

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

KALIX

Fastighetsbeteckning

RISÖN 6:63

Värdetidpunkt

2026-06-08



Foto boningshus, vitmålad 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	10
7	Ekonomiska data	11
8	Marknadsvärdebedömning	12
	Bilaga I Foton utvändigt	17
	Bilaga II Kartor	18
	Bilaga III Planritningar	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 2026-06-08.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	KALIX RISÖN 6:63
Adress	Storavägen 27 952 70 Risögrund
Område	Nederkalix
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-364-26-25
Nybyggnadsår	1940
Värdeår	1940
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

RISÖN 6:63 i Kalix kommun ligger 7 km från centralorten och med 7 km till annan service. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan. Uppförd med torpargrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 78 m², fördelat på 3 rum och kök.

Det finns även övriga byggnader såsom förråd med bastu, ved förråd och garage.

Markarealen uppgår till 1 788 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta, träd och buskar.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per juni 2026

200 000 KRONOR

Tvåhundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 190 tkr - 210 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	2 564
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,84

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 2026-05-19 av Lars Lindqwist. Vid besiktningen deltog personal från Kronofogden. 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	Datum	Akt
BYGGNADSPÅN	1958-05-09	25-NKX-3688
-	Laga kraft: -	
RISÖN		
Anmärkninrar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
VATTENOMRÅDE I KALIXÄLVEN OCH HARAVIKEN INGÅR		

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 1 788 m²
Obebyggda delar Gräsmatta, träd och buskar
Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning Villor
Avstånd 7 km till kommunens centralort
 7 km till annan service

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El El anslutet till allmänt nät *Källa: Okulärbesiktning*
 Avstängt/ej i bruk vid besiktningstillfället. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion.

Vatten Kommunalt *Källa: Okulärbesiktning*
 Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.

Avlopp Kommunalt *Källa: Okulärbesiktning*
 Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.

Bredband via fiber Nej *Källa: Okulärbesiktning*

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1940	Källa: Metria
Boarea	78 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 3 rum och kök	
Våningar	Två plan	
Entréväning	hall, kök, vardagsrum, badrum	
Våning 1 tr	Hall, två sovrum, badrum	
Grund	Torpargrund	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel	
Fönster	2-glas	
Yttertak	Plåt	
Invändiga ytskikt		
Golv	Parkett och plastmatta	
Vägg	Tapet och målade	
Tak	Målade skivor	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till elpatron.	Källa: Okulärbesiktning
	Avstängd.	
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Elspis, köksfläkt, kyl (Elektro Helios)	
	Vinkel kök	
	Låg standard, sämre skick. Äldre kök med lägre standard	
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar plastmatta	
	WC, tvättställ, dusch	
	Normal standard, sämre skick	
Hygienrum 2	WC/bad på våning 1 trappa, golv plastmatta, väggar Våtrumstapet	

	WC, badkar
	Badrummet var belamrat med saker.
	Låg standard, sämre skick. Äldre standard och skick
Helhetsintryck	Lägre standard, sämre skick. Äldre fastighet med eftersatt underhåll.

5.5 Övriga byggnader

Förråd med bastu	Trästomme, träpanel, plåttak, el Förråd med större bastudel Normal standard, normalt skick Byggnadsarea: 30 m ² (uppskattad yta)
Ved förråd	Trästomme, träpanel, plåttak Enklare förråd. Låg standard, normalt skick Byggnadsarea: 9 m ² (uppskattad yta)
Garage	Plått garage Enklare plåt garage Låg standard, normalt skick Byggnadsarea: 15 m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

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

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat. På tomten fanns det står flera äldre bilar på tomten..

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 2026-01-15, 84 205 SEK, T 1005-25: 2026-03-02, D-2026-00070322:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 7 inteckningar om 123 250 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	1 000 kr	1948-05-11	48/745	
Innehavare: 54/920 SPARBANKEN NORRBOTTEN, BOX 50085, 951 05 LULEÅ				
2	7 000 kr	1943-11-10	43/1145	
3	1 200 kr	1954-05-26	54/834	
4	3 800 kr	1959-10-21	59/2679	
5	1 500 kr	1960-05-04	60/1152	
6	1 500 kr	1978-07-19	78/4331	
Innehavare: 78/4332 PKBANKEN, BOX 855, 951 28 LULEÅ				
7	107 250 kr	2015-10-14	D-2015-00463963:2	

7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 238 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 151 000 kr

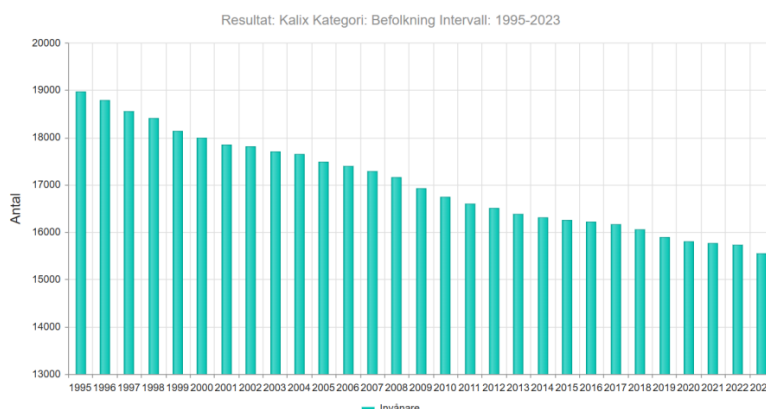
varav mark 87 000 kr

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

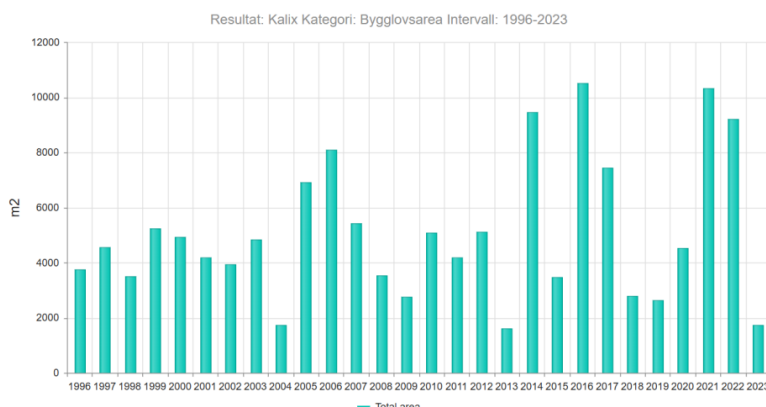
Kalix kommun har en yta på cirka 3 716 km². Kommunen har goda vägförbindelser till andra delar av Norrbotten och Sverige genom E4, som passerar genom kommunen och kopplar Kalix till omkringliggande områden. Kalix kommun samarbetar med Länstrafiken Norrbotten och tillhandahåller ett bussnätverk som täcker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

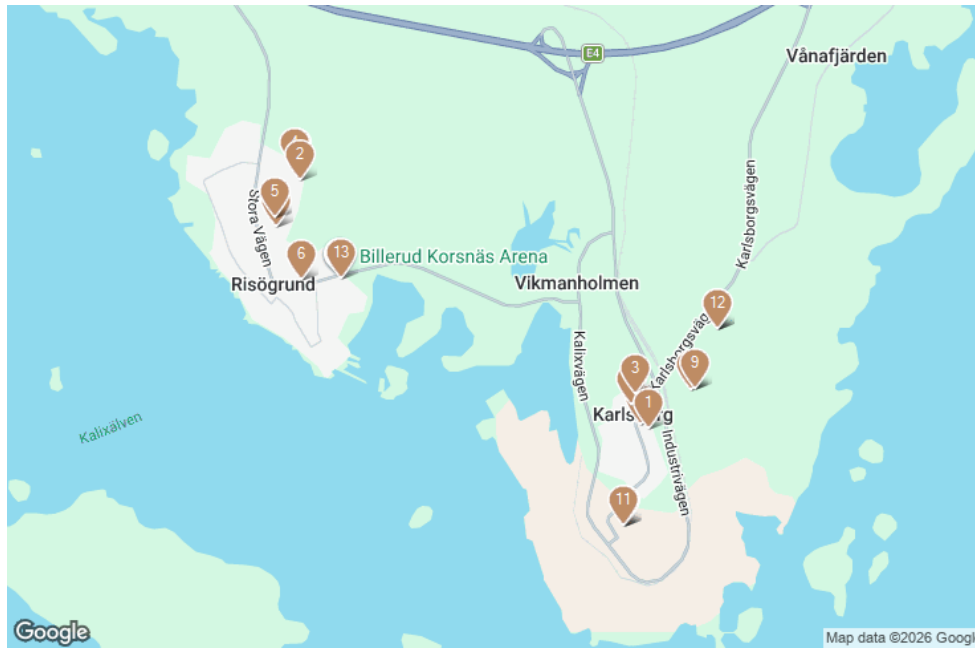
Byggnade i kommunen

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:

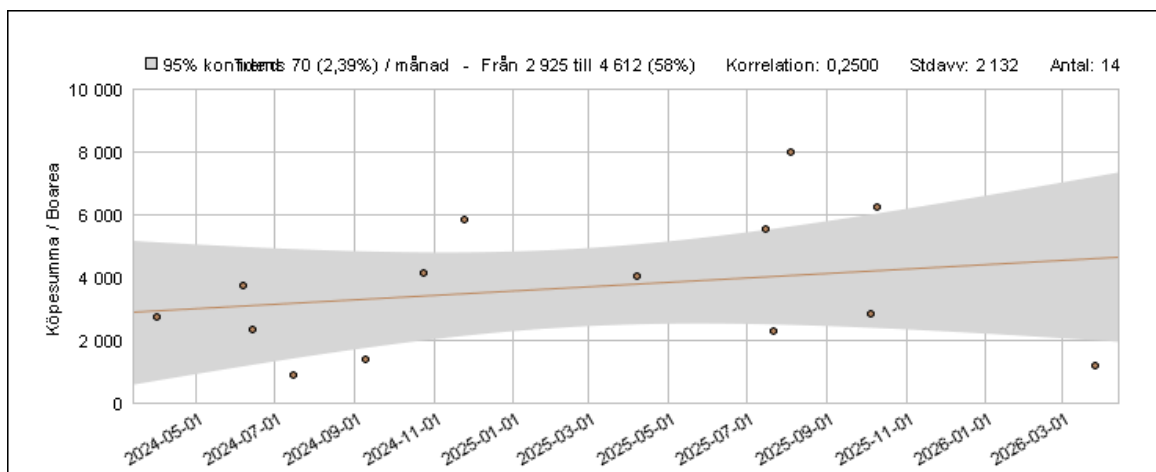


8.2 Ortsprisanalys

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 65 - 100 m², standardpoäng 23 - 39, byggår 1938 - 1991, areal tomt 718 - 1 574 m² under perioden 2024-04 och framåt.

Sökningen genererade 14 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 60 000 - 800 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 895 - 8 000 kr/m² med medel 3 672 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,5 - 2,1 med medel 1,2, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillig
Kalix	Karlsborg 10:61	2026-03-27	84	44	23	1943	1 560	E	L	0,8	1 190	100 000
Kalix	Risön 8:49	2025-10-10	100	54	29	1991	900	E	L	1,1	6 250	625 000
Kalix	Karlsborg 10:98	2025-10-05	70		39	1947	1 022	E	L	1,2	2 857	200 000
Kalix	Risön 8:69	2025-08-04	100	54	35	1991	906	E	L	1,2	8 000	800 000
Kalix	Risön 7:41	2025-07-22	65	70	24	1955	1 009	E	L	0,6	2 307	150 000
Kalix	Risön 6:64	2025-07-15	80		34	1946	1 574	E	L	1,3	5 562	445 000
Kalix	Karlsborg 10:94	2025-04-07	74	74	39	1948	1 193	E	L	1,5	4 054	300 000
Kalix	Risön 7:39	2024-11-25	94	94	25	1957	1 080	E	L	1,7	5 851	550 000
Kalix	Karlsborg 14:14	2024-10-24	84	34	26	1960	1 106	E	L	2,1	4 166	350 000
Kalix	Karlsborg 14:15	2024-09-09	85	25	24	1960	992	E	L	0,8	1 411	120 000
Kalix	Karlsborg 10:193	2024-07-15	67	51	24	1950	718	E	L	0,5	895	60 000
Kalix	Karlsborg 14:43	2024-06-14	97	45	32	1976	1 003	E	L	0,9	2 371	230 000
Kalix	Risön 5:20	2024-06-07	80		28	1939	1 451	E	L	1,3	3 750	300 000
Kalix	Karlsborg 10:59	2024-04	73		27	1938	1 574	E	L	1,8	2 739	200 000
Medel										1,2	3 672	

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets läge beskriv läget bra/dåligt*** samt lägre standard. Sämre skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 200 000 kr, motsvarande 2 564 kr/m².

Äldre fastighet med genomgående eftersatt underhåll.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per juni 2026

200 000 KRONOR

Tvåhundratusenkronor

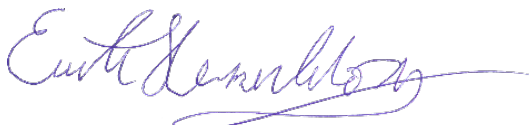
Bedömt värdeintervall 190 tkr - 210 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	2 564
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,84

Västerbotten 2026-06-09

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Lars Lindqwist
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Foto boningshus, vitmålad träpanel med vita detaljer,



Foto förråd/bastu, vitmålad träpanel med vita detaljer,

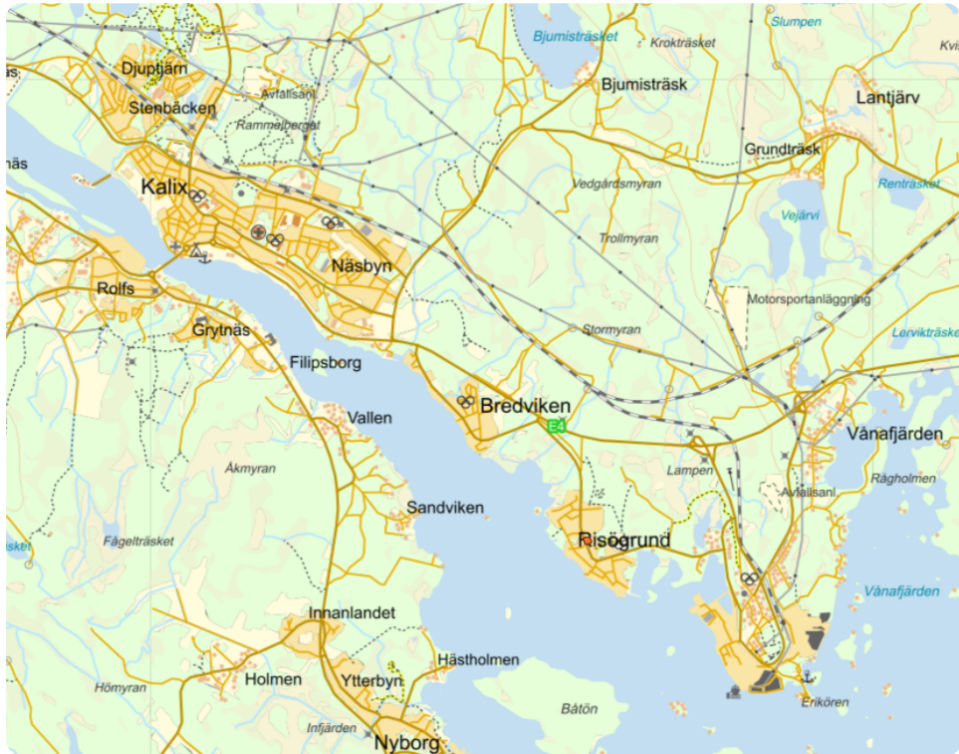


Foto vedförråd, vitmålad träpanel med vita detaljer,

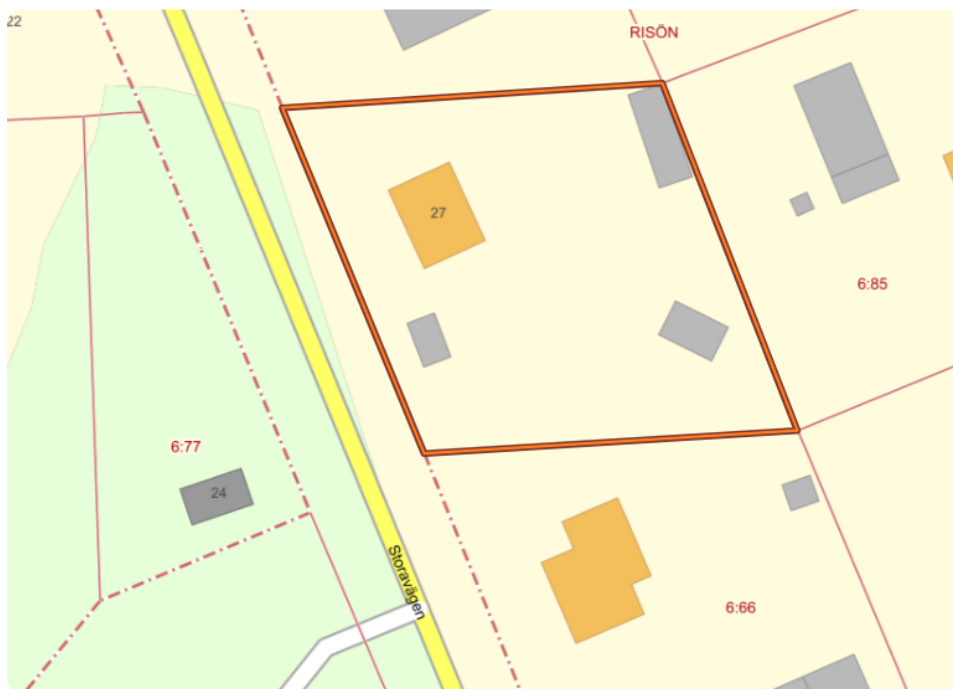


Foto plåtgarage, rådmålat med svarta detaljer.,

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

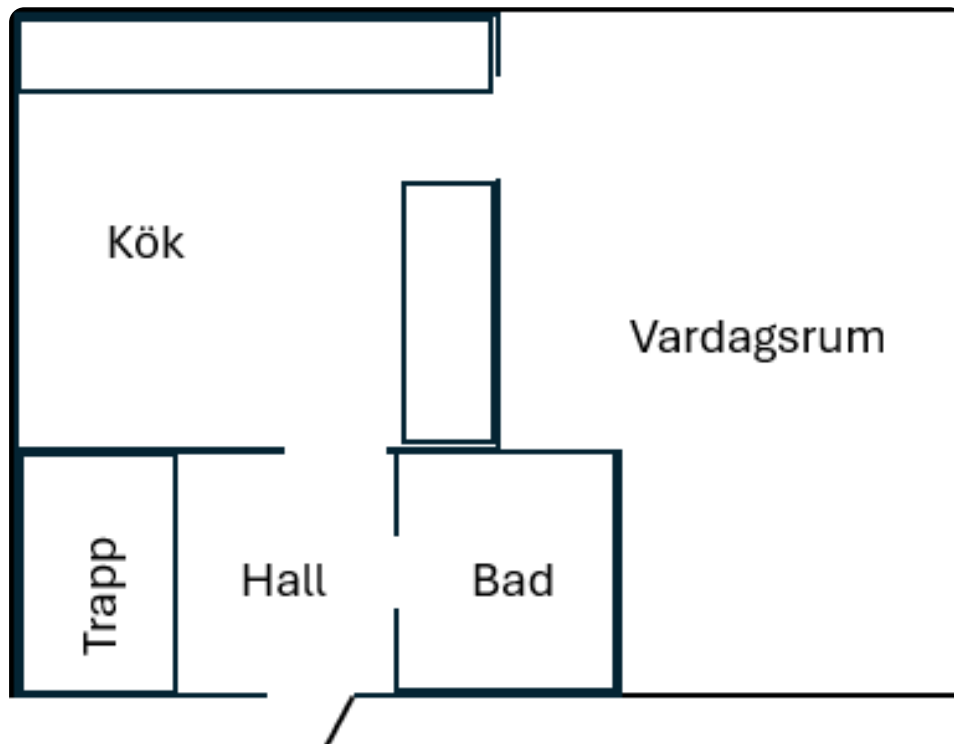


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

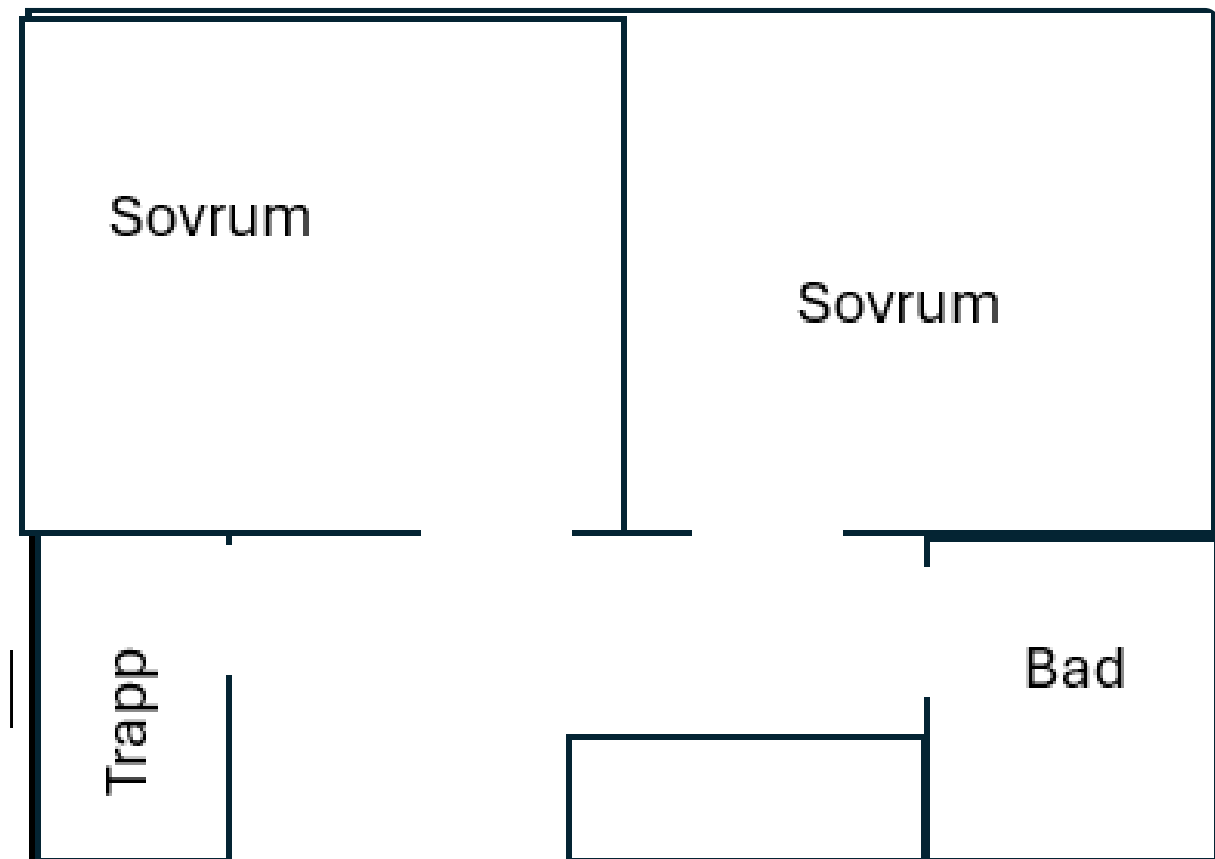


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning övre plan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.