

VÄRDEUTLÅTANDE

**Fastigheten
Haparanda Vuono 15:12**

F-3-26-25



Innehållsförteckning

1.	Sammanfattning	3
2.	Uppdragsbeskrivning	4
2.1.	Värderingsobjekt.....	4
2.2.	Uppdragsgivare	4
2.3.	Syfte	4
2.4.	Värdetidpunkt	4
2.5.	Förutsättningar	4
3.	Värderingsunderlag	4
4.	Beskrivning	5
4.1.	Värderingsobjektet	5
4.2.	Läge och vägbeskrivning	5
4.3.	Areal	5
4.4.	Taxeringsvärden mm	5
4.5.	Pantbrev	5
4.6.	Byggnader och tomtmark	5
4.7.	Skog och skogsmark.....	6
5.	Värderingsmetoder	6
5.1.	Ortsprismetod	6
5.2.	Avkastningsmetod	7
6.	Värdering	7
7.	Samlad marknadsvärdebedömning	8

Bilagor

1. Kartutdrag
2. Fastighetsregisterutdrag
3. Ortsprismaterial småhus

1. Sammanfattning

Norrbyggan AB har av Kronofogdemyndigheten i Luleå fått i uppdrag att bedöma marknadsvärdet för fastigheten Haparanda Vuono 15:12 refererad till nedan som värderingsobjektet.

Värdetidpunkt är mars 2026.

Värderingsobjektet är taxerat som bebyggd lantbruksenhet (typkod 120). Objektet återfinns på 1 skifte och enligt mätningar på digitaliserat kartmaterial omfattar den ca 2,0 ha. Av arealen bedöms ca 0,5 ha vara produktiv skogsmark, 0,8 ha inägomark, 0,7 ha övrig mark.

Värderingsobjektets skogsmark består av 100 % röjningsskog. Det är inägomark som sakta växer igen. Den produktiva skogsmarkens genomsnittliga virkesförråd har bedömts till 24 m³sk per ha dvs 12 m³sk totalt.

På fastigheten finns bostadshus, stall med hölada, en äldre stuga i dåligt skick. En liten vedeldad bastu och ett utedass, en mindre bod och en lekstuga.

Utförda besiktningar är inte av sådan karaktär att de uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt JB 4:19.

MARKNADSVÄRDE

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på den öppna marknaden. Mot bakgrund av vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms värderingsobjektets marknadsvärde till:

300 000 kronor
Tre hundra tusen kronor

2. Uppdragsbeskrivning

2.1. Värderingsobjekt

Fastigheten Haparanda Vuono 15:12, se karta bilaga 1.

2.2. Uppdragsgivare

Kronofogdemyndigheten i Luleå.

2.3. Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset för värderingsobjektet vid en viss angiven värdetidpunkt på en fri och öppen marknad.

2.4. Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är mars 2026.

2.5. Förutsättningar

Ändamålet med värderingen är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde som underlag för exekutiv försäljning.

Norrbryggan AB tar inte ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.

Fastighetsbeskrivningen syftar endast till att ge en översiktlig information av värderingsobjektet. Besiktningen/inventeringen har ingen självständig betydelse utan syftar endast till att ge underlag för marknadsvärdebedömningen. Den innebär exempelvis ingen funktionskontroll av byggnadskonstruktioner, befintlig utrustning eller fast inredning.

Vidare åligger det en eventuell köpare att själv bilda sig en uppfattning om virkesförråd, behov av skogsvårdsåtgärder, gränser mm. Utlåtandet fritar således inte en köpare i något avseende från dennes undersökningsplikt eller en säljare från dennes upplysningsplikt enligt JB 4:19.

3. Värderingsunderlag

- Besiktning av skogsmarken utförd av Madeleine Marklund under mars 2026 med snöföre.
- Skogsstyrelsens laserdata.
- Ortofoto.
- Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS) och fastighetstaxeringsregistret.
- Ortsprismaterial.
-

Inventeringen av skogen har skett med hjälp av okuläruppskattning med relaskop. Noggrannheten i uppskattat virkesförråd med ovanstående stickprovsmetod bedöms erfarenhetsmässigt ligga inom intervallet $\pm 15\%$ för objektet som helhet, i enstaka bestånd kan större avvikelser förekomma.

Beståndsindelning, ålder, volymer mm är endast uppskattningar och subjektiva bedömningar.

4. Beskrivning

4.1. Värderingsobjektet

Värderingsobjektet utgörs av en obebyggd lantbruksenhet (typkod 120).

4.2. Läge och vägbeskrivning

Fastigheten ligger Vuono i Haparanda kommun. Det är ca **5 km** in till Haparanda. Där finns skola, hälsocentral, matvarubutik med mera. Läge framgår av kartutdrag, **bilaga 1**.

4.3. Areal

Värderingsobjektets areal (avrundad) fördelad på skilda ägoslag uppgår enligt mätningar på digitaliserat kartmaterial till:

Produktiv skogsmark	0,5 ha
Övrig mark	0,7 ha
<u>Inäga</u>	<u>0,8 ha</u>
Totalt	2 ha

Avvikelser mot fastighetsregistret har inte undersökts, den uppmätta arealen bedöms vara korrekt.

4.4. Taxeringsvärden mm

Värderingsobjektet har enligt fastighetsregisterutdraget ett taxeringsvärde (taxeringsår 2023) om totalt 1 106 000 kr. Fördelningen framgår nedan:

Jordbruksvärde	13 000 kr
Ekonomibyggnader	215 000 kr
Bostadsbyggnad	427 000 kr
Tomtmark	182 000 kr
Summa taxeringsvärde	837 000 kr

Försäkring: Inga uppgifter

Förvärvstillstånd krävs enligt jordförvärvslagen.

Andel i Vuono GA:14. Väg, skjutbaneanvägen, ca 500 m lång befintlig väg, från anslutningen mot allmänna vägen genom Vuono till den punkt där infanterivägen tar vid.

4.5. Pantbrev

Totalt 9 st. inteckningar om totalt 1 371 000 kr.

4.6. Byggnader och tomtmark

Eget vatten och eget avlopp, uppgift om avloppet saknas
Mörkgrå träpanel, plåttak och 2-glasfönster, gjuten källare under hela huset.
Tomt snötäckt.

Bostadshus:

Byggår 1949. Bostadsyta 103 m² och biyta 61 m² enligt fastighetstaxeringen.
Två rum och kök nere, liten toalett med klinkergolv och målad vägg. Gammalt och nytt blandat. Delvis renoverat, spånskivor som golv och gammalt laminatgolv. Fattas trösklar och dörrfoder. Två glasfönster. Ett trasigt fönster i ett rum.

Kök med spis induction AEG , liten rostfri bänk med två hoar. Kakel bakom spis och diskbänk. Rostfri fläktkåpa. Inbyggda kyl/frys av okänt märke.

Övervåning: Tre sovrum och en liten hall, snedtak.

Träpanel eller vit taksiva i tak. Nött laminatgolv. Delvis renoverat, saknas avslut mot dörrfoder och trösklar, golv och taklister, el dragning mm. Spår av fukt över en tidigare balkongdörr.

Källare:

Gjuten källare med två förrådsrum och ett mindre under trappen, stort pannrum och tvätt och duschrum med vit kakelvägg. Bastudel med vedeldat bastuaggregat utan inkoppling. Kakel bakom aggregatet – avbruten renovering.

I källaren syns skador av fukt från att ha stått kallt. De flesta fönster är trasiga eller öppna, likaså luftventiler.

Pannrum med gammal Albinpanna – status okänd. Gamla rör.

Stallbyggnad med foder/hölada: ca 110 m² och ca 80 m² – enkel mätning på plats

Plintar under höladan. Plåt och trävägg, plåttak. Gjuten platta i stalldel. 5 stora boxar och en spolspilta. Sadelkammare, köksdel med egen ingång. Ytterligare ett varmrut utantill, typ sadelkammare.

Liten timrad friggebod med röda knutar med tillhörande utedass är en vedeldad bastu. Ca 15 m². Den är i gott skick.

Äldre timrad stuga i dåligt skick med vita knutar ca 5 m x 6 m

Mindre bod rödmålad med vita knutar, närmast bostadshus 2m x 2m
Samt en liten lekstuga i sämre skick.

Alla m² är efter enkel mätning på plats. Ej juridiskt bindande uppgifter.

Huset har stått kallt i vinter- minst! Inga dörrar är låsta. Flera fönster är öppna eller trasiga. El ur funktion, inga uppgifter.

4.7. Skog och skogsmark

Värderingsobjektets skogsmark består av 100 % Rönningsskog. Den produktiva skogsmarkens genomsnittliga virkesförråd har bedömts till 24 m³sk per ha dvs 12 m³sk totalt. Det är odlingsmark som sakta växer igen med löv och lite gran.

5. Värderingsmetoder

Värderingen har utförts med tillämpning av en s.k. delvärdesmetod, d.v.s. värderingsobjektets olika delar har värderats var för sig, varefter erhållna delvärden har summerats till ett totalvärde för objektet. Hela objektet har även värderats med hjälp av en ortsprismetod.

Slutligen har värderingsobjektets marknadsvärde bedömts utifrån en samlad bedömning av metodernas resultat.

Olika objekt värderas vanligtvis med olika metoder. Nedan följer en kort genomgång av de vanligaste förekommande metoderna anpassade för lantbruksvärdering.

5.1. Ortspismetod

Detta är en analysmetod där värderingsobjektet eller del av (hel fastighet, jordbruksmark, skogsmark etc.) jämförs med sålda fastigheter med samma verksamhetsinriktning och inom ett likvärdigt marknadsområde. I det valda ortsprismaterialet bör de viktigaste prispåverkande faktorerna, inom rimliga gränser, stämma överens mellan materialet och värderingsobjektet. Korrigering görs för tids- och egenskapsmässiga avvikelser gentemot jämförelseobjekten. Inför värdebedömningen bör normeringar av olika slag göras, t ex kr/hektar, kr/m²sk och/eller K/T-tal. K/T-tal står för köpeskillingar/taxeringsvärden vid en viss allmän fastighetstaxering. Metoden har fördelen att den ger en direkt indikation på marknadsvärdet. Metodens begränsning är att det kan saknas tillräckligt antal jämförbara köp.

5.2. Avkastningsmetod

Metod för att bedöma avkastningsvärde med utgångspunkt från förväntade intäkter och kostnader vilka, tillsammans med restvärdet, nuvärdesberäknas till värdetidpunkten. Genom att utgå från marknadens framtidsbedömningar och förräntningskrav kan metoden användas för att bedöma objektets marknadsvärde. Objektets restvärde vad gäller skog och skogsmark utgörs av värdet av alla framtida skogsgenerationer.

6. Värdering

BOSTADSHUS OCH TOMTMARK

Ortsprismetoden

Bostadshuset

En analys av ortsprismaterialet, se **bilaga 3**, visar att köpeskillingskoefficienten (pris/taxeringsvärde) i området pekar mot 1,2 d.v.s. att man i genomsnitt betalar 1,2 gånger taxeringsvärdet vid värdetidpunkten.

Köpeskillingskoefficienten multiplicerad med taxeringsvärdet för bostadshuset och tomtmarken indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten på ca 600 000 kr för småhusdelen.

Huset har stått kallt under minst en vinter. Huset har låg standard och eftersatt underhåll. Med beaktande av underhållsskick, standard och läge bedöms marknadsvärdet vara 100 000 kr.

INÄGOMARK, SKOGSMARK, EKONOMIBYGGNADER

Fastigheten är ett mindre lantbruk med lite skog, åkermark och ett stall. Dessa delar är värdehöjande.

7. Samlad marknadsvärdebedömning

MARKNADSVÄRDE

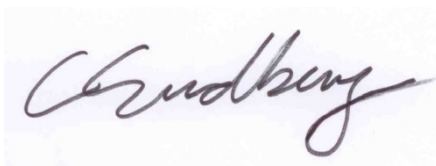
Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på den öppna marknaden. Mot bakgrund av vad som redovisas i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet på värderingsobjektet till:

300 000 kronor
Tre hundra tusen kronor

En fastighets marknadsvärde kan endast bedömas inte bestämmas eller beräknas. På marknaden förekommer normalt en viss prisspridning, vilket innebär att köpeskillingen vid en enskild överlåtelse kan avvika från marknadsvärdet.

Värdebedömningen har aktualitet så länge fastighetens fysiska egenskaper, marknadsförutsättningar eller s.k. omvärldsfaktorer inte förändras.

Luleå 2026-03-30



Caroline Sundberg Pouchard

Jägmästare, Fil. Mag. Mark- och Miljörätt

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



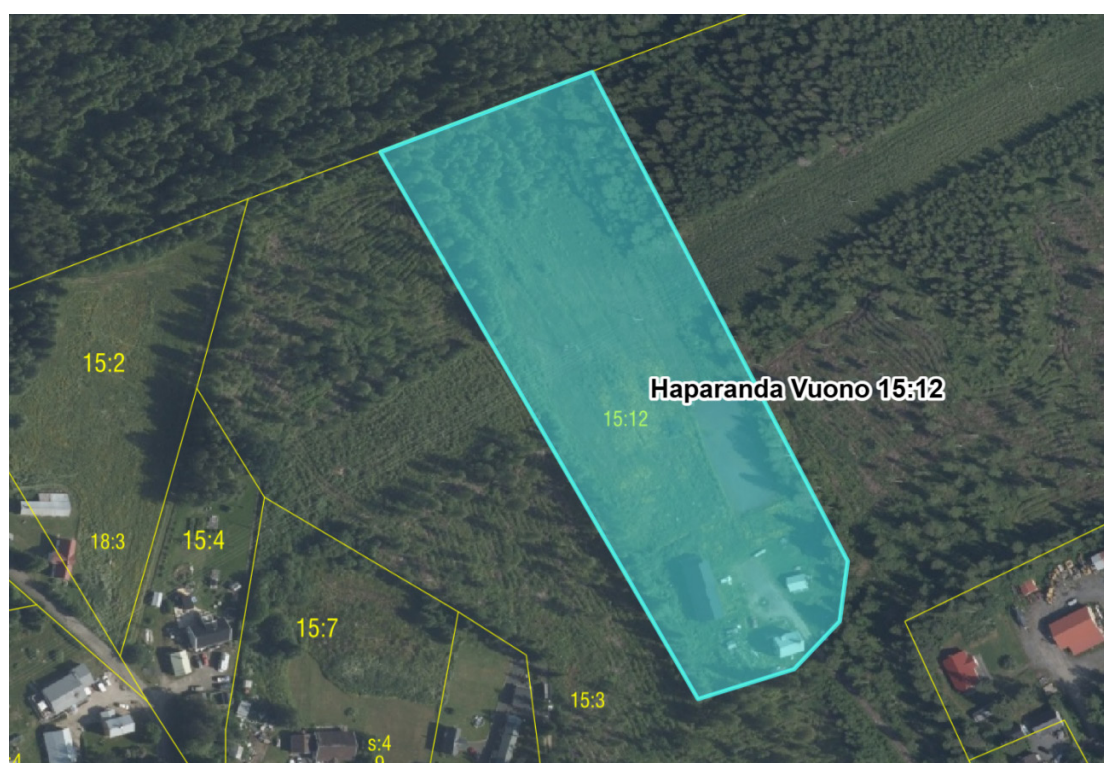
SAMHÄLLSBYGGARNA

KARTBILAGA Haparanda Vuono 15:12

Bilaga 1



Översiktskarta med fastigheten markerad



Fastighetens yttre gränser markerade

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Haparanda Vuono 15:12	909a6a88-099d-90ec-e040-ed8f66444c3f	250006641	2005-11-15
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2583	Nedertorneå-Haparanda Socken: nedertorneå	325011	2025-11-20
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-03-03

Anmärkningar

Kan ingå i glesbygdsområde enligt jordförvärvslagen (SFS 1979:230)

Adress

Adress

Vuono Skjutbanevägen 2
953 92 Haparanda

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2001-09-19	01/9977

Andel	Inskrivningsdag	Akt
1/2	2001-09-19	01/9976

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-11-19, 635 000 sek jämte ränta och kostnader målnummer t 853-25	2025-11-19	D-2025-00424201:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9
Totalt belopp: 1 371 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	22 750 SEK	1950-04-21	50/472
2	254 750 SEK	2001-09-19	01/9978
3	92 500 SEK	2001-09-19	01/9979
4	50 000 SEK	2001-11-26	01/14632
5	100 000 SEK	2004-09-02	04/16988
6	115 000 SEK	2004-09-14	04/17908
7	150 000 SEK	2005-06-14	05/11978
8	436 000 SEK	2007-05-16	07/10004
9	150 000 SEK	2008-08-29	08/17363

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Skellefteå
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Gemensamhetsanläggningar

Haparanda Vuono GA:14

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Starkström	Last	Ledningsrätt	25-F1987-830.1

Anmärkningar

(DELVIS UPPHÄVD, SE AKT 2583-2024/21)

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Last

Haparanda Haparanda 3:18, 6:30, 12:1, 29:31, 100:7
Haparanda Nikkala 4:6, 5:4-5,49, 6:14,16, 10:4-6, 11:6, 14:19, 17:2,4,14, 18:6,12, 22:1, 23:3,13, 28:2-3, 44:1, 57:3
Haparanda Säjvis 1:18, 3:10,31, 4:12,14, 5:15, 12:11, 23:1, 26:1
Haparanda Vuono 4:14, 5:6, 15:2,4-5,7,12, 16:3-4,6-7, 17:10, 18:3,6-7, 19:18, 21:7, 27:11, 28:2,11
Kalix Bodön 1:3,6,59,89
Kalix Sangis 1:7,14,12, 2:7,9, 3:33,15, 4:13,25-26,88, 5:7,13-14, 7:86,3,57,89, S:1, 6:11, 8:11,33,44,57-58, 9:12,26, 11:6,8, 21:1, 29:1, 35:1, 41:1
Kalix Silverstorp 2:1-2,4

Sida 2 av 4

2026-03-04

Taxeringsenheter

Lantbrukstaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Lantbruksenhet, bebyggd (120)	517980-2	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	Areal
2023	837 000 SEK	2 ha

Ingående värden

Tomtmark	182 000 SEK
Bostadsbyggnad	427 000 SEK
Ekonomibyggnad	215 000 SEK
Jordbruksvärde	13 000 SEK
Skogsbruksvärde	
Skogsimpediment	
Övrig mark	

0 ha

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
	1 / 2	Fysisk person

1 / 2

Fysisk person

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Förrättning enligt ensittarlagen	1947-04-19	25-NTÅ-787
Fastighetsreglering Ledningsrättsåtgärd	1987-10-02	25-F1987-830
Anläggningsåtgärd	2005-11-15	25-F2002/276

Ursprung

Haparanda Vuono 15:5

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	7330662.4	911962.0



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	20 600 m ²	20 600 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning

Omregistreringsdatum

Akt

Bd-Nedertorneå Vuono 15:12

1989-03-08

25-F1988-991

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

Ortspris bebyggda småhusenheter med typkod 220, sålda efter mars 2023 och fram till värdetidpunkten

Kommun	Typkod Fastighet	Adress	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Värdeyta	Boarea	Biarea	Värdeår	Nybyggn.år	Standardpoäng
Haparanda	220 LEIPIJÄRVI 3:8	Leipijärvi 41	2026-01-19	400	3 738	1,37	4 189	124	107	85	1958	1958	28
Haparanda	220 SANGIJÄRVI 1:15	Sangijärvi 43	2025-12-18	750	4 237	1,31	1 692	187	177	50	1979	1978	32
Haparanda	220 LAPPTRÄSK 5:18	Linkka 10	2025-08-31	225	2 394	0,61	1 270	113	94	94	1962	1962	37
Haparanda	220 KARHUVAARA 2:10	Karhuvaara 2	2025-08-20	300	3 261	1,01	2 550	100	92	42	1949	1949	32
Haparanda	220 TOSSA 3:24	Tossa 73	2025-08-20	545	3 562	1,48	10 079	173	153	99	1940	1940	30
Haparanda	220 LAPPTRÄSK 28:2	Byn 33	2025-08-11	742	8 729	2,06	17 700	97	85	60	1929	1929	38
Haparanda	220 KERÄSJOKI 24:3	Kärrbäck 496	2024-11-22	170	1 133	0,59	3 126	150	150	0	1951	1945	25
Haparanda	220 LÅNGTRÄSK 1:14	Långträsk 122	2024-11-22	210	1 500	0,53	5 235	140	140	0	1929	1909	32
Haparanda	220 KERÄSJOKI 35:2	Kärrbäck 245	2024-11-01	275	3 056	1,04	1 947	108	90	90	1964	1960	26
Haparanda	220 LAPPTRÄSK 21:7	Oja 360	2024-11-01	450	4 737	1,20	6 530	108	95	65	1954	1954	21
Haparanda	220 KERÄSJOKI 48:16	Keräsjoiki 670	2024-08-08	770	4 477	1,07	4 049	172	172	0	2001	1997	27
Haparanda	220 LAPPTRÄSK 15:9	Kangas 8	2024-07-12	325	3 736	1,32	3 850	89	87	13	1943	1943	30
Haparanda	220 LAPPTRÄSK 9:19	Oja 111	2024-06-06	38	392	0,25	2 015	97	97	0	1953	1931	17
Haparanda	220 NEDRE VOJAKKALA 12:20	Långträsk 19	2024-06-03	140	2 800	0,70	15 177	52	50	10	1981	1981	25
Haparanda	220 KERÄSJOKI 35:4	Kärrbäck 234	2023-11-15	120	1 667	0,56	1 080	86	72	72	1963	1963	24
Haparanda	220 LAPPTRÄSK 1:10	Oja 471	2023-10-20	260	4 127	1,53	2 580	65	63	10	1952	1939	24
Haparanda	220 KERÄSJOKI 35:3	Kärrbäck 262	2023-09-01	465	5 110	1,82	990	109	91	91	1962	1962	25
Haparanda	220 LAPPTRÄSK 40:14	Anttila 15	2023-08-11	175	1 842	0,62	1 240	103	95	41	1965	1965	28
Haparanda	220 LAPPTRÄSK 40:17	Anttila 9	2023-06-21	200	2 105	0,60	1 445	103	95	41	1965	1965	29
Haparanda	220 VUONO 28:7	Vuono Rantavägen 108	2023-04-05	870	6 744	1,34	2 001	134	129	24	2000	2000	31
Haparanda	220 LAPPTRÄSK 1:6	Oja 406	2023-03-14	560	4 667	1,24	5 849	125	120	27	1929	1929	43