

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

KALIX

Fastighetsbeteckning

MORJÄRV 3:129

Värdetidpunkt

2025-11-02



Foto huvudbyggnad, röd träpanel med vita detaljer.

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	6
5	Beskrivning värderingsobjekt	7
6	Värderingsteorier och -metoder	11
7	Ekonomiska data	12
8	Marknadsvärdebedömning	13
	Bilaga I Foton utvändigt	18
	Bilaga II Kartor	19
	Bilaga III Planritning	21

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstitutet 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 VärderingsInstitutet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-11-02.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	KALIX MORJÄRV 3:129
Adress	David Törnqvists väg 24 95298 Morjärv
Område	Morjärv
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-1463-25-25
Nybyggnadsår	1988
Värdeår	1988
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

MORJÄRV 3:129 i Kalix kommun ligger 40 km från centralorten och med 18 km till annan service. Omgivningen utgörs av villor och fd skola.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan. Uppförd med betongplatta, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 174 m², fördelat på 3 rum och kök. Biarean uppgår till 174 m².

Det finns även övriga byggnader såsom carport och förråd.

Markarealen uppgår till 3 182 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta, träd, naturmark och buskar.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per november 2025
300 000 KRONOR
Trehundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 285 tkr - 315 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	1 724
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,70

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 2025-10-30 av Lars Lindqwist. Vid besiktningen deltog representant för 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		
DETALJPLAN	Datum	Akt
-	2013-10-08	2514-P13/7
FÖR FD.SKOLOMRÅDET I MORJÄRV	Laga kraft: 2013-11-08	
Anmärkningar		
Genomf. start: 2013-11-09, Genomf. slut: 2028-11-08		
Naturvardsbestämmelse		
Bestämmelse	Datum	Akt
VATTENSKYDDSSOMRÅDE	2024-12-12	2514-P2024/5
Morjärv	Laga kraft: 2024-12-12	
Anmärkningar		
Beslutande myndighet: Länsstyrelsen i Norrbottens län		

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 3 182 m²

Obebyggda delar Gräsmatta, träd, naturmark och buskar

Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära

Omgivning Villor och fd skola

Avstånd 40 km till kommunens centralort

Förskola/skola F6 finns i Töre 18 km bort. Ytterligare utbud finns i Kalix.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El El anslutet till allmänt nät

Avstängt *

Vatten Kommunalt *Källa: Representant för fastighetsägaren*

Avstängt *

Avlopp Kommunalt *Källa: Representant för fastighetsägaren*

Bredband via fiber Nej

- *) Avstängt/ej i bruk vid besiktningsstillfället. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion.

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1988	Källa: Metria
Boarea	174 m ²	Källa: Metria
	Fd daghem	
	Fördelat på 3 rum och kök	
Biarea	174 m ²	
Våningar	Ett plan	
Entréväning	Hall, kök, 2 badrum, tvättstuga, 2 sovrum, allrum, wc	
Grund	Betongplatta	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel	
Fönster	3-glas	
Yttertak	Plåt	
Balkong & uteplats	Altan	
Invändiga ytskikt		
Golv	Plastmatta	
Vägg	Målade, väv och tapet	
Tak	Panel	
Uppvärmning	Direktverkande el via radiatorer.	Källa: Representant för fastighetsägaren
Eldstad	Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	Källa: Representant för fastighetsägaren
Ventilation	Mekanisk ventilation	
	Fd daghem	
Kök	Spishäll (Husqvarna), ugn inbyggd (Cylinda), köksfläkt (Futurum), diskmaskin (Miele), kyl (Cylinda), frys (Husqvarna)	

	Vinkelkök med matplats Låg standard, sämre skick
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar plastmatta WC, tvättställ, dusch Låg standard, sämre skick
Hygienrum 2	WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar plastmatta WC, tvättställ, dusch Låg standard, sämre skick
Hygienrum 3	WC på entréväning, golv plastmatta, väggar plastmatta WC, tvättställ Låg standard, sämre skick
Hygienrum 4	Bastu på entréväning, golv klinker, väggar Bastupanel Bastu Normal standard, normalt skick
Tvättstuga	Tvättmaskin (LG) Kombimaskin med bådet trorktumlare och tvätt. Golv plastmatta, väggar plastmatta Låg standard, sämre skick
Helhetsintryck	Låg standard, sämre skick. Fd daghen som använts som privatbostad.

5.5 Övriga byggnader

Carport	Trästomme, träpanel, plåttak Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: 20 m ² (uppskattad yta)
Förråd	Trästomme, träpanel, plåttak, el Har solceller på del av taket. Låg standard, normalt skick Byggnadsarea: 10 m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring

Upppgift saknas

Källa: Representant för fastighetsägaren

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.

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 2025-06-02, 238 850 SEK jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-303013-25: 2025-06-04, D-2025-00196810:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 1 inteckningar om 255 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	255 000 kr	2020-01-31	D-2020-00039323:1	

7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 431 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 399 000 kr

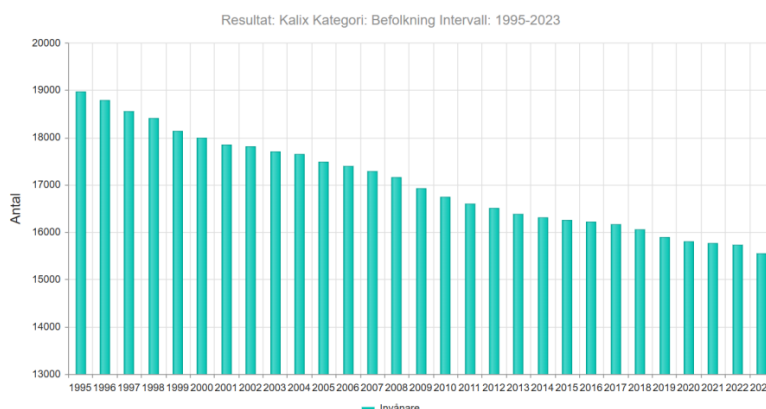
varav mark 32 000 kr

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

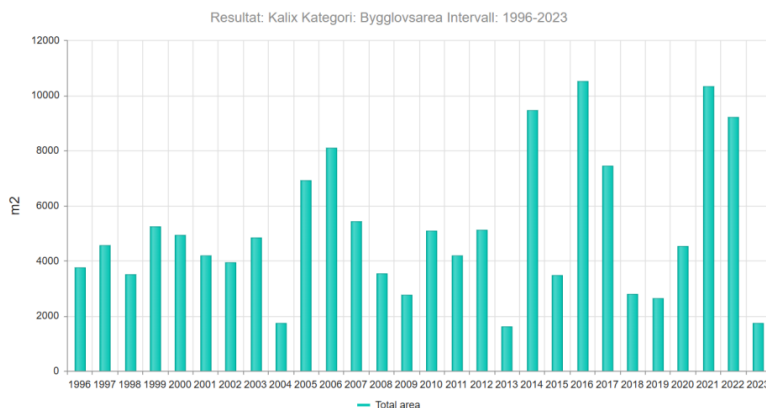
Kalix kommun har en yta på cirka 3 716 km². Kommunen har goda vägförbindelser till andra delar av Norrbotten och Sverige genom E4, som passerar genom kommunen och kopplar Kalix till omkringliggande områden. Kalix kommun samarbetar med Länstrafiken Norrbotten och tillhandahåller ett bussnätverk som täcker 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 Kalixlövrom 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.

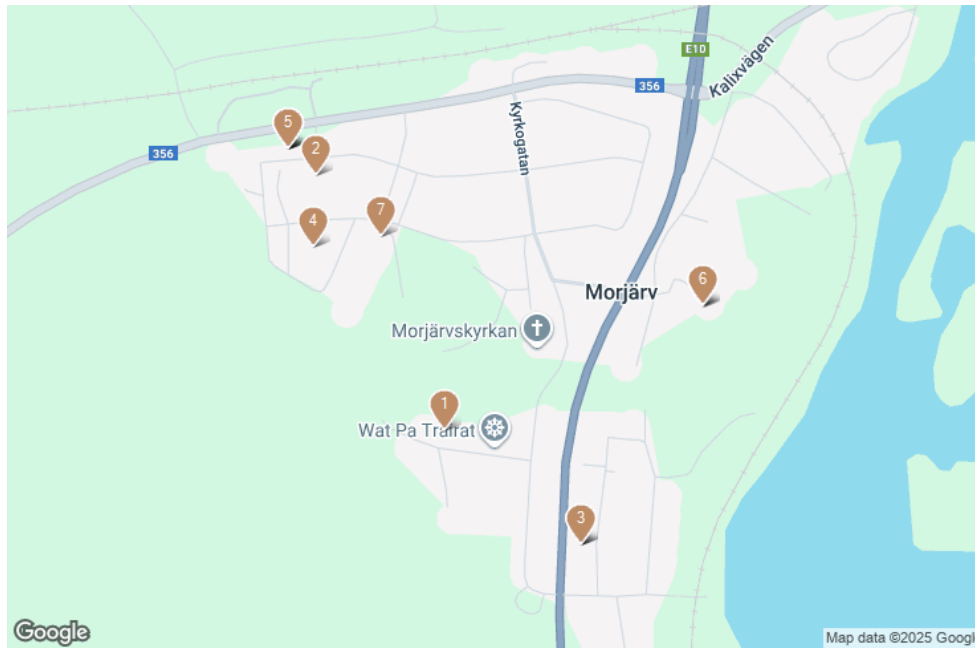
Byggnade i kommunen

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:

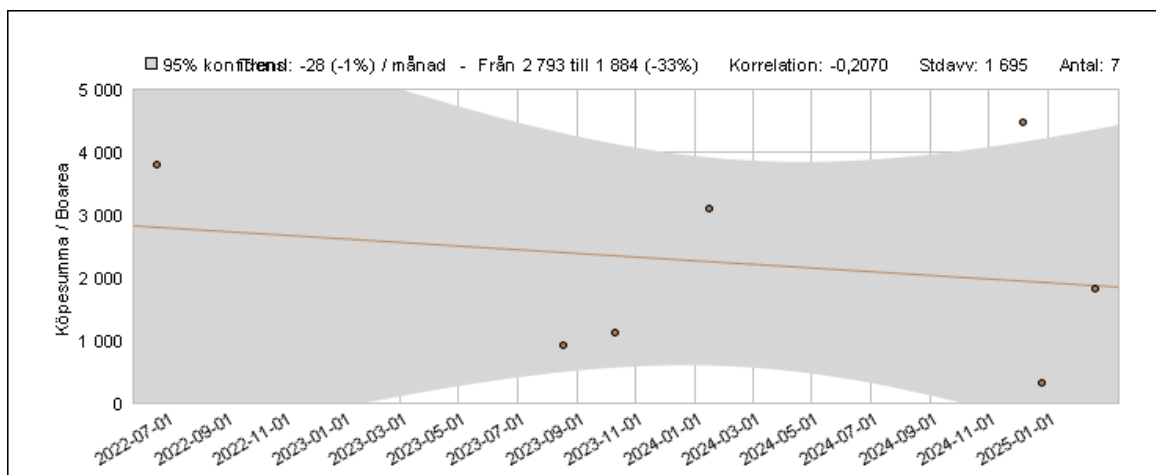


8.2 Ortsprisanalys

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 80 - 130 m², standardpoäng 24 - 28, byggår 1909 - 1960, areal tomt 939 - 3 856 m² under perioden 2022-06-22 och framåt.

Sökningen genererade 7 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 35 000 - 380 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 327 - 4 470 kr/m² med medel 2 225 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,2 - 2,6 med medel 1,6, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Kalix	Morjärv 55:2	2025-02-19	82	82	27	1960	939	E	L		1 829	150 000
Kalix	Morjärv 1:54	2024-12-26	107	107	26	1947	1 470	E	L	0,2	327	35 000
Kalix	Morjärv 54:5	2024-12-06	85	60	26	1909	1 414	E	L	2,6	4 470	380 000
Kalix	Morjärv 1:106	2024-01-15	92	92	28	1958	1 290	E	L	2,0	3 097	285 000
Kalix	Morjärv 1:51	2023-10-10	114	34	26	1935	1 595	E	L		1 114	127 000
Kalix	Morjärv 3:37	2023-08-18	130	70	24	1923	3 856	E	L	0,8	923	120 000
Kalix	Morjärv 1:108	2022-06-22	80	80	24	1958	1 084	E	L	2,6	3 812	305 000
Medel											1,6	2 225

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets läge samt låg standard. Sämre skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 300 000 kr, motsvarande 1 724 kr/m².
Fd daghem på stor inhägnad tomt.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per november 2025
300 000 KRONOR
Trehundratusen kronor

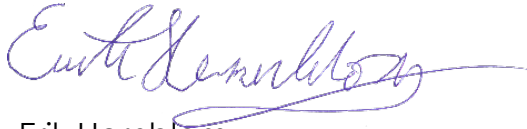
Bedömt värdeintervall 285 tkr - 315 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	1 724
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,70

Norrbotten 2025-11-04

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Lars Lindqwist
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Foto huvudbyggnad, röd träpanel med vita detaljer.



Foto huvudbyggnad och carport, röd träpanel med vita detaljer.



Foto huvudbyggnad och carport, röd träpanel med vita detaljer.



Foto huvudbyggnad, röd träpanel med vita detaljer.



Foto parkering, asfalterad med motorvärmar stolpar.

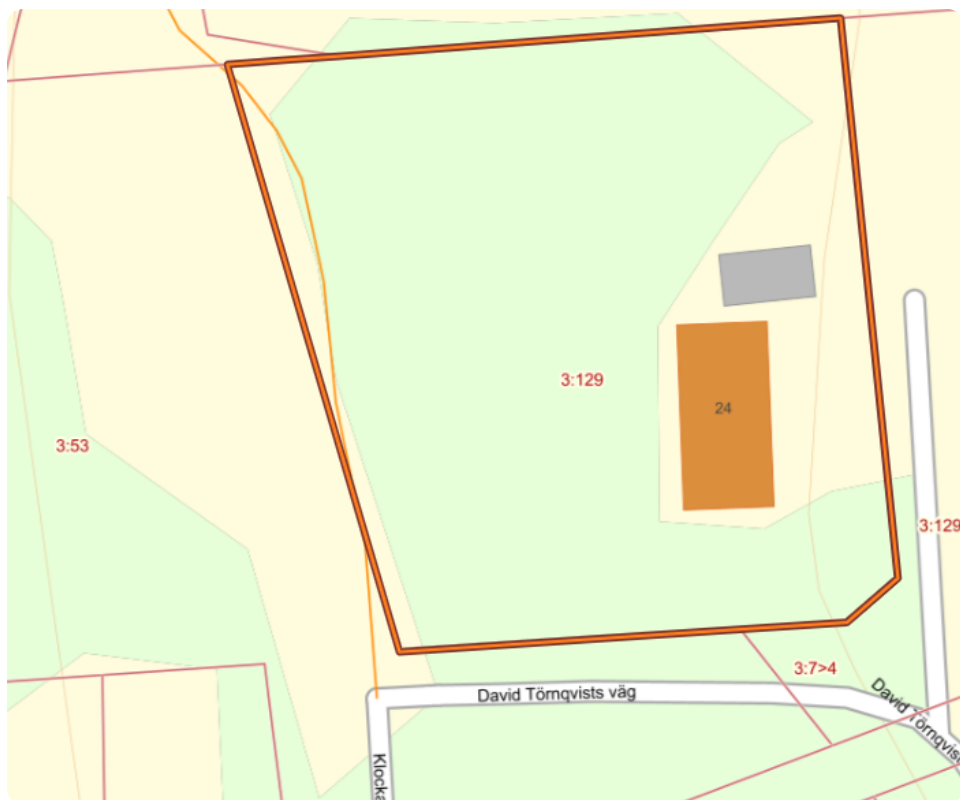


Foto carport med förråd,

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

