

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Kalix

Fastighetsbeteckning

Filipsborg 1:11

Värdetidpunkt

Augusti 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet, Gråmålad träpanel med vita detaljer, dubbelgarage med vita portar, asfalterad uppfart.

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Hemsida

www.properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

E-post

norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Kalix Filipsborg 1:11	Lagfaren ägare	F-576-25-25
Objektets adress	Häradsvägen 4 952 51 Kalix	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Augusti 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-08-07

Allmän beskrivning

Byggnad	Handikappanpassad småhusbyggnad med byggår 1989/2014. Uppförd i 1 våning med vidbyggt dubbelgarage.
Boarea	148 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 5 rum och kök
Biarea	58 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 080 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av gräsmatta och träd.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 3,5 km från Kalix centrum, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av småhus och natur. Förskola, skola och sjukhus samt ytterligare utbud av service finns i centrala Kalix ca 3,5 km bort.
Övrigt	Det finns även en förrådsbyggnad.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till

1 900 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 800 000 – 2 000 000 kronor

Kr/kvm Boarea	12 828 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,43
---------------	---------------	------------------------------------	------

Umeå 2025-08-30

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom

Jägmästare/Civilekonom



Lars Lindqvist

Fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Uppdrag m.m.	
Uppdrag	Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.
Syfte & ändamål	Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.
Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder	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. Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs 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, tomtareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	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

Värderingsunderlag	
Sakuppgifter	Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga 1, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga 2. Övriga sakuppgifter från bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall enligt bilaga 3. Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Lars Lindqwist i närvaro av fastighetsägaren/personal från kronofogden. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt mark och är inte av sådan karaktär och

	omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.
Miljöaspekter	Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Fastighetsbeskrivning

Planbestämmelser	Fastigheten är belägen inom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Ingen avvikelse mot plan/bygglov.
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Kommunalt
Avlopp	Kommunalt
Bredband (fiber)	Ja
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad

Byggnadstyp	Bostadsbyggnad i 1 våning.	
Byggår/om- & tillbyggnadsår	1989/2014	
Byggteknik	Grund	Betongplatta
	Stomme	Trä
	Fasad	Träpanel
	Fönster	3-glas.
	Yttertak	Plåt
	Värme	Luft/vatten värmepump, vattenburen via radiatorer/golvvärme. Kamin (röckanalernas funktion ej verifierad vidare teknisk undersökning rekommenderas)
	Ventilation	Självdraagsventilation
	Övrigt	
Planlösning	Våning 1	Entréplan med hall, kök, fyra sovrum, vardagsrum, tvättstuga, bastu, två badrum, wc.
Kök	Utformning	Handikappanpassat vinkelkök. Med matplats. Modernare med normal standard.
	Utrustning	Gråa skåpluckor. Spishäll (Bosch), fläkt (Franke), kyl (Husqvarna), frys (Husqvarna), diskmaskin (Bosch).
Hygienrum	Ytskikt	Modernt handikappanpassat WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch.
Hygienrum	Ytskikt	Modernt handikappanpassat WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker.
	Utrustning	Tvättställ, toalett, dusch/bad
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin (Bosch), Torktumlare (Bosch).
Invändiga ytskikt	Golv	Klinker/laminat/plastmatta
	Vägg	Tapet/målade/kakel/väv
	Tak	Målat

Övrigt	Bastu
Standard/skick	Modern byggnad med normal/hög standard, handikappanpassad. Renoverat 2014. Visst underhållsbehov finns.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Byggnad förråd	Byggnad med träfasad och plåttak. Nyttjas som förråd. Normal standard och skick. Byggnadsarea ca 10 kvm.
----------------	--

Ekonomiska data

Taxering	Typkod	220 Småhusenhet, bebyggd
	Taxeringsvärde/år	1 327 000 kr, varav byggnad 1 205 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 122 000 kr.
Pantbrev		Fastigheten belastas av 3 st pantbrevsinteckningar om totalt 700 000 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven information hittades.
Övrigt		
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.		

Övrigt

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).
Försäkring	Information saknas
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna normalt möblerade. 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.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av småhus (typkod 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2021-01-01 och framåt med en boarea mellan 100 och 200 kvm, tomtareal minst 800 kvm samt K/T om minst 1.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 560 000 – 1 095 000 kr med ett snitt på ca 880 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 5 200 – 9 220 kr/kvm med ett snitt på ca 7 170 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram.

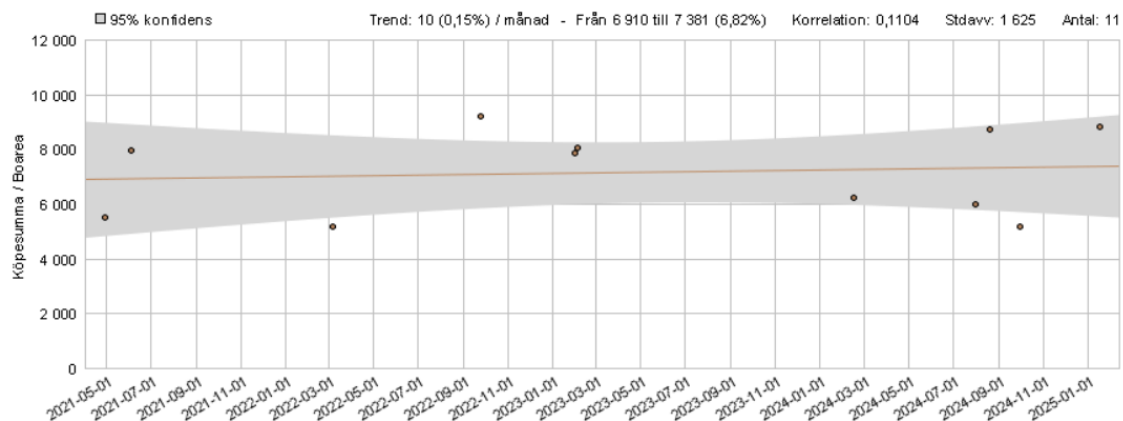


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV

I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,2 – 2,5, med en genomsnittlig nivå på ca 2,0. Se punkter i nedanstående diagram.

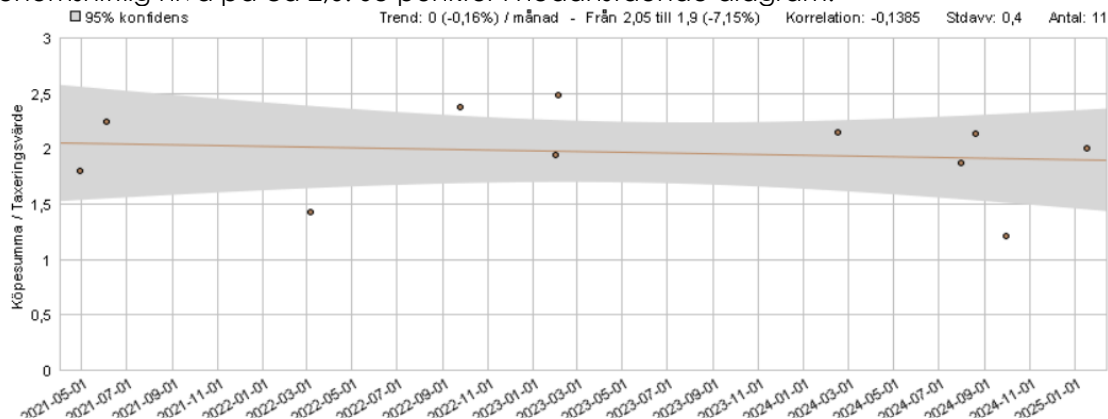


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge. Byggnaden är modern med normal/hög standard. Ombyggd 2014, visst underhållsbehov finns. Värdet bedöms därav återfinnas i den övre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad, gråmålad träpanel, vita detaljer, soldäck.



Foto, huvudbyggnad, gråmålad träpanel, vitadetaljer, altan.



Foto, förråd på baksida, gråmålad träpanel, plåttak.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

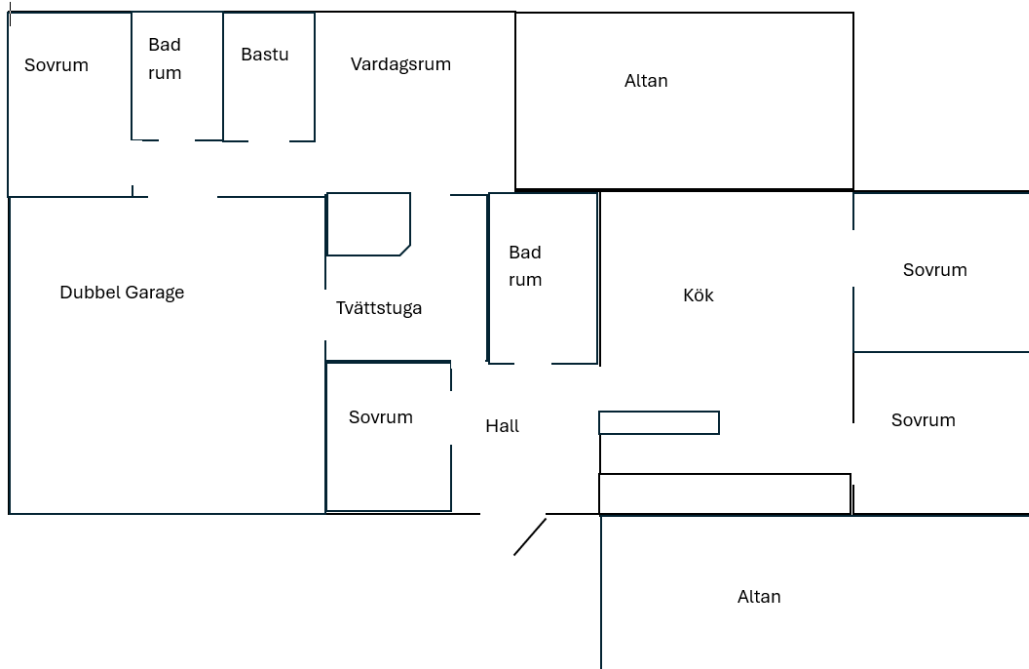


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Kalix Filipsborg 1:11	UUID: 909a6a89-1790-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 1989-08-04
Nyckel: 250075756	Län- och kommunkod 2514	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-03-05
Distrikt Nederkalix Socken: Nederkalix	Distriktskod 325014	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-03-14

Adress

Adress Häradsvägen 4 952 51 Kalix	
--	--

Läge, karta

Område	N (SWER EF 99 TM)	E (SWER EF 99 TM)	
1	7326106.2	871360.6	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 080 kvm	1 080 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2014-03-10	14/4946

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-02-27, 9 807 207 sek, beslutsnummer 1225623444	2025-03-04	D-2025-00075435:1
Anmärkningar: Avser inteckning 89/10172		

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Avser inteckning 89/10173 Avser inteckning 90/214		
Utmätning 2025-02-27, 9 807 207 sek, beslutsnummer 1225623774	2025-03-04	D-2025- 00075437:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 700.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	457.000 SEK	1989-10-04	89/10172
2	163.000 SEK	1989-10-04	89/10173
3	80.000 SEK	1990-01-09	90/214

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Filipsborgsområdet (filipsborg 1:3 m fl)	1990-04-26 Genomf. start: 1990-06-01 Genomf. slut: 2000-12-31	25-P91/1 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Småhusenhet, bebyggd (220)				
536610-2				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
2024	1.327.000 SEK	1.205.000 SEK	122.000 SEK	
Värderingsenhet småhusmark 052827528.				
Taxeringsvärde 122.000 SEK	Riktvärdeområde 2514002	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig		
Tomtareal 1 080 kvm	Strand (Inte strand eller	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp		

	strandnära) mer än 150 m	
	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusbyggnad 052828528.		
Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 1.205.000 SEK	Total standardpoäng 40
Bostadsyta 148 kvm	Biutrymmesyta 58 kvm	Värdeyta 160 kvm
Nybyggnadsår 1989	Tillbyggnadsår 2014	Värdeår 1996
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1989-08-04	25-F1989-599 Akt

Ursprung

Kalix Filipsborg 1:3

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet **Kontorbeteckning:** Skellefteå
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet