



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	HAPARANDA
Fastighetsbeteckning	HYGGET 1
Värdetidpunkt	2025-12-16



Företag
Adress

VärderingsInstitutet Norra AB
c/o A. Sundqvist AB
Värbolsvägen 7, 641 51 Katrineholm

Telefon
E-post
Hemsida

026-10 29 04
norra@properate.se
www.properate.se

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	6
5	Beskrivning värderingsobjekt	7
6	Värderingsteorier och -metoder	10
7	Ekonomiska data	11
8	Marknadsvärdebedömning	12
	Bilaga I Foton utvändigt	17
	Bilaga II Kartor	18
	Bilaga III Planritning	20

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 2025-12-16.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	HAPARANDA HYGGET 1
Adress	Tranvägen 6 95336 Haparanda
Område	Nedertorneå-Haparanda
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-1914-25-25
Nybyggnadsår	1984
Värdeår	1984
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

HYGGET 1 i Haparanda kommun ligger 2 km från centralorten. 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 99 m², fördelat på [FÄLT rum-och-kök: tom]. Biarean uppgår till 0 m².

Det finns även övriga byggnader såsom garage.

Markarealen uppgår till 810 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta och buskar.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per december 2025

450 000 KRONOR

Fyrahundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 428 tkr - 473 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	4 545
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,88

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, markägslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2025-11-26 av Lars Lindqwist. Vid besiktningen deltog fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägslag och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

4 Hållbarhet

4.1 Energideklaration

Fastigheten saknar giltig energideklaration. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).

4.2 Miljöcertifiering

Värderingsobjektets byggnader saknar giltig miljöcertifiering.

4.3 Miljöbelastningar

Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan användning kan bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande miljölagstiftning. Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer. Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade områden. Källa Metria.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Planer, bestämmelser, fornlämningar och bygglov

Värderingsobjektet är beläget inom planlagt område.

Detaljplan Ingen indikation på avvikande användning för bostadsändamål, för vidare information kring detaljplan etc rekommenderas kontakt med kommunen.

Källa: Metria

Plan		
STADSPLAN	Datum	Akt
-	1982-04-14	25-P82/24
MATTILA ETAPP 3	Laga kraft: -	
Anmärkningar		
KVARTERSNAMN SE AKT 25-P82/46		
Genomf. slut: 1992-06-30		

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 810 m²
Obebyggda delar Gräsmatta och buskar
Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning Villor
Avstånd 2 km till kommunens centralort
 Förskola/skola finns i närområdet.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El El anslutet till allmänt nät *Källa: Fastighetsägaren*
Vatten Kommunalt *Källa: Fastighetsägaren*
 Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Avlopp Kommunalt *Källa: Fastighetsägaren*
Bredband via fiber Ja *Källa: Fastighetsägaren*

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp Friliggande

Ålder	Byggår 1984	Källa: Metria
Boarea	99 m ²	Källa: Metria
Biarea	0 m ²	
Våningar	Ett plan	
Entréväning	Hall, badrum, kök, tvättstuga, vardagsrum 3 sovrum.	
Grund	Betongplatta	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel	
Fönster	3-glas, kopplade	
Yttertak	Plåt	
Invändiga ytskikt		
Golv	Parkett och plastmatta. Äldre, skador finns.	
Vägg	Målade och tapet. Äldre ytskikt	
Tak	Träpanel och målade skivor	
Uppvärmning	Direktverkande el via radiatorer. Källa: Fastighetsägaren	
	Luftburet värmesystem via luft till värmepump (luft/luft). Källa: Fastighetsägaren	
Eldstad	Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. Källa: Fastighetsägaren	
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Elspis, köksfläkt, diskmaskin, kyl/frys	
	Normal standard, sämre skick	
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar plastmatta	
	WC, tvättställ, dusch	
	Låg standard, sämre skick. Duschen har släppt från väggen	
Hygienrum 2	WC på entréväning, golv plastmatta, väggar målade väv	
	WC, tvättställ	
	Normal standard, sämre skick. Äldre	
Tvättstuga	Tvättmaskin (Electrolux), rostfri ho (Bastu)	
	Golv plastmatta, väggar målade väv	
	Normal standard, sämre skick	

Helhetsintryck

Låg standard, sämre skick. Vistt eftersatt underhåll finns.

5.5 Övrig byggnad

Garage

Platta, trästomme, träfasad, plåttak, el

Vidbyggt garage med taksjutport och förrådsdel.

Normal standard, normalt skick. Träpanel dålig på vissa ställen

Byggnadsarea: 25 m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring

Finns, Folksam

Källa: Fastighetsägaren

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 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. VärderingsInstituttet 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 2025-08-12 216 481 SEK, beslutsnummer 12254380277: 2025-08-14, D-2025-00285812:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 1 inteckningar om 550 177 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	550 177 kr	2006-05-03	06/9364	

7.3 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar
HAPARANDA KANTARELLEN GA:1, HAPARANDA KANTARELLEN GA:2

7.4 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 509 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 425 000 kr

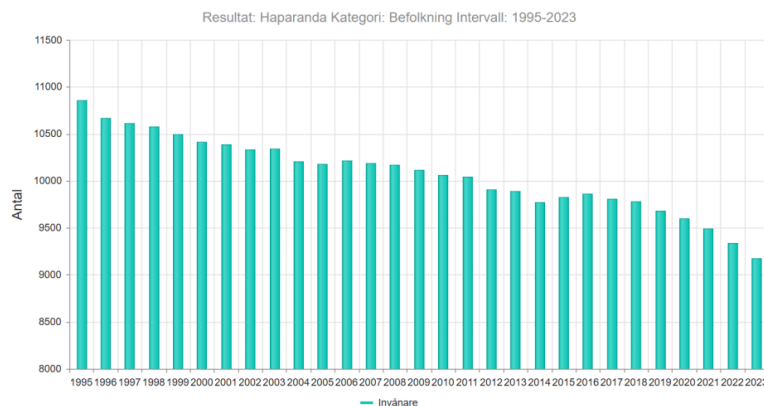
varav mark 84 000 kr

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

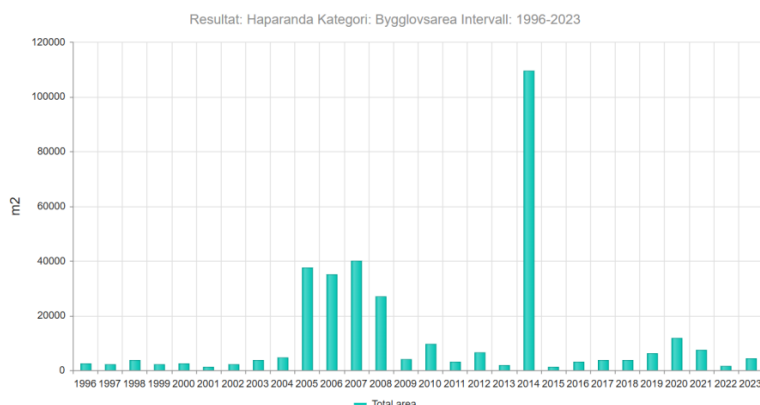
Haparanda kommun har en yta på cirka 1 888 km². Kommunen har goda vägförbindelser till andra delar av Norrbotten och Sverige genom E4, som passerar genom kommunen och kopplar Haparanda till omkringliggande områden. Haparanda kommun samarbetar med Länstrafiken Norrbotten och tillhandahåller ett bussnätverk 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 sammanlänkad 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 sevärdheter som Haparanda skärgård, Kukkolaforseen och kulturrevenemang 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.

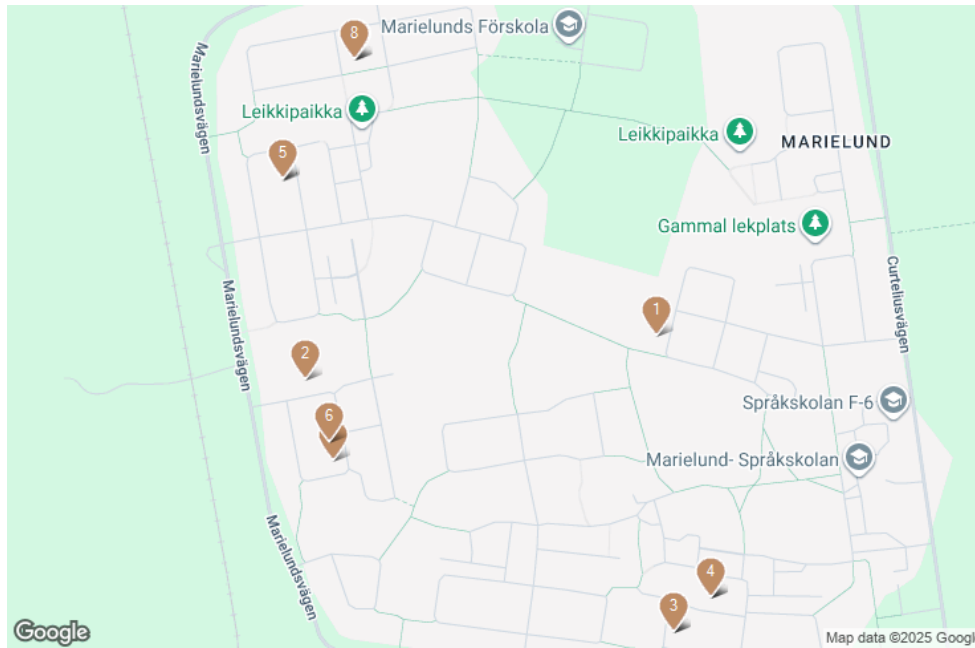
Byggande i kommunen

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:

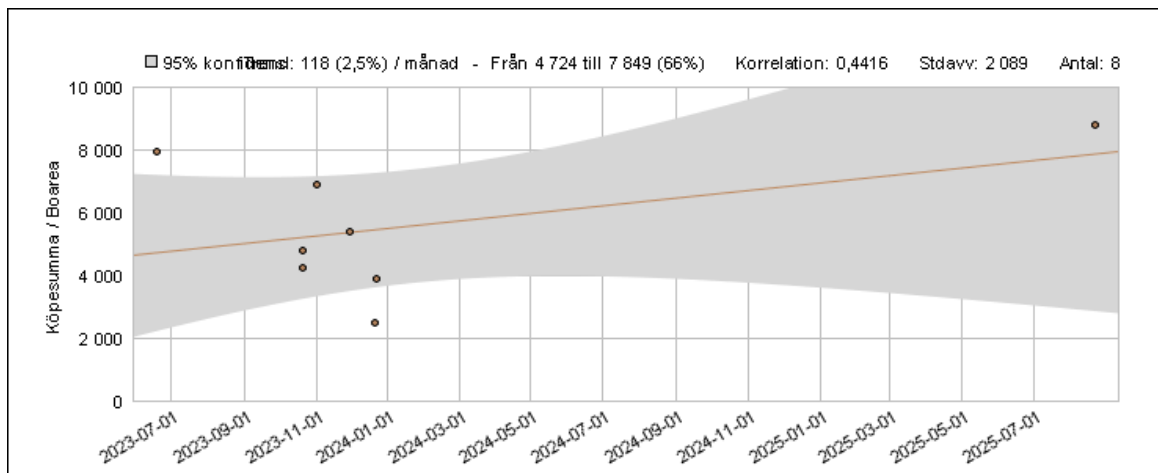


8.2 Ortsprisanalys

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 89 - 120 m², standardpoäng 25 - 35, byggår 1978 - 1991, areal tomt 401 - 825 m² under perioden 2023-06-19 och framåt.

Sökningen genererade 8 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 300 000 - 880 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 2 500 - 8 820 kr/m² med medel 5 565 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,8 - 1,5 med medel 1,1, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Haparanda	Murklan 4	2025-08-22	89	15	32	1984	401	E	L	1,5	8 820	785 000
Haparanda	Backsippan 3	2023-12-22	92	30	29	1982	818	E	L	0,8	3 913	360 000
Haparanda	Linnean 13	2023-12-21	120		33	1978	450	E	L	0,8	2 500	300 000
Haparanda	Linnean 28	2023-11-30	120		33	1978	425	E	L	1,2	5 416	650 000
Haparanda	Visaren 6	2023-11-01	112	39	31	1988	812	E	L	1,2	6 919	775 000
Haparanda	Blåsippan 4	2023-10-20	92	30	25	1982	825	E	L	1,1	4 782	440 000
Haparanda	Blåsippan 5	2023-10-20	92		31	1982	812	E	L	0,8	4 239	390 000
Haparanda	Uven 2	2023-06-19	111	20	35	1991	780	E	L	1,2	7 927	880 000
Medel											1,1	5 565

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets läge samt låg standard. Sämre skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 450 000 kr, motsvarande 4 545 kr/m². Huset är äldre med slitna ytlager och har renoveringsbehov.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per december 2025

450 000 KRONOR

Fyrahundrafemtiotusen kronor

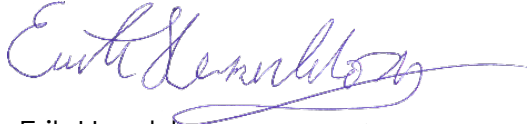
Bedömt värdeintervall 428 tkr - 473 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	4 545
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,88

Umeå 2025-12-22

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Lars Lindqvist
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



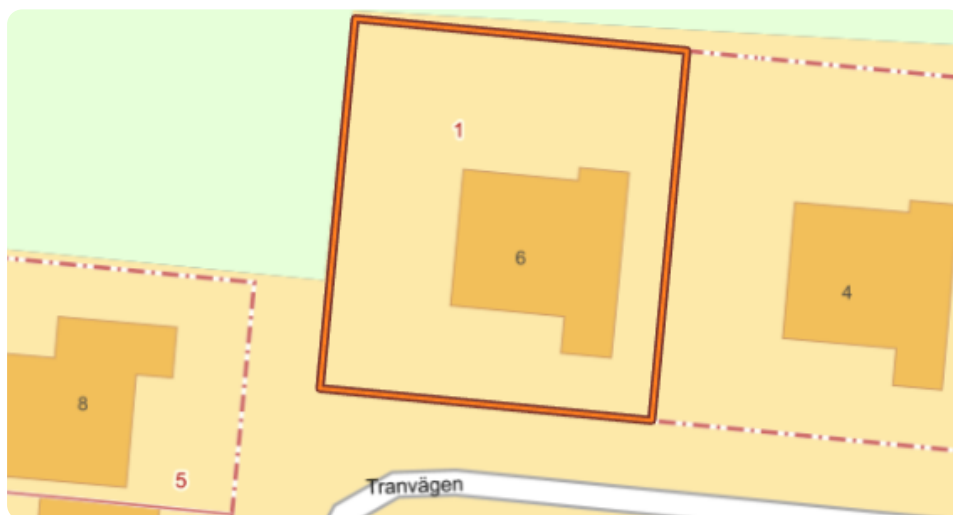
Bilaga I Foton utvändigt



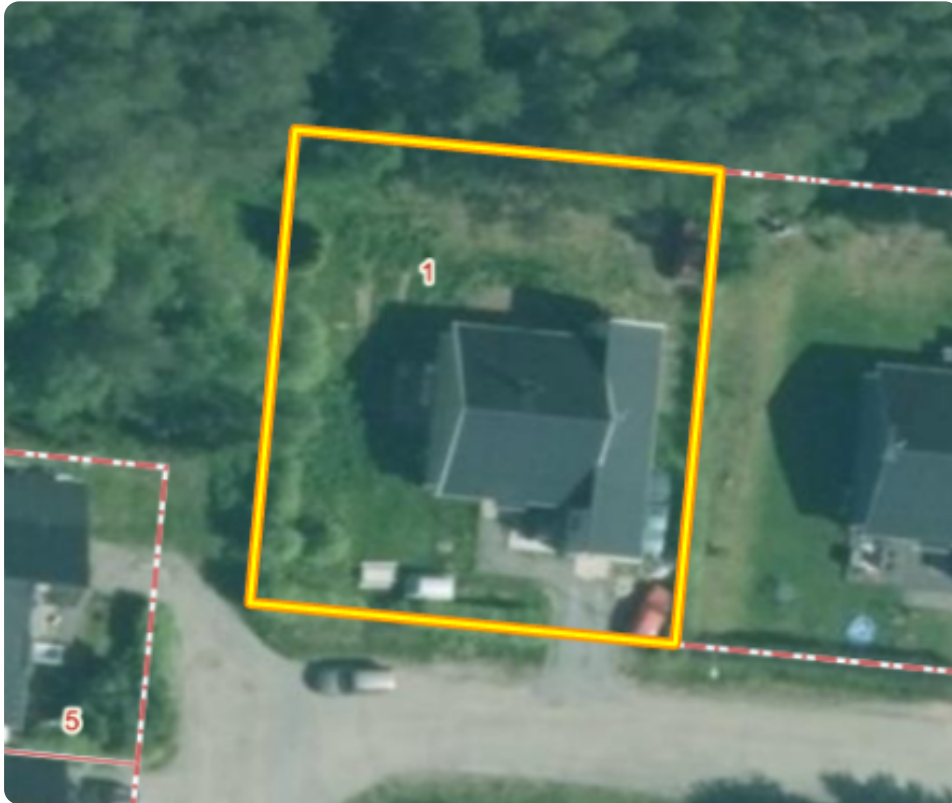
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

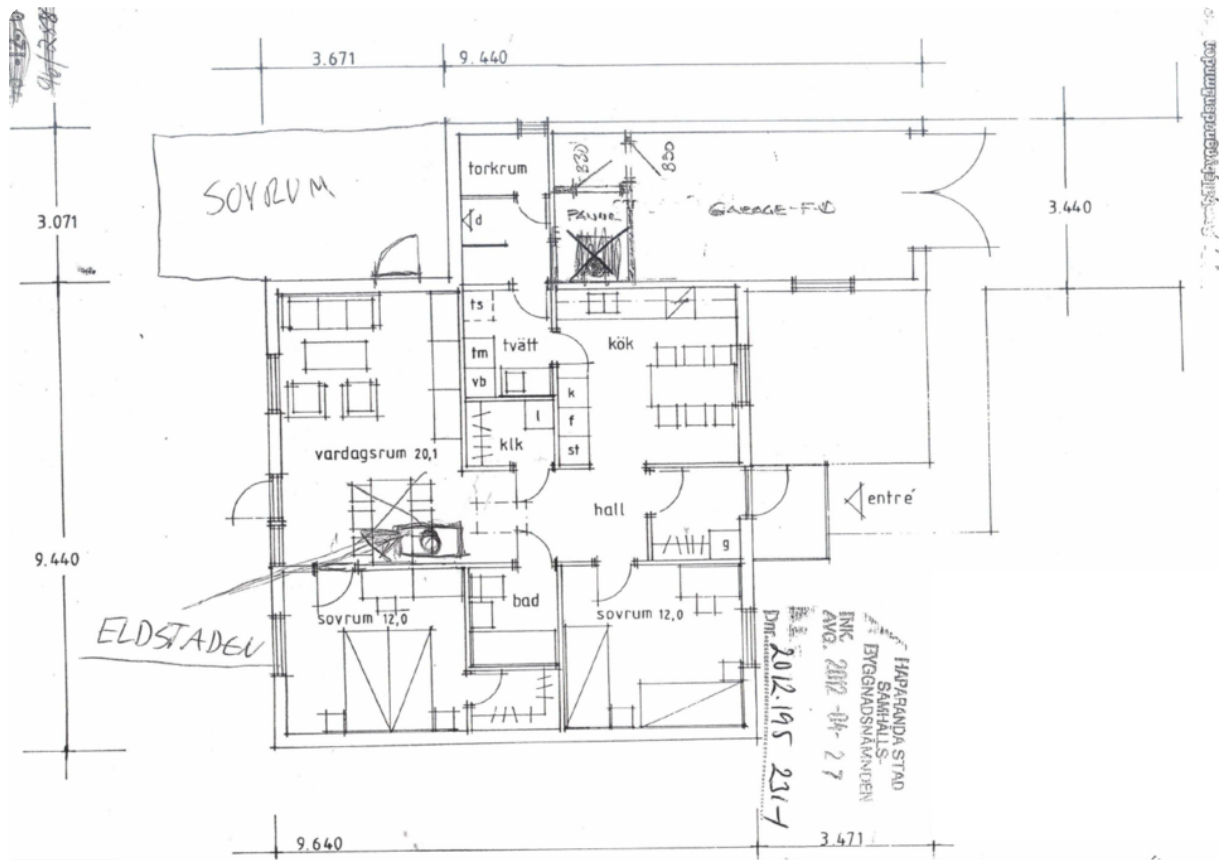


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.