

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	HAPARANDA
Bostadsrättsförening	BRF RÖDKLÖVERN
Lägenhet nr	52-2130-1-17
Värdetidpunkt	2026-02-21



Foto byggnader. ljusblå träpanel, vita detaljer, snöbeklädd mark.

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	5
5	Beskrivning värderingsobjekt	6
6	Värderingsteorier och -metoder	8
7	Marknadsvärdebedömning	9
	Bilaga I Foton utvändigt	13
	Bilaga II Kartor	14
	Bilaga III Planritning	16
	Bilaga IV Fastighetsutdrag	17

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.

1.2 Syfte och ändamål

Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av VärderingsInstitutet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-02-21.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

<i>Kommun</i>	HAPARANDA
<i>Bostadsrättsförening</i>	BRF RÖDKLÖVERN
<i>Lägenhet nr</i>	52-2130-1-17
<i>Adress</i>	Harvägen 3A 953 35 Haparanda
<i>Område</i>	Marielund
<i>Bostadsrättshavare</i>	D-nr 15261654

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 52-2130-1-17 i BRF Rödklövern i Haparanda kommun ligger 3 km från centralorten. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 78 m² fördelat på 3 rum och kök, på våning 1 av 2.

Månadsavgiften är 4 577 kr/mån. I avgiften ingår vatten.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per februari 2026

60 000 KRONOR

Sextiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 57 tkr - 63 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

769

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 bostadsrättsförening redovisas i förekommande fall.

Lägenhetens bo- och biarea har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-02-13 av Lars Lindqwist. Vid besiktningen deltog ej 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

Byggnaden som bostadsrätten tillhör saknar giltig energideklaration.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 52-2130-1-17
Läge i byggnaden	Våning 1 av 2. Hiss finns ej
Planlösning	Hall, badrum, kök, två sovrum, klk, vardagsrum.
Boarea	78 m ² <i>Källa: Lägenhetsregistret</i>
	Fördelat på 3 rum och kök
Balkong & uteplats	Uteplats
Invändiga ytskikt	
Golv	Parkett och plastmatta
Vägg	Tapet och målade
Tak	Målat
Kök	Elspis (Cylinda), köksfläkt, diskmaskin (Whirlpool), kyl (Electrolux), frys (Electrolux) Rakt kök Normal standard, sämre skick. Äldre med normalt skick men sämre skick.
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar plastmatta WC, tvättställ, duschkabin Normal standard, normalt skick. Äldre badrum
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd och gragae
Helhetsintryck	Normal standard, Äldre skick. Genomgående äldre ytlager.

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	4 577 kr. I avgiften ingår vatten. <i>Källa: Bostadsrättsföreningen</i>
Inre underhållsfond	7 300 kr
Pantsättning	Nej

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet delvis möblerat.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2023

<i>Bostadsrättsförening</i>		HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING RÖDKLÖVERN I HAPARANDA, orgnr 716415-8805
<i>Fastighetsbeteckning</i>		Rödklövern 4
<i>Ålder</i>		Byggår 1988
<i>Byggnader</i>		4 Totalt 34 st lägenheter och 0 st lokaler
<i>Ytor</i>	<i>Bostäder</i>	2 942 m ²
	<i>Lokaler</i>	0 m ²
<i>Gemensamma utrymmen</i>		Tvättstuga, bastu
	<i>Garage</i>	34 st
	<i>P-platser</i>	10 st
<i>Omgivning</i>		Flerbostadshus
<i>Avstånd</i>		3 km till kommunens centralort Förskola/skola finns i närområdet.

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

<i>Taxeringsvärde</i>	14 847 000 kr, taxeringsår 2022
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	8 151 879 kr, motsvarande ca 2 771 kr/m ² totalyta
<i>Yttre fond</i>	1 965 766 kr
<i>Höjning av avgift</i>	1 %, 1/1 2025
<i>Kontaktperson BRF</i>	Eija Huhta, 070 778 32 95

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

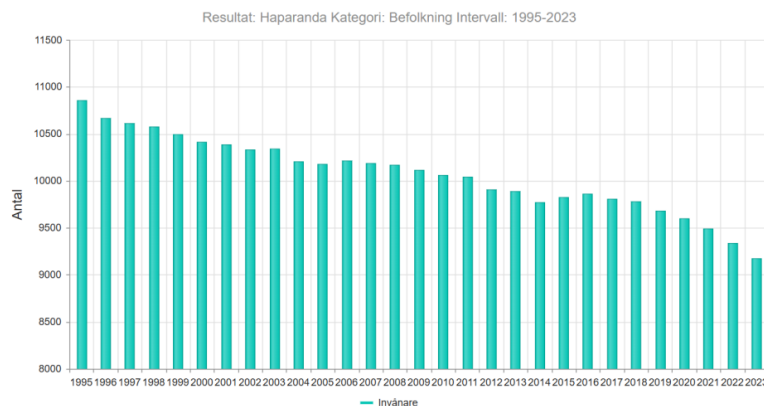
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. Värderingsinstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

7 Marknadsvärdebedömning

7.1 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

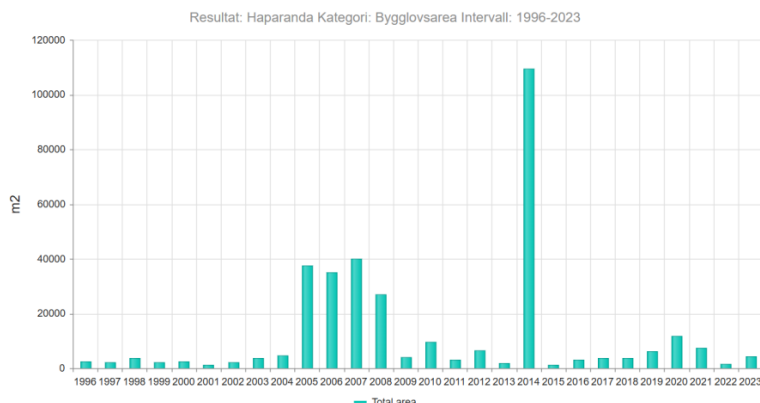
Haparanda kommun har en yta på cirka 1 888 km². Kommunen har goda vägförbindelser till andra delar av Norrbotten och Sverige genom E4, som passerar genom kommunen och kopplar Haparanda till omkringliggande områden. Haparanda kommun samarbetar med Länstrafiken Norrbotten och tillhandahåller ett bussnätverk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

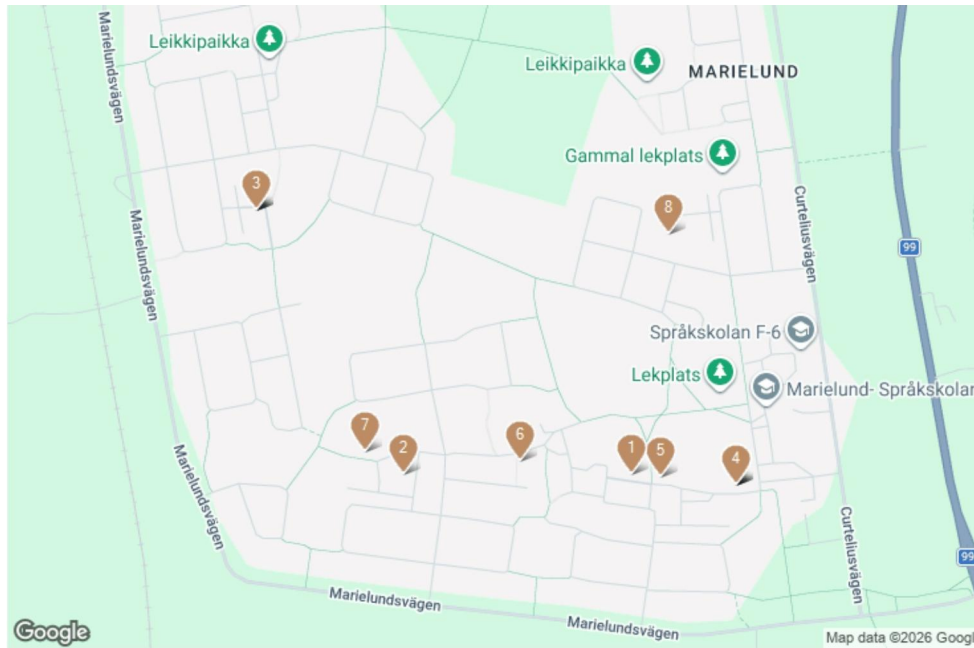
Byggande i kommunen

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:

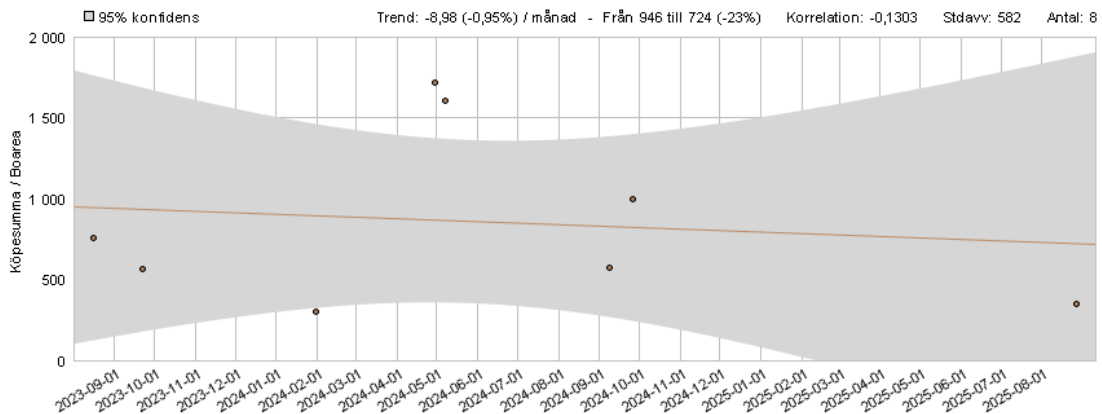


7.2 Ortsprisanalys

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 om fattar bostadsrättslägenheter på 3 rum och kök och boyta 78 - 87 m².

Sökningen genererade 8 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 26 000 - 150 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 305 - 1 724 kr/m² med medel 862 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
HSB:s bnf Ljungen i Haparanda	Älgstråket 8 C	2025-08-27	87	3	1	1979-1980	4 835	350	30 500
HSB:s bnf Fräknet i Haparanda	Älgstråket 21D	2024-09-26	85	3	2	1981	4 035	1 000	85 000
HSB:s bnf Rödklövern i Haparanda	Harvägen 7 A	2024-09-09	78	3	1	1988	4 532	576	45 000
HSB:s bnf Ljungen i Haparanda	Älgstråket 2 F	2024-05-08	87	3	2	1979-1980	4 481	1 609	140 000
HSB:s bnf Ljungen i Haparanda	Älgstråket 6 B	2024-04-30	87	3	2	1979-1980	4 538	1 724	150 000
HSB:s bnf Fräknet i Haparanda	Älgstråket 13 C	2024-01-31	85	3		1981	4 035	305	26 000
HSB:s bnf Fräknet i Haparanda	Älgstråket 26 E	2023-09-22	82,5	3	0	1981	3 849	569	47 000
HSB:s Bnf Hygget i Haparanda	Tegstigen 3C	2023-08-16	79	3	2	1986	4 917	759	60 000
Medel								862	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets goda läge samt normal standard. Äldre skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 60 000 kr, motsvarande 769 kr/m².
Marklägenhet med uteplats , luftvärmepump, äldre ytlager.

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per februari 2026

60 000 KRONOR

Sextiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 57 tkr - 63 tkr

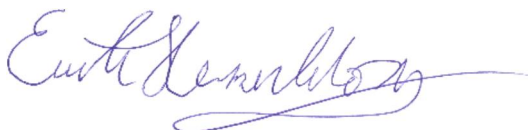
Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

769

UMEÅ 2026-02-23

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Lars Lindqvist
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Foto byggnad. ljusblå träpanel, vita detaljer.

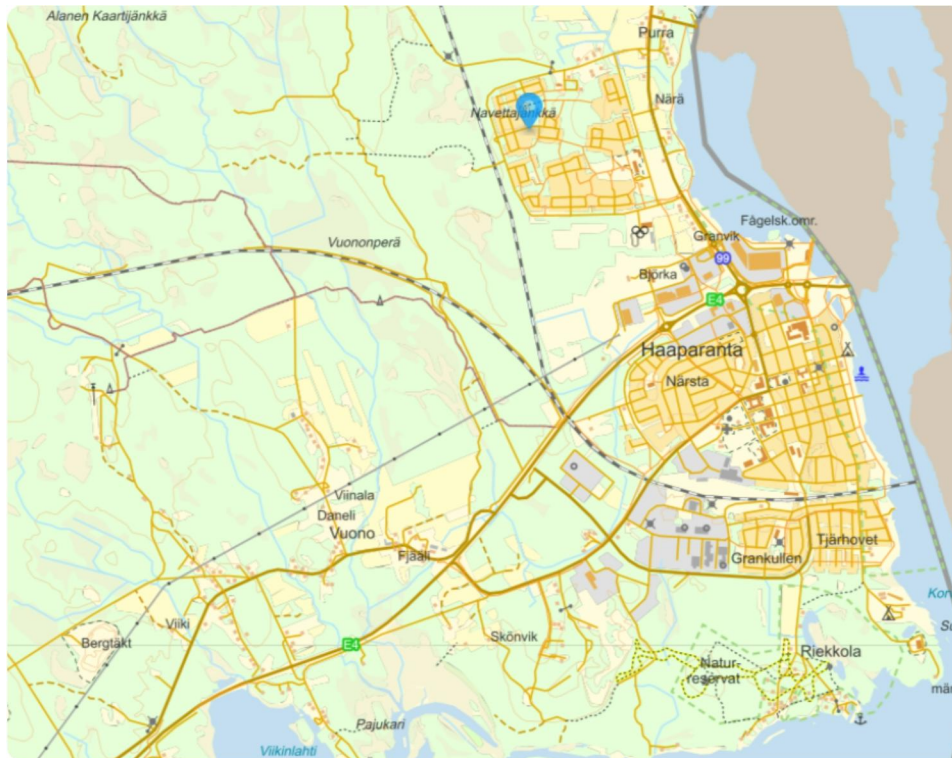


Foto byggnad. ljusblå träpanel, vita detaljer.



Foto, parkering med garage.

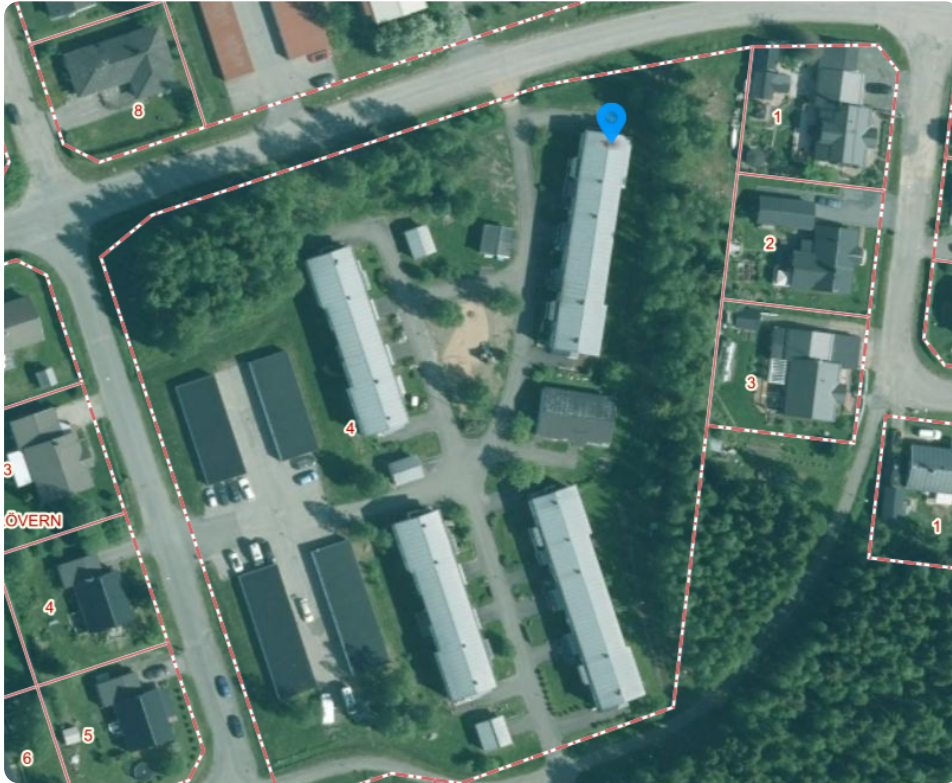
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

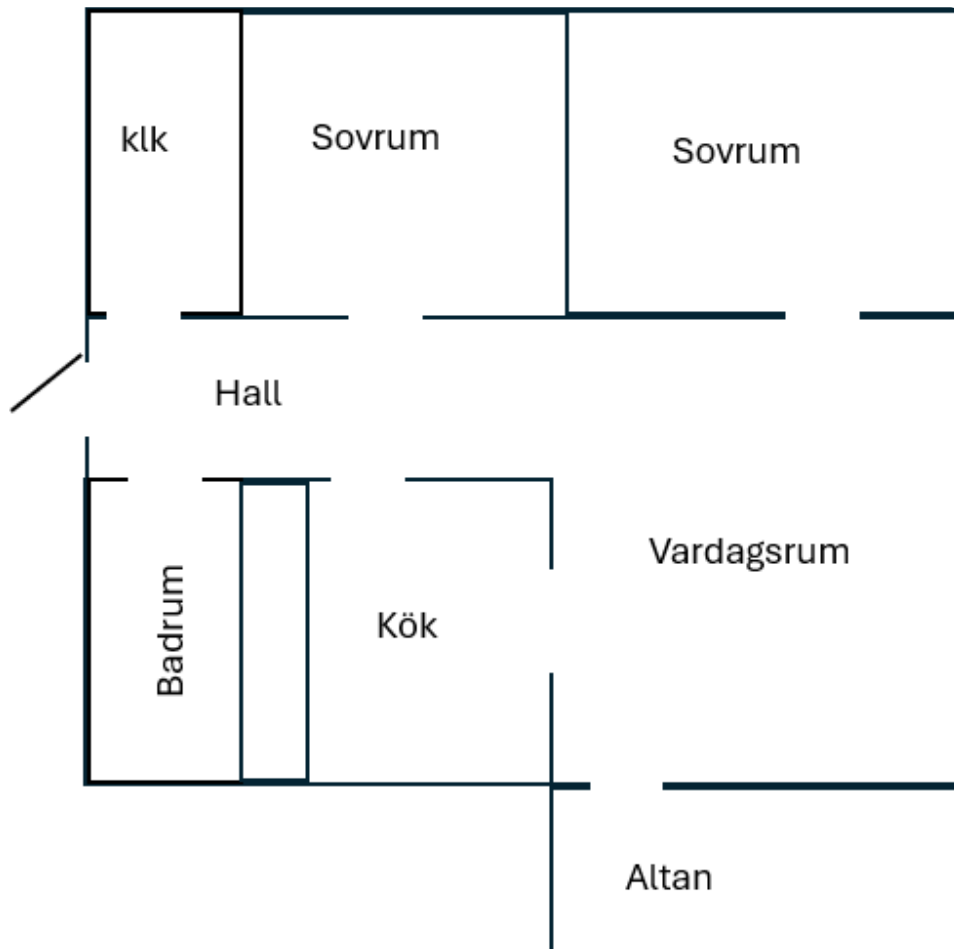


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag

metria | **FastighetSök**

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Haparanda Rödklövern 4	909a6a88-03ab-90ec-e040-ed8f66444c3f	250005119	-
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2583	Nedertorneå-Haparanda Socken: nedertorneå	325011	2006-04-26
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-02-19

Adress

Adress
Harvägen 1 A, 1 B, 1 C, 1 D, 1 E, 1 F, 1 G, 1 H, 3 A, 3 B, 3 C, 3 D, 3 E, 3 F, 3 G, 3 H, 3 J, 5 A, 5 B, 5 C, 5 D, 5 E, 5 F, 5 G, 5 H, 5 J, 7 A, 7 B, 7 C, 7 D, 7 E, 7 F, 7 G, 7 H
953 35 Haparanda

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
716415-8805 Hsb Bostadsrättsförening Rödklövern I Haparanda Smedjegatan 9 972 33 Luleå Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Bostadsrättsförening Rödklövern	1/1	1988-06-22	88/1221

Berört fång
88/1221, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1987-10-27
Ingen köpeskillning redovisad

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4
Totalt belopp: 14 358 400 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	3 090 000 SEK	2001-10-16	01/11691C
Anmärkningar Utbyte 06/9007, Utbyte 06/8285			
2	3 830 000 SEK	2001-10-16	01/11691D
Anmärkningar Utbyte 06/9007, Utbyte 06/8285			
3	3 788 400 SEK	2001-10-16	01/11691B

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar			
Utbyte 06/8285			
4	3 650 000 SEK	2001-11-13	01/13815
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet		Kontorbeteckning	
Lantmäteriet		Skellefteå	
Telefonnummer		E-mail	
0771-63 63 63		fastighetsinskrivning@lm.se	

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Mattila etapp 2	1980-05-09 Genomf. slut: 1992-06-30	25-P80/38
Anmärkningar		
Kvarternamn se akt 25-p80/4		

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Gångväg	Last	Officialservitut	25-F1988-371.1
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån			
Haparanda Marielund 1:1			
Last			
Haparanda Rödklövern 4			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vatten och avlopp	Last	Ledningsrätt	25-F1988-371.2
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Last			
Haparanda Rödklövern 4			

Taxeringsenheter

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	512753-2	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	16 284 000 SEK	12 959 000 SEK	3 325 000 SEK
Taxerade ägare	Andel	Juridisk form	
716415-8805 Hsb Bostadsrättsförening Rödklövern I Haparanda Smedjegatan 9	1 / 1	Bostadsrättsföreningar	

Taxerade ägare 97233 Luleå	Andel	Juridisk form	
Värderingsenhet hyreshus lokalmark 301976885 (2025)			
Taxeringsvärde 522 000 SEK	Riktvärdeområde 2583101	Byggrätt ovan mark 653 kvm	Riktvärde byggrätt 799 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 11551528 (2025)			
Taxeringsvärde 2 803 000 SEK	Riktvärdeområde 2583101	Byggrätt ovan mark 3 115 kvm	Riktvärde byggrätt 900 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus lokal 301956325 (2025)			
Taxeringsvärde 559 000 SEK	Riktvärdeområde 2583101	Lokalyta 544 kvm	Hyra 183 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1988	Tillbyggnadsår 2018	Värdeår 1988
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 11550528 (2025)			
Taxeringsvärde 12 400 000 SEK	Riktvärdeområde 2583101	Bostadsyta 2 492 kvm	Hyra 2 803 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1988	Tillbyggnadsår 2018	Värdeår 1988
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder
Avstyckning Ledningsrättsåtgärd

Datum
1988-04-22

Akt
25-F1988-371

Ursprung

Haparanda Marielund 1:1

Läge, Karta

Område 1	Typ Markområde	N (SWEREF99 TM) 7333653.7	E (SWEREF99 TM) 914094.0
--------------------	--------------------------	-------------------------------------	------------------------------------

Areal

Område Total	Totalareal 14 992 m ²	Därav landareal 14 992 m ²	Därav vattenareal 0 m ²
------------------------	--	---	--

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Bd-Nedertorneå Mattila Rödklövern:4	1989-03-08	25-F1988-991

Källa: Lantmäteriet

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