

## VÄRDEUTLÅTANDE

<b>Kommun</b>	<b>STORUMAN</b>
<b>Fastighetsbeteckning</b>	<b>LODJURET 23</b>
<b>Värdetidpunkt</b>	<b>2026-04-05</b>



Foto huvudbyggnad, röd tegelpanel, vita detaljer, snö på mark.

---

## Innehållsförteckning

1	Uppdraget .....	3
2	Värdebedömning sammanfattning .....	4
3	Värderingsunderlag .....	5
4	Hållbarhet .....	6
5	Beskrivning värderingsobjekt .....	7
6	Värderingsteorier och -metoder .....	11
7	Ekonomiska data .....	12
8	Marknadsvärdebedömning .....	13
	Bilaga I Foton utvändigt .....	18
	Bilaga II Kartor .....	20
	Bilaga III Planritningar .....	22

## **1 Uppdraget**

### **1.1 Uppdragsgivare**

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

### **1.2 Syfte och ändamål**

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

### **1.3 Värdetidpunkt**

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-04-05.

## 2 Värdebedömning sammanfattning

### 2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	STORUMAN LODJURET 23
Adress	Blå vägen 266 92332 Storuman
Område	Stensele
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2865-25-24
Nybyggnadsår	1954
Värdeår	1954
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

### 2.2 Allmän beskrivning

LODJURET 23 i Storuman kommun ligger i centralorten. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad tegel, fönster 2&3-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 120 m<sup>2</sup>, fördelat på 5 rum och kök. Biarean uppgår till 68 m<sup>2</sup>.

Det finns även övriga byggnader såsom garage, äldre förråd med vidbyggd carport och ett äldre förråd.

Markarealen uppgår till 1 092 m<sup>2</sup>, vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta, träd och buskar.

### 2.3 Marknadsvärde

<b>Marknadsvärde per april 2026</b> <b>500 000 KRONOR</b> <b>Femhundratusen kronor</b>
<b>Bedömt värdeintervall 475 tkr - 525 tkr</b>

#### Nyckeltal

<b>Kr/m<sup>2</sup></b> (marknadsvärde / boarea)	<b>4 167</b>
<b>K/T</b> (marknadsvärde / taxeringsvärde)	<b>1,22</b>

### **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, markägslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägslag har ej skett.

#### **3.2 Besiktning**

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-03-30 av Lars Lindqwist. Vid besiktningen deltog ej fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägslag och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

## **4 Hållbarhet**

### **4.1 Energideklaration**

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
-	1963-10-19	24-STO-266
LODJURET I STORUMAN	Laga kraft: -	
Plan		
STADSPLAN	Datum	Akt
-	1962-11-17	24-STO-243
VALLNÄSOMRÅDET, ÖSTRA DELEN	Laga kraft: -	
Anmärkningar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

*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* 1 092 m<sup>2</sup>

*Obebyggda delar* Gräsmatta, träd och buskar

*Läge* Klass 4: Inte strand eller strandnära

*Omgivning* Villor

*Avstånd* I kommunens centralort  
All service finns i närområdet.

### 5.3 El, vatten, avlopp och bredband

*El* El anslutet till allmänt nät *Källa: Okulärbesiktning*  
Avstängt/ej i bruk vid besiktningstillfället. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion.

*Vatten* Kommunalt *Källa: Okulärbesiktning*  
Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.  
Vid besiktningstillfället såg det ut som om vattnet frusit, vidare teknisk undersökning rekommenderas.

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

Bredband via fiber Nej *Källa: Okulärbesiktning*

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

#### 5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1954	<i>Källa: Metria</i>
Boarea	120 m <sup>2</sup>	<i>Källa: Metria</i>
	Fördelat på 5 rum och kök	
Biarea	68 m <sup>2</sup>	
Våningar	Två plan med källare	
Källarvåning	Pannrum, förråd, tvättstuga.	
Entréväning	Hall, kök, badrum, vardagsrum, sovrums.	
Våning 1 tr	Hall, wc, tre sovrums,	
Grund	Källargrund	
Stomme	Trä	
Fasad	Tegel	
Fönster	2&3-glas	
Yttertak	Plåt	
Invändiga ytskikt		
Golv	Trägolv, plastmatta och parkett	
Vägg	Målade, tapet och panel	
Tak	Panel	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till värmepump (luft/vatten) (Nibe). <i>Källa: Okulärbesiktning</i> Direktverkande el via radiatorer. <i>Källa: Okulärbesiktning</i> I källaren finns el-radiatorer.	
Eldstad	Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. <i>Källa: Okulärbesiktning</i>	
Ventilation	Självdagsventilation	

---

Kök	Elspis (Husqvarna), köksfläkt (Franke), diskmaskin (Elvita), kyl/frys (Cylinda) Vinkelkök Normal standard, normalt skick
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch, handdukstork Renoverat i nutid. Normal standard, normalt skick
Hygienrum 2	WC på våning 1 trappa, golv plastmatta, väggar Träpanel och målade väv WC, tvättställ Normal standard, normalt skick
Tvättstuga	Tvättmaskin (Electrolux), torktumlare (Whirlpool) Äldre tvättstuga i källare Golv plastmatta, väggar målade och träpanel Låg standard, normalt skick
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick. Äldre fastighet med delvis äldre ytlager.

## 5.5 Övriga byggnader

Garage	Trästomme, träpanel, plåttak, el Låg standard, sämre skick. Äldre, låg standard och skick. Byggnadsarea: 18 m <sup>2</sup> (uppskattad yta)
Äldre förråd med vidbyggd carport	Timmerstomme, plåttak, el Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: 20 m <sup>2</sup> (uppskattad yta)
Förråd	Timmerstomme, torvtak Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: 6 m <sup>2</sup> (uppskattad yta)

## 5.6 Övrigt

Försäkring	Upppgift saknas
------------	-----------------

## 5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat. På tomten fanns det står flera äldre bilar på tomten..

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 2025-11-17, 255 006 SEK, beslutsnummer 12255591740: 2025-11-19, D-2025-00424480:1

Utmätning 2026-01-15, 268 828 kronor, jämte ränta och kostnader, Utslagsnummer 01-27050-26: 2026-01-19, D-2026-00018251:1

### 7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 3 inteckningar om 365 500 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	240 000 kr	1991-08-21	91/5719	
2	80 000 kr	1991-08-21	91/5720	
3	45 500 kr	2011-05-18	11/8945	

### 7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 411 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 353 000 kr

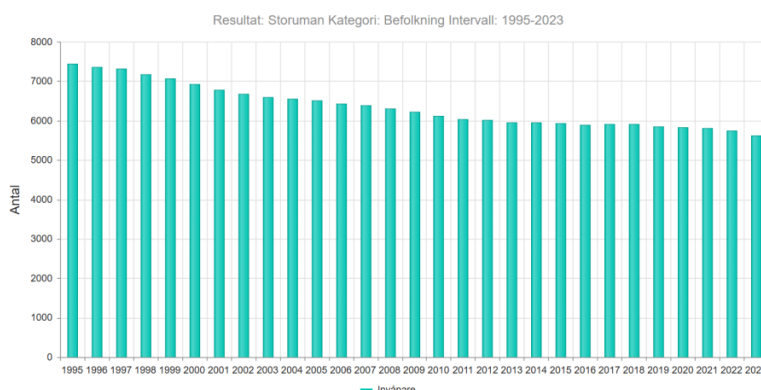
varav mark 58 000 kr

## 8 Marknadsvärdebedömning

### 8.1 Områdesbeskrivning

#### Geografi och befolkning

Storuman kommun ligger i Västerbottens län och är en av Sveriges största kommuner till ytan, men har en låg befolkningstäthet. Kommunen präglas av storslagen natur med fjäll, skogar, sjöar och älvdalar, där Umeälven och dess biflöden rinner genom landskapet. Centralorten Storuman är den största tätorten, följt av Tärnaby, Hemavan, Stensele och Gunnarn. Kommunen har en befolkning på cirka 5 600 personer (2023, MSCI), varav omkring 2 200 bor i centralorten Storuman. Resten av befolkningen är spridd över landsbygden och mindre byar. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



#### Förbindelser och vägnät

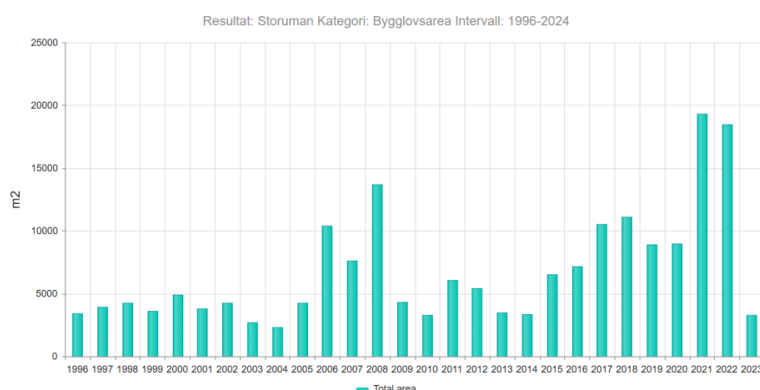
Storuman är en viktig knutpunkt för både väg- och järnvägstrafik i inlandet. Europaväg 12, även kallad Blå vägen, går genom kommunen och förbinder Umeå vid kusten med Mo i Rana i Norge. Riksväg 45, även kallad Inlandsvägen, korsar kommunen och sträcker sig från Göteborg i söder till Karesuando i norr. Storuman har järnvägsförbindelser genom Inlandsbanan och Tvärbanan, där godstrafik bedrivs året runt och viss turisttrafik sker under sommartid. Länstrafiken Västerbotten ansvarar för busstrafiken, som förbinder Storuman med närliggande orter och kommuner. Den närmaste flygplatsen är Hemavan Tärnaby Airport (nästan 2 timmar med bil från Storuman), som erbjuder reguljära flyg till Stockholm.

#### Näringsliv

Storuman kommun har ett näringsliv som domineras av skogsbruk, gruvnäring och småföretagande. Kommunen har cirka 550 registrerade företag, och många är verksamma inom besöksnäring, transport och service. Kommunen arbetar med näringslivsutveckling och erbjuder stöd och rådgivning till företagare. De största arbetsgivarna i kommunen är Storuman kommun, skogsindustrin och företag kopplade till turismen. Turismen är en av de mest betydelsefulla näringarna, med Hemavan och Tärnaby som populära destinationer för skidåkning, fjällvandring och friluftsliv. Hemavan Tärnaby erbjuder ett av Sveriges bästa alpina områden, vilket lockar både nationella och internationella besökare. Fiske, jakt och naturupplevelser är också viktiga faktorer för besöksnäringen. Kommunen har flera hotell, fjällstationer och stugbyar som bidrar till den lokala ekonomin.

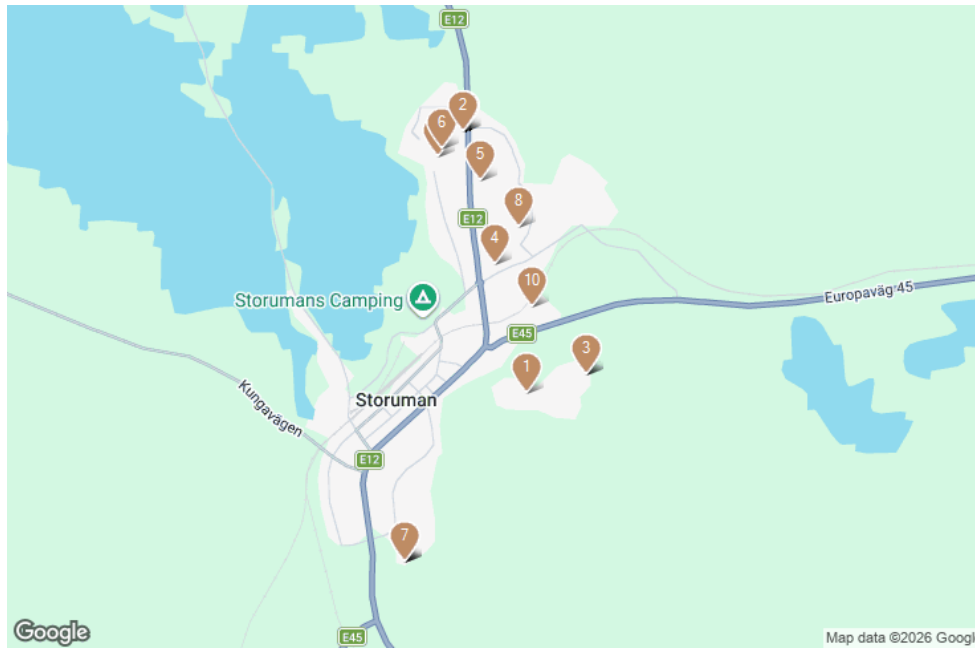
### Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan under 5 000 m<sup>2</sup> (år 2014) och nästan 20 000 m<sup>2</sup> (år 2021) (MSCI). Se diagram nedan:

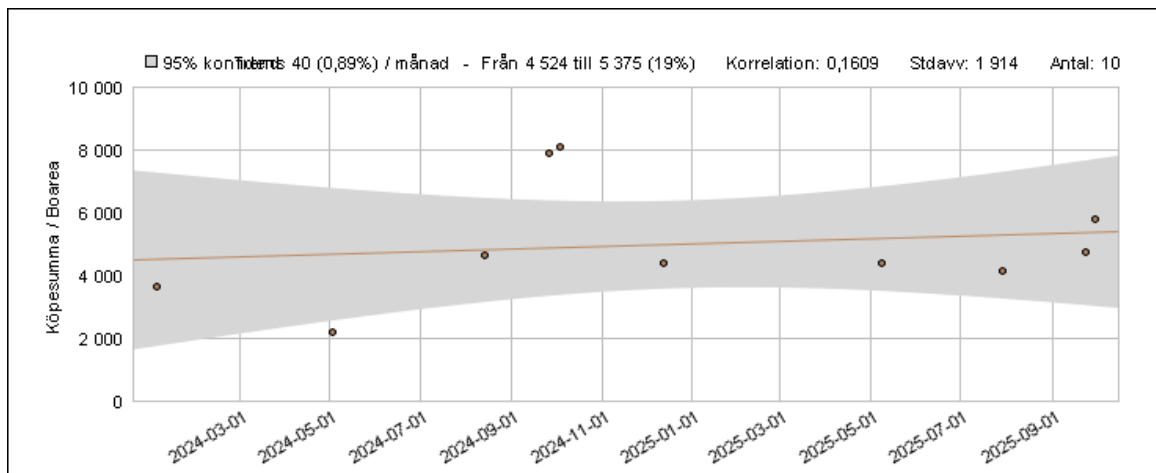


## 8.2 Ortsprisanalys

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



Kartan visar gjorda försäljningar i området. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

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

Materialet har gallrats och omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 102 - 126 m<sup>2</sup>, standardpoäng 27 - 48, byggår 1953 - 1977, areal tomt 867 - 1 351 m<sup>2</sup> under perioden 2024-01-05 och framåt.

Sökningen genererade 10 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 250 000 - 940 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 2 192 - 8 101 kr/m<sup>2</sup> med medel 5 000 kr/m<sup>2</sup>. Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,0 - 2,0 med medel 1,5, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Storuman	Kompassen 2	2025-09-30	116		35	1976	867	E	L	1,5	5 818	675 000
Storuman	Uttern 5	2025-09-24	126	126	27	1971	1 103	E	L	1,5	4 761	600 000
Storuman	Rinken 3	2025-07-29	121	56	32	1977	1 071	E	L	1,1	4 132	500 000
Storuman	Järven 7	2025-05-09	125	97	37	1955	1 078	E	L	1,2	4 400	550 000
Storuman	Lodjuret 15	2024-12-12	125	65	32	1967	1 125	E	L	1,4	4 400	550 000
Storuman	Stenbiten 5	2024-10-04	108	59	48	1954	1 351	E	L	2,0	8 101	875 000
Storuman	Spaden 8	2024-09-26	119	81	35	1976	902	E	L	1,9	7 899	940 000
Storuman	Hästhoven 9	2024-08-14	102		31	1970	1 072	E	L	1,8	4 656	475 000
Storuman	Stenbiten 7	2024-05-03	114	63	29	1953	1 076	E	L	1,0	2 192	250 000
Storuman	Smeden 5	2024-01-05	110	21	30	1977	913	E	L	1,3	3 636	400 000
Medel											1,5	5 000

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 normal standard. Normalt skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 500 000 kr, motsvarande 4 167 kr/m<sup>2</sup>.

Äldre fastighet med delvis äldre ytlager, vid besiktning fanns tecken på att vattnet frusit. Vidare yeknisk undersökning rekommenderas.

### 8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

**Marknadsvärde per april 2026**

**500 000 KRONOR**  
**Femhundrausen kronor**

**Bedömt värdeintervall 475 tkr - 525 tkr**

#### Nyckeltal

<b>Kr/m<sup>2</sup></b> (marknadsvärde / boarea)	<b>4 167</b>
<b>K/T</b> (marknadsvärde / taxeringsvärde)	<b>1,22</b>

Västerbotten 2026-04-06

**VärderingsInstitutet Norra AB**



Erik Hernblom  
Jägmästare & Civilekonom



Lars Lindqvist  
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



## Bilaga I Foton utvändigt



Foto huvudbyggnad, röd tegelpanel, vita detaljer, snö på mark.



Foto huvudbyggnad, röd tegelpanel, vita detaljer, snö på mark.



Foto huvudbyggnad, röd tegelpanel, vita detaljer, snö på mark.



Foto Förråd med carportdel grånad timmerpanel, snö på mark.



Foto Förråd med carportdel grånad timmerpanel, snö på mark.



Foto Förråd grånad timmerpanel, snö på mark.



Foto Förråd grånad timmerpanel, torvtak, snö på mark.

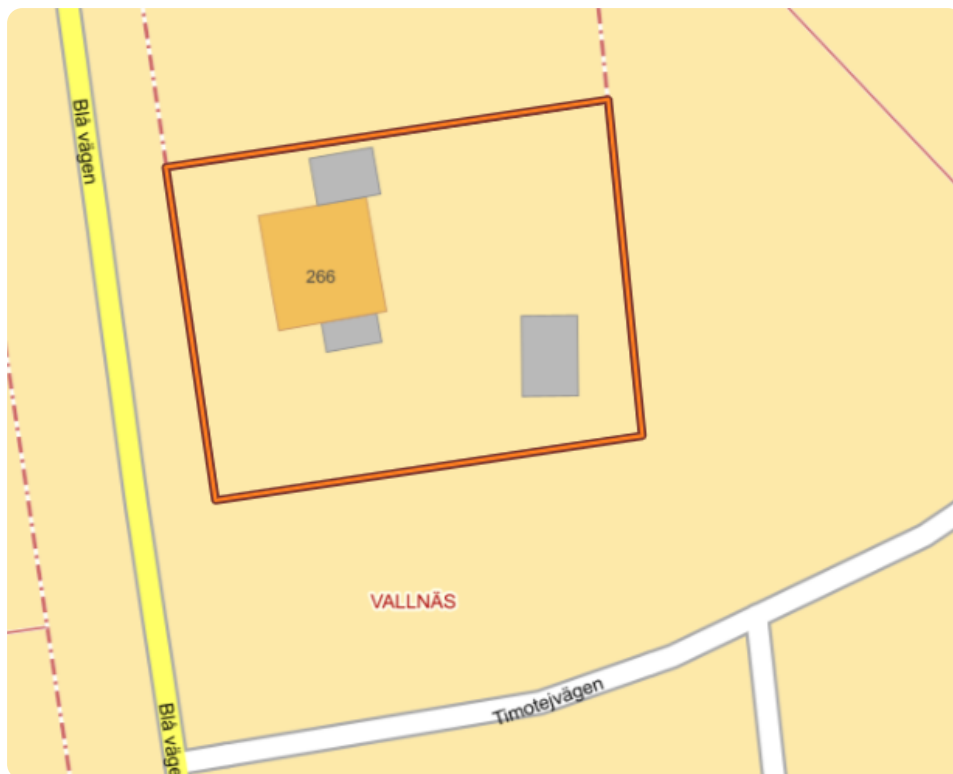


Fotot garage mörkbrun träpanel, trädörrar.

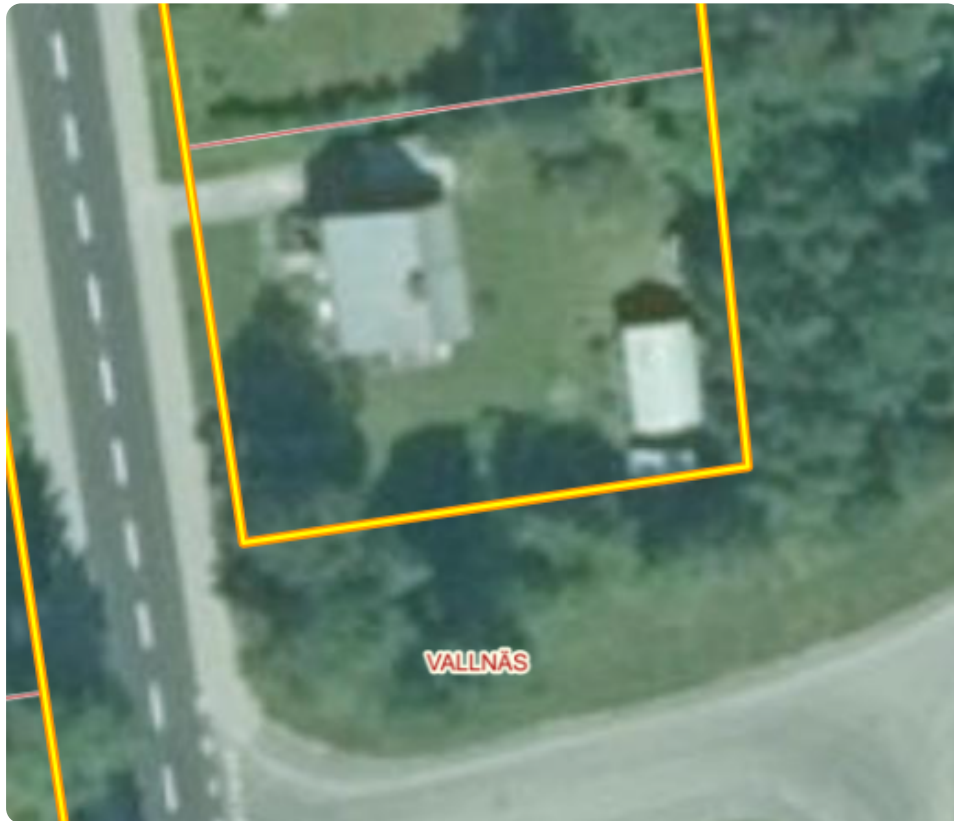
## Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

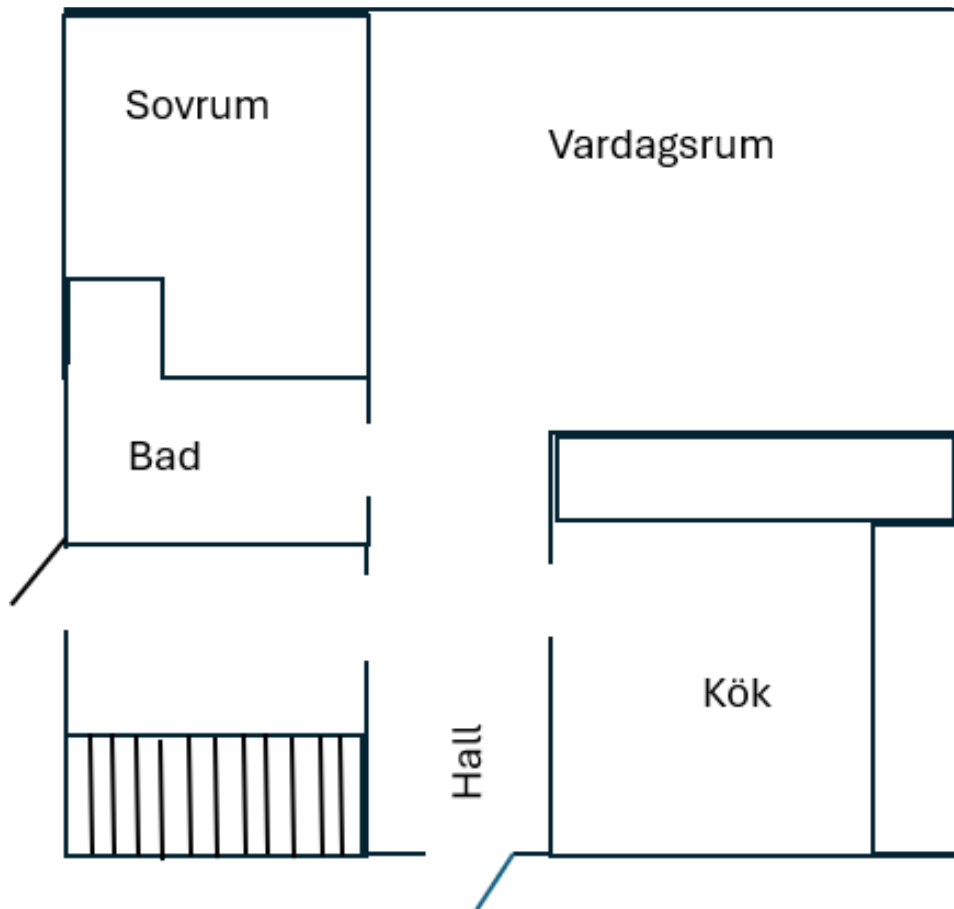


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

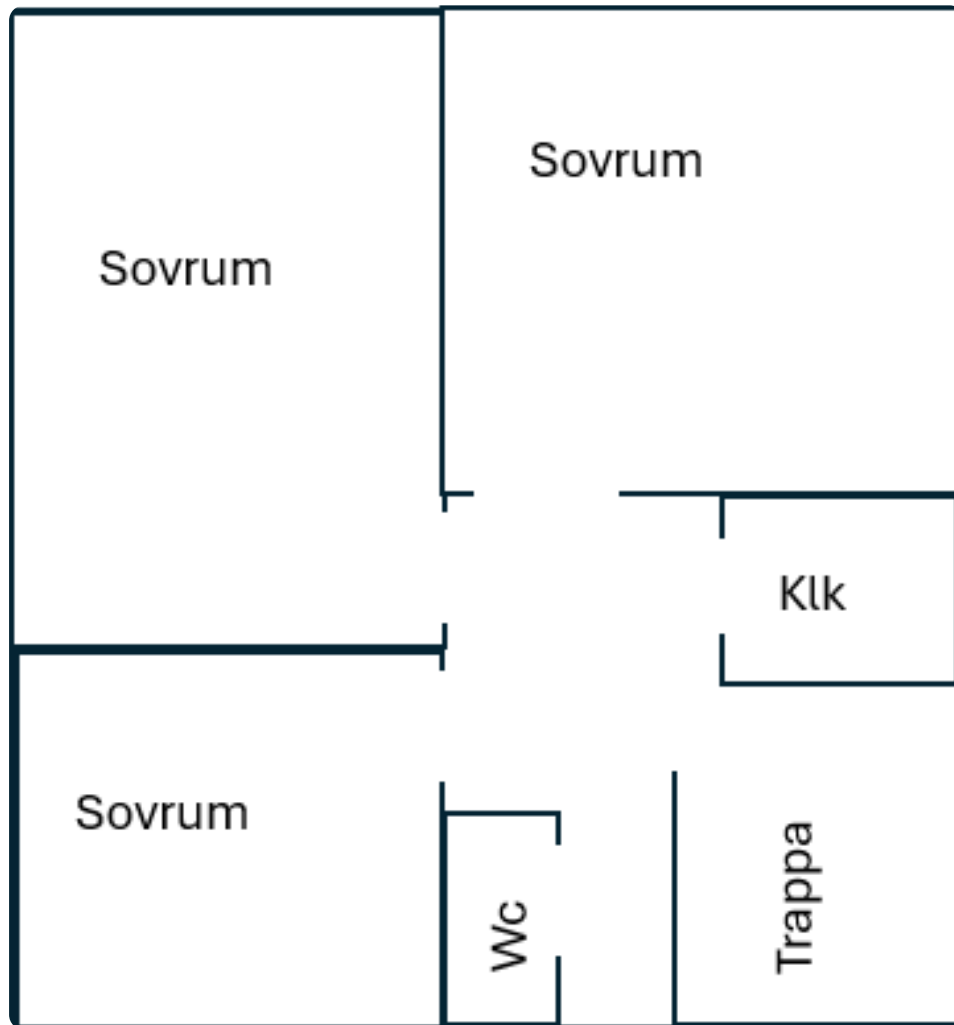


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

### Bilaga III Planritningar



Planritning. Entrévåning, ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning. Övervåning, ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.