

## Värdeutlåtande Skogs och Lantbruksfastighet

**Kommun**

**Haparanda**

**Fastighetsbeteckning**

**Nikkala 4:26,27,28**

**Värdetidpunkt**

**Juli 2025**



Foto taget utvändigt på värderingsobjektets huvudbyggnad, gråmålad träpanel med vita detaljer, vidbyggt garage och carport.

---

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Hemsida

[www.properate.se](http://www.properate.se)

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

E-post

[norra@properate.se](mailto:norra@properate.se)

## Allmän beskrivning och marknadsvärde

### Värderingsobjekt

|                      |                                   |                     |             |
|----------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
| Fastighetsbeteckning | Haparanda<br>Nikkala 4:26, 27, 28 | Lagfaren ägare      | F-492-25-25 |
| Objektets adress     | Skogsvägen 3B<br>953 92 Haparanda | Uppdragsgivare      | Kronofogden |
|                      |                                   | Värdetidpunkt       | Juli 2025   |
|                      |                                   | Besiktningstidpunkt | 2025-07-18  |

### Allmän Beskrivning

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Huvudsaklig Bostadsbyggnad             | Bostad uppförd 2011 i 1 plan 132 kvm Boarea, 28 kvm biarea (enligt taxerade uppgifter) fördelat på 5 rum och kök.                                                                                                                        |
| Övriga Bostadsbyggnader                | 1 bostad uppförd 2011 i 1 plan. 130 kvm Boarea, 163 kvm biarea (enligt taxeringen), på plats framgick att biarea inte stämmer. Vidare undersökning rekommenderas. (enligt taxerade uppgifter)                                            |
| Tomtmark                               | Totalt 5 674 kvm fördelat på 2 tomtmarker.                                                                                                                                                                                               |
| Belägenhet                             | Värderingsobjektet är beläget ca 1 mil från Haparanda, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av natur och småhus. Förskola, skola och livsmedelsbutik finns i Nikkala ca 2 km bort. Ytterligare utbud med service finns i Haparanda |
| Totala arealer samt fördelning ägoslag | Totalt 4 6381 kvm areal varav 4 6381 kvm landareal samt 0 kvm vattenareal (enligt Metria). 4,6 ha fördelat på 4 ha skogsmark, 0,6 ha övrig mark varav 5 674 kvm tomtmark (enligt analys).                                                |

### Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till

**4 350 000 kronor**

Bedömt värdeintervall 4 100 000 – 4 550 000 kronor

|                  |      |                                    |      |
|------------------|------|------------------------------------|------|
| Kr per kvm areal | 93,7 | Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T) | 1,46 |
|------------------|------|------------------------------------|------|

Katrineholm 2025-07-31

**Värderingsinstitutet Norra AB**

Erik Hernblom

Jägmästare / Civilekonom

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGGARNA

Bilaga 1 Fotografier och kartor.

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Bilaga 3

Övriga sakuppgifter

## Uppdragsbeskrivning och värderingsunderlag

| Uppdragsbeskrivning                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Uppdragsgivare samt uppdrag                    | Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Syfte & ändamål                                | Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder | <p>Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer.</p> <p>Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs 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 skett till bostadsarea, byggnadsarea, land- och vattenareal. Landarealen har nominerats med utgångspunkt av ägoslagen skogsmark, skogsimpediment, åkermark, betesmark, övrig mark samt vatten. Bostads- samt byggnadsarea har nominerats med utgångspunkt av bostäder, tomtmark och ekonomibyggnader.</p> <p>För övriga intäkter från nyttjanderätter tex jakt- och fiskearrenden samt intäkter från skogsallmänning vilket normalt utgör årlig utdelning enligt mantal i andelsägd skogsallmänning, sker även normering till driftnetto benämnt nettokapitaliseringsmetod. Metoden avser en översiktlig bedömning med hänsyn till risk och potential och beräknar en evig kapitalisering av ett normaliserat driftnetto vid fullt nyttjande. Driftnettot beräknas utifrån faktiska eller bedömda intäkter, samt i förekommande fall bedömda drift- och underhållskostnader. Kapitaliseringen sker med ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav.</p> |
| Kvalitetssystem samt värderingsstandard        | <p>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.</p> <p>Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges här och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

| Värderingsunderlag |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sakuppgifter       | Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga 1, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga 2. Övriga sakuppgifter från nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev, upprättad skogsbruksplan samt ansökan i SAM internet gällande gårdsstöd och ersättningar från Jordbruksverket har inhämtats och redovisas i förekommande fall enligt bilaga 3.<br><br>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. |
| Besiktning         | Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Lars Lindqwist i närvaro av personal från kronofogden/utan närvaro av fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas 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.                                                                                                                                                                                                     |
| Miljöaspekter      | Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan verksamhet kan bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande miljölagstiftning. Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

## Värderingsobjektet

| Fastighetsbeskrivning                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Planbestämmelser                                                                               | Fastigheten är belägen utom planlagt område, se bilaga 2                                                                                                                                                                                                                                    |
| Bygglov                                                                                        | Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.                                                                                                                                                   |
| El                                                                                             | El ansluten till allmänt nät                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Vatten                                                                                         | Kommunalt Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.                                                                                                                                                                                                        |
| Avlopp                                                                                         | Kommunalt Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommun samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.                                                                                                                                                                                |
| Bredband (fiber)                                                                               | Nej                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Övrigt                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts. |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Arealer samt Ägoslag                                                                           | Totalt 4 6381 kvm areal varav 4 6381 kvm landareal samt 0 kvm vattenareal (enligt Metria).<br>Enligt analys av taxeringsuppgifter samt analys av skogliga grunddata, arealfördelning referensår 2018 bedöms den totala arealen till 4,6 ha fördelat på följande ägoslag:<br>Skogsmark: 4 ha |

|  |                                             |
|--|---------------------------------------------|
|  | Övrig mark: 0,6 ha varav 5 674 kvm tomtmark |
|--|---------------------------------------------|

| Byggnadsbeskrivning – Huvudsaklig bostadsbyggnad |                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Byggnadstyp                                      |                                                                                       | Bostadsbyggnad i 1 våning.                                                                                                                                                                                                    |
| Byggår/om- & tillbyggnadsår                      |                                                                                       | 2011                                                                                                                                                                                                                          |
| Byggteknik                                       | Grund<br>Stomme<br>Fasad<br>Fönster<br>Yttertak<br>Värme<br><br>Ventilation<br>Övrigt | Betongplatta<br>Trä<br>Träpanel<br>3-glas.<br>Plåt<br>Vattenburen via golvvärme. Jordvärmepump. Kakelugn, Godkänd funktion av rökkanaler ej verifierad, vidare teknisk undersökning rekommenderas).<br>Självdraagsventilation |
| Planlösning                                      | Våning 1                                                                              | Entréplan med hall, kök, vardagsrum och fyra sovrum, wc, badrum med bastu, tvättstuga.                                                                                                                                        |
| Kök                                              | Utformning                                                                            | Parallellt kök med köksö och matplats. Modernt med normal standard.t)                                                                                                                                                         |
|                                                  | Utrustning                                                                            | Bruna skåpluckor. Spishäll (Schott), inbyggnadsugn (Whirlpool), fläkt (Jetair), kyl (Siemens), frys (Siemens), Diskmaskin (Siemens).                                                                                          |
| Hygienrum                                        | Ytskikt                                                                               | Modernt WC/Dusch. Vägg med kakel Golv med klinker.                                                                                                                                                                            |
|                                                  | Utrustning                                                                            | Tvättställ, toalett och dusch/bastu.                                                                                                                                                                                          |
| Hygienrum                                        | Ytskikt                                                                               | Modernt WC. Vägg med målade. Golv med klinker.                                                                                                                                                                                |
|                                                  | Utrustning                                                                            | Tvättställ, toalett.                                                                                                                                                                                                          |
| Tvättstuga                                       | Utrustning                                                                            | Klinkergolv, ho.                                                                                                                                                                                                              |
| Invändiga ytskikt                                | Golv                                                                                  | Parkett/laminat/plastmatta/klinker                                                                                                                                                                                            |
|                                                  | Vägg                                                                                  | Tapet/målad väv.                                                                                                                                                                                                              |
|                                                  | Tak                                                                                   | Målat                                                                                                                                                                                                                         |
| Övrigt                                           |                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                               |
| Standard/skick                                   |                                                                                       | Modern byggnad med normal standard utan synliga renoveringsbehov.                                                                                                                                                             |

| Byggnadsbeskrivning – Övriga bostadsbyggnader |                                                                         |                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Byggnadstyp                                   |                                                                         | Bostadsbyggnad i 1 våning.                                                                                                |
| Byggår/om- & tillbyggnadsår                   |                                                                         | Under byggnation, byggnaden är inte färdigställd den saknar kök och vissa el-arbeten återstår.                            |
| Byggteknik                                    | Grund<br>Stomme<br>Fasad<br>Fönster<br>Yttertak<br>Värme<br>Ventilation | Betongplatta<br>Trä<br>Träpanel<br>3-glas.<br>Plåt<br>Vattenburen via golvvärme. Jordvärmepump.<br>Självdraagsventilation |

|                   |            |                                                                                                                  |
|-------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                   | Övrigt     |                                                                                                                  |
| Planlösning       | Våning 1   | Entréplan med hall, kök, vardagsrum och fyra sovrum, wc, badrum med bastu, tvättstuga.                           |
| Kök               | Utformning | Köksinredning saknas                                                                                             |
|                   | Utrustning | Spis (Okänt).                                                                                                    |
| Hygienrum         | Ytskikt    | Modernt WC/Dusch. Vägg med kakel Golv med klinker.                                                               |
|                   | Utrustning | Tvättställ, toalett och dusch/bastu.                                                                             |
| Hygienrum         | Ytskikt    | Modernt WC. Vägg med målade. Golv med klinker.                                                                   |
|                   | Utrustning | Tvättställ, toalett.                                                                                             |
| Tvättstuga        | Utrustning |                                                                                                                  |
| Invändiga ytskikt | Golv       | Parkett/laminat/plastmatta/klinker                                                                               |
|                   | Vägg       | Tapet/målad väv.                                                                                                 |
|                   | Tak        | Målat                                                                                                            |
| Övrigt            |            |                                                                                                                  |
| Standard/skick    |            | Modern byggnad med normal standard. Byggnaden är inte färdigställd den saknar kök och vissa el-arbeten återstår. |

### Beskrivning - Skogsmark

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivning         | Enligt analys av skogliga grunddata med referensår 2019-09 samt besiktning i fält, bedöms skogsmarken ha normal produktionsförmåga med en yngre åldersfördelning. Samlad ägobild i ett skifte. Skogsmarkens drivningsförhållanden bedöms normala med kortare avstånd till skogsbilväg. Virkesförrådet bedöms ligga under medel för området. Nyckelbiotoper finns ej registrerad hos Skogsstyrelsen. Se närmare skogsbruksplan/skogliginventering/analys av skogliga grunddata bilaga 3. |
| Produktiv skogsmark | 4 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Skogsimpediment     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Virkesförråd        | 276 m3sk motsvarande 63 m3sk per ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Fördelning trädslag | Tall 30%, Gran 30%, Löv 40%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Medelbonitet        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Skogsvårdsåtgärder  | 3,5 ha plantering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Jakt                | Uppgift saknas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Skogsallmänning     | Intäkter från skogsallmänning saknas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Övrigt              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

### Beskrivning - Övrig mark

|             |                                                                                                           |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivning | Utgöres av tomtmark, vägar samt linjeavdrag                                                               |
| Övrig mark  | Areal bedöms uppgå till 0,6 ha enligt analys arealfördelning, bilaga 3 samt taxeringsuppgifter, bilaga 2. |
| Övrigt      | Främst tomtmark                                                                                           |

| Ekonomiska data                                                           |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Taxering                                                                  | Typkod            | 120 bebyggd lantbruksenhet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                           | Taxeringsvärde    | 2 963 000 kr därav byggnadsvärde 2 642 000 kr därav markvärde 304 000 kr.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                           | Taxeringsår       | 2024/2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Pantbrev                                                                  |                   | Fastigheten belastas av 4 st pantbrevsinteckningar om totalt 3 500 000 kr.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                           | Inteckningshavare | Se fastighetsutdrag i bilaga 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar                         |                   | Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Haparanda Nikkala GA:1. Ändamål: vägar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.                                      |                   | Officialservitut. Akt: 5-F2006/239.1, Ändamål: väg, förmån<br>Officialservitut Akt: 5-F2006/239.1, Ändamål: väg, förmån                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Övrigt                                                                    |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts. |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Övrigt                                                                    |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 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).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Försäkring                                                                |                   | Uppgift om försäkring ej verifierad.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Handräckning                                                              |                   | Vid besikten var byggnaderna / markområden utan möbler.<br><br>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. |
| Jordförvärvslagen                                                         |                   | Om du köper eller får en fastighet som klassas som lantbruksfastighet kan du behöva söka förvärvstillstånd för att få lagfart. Olika regler gäller för fysiska och juridiska personer. Du ansöker om tillstånd hos länsstyrelsen i det län där fastigheten ligger.<br><br>13 § Egendom som har förvärvats genom inrop på exekutiv auktion under sådana förhållanden att förvärvstillstånd skulle ha krävts vid vanligt köp skall åter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Förvärvstillstånd | <p>avyttras inom två år efter det att auktionen vunnit laga kraft. Detta gäller dock inte, om dessförinnan nämnda förhållanden har upphört eller inroparen har fått tillstånd att behålla egendomen. I fråga om sådant tillstånd tillämpas bestämmelserna om förvärvstillstånd i 6-8 §§.</p> <p>Värderingsobjektet är belägen i Nedertorneå socken, Haparanda kommun. Denna församling räknas som glesbygdsområde. För privatperson kommer därför förvärvstillstånd krävas inför köp. Kontakta Länsstyrelsen för närmare information. Juridisk person behöver alltid ansöka om förvärvstillstånd.</p> |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Marknadsvärdebedömning

### Marknadsvärdebedömning Skogsmark

#### Marknadsanalys

Prisökningen på skogsfastigheter enligt Ludvig & Co i Sverige har under den senaste femårsperioden ökat i en stadig takt. 2024 visar att trenden har brutits och medelpriset för Sverige har minskat till 535 m3sk motsvarande -3,9 %. Största nedgång noteras för skogsfastigheter i norra Sverige. Marknadsvärdet för skogsmark styrs i huvudsak av virkespriser, virkesförråd, belägenhet, arrondering och möjlighet till jakt och annan rekreation.

#### Ortsprisanalys

I tillgänglig prisstatistik för skogsfastigheter från Lantmäteriets minienkät nr 60 ligger medelnivån i område V på 18 100 kr/ha motsvarande 221 kr/m3sk. Vidare uppgick jaktarrendet för område I till i snitt 15 kr/ha. Betalda priser för skogsfastigheter enligt Ludvig & Co för område 10 under år 2024 ligger medelpriset på 255 kr/m3sk, vilket är en ökning med 22 % de senaste fem åren.

Fastighetens belägenhet medför en medelbonitet för området. Fastigheten bedöms för området ha en samlad arrondering med normal tillväxt samt ett kubikinnehåll under medel. Med ledning av tillgänglig prisstatistik och med beaktande objektets areal, virkesförråd, skogsvård, arrondering, bonitet, belägenhet, mm. bedömer vi marknadsvärdet enligt nedan.

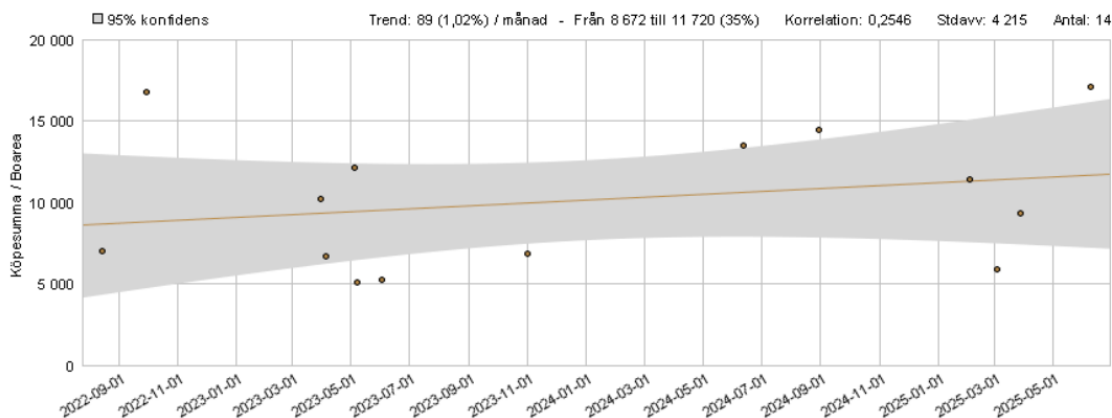
Produktiv skogsmark totalt 4 ha bedöms till 15 000 kr/ha motsvarande 217 kr/m3sk.

**Marknadsvärde produktiv skogsmark 60 000 kr**

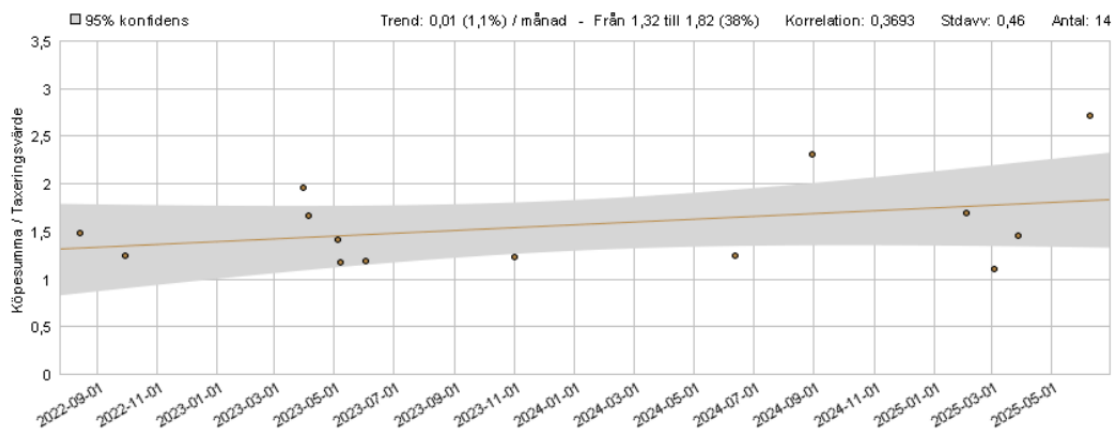
### Marknadsvärdebedömning Bostäder

Ett antal försäljningar av småhus (typkod 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2022-07-01 och framåt med en boarea mellan 100 och 160 kvm, tomtareal 800 -4 000 kvm samt K/T på mist 1 och byggår från 1980.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 740 000 – 2 051 000 kr med ett snitt på ca 1 220 00 kr, i relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 5 100 – 17 100 kr/kvm med ett snitt på ca 10 150 kr, se punkter i nedanstående diagram.



I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,1 – 2,7, med en genomsnittlig nivå på 1,56, se punkter i nedanstående diagram.



Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge. Byggnaderna är moderna med normal standard. Inga synliga underhållsbehov. Värdet bedöms därav återfinnas i den övre nivån.

**Huvudsaklig bostadsbyggnad**

Småhus på lantbruk med nybyggnadsår 2011, 132 kvm boarea samt 28 kvm biarea. Bostaden disponeras för eget bruk. Taxeringsvärde bostad 1 450 tkr, tomtmark (2 571 kvm) 118 tkr, totalt 1 568 tkr. Taxerat värdeår 2011 och standardpoäng 35.

**Marknadsvärde huvudsaklig bostad inkl. tomtmark: 2 300 000 kr**

Kr/kvm BOA 17 424, K/T 1,47

**Bostadsbyggnad 1**

Småhus på lantbruk med nybyggnadsår 2011, 130 kvm boarea samt 163 kvm biarea. Bostaden disponeras för eget bruk. Taxeringsvärde bostad 1 192 tkr, tomtmark (3 103 kvm) 186 tkr, totalt 1 378 tkr. Taxerat värdeår 2024 och standardpoäng 24.

**Marknadsvärde bostad 1 inkl. tomtmark: 2 000 000 kr**

Kr/kvm BOA 15 385, K/T 2,28

**Marknadsvärde bostäder inklusive tomtmark: 4 300 000 kr****Summerade marknadsvärdebedömda delvärden**

Med beaktande av värderingsobjektets förutsättningar, läge, storlek och skick och med stöd av vad som ovan sagts kan marknadsvärdebedömda delvärden summeras enligt följande:

|                                    |              |
|------------------------------------|--------------|
| <b>Skogsmark</b>                   | 60 000 kr    |
| <b>Bostäder inklusive tomtmark</b> | 4 300 000 kr |
| <b>Summa:</b>                      | 4 360 000 kr |

## Värdebedömning hela fastigheten

## Ortsprisanalys typkod 120/110

I vår ortsprisanalys har vi även tittat på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i närområdet runt Haparanda kommun under perioden 2020-01-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 120 och 110. Sökningen genererade 24 lagförda köp efter gallring. Medelvärde för materialet ligger på 15 kr/kvm total areal samt K/T 2,3. Noteras att mindre fastigheter generellt genererar en högre köpeskilling per kvm total areal.

| Beteckning              | Datum      | Typkod | Areal skog | Areal åker | Areal bete | Areal skogsimp | Boarea | Köpesumma  | Kvmpris | K/T  | Areal     | Kommundel    | Taxår |
|-------------------------|------------|--------|------------|------------|------------|----------------|--------|------------|---------|------|-----------|--------------|-------|
| VUONO 5:3               | 2025-05-28 | 120    |            | 1          |            |                | 180,0  | 1 095 000  | 45      | 0,7  | 24 150    | Vuono        | 2023  |
| NEDRE VOJAKKALA 20:7    | 2025-03-21 | 120    |            |            |            |                |        | 6 900 000  | 4       |      | 1 618 965 |              |       |
| MATTILA 21:2            | 2025-03-10 | 110    | 1          | 9          |            |                |        | 1 500 000  | 15      | 11,5 | 96 344    |              | 2023  |
| NAARTIJÄRVI 2:13        | 2024-11-10 | 110    | 18         | 1          |            | 14             |        | 540 000    | 1       | 1,2  | 334 448   |              | 2023  |
| NEDRE VOJAKKALA 9:15    | 2024-08-30 | 120    | 92         | 2          |            | 17             | 80,0   | 150 000    | 53      | 0,0  | 2 778     | Vojakkala    | 2023  |
| NEDRE VOJAKKALA 14:21   | 2024-07-08 | 110    | 78         |            |            | 44             |        | 2 100 000  | 1       | 1,4  | 1 285 443 |              | 2023  |
| VUONO 11:1              | 2024-04-08 | 110    | 163        | 2          | 1          | 40             |        | 2 800 000  | 1       | 1,0  | 2 108 399 |              | 2023  |
| ÖVRE VOJAKKALA 8:8 m.f. | 2024-03-25 | 110    | 115        |            |            | 72             |        | 2 000 000  | 1       | 0,9  | 1 953 269 | Vojakkala    | 2023  |
| KATTILASAARI 1:10       | 2024-03-01 | 120    | 38         | 9          | 3          | 30             | 73,0   | 1 200 000  | 1       | 1,1  | 835 550   | Kattilasaari | 2023  |
| MATTILA 8:8             | 2023-10-26 | 110    | 531        |            |            | 183            |        | 10 000 000 | 1       | 1,6  | 7 427 697 |              | 2023  |
| MATTILA 4:12            | 2023-04-26 | 110    | 255        | 4          |            | 51             |        | 7 000 000  | 2       | 2,9  | 3 182 041 | Mattila      | 2020  |
| NEDRE VOJAKKALA 6:11    | 2023-02-24 | 120    |            | 3          |            | 9              | 108,0  | 1 625 000  | 12      | 5,5  | 125 178   | Vojakkala    | 2020  |
| NEDRE VOJAKKALA 2:5     | 2022-11-01 | 120    |            |            |            | 2              | 136,0  | 1 550 000  | 70      | 3,3  | 21 880    | Vojakkala    | 2020  |
| ÖVRE VOJAKKALA 8:15     | 2022-09-19 | 120    | 8          |            |            |                | 143,0  | 1 800 000  | 16      | 2,7  | 109 007   | Vojakkala    | 2021  |
| NIKKALA 4:3             | 2022-06-22 | 120    | 3          | 1          | 1          |                | 196,0  | 2 300 000  | 25      | 2,2  | 89 353    | Salmis       | 2020  |
| KERÄSJOKI 46:10         | 2022-06-09 | 113    | 3          |            |            |                |        | 280 000    | 5       | 6,1  | 52 100    | Keräsjoki    | 2020  |
| NEDRE VOJAKKALA 17:1    | 2022-01-14 | 120    | 88         | 12         | 6          | 21             | 194,0  | 1 500 000  | 1       | 1,1  | 1 277 681 | Vojakkala    | 2020  |
| VUONO 8:13              | 2021-09-23 | 113    | 126        | 3          | 4          | 27             |        | 2 600 000  | 1       | 1,6  | 2 248 873 | Vuono        | 2020  |
| NEDRE VOJAKKALA 3:12    | 2021-08-02 | 120    | 4          | 3          | 4          |                |        | 2 500 000  | 16      | 2,8  | 149 250   | Vojakkala    | 2020  |
| ÖVRE VOJAKKALA 8:18     | 2021-08-02 | 120    | 11         | 3          | 1          | 1              | 57,0   | 700 000    | 11      | 0,0  | 59 675    | Vojakkala    | 2020  |
| NEDRE VOJAKKALA 9:15    | 2021-02-04 | 120    | 92         | 2          |            | 17             | 80,0   | 150 000    | 53      | 0,0  | 2 778     | Vojakkala    | 2020  |
| HAPARANDA 8:26          | 2020-10-26 | 197    |            |            |            |                |        | 75 000     | 30      | 0,0  | 2 441     |              | 2020  |
| KATTILASAARI 1:20       | 2020-10-16 | 120    | 15         | 3          |            | 19             | 84,0   | 475 000    | 1       | 0,9  | 463 726   | Kattilasaari | 2020  |
| SÄJVIS 1:18             | 2020-09-15 | 120    | 12         |            | 3          | 8              | 90,0   | 950 000    | 3       | 2,2  | 254 140   | Säivis       | 2017  |
| Medel                   |            |        |            |            |            |                |        |            | 15      | 2,3  |           |              |       |

Framför allt värderingsobjektets läge samt bostädernas standard medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet ligger över medelvärdet för ortsprismaterialet motsvarande 93,7 kr/kvm total areal samt K/T 1,46.

## Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till

**4 350 000 kronor**

Bedömt värdeintervall 4 100 000 – 4 550 000 kronor

Kr/kvm areal

93,7

Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)

1,46

## Bilaga 1

### Foton



Foto, huvudbyggnad, gråmålad träpanel med vita detaljer.



Foto, gråmålad träpanel med vita detaljer, oklippt gräsmatta.



Foto, gråmålad träpanel med vita detaljer, oklippt gräsmatta.



Foto, huvudbyggnad, gråmålad träpanel vita detaljer, oklippt gräsmatta.



Foto, huvudbyggnad, gråmålad träpanel vita detaljer, oklippt gräsmatta.



Foto, tomt med vildvuxen gräsmatta och träd.

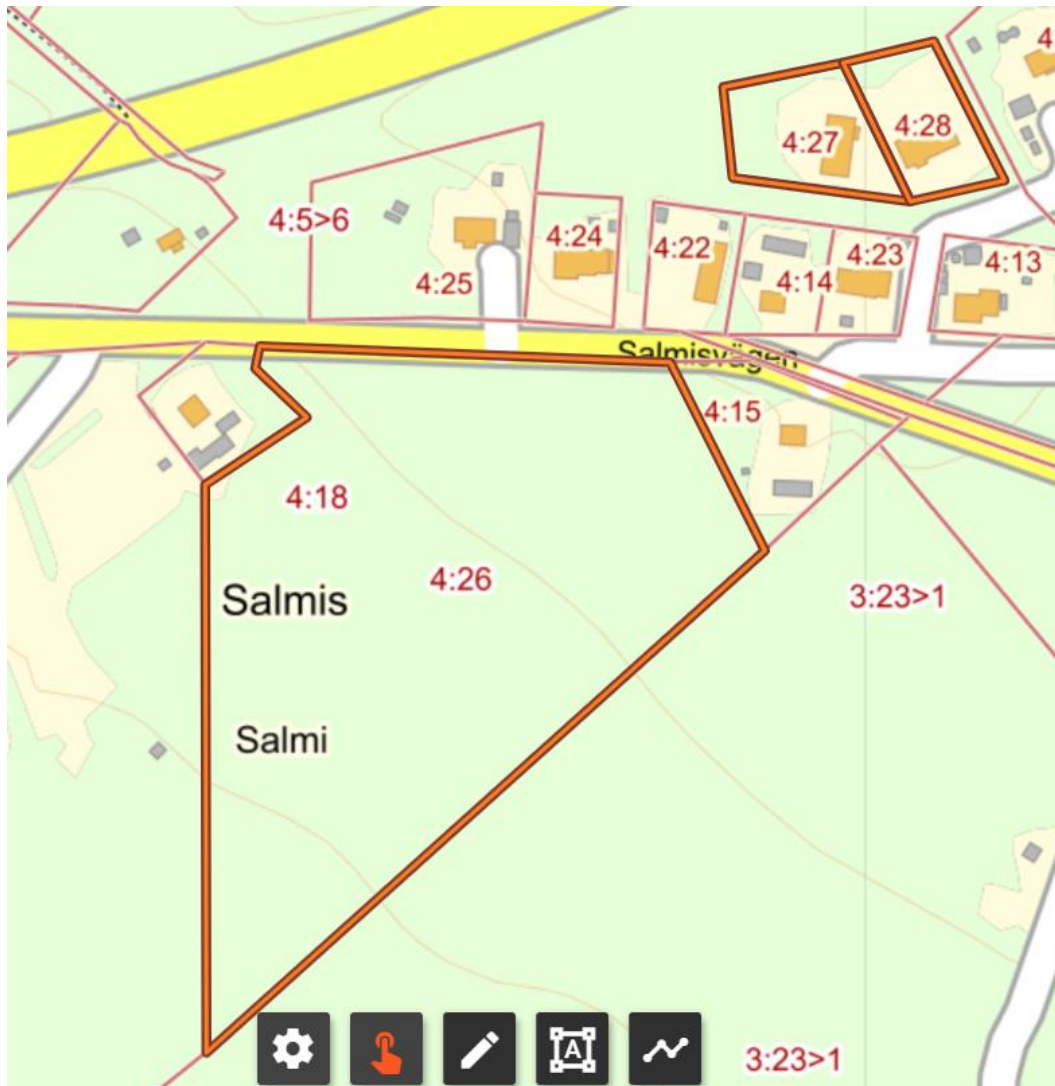


Foto, skog,

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto IR. Visar värderingsobjektets skogs och åkerskiften. Källa: Metria

## Bilaga 2

## Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-07-24

## Fastighet

|                                                                                |                                               |                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Beteckning<br>Haparanda Nikkala 4:26                                           | UUID:<br>909a6a8a-bfcd-90ec-e040-ed8f66444c3f | Senaste ändringen i allmänna delen<br>2022-05-10    |
| Nyckel:<br>250184382                                                           | Län- och kommunkod<br>2583                    | Senaste ändringen i inskrivningsdelen<br>2025-02-17 |
| Anmärkning: Kan ingå i glesbygdsområde enligt jordförvärvslagen (SFS 1979:230) |                                               |                                                     |
| Distrikt<br>Nedertorneå-haparanda<br>Socken:<br>Nedertorneå                    | Distriktskod<br>325011                        | Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen<br>2025-07-23  |

## Läge, karta

| Område | N (SWEREF 99 TM) | E (SWEREF 99 TM) |                                                                  |
|--------|------------------|------------------|------------------------------------------------------------------|
| 1      | 7327828.3        | 909817.9         | Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta |

## Areal

| Område | Totalareal | Därav landareal | Därav vattenareal |
|--------|------------|-----------------|-------------------|
| Totalt | 4 0707 kvm | 4 0707 kvm      |                   |

## Lagfart

Köp (även transportköp): 2006-11-09  
Köpeskilling: 420.000 SEK, avser även annan fastighet.

Anmärkning: Id-nummer kompletterat 08/11196

Anmärkning: Id-nummer kompletterat 14/27

## Anteckningar

| Innehåll                                                                      | Inskrivningsdag | Akt               |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| Utmätning 2025-02-14, 1 406 853 sek jämte ränta och kostnader, mål nr t 11-25 | 2025-02-14      | D-2025-00053481:1 |
| Anmärkningar:<br>Belastar haparanda nikkala 4:28, haparanda nikkala 4:27      |                 |                   |

## Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 3.500.000 SEK

| Nr                                                     | Belopp        | Inskrivningsdag | Akt      |
|--------------------------------------------------------|---------------|-----------------|----------|
| 2                                                      | 1.500.000 SEK | 2007-03-08      | 07/4964  |
| Beviljad i/Belastar även: Haparanda Nikkala 4:27, 4:28 |               |                 |          |
| 3                                                      | 1.500.000 SEK | 2007-08-16      | 07/17238 |

| Nr                                                     | Belopp      | Inskrivningsdag | Akt     |
|--------------------------------------------------------|-------------|-----------------|---------|
| Beviljad i/Belastar även: Haparanda Nikkala 4:27, 4:28 |             |                 |         |
| 4                                                      | 200.000 SEK | 2008-03-17      | 08/5317 |
| Beviljad i/Belastar även: Haparanda Nikkala 4:27, 4:28 |             |                 |         |
| 5                                                      | 300.000 SEK | 2008-05-05      | 08/8538 |
| Beviljad i/Belastar även: Haparanda Nikkala 4:27, 4:28 |             |                 |         |

#### Inskrivningar

| Nr | Inskrivningar                    | Inskrivningsdag | Akt               |
|----|----------------------------------|-----------------|-------------------|
| 1  | Avtalsservitut avloppsledning mm | 1959-02-20      | 59/263            |
| 6  | Avtalsservitut                   | 2022-05-02      | D-2022-00182311:1 |

Anmärkning:  
Ändamål kraftledning

#### Rättigheter

| Ändamål        | Rättsförhållande               | Rättighetstyp  | Rättighetsbeteckning |
|----------------|--------------------------------|----------------|----------------------|
| Se beskrivning | Last                           | Avtalsservitut | 25-IM2-59/263.1      |
|                | Beskrivning: Avloppsledning mm |                |                      |
| Se beskrivning | Last                           | Avtalsservitut | D202200182311:1.1    |
|                | Beskrivning: Kraftledning      |                |                      |
| Vatten         | Last                           | Ledningsrätt   | 25-F1984-83.1 Akt    |

Anmärkning:

#### Taxeringsuppgifter

|                                                          |                |      |  |
|----------------------------------------------------------|----------------|------|--|
| Taxeringsenhet                                           |                |      |  |
| Lantbruksenhet, obebyggd (110)                           |                |      |  |
| 710338-6                                                 |                |      |  |
| Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet. |                |      |  |
| Taxeringsvärde                                           | Taxeringsvärde |      |  |
| Taxeringsår                                              |                |      |  |
| 2023                                                     | 17.000 SEK     |      |  |
| Ingående värden                                          |                |      |  |
| Skogsmark                                                | 0 SEK          | 0 ha |  |
| Skogsimpediment                                          | 2.000 SEK      | 2 ha |  |
| Skogsmark med avverkningsrestriktion                     | 0 SEK          | 0 ha |  |

|                |            |         |
|----------------|------------|---------|
| Åkermark       | 15.000 SEK | 1<br>ha |
| Betesmark      | 0 SEK      | 0<br>ha |
| Ekonomibyggnad | 0 SEK      |         |
| Övrig mark     |            | 1<br>ha |

| Värderingsenhet skogsimpedimentsmark 300475091. |                            |  |
|-------------------------------------------------|----------------------------|--|
| Taxeringsvärde<br>2.000 SEK                     | Riktvärdeområde<br>0002511 |  |
| Areal<br>2 ha                                   |                            |  |

| Värderingsenhet åkermark 300475088. |                                     |                                               |
|-------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Taxeringsvärde<br>15.000 SEK        | Riktvärdeområde<br>0025016          | Beskaffenhet<br>Produktionsförmåga normal (3) |
| Areal<br>1 ha                       | Dränering<br>Tillfredsställande (1) |                                               |

### Åtgärd

| Fastighetsrättsliga åtgärder | Datum      | Akt              |
|------------------------------|------------|------------------|
| Avstyckning                  | 2006-11-07 | 25-F2006/239 Akt |

### Ursprung

Haparanda Nikkala 4:3

### Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet    **Kontorbeteckning:** Skellefteå  
**Telefon:** 0771-63 63 63

038 Allmän+Taxering 2025-07-24

### Fastighet

|                                                                 |                                                   |                                                     |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Beteckning<br>Haparanda Nikkala<br>4:27                         | UUID:<br>909a6a8a-bfce-90ec-e040-<br>ed8f66444c3f | Senaste ändringen i allmänna delen<br>2006-11-07    |
| Nyckel:<br>250184383                                            | Län- och kommunkod<br>2583                        | Senaste ändringen i inskrivningsdelen<br>2025-02-17 |
| Distrikt<br>Nedertorneå-<br>haparanda<br>Socken:<br>Nedertorneå | Distriktskod<br>325011                            | Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen<br>2025-07-23  |

### Adress

**Adress**

Skogsvägen 3A  
953 92 Haparanda

**Läge, karta**

| Område | N (SWEREF 99 TM) | E (SWEREF 99 TM) |                                                                  |
|--------|------------------|------------------|------------------------------------------------------------------|
| 1      | 7328015.3        | 909979.5         | OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta |

**Areal**

| Område | Totalareal | Därav landareal | Därav vattenareal |
|--------|------------|-----------------|-------------------|
| Totalt | 3 103 kvm  | 3 103 kvm       |                   |

**Lagfart**

Köp (även transportköp): 2006-11-09  
Köpeskilling: 420.000 SEK, avser även annan fastighet.

**Anmärkning:** Id-nummer kompletterat 08/11196

**Anmärkning:** Id-nummer kompletterat 14/27

**Anteckningar**

| Innehåll                                                                        | Inskrivningsdag | Akt               |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| Utmätning 2025-02-14, 1 406 853 sek jämte ränta och kostnader, mål nr t 11-25   | 2025-02-14      | D-2025-00053481:1 |
| <b>Anmärkningar:</b><br>Belastar haparanda nikkala 4:26, haparanda nikkala 4:28 |                 |                   |

**Inteckningar**

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 3.500.000 SEK

| Nr                                                     | Belopp        | Inskrivningsdag | Akt      |
|--------------------------------------------------------|---------------|-----------------|----------|
| 1                                                      | 1.500.000 SEK | 2007-03-08      | 07/4964  |
| Beviljad i/Belastar även: Haparanda Nikkala 4:26, 4:28 |               |                 |          |
| 2                                                      | 1.500.000 SEK | 2007-08-16      | 07/17238 |
| Beviljad i/Belastar även: Haparanda Nikkala 4:26, 4:28 |               |                 |          |
| 3                                                      | 200.000 SEK   | 2008-03-17      | 08/5317  |
| Beviljad i/Belastar även: Haparanda Nikkala 4:26, 4:28 |               |                 |          |
| 4                                                      | 300.000 SEK   | 2008-05-05      | 08/8538  |
| Beviljad i/Belastar även: Haparanda Nikkala 4:26, 4:28 |               |                 |          |

**Rättigheter**

| Ändamål | Rättsförhållande                                 | Rättighetstyp    | Rättighetsbeteckning |
|---------|--------------------------------------------------|------------------|----------------------|
| Väg     | Förmån                                           | Officialservitut | 25-F2006/239.1 Akt   |
|         | Bildningsåtgärd: Avstyckning                     |                  |                      |
|         | Beskrivning: Rätt att för utfart nyttja område x |                  |                      |

| Ändamål | Rättsförhållande                                     | Rättighetstyp    | Rättighetsbeteckning      |
|---------|------------------------------------------------------|------------------|---------------------------|
| Väg     | Förmån                                               | Officialservitut | 25-F2006/239.2 <b>Akt</b> |
|         | Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering                 |                  |                           |
|         | Beskrivning: Rätt att för utfart nyttja vägen litt y |                  |                           |

Anmärkning:

### Taxeringsuppgifter

| Taxeringsenhet                                           |               |                     |                 |
|----------------------------------------------------------|---------------|---------------------|-----------------|
| Småhusenhet, bebyggd (220)                               |               |                     |                 |
| 710339-6                                                 |               |                     |                 |
| Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet. |               |                     |                 |
| Taxeringsvärde                                           | Taxeringsår   | Taxeringsvärde      | Taxeringsår     |
|                                                          |               | därav byggnadsvärde | därav markvärde |
| 2025                                                     | 1.378.000 SEK | 1.192.000 SEK       | 186.000 SEK     |

| Värderingsenhet småhusmark 300476144. |                                             |                                           |
|---------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Taxeringsvärde                        | Riktvärdeområde                             | Fastighetsrättsliga förhållanden          |
| 186.000 SEK                           | 2583010                                     | Självständig                              |
| Tomtareal                             | Strand                                      | Vatten o avlopp                           |
| 3 103 kvm                             | (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m | Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp |
|                                       | Antal lika                                  |                                           |
|                                       | 1                                           |                                           |

| Värderingsenhet småhusbyggnad 301664169. |                |                     |
|------------------------------------------|----------------|---------------------|
| Bebyggelsetyp                            | Taxeringsvärde | Total standardpoäng |
| Friliggande                              | 1.192.000 SEK  | 24                  |
| Bostadsyta                               | Biutrymmesyta  | Värdeyta            |
| 130 kvm                                  | 163 kvm        | 150 kvm             |
| Nybyggnadsår                             | Tillbyggnadsår | Värdeår             |
| 2024                                     |                | 2024                |
| Under Byggnad                            | Antal lika     |                     |
| Nej                                      | 1              |                     |

### Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

## Gemensamhetsanläggningar

Haparanda Nikkala GA:1

### Åtgärd

#### Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning Fastighetsreglering Överenskommelse enligt anläggningslagen

#### Datum

2006-11-07

#### Akt

25-F2006/239 Akt

### Ursprung

Haparanda Nikkala 4:3

### Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet **Kontorbeteckning:** Skellefteå  
**Telefon:** 0771-63 63 63

038 Allmän+Taxering 2025-07-24

### Fastighet

#### Beteckning

Haparanda Nikkala  
4:28

#### UUID:

909a6a8a-bfcf-90ec-e040-  
ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen  
2006-11-07

#### Nyckel:

250184384

#### Län- och kommunkod

2583

Senaste ändringen i inskrivningsdelen  
2025-02-17

#### Distrikt

Nedertorneå-  
haparanda  
Socken:  
Nedertorneå

#### Distriktskod

325011

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen  
2025-07-23

### Adress

#### Adress

Skogsvägen 3B  
953 92 Haparanda

### Läge, karta

#### Område

N (SWEREF  
99 TM)

E (SWEREF  
99 TM)

1

7328023.3

910025.0

OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

### Areal

#### Område

#### Totalareal

#### Därav landareal

#### Därav vattenareal

#### Totalt

2 571 kvm

2 571 kvm

### Lagfart

Köp (även transportköp): 2006-11-09

Köpeskilling: 420.000 SEK, avser även annan fastighet.

**Anmärkning:** Id-nummer kompletterat 08/11196

**Anmärkning:** Id-nummer kompletterat 14/27

### Anteckningar

| Innehåll                                                                      | Inskrivningsdag | Akt               |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| Utmätning 2025-02-14, 1 406 853 sek jämte ränta och kostnader, mål nr t 11-25 | 2025-02-14      | D-2025-00053481:1 |

#### Anmärkningar:

Belastar haparanda nikkala 4:26, haparanda nikkala 4:27

#### Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 3.500.000 SEK

| Nr                                                     | Belopp        | Inskrivningsdag | Akt      |
|--------------------------------------------------------|---------------|-----------------|----------|
| 1                                                      | 1.500.000 SEK | 2007-03-08      | 07/4964  |
| Beviljad i/Belastar även: Haparanda Nikkala 4:26, 4:27 |               |                 |          |
| 2                                                      | 1.500.000 SEK | 2007-08-16      | 07/17238 |
| Beviljad i/Belastar även: Haparanda Nikkala 4:26, 4:27 |               |                 |          |
| 3                                                      | 200.000 SEK   | 2008-03-17      | 08/5317  |
| Beviljad i/Belastar även: Haparanda Nikkala 4:26, 4:27 |               |                 |          |
| 4                                                      | 300.000 SEK   | 2008-05-05      | 08/8538  |
| Beviljad i/Belastar även: Haparanda Nikkala 4:26, 4:27 |               |                 |          |

#### Rättigheter

| Ändamål                                              | Rättsförhållande | Rättighetstyp    | Rättighetsbeteckning |
|------------------------------------------------------|------------------|------------------|----------------------|
| Väg                                                  | Förmån           | Officialservitut | 25-F2006/239.1 Akt   |
| Bildningsåtgärd: Avstyckning                         |                  |                  |                      |
| Beskrivning: Rätt att för utfart nyttja område x     |                  |                  |                      |
| Väg                                                  | Förmån           | Officialservitut | 25-F2006/239.2 Akt   |
| Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering                 |                  |                  |                      |
| Beskrivning: Rätt att för utfart nyttja vägen litt y |                  |                  |                      |

Anmärkning:

#### Taxeringsuppgifter

| Taxeringsenhet                                           |             |                     |                 |
|----------------------------------------------------------|-------------|---------------------|-----------------|
| Småhusenhet, bebyggd (220)                               |             |                     |                 |
| 710341-6                                                 |             |                     |                 |
| Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet. |             |                     |                 |
| Taxeringsvärde                                           | Taxeringsår | Taxeringsvärde      | Taxeringsår     |
|                                                          |             | därav byggnadsvärde | därav markvärde |

|      |               |               |             |
|------|---------------|---------------|-------------|
| 2024 | 1.568.000 SEK | 1.450.000 SEK | 118.000 SEK |
|------|---------------|---------------|-------------|

**Värderingsenhet småhusmark 300476124.**

|                                      |                                                              |                                                                     |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| <b>Taxeringsvärde</b><br>118.000 SEK | <b>Riktvärdeområde</b><br>2583010                            | <b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b><br>Avstyckningsbar          |
| <b>Tomtareal</b><br>2 571 kvm        | <b>Strand</b><br>(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m | <b>Vatten o avlopp</b><br>Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp |
|                                      | <b>Antal lika</b><br>1                                       |                                                                     |

**Värderingsenhet småhusbyggnad 300587809.**

|                                      |                                        |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Bebyggelsestyp</b><br>Friliggande | <b>Taxeringsvärde</b><br>1.450.000 SEK | <b>Total standardpoäng</b><br>35 |
| <b>Bostadsyta</b><br>132 kvm         | <b>Biutrymmesyta</b><br>28 kvm         | <b>Värdeyta</b><br>138 kvm       |
| <b>Nybyggnadsår</b><br>2011          | <b>Tillbyggnadsår</b>                  | <b>Värdeår</b><br>2011           |
| <b>Under Byggnad</b><br>Nej          | <b>Antal lika</b><br>1                 |                                  |

**Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter**

**Gemensamhetsanläggningar**

Haparanda Nikkala GA:1

**Åtgärd**

|                                                                         |              |                         |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------|
| <b>Fastighetsrättsliga åtgärder</b>                                     | <b>Datum</b> | <b>Akt</b>              |
| Avstyckning Fastighetsreglering Överenskommelse enligt anläggningslagen | 2006-11-07   | 25-F2006/239 <b>Akt</b> |

**Ursprung**

Haparanda Nikkala 4:3

**Ajourförande inskrivningsmyndighet**

Lantmäteriet    **Kontorbeteckning:** Skellefteå  
**Telefon:** 0771-63 63 63

### Bilaga 3

#### Övriga sakuppgifter

Beräkning av skattade skogliga nyckeltal utifrån Skogsstyrelsens skogliga grunddata. Värden under överskriften "Original" redovisar ursprungsvärden från skattningarna. För siffror under "Efter avverkning" har slutavverkad skog redovisad av Skogsstyrelsen tagits bort från beräkningarna. Observera att tillväxtberäkningar på skogen ej har applicerats på siffrorna utan siffrorna är aktuella för det givna referensåret.

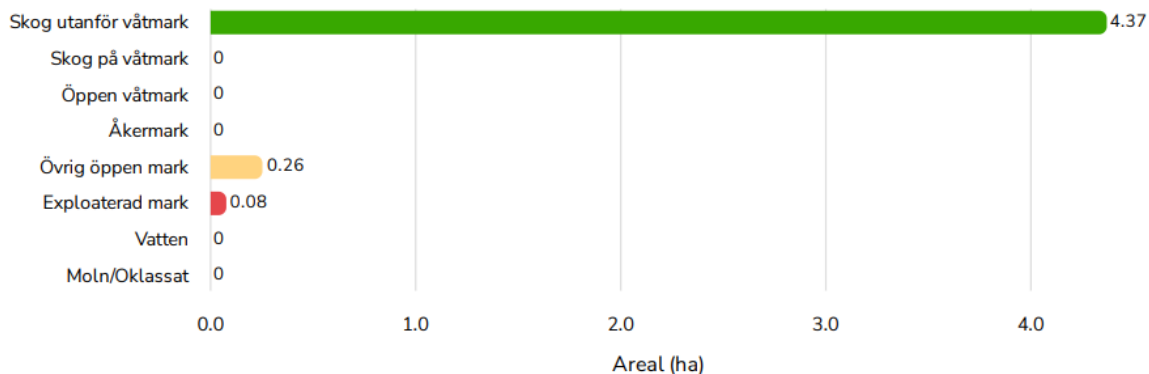
|                          |                       |                         |
|--------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Total areal:             | 4,6 ha                |                         |
| Total skogsareal:        | 4,4 ha                |                         |
| Produktiv skogsareal:    | 4,4 ha                |                         |
| Lövad säsong:            | Ja                    |                         |
| Laserskanning utförd:    | 2019-09               |                         |
|                          | <b>Original</b>       | <b>Efter avverkning</b> |
| Total volym:             | 791 m <sup>3</sup> sk | 276 m <sup>3</sup> sk   |
| Produktiv volym:         | 791 m <sup>3</sup> sk | 276 m <sup>3</sup> sk   |
| Total volym/ha:          | 181 m <sup>3</sup> sk | 63 m <sup>3</sup> sk    |
| Produktiv volym/ha:      | 181 m <sup>3</sup> sk | 63 m <sup>3</sup> sk    |
| Total medelhöjd:         | 14 m                  | 14 m                    |
| Produktiv medelhöjd:     | 14 m                  | 14 m                    |
| Total medeldiameter:     | 0,16 m                | 0,17 m                  |
| Produktiv medeldiameter: | 0,16 m                | 0,17 m                  |

#### Trädslagsfördelning

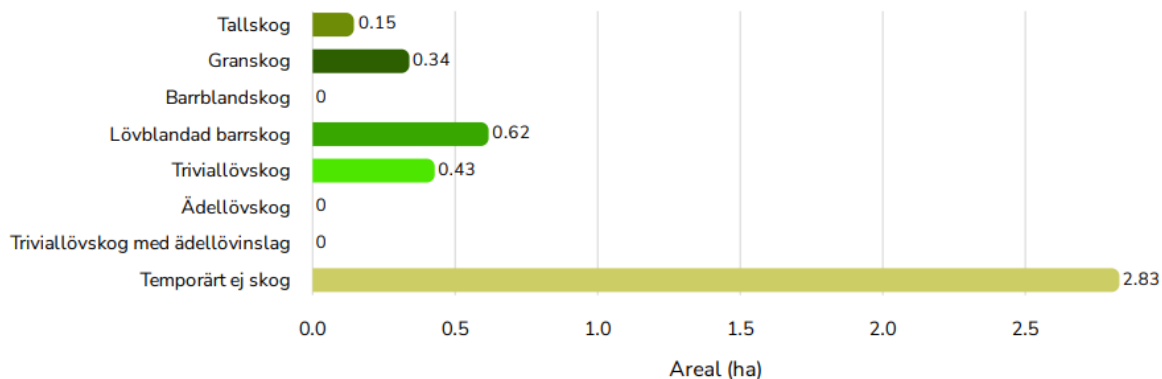
Anger trädslagsfördelning som kategoriserats till åtta olika skogstyper. Även en fördelning över marktyperna för valt område visas. Redovisade siffror är beräknade utifrån Nationella Marktäckedata (NMD), som är en nationell kartprodukt med 10 x 10 meters upplösning. Detta innebär att lokala skillnader mot inventeringar med högre detaljgrad kan uppstå. Trädslagsfördelningen är baserad på produktiv skogsmark enligt NMD. Korrigering av trädslagsfördelningen görs där avverkningar utförts efter 2017-01-01.

|            |        |
|------------|--------|
| Areal      | 4,7 ha |
| Referensår | 2018   |

#### Arealfördelning



## Trädslagsfördelning



## Sammanställning avverkningsanmälningar

Inga aktiva avverkningsanmälningar finns för detta område.

## Sammanställning utförda avverkningar

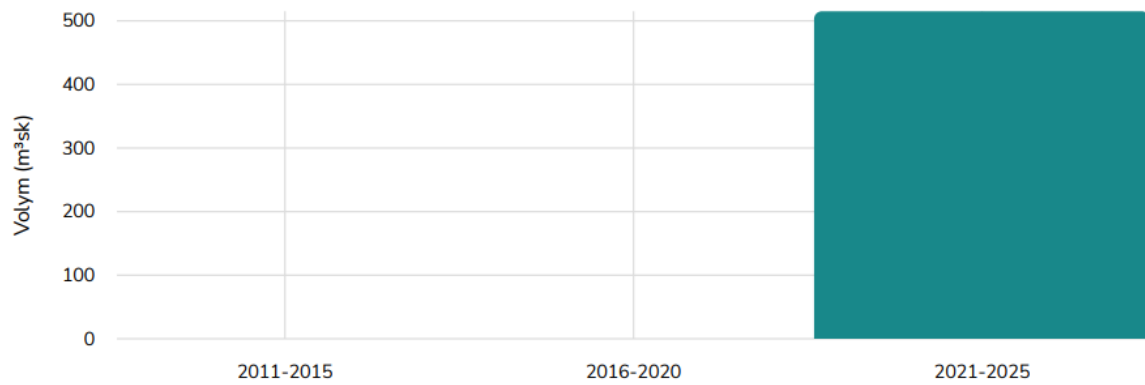
Redovisning av det valda områdets påverkan av slutavverkningar. Informationen kommer från Skogsstyrelsens data "Utförda avverkningar" som skapas med hjälp av satellitbildaanalyser. Statistiken gäller slutavverkningar och inte gallringar. Områden mindre än 0,5 hektar finns inte med i informationen. Volym markerad med "-" indikerar att avverkningen utförts innan laserskanning.

| Avverkningsdatum | Areal  | Volym    |
|------------------|--------|----------|
| 2024-07-04       | 2,8 ha | 515 m³sk |

## Areal



Volym



## Huggningsklasser

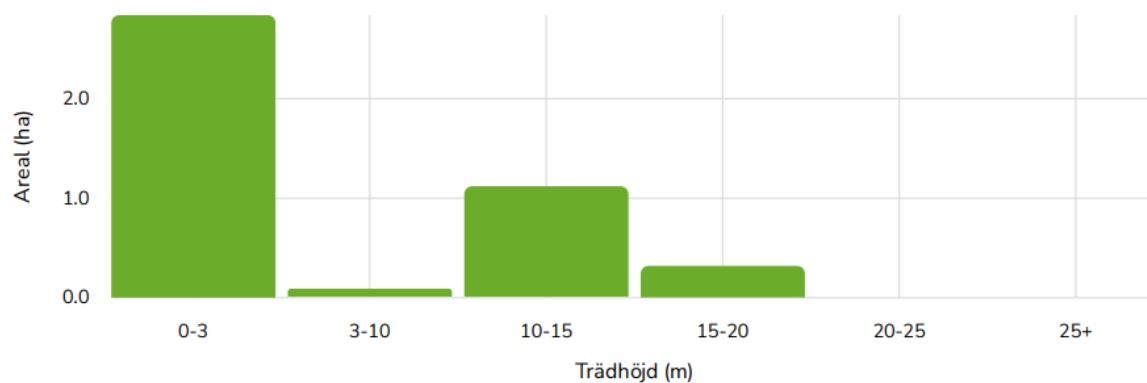
En analys över skogens indelning i olika huggningsklasser. Trädhöjden är en styrande parameter för analysen. Förändringar i skogsbeståndet i området efter referensåret har ej fångats i redovisade värden. Huggningsklasserna skall ses som en grov indikation på valt områdes skogliga sammansättning.

Medelhöjd 13,9 m

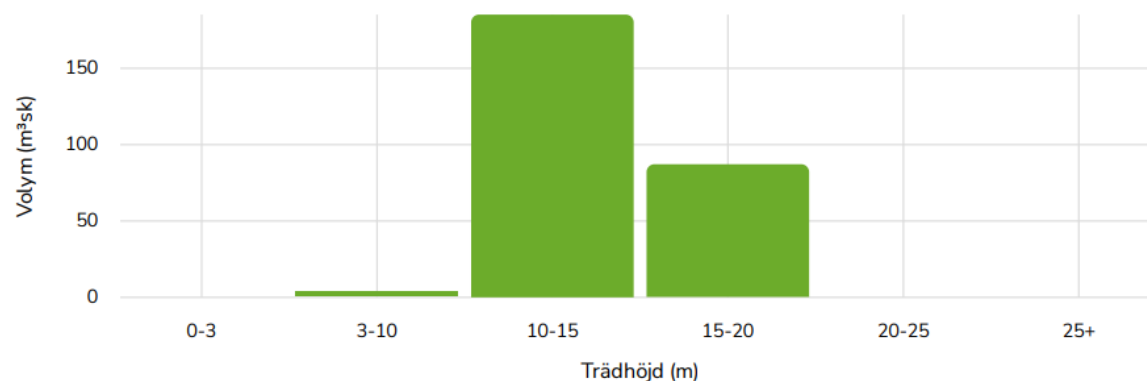
Referensdatum 2019-09

Lövad säsong Ja

## Areal



## Volym



## Skyddade områden

En analys av skyddade områden och områden med naturvärden som det valda området kan beröras av. Utöver skyddsformer med formellt skydd, redovisas även andra områden som kan vara viktiga för naturvårdsinsatser. Skyddsformer på fastigheter kan överlappa varandra. Total areal visar hur stor del som berörs av skyddsformer.

Fastigheten saknar skyddade områden.

## Värdeutlåtande Skogs och Lantbruksfastighet

**Kommun**

**Haparanda**

**Fastighetsbeteckning**

**Nikkala 4:26**

**Värdetidpunkt**

**Juli 2025**



Foto taget utvändigt på värderingsobjektets skogsmark

---

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Hemsida

[www.properate.se](http://www.properate.se)

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

E-post

[norra@properate.se](mailto:norra@properate.se)

## Allmän beskrivning och marknadsvärde

### Värderingsobjekt

|                      |                                   |                     |             |
|----------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
| Fastighetsbeteckning | Haparanda<br>Nikkala 4:26         | Lagfaren ägare      | F-492-25-25 |
|                      |                                   | Uppdragsgivare      | Kronofogden |
| Objektets adress     | Skogsvägen 3B<br>953 92 Haparanda | Värdetidpunkt       | Juli 2025   |
|                      |                                   | Besiktningstidpunkt | 2025-07-18  |

### Allmän Beskrivning

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Belägenhet                             | Värderingsobjektet är beläget ca 1 mil från Haparanda, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av natur och småhus. Förskola, skola och livsmedelsbutik finns i Nikkala ca 2 km bort. Ytterligare utbud med service finns i Haparanda |
| Totala arealer samt fördelning ägoslag | Totalt 4 0707 kvm areal varav 4 0707 kvm landareal samt 0 kvm vattenareal (enligt Metria). 4,1 ha fördelat på 4 ha skogsmark samt 0,1 ha övrig mark (enligt analys).                                                                     |

### Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till

**60 000 kronor**

Bedömt värdeintervall 50 000 – 70 000 kronor

|                  |      |                                    |      |
|------------------|------|------------------------------------|------|
| Kr per kvm areal | 1,47 | Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T) | 3,52 |
|------------------|------|------------------------------------|------|

Katrineholm 2025-07-31

**Värderingsinstitutet Norra AB**

  
Erik Hernblom

Jägmästare / Civilekonom

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga 1      Fotografier och kartor.

Bilaga 2      Fastighetsutdrag  
Bilaga 3      Övriga sakuppgifter

## Uppdragsbeskrivning och värderingsunderlag

| Uppdragsbeskrivning                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Uppdragsgivare samt uppdrag                    | Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Syfte & ändamål                                | Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder | <p>Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer.</p> <p>Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs 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 skett till bostadsarea, byggnadsarea, land- och vattenareal. Landarealen har nominerats med utgångspunkt av ägoslagen skogsmark, skogsimpediment, åkermark, betesmark, övrig mark samt vatten. Bostads- samt byggnadsarea har nominerats med utgångspunkt av bostäder, tomtmark och ekonomibyggnader.</p> <p>För övriga intäkter från nyttjanderätter tex jakt- och fiskearrenden samt intäkter från skogsallmänning vilket normalt utgör årlig utdelning enligt mantal i andelsägd skogsallmänning, sker även normering till driftnetto benämnt nettokapitaliseringsmetod. Metoden avser en översiktlig bedömning med hänsyn till risk och potential och beräknar en evig kapitalisering av ett normaliserat driftnetto vid fullt nyttjande. Driftnettot beräknas utifrån faktiska eller bedömda intäkter, samt i förekommande fall bedömda drift- och underhållskostnader. Kapitaliseringen sker med ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav.</p> |
| Kvalitetssystem samt värderingsstandard        | <p>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.</p> <p>Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

### Värderingsunderlag

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sakuppgifter  | Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga 1, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga 2. Övriga sakuppgifter från nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev, upprättad skogsbruksplan samt ansökan i SAM internet gällande gårdsstöd och ersättningar från Jordbruksverket har inhämtats och redovisas i förekommande fall enligt bilaga 3.<br><br>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. |
| Besiktning    | Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Lars Lindqwist i närvaro av personal från kronofogden/utan närvaro av fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas 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.                                                                                                                                                                                                     |
| Miljöaspekter | Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan verksamhet kan bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande miljölagstiftning. Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

## Värderingsobjektet

### Fastighetsbeskrivning

|                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Planbestämmelser                                                                               | Fastigheten är belägen utom planlagt område, se bilaga 2                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Bygglov                                                                                        | Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.                                                                                                                                                                         |
| El                                                                                             | saknas                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Vatten                                                                                         | saknas                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Avlopp                                                                                         | saknas                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Bredband (fiber)                                                                               | saknas                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Övrigt                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Arealer samt Ägoslag                                                                           | Totalt 4 0707 kvm areal varav 4 0707 kvm landareal samt 0 kvm vattenareal (enligt Metria).<br>Enligt analys av taxeringsuppgifter samt analys av skogliga grunddata, arealfördelning referensår 2018 bedöms den totala arealen till 4,1 ha fördelat på följande ägoslag:<br>Skogsmark: 4 ha<br>Övrig mark: 0,1 ha |

### Beskrivning - Skogsmark

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivning         | Enligt analys av skogliga grunddata med referensår 2019-09 samt besiktning i fält, bedöms skogsmarken ha normal produktionsförmåga med en yngre åldersfördelning. Samlad ägobild i ett skifte. Skogsmarkens drivningsförhållanden bedöms normala med kortare avstånd till skogsbilväg. Virkesförrådet bedöms ligga under medel för området. Nyckelbiotoper finns ej registrerad hos Skogsstyrelsen. Se närmare skogsbruksplan/skogliginventering/analys av skogliga grunddata bilaga 3. |
| Produktiv skogsmark | 4 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Skogsimpediment     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Virkesförråd        | 255 m3sk motsvarande 62 m3sk per ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Fördelning trädslag | Tall 30%, Gran 30%, löv 40%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Medelbonitet        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Skogsvårdsåtgärder  | 3,5 ha plantering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Jakt                | Uppgift saknas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Skogsallmänning     | Intäkter från skogsallmänning saknas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Övrigt              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

### Beskrivning – Övrig mark

|             |                                                                                                           |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivning | Utgöres av vägar samt linjeavdrag                                                                         |
| Övrig mark  | Areal bedöms uppgå till 0,1 ha enligt analys arealfördelning, bilaga 3 samt taxeringsuppgifter, bilaga 2. |
| Övrigt      |                                                                                                           |

### Ekonomiska data

|                                                                           |                   |                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Taxering                                                                  | Typkod            | 110 obebyggd lantbruksenhet                                                                                             |
|                                                                           | Taxeringsvärde    | 17 000 kr                                                                                                               |
|                                                                           | Taxeringsår       | 2023                                                                                                                    |
| Pantbrev                                                                  |                   | Fastigheten belastas av 4 st pantbrevsinteckningar om totalt 3 500 000 kr. Gäller även i 4:27, 28                       |
|                                                                           | Inteckningshavare | Se fastighetsutdrag i bilaga 2                                                                                          |
| Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar                         |                   | Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Haparanda Nikkala GA:1. Ändamål: vägar.                                |
| Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.                                      |                   | Officialservitut. Akt: 5-F2006/239.1, Ändamål: väg, förmån<br>Officialservitut Akt: 5-F2006/239.1, Ändamål: väg, förmån |
| Övrigt                                                                    |                   |                                                                                                                         |
| Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts. |                   |                                                                                                                         |

| Övrigt            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Försäkring        | Uppgift om försäkring ej verifierad.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Handräckning      | Vid besiktningen var markområden ej belamrade.<br>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. |
| Jordförvärvslagen | Om du köper eller får en fastighet som klassas som lantbruksfastighet kan du behöva söka förvärvstillstånd för att få lagfart. Olika regler gäller för fysiska och juridiska personer. Du ansöker om tillstånd hos länsstyrelsen i det län där fastigheten ligger.<br>13 § Egendom som har förvärvats genom inrop på exekutiv auktion under sådana förhållanden att förvärvstillstånd skulle ha krävts vid vanligt köp skall åter avyttras inom två år efter det att auktionen vunnit laga kraft. Detta gäller dock inte, om dessförinnan nämnda förhållanden har upphört eller inroparen har fått tillstånd att behålla egendomen. I fråga om sådant tillstånd tillämpas bestämmelserna om förvärvstillstånd i 6-8 §§.                                                                                                                            |
| Förvärvstillstånd | Värderingsobjektet är belägen i Nedertorneå socken, Haparanda kommun. Denna församling räknas som glesbygdsområde. För privatperson kommer därför förvärvstillstånd krävas inför köp. Kontakta Länsstyrelsen för närmare information. Juridisk person behöver alltid ansöka om förvärvstillstånd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

## Marknadsvärdebedömning

### Marknadsvärdebedömning Skogsmark

#### Marknadsanalys

Prisökningen på skogsfastigheter enligt Ludvig & Co i Sverige har under den senaste femårsperioden ökat i en stadig takt. 2024 visar att trenden har brutits och medelpriset för Sverige har minskat till 535 m3sk motsvarande -3,9 %. Största nedgång noteras för skogsfastigheter i norra Sverige. Marknadsvärdet för skogsmark styrs i huvudsak av virkespriser, virkesförråd, belägenhet, arrondering och möjlighet till jakt och annan rekreation.

#### Ortsprisanalys

I tillgänglig prisstatistik för skogsfastigheter från Lantmäteriets minienkät nr 60 ligger medelnivån i område V på 18 100 kr/ha motsvarande 221 kr/m3sk. Vidare uppgick jaktarrendet för område I till i snitt 15 kr/ha. Betalda priser för skogsfastigheter enligt Ludvig & Co för område 10 under år 2024 ligger medelpriset på 255 kr/m3sk, vilket är en ökning med 22 % de senaste fem åren.

Fastighetens belägenhet medför en medelbonitet för området. Fastigheten bedöms för området ha en samlad arrondering med normal tillväxt samt ett kubikinnehåll under medel. Med ledning av tillgänglig prisstatistik och med beaktande objektets areal, virkesförråd, skogsvård, arrondering, bonitet, belägenhet, mm. bedömer vi marknadsvärdet enligt nedan.

Produktiv skogsmark totalt 4 ha bedöms till 15 000 kr/ha motsvarande 235 kr/m3sk.

#### Marknadsvärde produktiv skogsmark 60 000 kr

### Summerade marknadsvärdebedömda delvärden

Med beaktande av värderingsobjektets förutsättningar, läge, storlek och skick och med stöd av vad som ovan sagts kan marknadsvärdebedömda delvärden summeras enligt följande:

|           |           |
|-----------|-----------|
| Skogsmark | 60 000 kr |
|-----------|-----------|

|        |           |
|--------|-----------|
| Summa: | 60 000 kr |
|--------|-----------|

## Värdebedömning hela fastigheten

## Ortsprisanalys typkod 120/110

I vår ortsprisanalys har vi även tittat på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i närområdet runt Haparanda kommun under perioden 2020-01-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 120 och 110. Sökningen genererade 24 lagförda köp efter gallring. Medelvärde för materialet ligger på 15 kr/kvm total areal samt K/T 2,3. Noteras att mindre fastigheter generellt genererar en högre köpeskilling per kvm total areal.

| Beteckning              | Datum      | Typkod | Areal skog | Areal åker | Areal bete | Areal skogsimp | Boarea | Köpesumma  | Kvmpris | K/T  | Areal     | Kommundel    | Taxår |
|-------------------------|------------|--------|------------|------------|------------|----------------|--------|------------|---------|------|-----------|--------------|-------|
| VUONO 5:3               | 2025-05-28 | 120    |            | 1          |            |                | 180,0  | 1 095 000  | 45      | 0,7  | 24 150    | Vuono        | 2023  |
| NEDRE VOJAKKALA 20:7    | 2025-03-21 | 120    |            |            |            |                |        | 6 900 000  | 4       |      | 1 618 965 |              |       |
| MATTILA 21:2            | 2025-03-10 | 110    | 1          | 9          |            |                |        | 1 500 000  | 15      | 11,5 | 96 344    |              | 2023  |
| NAARTIJÄRVI 2:13        | 2024-11-10 | 110    | 18         | 1          |            | 14             |        | 540 000    | 1       | 1,2  | 334 448   |              | 2023  |
| NEDRE VOJAKKALA 9:15    | 2024-08-30 | 120    | 92         | 2          |            | 17             | 80,0   | 150 000    | 53      | 0,0  | 2 778     | Vojakkala    | 2023  |
| NEDRE VOJAKKALA 14:21   | 2024-07-08 | 110    | 78         |            |            | 44             |        | 2 100 000  | 1       | 1,4  | 1 285 443 |              | 2023  |
| VUONO 11:1              | 2024-04-08 | 110    | 163        | 2          | 1          | 40             |        | 2 800 000  | 1       | 1,0  | 2 108 399 |              | 2023  |
| ÖVRE VOJAKKALA 8:8 m.f. | 2024-03-25 | 110    | 115        |            |            | 72             |        | 2 000 000  | 1       | 0,9  | 1 953 269 | Vojakkala    | 2023  |
| KATTILASAARI 1:10       | 2024-03-01 | 120    | 38         | 9          | 3          | 30             | 73,0   | 1 200 000  | 1       | 1,1  | 835 550   | Kattilasaari | 2023  |
| MATTILA 8:8             | 2023-10-26 | 110    | 531        |            |            | 183            |        | 10 000 000 | 1       | 1,6  | 7 427 697 |              | 2023  |
| MATTILA 4:12            | 2023-04-26 | 110    | 255        | 4          |            | 51             |        | 7 000 000  | 2       | 2,9  | 3 182 041 | Mattila      | 2020  |
| NEDRE VOJAKKALA 6:11    | 2023-02-24 | 120    |            | 3          |            | 9              | 108,0  | 1 625 000  | 12      | 5,5  | 125 178   | Vojakkala    | 2020  |
| NEDRE VOJAKKALA 2:5     | 2022-11-01 | 120    |            |            |            | 2              | 136,0  | 1 550 000  | 70      | 3,3  | 21 880    | Vojakkala    | 2020  |
| ÖVRE VOJAKKALA 8:15     | 2022-09-19 | 120    | 8          |            |            |                | 143,0  | 1 800 000  | 16      | 2,7  | 109 007   | Vojakkala    | 2021  |
| NIKKALA 4:3             | 2022-06-22 | 120    | 3          | 1          | 1          |                | 196,0  | 2 300 000  | 25      | 2,2  | 89 353    | Salmis       | 2020  |
| KERÄSJOKI 46:10         | 2022-06-09 | 113    | 3          |            |            |                |        | 280 000    | 5       | 6,1  | 52 100    | Keräsjoki    | 2020  |
| NEDRE VOJAKKALA 17:1    | 2022-01-14 | 120    | 88         | 12         | 6          | 21             | 194,0  | 1 500 000  | 1       | 1,1  | 1 277 681 | Vojakkala    | 2020  |
| VUONO 8:13              | 2021-09-23 | 113    | 126        | 3          | 4          | 27             |        | 2 600 000  | 1       | 1,6  | 2 248 873 | Vuono        | 2020  |
| NEDRE VOJAKKALA 3:12    | 2021-08-02 | 120    | 4          | 3          | 4          |                |        | 2 500 000  | 16      | 2,8  | 149 250   | Vojakkala    | 2020  |
| ÖVRE VOJAKKALA 8:18     | 2021-08-02 | 120    | 11         | 3          | 1          | 1              | 57,0   | 700 000    | 11      | 0,0  | 59 675    | Vojakkala    | 2020  |
| NEDRE VOJAKKALA 9:15    | 2021-02-04 | 120    | 92         | 2          |            | 17             | 80,0   | 150 000    | 53      | 0,0  | 2 778     | Vojakkala    | 2020  |
| HAPARANDA 8:26          | 2020-10-26 | 197    |            |            |            |                |        | 75 000     | 30      | 0,0  | 2 441     |              | 2020  |
| KATTILASAARI 1:20       | 2020-10-16 | 120    | 15         | 3          |            | 19             | 84,0   | 475 000    | 1       | 0,9  | 463 726   | Kattilasaari | 2020  |
| SÄJVIS 1:18             | 2020-09-15 | 120    | 12         |            | 3          | 8              | 90,0   | 950 000    | 3       | 2,2  | 254 140   | Säivis       | 2017  |
| Medel                   |            |        |            |            |            |                |        |            | 15      | 2,3  |           |              |       |

Framför allt värderingsobjektets läge samt skogsmarkens beskaffenhet med begränsat virkesförråd medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet ligger under medelvärdet för ortsprismaterialet motsvarande 1,47 kr/kvm total areal samt K/T 3,52.

## Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till

**60 000 kronor**

Bedömt värdeintervall 50 000 – 70 000 kronor

Kr/kvm areal

1,47

Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)

3,52

Bilaga 1

Foton

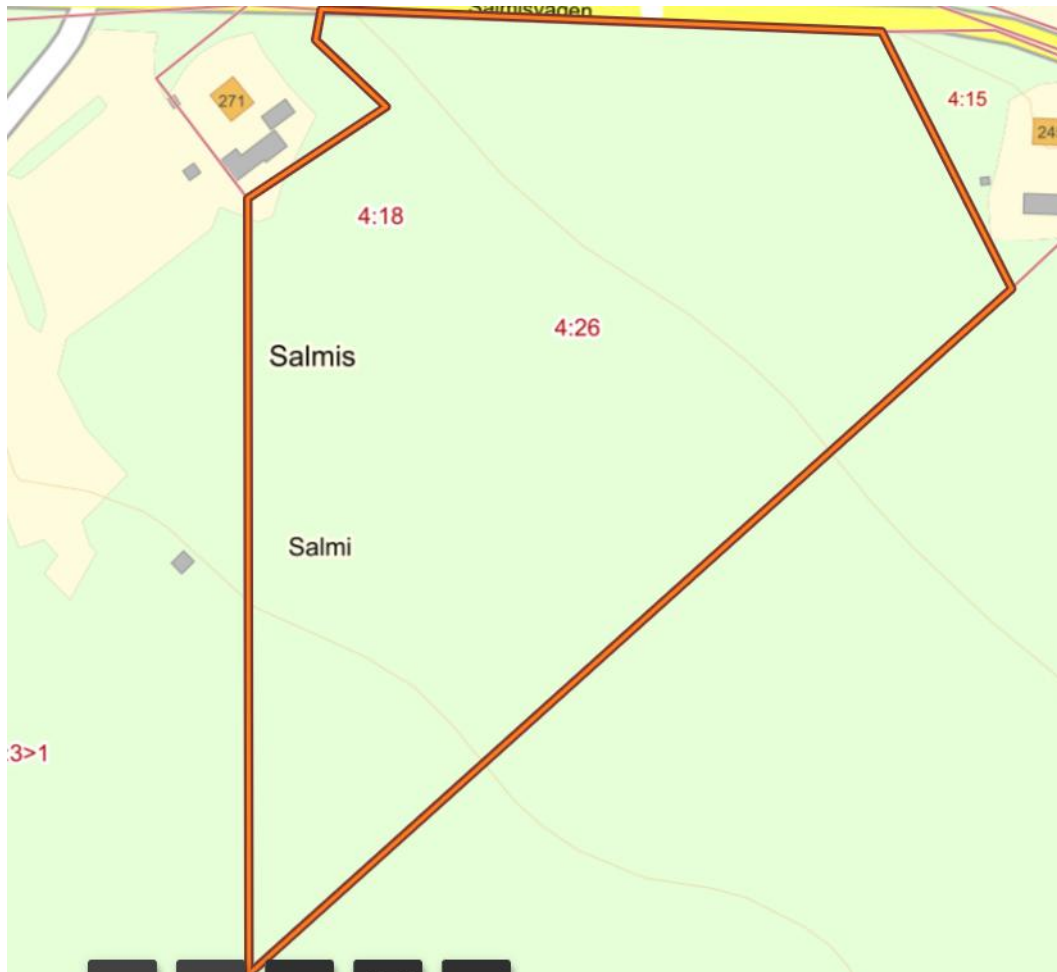


Foto, skog,

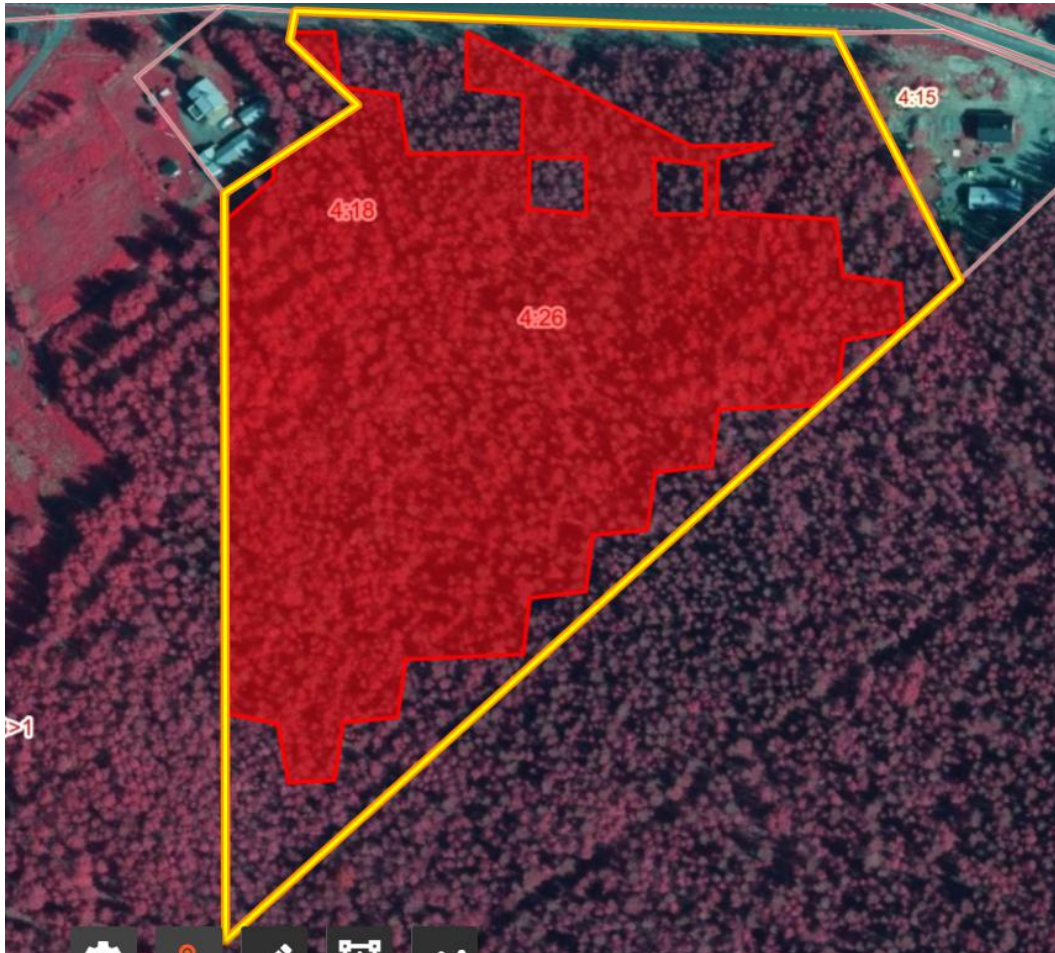
## Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto IR. Visar värderingsobjektets skogsskifte med markerad avverkning 2,6 ha 2024-07-04  
Källa: Metria

## Bilaga 2

## Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-07-24

## Fastighet

|                                                                                |                                               |                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Beteckning<br>Haparanda Nikkala 4:26                                           | UUID:<br>909a6a8a-bfcd-90ec-e040-ed8f66444c3f | Senaste ändringen i allmänna delen<br>2022-05-10    |
| Nyckel:<br>250184382                                                           | Län- och kommunkod<br>2583                    | Senaste ändringen i inskrivningsdelen<br>2025-02-17 |
| Anmärkning: Kan ingå i glesbygdsområde enligt jordförvärvslagen (SFS 1979:230) |                                               |                                                     |
| Distrikt<br>Nedertorneå-haparanda<br>Socken:<br>Nedertorneå                    | Distriktskod<br>325011                        | Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen<br>2025-07-23  |

## Läge, karta

| Område | N (SWEREF 99 TM) | E (SWEREF 99 TM) |                                                                  |
|--------|------------------|------------------|------------------------------------------------------------------|
| 1      | 7327828.3        | 909817.9         | OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta |

## Areal

| Område | Totalareal | Därav landareal | Därav vattenareal |
|--------|------------|-----------------|-------------------|
| Totalt | 4 0707 kvm | 4 0707 kvm      |                   |

## Lagfart

| Ägare                                                                                         | Andel | Inskrivningsdag | Akt |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------|-----|
| Köp (även transportköp): 2006-11-09<br>Köpeskilling: 420.000 SEK, avser även annan fastighet. |       |                 |     |
| Anmärkning: Id-nummer kompletterat 08/11196                                                   |       |                 |     |
| Anmärkning: Id-nummer kompletterat 14/27                                                      |       |                 |     |

## Anteckningar

| Innehåll                                                                      | Inskrivningsdag | Akt               |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| Utmätning 2025-02-14, 1 406 853 sek jämte ränta och kostnader, mål nr t 11-25 | 2025-02-14      | D-2025-00053481:1 |
| Anmärkningar:<br>Belastar haparanda nikkala 4:28, haparanda nikkala 4:27      |                 |                   |

## Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 3.500.000 SEK

| Nr                                                     | Belopp        | Inskrivningsdag | Akt     |
|--------------------------------------------------------|---------------|-----------------|---------|
| 2                                                      | 1.500.000 SEK | 2007-03-08      | 07/4964 |
| Beviljad i/Belastar även: Haparanda Nikkala 4:27, 4:28 |               |                 |         |

| Nr                                                     | Belopp        | Inskrivningsdag | Akt      |
|--------------------------------------------------------|---------------|-----------------|----------|
| 3                                                      | 1.500.000 SEK | 2007-08-16      | 07/17238 |
| Beviljad i/Belastar även: Haparanda Nikkala 4:27, 4:28 |               |                 |          |
| 4                                                      | 200.000 SEK   | 2008-03-17      | 08/5317  |
| Beviljad i/Belastar även: Haparanda Nikkala 4:27, 4:28 |               |                 |          |
| 5                                                      | 300.000 SEK   | 2008-05-05      | 08/8538  |
| Beviljad i/Belastar även: Haparanda Nikkala 4:27, 4:28 |               |                 |          |

#### Inskrivningar

| Nr                                  | Inskrivningar                    | Inskrivningsdag | Akt               |
|-------------------------------------|----------------------------------|-----------------|-------------------|
| 1                                   | Avtalsservitut avloppsledning mm | 1959-02-20      | 59/263            |
| 6                                   | Avtalsservitut                   | 2022-05-02      | D-2022-00182311:1 |
| Anmärkning:<br>Ändamål kraftledning |                                  |                 |                   |

#### Rättigheter

| Ändamål        | Rättsförhållande               | Rättighetstyp  | Rättighetsbeteckning |
|----------------|--------------------------------|----------------|----------------------|
| Se beskrivning | Last                           | Avtalsservitut | 25-IM2-59/263.1      |
|                | Beskrivning: Avloppsledning mm |                |                      |
| Se beskrivning | Last                           | Avtalsservitut | D202200182311:1.1    |
|                | Beskrivning: Kraftledning      |                |                      |
| Vatten         | Last                           | Ledningsrätt   | 25-F1984-83.1 Akt    |

Anmärkning:

#### Taxeringsuppgifter

|                                                          |                |      |  |
|----------------------------------------------------------|----------------|------|--|
| Taxeringsenhet                                           |                |      |  |
| Lantbruksenhet, obebyggd (110)                           |                |      |  |
| 710338-6                                                 |                |      |  |
| Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet. |                |      |  |
| Taxeringsvärde                                           | Taxeringsvärde |      |  |
| Taxeringsår                                              |                |      |  |
| 2023                                                     | 17.000 SEK     |      |  |
| Ingående värden                                          |                |      |  |
| Skogsmark                                                | 0 SEK          | 0 ha |  |
| Skogsimpediment                                          | 2.000 SEK      | 2 ha |  |

|                                         |            |         |
|-----------------------------------------|------------|---------|
| Skogsmark med<br>avverkningsrestriktion | 0 SEK      | 0<br>ha |
| Åkermark                                | 15.000 SEK | 1<br>ha |
| Betesmark                               | 0 SEK      | 0<br>ha |
| Ekonomibyggnad                          | 0 SEK      |         |
| Övrig mark                              |            | 1<br>ha |

**Värderingsenhet skogsimpedimentsmark 300475091.**

|                                    |                                   |
|------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Taxeringsvärde</b><br>2.000 SEK | <b>Riktvärdeområde</b><br>0002511 |
|------------------------------------|-----------------------------------|

**Areal**  
2 ha

**Värderingsenhet åkermark 300475088.**

|                                     |                                   |                                                      |
|-------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>Taxeringsvärde</b><br>15.000 SEK | <b>Riktvärdeområde</b><br>0025016 | <b>Beskaffenhet</b><br>Produktionsförmåga normal (3) |
|-------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------|

|                      |                                            |
|----------------------|--------------------------------------------|
| <b>Areal</b><br>1 ha | <b>Dränering</b><br>Tillfredsställande (1) |
|----------------------|--------------------------------------------|

**Åtgärd**

|                                     |              |                         |
|-------------------------------------|--------------|-------------------------|
| <b>Fastighetsrättsliga åtgärder</b> | <b>Datum</b> | <b>Akt</b>              |
| Avstyckning                         | 2006-11-07   | 25-F2006/239 <b>Akt</b> |

**Ursprung**

Haparanda Nikkala 4:3

**Ajourförande inskrivningsmyndighet**

Lantmäteriet    **Kontorbeteckning:** Skellefteå  
**Telefon:** 0771-63 63 63

## Bilaga 3

### Övriga sakuppgifter

#### Skogliga grunddata

Beräkning av skattade skogliga nyckeltal utifrån Skogsstyrelsens skogliga grunddata. Värden under överskriften "Original" redovisar ursprungsvärden från skattningarna. För siffror under "Efter avverkning" har slutavverkad skog redovisat av Skogsstyrelsen tagits bort från beräkningarna. Observera att tillväxtberäkningar på skogen ej har applicerats på siffrorna utan siffrorna är aktuella för det givna referensåret.

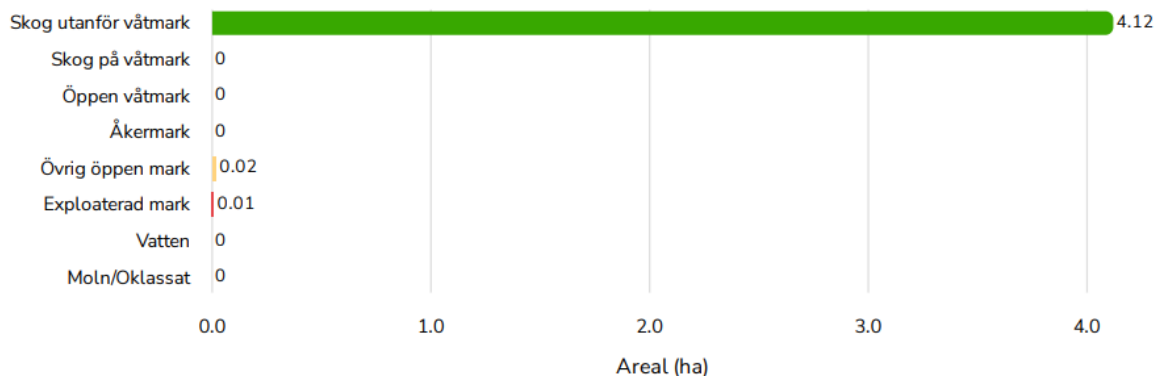
|                          |                       |                         |
|--------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Total areal:             | 4,1 ha                |                         |
| Total skogsareal:        | 4,1 ha                |                         |
| Produktiv skogsareal:    | 4,1 ha                |                         |
| Lövad säsong:            | Ja                    |                         |
| Laserskanning utförd:    | 2019-09               |                         |
|                          | <b>Original</b>       | <b>Efter avverkning</b> |
| Total volym:             | 770 m <sup>3</sup> sk | 255 m <sup>3</sup> sk   |
| Produktiv volym:         | 770 m <sup>3</sup> sk | 255 m <sup>3</sup> sk   |
| Total volym/ha:          | 187 m <sup>3</sup> sk | 62 m <sup>3</sup> sk    |
| Produktiv volym/ha:      | 187 m <sup>3</sup> sk | 62 m <sup>3</sup> sk    |
| Total medelhöjd:         | 14 m                  | 14 m                    |
| Produktiv medelhöjd:     | 14 m                  | 14 m                    |
| Total medeldiameter:     | 0,16 m                | 0,17 m                  |
| Produktiv medeldiameter: | 0,16 m                | 0,17 m                  |

#### Trädslagsfördelning

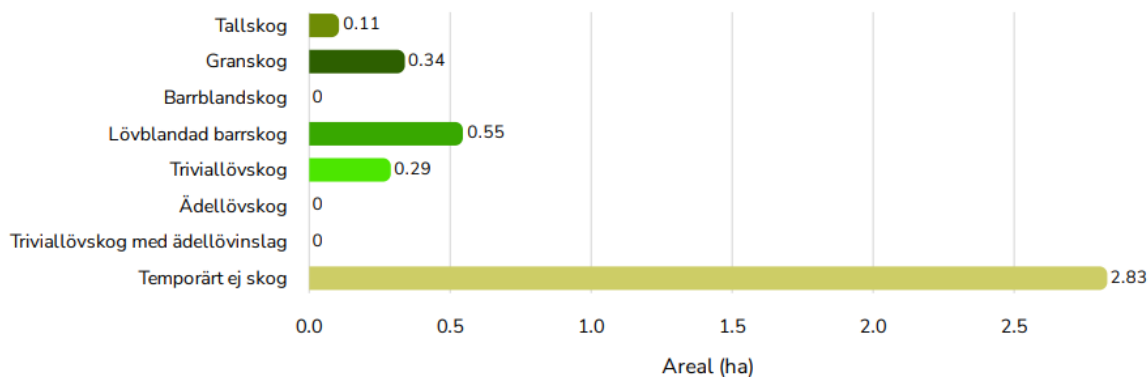
Anger trädslagsfördelning som kategoriserats till åtta olika skogstyper. Även en fördelning över marktyperna för valt område visas. Redovisade siffror är beräknade utifrån Nationella Marktäckedata (NMD), som är en nationell kartprodukt med 10 x 10 meters upplösning. Detta innebär att lokala skillnader mot inventeringar med högre detaljgrad kan uppstå. Trädslagsfördelningen är baserad på produktiv skogsmark enligt NMD. Korrigering av trädslagsfördelningen görs där avverkningar utförts efter 2017-01-01.

|            |        |
|------------|--------|
| Areal      | 4,2 ha |
| Referensår | 2018   |

#### Arealfördelning



## Trädslagsfördelning



## Sammanställning avverkningsanmälningar

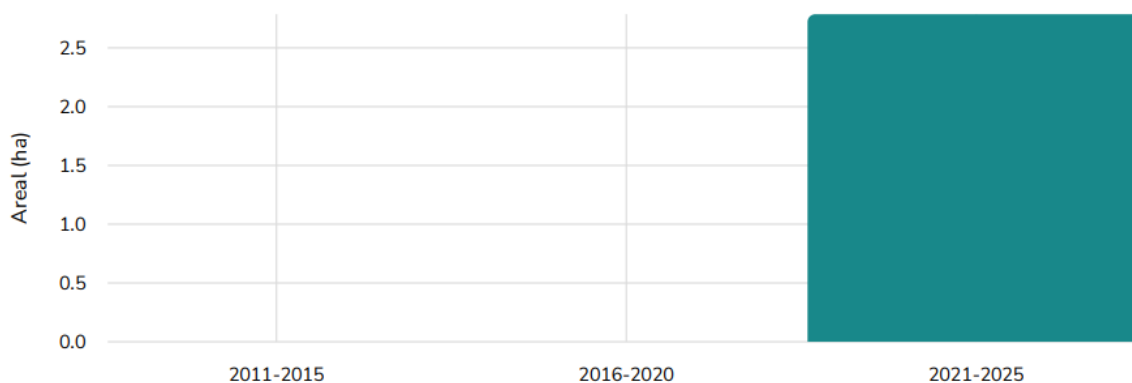
Inga aktiva avverkningsanmälningar finns för detta område.

## Sammanställning utförda avverkningar

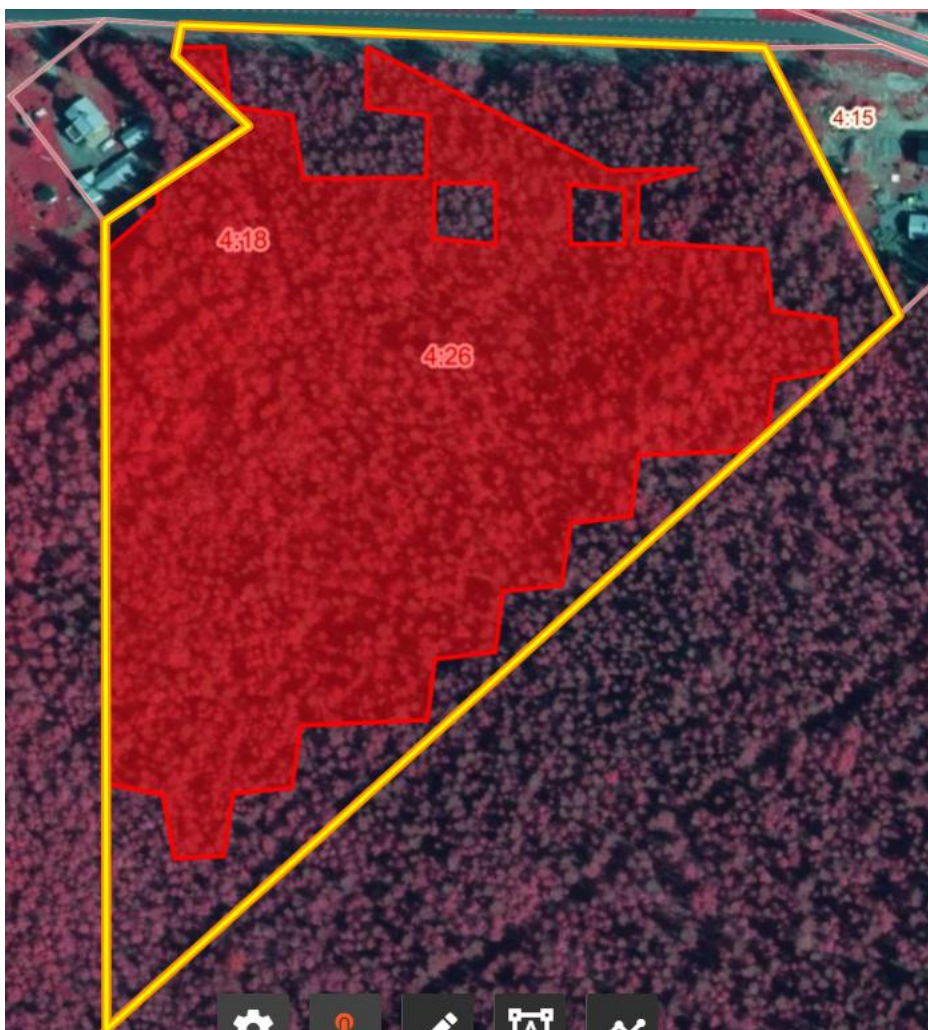
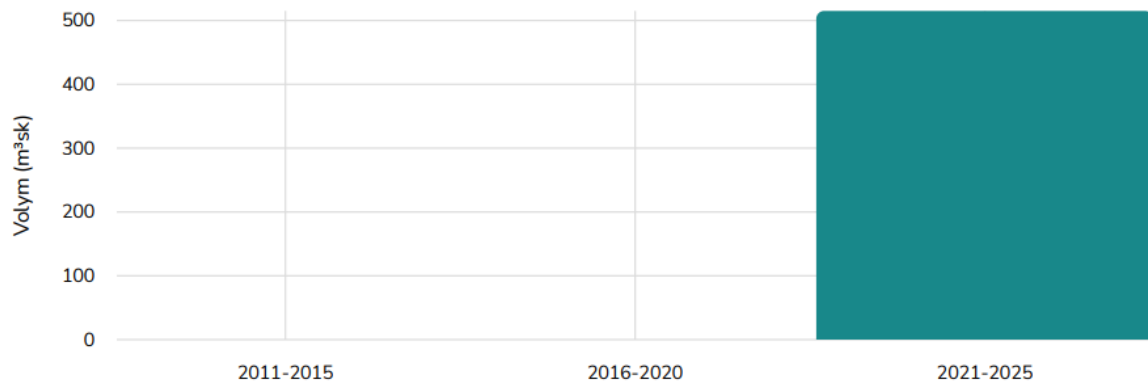
Redovisning av det valda områdets påverkan av slutavverkningar. Informationen kommer från Skogsstyrelsens data "Utförda avverkningar" som skapas med hjälp av satellitbilsanalyser. Statistiken gäller slutavverkningar och inte gallringar. Områden mindre än 0,5 hektar finns inte med i informationen. Volym markerad med "-" indikerar att avverkningen utförts innan laserskanning.

| Avverkningsdatum | Areal  | Volym    |
|------------------|--------|----------|
| 2024-07-04       | 2,8 ha | 515 m³sk |

## Areal



Volym

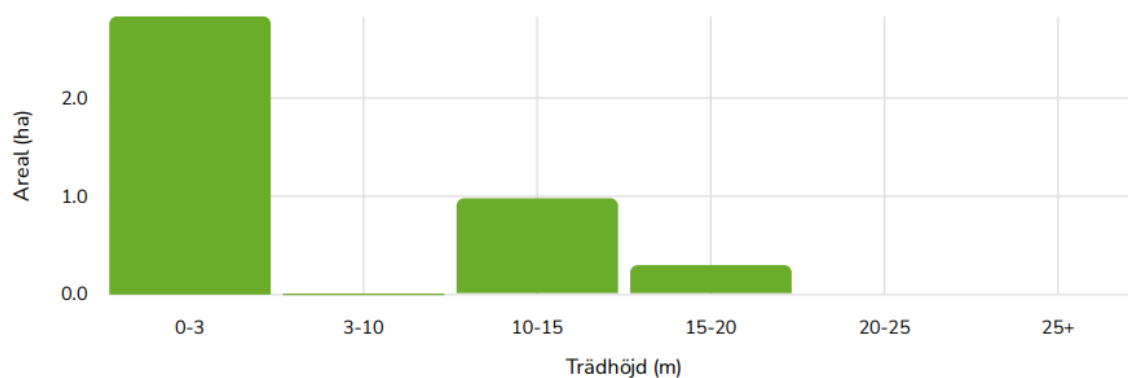


## Huggningsklasser

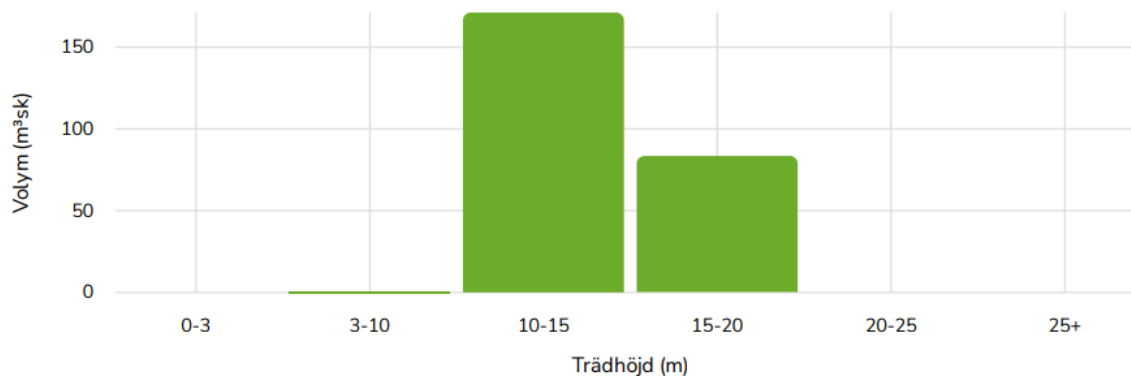
En analys över skogens indelning i olika huggningsklasser. Trädhöjden är en styrande parameter för analysen. Förändringar i skogsbeståndet i området efter referensåret har ej fångats i redovisade värden. Huggningsklasserna skall ses som en grov indikation på valt områdes skogliga sammansättning.

|               |         |
|---------------|---------|
| Medelhöjd     | 14 m    |
| Referensdatum | 2019-09 |
| Lövad säsong  | Ja      |

### Areal



### Volym



## Skyddade områden

En analys av skyddade områden och områden med naturvärden som det valda området kan beröras av. Utöver skyddsformer med formellt skydd, redovisas även andra områden som kan vara viktiga för naturvårdsinsatser. Skyddsformer på fastigheter kan överlappa varandra. Total areal visar hur stor del som berörs av skyddsformer.

Fastigheten saknar skyddade områden.

## VÄRDEUTLÅTANDE

**Kommun**

**Haparanda**

**Fastighetsbeteckning**

**Nikkala 4:27**

**Värdetidpunkt**

**Juli 2025**



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Gråmålad träpanel med vita detaljer, vidbyggt garage och carport.

---

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Hemsida

[www.properate.se](http://www.properate.se)

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

E-post

[norra@properate.se](mailto:norra@properate.se)

## Beskrivning och värdering

### Värderingsobjekt

|                      |                                   |                     |             |
|----------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
| Fastighetsbeteckning | Haparanda<br>Nikkala 4:27         | Lagfaren ägare      | F-492-25-25 |
| Objektets adress     | Skogsvägen 3A<br>953 92 Haparanda | Uppdragsgivare      | Kronofogden |
|                      |                                   | Värdetidpunkt       | Juli 2025   |
|                      |                                   | Besiktningstidpunkt | 2025-07-18  |

### Allmän beskrivning

|               |                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Byggnad       | Småhusbyggnad under byggnation. Uppförd i 1 våning.                                                                                                                                                                                       |
| Boarea        | 130 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 5 rum och kök                                                                                                                                                                                    |
| Biarea        | 163 kvm (enligt taxeringen), på plats framgick att biytan inte stämmer. Vidare undersökning rekommenderas.                                                                                                                                |
| Tomtmark      | 3 103 kvm markareal<br>Obebyggda delar utgörs av gräsmatta och träd.                                                                                                                                                                      |
| Belägenhet    | Värderingsobjektet är beläget ca 1 mil från Haparanda, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av natur och småhus. Förskola, skola och livsmedelsbutik finns i Nikkala ca 2 km bort. Ytterligare utbud med service finns i Haparanda. |
| Övrig byggnad | Saknas                                                                                                                                                                                                                                    |
| Övrigt        |                                                                                                                                                                                                                                           |

### Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till

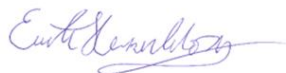
**2 000 000 kronor**

Bedömt värdeintervall 1 900 000 – 2 100 000 kronor

|               |               |                                    |      |
|---------------|---------------|------------------------------------|------|
| Kr/kvm Boarea | 15 385 kr/kvm | Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T) | 2,28 |
|---------------|---------------|------------------------------------|------|

Umeå 2025-07-31

VärderingsInstitutet Norra AB



**Erik Hernblom**  
Jägmästare/Civilekonom



**Lars Lindqvist**  
Fastighetsvärderare

AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE





| Uppdrag m.m.                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Uppdrag                                        | Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Syfte & ändamål                                | Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder | <p>Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer.</p> <p>Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs 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, tomtareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.</p> |
| Kvalitetssystem samt värderingsstandard        | <p>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.</p> <p>Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

### Värderingsunderlag

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sakuppgifter  | Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga 1, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga 2. Övriga sakuppgifter från bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall enligt bilaga 2. Land samt vattenarealer, markägoslag och byggnadsareor har ej kontrollerats och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett. |
| Besiktning    | Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Lars Lindqwist i närvaro av personal från kronofogden/utan närvaro av fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt mark och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.                                                                                |
| Miljöaspekter | Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

### Fastighetsbeskrivning

|                                                                                                |                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Planbestämmelser                                                                               | Fastigheten är belägen utom planlagt område, se bilaga 2                                                      |
| Bygglov                                                                                        | För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.                                      |
| El                                                                                             | El ansluten till allmänt nät                                                                                  |
| Vatten                                                                                         | Kommunalt. Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.                         |
| Avlopp                                                                                         | Kommunalt. Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommun samt vidare teknisk undersökning rekommenderas. |
| Bredband (fiber)                                                                               | Nej                                                                                                           |
| Övrigt                                                                                         |                                                                                                               |
| Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts. |                                                                                                               |

| Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad |                                                                                   |                                                                                                                           |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Byggnadstyp                        |                                                                                   | Bostadsbyggnad i 1 våning.                                                                                                |
| Byggår/om- & tillbyggnadsår        |                                                                                   | Under byggnation, byggnaden är inte färdigställd den saknar kök och vissa el-arbeten återstår.                            |
| Byggteknik                         | Grund<br>Stomme<br>Fasad<br>Fönster<br>Yttertak<br>Värme<br>Ventilation<br>Övrigt | Betongplatta<br>Trä<br>Träpanel<br>3-glas.<br>Plåt<br>Vattenburen via golvvärme. Jordvärmepump.<br>Självdraagsventilation |
| Planlösning                        | Våning 1                                                                          | Entréplan med hall, kök, vardagsrum och fyra sovrum, wc, badrum med bastu, tvättstuga.                                    |
| Kök                                | Utformning                                                                        | Köksinredning saknas                                                                                                      |
|                                    | Utrustning                                                                        | Spis (Okänt).                                                                                                             |
| Hygienrum                          | Ytskikt                                                                           | Modernt WC/Dusch. Vägg med kakel Golv med klinker.                                                                        |
|                                    | Utrustning                                                                        | Tvättställ, toalett och dusch/bastu.                                                                                      |
| Hygienrum                          | Ytskikt                                                                           | Modernt WC. Vägg med målade. Golv med klinker.                                                                            |
|                                    | Utrustning                                                                        | Tvättställ, toalett.                                                                                                      |
| Tvättstuga                         | Utrustning                                                                        |                                                                                                                           |
| Invändiga ytskikt                  | Golv                                                                              | Parkett/laminat/plastmatta/klinker                                                                                        |
|                                    | Vägg                                                                              | Tapet/målad väv.                                                                                                          |
|                                    | Tak                                                                               | Målat                                                                                                                     |
| Övrigt                             |                                                                                   |                                                                                                                           |
| Standard/skick                     |                                                                                   | Modern byggnad med normal standard. Byggnaden är inte färdigställd den saknar kök och vissa el-arbeten återstår.          |

| Ekonomiska data                                                           |                             |                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Taxering                                                                  | Typkod<br>Taxeringsvärde/år | 220 Småhusenhet, bebyggd<br>879 000 kr, varav byggnad 693 000 kr, varav Tax.år: 2024 mark 186 000 kr.                   |
| Pantbrev                                                                  |                             | Fastigheten belastas av 4 st pantbrevsinteckningar om totalt 3 500 000 kr. Belastar även Haparanda Nikkala 4:26,28.     |
|                                                                           | Inteckningshavare           | Se fastighetsutdrag i bilaga 2                                                                                          |
| Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar                         |                             | Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Haparanda Nikkala GA:1. Ändamål: Vägar.                                |
| Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.                                      |                             | Officialservitut. Akt: 5-F2006/239.1, Ändamål: väg, förmån<br>Officialservitut Akt: 5-F2006/239.1, Ändamål: väg, förmån |
| Övrigt                                                                    |                             |                                                                                                                         |
| Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts. |                             |                                                                                                                         |

| Övrigt            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Försäkring        | Uppgift om försäkring ej verifierad.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Handräckning      | Vid besiktningen var byggnaderna / markområden Delvis möblerade.<br><br>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. |

### Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av småhus (typkod 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2022-07-01 och framåt med en boarea mellan 100 och 160 kvm, tomtareal 800–4 000 kvm samt K/T på mist 1 och byggår från 1980 och framåt.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 740 000 – 2 051 000 kr med ett snitt på ca 1 220 000 kr, i relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 5 100 – 17 100 kr/kvm med ett snitt på ca 10 150 kr, se punkter i nedanstående diagram.

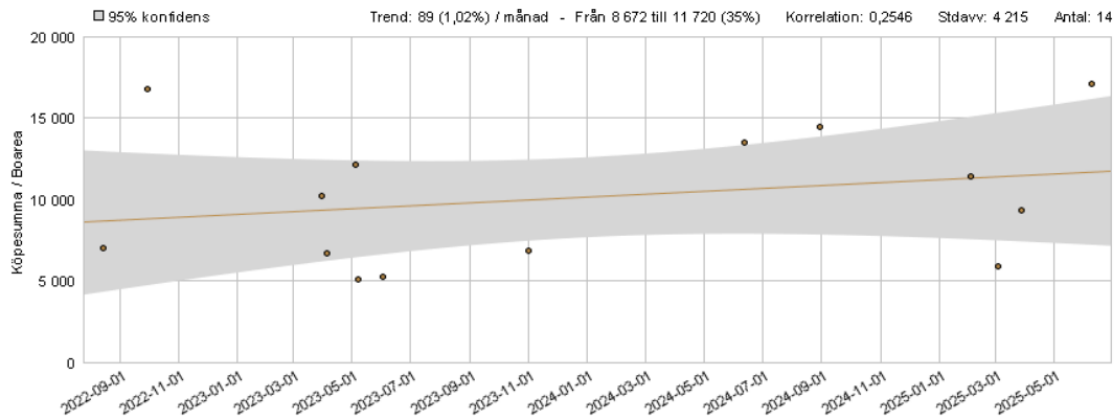


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV

I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,1 – 2,7, med en genomsnittlig nivå på 1,56, se punkter i nedanstående diagram.

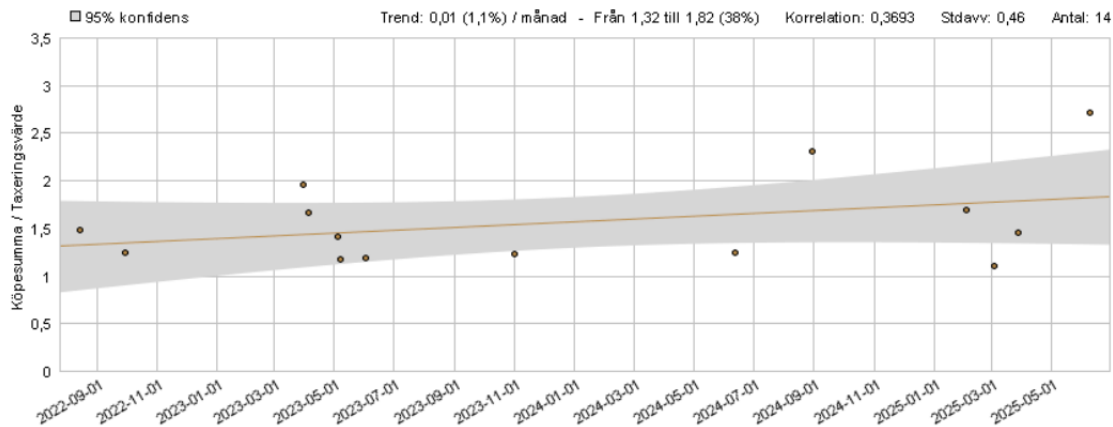


Diagram över köpesumma/taxeringsvärde. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge. Byggnaden är modern med normal standard. Inga synliga underhållsbehov. Värdet bedöms därav återfinnas i den övre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad, gråmålad träpanel vita detaljer, oklippt gräsmatta.



Foto, huvudbyggnad, gråmålad träpanel vita detaljer, oklippt gräsmatta.

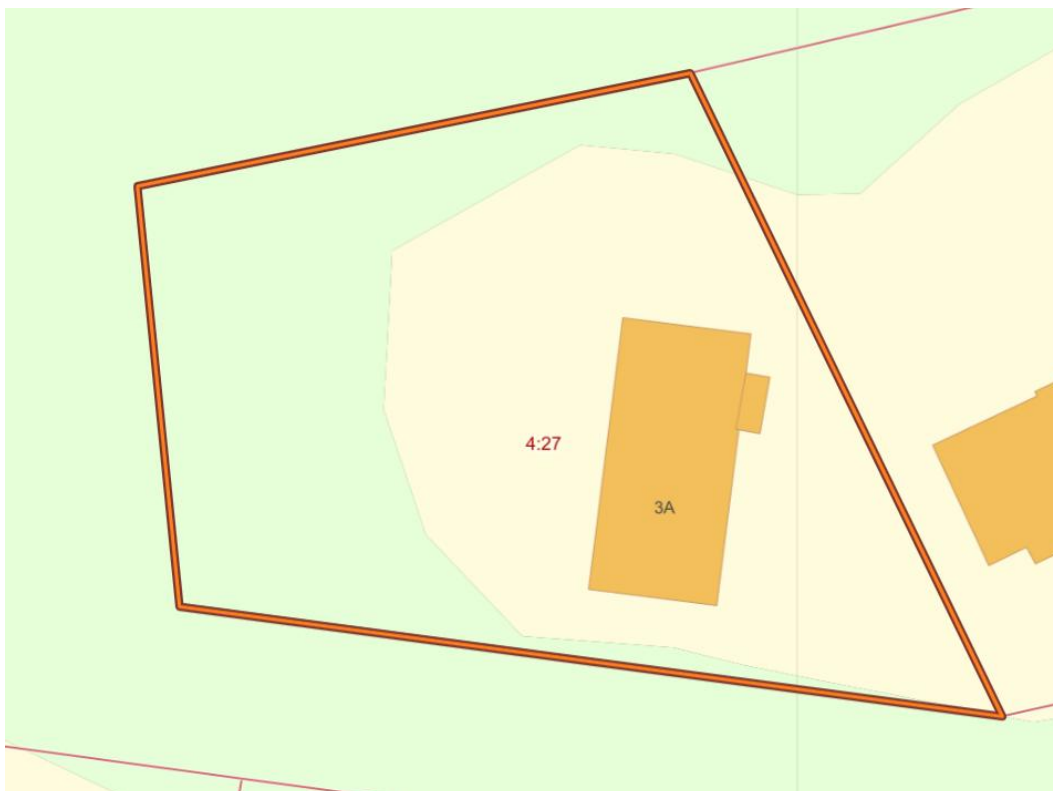


Foto, tomt med vildvuxen gräsmatta och träd.

## Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

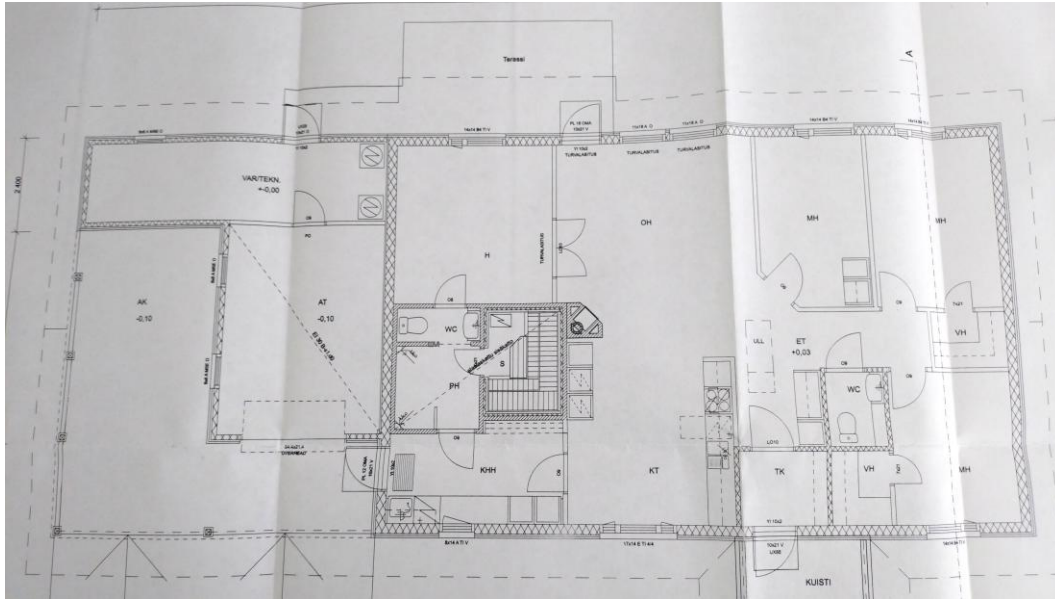


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

## Planritning



Planritning, entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

## Bilaga 2

## Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-07-24

## Fastighet

|                                                                 |                                                   |                                                     |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Beteckning<br>Haparanda Nikkala<br>4:27                         | UUID:<br>909a6a8a-bfce-90ec-e040-<br>ed8f66444c3f | Senaste ändringen i allmänna delen<br>2006-11-07    |
| Nyckel:<br>250184383                                            | Län- och kommunkod<br>2583                        | Senaste ändringen i inskrivningsdelen<br>2025-02-17 |
| Distrikt<br>Nedertorneå-<br>haparanda<br>Socken:<br>Nedertorneå | Distriktskod<br>325011                            | Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen<br>2025-07-23  |

## Adress

|                                             |  |
|---------------------------------------------|--|
| Adress<br>Skogsvägen 3A<br>953 92 Haparanda |  |
|---------------------------------------------|--|

## Läge, karta

| Område | N (SWEREF<br>99 TM) | E (SWEREF<br>99 TM) |                                                                  |
|--------|---------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------|
| 1      | 7328015.3           | 909979.5            | OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta |

## Areal

| Område | Totalareal | Därav landareal | Därav vattenareal |
|--------|------------|-----------------|-------------------|
| Totalt | 3 103 kvm  | 3 103 kvm       |                   |

## Lagfart

Köp (även transportköp): 2006-11-09  
Köpeskilling: 420.000 SEK, avser även annan fastighet.

Anmärkning: Id-nummer kompletterat 08/11196

Anmärkning: Id-nummer kompletterat 14/27

## Anteckningar

| Innehåll                                                                      | Inskrivningsdag | Akt               |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| Utmätning 2025-02-14, 1 406 853 sek jämte ränta och kostnader, mål nr t 11-25 | 2025-02-14      | D-2025-00053481:1 |
| Anmärkningar:<br>Belastar haparanda nikkala 4:26, haparanda nikkala 4:28      |                 |                   |

## Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 3.500.000 SEK

| Nr | Belopp | Inskrivningsdag | Akt |
|----|--------|-----------------|-----|
|----|--------|-----------------|-----|

| Nr                                                     | Belopp        | Inskrivningsdag | Akt      |
|--------------------------------------------------------|---------------|-----------------|----------|
| 1                                                      | 1.500.000 SEK | 2007-03-08      | 07/4964  |
| Beviljad i/Belastar även: Haparanda Nikkala 4:26, 4:28 |               |                 |          |
| 2                                                      | 1.500.000 SEK | 2007-08-16      | 07/17238 |
| Beviljad i/Belastar även: Haparanda Nikkala 4:26, 4:28 |               |                 |          |
| 3                                                      | 200.000 SEK   | 2008-03-17      | 08/5317  |
| Beviljad i/Belastar även: Haparanda Nikkala 4:26, 4:28 |               |                 |          |
| 4                                                      | 300.000 SEK   | 2008-05-05      | 08/8538  |
| Beviljad i/Belastar även: Haparanda Nikkala 4:26, 4:28 |               |                 |          |

### Rättigheter

| Ändamål | Rättsförhållande                                     | Rättighetstyp    | Rättighetsbeteckning |
|---------|------------------------------------------------------|------------------|----------------------|
| Väg     | Förmån                                               | Officialservitut | 25-F2006/239.1 Akt   |
| Väg     | Bildningsåtgärd: Avstyckning                         |                  |                      |
|         | Beskrivning: Rätt att för utfart nyttja område x     |                  |                      |
|         | Förmån                                               | Officialservitut | 25-F2006/239.2 Akt   |
|         | Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering                 |                  |                      |
| Väg     | Beskrivning: Rätt att för utfart nyttja vägen litt y |                  |                      |

Anmärkning:

### Taxeringsuppgifter

|                                                          |                    |                                           |                 |  |
|----------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------|-----------------|--|
|                                                          |                    |                                           |                 |  |
| Taxeringsenhet                                           |                    |                                           |                 |  |
| Småhusenhet, bebyggd (220)                               |                    |                                           |                 |  |
| 710339-6                                                 |                    |                                           |                 |  |
| Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet. |                    |                                           |                 |  |
| Taxeringsvärde                                           |                    |                                           |                 |  |
| Taxeringsår                                              | Taxeringsvärde     | därav byggnadsvärde                       | därav markvärde |  |
| 2025                                                     | 1.378.000 SEK      | 1.192.000 SEK                             | 186.000 SEK     |  |
|                                                          |                    |                                           |                 |  |
| Värderingsenhet småhusmark 300476144.                    |                    |                                           |                 |  |
| Taxeringsvärde                                           | Riktvärdeområde    | Fastighetsrättsliga förhållanden          |                 |  |
| 186.000 SEK                                              | 2583010            | Självständig                              |                 |  |
| Tomtareal                                                | Strand             | Vatten o avlopp                           |                 |  |
| 3 103 kvm                                                | (Inte strand eller | Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp |                 |  |

|                                          |                                 |                           |
|------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------|
|                                          | strandnära) mer än<br>150 m     |                           |
|                                          | Antal lika<br>1                 |                           |
| Värderingsenhet småhusbyggnad 301664169. |                                 |                           |
| Bebyggelsetyp<br>Friliggande             | Taxeringsvärde<br>1.192.000 SEK | Total standardpoäng<br>24 |
| Bostadsyta<br>130 kvm                    | Biutrymmesyta<br>163 kvm        | Värdeyta<br>150 kvm       |
| Nybyggnadsår<br>2024                     | Tillbyggnadsår                  | Värdeår<br>2024           |
| Under Byggnad<br>Nej                     | Antal lika<br>1                 |                           |

#### Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

|                                                    |
|----------------------------------------------------|
| Gemensamhetsanläggningar<br>Haparanda Nikkala GA:1 |
|----------------------------------------------------|

#### Åtgärd

| Fastighetsrättsliga åtgärder                                            | Datum      | Akt              |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Avstyckning Fastighetsreglering Överenskommelse enligt anläggningslagen | 2006-11-07 | 25-F2006/239 Akt |

#### Ursprung

|                       |
|-----------------------|
| Haparanda Nikkala 4:3 |
|-----------------------|

#### Ajourförande inskrivningsmyndighet

|              |                                                        |
|--------------|--------------------------------------------------------|
| Lantmäteriet | Kontorbeteckning: Skellefteå<br>Telefon: 0771-63 63 63 |
|--------------|--------------------------------------------------------|

## VÄRDEUTLÅTANDE

**Kommun**

**Haparanda**

**Fastighetsbeteckning**

**Nikkala 4:28**

**Värdetidpunkt**

**Juli 2025**



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. gråmålad träpanel med vita detaljer, vidbyggt garage och carport.

---

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Hemsida

[www.properate.se](http://www.properate.se)

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

E-post

[norra@properate.se](mailto:norra@properate.se)

## Beskrivning och värdering

### Värderingsobjekt

|                      |                                   |                     |             |
|----------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
| Fastighetsbeteckning | Haparanda<br>Nikkala 4:28         | Lagfaren ägare      | F-492-25-25 |
| Objektets adress     | Skogsvägen 3B<br>953 92 Haparanda | Uppdragsgivare      | Kronofogden |
|                      |                                   | Värdetidpunkt       | Månad år    |
|                      |                                   | Besiktningstidpunkt | 2025-07-18  |

### Allmän beskrivning

|               |                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Byggnad       | Småhusbyggnad med byggår 2011. Uppförd i 1 våning.                                                                                                                                                                                       |
| Boarea        | 132 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 5 rum och kök                                                                                                                                                                                   |
| Biarea        | 28 kvm (enligt taxeringen)                                                                                                                                                                                                               |
| Tomtmark      | 2 571 kvm markareal<br>Obebyggda delar utgörs av gräsmatta och träd.                                                                                                                                                                     |
| Belägenhet    | Värderingsobjektet är beläget ca 1 mil från Haparanda, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av natur och småhus. Förskola, skola och livsmedelsbutik finns i Nikkala ca 2 km bort. Ytterligare utbud med service finns i Haparanda |
| Övrig byggnad | Saknas                                                                                                                                                                                                                                   |
| Övrigt        |                                                                                                                                                                                                                                          |

### Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till

**2 300 000 kronor**

Bedömt värdeintervall 2 150 000 – 2 400 000 kronor

|               |               |                                    |      |
|---------------|---------------|------------------------------------|------|
| Kr/kvm Boarea | 17 424 kr/kvm | Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T) | 1,47 |
|---------------|---------------|------------------------------------|------|

Umeå 2025-07-31

VärderingsInstitutet Norra AB



**Erik Hernblom**  
Jägmästare/Civilekonom



**Lars Lindqvist**  
Fastighetsvärderare

AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE



| Uppdrag m.m.                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Uppdrag                                        | Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Syfte & ändamål                                | Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder | <p>Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer.</p> <p>Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs 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, tomtareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.</p> |
| Kvalitetssystem samt värderingsstandard        | <p>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.</p> <p>Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

| Värderingsunderlag |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sakuppgifter       | Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga 1, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga 2. Övriga sakuppgifter från bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall enligt bilaga 2. Land samt vattenarealer, markägoslag och byggnadsareor har ej kontrollerats och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett. |
| Besiktning         | Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Lars Lindqwist i närvaro av personal från kronofogden/utan närvaro av fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt mark och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.                                                                                |
| Miljöaspekter      | Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

| Fastighetsbeskrivning                                                                          |                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Planbestämmelser                                                                               | Fastigheten är belägen utom planlagt område, se bilaga 2                                                                                  |
| Bygglov                                                                                        | Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen. |
| El                                                                                             | El ansluten till allmänt nät                                                                                                              |
| Vatten                                                                                         | Kommunalt. Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.                                                     |
| Avlopp                                                                                         | Kommunalt. Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommun samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.                             |
| Bredband (fiber)                                                                               | Nej                                                                                                                                       |
| Övrigt                                                                                         |                                                                                                                                           |
| Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts. |                                                                                                                                           |

| Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad |                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Byggnadstyp                        |                                                                                       | Bostadsbyggnad i 1 våning.                                                                                                                                                                                                    |
| Byggår/om- & tillbyggnadsår        |                                                                                       | 2011                                                                                                                                                                                                                          |
| Byggteknik                         | Grund<br>Stomme<br>Fasad<br>Fönster<br>Yttertak<br>Värme<br><br>Ventilation<br>Övrigt | Betongplatta<br>Trä<br>Träpanel<br>3-glas.<br>Plåt<br>Vattenburen via golvvärme. Jordvärmepump. Kakelugn, Godkänd funktion av rökkanaler ej verifierad, vidare teknisk undersökning rekommenderas).<br>Självdraagsventilation |
| Planlösning                        | Våning 1                                                                              | Entréplan med hall, kök, vardagsrum och fyra sovrum, wc, badrum med bastu, tvättstuga.                                                                                                                                        |
| Kök                                | Utformning                                                                            | Parallellt kök med köksö och matplats. Modernt med normal standard.t)                                                                                                                                                         |
|                                    | Utrustning                                                                            | Bruna skåpluckor. Spishäll (Schott), inbyggnadsugn (Whirlpool), fläkt (Jetair), kyl (Siemens), frys (Siemens), Diskmaskin (Siemens).                                                                                          |
| Hygienrum                          | Ytskikt                                                                               | Modernt WC/Dusch. Vägg med kakel Golv med klinker.                                                                                                                                                                            |
|                                    | Utrustning                                                                            | Tvättställ, toalett och dusch/bastu.                                                                                                                                                                                          |
| Hygienrum                          | Ytskikt                                                                               | Modernt WC. Vägg med målade. Golv med klinker.                                                                                                                                                                                |
|                                    | Utrustning                                                                            | Tvättställ, toalett.                                                                                                                                                                                                          |
| Tvättstuga                         | Utrustning                                                                            | Klinkergolv, ho.                                                                                                                                                                                                              |
| Invändiga ytskikt                  | Golv                                                                                  | Parkett/laminat/plastmatta/klinker                                                                                                                                                                                            |
|                                    | Vägg                                                                                  | Tapet/målad väv.                                                                                                                                                                                                              |
|                                    | Tak                                                                                   | Målat                                                                                                                                                                                                                         |
| Övrigt                             |                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                               |
| Standard/skick                     |                                                                                       | Modern byggnad med normal standard utan synliga renoveringsbehov.                                                                                                                                                             |

| Ekonomiska data                                   |                             |                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Taxering                                          | Typkod<br>Taxeringsvärde/år | 220 Småhusenhet, bebyggd<br>1 568 000 kr, varav byggnad 1 450 000 kr, Tax.år: 2024<br>varav mark 118 000 kr.            |
| Pantbrev                                          |                             | Fastigheten belastas av 4 st pantbrevsinteckningar om totalt 3 500 000 kr. Belastar även Haparanda Nikkala 4:26,28.     |
|                                                   | Inteckningshavare           | Se fastighetsutdrag i bilaga 2                                                                                          |
| Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar |                             | Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Haparanda Nikkala GA:1. Ändamål: vägar.                                |
| Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.              |                             | Officialservitut. Akt: 5-F2006/239.1, Ändamål: väg, förmån<br>Officialservitut Akt: 5-F2006/239.1, Ändamål: väg, förmån |
| Övrigt                                            |                             |                                                                                                                         |

Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.

## Övrigt

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Försäkring        | Uppgift om försäkring ej verifierad.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Handräckning      | Vid besiktningen var byggnaderna / markområden utan möbler.<br><br>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. |

### Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av småhus (typkod 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2022-07-01 och framåt med en boarea mellan 100 och 160 kvm, tomtareal 800 -4 000 kvm samt K/T på mist 1 och byggår från 1980.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 740 000 – 2 051 000 kr med ett snitt på ca 1 220 000 kr, i relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 5 100 – 17 100 kr/kvm med ett snitt på ca 10 150 kr, se punkter i nedanstående diagram.

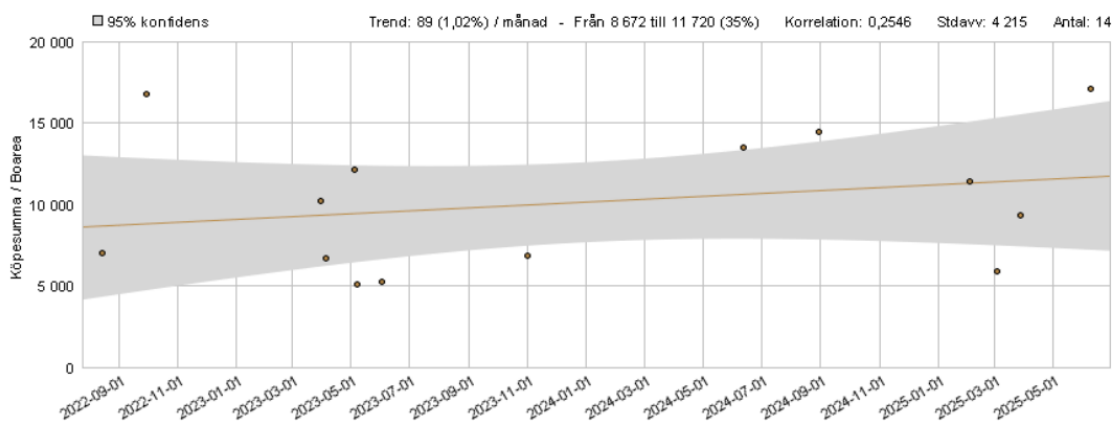


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV

I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,1 – 2,7, med en genomsnittlig nivå på 1,56, se punkter i nedanstående diagram.

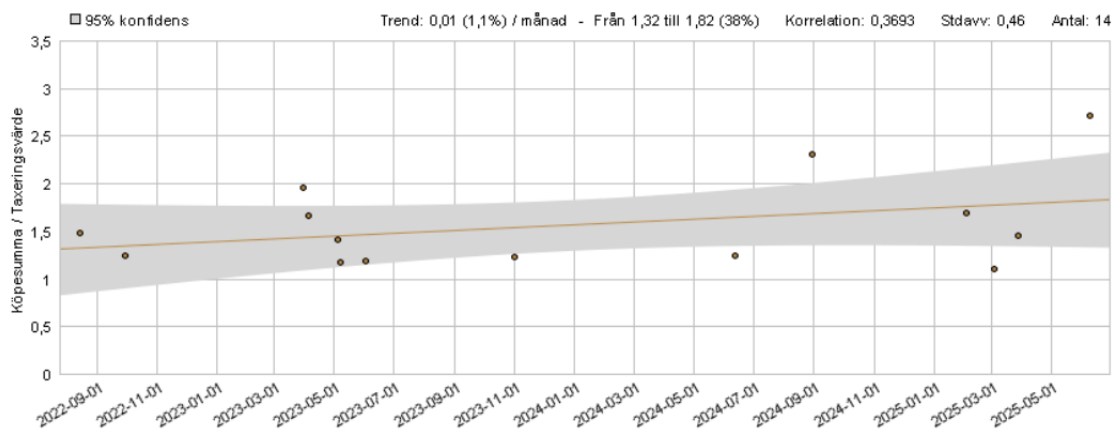


Diagram över köpesumma/taxeringsvärde. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge. Byggnaden är modern med normal standard. Inga synliga underhållsbehov. Värdet bedöms därav återfinnas i den övre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad, gråmålad träpanel med vita detaljer.

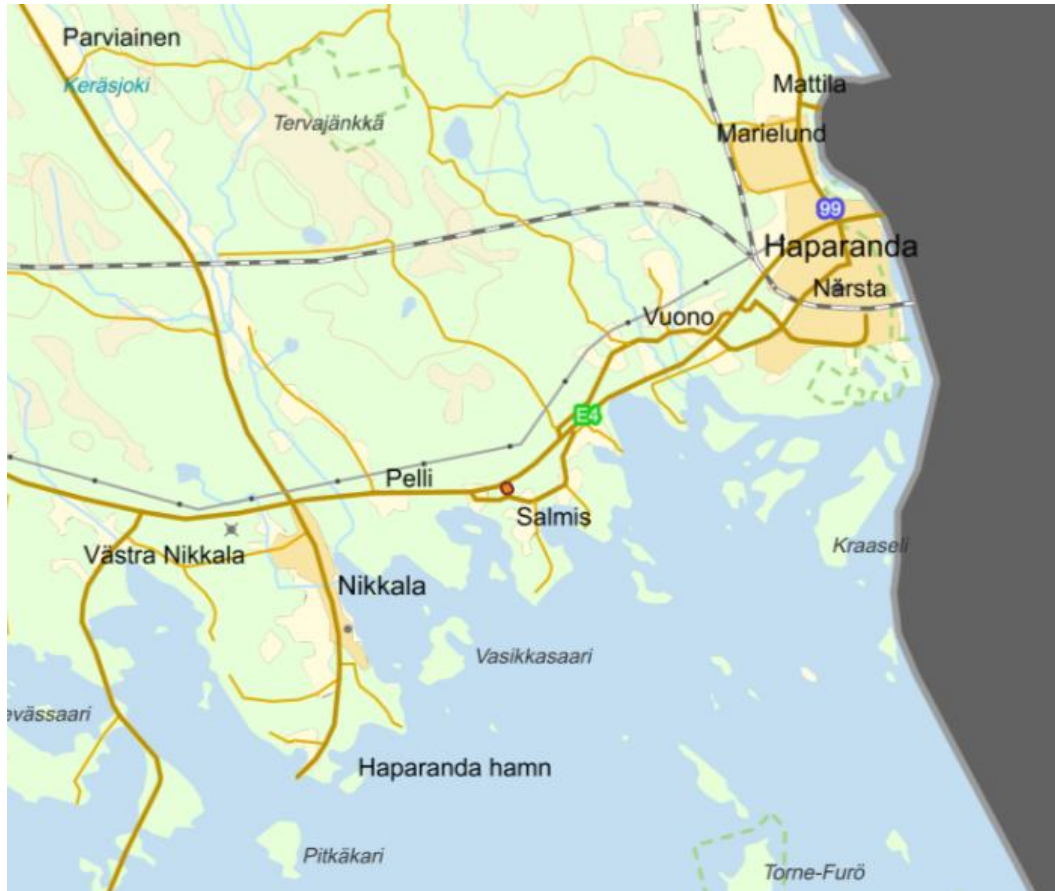


Foto, gråmålad träpanel med vita detaljer, oklippt gräsmatta.

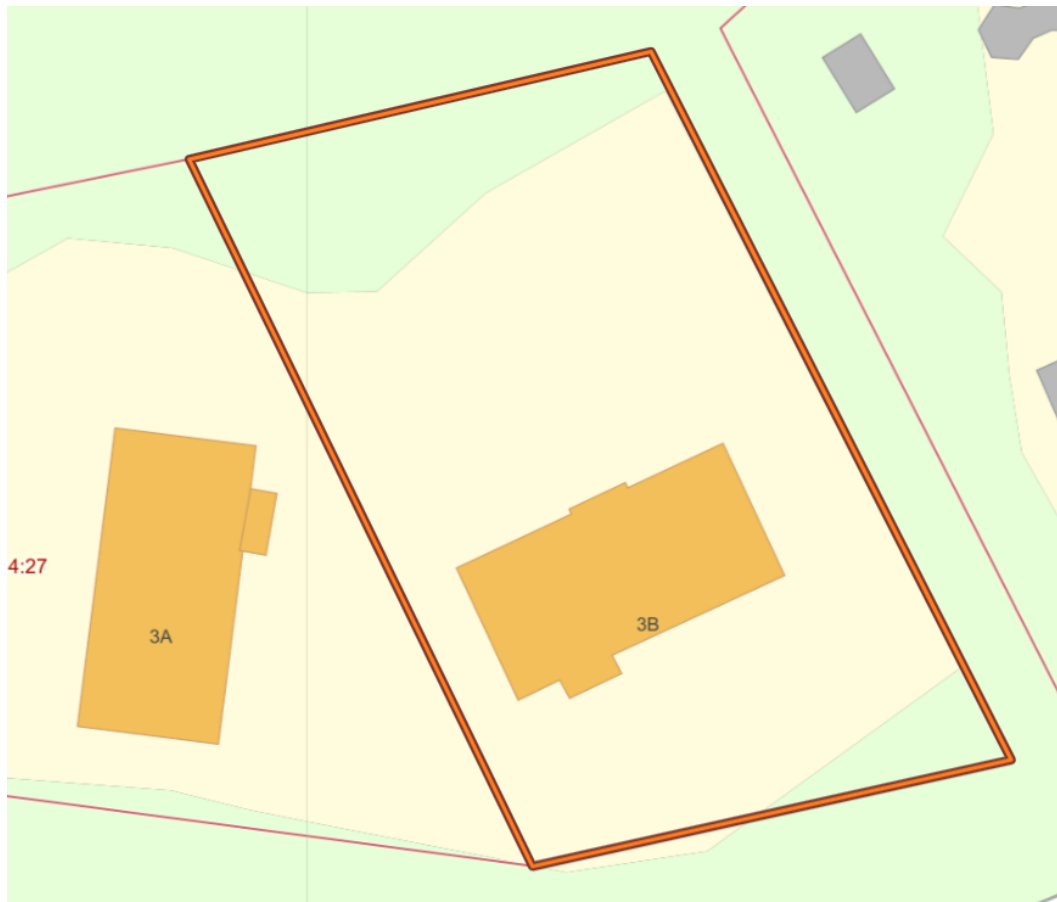


Foto, gråmålad träpanel med vita detaljer, oklippt gräsmatta.

## Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

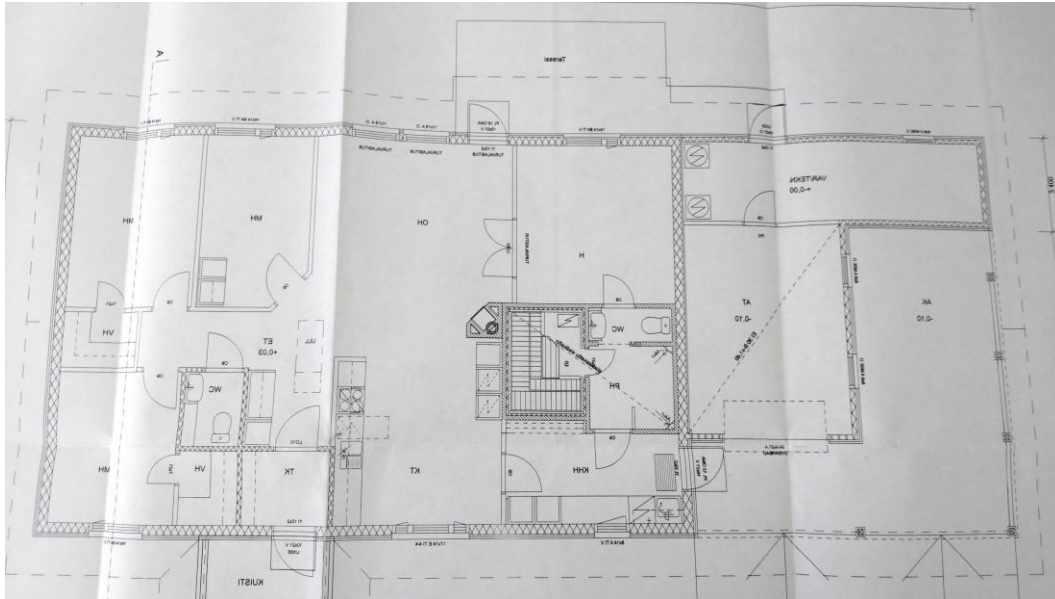


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

## Planritning



Planritning, entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

## Bilaga 2

## Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-07-24

## Fastighet

|                                                             |                                               |                                                     |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Beteckning<br>Haparanda Nikkala 4:28                        | UUID:<br>909a6a8a-bfcf-90ec-e040-ed8f66444c3f | Senaste ändringen i allmänna delen<br>2006-11-07    |
| Nyckel:<br>250184384                                        | Län- och kommunkod<br>2583                    | Senaste ändringen i inskrivningsdelen<br>2025-02-17 |
| Distrikt<br>Nedertorneå-haparanda<br>Socken:<br>Nedertorneå | Distriktskod<br>325011                        | Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen<br>2025-07-23  |

## Adress

|                                             |  |
|---------------------------------------------|--|
| Adress<br>Skogsvägen 3B<br>953 92 Haparanda |  |
|---------------------------------------------|--|

## Läge, karta

| Område | N (SWEREF 99 TM) | E (SWEREF 99 TM) |                                                                  |
|--------|------------------|------------------|------------------------------------------------------------------|
| 1      | 7328023.3        | 910025.0         | OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta |

## Areal

| Område | Totalareal | Därav landareal | Därav vattenareal |
|--------|------------|-----------------|-------------------|
| Totalt | 2 571 kvm  | 2 571 kvm       |                   |

## Lagfart

Köp (även transportköp): 2006-11-09  
Köpeskilling: 420.000 SEK, avser även annan fastighet.

Anmärkning: Id-nummer kompletterat 08/11196

Anmärkning: Id-nummer kompletterat 14/27

## Anteckningar

| Innehåll                                                                      | Inskrivningsdag | Akt               |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| Utmätning 2025-02-14, 1 406 853 sek jämte ränta och kostnader, mål nr t 11-25 | 2025-02-14      | D-2025-00053481:1 |
| Anmärkningar:<br>Belastar haparanda nikkala 4:26, haparanda nikkala 4:27      |                 |                   |

## Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 3.500.000 SEK

| Nr | Belopp | Inskrivningsdag | Akt |
|----|--------|-----------------|-----|
|----|--------|-----------------|-----|

| Nr                                                     | Belopp        | Inskrivningsdag | Akt      |
|--------------------------------------------------------|---------------|-----------------|----------|
| 1                                                      | 1.500.000 SEK | 2007-03-08      | 07/4964  |
| Beviljad i/Belastar även: Haparanda Nikkala 4:26, 4:27 |               |                 |          |
| 2                                                      | 1.500.000 SEK | 2007-08-16      | 07/17238 |
| Beviljad i/Belastar även: Haparanda Nikkala 4:26, 4:27 |               |                 |          |
| 3                                                      | 200.000 SEK   | 2008-03-17      | 08/5317  |
| Beviljad i/Belastar även: Haparanda Nikkala 4:26, 4:27 |               |                 |          |
| 4                                                      | 300.000 SEK   | 2008-05-05      | 08/8538  |
| Beviljad i/Belastar även: Haparanda Nikkala 4:26, 4:27 |               |                 |          |

### Rättigheter

| Ändamål | Rättsförhållande                                     | Rättighetstyp    | Rättighetsbeteckning |
|---------|------------------------------------------------------|------------------|----------------------|
| Väg     | Förmån                                               | Officialservitut | 25-F2006/239.1 Akt   |
| Väg     | Bildningsåtgärd: Avstyckning                         |                  |                      |
|         | Beskrivning: Rätt att för utfart nyttja område x     |                  |                      |
| Väg     | Förmån                                               | Officialservitut | 25-F2006/239.2 Akt   |
|         | Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering                 |                  |                      |
|         | Beskrivning: Rätt att för utfart nyttja vägen litt y |                  |                      |

Anmärkning:

### Taxeringsuppgifter

| Taxeringsenhet                                           |                              |                                                              |                    |
|----------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------|
| Småhusenhet, bebyggd (220)                               |                              |                                                              |                    |
| 710341-6                                                 |                              |                                                              |                    |
| Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet. |                              |                                                              |                    |
| Taxeringsvärde<br>Taxeringsår                            | Taxeringsvärde               | därav<br>byggnadsvärde                                       | därav<br>markvärde |
| 2024                                                     | 1.568.000 SEK                | 1.450.000 SEK                                                | 118.000 SEK        |
| Värderingsenhet småhusmark 300476124.                    |                              |                                                              |                    |
| Taxeringsvärde<br>118.000 SEK                            | Riktvärdeområde<br>2583010   | Fastighetsrättsliga förhållanden<br>Avstyckningsbar          |                    |
| Tomtareal<br>2 571 kvm                                   | Strand<br>(Inte strand eller | Vatten o avlopp<br>Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp |                    |

|                                          |                                 |                           |
|------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------|
|                                          | strandnära) mer än<br>150 m     |                           |
|                                          | Antal lika<br>1                 |                           |
| Värderingsenhet småhusbyggnad 300587809. |                                 |                           |
| Bebyggelsetyp<br>Friliggande             | Taxeringsvärde<br>1.450.000 SEK | Total standardpoäng<br>35 |
| Bostadsyta<br>132 kvm                    | Biutrymmesyta<br>28 kvm         | Värdeyta<br>138 kvm       |
| Nybyggnadsår<br>2011                     | Tillbyggnadsår                  | Värdeår<br>2011           |
| Under Byggnad<br>Nej                     | Antal lika<br>1                 |                           |

#### Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

|                                                    |
|----------------------------------------------------|
| Gemensamhetsanläggningar<br>Haparanda Nikkala GA:1 |
|----------------------------------------------------|

#### Åtgärd

| Fastighetsrättsliga åtgärder                                            | Datum      | Akt              |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Avstyckning Fastighetsreglering Överenskommelse enligt anläggningslagen | 2006-11-07 | 25-F2006/239 Akt |

#### Ursprung

|                       |
|-----------------------|
| Haparanda Nikkala 4:3 |
|-----------------------|

#### Ajourförande inskrivningsmyndighet

|              |                                                        |
|--------------|--------------------------------------------------------|
| Lantmäteriet | Kontorbeteckning: Skellefteå<br>Telefon: 0771-63 63 63 |
|--------------|--------------------------------------------------------|