PROPERATE

VÄRDEN ÄR GLOBALA. VÄRDERINGAR ÄR LOKALA.

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	**KALIX**
Fastighetsbeteckning	**TOR 6**
Värdetidpunkt	**2026-07-09**



Foto huvudbyggnad, grå träpanel, vita detaljer, grön gräsmatta.

Företag	ValueringsInstitutet Norra AB	Telefon	026-10 29 04
Adress	c/o A. Sundqvist AB	E-post	norra@properate.se
	Värmbolsvägen 7, 641 51 Katrineholm	Hemsida	www.properate.se

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

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

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-07-09.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	KALIX TOR 6
Adress	Tallhedsgatan 8 952 32 Kalix
Område	Nederkalix
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-712-26-25
Nybyggnadsår	1947
Värdeår	1947
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

TOR 6 i Kalix kommun ligger i centralorten. Omgivningen utgörs av villor och sjukhus.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad träpanel, fönster 3-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 120 m², fördelat på 5 rum och kök. Biarean uppgår till 59 m².

Det finns även övriga byggnader såsom garage med förråd.

Markarealen uppgår till 1 172 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta, träd och buskar.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per juli 2026

600 000 KRONOR

Sexhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 570 tkr - 630 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**5 000**
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	**0,62**

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 2026-06-23 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		
STADSPLAN	Datum	Akt
-	1973-07-25	25-KLX-237
KALIX,INOM FURUHEDEN,NYSTAN MM	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

1 172 m²

Obebyggda delar

Gräsmatta, träd och buskar

Läge

Klass 4: Inte strand eller strandnära

Omgivning

villor och sjukhus

Avstånd

I kommunens centralort

1 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.

Vattnet har nog frusit i vinter och när våren kom så forsade vattnet ut genom den trasiga vattenmätaren i tvättstugan och vidare ner i golvbrunnen.

Avlopp

Kommunalt *Källa: Okulärbesiktning*

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 1947	*Källa: Metria*
Boarea	120 m²	*Källa: Metria*
	Fördelat på 5 rum och kök	
Biarea	59 m²	
Våningar	Två plan med källare	
Källarvåning	Tvättstuga, pannrum, förråd.	
Entrévåning	Hall, wc, kök, vardagsrum, sovrum.	
Våning 1 tr	Hall, tre sovrum, badrum.	
Grund	Källargrund	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel	
Fönster	3-glas	
Yttertak	Plåt	
Balkong & uteplats	Balkong	
Invändiga ytskikt		
Golv	Plastmatta och laminat	
Vägg	Tapet och målade	
Tak	Målade skivor	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till vedpanna. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. (Albin).	*Källa: Okulärbesiktning*
	Avstängd.	
Ventilation	Självdragsventilation	
Kök	Elspis, köksfläkt (Cylinda), diskmaskin (Whirlpool), kyl/frys (Elvita)	
	Vinkel kök	
	Låg standard, sämre skick. Bänkskivorna har lossnat.	
Hygienrum	WC på entrévåning, golv plastmatta, väggar Målade	

	WC, tvättställ
	Lägre standard, sämre skick
Hygienrum 2	WC/dusch på våning 1 trappa, golv plastmatta, väggar Våtrumstapet
	WC, tvättställ, dusch
	Normal standard, Något sämre skick
Tvättstuga	Tvättmaskin (Samsung), torktumlare (Samsung)
	Golv betong, väggar Puts
	Låg standard, sämre skick
Helhetsintryck	Lägre standard, sämre skick. Äldre hus med nya fönster, i övrigt eftersatt underhåll.

5.5 Övrig byggnad

Garage med förråd	Betongplatta, trästomme, träpanel. plåttak., el
	Garage med dubbla gargedörrar.
	Låg standard, sämre skick
	Byggnadsarea: 40 m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring	Upppgift saknas

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet utan möbeler. 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 del-marknad, 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 2026-04-16, 149 982 sek, jämte ränta och kostnader, 01-17511-26: 2026-04-20, D-2026-00144976:1
```

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 5 inteckningar om 678 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	168 750 kr	2014-02-04	14/2381
2	22 500 kr	2014-02-04	14/2382
3	122 500 kr	2015-05-19	D-2015-00195759:1
4	239 000 kr	2020-02-21	D-2020-00070431:3
5	125 250 kr	2022-04-12	D-2022-00154049:1

Källa: Metria

7.3 Rättigheter

Källa: Metria

```
Ändamål                 Rättsförhållande      Rättighetstyp          Beteckning
VÄG                     FÖRMÅN                OFFICIALSERVITUT       25-NKX-2235.1

Bildningsåtgärd
AVSTYCKNING

Övrig berörkrets, kan vara ofullständig
Förmån: Kalix TOR 6
Last:   KALIX KALIX 3:47, KALIX KALIX 3:1, KALIX KALIX 4:11
```

7.4 Taxeringsvärde

Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	972 000 kr
varav byggnad	764 000 kr
varav mark	208 000 kr

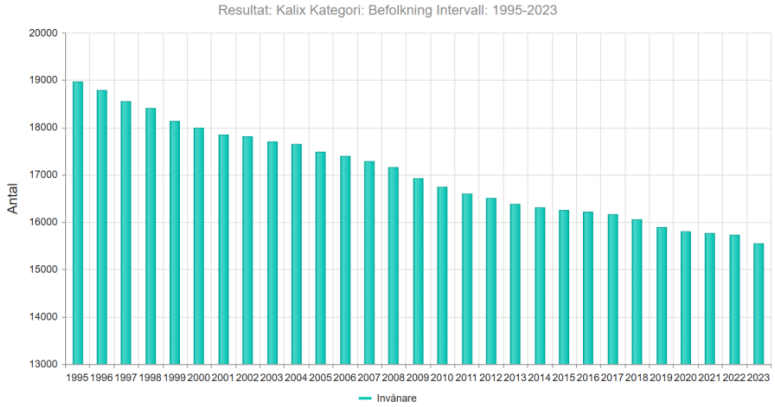
Källa: Metria

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

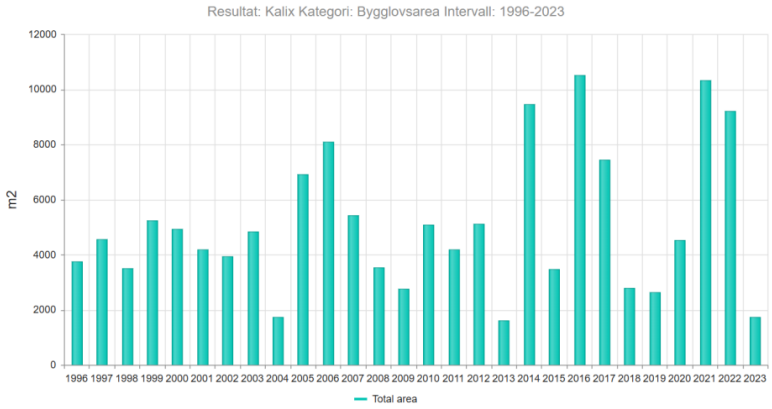
Kalix kommun har en yta på cirka 3 716 km². Kommunen har goda vägförbindelser till andra delar av Norrbotten och Sverige genom E4, som passerar genom kommunen och kopplar Kalix till omkringliggande områden. Kalix kommun samarbetar med Länstrafiken Norrbotten och tillhandahåller ett bussnätverk som täcker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

Byggande 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:

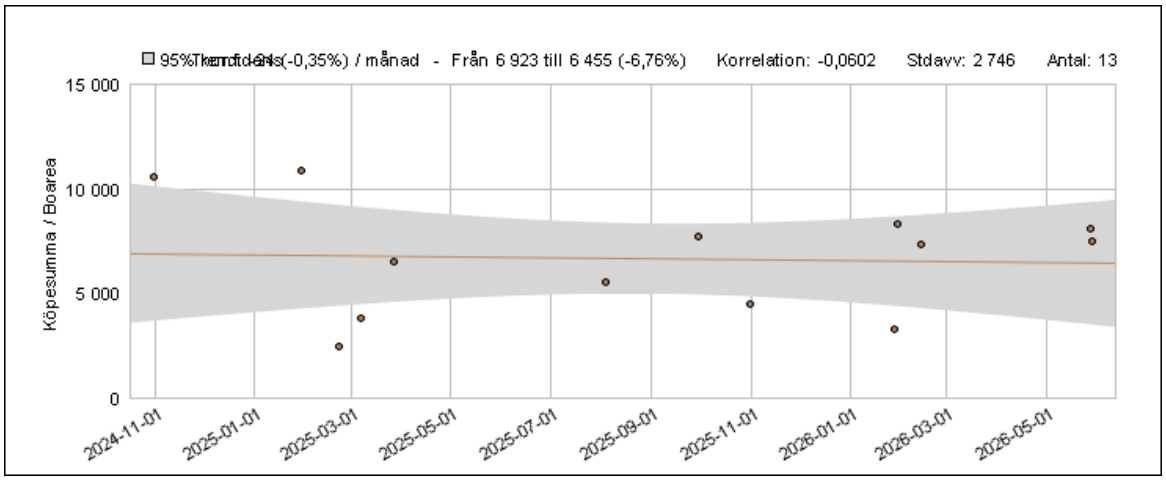


8.2 Ortsprisanalys

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 110 - 130 m², standardpoäng 26 - 35, byggår 1942 - 1980, areal tomt 149 - 1 571 m² under perioden 2024-10-31 och framåt.

Sökningen genererade 15 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 300 000 - 1 980 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 2 500 - 18 000 kr/m² med medel 7 997 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,5 - 3,3 med medel 1,3, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Kalix	Mellangård 4	2026-05-29	120	120	32	1968	1 285	E	L	1,2	7 500	900 000
Kalix	Kalix 8:93	2026-05-28	116	33	33	1966	826	E	L	1,4	8 103	940 000
Kalix	Kalix 9:117	2026-05-08	110	16	30	1969	1 177	E	L	3,3	18 000	1 980 000
Kalix	Kalix 5:50	2026-02-13	112	112	34	1967	989	E	L	1,1	7 366	825 000
Kalix	Värdshuset 8	2026-01-30	120	68	31	1980	149	E	L	0,9	8 333	1 000 000
Kalix	Skogen 9	2026-01-28	117	132	31	1968	1 571	E	L	0,5	3 290	385 000
Kalix	Manhem 24	2025-10-31	128	76	34	1942	1 328	E	L	0,6	4 531	580 000
Kalix	Oden 13	2025-10-29	125	125	33	1962	933	E	L	1,8	15 200	1 900 000
Kalix	Kalix 8:24	2025-09-30	110	65	26	1952	1 053	E	L	1,7	7 727	850 000
Kalix	Nyköping 13	2025-08-04	126		35	1968	846	E	L	1,0	5 555	700 000
Kalix	Kalix 5:48	2025-03-27	113	22	35	1968	834	E	L	1,1	6 548	740 000
Kalix	Kalix 9:132	2025-03-07	130	1	28	1969	1 223	E	L	0,8	3 807	495 000
Kalix	Skepparen 6	2025-02-21	120	50	29	1969	970	E	L	0,5	2 500	300 000
Kalix	Kalix 9:50	2025-01-29	110	79	34	1975	1 080	E	L	1,5	10 909	1 200 000
Kalix	Klövern 9	2024-10-31	111	58	29	1945	1 120	E	L	2,2	10 585	1 175 000
Medel										1,3	7 997	

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 samt lägre standard. Sämre skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 600 000 kr, motsvarande 5 000 kr/m².
Äldre fastighet med lägre standard och skick. Nyare 3-glasfönster. Befarad vattenskada i källare pga sönder fruset vatten vidare teknisk undersökning rekommenderas.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per juli 2026

600 000 KRONOR

Sexhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 570 tkr - 630 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**5 000**
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	**0,62**

Västerbotten 2026-07-27

VärderingsInstitutet Norra AB

Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Lars Lindqwist
Fastighetsvärderare

Bilaga I Foton utvändigt



Foto huvudbyggnad, grå träpanel, vita detaljer, grön gräsmatta.



Foto huvudbyggnad, grå träpanel, vita detaljer, grön gräsmatta.



Foto huvudbyggnad, grå träpanel, vita detaljer, grön gräsmatta.



Foto garage, grå träpanel, vita detaljer, grön gräsmatta.

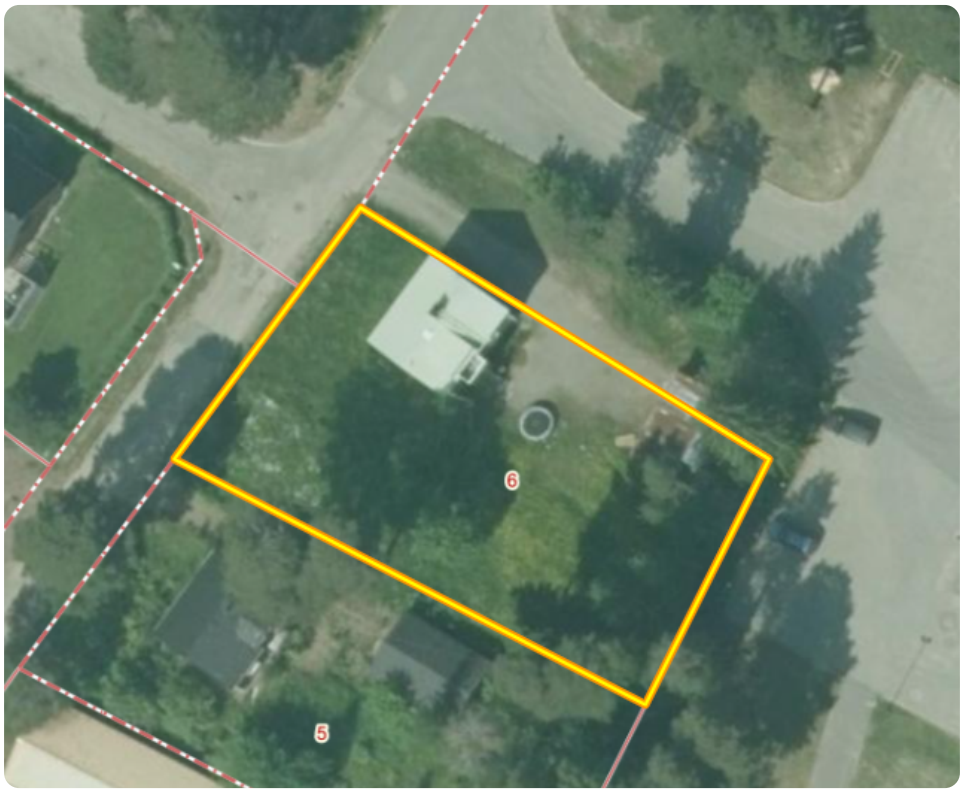
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

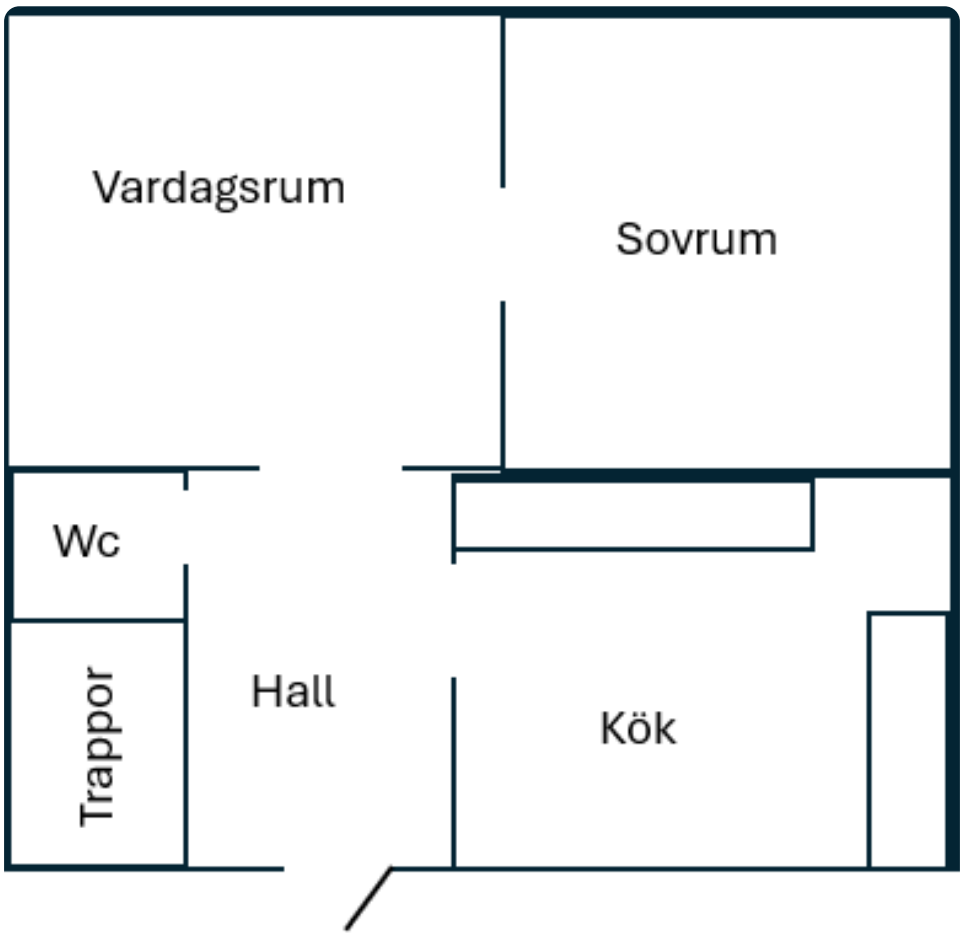


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

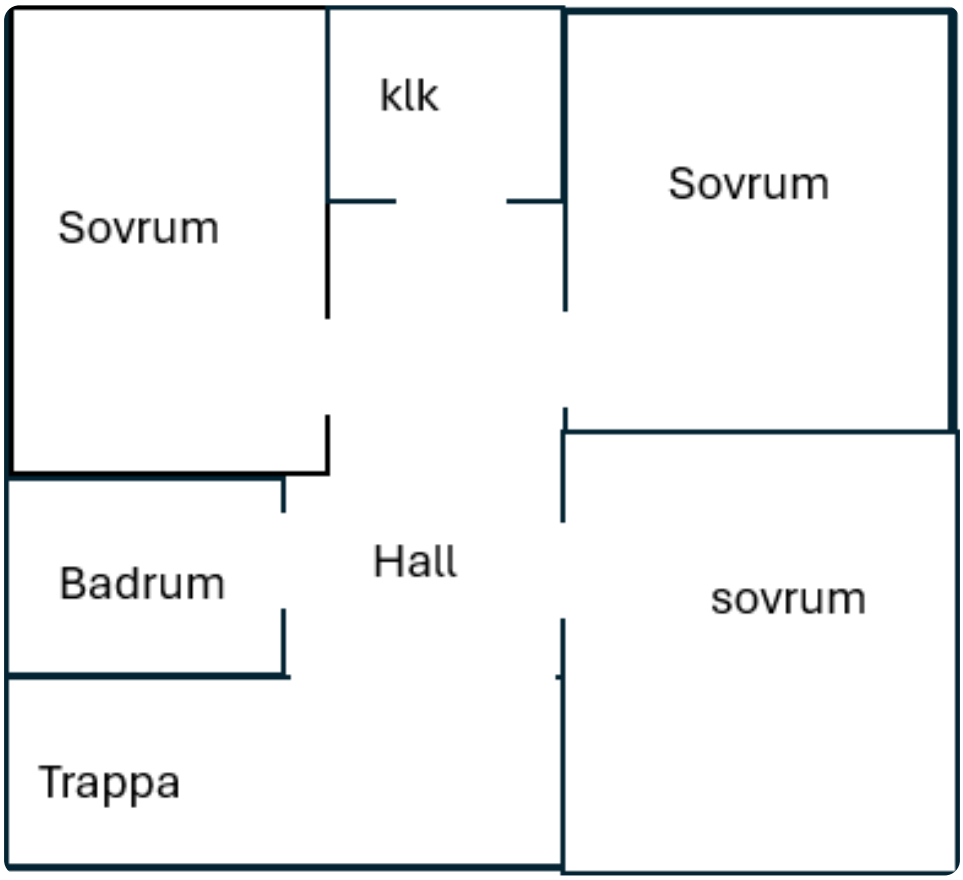


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning övre plan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.