VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	**Kalix**
Fastighetsbeteckning	**Töre5:46 &5:47**
Värdetidpunkt	**2026-07-09**



Foto byggnad med grå fasad med röda detaljer samt garage



Foto tomt med växthus, grön gräsmatta

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 Töre 5:46 & 5:47	Lagfaren ägare	F-686-26-25
		Uppdragsgivare	Kronofogden
Objektets adress	Morjärvsvägen 66, 68 952 43 Töre	Värdetidpunkt	2026-07-09
		Besiktningstidpunkt	2026-06-23

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i separata värdeutlåtanden bedöms det **gemensamma marknadsvärdet** för **Töre 5:46 € 5:47 1:46 & 1:65** uppgå till

415 000 kronor

Bedömt värdeintervall 395 000 – 435 000 kronor

Varav

Kalix Töre 5:47 400 000 kr (se separat värdeutlåtande)

Kalix Töre 5:46 15 000 kr (se separat värdeutlåtande)

	4 069 kr/m²	**Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)**	0,95

Umeå 2026-07-10

VärderingsInstitutet Norra AB

Erik Hernblom
Jägmästare/Civilekonom

Lars Lindqvist
Fastighetsvärderare

AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE
SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga Värdeutlåtande Kalix Töre 5:47
Värdeutlåtande Kalix Töre 5:46

PROPERATE

VÄRDEN ÄR GLOBALA. VÄRDERINGAR ÄR LOKALA.

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	**KALIX**
Fastighetsbeteckning	**TÖRE 5:46**
Värdetidpunkt	**2026-07-09**



Foto tomt med växthus, grön gräsmatta, träd.

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 5
5 Beskrivning värderingsobjekt 6
6 Värderingsteorier och -metoder 8
7 Ekonomiska data 9
8 Marknadsvärdebedömning 10
Bilaga I Foton utvändigt 15
Bilaga II Kartor 16

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

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

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-07-09.

1.4 Särskilda förutsättningar

Den beggyda tomten är enligt fastighetsutraget den mindre tomten Kalix Töre 5:46 men i verkligheten är det Kalix Töre 5:47 som är bebyggd. Nya txeringsvärde har beräknats för de två fastigheterna och används i värderingarna

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	KALIX TÖRE 5:46
Adress	-
Område	Töre
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-686-26-25
Nybyggnadsår	1961
Värdeår	1961
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

Tomt TÖRE 5:46 i Kalix kommun ligger 22 km från centralorten och med 2 km till annan service. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse.

Värderingsobjektet är obebyggt, dock finns övriga byggnader i form av växthus.

Markarealen uppgår till 1 030 m² som utgörs av gräsmatta, träd och buskar.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per juli 2026

15 000 KRONOR

Femtontusenkronor

Bedömt värdeintervall 14 tkr - 16 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / markareal)	**15**
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	**0,50**

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 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 utom planlagt område.

Bygglov	För information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	1 030 m²
Obebyggda delar	Gräsmatta, träd och buskar
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Gles bebyggelse
Avstånd	22 km till kommunens centralort
	2 km till annan service

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El saknas	*Källa: Okulärbesiktning*
Vatten	Saknas	*Källa: Okulärbesiktning*
Avlopp	Saknas	*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 Övrig byggnad

Växthus	Glas och träpartier.
	Låg standard, sämre skick
	Byggnadsarea: 15 m² (uppskattad yta)

5.5 Övrigt

Försäkring	Upppgift saknas

5.6 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 2026-03-11, 345 018 SEK, jämte ränta och kostnader, målnummer T 661-25: 2026-03-11, D-2026-00084574:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 4 inteckningar om 510 700 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	*Källa: Metria*
1	110 000 kr	1986-09-24	86/7847	
		Avsåg urspr. även: Belastar även KALIX TÖRE 5:47		
2	30 000 kr	1986-09-24	86/7848	
		Avsåg urspr. även: Belastar även KALIX TÖRE 5:47		
3	343 700 kr	2007-02-13	07/3178	
		Avsåg urspr. även: Belastar även KALIX TÖRE 5:47		
4	27 000 kr	2007-03-09	07/5044	
		Avsåg urspr. även: Belastar även KALIX TÖRE 5:47		

7.3 Taxeringsvärde

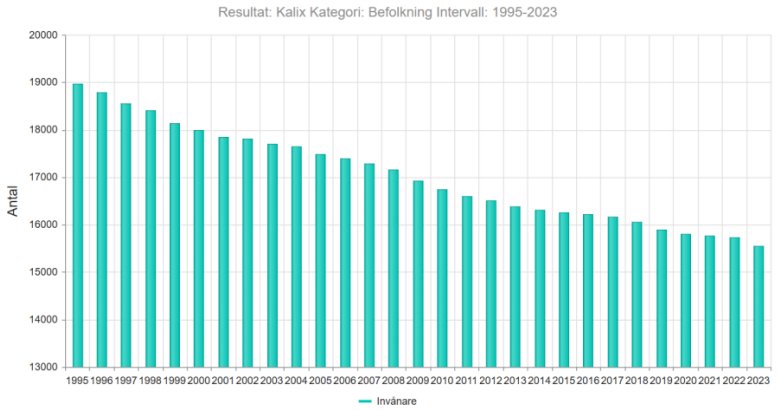
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd	
Taxeringsår	2024	
Taxeringsvärde	400 000 kr	*Källa: Metria*
varav byggnad	330 000 kr	
varav mark	70 000 kr	
Justerat taxvärde	30 000 kr	*Källa: Beräknat*

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

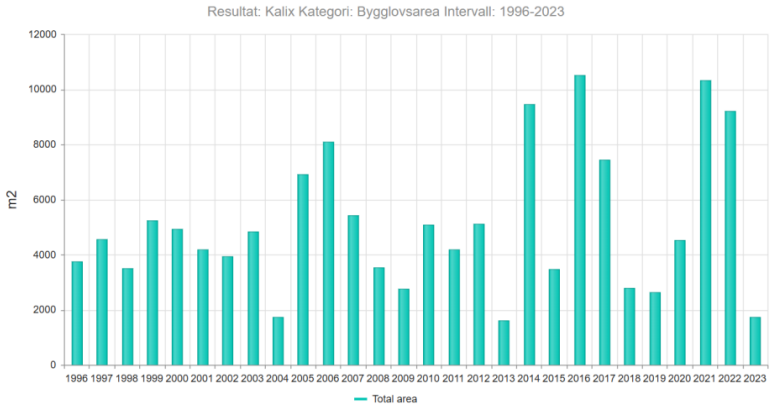
Kalix kommun har en yta på cirka 3 716 km². Kommunen har goda vägförbindelser till andra delar av Norrbotten och Sverige genom E4, som passerar genom kommunen och kopplar Kalix till omkringliggande områden. Kalix kommun samarbetar med Länstrafiken Norrbotten och tillhandahåller ett bussnätverk som täcker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

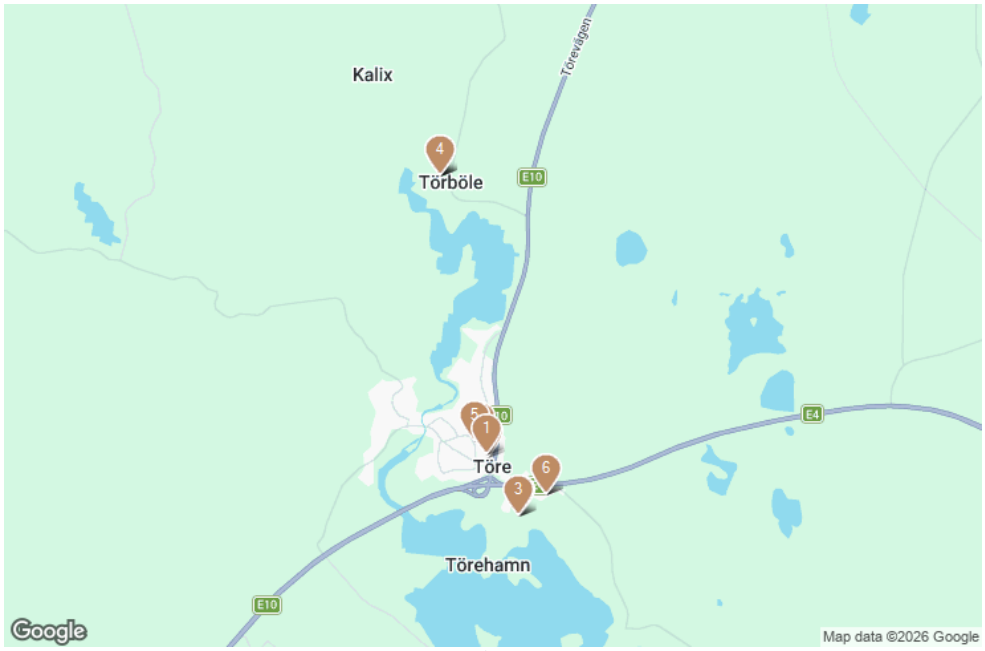
Byggande i kommunen

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:

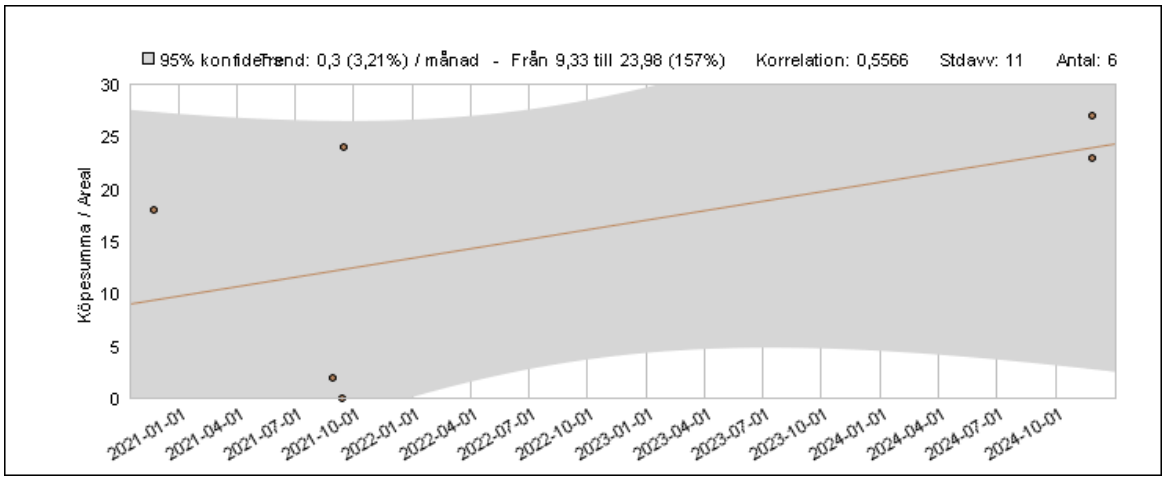


8.2 Ortsprisanalys

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/Areal. Källa: UCBV

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

Materialet har gallrats och omfattar fastigheter typkod 210 med areal tomt 580 - 1 873 m² under perioden 2020-11-23 och framåt.

Sökningen genererade 6 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 000 - 25 000 kr. I relation till arealen varierar köpeskillingen mellan 1 - 28 kr/m² med medel 16 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,0 - 1,3 med medel 0,6, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Kalix	Töre 5:30	2024-11-27	580	E	L	0,6	28	16 000
Kalix	Töre 2:44	2024-11-27	773	E	L	0,7	23	18 000
Kalix	Töre 1:80	2021-09-15	1 026	E	L	1,3	24	25 000
Kalix	Törböle 3:11	2021-09-14	1 048	E	L	0,0	1	1 000
Kalix	Töre 3:26 M.f.	2021-08-30	1 873	E	L	0,1	2	4 000
Kalix	Töre 1:101	2020-11-23	1 350	E	L	1,1	19	25 000
Medel						0,6	16	

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 medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 15 000 kr, motsvarande 15 kr/m². Obebyggd tomt , saknar vatten och avlopp. Det finns ett äldre växthus på tomten.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per juli 2026

15 000 KRONOR

Femtontusenkronor

Bedömt värdeintervall 14 tkr - 16 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / markareal)	**15**
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	**0,50**

Umeå 2026-07-10

VärderingsInstitutet Norra AB

Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Lars Lindqwist
Fastighetsvärderare

Bilaga I Foton utvändigt



Foto tomt med växthus, grön gräsmatta, träd.



Foto tomt grön gräsatta, träd.



Foto tomt med växthus, grön gräsmatta, träd.

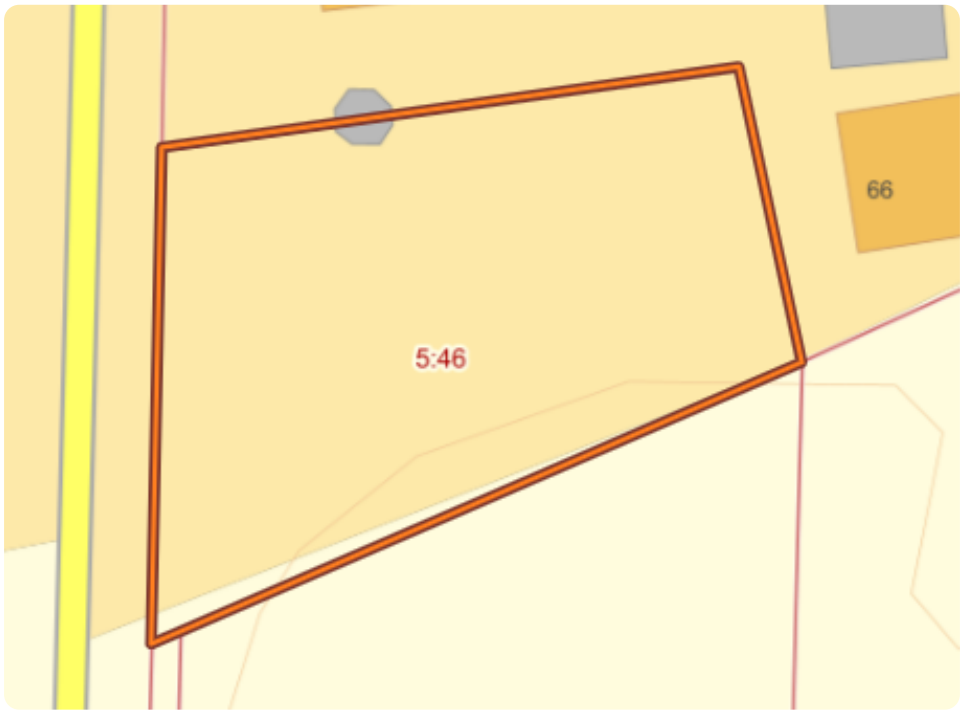


Foto tomt med växthus, grön gräsmatta, träd.

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



båda fastigheterna

PROPERATE

VÄRDEN ÄR GLOBALA. VÄRDERINGAR ÄR LOKALA.

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	**KALIX**
Fastighetsbeteckning	**TÖRE 5:47**
Värdetidpunkt	**2026-07-09**



Foto huvudbyggnad, ljusgrå träpanel, röda 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 11
7 Ekonomiska data 12
8 Marknadsvärdebedömning 13
Bilaga I Foton utvändigt 18
Bilaga II Kartor 20
Bilaga III Planritning 22

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 2026-07-09.

1.4 Särskilda förutsättningar

Den beggyda tomten är enligt fastighetsutraget den mindre tomten Kalix Töre 5:46 men i verkligheten är det Kalix Töre 5:47 som är bebyggd. Nya txeringsvärde har beräknats för de två fastigheterna och används i värderingarna.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	KALIX TÖRE 5:47
Adress	Morjärvsvägen 66, 68 952 43 Töre
Område	Töre
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-686-26-25
Nybyggnadsår	
Värdeår	
Typkod	210: Småhusenhet, tomtmark

2.2 Allmän beskrivning

TÖRE 5:47 i Kalix kommun ligger 22 km från centralorten och med 2 km till annan service. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse och skog/natur.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan. Uppförd med betongplatta, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 102 kvm, fördelat på 4 rum och kök. Byta om 57 kvm, består till större delen av garage.

Det finns även övriga byggnader såsom lastbilsgarage, gäststuga, carportar med förråd och lusthus.

Markarealen uppgår till 3 063 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta, träd och buskar.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per juli 2026

400 000 KRONOR

Fyrahundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 380 tkr - 420 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**3 922**
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	**0,98**

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 utom planlagt område.

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	3 063 m²
Obebyggda delar	Gräsmatta, träd och buskar
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Gles bebyggelse och skog/natur
Avstånd	22 km till kommunens centralort
	2 km till annan service

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	*Källa: Okulärbesiktning*
	Avstängt *	
Vatten	Kommunalt	*Källa: Okulärbesiktning*
	Avstängt *	
Avlopp	Kommunalt	*Källa: Okulärbesiktning*
	Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.	
Bredband via fiber	Nej	*Källa: Okulärbesiktning*

*) Avstängt/ej i bruk vid besiktningstillfället. 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 1961	*Källa: Metria*
Boarea	102 m²	*Källa: Besiktning*
	Fördelat på 4 rum och kök	
Våningar	Ett plan	

Entrévåning	Hall, badrum, vardagsrum, kök, allrum, två sovrum, tvättstuga, pannrum.
Grund	Betongplatta
Stomme	Trä
Fasad	Träpanel
Fönster	2-glas
Yttertak	Plåt
Balkong & uteplats	Altan
Invändiga ytskikt	
Golv	Trägolv, plastmatta och parkett. Golv i vardagsrum är skadat.
Vägg	Tapet, bröstpanel och målade
Tak	Målat
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till vedpanna. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. (Albin). *Källa: Okulärbesiktning*
Eldstad	Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. *Källa: Okulärbesiktning*
Ventilation	Självdragsventilation
Kök	Elspis (Electrolux), köksfläkt (Electrolux), diskmaskin (Bosch), kyl (Cylinda)
	Parallell kök
	Lägre standard, normalt skick. Äldre kök med lägre standard
Hygienrum	WC på entrévåning, golv plastmatta, väggar Panel och kakel
	WC, tvättställ
	Lägre standard, Något sämre skick. Äldre badrum med lägre standard
Hygienrum 2	Dusch på entrévåning, golv klinker, väggar Målade
	Duschkabin
	Duschkabin i pannrummet.
	Normal standard, normalt skick
Tvättstuga	

	Tvättmaskin (Whirlpool och Cylinda), torktumlare (Atlas), rostfri ho
	Golv klinker, väggar målade
	Lägre standard, Något sämre skick.
Helhetsintryck	Lägre standard, Något sämre skick än normalt. Äldre fastighet med äldre ytskick. Har stått kallställd.

5.5 Övriga byggnader

Lastbilsgarage	Betongplatta, trästomme, träpanel, plåttak., el
	Äldre lastbilsgarage.
	Lägre standard, Något sämre skick
	Byggnadsarea: 75 m² (uppskattad yta)
Gäststuga	Timmerstomme, plåttak, el
	Normal standard, normalt skick
	Byggnadsarea: 50 m² (uppskattad yta)
Carportar med förråd	Trästomme, träpanel, plåttak
	Låg standard, sämre skick
	Byggnadsarea: 125 m² (uppskattad yta)
Lusthus	Trästomme, glas- och alminiumpartier, plåttak, el
	Lägre standard, sämre skick
	Byggnadsarea: 10 m² (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 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 2026-03-11, 345 018 SEK, jämte ränta och kostnader, målnummer T 661-25: 2026-03-11, D-2026-00084574:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 4 inteckningar om 510 700 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	*Källa: Metria*
1	110 000 kr	1986-09-24	86/7847	
		Avsåg urspr. även: Belastar även KALIX TÖRE 5:46		
2	30 000 kr	1986-09-24	86/7848	
		Avsåg urspr. även: Belastar även KALIX TÖRE 5:46		
3	343 700 kr	2007-02-13	07/3178	
		Avsåg urspr. även: Belastar även KALIX TÖRE 5:46		
4	27 000 kr	2007-03-09	07/5044	
		Avsåg urspr. även: Belastar även KALIX TÖRE 5:46		

7.3 Taxeringsvärde

Typkod	210: Småhusenhet, tomtmark	
Taxeringsår	2024	
Taxeringsvärde	40 000 kr	*Källa: Metria*
varav byggnad	0 kr	
varav mark	40 000 kr	
Justerat taxvärde	410 000 kr	*Källa: Beräknat*

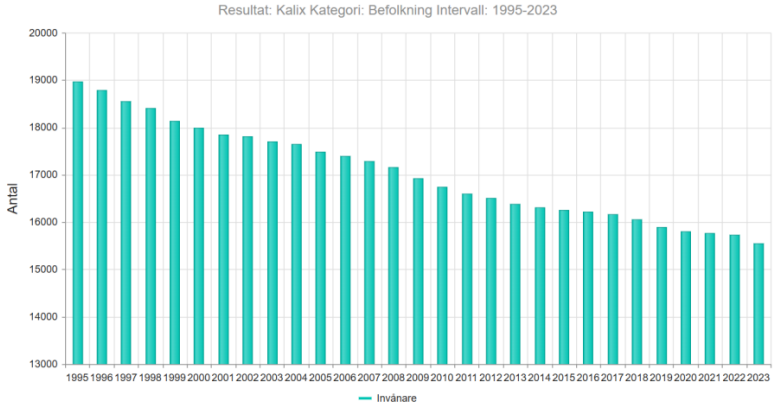
Byggnaderna står på fel tomt enligt fastighetsutraget detta är rätt.

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

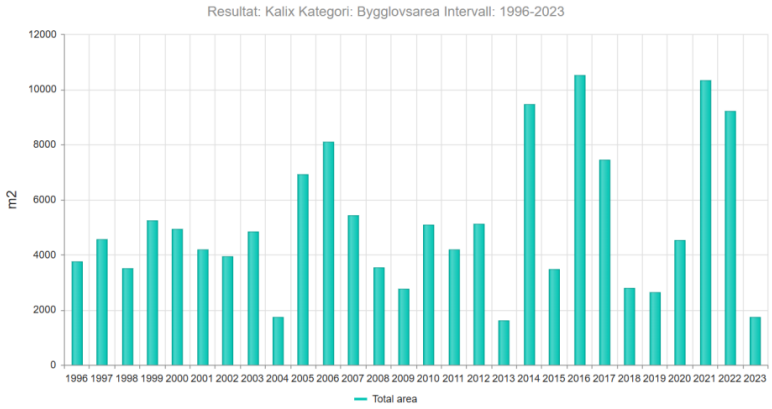
Kalix kommun har en yta på cirka 3 716 km². Kommunen har goda vägförbindelser till andra delar av Norrbotten och Sverige genom E4, som passerar genom kommunen och kopplar Kalix till omkringliggande områden. Kalix kommun samarbetar med Länstrafiken Norrbotten och tillhandahåller ett bussnätverk som täcker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

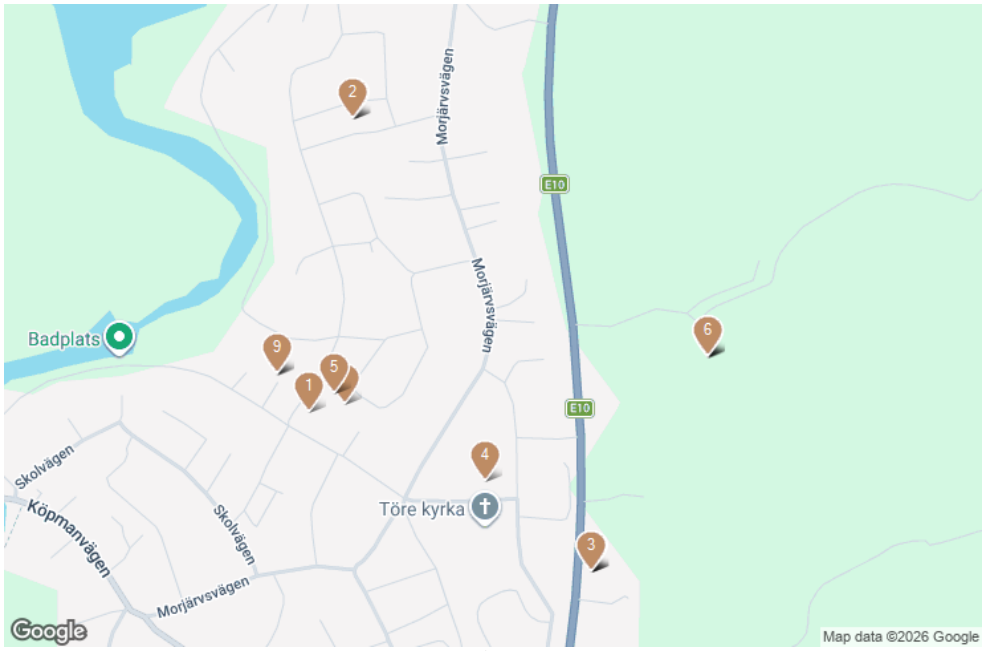
Byggande i kommunen

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:

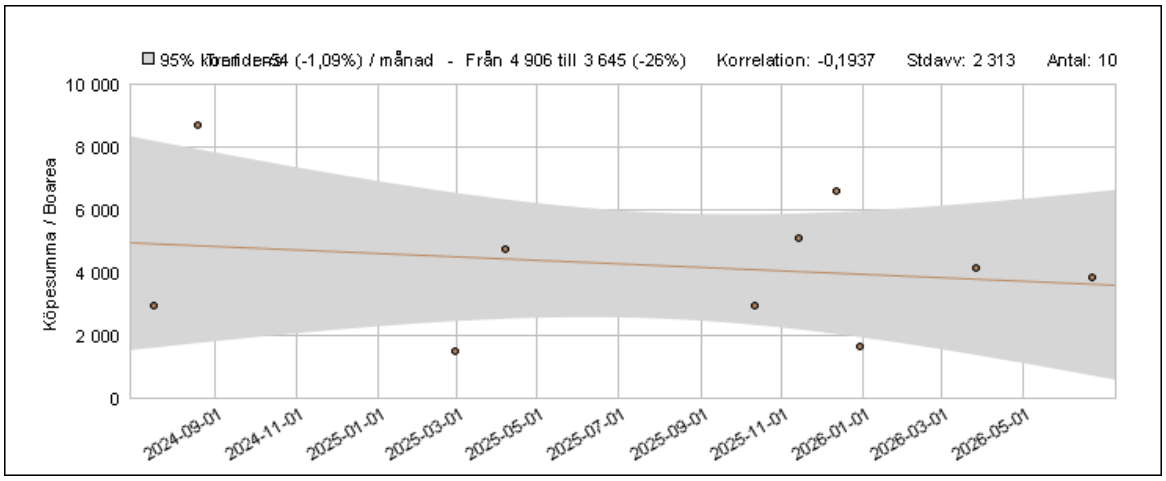


8.2 Ortsprisanalys

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 85 - 112 m², standardpoäng 23 - 38, byggår 1930 - 1979, areal tomt 964 - 3 569 m² under perioden 2024-07-17 och framåt.

Sökningen genererade 10 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 150 000 - 942 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 1 500 - 8 722 kr/m² med medel 4 222 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,6 - 2,1 med medel 1,1, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Kalix	Töre 13:49	2026-06-22	111	50	31	1975	1 356	E	L	0,8	3 828	425 000
Kalix	Töre 3:156	2026-03-27	108	37	32	1979	1 051	E	L	0,9	4 166	450 000
Kalix	Töre 15:1	2025-12-30	100	25	23	1930	1 825	E	L	0,7	1 650	165 000
Kalix	Töre 13:47	2025-12-12	112	55	32	1976	964	E	L	1,4	6 607	740 000
Kalix	Töre 3:122	2025-11-14	108		28	1978	1 238	E	L	1,3	5 092	550 000
Kalix	Töre 3:66	2025-10-12	85	50	30	1937	3 569	E	L	0,8	2 941	250 000
Kalix	Töre 3:123	2025-04-07	108	31	29	1978	1 013	E	L	1,1	4 768	515 000
Kalix	Töre 15:1	2025-02-28	100	25	23	1930	1 825	E	L	0,6	1 500	150 000
Kalix	Töre 3:135	2024-08-19	108	35	38	1979	1 320	E	L	2,1	8 722	942 000
Kalix	Töre 3:66	2024-07-17	85	50	30	1937	3 569	E	L	0,8	2 941	250 000
Medel										1,1	4 222	

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 med en större tomt samt lägre standard. Något sämre skick än normalt, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 400 000 kr, motsvarande 3 922 kr/m².
Äldre fastighet med lägre standard och skick, övriga byggnader såsom lastbilsgarage och stor timmrad gäststuga.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per juli 2026

400 000 KRONOR

Fyrahundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 380 tkr - 420 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**3 922**
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	**0,98**

Norrbotten 2026-07-10

VärderingsInstitutet Norra AB

Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Lars Lindqwist
Fastighetsvärderare

Bilaga I Foton utvändigt



Foto huvudbyggnad, ljusgrå träpanel, röda detaljer, grön gräsmatta.



Foto huvudbyggnad, ljusgrå träpanel, röda detaljer, grön gräsmatta.



Foto huvudbyggnad, ljusgrå träpanel, röda detaljer, grön gräsmatta.



Foto huvudbyggnad, ljusgrå träpanel, röda detaljer, grön gräsmatta.



Foto huvudbyggnad, ljusgrå träpanel, röda detaljer, grön gräsmatta.



Foto lastbilsgarage, rödmålad träpanel, vita detaljer.



Foto lastbilsgarage, rödmålad träpanel, vita detaljer.



Foto carports, rödmålad träpanel, vita detaljer.



Foto timmrad gässtuga.



Foto lusthus, röd partier och glas.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

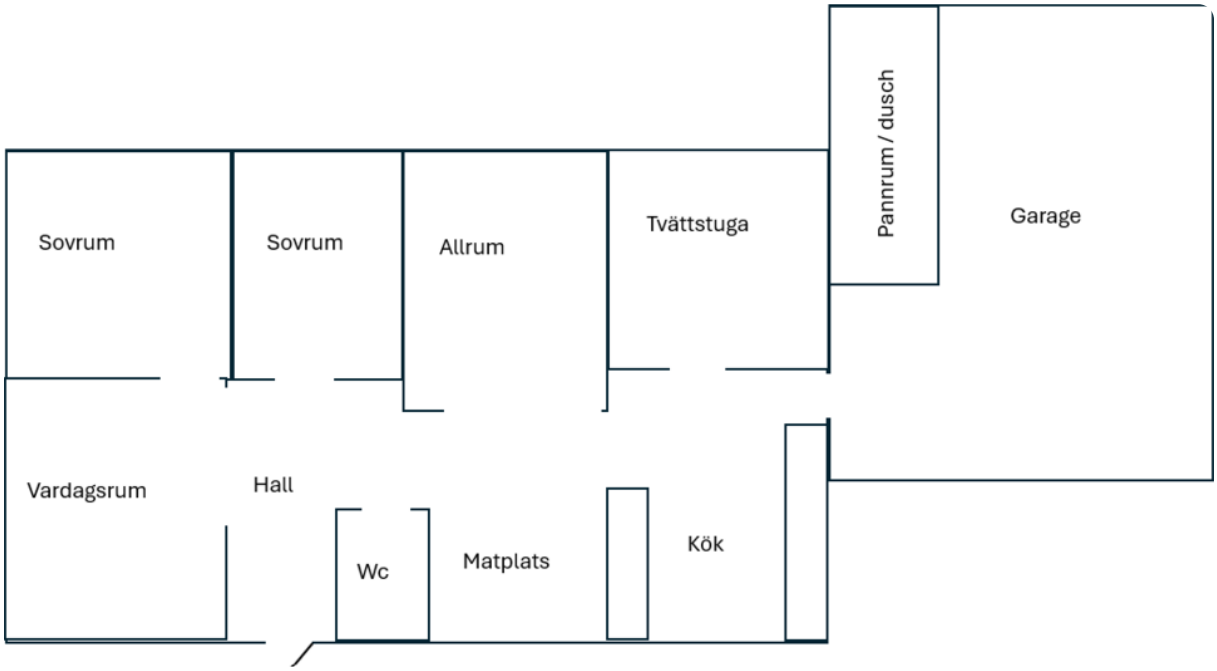


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.