

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	VILHELMINA
Fastighetsbeteckning	TRANAN 3
Värdetidpunkt	2026-04-19



Foto huvudbyggnad, rödmålad träpanel, svarta och vita detaljer.

Innehållsförteckning

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

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

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

1.2 Syfte och ändamål

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

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-04-19.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	VILHELMINA TRANAN 3
Adress	Videvägen 20 912 32 Vilhelmina
Område	Vilhelmina
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2899-25-24
Nybyggnadsår	1956
Värdeår	1956
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

TRANAN 3 i Vilhelmina kommun ligger i centralorten och med 0 km till annan service. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 145 m², fördelat på 6 rum och kök. Biarean uppgår till 95 m².

Det finns även övriga byggnader såsom vidbyggt garage / förråd.

Markarealen uppgår till 1 078 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta, träd och buskar.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per april 2026

500 000 KRONOR

Femhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 475 tkr - 525 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	3 448
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,03

3 Värderingsunderlag

3.1 Sakuppgifter

Information om värderingsobjektet har erhållits från okulärbesiktning, fotografier, kartor, sakuppgifter från offentliga register samt i förekommande fall planritningar. Övriga sakuppgifter från bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall. Land samt vattenarealer, markägoslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-04-08 av Lars Lindqwist. Vid besiktningen deltog personal från Kronofogden. Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägoslag och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

4 Hållbarhet

4.1 Energideklaration

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

4.2 Miljöcertifiering

Värderingsobjektets byggnader saknar giltig miljöcertifiering.

4.3 Miljöbelastningar

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

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Planer, bestämmelser, fornlämningar och bygglov

Värderingsobjektet är beläget inom planlagt område.

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

Källa: Metria

Plan		
TOMTINDELNING	Datum	Akt
-	1951-05-24	24-VIS-203
TRANAN	Laga kraft: -	
Plan		
STADSPLAN	Datum	Akt
-	1984-09-19	24-P1986-20
VILHELMINA TÄTORT SYDVÄSTRA DELEN	Laga kraft: -	
Anmärkningar		
Genomf. slut: 1992-06-30		

Bygglov Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt 1 078 m²

Obebyggda delar Gräsmatta, träd och buskar

Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära

Omgivning Villor

Avstånd I kommunens centralort
0 km

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El El anslutet till allmänt nät *Källa: Okulärbesiktning*
Avstängt *

Vatten Kommunalt *Källa: okulärbesiktning*
Avstängt *

Avlopp Kommunalt *Källa: okulärbesiktning*
Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.

Bredband via fiber Nej *Källa: Okulärbesiktning*

- *) Avstängt/ej i bruk vid besiktningsstillfället. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion.

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1956	Källa: Metria
Boarea	145 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 5 rum och kök	
Biarea	95 m ²	
Våningar	Två plan med källare	
Källarvåning	Förråd, pannrum, tvättstuga	
Entréväning	Hall, kök, badrum, vardagsrum, sovrum	
Våning 1 tr	Hall, tre sovrum, klk.	
Grund	Källargrund. Dränerad källare	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel	
Fönster	2-glas	
Yttertak	Plåt	
Balkong & uteplats	Altan	
Invändiga ytskikt		
Golv	Parkett och plastmatta	
Vägg	Målade och tapet	
Tak	Målat	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till pelletspanna. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	Källa: Okulärbesiktning
Eldstad	Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Köksfläkt (Husqvarna), kyl/frys (Indesit) Vinkelkök	

	Låg standard, sämre skick
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar plastmatta WC, tvättställ, dusch
	Låg standard, sämre skick
Tvättstuga	Tvättmaskin (Indesit), torkskåp (Futurum) Golv betong, väggar Puts
	Låg standard, sämre skick. Nyare maskin
Helhetsintryck	Låg standard, sämre skick. Nyare plåttak och omdränerad källare. I övrigt äldre hus med genomgående eftersatt underhåll.

5.5 Övrig byggnad

Vidbyggt garage / förråd Trästomme, träpanel, papptak.

Äldre garage och förråd

Låg standard, sämre skick

Byggnadsarea: 45 m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring Upppgift saknas

5.7 Handräckning

Vid besikten var värderingsobjektet utan möbeler. På tomten fanns normalt med saker.

Om den tidigare ägaren inte har flyttat ut när du som köpare har rätt att tillträda egendomen kan du vända dig till Kronofogden och begära hjälp med handräckning (avhysning). En sådan handräckning är kostnadsfri för köparen när den behövs för tillträde till bostad på fastighet eller till lös egendom (t.ex. bostadsrätt eller annan nyttjanderätt). Med bostad menas alla utrymmen som används för ett normalt boende och även biutrymmen som t.ex. vind, källare och garage för privatbil. Köparen kan däremot få betala för handräckning som behövs för tillträde till annat t.ex. särskilda förrådsbyggnader, industri- eller hyresfastighet eller för bortforsling av miljöfarligt avfall, maskiner eller bilar på tomten. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

6 Värderingsteorier och -metoder

6.1 Begreppet marknadsvärde

Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

6.2 Värderingsmetod

Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning ut-förs med ledning av lagförda transaktioner för likartade fastigheter på regional och lokal delmarknad, så kallade jämförelseobjekt. Referensobjekten är sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktorer måste ske. I detta utlåtande har normering främst skett till bostadsarea och/eller markareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.

6.3 Värderingsstandard och kvalitetssystem

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

7 Ekonomiska data

Någon särskild utredning avseende lantmäteriförrättning, anteckningar, inteckningar/pantbrev, inskrivningar, rättigheter och gemensamhetsanläggningar enligt 7.1-7.6 nedan har inte utförts.

7.1 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-11-27, 70 529 SEK jämte ränta och kostnader beslutsnummer: 01-625426-25: 2025-12-01, D-2025-00440372:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 3 inteckningar om 250 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
2	150 000 kr	1988-08-24	88/4794	
3	70 000 kr	1991-04-17	91/2341	
4	30 000 kr	1993-12-23	93/10092	

7.3 Inskrivningar

Källa: Metria

1 Avtalsservitut 1949-06-14 49/590 Övrigt ändamål: KRAFTLEDNING

7.4 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
SE BESKRIVNING	LAST	AVTALSSERVITUT	24-IM3-49/590.1
Beskrivning KRAFTLEDNING			
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig Förmån: UMEÅ NORRFORS 3:3, UMEÅ SÖRFORS 8:10 Last: Vilhelmina TRANAN 3			

7.5 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 487 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 416 000 kr

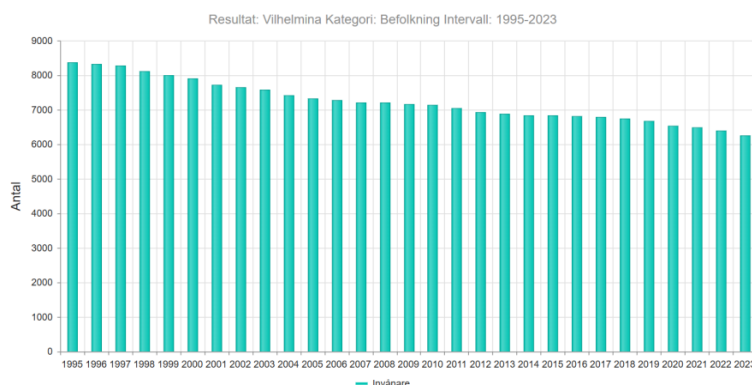
varav mark 71 000 kr

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Vilhelmina kommun ligger i Västerbottens län och omfattar stora delar av den sydliga fjällkedjan samt skogs- och sjölandskap längs Ångermanälven. Kommunen har en vidsträckt landsbygd och präglas av storslagen natur med fjällområden i väster och skogsklädda dalgångar i öster. Centralorten Vilhelmina är den största tätorten, medan andra viktiga samhällen inkluderar Saxnäs, Klimpfjäll och Dikanäs. Kommunen har en befolkning på cirka 6 000 personer (2023, MSCI), varav omkring 3 000 bor i centralorten Vilhelmina. Resten av befolkningen är spridd över landsbygden och mindre orter. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

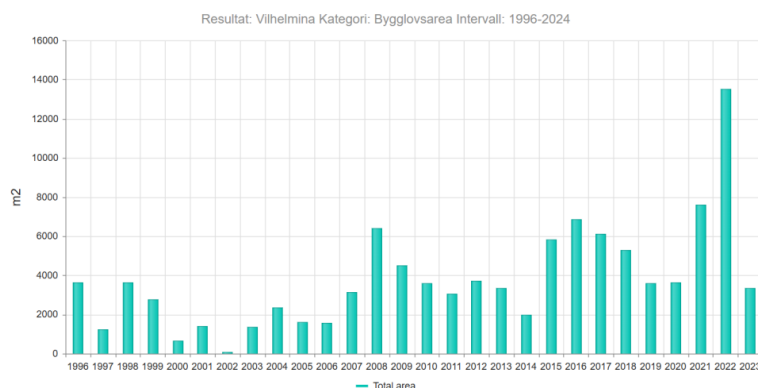
Vilhelmina kommun har goda vägförbindelser och är en viktig knutpunkt för inlandstrafiken. Europaväg 45 (Inlandsvägen) går genom kommunen från nord till syd och sammanlänkar Vilhelmina med Storuman i norr och Strömsund i söder. Riksväg 90 förbinder kommunen med Örnköldsvik och kusten i öster. Järnvägstrafiken går via Inlandsbanan, som erbjuder godstransporter och viss turisttrafik under sommartid. Busstrafiken sköts av Länstrafiken Västerbotten, som förbinder Vilhelmina med andra orter i länet samt inlandskommuner i Jämtland. Vilhelmina har en egen flygplats, South Lapland Airport, belägen cirka en mil utanför centralorten. Flygplatsen erbjuder reguljära avgångar till Stockholm.

Näringsliv

Vilhelmina kommun har ett näringsliv som domineras av skogsbruk, turism och småföretagande. Kommunen har cirka 600 registrerade företag, med många verksamheter inom besöksnäring, hantverk och service. De största arbetsgivarna i kommunen är Vilhelmina kommun, skogsindustrin och företag kopplade till turism och besöksnäring. Turismen är en av de viktigaste näringarna, och fjällområdena i Saxnäs och Klimpfjäll lockar besökare året runt. Vintertid är skidåkning, skoterleder och isfiske populära aktiviteter, medan sommarturismen präglas av fiske, vandring och jakt. Vilhelmina erbjuder ett brett utbud av hotell, stugbyar och konferensanläggningar, med exempel som Saxnäsgården och Klimpfjällsgården. Kommunen satsar även på utveckling av lokal matproduktion och hantverk, där flera företag säljer produkter baserade på samiska och lokala traditioner.

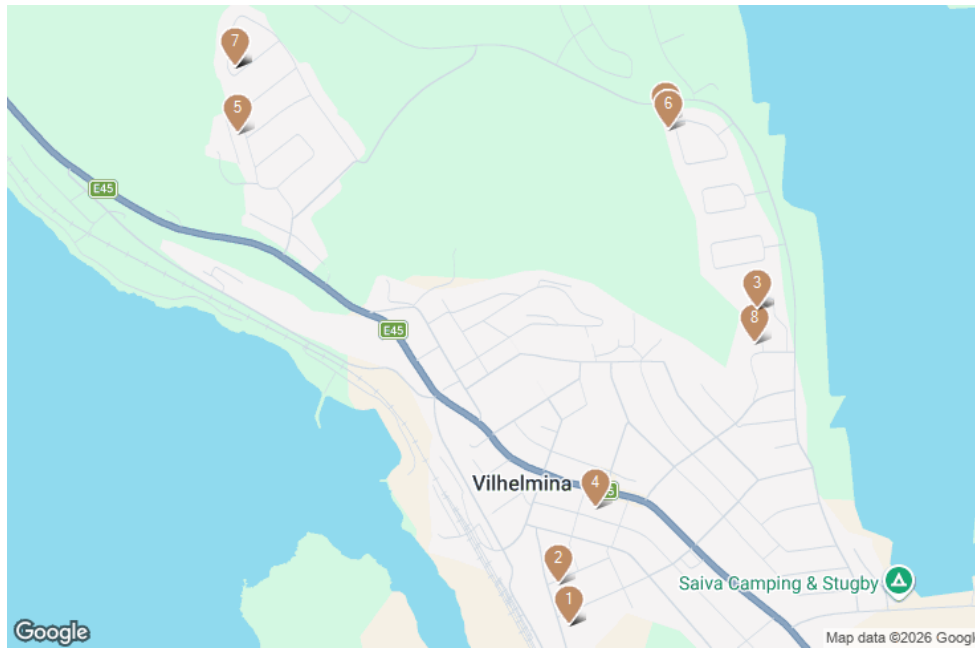
Byggnad i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan 2000 m² (år 2014) och närmare 14 000 m² (år 2022) (MSCI). Se diagram nedan:

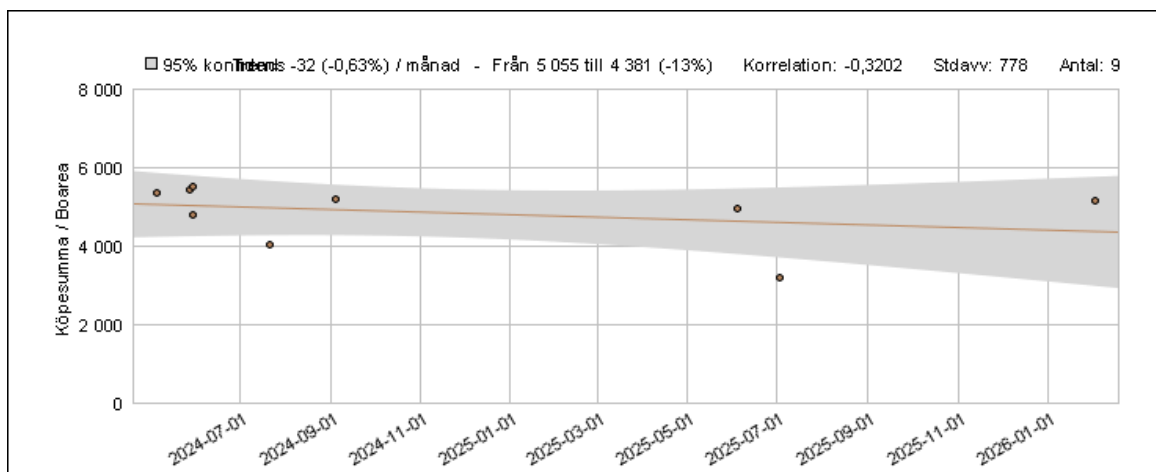


8.2 Ortsprisanalys

I vår orsprisanalys ser vi på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i området kring värderingsobjektet.



Kartan visar gjorda försäljningar i området. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

Diagram visar köpesumma/boarea över tid, samt dess spridning.

Materialet har gallrats och omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 121 - 157 m², standardpoäng 28 - 38, byggår 1920 - 1979, areal tomt 831 - 1 304 m² under perioden 2024-05-06 och framåt.

Sökningen genererade 9 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 500 000 - 810 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 3 184 - 5 537 kr/m² med medel 4 852 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,0 - 1,6 med medel 1,3, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Vilhelmina	Lodjuret 2	2026-02-02	126	89	29	1920	1 192	E	L	1,6	5 158	650 000
Vilhelmina	Björnen 1	2025-07-03	157	80	31	1921	1 304	E	L	1,0	3 184	500 000
Vilhelmina	Vallan 4	2025-06-04	148	41	34	1975	843	E	L	1,1	4 966	735 000
Vilhelmina	Gästgivaren 4	2024-09-04	122	69	31	1951	1 047	E	L	1,5	5 204	635 000
Vilhelmina	Hästen 3	2024-07-22	141	78	32	1975	872	E	L	1,1	4 042	570 000
Vilhelmina	Stafetten 2	2024-05-31	152	53	28	1979	980	E	L	1,5	4 802	730 000
Vilhelmina	Grävet 4	2024-05-31	121	45	31	1978	978	E	L	1,4	5 537	670 000
Vilhelmina	Brättet 4	2024-05-28	149	33	33	1975	831	E	L	1,6	5 436	810 000
Vilhelmina	Stafetten 1	2024-05-06	146		38	1978	980	E	L	1,3	5 342	780 000
Medel											1,3	4 852

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets läge samt låg standard. Sämre skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 500 000 kr, motsvarande 3 448 kr/m². Äldre fastighet med om dränerad källare och nyare plåttak i övrigt genomgående eftersatt underhåll.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per april 2026

500 000 KRONOR
Femhundrausen kronor

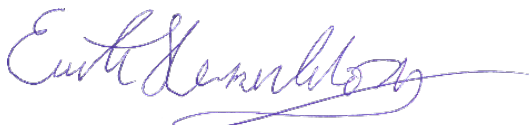
Bedömt värdeintervall 475 tkr - 525 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	3 448
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,03

Västerbotten 2026-04-23

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Lars Lindqwist
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Foto huvudbyggnad, rödmålad träpanel, svarta och vita detaljer, vidbyggt garage.



Foto huvudbyggnad, rödmålad träpanel, svarta och vita detaljer.



Foto huvudbyggnad, rödmålad träpanel, svarta och vita detaljer.



Foto huvudbyggnad, rödmålad träpanel, svarta och vita detaljer.



Foto garage med förråd, rödmålad träpanel, svarta detaljer.



Foto tomt.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

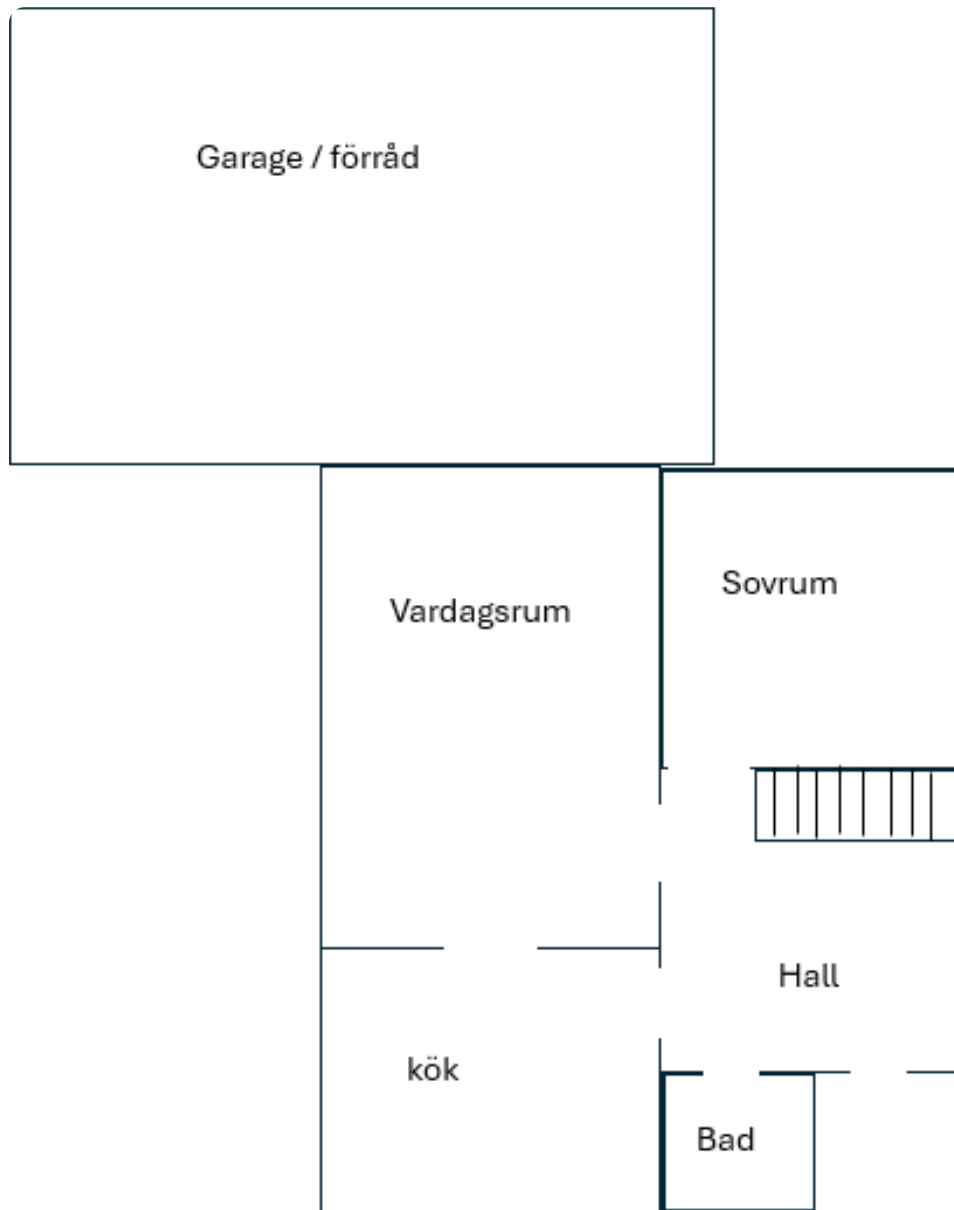


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

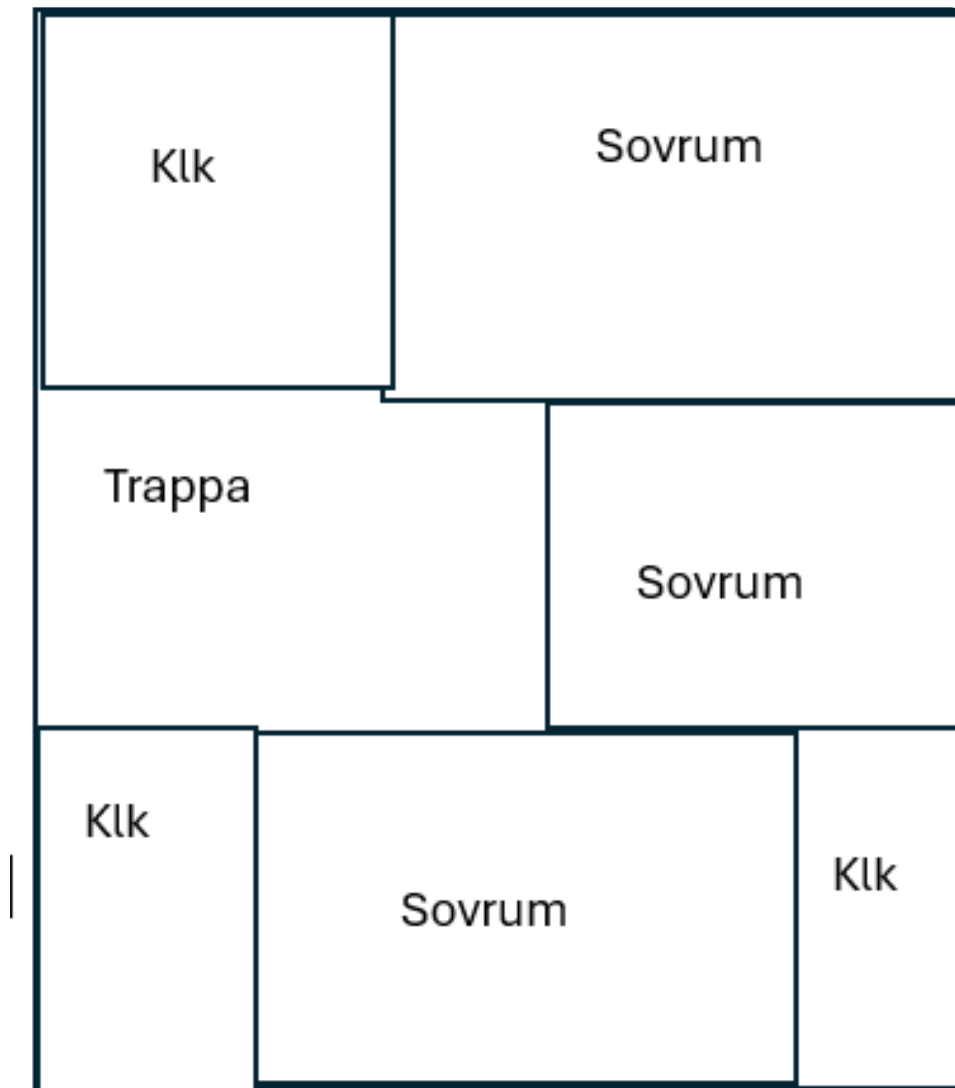


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning, övre plan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.