

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

KALIX

Fastighetsbeteckning

KALIX 8:67

Värdetidpunkt

2025-10-10



Foto huvudbyggnad, gul tegelfasad bruna detaljer.

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	6
5	Beskrivning värderingsobjekt	7
6	Värderingsteorier och -metoder	10
7	Ekonomiska data	11
8	Marknadsvärdebedömning	12
	Bilaga I Foton utvändigt	17
	Bilaga II Kartor	18
	Bilaga III Planritning	20

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstituttet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.

1.2 Syfte och ändamål

Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av VärderingsInstituttet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-10-10.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	KALIX 8:67
Adress	Soldatvägen 8 95263 Kalix
Område	Nederkalix
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-1504-25-25
Nybyggnadsår	1966
Värdeår	1966
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

KALIX 8:67 i Kalix kommun ligger 2 km från centralorten. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan. Uppförd med betongplatta, fasad tegel, fönster 3-glas och yttertak betongpannor. Boarean uppgår till 111 m², fördelat på 5 rum och kök. Biarean uppgår till 81 m².

Det finns även övriga byggnader såsom garage.

Markarealen uppgår till 852 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård, gräsmatta och buskar.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per oktober 2025

1 000 000 KRONOR

Enmiljonkronor

Bedömt värdeintervall 950 tkr - 1 050 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	9 009
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,37

3 Värderingsunderlag

3.1 Sakuppgifter

Information om värderingsobjektet har erhållits från okulärbesiktning, fotografier, kartor, sakuppgifter från offentliga register samt i förekommande fall planritningar. Övriga sakuppgifter från bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall. Land samt vattenarealer, markägoslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2025-09-30 av Lars Lindqwist. Vid besiktningen deltog fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägoslag och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

4 Hållbarhet

4.1 Energideklaration

Fastigheten saknar giltig energideklaration. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).

4.2 Miljöcertifiering

Värderingsobjektets byggnader saknar giltig miljöcertifiering.

4.3 Miljöbelastningar

Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan användning kan bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande miljölagstiftning. Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer. Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade områden. Källa Metria.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Planer, bestämmelser, fornlämningar och bygglov

Värderingsobjektet är beläget inom planlagt område.

Detaljplan Ingen indikation på avvikande användning för bostadsändamål, för vidare information kring detaljplan etc rekommenderas kontakt med kommunen.

Källa: Metria

Plan		
STADSPLAN	Datum	Akt
-	1964-08-20	25-KLX-73
FURUHEDEN, NYSTAN, LÄGRET	Laga kraft: -	
Anmärkningar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

Bygglov Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt 852 m²
Obebyggda delar Trädgård, gräsmatta och buskar
Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning Villor
Avstånd 2 km till kommunens centralort
 Förskola, skola, sjukhus affär finns i närområdet.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El El anslutet till allmänt nät *Källa: Fastighetsägaren*
Vatten Kommunalt *Källa: Fastighetsägaren*
Avlopp Kommunalt *Källa: Fastighetsägaren*
Bredband via fiber Nej

Någon särskild utredning gällande el, vatten, avlopp och bredband samt godkänd anläggning har inte utförts.

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp Friliggande
Ålder Byggår 1966 *Källa: Metria*
Boarea 111 m² *Källa: Metria*
 Fördelat på 5 rum och kök

Biarea	81 m ²
Våningar	Ett plan
Entréväning	hall, kök, allrum, vardagsrum, tre sovrum, badrum, bastu, tvättstuga, förråd.
Grund	Betongplatta
Stomme	Trä
Fasad	Tegel
Fönster	3-glas
Yttertak	Betongpannor
Balkong & uteplats	Altan
Invändiga ytskikt	
Golv	Parkett, textil och plastmatta
Vägg	Tapet
Tak	Panel och målade skivor
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till fjärrvärme. <i>Källa: Fastighetsägaren</i>
Eldstad	Kakelugn. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. <i>Källa: Fastighetsägaren</i>
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Spishäll (Husqvarna), ugn inbyggd (Husqvarna), micro inbyggd (Electrolux), köksfläkt (Husqvarna), diskmaskin (Electrolux), kyl (Electrolux), frys (Electrolux) Vinkel kök med matplats. Normal standard, normalt skick. Äldre med normalt skick och standard.
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar plastmatta WC, tvättställ, duschkabin Normal standard, normalt skick
Hygienrum 2	Bastu/dusch på entréväning, golv klinker, väggar kakel Tvättställ, dusch, bastu Normal standard, normalt skick
Tvättstuga	Tvättmaskin (Electrolux), torktumlare (UPO), tvättbänk

	Äldre tvättstuga med rostfri ho och el-mangel.
	Golv plastmatta, väggar Tapet/ målad väv
	Normal standard, normalt skick
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick. Äldre byggnad med normal standard och skick.

5.5 Övrig byggnad

Garage	Trästomme, träfasad, papptak, garageport,, el och värme.
	Låg standard, normalt skick
	Byggnadsarea: 20 m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring	Upppgift saknas
------------	-----------------

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat. På tomten fanns normalt med saker.

Om den tidigare ägaren inte har flyttat ut när du som köpare har rätt att tillträda egendomen kan du vända dig till Kronofogden och begära hjälp med handräckning (avhysning). En sådan handräckning är kostnadsfri för köparen när den behövs för tillträde till bostad på fastighet eller till lös egendom (t.ex. bostadsrätt eller annan nyttjanderätt). Med bostad menas alla utrymmen som används för ett normalt boende och även biutrymmen som t.ex. vind, källare och garage för privatbil. Köparen kan däremot få betala för handräckning som behövs för tillträde till annat t.ex. särskilda förrådsbyggnader, industri- eller hyresfastighet eller för bortforsling av miljöfarligt avfall, maskiner eller bilar på tomten. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

6 Värderingsteorier och -metoder

6.1 Begreppet marknadsvärde

Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

6.2 Värderingsmetod

Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning ut-förs med ledning av lagförda transaktioner för likartade fastigheter på regional och lokal delmarknad, så kallade jämförelseobjekt. Referensobjekten är sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktorer måste ske. I detta utlåtande har normering främst skett till bostadsarea och/eller markareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.

6.3 Värderingsstandard och kvalitetssystem

Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen.

Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

7 Ekonomiska data

Någon särskild utredning avseende lantmäteriförrättning, anteckningar, inteckningar/pantbrev, inskrivningar, rättigheter och gemensamhetsanläggningar enligt 7.1-7.6 nedan har inte utförts.

7.1 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-04-29, 350 206 SEK jämte ränta och kostnader beslutsnummer: 01-237420-25: 2025-05-02, D-2025-00151555:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 4 inteckningar om 441 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	30 000 kr	1966-06-15	66/1326	
2	263 000 kr	1988-06-29	88/4310	
3	50 000 kr	1988-06-29	88/4311	
4	98 000 kr	2015-03-06	D-2015-00089854:1	

7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 732 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 616 000 kr

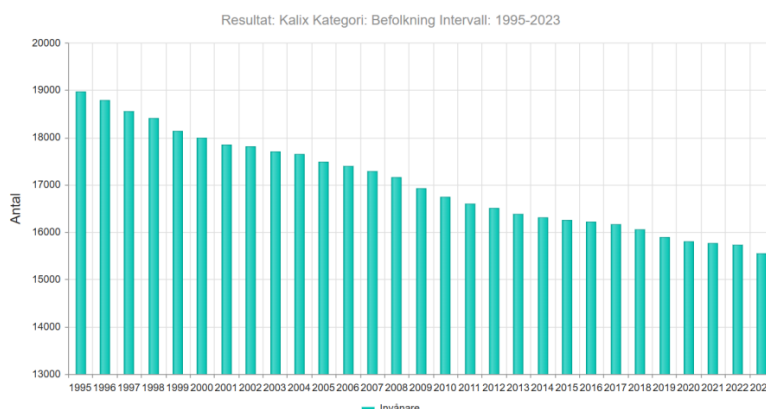
varav mark 116 000 kr

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Kalix kommun ligger vid Bottenviken i den nordöstra delen av Norrbottens län. Kommunen består av både kust- och skogsområden, där Kalix är centralorten. Kommunen har en befolkning motsvarande 15 547 personer (2023, MSCI), där en stor del bor i centralorten Kalix. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

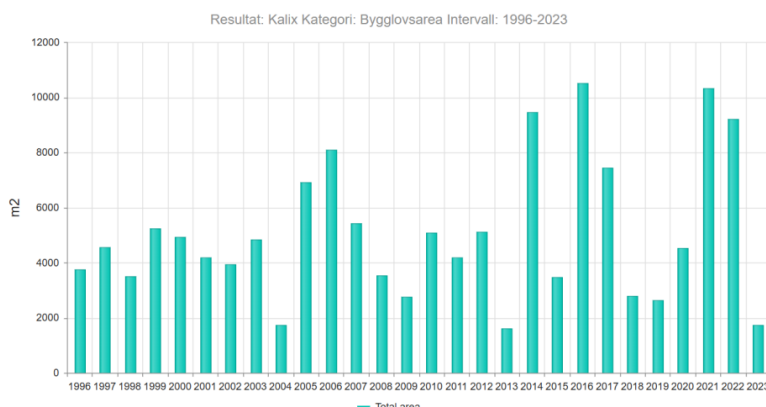
Kalix kommun har en yta på cirka 3 716 km². Kommunen har goda vägförbindelser till andra delar av Norrbotten och Sverige genom E4, som passerar genom kommunen och kopplar Kalix till omkringliggande områden. Kalix kommun samarbetar med Länstrafiken Norrbotten och tillhandahåller ett bussnätverk som täcker transport inom och utanför kommunen. Från Kalix järnvägsstation går tåg till bland annat Boden och Luleå. Den närmaste flygplatsen är Luleå Airport, belägen cirka 1 timme med bil från Kalix centrum, med flygförbindelser till Stockholm och andra destinationer. De största närliggande städerna är Luleå, Haparanda och Boden, alla inom några timmars avstånd.

Näringsliv

Kalix är en diversifierad näringslivskommun med sektorer inom handel, offentlig verksamhet, skogsindustrin och turism. Kommunen har över 1 300 registrerade företag, de flesta få- eller enmansföretag. Kalix kommun arbetar med näringslivsutveckling och erbjuder stöd och rådgivning till företagare. De största arbetsgivarna är Kalix kommun, Region Norrbotten och Billerud Sweden AB. Industrier inom livsmedelsproduktion som Kalixlöjrom och Polarbröd, spelar en viktig roll i kommunens näringsliv. Även Karlsborgs Bruks (Billerud) industriella närvaro, är viktig och skapar många arbetstillfällen i kommunen. Utöver detta är besöksnäringen viktig med sevärdheter som Båtskärsnäs hamn och vackra naturupplevelser längs Kalix älv. Kalix kommun har också ett rikt föreningsliv och starka lokala nätverk. Evenemang och aktiviteter inom sport och kultur, som Kalix Hockey och olika marknader, bidrar till näringslivet och lockar besökare till regionen. Naturupplevelser, som fiske, jakt och vandring i de omgivande skogarna och längs älven, är också viktiga delar av turismen i Kalix kommun.

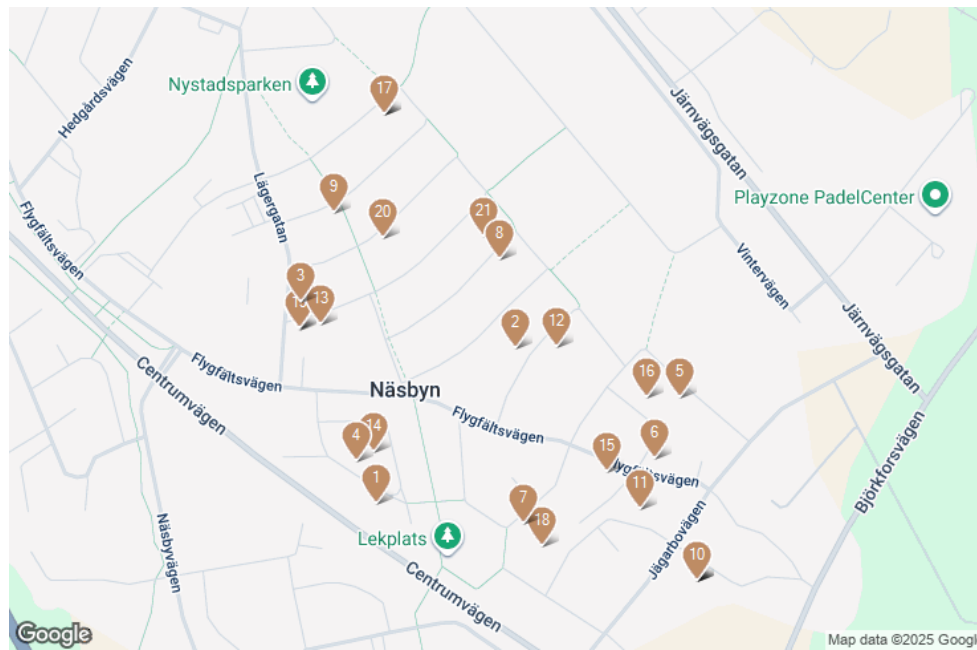
Byggnande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan över 10 000 m² (år 2016) till strax under 2000 m² (år 2023) (MSCI). Se diagram nedan:

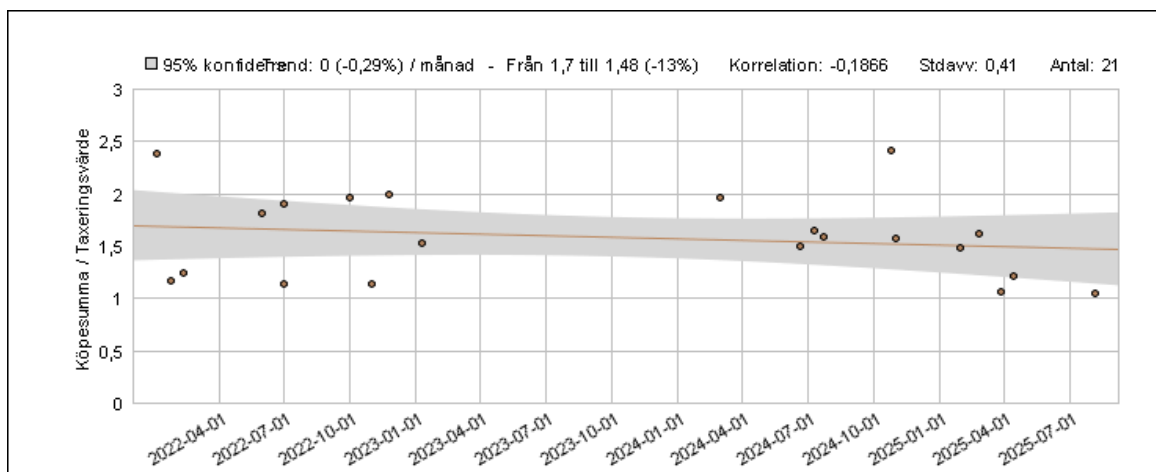


8.2 Ortsprisanalys

I vår ortsprisanalys ser vi på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i området kring värderingsobjektet.



Kartan visar gjorda försäljningar i området. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

Diagram visar köpesumma/boarea över tid, samt dess spridning.

Materialet har gallrats och omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 94 - 142 m², standardpoäng 26 - 41, byggår 1963 - 1975, areal tomt 798 - 1 318 m² under perioden 2022-01-04 och framåt.

Sökningen genererade 20 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 475 000 - 1 575 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 5 000 - 15 000 kr/m² med medel 8 871 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,1 - 2,4 med medel 1,6, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Kalix	Skomakaren 12	2025-08-06	95	36	26	1970	1 059	E	L	1,1	5 000	475 000
Kalix	Kalix 8:129	2025-04-15	103	103	27	1967	1 042	E	L	1,2	6 893	710 000
Kalix	Kalix 5:48	2025-03-27	113	22	35	1968	834	E	L	1,1	6 548	740 000
Kalix	Kalix 8:7	2025-02-25	97	25	26	1974	865	E	L	1,6	8 814	855 000
Kalix	Kalix 9:50	2025-01-29	110	79	34	1975	1 080	E	L	1,5	10 909	1 200 000
Kalix	Kalix 9:40	2024-10-31	94	28	27	1971	1 288	E	L	1,6	9 308	875 000
Kalix	Smeden 2	2024-10-25	105	64	31	1968	934	E	L	2,4	15 000	1 575 000
Kalix	Kalix 8:100	2024-07-22	98	30	28	1967	872	E	L	1,6	7 551	740 000
Kalix	Kalix 8:166	2024-07-10	95	38	35	1963	879	E	L	1,7	9 473	900 000
Kalix	Kalix 9:139	2024-03-01	142	50	32	1971	991	E	L	2,0	9 683	1 375 000
Kalix	Kalix 8:135	2023-01-09	102	66	31	1967	968	E	L	1,5	8 333	850 000
Kalix	Kalix 5:64	2022-11-25	118	50	31	1966	1 002	E	L	2,0	10 169	1 200 000
Kalix	Kalix 8:2	2022-11-01	115	60	29	1971	937	E	L	1,1	5 695	655 000
Kalix	Smeden 7	2022-09-30	115	63	30	1966	1 318	E	L	2,0	10 000	1 150 000
Kalix	Kalix 9:83	2022-07-01	108	32	41	1971	1 072	E	L	1,9	11 759	1 270 000
Kalix	Kalix 8:88	2022-07-01	97	30	29	1966	798	E	L	1,1	5 670	550 000
Kalix	Timmermannen 2	2022-05-30	106	33	29	1969	1 302	E	L	1,8	8 962	950 000
Kalix	Kalix 5:57	2022-02-11	124	48	37	1966	974	E	L	1,2	6 814	845 000
Kalix	Kalix 8:66	2022-01-24	99	99	32	1966	960	E	L	1,2	6 818	675 000
Kalix	Kalix 8:107	2022-01-04	107	41	39	1967	911	E	L	2,4	14 018	1 500 000
Medel										1,6	8 871	

Std=Standardpoäng. Tomt=Areal tomt. Bel=Belägenhet; E=Ej strand, N=Strandnära, S=Strand. UF=Upplåtelseform; L=Lagfart, T=Tomträtt. K/T=Köpeskilling/Taxeringsvärde

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets läge och med allt på ett plan, normal standard. Normalt skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga kring medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 000 000 kr, motsvarande 9 009 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per oktober 2025

1 000 000 KRONOR

Enmiljonkronor

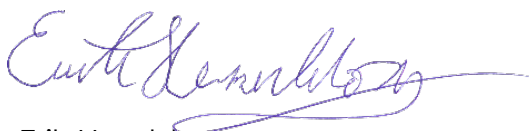
Bedömt värdeintervall 950 tkr - 1 050 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	9 009
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,37

Umeå 2025-10-21

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare, Civilekonom och Auktoriserad
fastighetsvärderare



Lars Lindqvist
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Foto huvudbyggnad, gul tegelfasad, bruna detaljer.

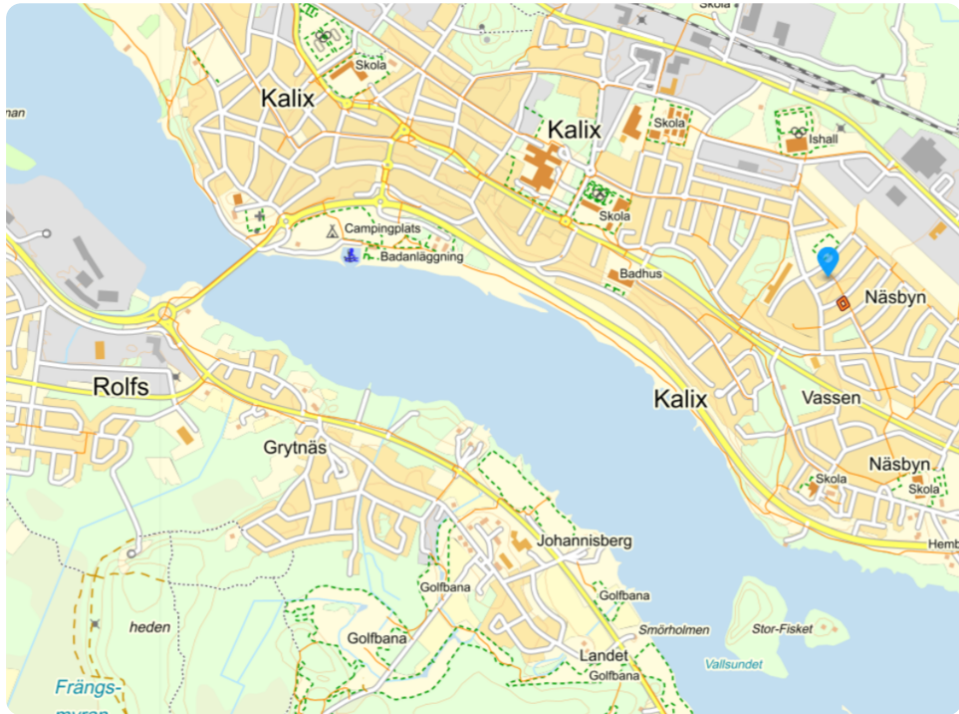


Foto tomt med gräsmatta och buskar.

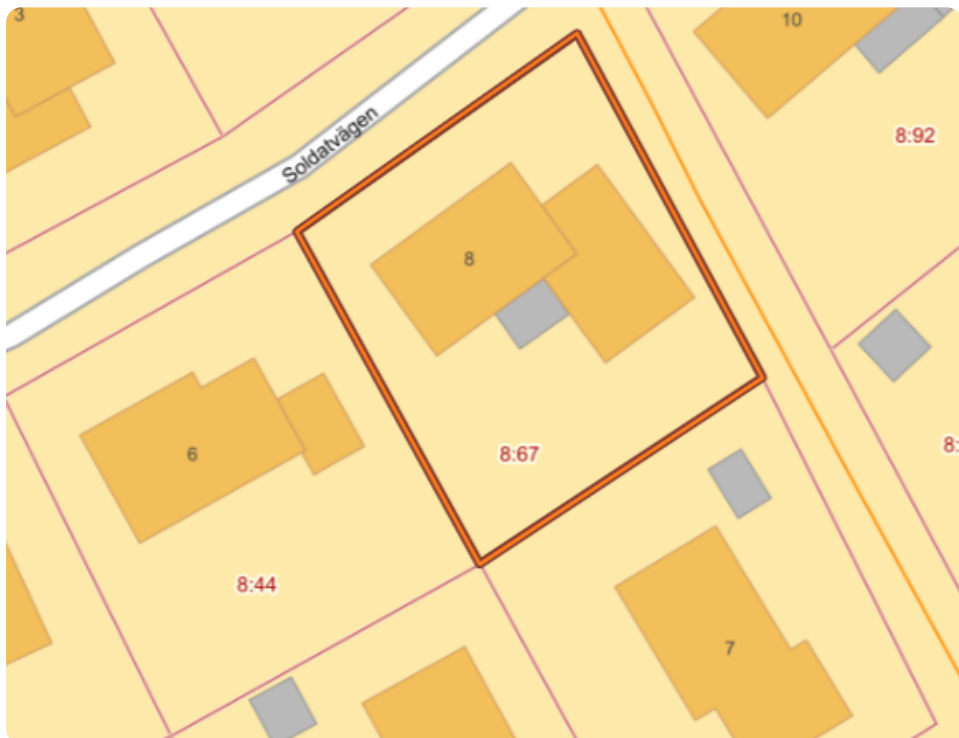


Foto huvudbyggnad, gul tegelfasad bruna detaljer.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

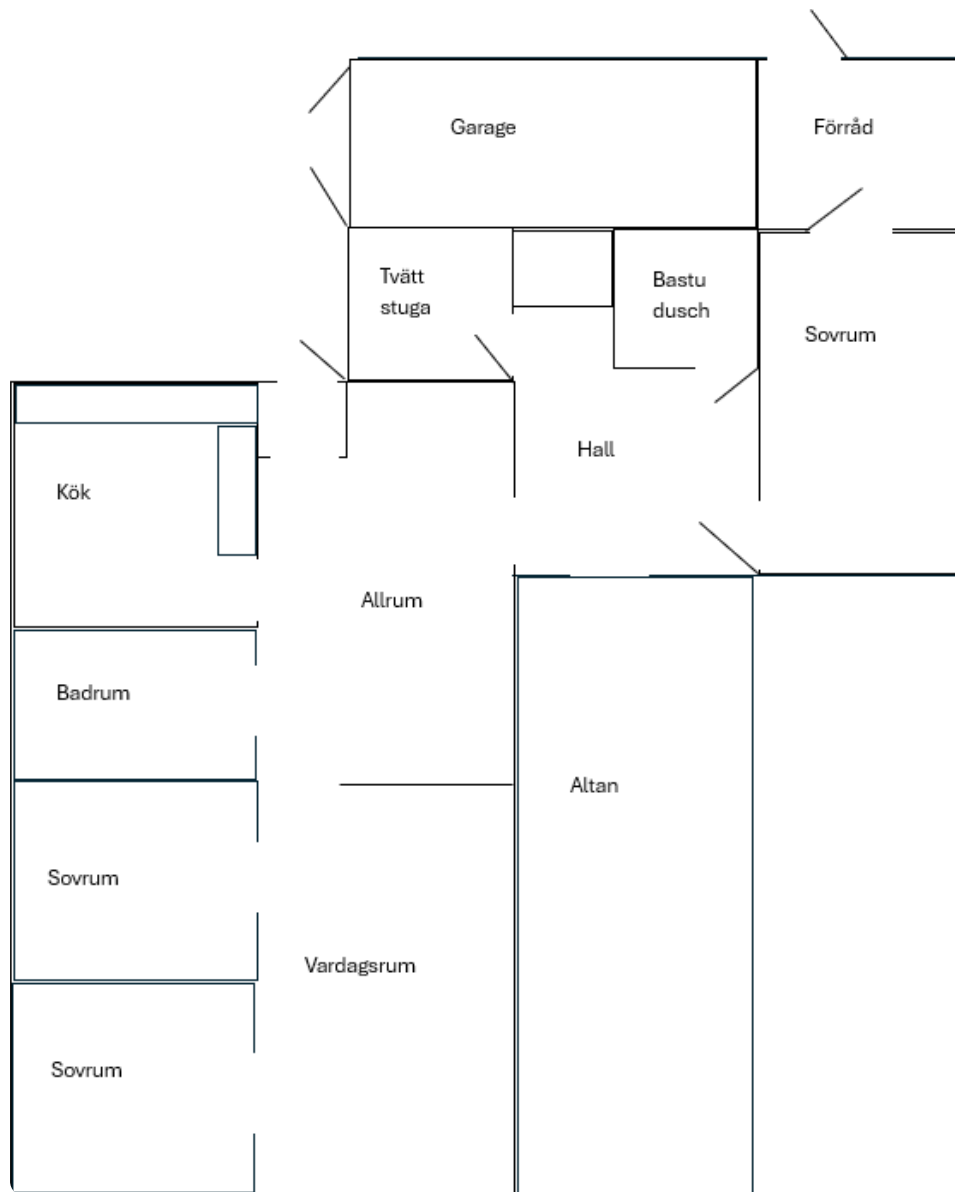


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.