

VÄRDEUTLÅTANDE

avseende fastigheten



KALIX KALIX 23:4

VÄRDEUTLÅTANDE

| | |
|-------------------|--|
| Värderingsobjekt: | Fastigheten Kalix Kalix 23:4 |
| Värdetidpunkt: | Februari 2025 |
| Objektstyp: | Industrienhet |
| Ändamål: | Bedömning av marknadsvärde |
| Uppdragsgivare: | Advokatbyrån Kaiding Piteå |
| Lagfaren ägare: | BYGGMÄSTARE S.A. ENGLUND AB |
| Besiktning: | Den 12 februari 2025 av Roger Sandling |

Inledande beskrivning

Värderingsobjektet utgörs av en industrienhet på fastigheten Kalix Kalix 23:4. Fastigheten är belägen på adressen Betongvägen 1, på industriområdet norr om centrala delarna av Kalix ca 1,5 km norr om stadskärnan. Närmaste omgivning utgörs av industri- och handelsfastigheter och med närhet till järnväg och stationshållplats.

Fastighetens markareal uppgår till 13 827 m² och dess obebyggda delar utgörs av huvudsakligen av asfalterad kör-uppställnings och parkeringsyta, plan markyta, delvis inhägnat område med infartsgrind

Fastigheten är bebyggd med en industribyggnad delvis i två plan plus att delar av byggnationen har vindsplan och källarplan. Den inrymmer produktionshallar och kontors- och personalytor samt lagerytor och har nyttjats till största delen i den tidigare egna byggverksamheten. En gavelbyggnad är vidbyggd och är i 2-plan och inrymmer huvudsakligen garage/lagerytor på bottenplan och kontors-personalytor på övre plan, samt ett källarplan med förrådsytor. Byggnaderna har flertalet höga intagsportar och en mängd motorvärmastolpar på den stora gårdsplanen. På fastigheten finns även två fristående stadigvarande lagertält.

Lokalarea ca 2 977 m², tillkommer gör vinds- och källarytor samt lagertält om totalt 1 670 m². Byggnaderna värms upp med fjärrvärme, erhållna uppgifter om externa hyresintäkter, Kalix rör, per år 229 tkr samt driftskostnader per år 918 tkr.

Värderingsresultat

Mot bakgrund av vad som angivits i detta värdeutlåtande, ekonomiskt och tekniskt, bedöms fastighetens marknadsvärde per värdetidpunkten februari 2025, på grundval av en kassaflödesanalys-cash-flow och ortsprisjämförelse, till totalt ca

16 300 000 kronor

Osäkerhetsintervallet uppskattas till ± 10 %

Relationstal

| | |
|---|----------|
| Marknadsvärde kr per m ² lokalarea, 2 977 m ² | 5 475 kr |
| Marknadsvärde per taxeringskrona, k/t, tax.år 2019, 7 328 tkr | - |
| Nettokapitaliseringsprocent år 1 (direktavkastning) | ca 9,0 % |
| Bruttokapitaliseringsfaktor (marknadsvärde/årshyra) | ca 6,1 |

Luleå 2025-02-24



Roger Sandling

Av Samhällsbyggarna Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga 1: Utförlig fastighetsbeskrivning Bilaga 2: Ekonomiska data Bilaga 3: Foton och kartor
Bilaga 4: Fastighetsutdrag Bilaga 5: Allmänna villkor för värdeutlåtande

1. VÄRDERINGSUNDERLAG

1.1. Uppdrag

Undertecknad värderingsman har av Advokatbyrån Kaiding Piteå genom Jerker Gramner erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat objekt. Syftet med värderingen är att uppskatta objektets marknadsvärde per februari 2025. Värderingen avser utgöra underlag för försäljning inom fastighetsägarens konkurs. Värdet avser fastigheten i sin helhet med dess rättigheter och skyldigheter och i befintligt skick. Rapporten får ej lämnas ut till annan än uppdragsgivaren, utan Fastighetsforums godkännande.

1.2. Besiktning och underlag för värderingen

Okulärbesiktning av fastigheten har skett exteriört och interiört den 12 februari 2025 av Roger Sandling tillsammans med Olav Englund. Besiktning-värdeutlåtande är även upprättat år 2021.

Besiktningen är ej av sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt 4 kap 19 § jordabalken. Ej heller har besiktningen sådan status att hänsyn har tagits till ev krav enligt miljöbalken. Den utförda besiktningen utgörs av enklare okulär syn av värderingsobjektet. Inga miljörisker är kända och inget behov av saneringsåtgärder förutsätts. Ev uppkomna insikter om förorenad mark och saneringsåtagandekostnader bör regleras mellan säljare och köpare utöver värdebedömningen i detta värdeutlåtande. Lös egendom som tillförts fastigheten för verksamhetens drift ingår ej i värdebedömningen om ej annat anges.

Lagertälten är på fastigheten etablerade för stadigvarande bruk och kan ej med lätthet monteras ned och förflyttas, bedömningen görs att de kan klassificeras som fast egendom, samma ägares hand och permanent bygglov förutsätts. Även installerade traverser ingår i värdebedömningen.

Information om fastigheten såsom hyresintäkter och driftskostnader har erhållits av fastighetsägaren. Lokalarean är schematiskt uppmätt på olika lokaldelar vid besiktningstillfället och även vid tidigare besiktning år 2021, vid absolut verifiering måste fullständig uppmätning ske av hela objektet. Övriga fastighetsdata har inhämtats från fastighetsdatasystem, marknadsinformation och offentliga register. Undertecknad påtar sig ej ansvar för ev fel i erhållna sakuppgifter vare sig dessa är lämnade av fastighetsägare eller hämtade ur myndighetsregister.

Värderingen har utförts i enlighet med Samhällsbyggarnas reglemente för god värderarsed. Allmänna villkor för värdeutlåtande, utarbetade med utgångspunkt från god värderarsed, se bilaga 5.

Fastighetsforum bekräftar att vi har tillräcklig marknadskännedom såväl lokalt som nationellt om den aktuella fastighetsmarknaden samt även den kompetens som erfordras för att kunna utföra uppdraget på ett fullvärdigt sätt.

1.3. Värderingsmetodik

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning under normala förhållanden på en öppen fastighetsmarknad, under normal marknadsföringstid och utan partsrelationer och tvång. Ett marknadsvärde kan aldrig bestämmas utan endast bedömas.

Marknadsvärdebedömning görs genom en kombination av två metoder, dels en ortsprismetod grundad på jämförelser med genomförda transaktioner av liknande fastigheter, dels en marknadsanpassad avkastningskalkyl där marknadens förväntningar och avkastningskrav har beaktats.

Via ortsprismetoden bedöms marknadsvärdet med ledning av alla tillgängliga fakta om värderingsobjektet och jämförelseobjekten, och via en avkastningskalkyl (cash-flowanalys) bedöms marknadsvärdet mot bakgrund av upprättade ekonomiska prognoser för den aktuella fastigheten.

Ortsprismetoden innebär att man bland genomförda fastighetstransaktioner söker de köp som avser fastigheter med egenskaper som i möjligaste mån överensstämmer med värderingsobjektet. Därefter analyseras jämförelseköpen varvid köpeskillingar kan antingen jämföras direkt eller relateras till någon värdebärande egenskap såsom uthyrningsbara area, hyresintäkter eller taxeringsvärde. Hänsyn tas även till den tidsperioden som gått mellan transaktionstillfället och värderingstillfället och den värdeutveckling som skett över tid.

Avkastningsmetoden-cash-flowanalys/kassaflödesanalys innebär att man i en avkastningskalkyl gör en ekonomiskprognos för samtliga betalningsströmmar (in/utbetalningar) som innehavet av värderingsobjektet ger upphov till under en uppskattad innehavstid-kalkylperiod. Kalkylen marknadsanpassas genom att man analyserar och söker efterlikna marknadsförväntningar såsom hyresutveckling, hyrespotential, driftskostnadsutveckling etc.

Kalkylresultatet erhålls som summan av de årliga driftnettonas nuvärde (vad är en krona värd i dag om du erhåller den om x-antal år) under kalkylperioden samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens slut. Restvärdet utgörs av ett uppskattat marknadsvärde för fastigheten efter kalkylperiodens slut och baseras på den prognostiserade utvecklingen av alla framtida betalningsöverskott/driftnetton och på en bedömning av marknadens långsiktiga avkastningskrav. Driftnetton och restvärdet diskonteras till värdetidpunkten efter en kalkylränta som motsvarar marknadens krav på total avkastning med hänsyn till fastighetens egenskaper såsom kvalitet, belägenhet mm.

1.4. Marknadsförutsättningar och objektsanalys

Marknad

Nu rådande omständigheter med bla kriget i Ukraina och även i Gaza och även oroligheter med fraktvägar i mellanöstern så ger det betydande osäkerhet på hela världsmarknaden och så även i Sverige förstås. Dock så har läget stabiliserats sedan början av Ukrainakriget med den efterföljande energikrisen i Europa.

Vi har gått in i en lågkonjunktur men med begränsad arbetslöshet som följd, enligt Arbetsförmedlingens statistik 7,2 % för januari. Källa ekonomifakta.

En återhämtning har skett och från ett negativt BNP-utfall för 2020 med minus 2,8 % så landade tillväxten för 2021 på ca 5,1 %. För 2022 var prognosen innan Rysslands invasion av Ukraina ca knappt 4 %, nu med facit i hand blev det en tillväxt om ca 2,3 %, och för helåret 2023 föll BNP med -0,2 %. För 2024 förväntas en återhämtning med en tillväxttakt om ca 1,15 % och för att under 2025 få understöd av lägre inflation och lägre räntor, ca 1,95 %, normalläge först under 2026

Inflationen har varit hög i närtid men som nu under senare fallit och är nu under Riksbankens mål om ca 2,0 %. För januari 2025 var KPIF 2,2 % (konsumentprisindex med fast ränta). För det som oftast styr hyresregleringar, KPI var den för januari 0,9 %. Prognosen för alla prognosinstitut över 2025 i årsgenomsnitt ca 0,4 %.

Riksbankens styrränta är nu på 2,25 % som effektuerades med en första sänkning med 0,25 % vid mötet per 8 maj 2024 ned till 3,75 %, efter ett relativt högt ränteläge under senare år och före det en tid med extremt låga räntenivåer under längre tid. Riksbankens senaste prognos indikerar ätm. en ytterligare räntesänkning, som då skulle motsvara 2,25 %

Det har i närtid och något år tillbaka funnits tryck upp på avkastningskraven generellt för fastighetssektorn i och med högre marknadsräntor, stigande finansieringskostnader och inflationstryck men vars detta nu tar vägen är ännu oklart i och med en avvaktande marknad. Generellt kan sägas att prognoserna över marknadsräntorna tenderar en svagt stigande kurva från nuläget, i och med att den svenska ekonomin återhämtar sig och att USA har en stark utveckling

Fastighetstransaktionerna för rekordåret 2021 var ca 400 miljarder och för 2022 blev det ca 200 miljarder, för att 2023 landa på ca 104 miljarder kronor, och är den svagaste siffran sedan 2013. 2024 har ett lågt utfall på ca 86 miljarder fram till oktober och är en ökning med 23 % gentemot 2023 men det är fortfarande väldigt osäker-avvaktande marknad. Räntorna är på väg ned och inflationen likaså och det finns kapital som behöver kapitaliseras.

Kontorsmarknaden har förändrats i och med mycket hemarbete under pandemin och där råder osäkerhet hur den sektorn kommer att utvecklas. Det som verkar troligt är att moderna och flexibla kontorsmiljöer i centrala lägen kommer att klara sig bättre och med mer flexibla kontraktsmöjligheter.

För privatbostäder i riket som helhet har både priserna för bostadsrätter och villor stigit något under senaste året.

För 2020 blev nybyggnationen av bostäder samt tillskott från ombyggnation ca 58 000 st och för 2021 ca 72 000. För 2022 ca 60 000 st samt att för 2023 minska markant ned till ca 32 000. För 2024 är prognosen 31 000, och för första halvåret så började ca 16 500 bostäder att byggas, för 2025 är prognosen 35 000. (källa Boverket)

För nybyggnation på bostadsmarknad i sin helhet så är det väldigt osäkert och låg aktivitet, det är svårt att få ihop kalkylerna för exploatörer och det är prispress nedåt i konsumentledet. Vissa fastighetsbolag tvingas tex erbjuda olika slags förmåner för att köparna ska låsa fast sig för en bostadsrätt, tex olika garantier, avgiftsfritt ett tag etc. Och allt hänger förstås ihop med höga byggkostnader, inflationen, energiproblematiken i sig, och det högre ränteläget som vi befunnit oss i.

Orten

Kalix är en kustkommun i Norrbottens län som ligger 8 mil norr om Luleå och ca 5 mil söder om Haparanda. Kommunen har ca 15 500 invånare varav knappt hälften bor i tätorten. Befolkningen har gått ner något som i de flesta glesortskommuner men ändock ligger den på en relativt stabil nivå.

Öppet arbetslösa i slutet av 2023 är ca 5,1 % som kan ställas mot medelvärde för Sverige som är ca 6,4. Andelen företagare i Kalix är 8,8 % mot Sverigemedel ca 9,1 %, nyföretagandet är lägre än för Sverige i övrigt med 8,7 % mot medelvärde om ca 11,5 % källa ekonomifakta

Den största offentliga arbetsgivaren är kommunen med ca 1 800 anställda-årsarbetare, största privata arbetsgivare är Billerud-Korsnäs Sweden AB med ca 425 anställda. Kommunen har den välkända varumärkespatenterade Kalixlöjrommen som god ambassadör för näringslivet. Ett annat känt företag är Partbyggen som förser hotell och fartyg med färdiga modulbadrum mm.

Kalix är ett gammalt bondesamhälle som utvecklats övertid till ett industrisamhälle och numera mot ett mer kunskapsinriktad ort. Kalix har elektrifierad järnväg som går genom kommunen upp mot Haparanda och trafikeras både av gods-och persontrafik.

Största fastighetsägare för bostäder är den kommunala bostadsstiftelsen Kalixbo med ca 1 000 lägenheter, privata större bostadsfastighetsägare är Hemåt med ca 250 lägenheter. Övriga fastighetsägare är HSB, kommunen mfl.

Objekt/objektsanalys

Värderingsobjektet utgörs av en industrienhet på fastigheten Kalix Kalix 23:4. Fastigheten är belägen på adressen Betongvägen 1, på industriområdet norr om centrala delarna av Kalix ca 1,5 km norr om stadskärnan. Närmaste omgivning utgörs av industri- och handelsfastigheter och med närhet till järnväg och stationshållplats.

Fastighetens markareal uppgår till 13 827 m² och dess obebyggda delar utgörs av huvudsakligen av asfalterad kör-uppställnings och parkeringsyta, plan markyta, delvis inhägnat område med infartsgrind

Fastigheten är bebyggd med en industribyggnad delvis i två plan plus att delar av byggnationen har vindsplan och källarplan. Den inrymmer produktionshallar och kontors- och personalytor samt lagerytor och har nyttjats till största delen i den tidigare egna byggverksamheten. En gavelbyggnad är vidbyggd och är i 2-plan och inrymmer huvudsakligen garage/lagerytor på bottenplan och kontors-personalytor på övre plan, samt ett källarplan med förrådsytor. Byggnaderna har flertalet höga intagsportar och en mängd motorvärmastolpar på den stora gårdsplanen. På fastigheten finns även två fristående stadigvarande lagertält.

Lokalarea ca 2 977 m², tillkommer gör vinds- och källarytor samt lagertält om totalt 1 670 m². Byggnaderna värms upp med fjärrvärme, erhållna uppgifter om externa hyresintäkter, Kalix rör, per år 229 tkr samt driftskostnader per år 918 tkr.

Sammantaget gott läge på avsett industriområde och närhet till större anslutningsvägar, bedöms som attraktivt försäljnings/uthyrningsobjekt, dock på en svag intern marknad-Kalix.

2. MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING

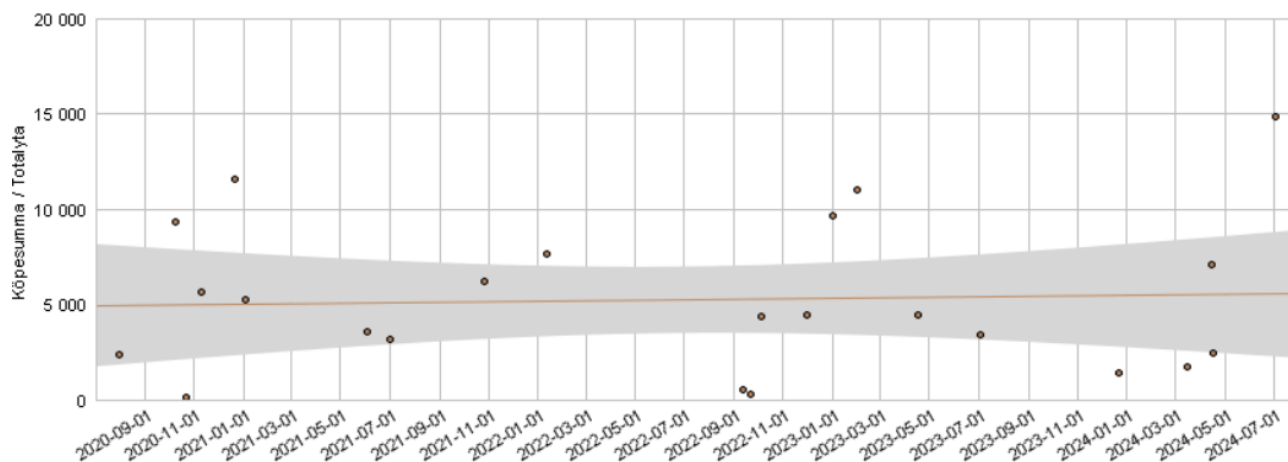
2.1. Ortsprismetod

Ortsprismetodens analys och angreppssätt är att fastställa marknadsvärdet för värderingsobjektet, där sålda fastigheter- och helst med liknande egenskaper jämförs. Den erlagda köpeskillingen bedöms utifrån ett antal parametrar tex kvalitet, uthyrningsbar area, belägenhet, tidpunkt etc. de kan jämföras direkt eller göras jämförbara genom att de sätts i relation till någon värdepåverkande faktor, oftast uthyrningsbar area (kr/m²), markarealen (kr/m²) eller taxeringsvärdet, pris/ taxeringsvärdet (K/T).

Uppgifter om sådana värdebestämmande faktorer som hyresavtal, driftnetto, finansieringsförhållanden mm saknas i ortsprismaterialet. För rena avkastningsfastigheter blir en ortsprisanalys därmed osäker. Materialet kan dock ge en grov indikation på värdenivån och spridningen på de erlagda köpeskillningarna.

Vissa affärer kan vara upprättade inom intressesfären eller vara sålda till skattemässigt värde, vilket försvårar validiteten men där uppenbara indikatorer signalerar detta så sällas dessa bort från urvalsmaterialet. Vidare så sker flertalet fastighetsförvärv i dag via ett aktieköp av bolagets aktier och blir således ej offentligt via lagfarten.

Jämförelsematerial har valts utifrån lagfartsregistrerade köp av industrifastigheter i centrala Kalix med omnejd 2020-02—, köp lika med eller över 400 000 kr.



Graf: Försäljningar av industrifastigheter i centrala Kalix med omnejd, 2020-02-- Källa UCBV

Ett fåtal försäljningar av fastigheter enligt ovan. Priserna från 400 000 kr till 46 030 000 kr (46 030 000 kr, en intern bolagsaffär och kommenteras ej mer nedan, Stockhult-Rolfs Såg), beroende på ålder, läge, skick, standard och storlek, och fördelning av ytorna. Medianvärde för pris ca 2 000 000 kr. Pris per kvadratmeter lokalarea från 200 kr (200 kr/lokalarea, Setra till Rolfs Såg) —14 893 kr/m². Medianvärde per lokalarea ca 4 444 kr/m². Relation försäljningspris/taxeringsvärde dvs k/t från 0,0—9,2, medianvärde ca 1,8 och taxeringsår 2019 & 2022. Byggår för jämförelseobjekten är 1935—1998, huvudsakligen 40--80-talet. Total lokalarea från 90—25 602 m², medianvärde ca 550 m².

Den dyraste per m² såldes för 14 893 kr/m² och till ett pris om 2 800 000 kr, den var uppförd 1984 och hade lagerarea om 96 m², produktionslokal på 70 m² samt kontor om 22 m². Den dyraste prismässigt såldes för 9 150 000 kr (exkluderat interaffären) och till ett kvadratmeterpris om 3 630 kr, och hade lagerarea om 1 448 m², kontorsarea om 136 m² samt produktionsarea om 936 m² och var uppförd 1975. Objekt med mindre uthyrningsbara area är i regel dyrare per kvadratmeter men billigare i pris.

Av ortsprisanalysen, mot bakgrund av de fastighetsaffärer som gjorts, erfarenhet och objektets läge, egenskaper, standard och skick bedöms objektets värde per värdetidpunkten februari 2025 vara inom nedanstående prisintervall:

| Typ av yta | lokalarea | min kr/m ² | max kr/m ² | min kr | max kr |
|---------------|--------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Industrienhet | 2 977 | 4 938 | 6 013 | 14 700 000 | 17 900 000 |
| SUMMA | 2 977 | | | 14 700 000 | 17 900 000 |

2.2. Avkastningsmetod

Avkastningsmetoden som baseras på kassaflöden (cash-flow) innebär en analys av de betalningsströmmar som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till under en viss kalkylperiod. Ingående parametrar såsom hyror, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt mm åsätts med ledning av faktiska eller marknadsmässigt bedömda förhållanden. De årliga driftnettona och restvärdet diskonteras till värdetidpunkten efter en kalkylränta som motsvarar marknadens krav på total avkastning med hänsyn till fastighetens karaktär och belägenhet etc.

Kalkylförutsättningar för värderingsobjektetInflation

Inflationstakten (KPI) antas till 2,0 % under kalkylperioden

Kalkylperiod

Kalkylperioden är 5 år, med start månaden efter värdetidpunkten

Hyresinbetalningar

Uppgifter om hyresnivåerna enligt nedan och marknadsmässigt bedömda.

| | Erhållen utgående hyra | | | Bedömd marknadsmässig hyra | | |
|------------------------------------|------------------------|-------------------|----------------|----------------------------|-------------------|------------------|
| | area | kr/m ² | kr år 2025 | area | kr/m ² | kr år 1 |
| <u>Har nyttjats i egen regi</u> | | | | | | |
| Produktions-och lagerlokaler | 2 127 | | | 800 | | 1 701 600 |
| Kontor-och personalytor | 605 | | | 900 | | 544 500 |
| Biytor, kallvind och källare | 800 | | | 100 | | 80 000 |
| Lagertält | 870 | | | 60 | | 52 200 |
| Kalix Rör AB, kontor, lager, butik | 245 | 833 | 204 000 | | | 204 000 |
| Kalix Rör AB, bilplatser | | | 25 000 | | | 25 000 |
| SUMMA, snitt | 4 647 | | 229 000 | 4 647 | | 2 607 300 |

Hyran avser varmhyra. Hyran antas öka i takt med antagen inflation.

Hyresrisk

Ingen hyresrisk utöver riskpremien i kalkylräntan, så även långsiktigt

Drift- och underhållskostnader

Erhållna driftskostnader för fastigheten, proportionerade av fastighetsägaren och bedömda marknadsmässiga kostnader enligt erfarenhet och REPABs fakta.

| | Erhållen utgående drift-och underhållskostnad | | | Bedömd drift-och underhållskostnad | | |
|--|---|-------------------|----------------|------------------------------------|-------------------|------------------|
| | lokalarea | kr/m ² | kr år 2024 | lokalarea | kr/m ² | kr år 1 |
| El | | 97 | 290 000 | | | |
| Fjärrvärme | | 161 | 480 000 | | | |
| Vatten | | 4 | 13 000 | | | |
| Snöröjning mm | | 25 | 75 000 | | | |
| Div driftskostnader tex besiktningar | | 13 | 40 000 | | | |
| Fastighetsskatt | | 7 | 20 000 | | | |
| Driftskostnader (aggregerad) | | | | | | |
| inkl avsättning för framtida underhåll | | | | | | 1 140 000 |
| SUMMA, snitt | 2 977 | 308 | 918 000 | 2 977 | 383 | 1 140 000 |

Driftskostnaderna är exkl. el som kalkyleras åligga hyresgäst, inkluderar avsättning för framtida yttre planerat underhåll samt tekniska installationer, administration, fastighetsförsäkring, viss tillsyn. Övrig drift och inre underhåll åligger hyresgäst.

Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med antagen inflation.

Investering/underhåll

Inget akut, utöver normal avsättning för framtida planerat underhåll dvs återställande av funktion med en periodicitet längre än ett år.

Fastighetsskatt/tomträttsavgäld

Fastighetsskatten uppgår till 0,5 % för industrifastigheter, fastighetsskatten belastar fastighetsägaren utöver överenskommen hyresnivå för lokalerna, för närvarande ca 37 000 kr/år.

Lånefinansiering

Belåningen har ingen större inverkan på kalkylresultatet eftersom detta beräknas på driftnettona, däremot kan den påverka avkastningskravet på totalt kapital. För att även visa betalnettona i kalkylen har en belåning antagits med ca 8,2 Mkr till 3,0 % ränta. Amortering enligt 40-årig serieplan. Andelen lånat kapital utgör därmed ca 50 % av beräknat avkastningsvärde.

Kalkylränta/direktavkastningskrav

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på total avkastning och består av riskfri realränta, kompensation för förväntad inflation samt en riskpremie. Riskpremien/affärsrisken för ett värderingsobjekt är beroende av objektstyp, läge, storlek, vakanser över tid, alternativa användningsområden etc. Räntan motsvaras utav fastighetsägarens avkastningskrav på bundet kapital i fastigheten. Mot denna bakgrund har kalkylräntan valts till 11,0 % bestående av en bedömd långsiktig realränta, riskpremie och inflationskompensation. Historiskt sett så har riskfri realränta legat kring 3 %. Marknadens uppfattning om riskfri realränta kan/varierar över tid.

Restvärdesberäkning

Restvärdet utgörs av fastighetens marknadsvärde vid kalkylperiodens slut och har bedömts utifrån ett prognostiserat driftnetto för året efter kalkylperioden och ett direktavkastningskrav på 9,0 %.

Kassaflöde- och lönsamhetsanalys**INDATA**

| | | | |
|-----------------------------|----------------------|-----------|-------------|
| Kalkylstart år | | År | 1- |
| Hysesintäkter | 2 607 Tkr | Inflation | 2,00 % / år |
| Drift- och underhåll | 1 140 Tkr | Inflation | 2,00 % / år |
| Lån 50% av värdet | 8 152 Tkr | Ränta | 3,00 % |
| Lån övrigt | Tkr | Ränta | 3,00 % |
| Investeringar | Tkr | | |
| Taxeringsvärde | 7 328 Tkr | | |
| Lokalarea | 2 977 m ² | | |
| Direktavk.krav restvärde | 9,00 % | | |
| Kalkylränta för nuvärdeber. | 11,00 % | | |
| Bedömt avkastningsvärde | 16 303 Tkr | | |

| Kassaflöde Tkr | ÅR | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|------------------------|----|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Hysesintäkter + | | 2 607 | 2 659 | 2 713 | 2 767 | 2 822 |
| Drift- och underhåll - | | 1 140 | 1 163 | 1 186 | 1 210 | 1 234 |
| Fastighetsskatt | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Hysesrisk- | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Investeringar- | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Driftnetto | | 1 467 | 1 497 | 1 527 | 1 557 | 1 588 |
| Låneränta | | -245 | -241 | -238 | -235 | -231 |
| Amortering | | -108 | -111 | -115 | -118 | -122 |
| Betalnetto | | 1 115 | 1 144 | 1 174 | 1 204 | 1 236 |
| Ack. Betalnetto | | 1 115 | 2 259 | 3 433 | 4 637 | 5 873 |

Resultat Tkr

Nuvärde driftsnetton 5 621

Nuvärde restvärde 10 682

Nuvärde investeringar

Marknadsbaserat 16 303**avkastningsvärde****Avk. Värdeutv. Tkr** 16303 16629 16962 17301 17 647

| Relationstal | | | | | |
|---------------------------------------|------|------|------|------|------|
| Bruttokap.faktor | 6,3 | 6,1 | 6,1 | 6,1 | 6,1 |
| Direktavkastning % | 9,0 | 9,2 | 9,2 | 9,2 | 9,2 |
| Effektiv avkastning % totalt kapital | 9,6 | 9,8 | 9,8 | 9,8 | 9,8 |
| Effektiv avkastning % inkl. värdeutve | 9,6 | 11,8 | 11,8 | 11,8 | 11,8 |
| Belåningsgrad % | 49,3 | 47,7 | 46,1 | 44,5 | 42,9 |

Avkastn.värde/Tax.värde 2,22 F/T

Avkastn.värde/Uthvinningsbar area 5476 Kronor/m²**2.3. Känslighetsanalys**

Ingen känslighetsanalys upprättas i detta värdeutlåtande.

2.4. Slutsatser

En grov ortsprisjämförelse för fastigheten och på baserad erfarenhet, indikerar en värdenivå mellan ca 14,7 mkr—17,9 mkr.

Värdebedömning enligt avkastningsmetoden ger ett sammanlagt avkastningsvärde på ca 16,3 mkr.

3. VÄRDEBEDÖMNING

Mot bakgrund av ovanstående bedöms marknadsvärdet för fastigheten Kalix Kalix 23:4 per värdetidpunkten februari 2025 till:

16 300 000 kronor

Med beaktande av den osäkerhet som vidlåter all fastighetsvärdering uppskattas osäkerhetsintervallet till \pm ca 10 %

Bilaga 1 LEGAL- OCH FASTIGHETSBESKRIVNING**Läge**

Fastigheten är belägen på adressen Betongvägen 1, på industriområdet norr om centrala delarna av Kalix ca 1,5 km norr om stadskärnan. Närmaste omgivning utgörs av industri- och handelsfastigheter och med närhet till järnväg och stationshållplats.

Mark/tomt

Fastighetens markareal uppgår till 13 827 m² och dess obebyggda delar utgörs av huvudsakligen av asfalterad kör-uppställnings och parkeringsyta, plan markyta, delvis inhägnat område med infartsgrind

Inga kända miljöbelastningar.

Enligt EBH-kartan som förvaltas av Länsstyrelserna och anger misstänkta eller konstaterade förorenade områden, så klassas inte fastigheten. (E ej riskklassad, 4 liten risk, 3 måttlig risk, 2 stor risk, 1 mycket hög risk)

Planbestämmelser

| | | | |
|--|-----------------------------|---------------|-------------------------|
| NEDERKALIX KYRKBORD 1:4 DEL AV, M FL (Detaljplan) | 2514-P09/12 | 2015-12-18 | Kalix |
| Status: | Gällande | Beslutsdatum: | 2009-06-02 |
| Laga kraft: | 2009-07-02 | Genomförande: | 2009-07-03 - 2024-07-02 |
| JÄRNVÄGSGATAN, DELEN VITVATTENVÄGEN-STATIONSGATAN (Stadsplan) | 25-P75/83 | 2024-01-16 | |
| Status: | Gällande | Beslutsdatum: | 1975-12-18 |
| CENTRUMVÄGEN, DEL AV(DELEN JÄRNVÄGSGATAN-LÄNSMANSGRÄND) (Detaljplan) | 25-P01/209 | 2021-11-19 | Kalix |
| Status: | Gällande | Beslutsdatum: | 2001-06-11 |
| Laga kraft: | 2001-09-04 | Genomförande: | 2001-09-05 - 2006-09-04 |
| DELEN MOSSEN (Stadsplan) | 25-KLX-76 | 2024-01-16 | |
| Status: | Gällande | Beslutsdatum: | 1966-01-14 |

Genomförandetiden har utgått

Någon övrig planutredning har ej genomförts.

Servitut/rättigheter och gemensamhetsanläggning, arrende

Last

Avtalsservitut 25-IM2-65/1827.1

Officialservitut 2514-2023/44.2

Officialservitut 2514-2023/44.3

Officialservitut 2514-2023/44.1

Ledningsrätt 25-F1993-422.1

Kalix Kalix GA:5

Industri-och kontorsbyggnad plus vindsplan och källarplan, mindre del i 2-plan

| | |
|------------------|---|
| Byggnadsår | 1980, om/tillbyggnad 1990 och år 2000 avser 400 m ² och 450 m ² lager/produktionsyta |
| Grundläggning | Betongplatta |
| Takstolar | Betong |
| Stomme | Betong |
| Bjälklag | Betong |
| Fasader | Huvudsakligen plåt men även viss del trä på kontors/gaveln |
| Fönster | Kontorsdel övre plan 3-glas med träbåge och aluminiumutsida från 2006 Kontorsdel bottenplan, 2+1 glas med träbåge och aluminiumutsida från 1992 Äldre 3-glas med träbåge i kapstationshallen Förrådsyta invid tvätthall 2+1 glas från 90-talet |
| Intagsportar | 6 st el-takskjutportar ca 4,5 m frihöjd varav en är trasig, 2 st manuella vikportar, 3 st mindre manuella takskjutportar |
| Yttertak | Plåt |
| Övrigt utvändigt | Skärmtak invid fasad |
| Uppvärmning | Fjärrvärme och radiatorer som värmeavgivare i personal-och administrativa ytor, luftvärmeavgivare i produktions-och lagerlokaler |
| Ventilation | Ett aggregat för kontors/personalytor från 1991, två aggregat för övriga lokaliteter från 1980 |
| Anslutningar | Kommunalt v/a, el anslutet till allmänt nät, fiber |

Planlösning (Siffrorna hänvisar till foton, bilaga 3)

Gavelbyggnaden

Trapphus med klinkergolv-ingång upp till övre plan och till källaren

1. Övre plan, fikarum med enklare kök/diskbänk, större wc, mötesrum, åtta st kontorsrum av varierande storlek och med glasdörrar och textilmattor, arkiv/skrivarrum, ca 150 m², renoverat
2. Övre plan, konferensrum, hall, wc, två st råa-oinredda rumsytor, korridor, två st kontorsrum, större kök/fikarum, arkiv, omklädningsrum, dusch/wc, ca 105 m², delvis renoverat
3. Bottenplan, öppen förrådsyta-garage ca 80 m² lokalarea, 2 st intagsportar
4. Bottenplan, tvätthall med kontorsmodul inom hallen, ca 73 m² i sin helhet, 1 st intagsport, avloppsränna, väggar av plåt och betonggolv/tak, vidare återfinns pentryrum, wc/duschplats renoverade ytor, total lokalarea ca 85 m²
5. Bottenplan (ej tillgänglig för besiktning, besiktat 2021), HG Kalixrör, lager/butik med 2 st intagsportar ca 140 m² lokalarea enl kontrakt, förrådsyta med betongytor, nytt klinkergolv i lager/butik
6. Källarplan, betongytor och lägre till tak, förrådsytor, pannrum, slagport, nedfart utifrån, uppskattad lokalarea om ca 300 m². Kulvert in mot övrig byggnadsdel

Stora industri-och kontorsbyggnaden

7. Bottenplan, produktionshall-(fd bjälklag) om ca 706 m² lokalarea, 3 st intagsportar, ca 4,5 m frihöjd, och 2 st 2-tonstraverser
8. Bottenplan, administration/personalytor, entré, korridor, fyra st kontorsarbetsplatser, förråd, städskrubb, skivarrum, klädavhållningsyta, hwc, personalmatsal/modernt kök, förråd, omklädningsrum, duschrum/platser, bastu, två st wc, ytterligare platsbyggd duschplats, omklädningsrum för damer, 2 st platsbyggda duschplatser, wc, uppskattat till ca 355 m² lokalarea.

| | | | | | | | | | |
|-------------------------|--|-------------|-----------------|-------------------|------------------------------|-------------------------|-----------------|--------------|---|
| | <p>9--10. Bottenplan, produktionshall-(fd vägglinjer), öppen hallyta med två st mindre förrådsytor, total area om ca 716 m² lokalarea, 5 st traverser från 250 kg kapacitet till 1 000 kg, 3 st intagsportar om ca 4,5 m frihöjd, två st gångdörrar. Öppning in till fd kapstationshallen om ca 235 m² lokalarea, takhöjd ca 5,5 m, 1 st intagsport 4,5 frihöjd</p> <p>11. Övre plan/entresol, förrådsytor, arkiv, två st ventilationsrum, uthyrningsbar lokalarea uppskattat till ca 100 m².</p> <p>Övre plan, administration/personalytor, konferensrum, 3 st kontorsrum, korridor, städ, anslutning via trätrapp och spiraltrappa. Uppskattat till 100 m² lokalarea</p> <p>12. Bottenplan, fd byggservicehall, öppen hallyta 1 st intagsport och porthöjd om ca 4,5 m, 5,5 m till tak, pelarlyft med kapacitet om 1 ton, uppvärmning aerotemp ca 175 m² lokalarea plus entresolplan med förvaringsytor om 30 m² och under denna finns förrådsytor.</p> <p>13. Vindsplan (ej besiktat, besiktat 2021) med öppna takstolar och betonggol, kallt utrymme, inget ljusinsläpp, ca uppskattad lokalarea om ca 500 m² ca 8 m bredd mot takstolskonstruktionen. Fläktrum</p> | | | | | | | | |
| Area | <p>Bottenplan, lokalarea ca 2 492 m²</p> <p>Lokalarea ca, övre plan/entresol ca 455 m²+ ca 30 m²</p> <p>Tot 2 977 m² lokalarea</p> | | | | | | | | |
| Inv ytskikt-överlag | <p>Vindsplan och källarplan ca 800 m²</p> <table border="0"> <tr> <td>Prod./lager</td> <td>Personal/kontor</td> </tr> <tr> <td>Tak: plåt, betong</td> <td>Tak: målad skiva, akustiktak</td> </tr> <tr> <td>Vägg: målad skiva, plåt</td> <td>Vägg: målad väv</td> </tr> <tr> <td>Golv: betong</td> <td>Golv: plast, linoleum, klinker i viss sanitet</td> </tr> </table> | Prod./lager | Personal/kontor | Tak: plåt, betong | Tak: målad skiva, akustiktak | Vägg: målad skiva, plåt | Vägg: målad väv | Golv: betong | Golv: plast, linoleum, klinker i viss sanitet |
| Prod./lager | Personal/kontor | | | | | | | | |
| Tak: plåt, betong | Tak: målad skiva, akustiktak | | | | | | | | |
| Vägg: målad skiva, plåt | Vägg: målad väv | | | | | | | | |
| Golv: betong | Golv: plast, linoleum, klinker i viss sanitet | | | | | | | | |
| Övrigt invändigt | - | | | | | | | | |
| Standard/skick | Överlag normal standard och skick för användningsområde och ålder | | | | | | | | |
| Underhåll | 2021— | | | | | | | | |
| | Anpassning nya kontorslokaler på övre plan av gavelbyggnaden, åtgärder; media, nya ytskikt, kompletterad ventilation, ny belysning och fiber. Nytt låssystem-skalskydd för hela fastigheten. | | | | | | | | |
| Övriga byggnader | <p>Två st fristående lagertält med stålkonstruktion, placerad på asfaltyta och en area om ca 435 m²/tält, totalt 870 m². Lagertälten är på fastigheten etablerade för stadigvarande bruk och kan ej med lätthet monteras ned och förflyttas, bedömningen görs att de kan klassificeras som fast egendom, samma ägares hand och permanent bygglov förutsätts.</p> | | | | | | | | |

Bilaga 2 EKONOMISKA DATA**Taxeringsvärde**

Åsatt taxeringsvärde är för 2019, 7 328 000 kr varav mark 2 080 000 kr och byggnader 5 248 000 kr. Typkod 433, industrienhet, annan övrig byggnad

Åsatt taxeringsvärde är för 2019, 0 kr. Typkod 800, specialenhet

Pantbrev

Fastigheten belastas med fyra st inteckningar om totalt 15 000 000 kr, gäller även fastigheterna Kalix Kalix 23:23 & Kalix Kalix 23:22

Hyresintäkter

Erhållna hyresintäkter av fastighetsägaren enligt nedan;

| Hyresgäst/lokaltyp | lokalarea | kr/m ² | kr år 2025 | ingår | tom |
|------------------------------------|--------------|-------------------|----------------|----------|------------|
| <u>Har nyttjats i egen regi</u> | | | | | |
| Produktions-och lagerlokaler | 2 127 | | | | |
| Kontor-och personalytor | 605 | | | | |
| Biytor, kallvind och källare | 800 | | | | |
| Lagertält | 870 | | | | |
| Kalix Rör AB, kontor, lager, butik | 245 | 833 | 204 000 | varmhyra | 2026-06-30 |
| Kalix Rör AB, bilplatser | | | 25 000 | | |
| SUMMA | 4 647 | | 229 000 | | |

Hyran inkluderar f:skatt och snöröjning

Lokalerna är mervärdesskattepliktiga

I kalkylen har hyresintäkterna bedömts på marknadsmässiga grunder.

Drift- och underhållskostnader

Erhållna driftskostnader av fastighetsägaren enligt nedan;

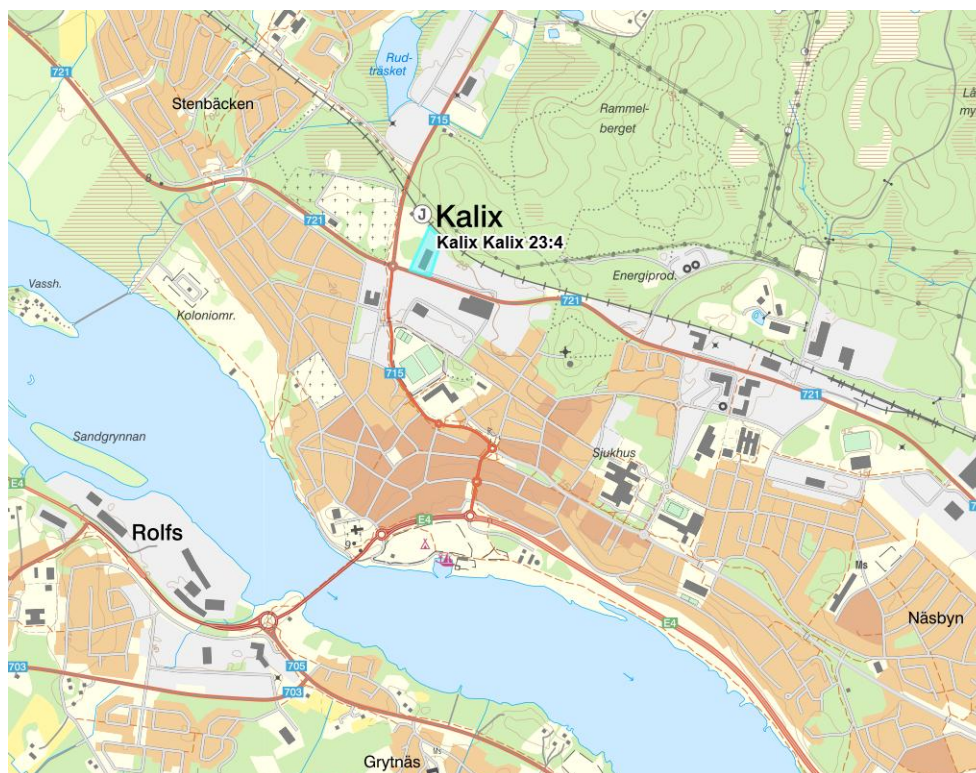
| Drift och underhåll | lokalarea | kr/m ² | kr år 2024 |
|--------------------------------------|--------------|-------------------|----------------|
| El | | | 290 000 |
| Fjärrvärme | | | 480 000 |
| Vatten | | | 13 000 |
| Snöröjning mm | | | 75 000 |
| Div driftskostnader tex besiktningar | | | 40 000 |
| Fastighetsskatt | | | 20 000 |
| SUMMA, snitt | 2 977 | 308 | 918 000 |

I kalkylen har drift- och underhållskostnader för objektet bedömts på marknadsmässiga och erfarenhetsmässiga grunder.

Bilaga 3. FOTON, RITNINGAR OCH KARTOR



Fastighetskarta Källa: Lantmäteriet



Lägeskarta. Källa. Lantmäteriet



Satellitfoto, tomt Källa. Lantmäteriet







Gavelbyggnaden

Trapphus



Kontors-och personallokaler på övre plan

1. SA Englund disponerar





2. Kalix rör



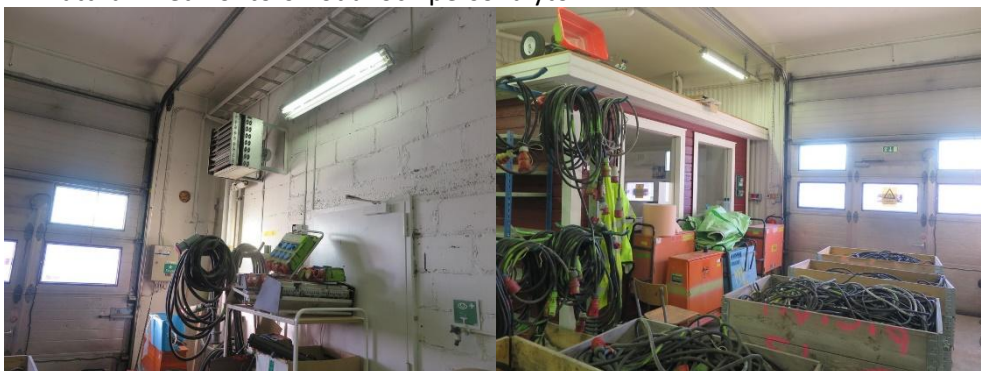


Garage med tillhörande ytor, bottenplan

3. Garage 1



4. Tvätthall med kontorsmodul och personalytor





5. Kalixrör, förråd/butik (foton från 2021)



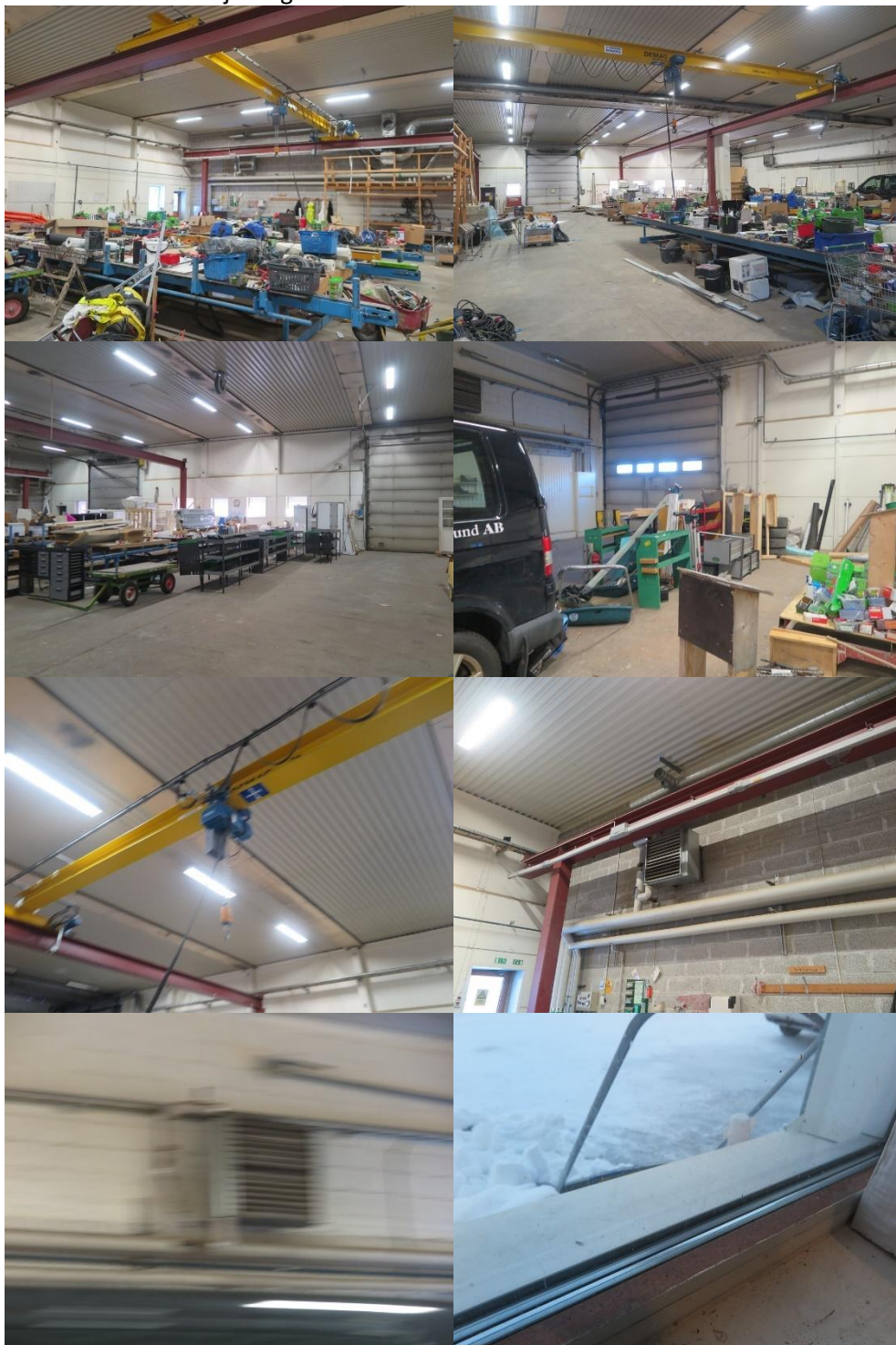
6. Källarplan, huvudsakligen under gavelbyggnaden (kulvert till övriga delar)



Stora Industri-och kontorsbyggnaden

Bottenplan

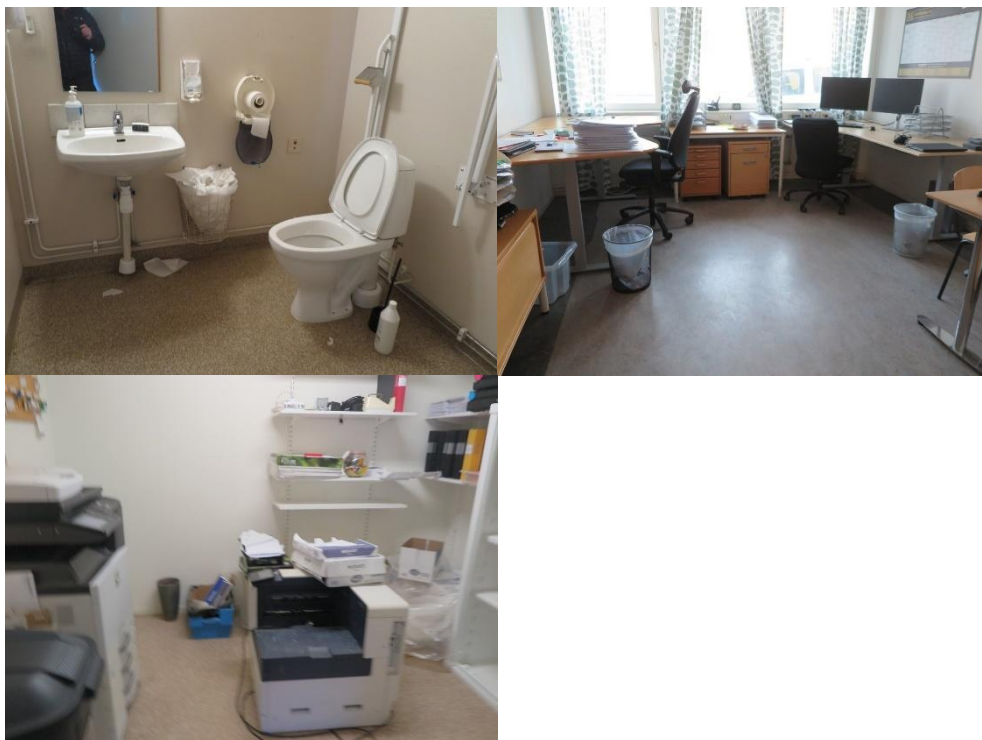
7. Produktionshall-bjälklag



8. Kontors-och personalytor







9. Produktionshall-vägglinjer





10. Produktionshall-kapstation





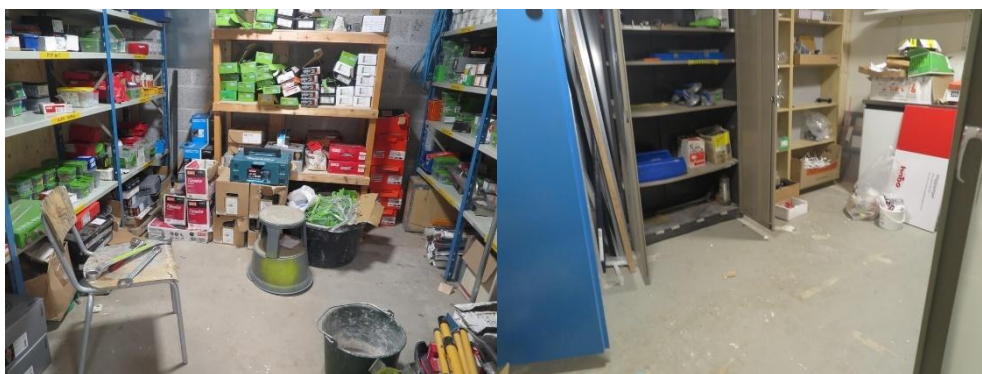
11. Entresolplan/övre plan



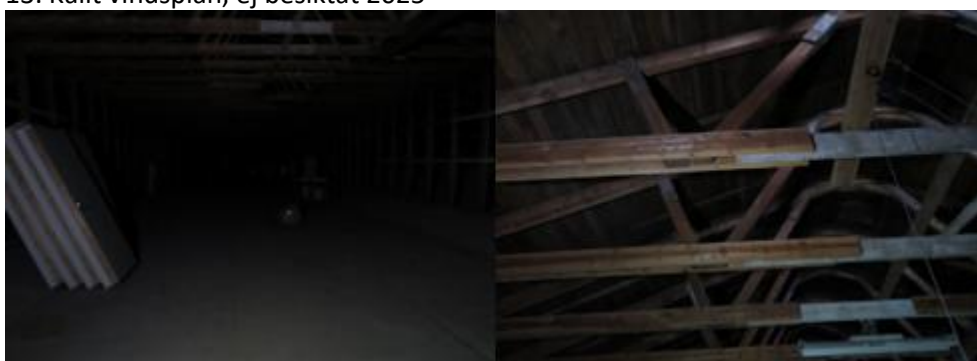


12. Bottenplan, Byggservicelokaler





13. Kallt vindsplan, ej besiktat 2025



Bilaga 4. FASTIGHETSUTDRAG

FASTIGHET

KALIX KALIX 23:4

Aktualitet fastighetsregistret: 2024-01-17 00:00:00
Objektidentitet: 909a6a88-1dae-90ec-e040-ed8f66444c3f
Län: 25, Norrbotten
Kommun: 14, KALIX
Övriga noteringar:
Socken: Nederkalix
Lantmäterikontor
LANTMÄTERIET, BOX 847, 971 26 LULEÅ Kontor: VL60 Tel: 0771-636363

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning: BD-NEDERKALIX KYRKOBRDET 1:188
Omregistreringsdatum: 1989-03-08
Akt: [25-F1988-991](#)

URSPRUNG

[KALIX KALIX 23:2](#) [KALIX NEDERKALIX KYRKOBRD 1:183](#)

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT

Fastighetsnyckel (fnr): 250011778
Distrikt: 325014,Nederkalix


ADRESS

| Adress: | Postnr: | Postort: | Kommundel: |
|---------------|---------|----------|---------------|
| Betongvägen 1 | 952 31 | Kalix | Kalix Centrum |

AREAL

| Totalareal: | Varav land: | Varav vatten: |
|-------------|-------------|---------------|
| 13 827 kvm | 13 827 kvm | 0 kvm |
| 1,38 ha | 1,38 ha | 0 ha |

LÄGE, KARTA

| Område: | N:(SWEREF99) | E: | X:(RT90) | Y: | Gå till: |
|---------|--------------|-----------|------------|------------|---|
| 1. | 7328834,44 | 870676,25 | 7326603,99 | 1834311,13 |  |

ÅTGÄRDER

| Fastighetsrättsliga: | Datum: | Akt: |
|-----------------------------|------------|-----------------------------|
| Avstyckning, sammanläggning | 1964-04-01 | 25-NKX-4004 |

| Fastighetsrättsliga: | Datum: | Akt: |
|----------------------|------------|------------------------------|
| Ledningsrättsåtgärd | 1994-10-28 | 25-F1993-422 |

| | | |
|---------------------|------------|------------------------------|
| Fastighetsreglering | 1988-05-27 | 25-F1988-445 |
|---------------------|------------|------------------------------|

| | | |
|---|------------|------------------------------|
| Fastighetsbestämning, anläggningsåtgärd | 2024-01-16 | 2514-2023/44 |
|---|------------|------------------------------|

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

[KALIX KALIX GA:5](#)

INSKRIVNING ALLMÄNT

| | | | |
|---|--------------------|---|------------------|
| Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: | 2025-02-10 | Senaste ändring för fastigheten: | 2024-01-18 |
| Inskrivningskontor | | | |
| Lantmäteriet, fastighetsinskrivning | Kontor: Skellefteå | 761 80 NORRTÄLJE | Tel: 0771-636363 |

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE

I88/6759, I88/6760, I88/6761, I88/6762, I88/6763, I88/6758, I90/6022, L82/2509, I96/656, I96/657, I96/658, I96/659, I96/660, I96/661, I96/463, I96/1065, Ö96/5452, I62/595A, I67/1454, I70/2215, I04/10566, I62/595B, I67/1454, I70/2215, I04/10567, I62/2322, I67/1456, I04/10568, I62/2323, I67/1457, I04/10569, I62/2370, I67/1455, I04/10570, I88/6757, I04/10571, I96/462, I04/10572, I96/1064, I04/10573, L95/2224

LAGFART**BYGGMÄSTARE S.A. ENGLUND AKTIEBOLAG**

| | |
|-----------------------------|-------------------------------|
| Namn på lagfart: | BYGGMÄSTARE S.A.ENGLUND AB |
| Organisationsnummer: | 556418-8679 |
| Adress: | BETONGVÄGEN 1 952 31 KALIX |
| Akt: | 10/9164 Beviljad |
| Inskrivningsdag: | 2010-05-21, Andel: 1/1 |
| Fång: | Fusion 2009-12-17 Andel: 1/1 |
| Akt: | 10/9164 Beviljad |

INTECKNINGAR

Antal inteckningar: 4 st, Summa: 15 000 000

| | |
|-------------------------|-------------------------------------|
| Datantbrev: | Företrädesordning 2 |
| Belopp: | SEK 5 200 000 |
| Akt: | 04/10574 Beviljad |
| Inskrivningsdag: | 2004-06-08 |
| Gäller även: | KALIX KALIX 23:22 KALIX KALIX 23:23 |

| | |
|-------------------------|-------------------------------------|
| Datantbrev: | Företrädesordning 3 |
| Belopp: | SEK 4 000 000 |
| Akt: | 04/10575 Beviljad |
| Inskrivningsdag: | 2004-06-08 |
| Gäller även: | KALIX KALIX 23:22 KALIX KALIX 23:23 |

| | |
|--------------------|----------------------|
| Datantbrev: | Företrädesordning 4 |
| Belopp: | SEK 3 500 000 |

Akt: 04/10576 Beviljad
Inskrivningsdag: 2004-06-08
Gäller även:
KALIX KALIX 23:23 KALIX KALIX 23:22

Datapantbrev: Företrädesordning 5
Belopp: SEK 2 300 000
Akt: D-2021-00295248:1
Beviljad
Inskrivningsdag: 2021-07-05
Gäller även:
KALIX KALIX 23:22 KALIX KALIX 23:23

ANTECKNINGAR

Inga anteckningar hittades.

TIDIGARE ÄGARE

KALLAX BETONG OCH GRUS AKTIEBOLAG

Namn på lagfart: KALLAX BETONG OCH GRUS AB
Organisationsnummer: 556057-6232
Adress: c/o SKANSKA SVERIGE AB
112 74 STOCKHOLM
Akt: 82/2509 Beviljad
Inskrivningsdag:

Fång: Köp 1982-08-01 Andel: 1/1
Akt: 82/2509 Beviljad
Överlåten andel: 1/1

LE FASTIGHETS AB

Namn på lagfart: GL BODTJÄNSTER AB
Organisationsnummer: 556259-9810
Adress: BOX 33
952 21 KALIX
Akt: 95/2224 Beviljad
Inskrivningsdag: 1995-04-07

Fång: Köp 1994-12-30 Andel: 1/1
Akt: 95/2224 Beviljad
Köpeskillning: 17 553 100 SEK
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/1

AVTALS RÄTTIGHETER

| Företrädesordning | Typ | Ändamål | Inskrivningsdag | Akt | Beslut |
|-------------------|----------------|---------|-----------------|---------|----------|
| 1 | Avtalsservitut | VÄG | 1965-07-21 | 65/1827 | Beviljad |

RÄTTIGHETER

Det finns 5 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har last

| | |
|------------------|----------------------------------|
| Officialservitut | 2514-2023/44.1 |
| Avtalsservitut | 25-IM2-65/1827.1 |
| Ledningsrätt | 25-F1993-422.1 |
| Officialservitut | 2514-2023/44.2 |
| Officialservitut | 2514-2023/44.3 |

[Sök efter InfoRätt.](#)

PLANER OCH MARKREGLERINGAR

Planer

| Namn (typ) | Akt | Senaste ändring | Berörd kommun |
|--|-----------------------------|----------------------|-------------------------|
| NEDERKALIX KYRKOBOARD 1:4 DEL AV, M FL (Detaljplan) | 2514-P09/12 | 2015-12-18 | Kalix |
| Status: | Gällande | Beslutsdatum: | 2009-06-02 |
| Laga kraft: | 2009-07-02 | Genomförande: | 2009-07-03 - 2024-07-02 |

| Namn (typ) | Akt | Senaste ändring | Berörd kommun |
|--|------------------------------|----------------------|---------------|
| JÄRNVÄGSGATAN, DELEN VITVATTENVÄGEN-STATIONSGATAN (Stadsplan) | 25-P75/83 | 2024-01-16 | Kalix |
| Status: | Gällande | Beslutsdatum: | 1975-12-18 |
| Anmärkning Markreglering: | GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT | | |

| Namn (typ) | Akt | Senaste ändring | Berörd kommun |
|---|----------------------------|----------------------|-------------------------|
| CENTRUMVÄGEN, DEL AV(DELEN JÄRNVÄGSGATAN-LÄNSMANSGRÄND) (Detaljplan) | 25-P01/209 | 2021-11-19 | Kalix |
| Status: | Gällande | Beslutsdatum: | 2001-06-11 |
| Laga kraft: | 2001-09-04 | Genomförande: | 2001-09-05 - 2006-09-04 |

| Namn (typ) | Akt | Senaste ändring | Berörd kommun |
|----------------------------------|------------------------------|----------------------|---------------|
| DELEN MOSSEN (Stadsplan) | 25-KLX-76 | 2024-01-16 | Kalix |
| Status: | Gällande | Beslutsdatum: | 1966-01-14 |
| Anmärkning Markreglering: | GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT | | |

MER INFORMATION

Det finns 4 byggnad/er på fastigheten. [Sök efter InfoBygg.](#)

TAXERING

Industrienhet, annan övrig byggnad, typkod 433

| | |
|----------------------------------|-----------|
| Beslutsår | 2019 |
| : | |
| Taxeringsid: | 729987-6 |
| Taxeringsvärde kr: | 7 328 000 |
| Industritillbehör: | Nej |
| Tax.enhet avser: | |
| KALIX KALIX 23:4 | |

Taxerade ägare

| | |
|--------------------------|------------|
| 556418-8679 | |
| BYGGMÄSTARE S.A. ENGLUND | |
| AKTIEBOLAG | |
| BETONGVÄGEN 1 | |
| 952 31 KALIX | |
| Andel: | 1/1 |
| Juridisk form: | Aktiebolag |

Värderingsenheter**Industri avkastningsberäknad kontor**

| | |
|--|---------------|
| Skatteverkets id: | 3010340592019 |
| Värderingsenhetsnummer: | 1 |
| Tax.värde kr: | 1 364 000 |
| Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) | 1 364 000 |
| Riktvärdeområde: | 2514100 |
| Standardklass: | Normala. |
| Lokalarea: | 750 |
| Nybyggnadsår: | 1980 |
| Värdeår: | 1980 |
| Tillhör byggnad: | 1 |
| Återstående ek. livslängd: | >10år |

Industri avkastningsberäknad lager

| | |
|--|---------------|
| Skatteverkets id: | 3010340642019 |
| Värderingsenhetsnummer: | 2 |
| Tax.värde kr: | 2 864 000 |
| Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) | 2 864 000 |
| Riktvärdeområde: | 2514100 |
| Standardklass: | Normala |
| Lokalarea: | 2 650 |
| Nybyggnadsår: | 1980 |
| Värdeår: | 1980 |
| Tillhör byggnad: | 1 |
| Återstående ek. livslängd: | >10år |

Industri avkastningsberäknad lager

| | |
|---|---------------|
| Skatteverkets id: | 3010340652019 |
| Värderingsenhetsnummer: | 3 |
| Tax.värde kr: | 456 000 |
| Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) | 456 000 |
| Riktvärdeområde: | 2514100 |
| Standardklass: | Enkla |
| Lokalarea: | 400 |
| Nybyggnadsår: | 1990 |
| Värdeår: | 1990 |
| Tillhör byggnad: | 2 |
| Återstående ek. livslängd: | >10år |

Industri avkastningsberäknad lager

| | |
|---|---------------|
| Skatteverkets id: | 3010340662019 |
| Värderingsenhetsnummer: | 4 |
| Tax.värde kr: | 564 000 |
| Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.) | 564 000 |
| Riktvärdeområde: | 2514100 |
| Standardklass: | Mycket enkla |
| Lokalarea: | 450 |
| Nybyggnadsår: | 2000 |
| Värdeår: | 2000 |
| Tillhör byggnad: | 3 |
| Återstående ek. livslängd: | >10år |

Industri tomtmark

| | |
|-------------------------|---------------|
| Skatteverkets id: | 3010340582019 |
| Värderingsenhetsnummer: | 1 |
| Tax.värde kr: | 2 080 000 |
| Riktvärde kr: | 2 080 000 |
| Riktvärdeområde: | 2514100 |
| Areal i kvm: | 20 801 |

Specialtaxeringsenhet, typkod 800

| | |
|----------------------------------|----------|
| Beslutsår | 2019 |
| : | |
| Taxeringsid: | 530004-2 |
| Tax.enhet avser: | |
| KALIX KALIX 23:4 | |

Taxerade ägare

556418-8679

BYGGMÄSTARE S.A. ENGLUND

AKTIEBOLAG

BETONGVÄGEN 1

952 31 KALIX

Andel:

1/1

Juridisk form:

Aktiebolag

AVSKILD FASTIGHET

[KALIX KALIX 23:5](#)

[KALIX KALIX 23:23](#)

[KALIX KALIX 23:22](#)

*Rapporten hämtades 2025-02-11 12:38:23
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader*

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Fonam Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande:

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådgighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mått upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetsutlåtanden för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utöfrad besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbar tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.