

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	HAPARANDA
Fastighetsbeteckning	VUONO 29:2
Värdetidpunkt	2025-12-23



Foto, huvudbyggnad, svartmålad träpanel med vita detaljer. Snö på mark.

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	13
	Bilaga I Foton utvändigt	18
	Bilaga II Kartor	19
	Bilaga III Planritning	21

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 2025-12-23.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	HAPARANDA VUONO 29:2
Adress	Salmis Majgårdsvägen 10 95392 Haparanda
Område	Nedertorneå-Haparanda
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2211-25-25
Nybyggnadsår	1970
Värdeår	1994
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

HAPARANDA VUONO 29:2 i Haparanda kommun ligger 7 km från centralorten och med 2 km till annan service. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan. Uppförd med betongplatta, fasad träpanel, fönster 3-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 106 m², fördelat på 2 rum och kök. Biarean uppgår till 0 m².

Markarealen uppgår till 2 030 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta och buskar.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per december 2025 1 400 000 KRONOR Enmiljonfyrahundratusenkronor
Bedömt värdeintervall 1 330 tkr - 1 470 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	13 208
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,44

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 2025-12-12 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.

<i>Detaljplan</i>	Ingen indikation på avvikande användning för bostadsändamål, för vidare information kring detaljplan etc rekommenderas kontakt med kommunen.
<i>Bygglov</i>	Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.

5.2 Tomt och läge

<i>Areal totalt</i>	2 030 m ²
<i>Obebyggda delar</i>	Gräsmatta och buskar
<i>Läge</i>	Klass 4: Inte strand eller strandnära
<i>Omgivning</i>	Villor
<i>Avstånd</i>	7 km till kommunens centralort Förskola, skola och livsmedelsbutik finns i Nikkala ca 2 km bort

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

<i>El</i>	El anslutet till allmänt nät Avstängt/ej i bruk vid besiktningstillfället. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion.
<i>Vatten</i>	Sommar Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.
<i>Avlopp</i>	Avlopp saknas
<i>Bredband via fiber</i>	Nej

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

<i>Byggnadstyp</i>	Friliggande	
<i>Ålder</i>	Byggår 1970, om/tillbyggt 1994	Källa: Metria
<i>Boarea</i>	106 m ²	Källa: Metria

	Fördelat på 2 rum och kök
<i>Biarea</i>	0 m ²
<i>Våningar</i>	Ett plan
<i>Entréväning</i>	Allrum med kök, badrum, sovrum, inglasat uterum
<i>Grund</i>	Betongplatta
<i>Stomme</i>	Trä
<i>Fasad</i>	Träpanel
<i>Fönster</i>	3-glas
<i>Yttertak</i>	Plåt
<i>Balkong & uteplats</i>	Altan och inglasad uteplats
<i>Invändiga ytskikt</i>	
<i>Uppvärmning</i>	Vattenburet värmesystem via golvvärme till elpanna. Direktverkande el via radiatorer.
<i>Ventilation</i>	Självdraagsventilation
<i>Kök</i>	Spishäll, ugn inbyggd, kyl/frys Vinkel kök Normal standard, normalt skick. Nyare IKEA kök
<i>Hygienrum</i>	WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar plastmatta WC, tvättställ, duschkabin, bastu, tvättmaskin Normal standard, normalt skick. Nyligen renoverat
<i>Helhetsintryck</i>	God standard, normalt skick. Nyligen helrenoverad in och utvändigt.

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 tomt. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

6 Värderingsteorier och -metoder

6.1 Begreppet marknadsvärde

Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

6.2 Värderingsmetod

Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning ut-förs med ledning av lagförda transaktioner för likartade fastigheter på regional och lokal delmarknad, så kallade jämförelseobjekt. Referensobjekten är sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktorer måste ske. I detta utlåtande har normering främst skett till bostadsarea och/eller markareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.

6.3 Värderingsstandard och kvalitetssystem

Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. Värderingsinstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen.

7 Ekonomiska data

Någon särskild utredning avseende lantmäteri-förrättning, anteckningar, inteckningar/pantbrev, inskrivningar, rättigheter och gemensamhetsanläggningar enligt 7.1-7.6 nedan har inte utförts.

7.1 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-07-25, 288 587 SEK jämte ränta och kostnader (01-397859-25): 2025-07-29, D-2025-00267668:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 4 inteckningar om 738 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	161 500 kr	2015-06-10	D-2015-00246676:2	
2	248 500 kr	2019-05-27	D-2019-00245772:1	
3	258 000 kr	2021-03-30	D-2021-00129681:1	
4	70 000 kr	2022-07-12	D-2022-00296111:1	

7.3 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VATTEN	LAST	LEDNINGSRÄTT	25-F1987-737.1
Bildningsåtgärd LEDNINGSRÄTTSÅTGÄRD			
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig Förmån: Last: Haparanda VUONO 29:2			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VATTEN	LAST	LEDNINGSRÄTT	25-F1984-83.1
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig Förmån: - Last: Haparanda VUONO 29:2			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
STARKSTRÖM	LAST	LEDNINGSRÄTT	25-F1993-893.1
Bildningsåtgärd LEDNINGSRÄTTSÅTGÄRD			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån: Last: Haparanda VUONO 29:2			

7.4 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar
HAPARANDA VUONO GA:8

7.5 Taxeringsvärde

<i>Typkod</i>	220: Småhusenhet, bebyggd
<i>Taxeringsår</i>	2024
<i>Taxeringsvärde</i>	974 000 kr
<i>varav byggnad</i>	844 000 kr
<i>varav mark</i>	130 000 kr

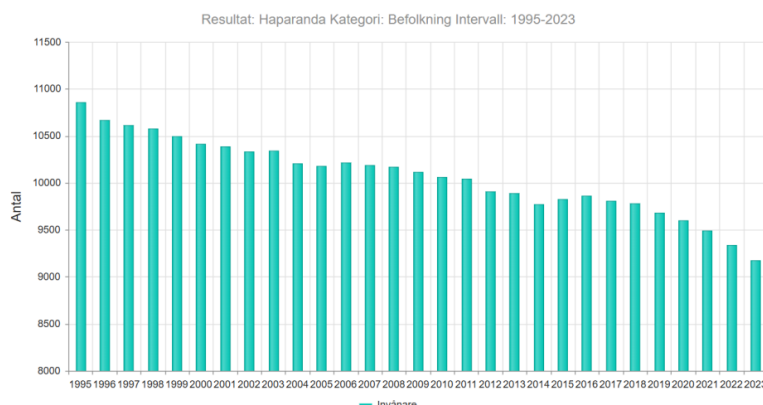
Källa: Metria

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Haparanda kommun ligger vid Bottenviken i den nordöstra delen av Norrbottens län, precis vid gränsen till Finland. Kommunen består av både kust- och skogsområden, där Haparanda är centralorten. Kommunen har en befolkning motsvarande 9 177 personer (2023, MSCI), där en stor del bor i centralorten Haparanda. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

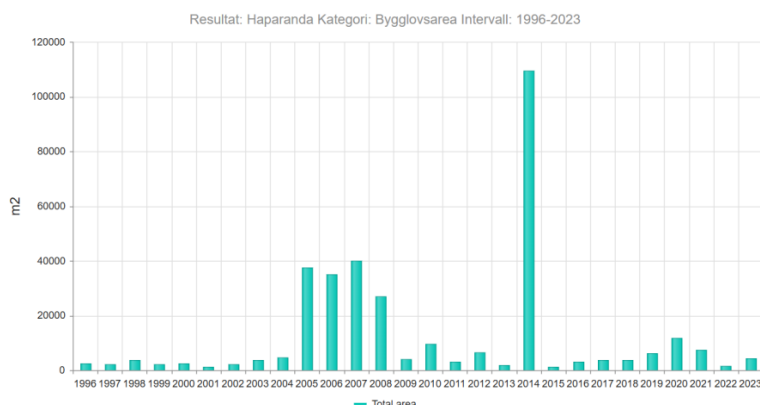
Haparanda kommun har en yta på cirka 1 888 km². Kommunen har goda vägförbindelser till andra delar av Norrbotten och Sverige genom E4, som passerar genom kommunen och kopplar Haparanda till omkringliggande områden. Haparanda kommun samarbetar med Länstrafiken Norrbotten och tillhandahåller ett bussnätverk som täcker transport inom och utanför kommunen. Haparanda järnvägsstation erbjuder tågförbindelser till Luleå och andra destinationer, med planerade utbyggnader för att förbättra järnvägsnätet och för att öka tillgängligheten, bland annat genom att samarbeta med finska tågbolag för att möjliggöra tågtrafik till Finland. Den närmaste flygplatsen är Kemi-Tornio Airport i Finland, belägen cirka 30 minuter med bil från Haparanda centrum, och Luleå Airport i Sverige, belägen cirka 1,5 timmar med bil. De största närliggande städerna är Luleå, Kalix och finska staden Torneå, som ligger direkt över gränsen och är sammanlänkade med Haparanda.

Näringsliv

Haparanda är en kommun med sektorer inom handel, logistik, offentlig verksamhet och turism. Kommunen har cirka 1 200 registrerade företag. Haparanda kommun arbetar med näringslivsutveckling och erbjuder stöd och rådgivning till företagare. De största arbetsgivarna är Haparanda kommun följt av IKEA och Nord Armering AB. Handel och logistik är centrala delar av kommunens näringsliv, med IKEA-varuhuset och handelsområdet vid gränsen till Finland som viktiga nav. Utöver detta spelar besöksnäringen en viktig roll med sevärigheter som Haparanda skärgård, Kukkolaforseen och kulturevenemang i både Haparanda och Torneå. Haparanda kommun har också ett rikt föreningsliv och starka lokala nätverk. Evenemang och aktiviteter inom sport och kultur, som Tornedalsrallyt och olika marknader, bidrar till näringslivet och lockar besökare till regionen. Naturupplevelser, som fiske och vandring i de omgivande skogarna och vid älven, är också viktiga delar av turismen i Haparanda kommun.

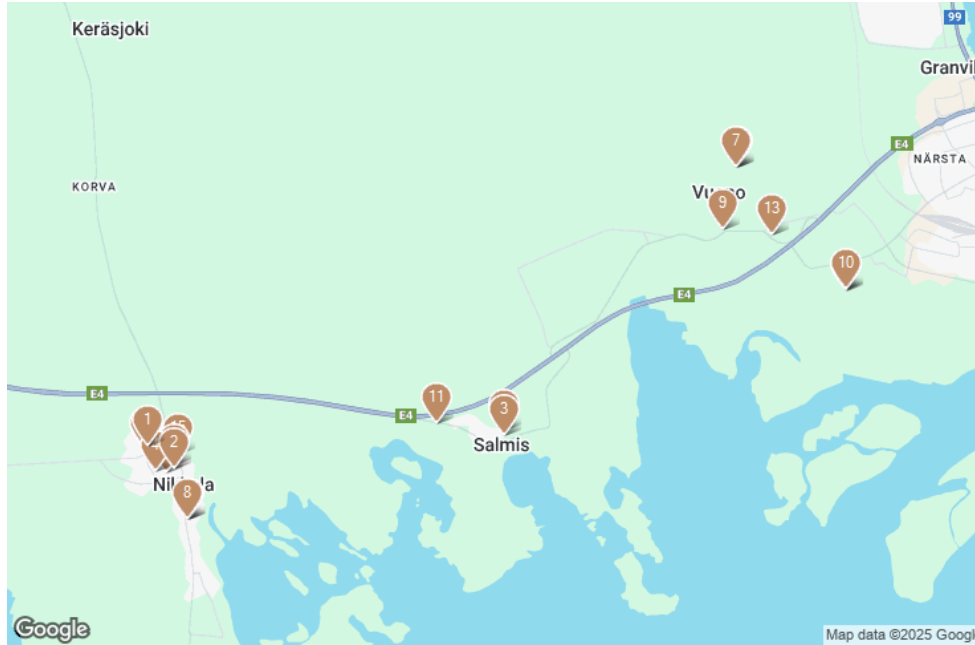
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan över 100 000 m² (år 2014) till knappt något (år 2015 och 2022) (MSCI). Se diagram nedan:

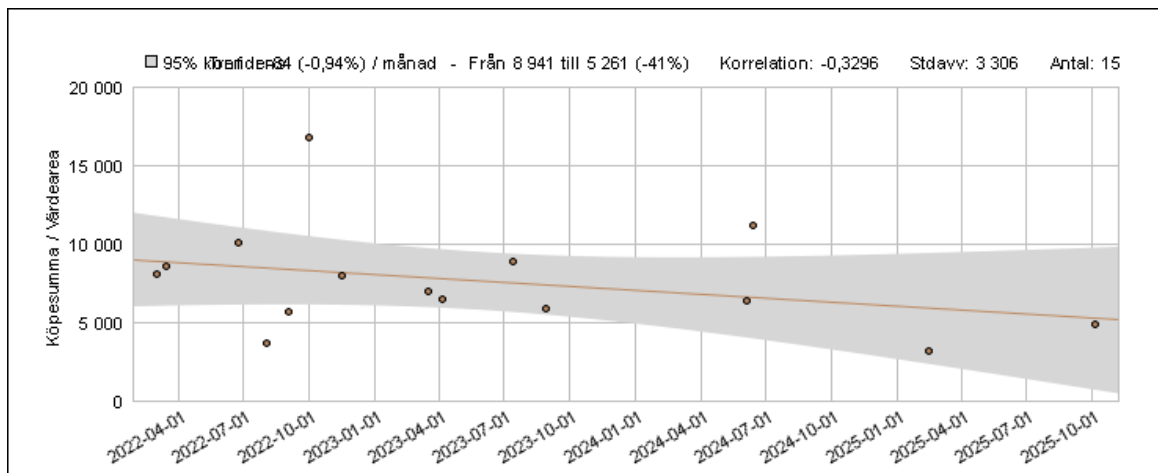


8.2 Ortsprisanalys

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 73 - 129 m², standardpoäng 23 - 43, byggår 1940 - 2000, areal tomt 1 067 - 2 506 m² under perioden 2023-03-17 och framåt.

Sökningen genererade 7 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 280 000 - 1 350 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 3 835 - 13 500 kr/m² med medel 7 995 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,9 - 1,9 med medel 1,5, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillig
Haparanda	Nikkala 56:2	2025-02-14	73	73	23	1961	1 067	E	L	0,9	3 835	280 000
Haparanda	Vuono 22:31	2024-06-13	100	115	43	1992	1 398	E	L	1,3	13 500	1 350 000
Haparanda	Nikkala 5:30	2024-06-04	75	75	30	1959	1 320	E	L	1,6	7 733	580 000
Haparanda	Nikkala 56:6	2023-08-28	113	73	35	1961	1 121	E	L	1,1	6 637	750 000
Haparanda	Nikkala 40:1	2023-07-14	88	10	33	1940	2 506	E	L	1,9	9 090	800 000
Haparanda	Vuono 28:7	2023-04-05	129	24	31	2000	2 001	E	L	1,7	6 744	870 000
Haparanda	Nikkala 12:10	2023-03-17	89	89	30	1952	1 400	E	L	1,9	8 426	750 000
Medel											1,5	7 995

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets lägen samt god standard. Normalt skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga över medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 400 000 kr, motsvarande 13 208 kr/m². Äldre hus som nyligen renoverats in och utvändigt, stort inglasat uterum.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per december 2025

1 400 000 KRONOR

Enmiljonfyrahundratusenkronor

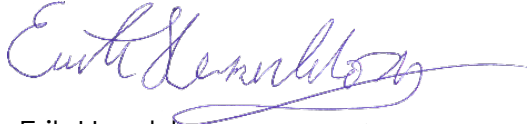
Bedömt värdeintervall 1 330 tkr - 1 470 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	13 208
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,44

Umeå 2025-12-29

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Lars Lindqwist
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Foto, huvudbyggnad, svartmålad träpanel med vita detaljer. Inglasad uteplats.



Foto, huvudbyggnad, svartmålad träpanel med vita detaljer. Snö på mark.



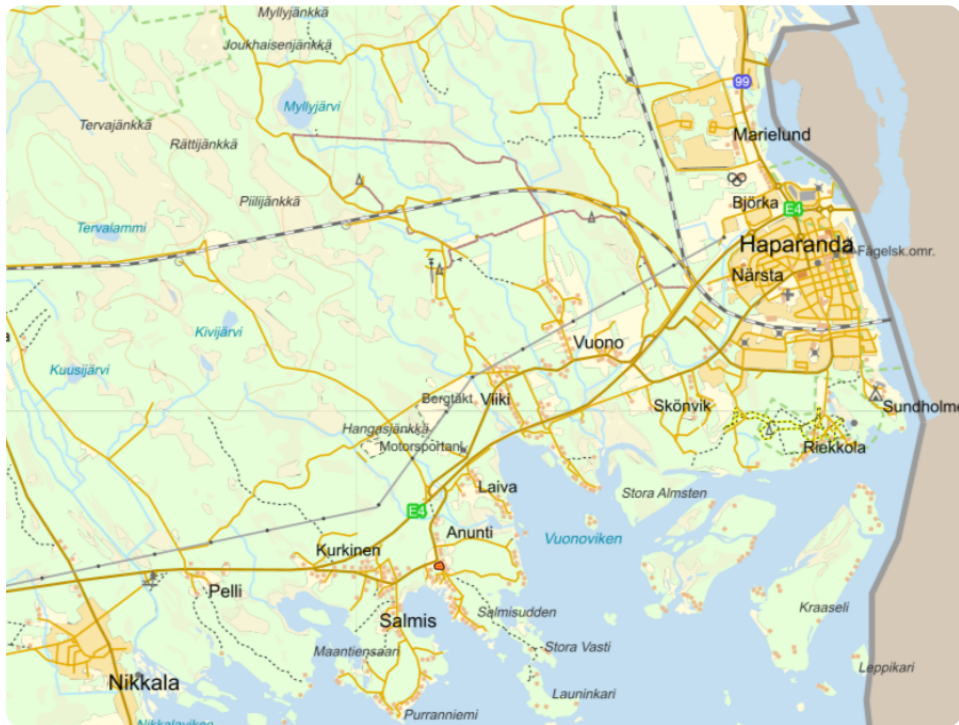
Foto, huvudbyggnad, svartmålad träpanel med vita detaljer. Snö på mark.



Foto, huvudbyggnad, svartmålad träpanel med vita detaljer. Snö på mark.



Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

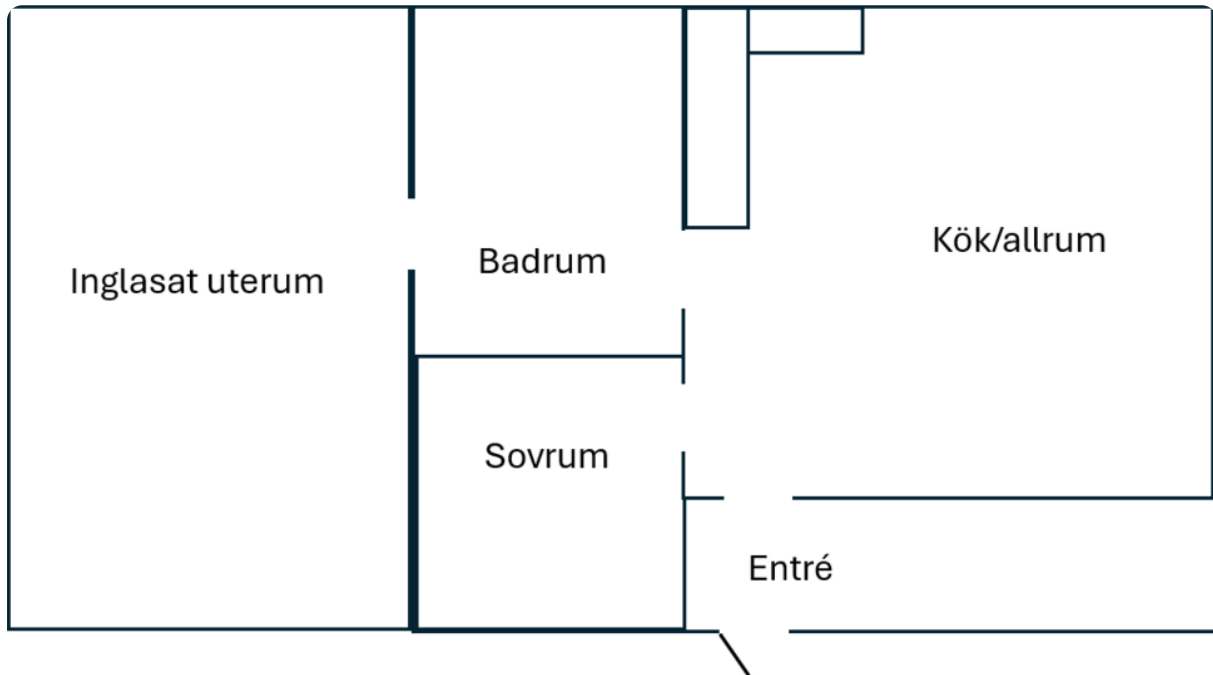


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.