



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	HAPARANDA
Bostadsrättsförening	BRF HÖRNAN
Lägenhet nr	52-2103-1-12
Värdetidpunkt	2026-01-31



Foto huvudbyggnad, orange träpanel, vita detaljer.

Företag	VärderingsInstitutet Norra AB	Telefon	026-10 29 04
Adress	c/o A. Sundqvist AB	E-post	norra@properate.se
	Värmbolsvägen 7, 641 51 Katrineholm	Hemsida	www.properate.se

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 2026-01-31.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	HAPARANDA
Bostadsrättsförening	BRF HÖRNAN
Lägenhet nr	52-2103-1-12
Adress	Västra Esplanaden 46 B 953 31 Haparanda
Område	Nedertorneå-Haparanda
Bostadsrättshavare	D-nr F-2702-25-25

2.2 Allmän beskrivning

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per januari 2026

200 000 KRONOR

Tvåhundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 190 tkr - 210 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

3 279

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 rimlighetsbedömning har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-01-20 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 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

Energideklaration utförd, giltig tom 2029-05-29, energiklass E.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 52-2103-1-12, Skatteverkets lgh nr 1101	
Läge i byggnaden	Våning 2 av 3. Hiss finns ej	
Planlösning	Hall, badrum, sovrum, kök och vardagsrum.	
Boarea	61 m ²	Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 2	
Balkong & uteplats	Balkong	
Övrigt	Vindsförråd	
Invändiga ytskikt		
Golv	Parkett och plastmatta. Parketten är i sämre skick.	
Vägg	Tapet	
Tak	Målat	
Kök	Elspis (Gorenje), köksfläkt (Futurum), kyl/frys (Samsung) Parallellkök Låg standard, Något sämre skick än normalt. Äldre kök med lägre standard	
Hygienrum	WC/dusch på våning 1 trappa, golv plastmatta, väggar kakel WC, tvättställ, duschkabin, handdukstork Normal standard, normalt skick	
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Vindsförråd	
Helhetsintryck	Låg standard, sämre skick	

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	4 400 kr. I avgiften ingår värme, vatten. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende internet på 125 kr. Källa: Bostadsrättsföreningen
Inre underhållsfond	3 443 kr
Pantsättning	Newj

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet utan möbeler.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

Bostadsrättsförening	HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING HÖRNAN I HAPARANDA, orgnr 797600-0328
Fastighetsbeteckning	Hörnan 3 och Hörnan 11
Ålder	Byggår 1953
Byggnader	2 Totalt 34 st lägenheter och 1 st lokaler
Ytor	Bostäder 2 063 m ² Lokaler 28 m ²
Gemensamma utrymmen	Tvättstuga, bastu Garage P-platser 22 st
Omgivning	Flerbostadshus
Avstånd	I kommunens centralort Förskola/skola/vårdcentral finns i närområdet.
Kommentar föreningen	Föreningen består av 32 bostadsrätter och 2 hyresrätter.

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	10 721 000 kr, taxeringsår 2022
Skulder till kreditinstitut	1 375 768 kr, motsvarande ca 658 kr/m ² totalyta
Yttre fond	366 573 kr
Höjning av avgift	7 %, 2026-01-01
Kontaktperson BRF	Luara Dunder

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

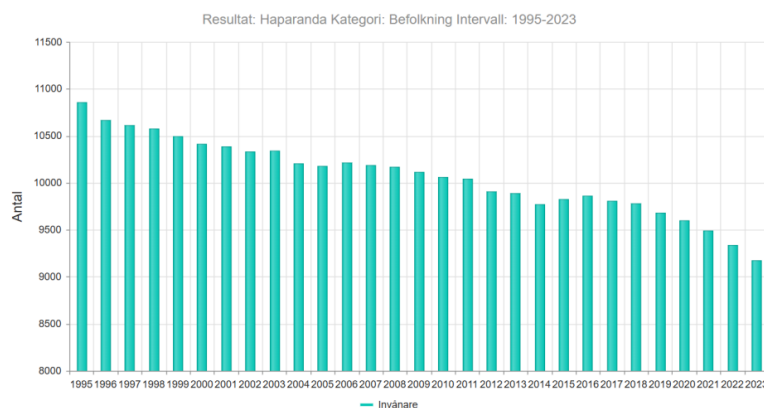
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstituttet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

7 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

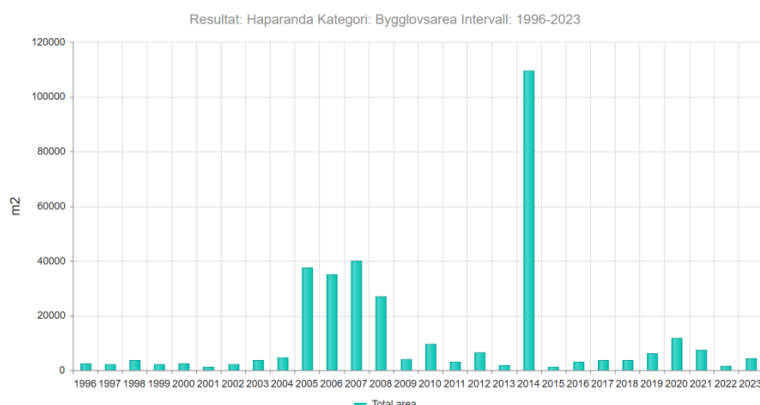
Haparanda kommun har en yta på cirka 1 888 km². Kommunen har goda vägförbindelser till andra delar av Norrbotten och Sverige genom E4, som passerar genom kommunen och kopplar Haparanda till omkringliggande områden. Haparanda kommun samarbetar med Länstrafiken Norrbotten och tillhandahåller ett bussnätverk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

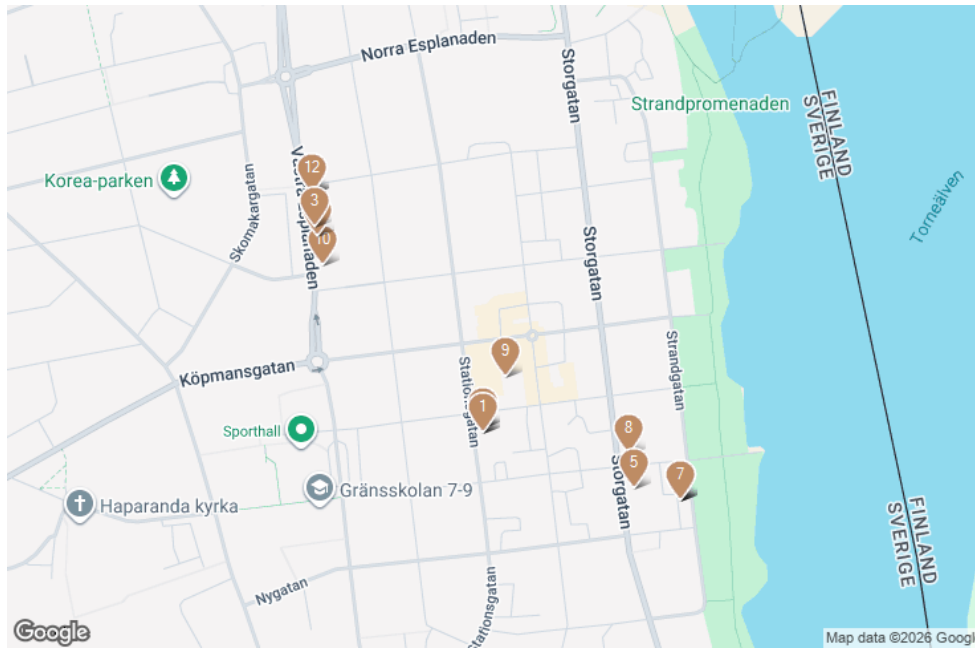
Byggnade i kommunen

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:

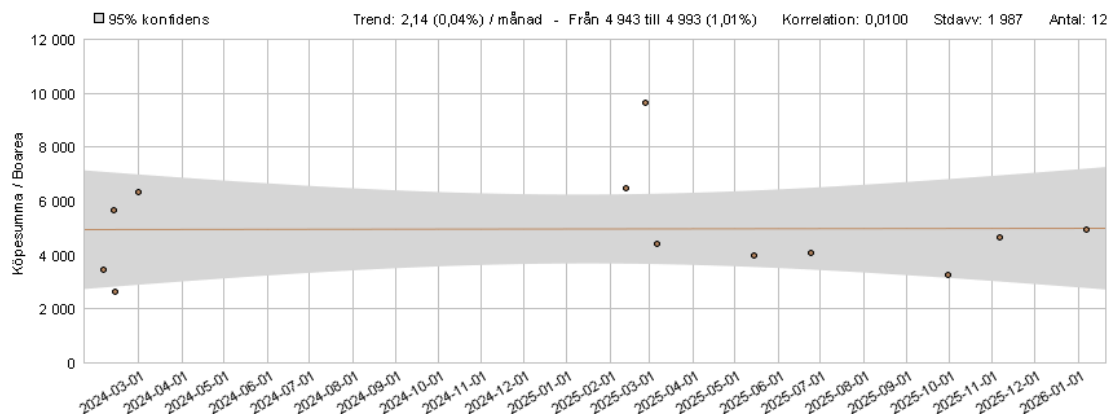


7.2 Ortsprisanalys

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 2 rum och kök och boyta 55 - 65 m².

Sökningen genererade 11 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 160 000 - 400 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 2 622 - 6 465 kr/m² med medel 4 540 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
HSB:s brf Minerva i Haparanda	Stationsgatan 32	2026-01-07	59,5	2	2	1957-1958	4 800	4 957	295 000
HSB:s brf Minerva i Haparanda	Sundellsgatan 17 B	2025-11-06	60	2	2	1957-1958	4 916	4 666	280 000
HSB:s brf Hörnan i Haparanda	Västra Esplanaden 50	2025-09-30	61,5	2	2	1951-1953	4 676	3 252	200 000
HSB:s brf Hörnan i Haparanda	Västra Esplanaden 50	2025-06-24	61	2	1	1951-1953	4 227	4 098	250 000
HSB:s brf Bagaren i Haparanda	Storgatan 68A	2025-05-15	65	2	3	1969	4 442	4 000	260 000
HSB:s brf Minerva i Haparanda	Stationsgatan 32	2025-03-06	60	2	2	1957-1958	4 976	4 416	265 000
HSB:s brf Garvaren i Haparanda	Storgatan 70 B	2025-02-12	58	2	1	1970	3 390	6 465	375 000
HSB:s brf Minerva i Haparanda	Torget 1B	2024-03-01	63	2	2	1957-1958	4 319	6 349	400 000
HSB:s brf Hörnan i Haparanda	Västra Esplanaden 46 B	2024-02-13	61	2	1	1951-1952	3 768	2 622	160 000
HSB:s brf Minerva i Haparanda	Sundellsgatan 17 B	2024-02-12	60	2	3	1957-1958	4 187	5 666	340 000
HSB:s brf Ängen i Haparanda	Västra Esplanaden 52 B 2tr	2024-02-05	55	2	2	1955	3 188	3 454	190 000
Medel								4 540	
Vån=Våning									

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 200 000 kr, motsvarande 3 279 kr/m².
Lägre standard och skick.

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per januari 2026

200 000 KRONOR

Tvåhundra tusen kronor

Bedömt värdeintervall 190 tkr - 210 tkr

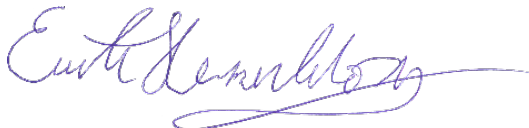
Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

3 279

Umeå 2026-02-06

VärderingsInstituten Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Lars Lindqvist
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Foto huvudbyggnad, orange träpanel, vita detaljer.



Foto parkering med carport, grå träpanel.



Foto utsikt från balkong.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

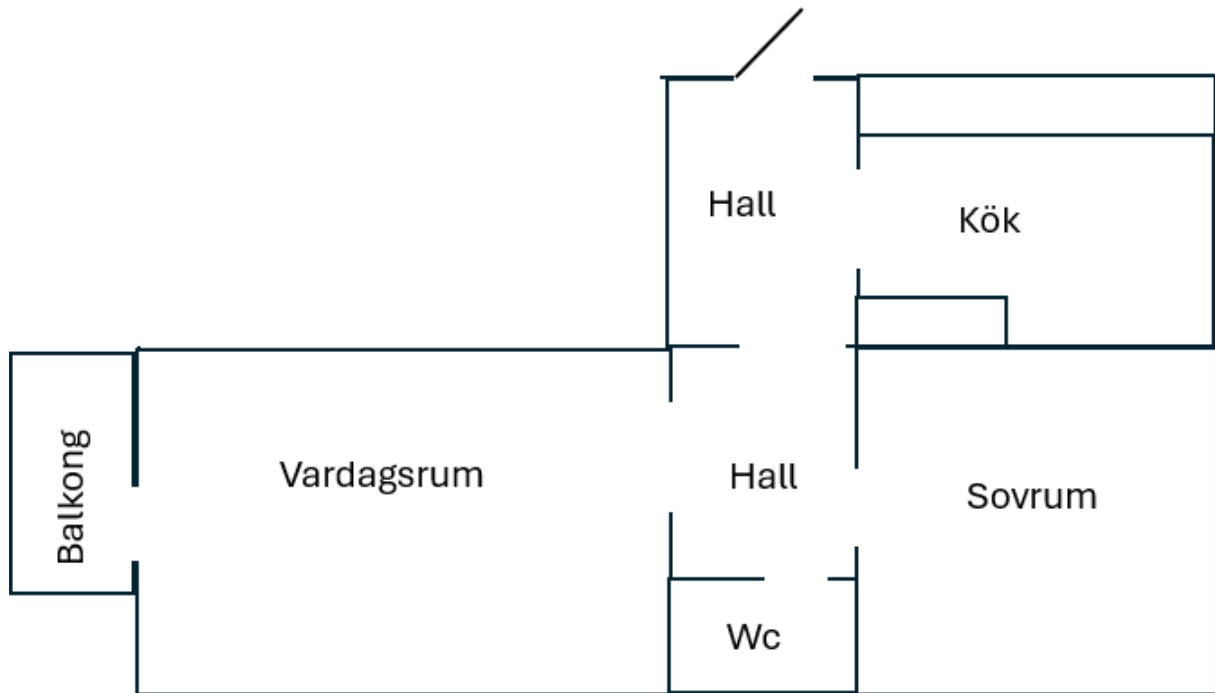


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag
 FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Haparanda Hörnan 3	UUID 909a6a87-f3a0-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 250001012	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-02-06
Län- och kommunkod 2583	Distrikt Nedertorneå-Haparanda	Distriktskod 325011	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-05-07
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-01-16

Adress

Adress
Västra Esplanaden 44 A, 44 B, 46 A, 46 B
953 31 Haparanda

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 797600-0328 Hsb Bostadsrättsförening Hörnan I Haparanda Smedjegatan 9 972 33 Luleå Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Hörnan I Haparanda	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1952-06-06	Akt 52/457
---	---------------------	--------------------------------------	----------------------

Berört fång
52/457, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1952-05-29
Ingen köpeskillning redovisad

Anmärkningar

Namn 75/579

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7
Totalt belopp: 2 670 700 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	257 000 SEK	1993-12-13	93/9028
2	80 000 SEK	1993-12-13	93/9030
3	86 000 SEK	1993-12-13	93/9032
4	154 000 SEK	1993-12-13	93/9034
5	734 700 SEK	1993-12-13	93/9036
6	299 000 SEK	1993-12-13	93/9038
7	1 060 000 SEK	2025-04-23	D-2025-00140250:1

Ajourföra inregistreringsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Telefonnummer
0771-63 63 63

Kontorbeteckning
Skellefteå

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Stadsplan
Haparanda stad del ii

Datum

1954-06-30

Akt

25-HAP-421

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål

Tele

Rättsförhållande

Last

Rättighetstyp

Ledningsrätt

Beteckning

25-F1976-1152.1

Bildningsåtgärd

Ledningsåtgärd

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Telia AB

Last

Haparanda Haparanda 3:18, 9:10-11, 12:1, 29:31

Haparanda Hörnan 3,8,11

Haparanda Karungi 7:12, 9:19, 10:13-14,16,18,23-24, 11:23, 17:12,19, 22:11,20,25,29,33-34, 30:4-5,10, 45:1, 53:1, 54:4

Haparanda Kukkola 1:12,22, 2:3-4, 3:2-7, 5:8, 14:16,30, 15:11, 18:6, 19:8,10, 20:5-6,8,14-15,20, 21:8, 22:10, 23:2,5, 25:1, 26:1, 27:5,7, 28:1, 29:6, 30:4, 32:2, 34:4-5, 37:10, 38:14,20,23,29, 39:10, 40:7,11,14,16, 42:8-9,12, 47:3,5-6, 48:4,11,14-15,17-21, 49:1,7,12,14,17,20, 50:2,5,15-16,23-24, 58:1, 61:1, 64:1, 68:1, 69:1, 70:3, 72:2, 79:1,10,12, 80:1, 81:1, 82:2, 84:2, 86:1

Haparanda Mattila 2:2,16-17, 3:6,8, 4:3,8,10,12,16-19, 5:5, 6:8, 7:3, 8:2,8-9, 10:5, 11:3, 12:3-4, 14:4,14,24-25,27, 15:11-12, 17:1, 18:16, 20:2-4, 21:2, 23:1-2,4

Haparanda Nedre Vojakkala 1:6, 2:1, 3:12, 6:7,11, 7:4,13,15, 8:11, 9:11,15-16, 10:4-6, 11:16, 12:1-3,14-16,18,21, 13:3,9,13, 14:3,20, 15:1, 17:4, 20:7, 21:1,4, 27:1

Haparanda Plantan 1,7,9-10,14

Haparanda Vallen 1-2

Haparanda Övre Vojakkala 1:1-2,7, 2:3, 3:1, 4:1,4-5, 5:3-4,7-8, 6:4, 7:2,12-13,15, 8:15,27, S:2, 10:1

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

Taxeringsenhetsnummer

508362-2

Samtaxerad

Ja

Typ av fastighet

Fastighet

Samtaxering för registerenhet

Haparanda Hörnan 3,11

Taxeringsår

Taxeringsvärde

därav byggnadsvärde

därav markvärde

2025	11 784 000 SEK	9 205 000 SEK	2 579 000 SEK
Taxerade ägare 797600-0328 Hsb Bostadsrättsförening Hörnan i Haparanda Smedjegatan 9 97233 Luleå		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 19546528 (2025)			
Taxeringsvärde 2 579 000 SEK	Riktvärdeområde 2583100	Byggrätt ovan mark 2 579 kvm	Riktvärde byggrätt 1 000 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus lokal 301956214 (2025)			
Taxeringsvärde 5 000 SEK	Riktvärdeområde 2583100	Lokalyta 28 kvm	Hyra 2 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1953	Tillbyggnadsår 2016	Värdeår 1953
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 19544528 (2025)			
Taxeringsvärde 9 200 000 SEK	Riktvärdeområde 2583100	Bostadsyta 2 064 kvm	Hyra 2 253 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1953	Tillbyggnadsår 2016	Värdeår 1953
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1949-11-16	25-HAP-357
Införd i tomtboken	1950-09-30	2583K-58/1950
Ledningsrättsåtgärd	1976-09-03	25-F1976-1152

Ursprung

Haparanda Haparanda 28:97

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	7331980.1	915864.0

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 903 m ²	1 903 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning

Bd-Haparanda Hörnan:3

Omregistreringsdatum

1989-03-08

Akt

25-F1988-991

Källa: Lantmäteriet

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