

## VÄRDEUTLÅTANDE

**Kommun**

**Storuman**

**Fastighetsbeteckning**

**Anden 4**

**Värdetidpunkt**

**Maj 2025**



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Gul målad träpanel med vita detaljer, vidbyggt garage med brunmålad träpanel.

---

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 | Storuman<br>Anden 4                | Lagfaren ägare      | F-1012-25-24 |
|                      |                                    | Uppdragsgivare      | Kronofogden  |
| Objektets adress     | Timotejvägen 25<br>923 32 Storuman | Värdetidpunkt       | Maj 2025     |
|                      |                                    | Besiktningstidpunkt | 2025-04-25   |

### Allmän beskrivning

|            |                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Byggnad    | Småhusbyggnad med byggår 1970. Uppförd i 1 våning samt källare.                                                                                                                                                                                |
| Boarea     | 94 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 3 rum och kök                                                                                                                                                                                          |
| Biarea     | 118 kvm (enligt taxeringen)                                                                                                                                                                                                                    |
| Tomtmark   | 874 kvm markareal<br>Obebyggda delar utgörs av träd och gräsmatta.                                                                                                                                                                             |
| Belägenhet | Värderingsobjektet är beläget ca 2 km från Storumans centrum, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av Småhus och natur. Förskola, skola och finns i närområdet. Hälsocentral och ytterligare utbud med service finns i centrala Storuman |
| Övrigt     | Det finns även ett vidbyggt garage.                                                                                                                                                                                                            |

### Marknadsvärde

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

**500 000 kronor**

Bedömt värdeintervall 475 000 – 525 000 kronor

|               |              |                                    |      |
|---------------|--------------|------------------------------------|------|
| Kr/kvm Boarea | 5 319 kr/kvm | Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T) | 1,45 |
|---------------|--------------|------------------------------------|------|

Umeå 2025-05-04

**VärderingsInstitutet Norra AB**



**Erik Hernblom**

Jägmästare/Civilekonom



**Lars Lindqvist**

Fastighetsvärderare

AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE



SAMHÄLLSBYGGARNA

| 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>Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare <a href="http://www.properate.se">www.properate.se</a>).</p> <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 höri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.</p>                                                                                                                                                                                                                 |

### Värderingsunderlag

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sakuppgifter  | <p>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 3.</p> <p>Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.</p> |
| Besiktning    | <p>Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Lars Lindqwist i närvaro av fastighetsägaren.</p> <p>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.</p>                                                                                                                                                |
| Miljöaspekter | Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

### Fastighetsbeskrivning

|                                                                                                |                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Planbestämmelser                                                                               | Fastigheten är belägen inom 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                                                                                                                                |
| Avlopp                                                                                         | Kommunalt                                                                                                                                |
| Bredband (fiber)                                                                               | Ja                                                                                                                                       |
| Övrigt                                                                                         |                                                                                                                                          |
| Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts. |                                                                                                                                          |

### Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad

|                             |                                                                                   |                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Byggnadstyp                 |                                                                                   | Bostadsbyggnad i 1 våning samt källare.                                                                                                                             |
| Byggår/om- & tillbyggnadsår |                                                                                   | 1970                                                                                                                                                                |
| Byggteknik                  | Grund<br>Stomme<br>Fasad<br>Fönster<br>Yttertak<br>Värme<br>Ventilation<br>Övrigt | Källargrund<br>Trä<br>Träpanel<br>3-glas. Från 2010 enligt ägaren.<br>Plåt<br>Fjärrvärme, vattenburen via radiatorer/elektrisk golvvärme.<br>Självdraagsventilation |
| Planlösning                 | Våning 1<br>Våning 2                                                              | Källare med allrum, förråd, pannrum, tvättstuga och wc<br>Entréplan, hall, kök, badrum, vardagsrum och två sovrum                                                   |
| Kök                         | Utformning<br>Utrustning                                                          | Vinkelkök med matplats. Normal standard och skick.<br>Vita skåpluckor. Spis (Cylinda), fläkt, kyl (Electrolux), frys (Electrolux), diskmaskin (Electrolux).         |
| Hygienrum                   | Ytskikt<br>Utrustning                                                             | Modernt WC/Dusch Vägg med kakel. Golv med plastmatta.<br>Tvättställ, toalett, dusch, elektrisk golvvärme.                                                           |
| Hygienrum                   | Ytskikt<br>Utrustning                                                             | Renoverad Wc Vägg med träpanel. Golv med plastmatta.<br>Tvättställ, toalett.                                                                                        |
| Tvättstuga                  | Utrustning                                                                        | Tvättmaskin och torktumlare (Electrolux), rostfri ho.                                                                                                               |
| Invändiga ytskikt           | Golv<br>Vägg<br>Tak                                                               | Parkett/laminat/plastmatta/betong<br>Tapet/målade/bröstpanel/målad väv<br>Målad träpanel                                                                            |
| Övrigt                      |                                                                                   | Stor inglasad altan                                                                                                                                                 |
| Standard/skick              |                                                                                   | Äldre byggnad med normal standard. Renoverade badrum, om dränerad källare, nytt plåttak. Inget akut underhållsbehov.                                                |

### Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

|                |                                                                                                                             |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Byggnad garage | Byggnad med trä fasad och plåttak. Ansluten till el. Nyttjas som garage. Normal standard och skick. Byggnadsarea ca 25 kvm. |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| Ekonomiska data                                                           |                             |                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Taxering                                                                  | Typkod<br>Taxeringsvärde/år | 220 Småhusenhet, bebyggd<br>346 000 kr, varav byggnad 290 000 kr, varav Tax.år: 2024<br>mark 56 000 kr.           |
| Pantbrev                                                                  | Inteckningshavare           | Fastigheten belastas av 4 st pantbrevsinteckningar om<br>totalt 204 000 kr.<br><br>Se fastighetsutdrag i bilaga 2 |
| Andel i samfällighet och<br>gemensamhetsanläggningar                      |                             | Ingen inskriven information hittades.                                                                             |
| Inskrivna Servitut, rättigheter<br>m.m.                                   |                             | Ingen inskriven information hittades.                                                                             |
| 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        | Försäkringbolag saknas enligt lämnad uppgift från fastighetsägare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Handräckning      | Vid besiktningen var byggnaderna normalt möblerade.<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 2022-01-01 och framåt med en boarea mellan 90 och 140, tomtareal 700 samt 3 000 kvm samt K/T på minst 1.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 200 000 – 875 000 kr, med ett snitt på ca 490 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 1 818 – 8 100 kr/kvm med ett snitt på ca 4 600 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram.

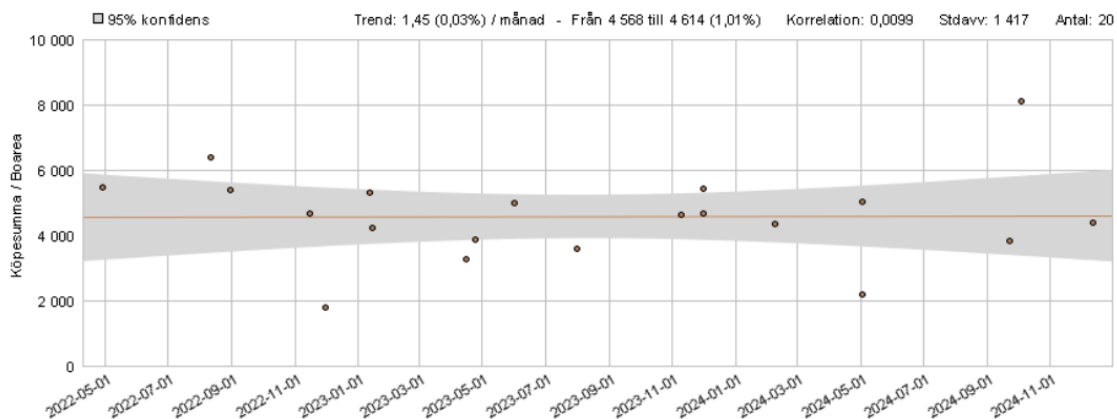


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV

I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,0 – 2,0, med en genomsnittlig nivå på 1,6, se punkter i nedanstående diagram.

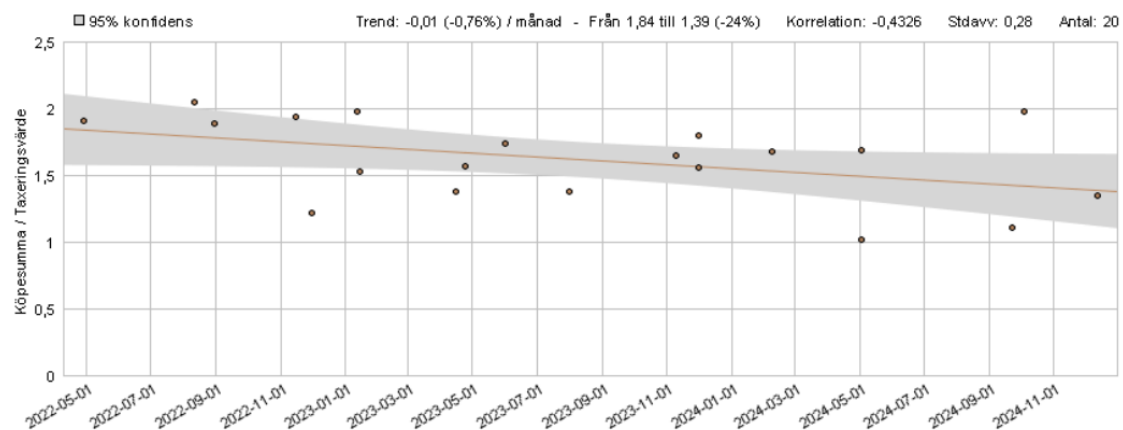


Diagram över köpesumma/taxeringsvärde. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge. Byggnaden är äldre med normal standard. Renoverade badrum, om dränerad källare, nytt plåttak. Inget akut underhållsbehov. Värdet bedöms därav återfinnas i den övre nivån.

## Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad baksida rödmålad träpanel, inglasad altan.

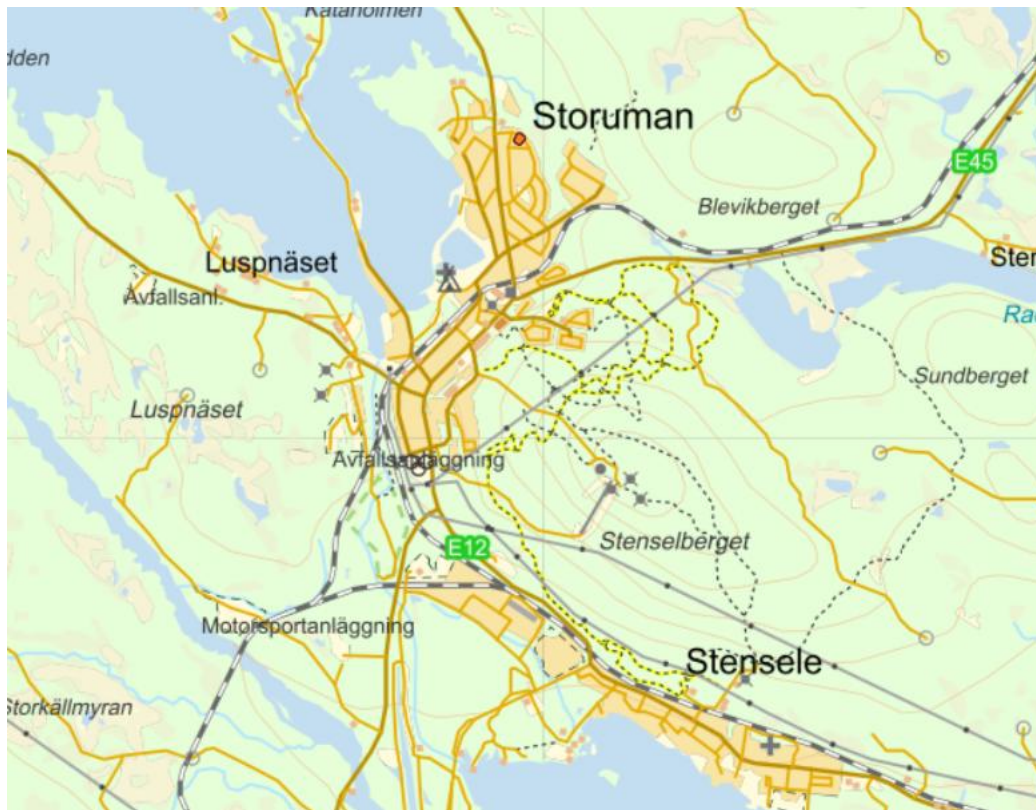


Foto, vy från altan gräsmatta och träd.



Foto, huvudbyggnad gul träpanel, vita detaljer.

## Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

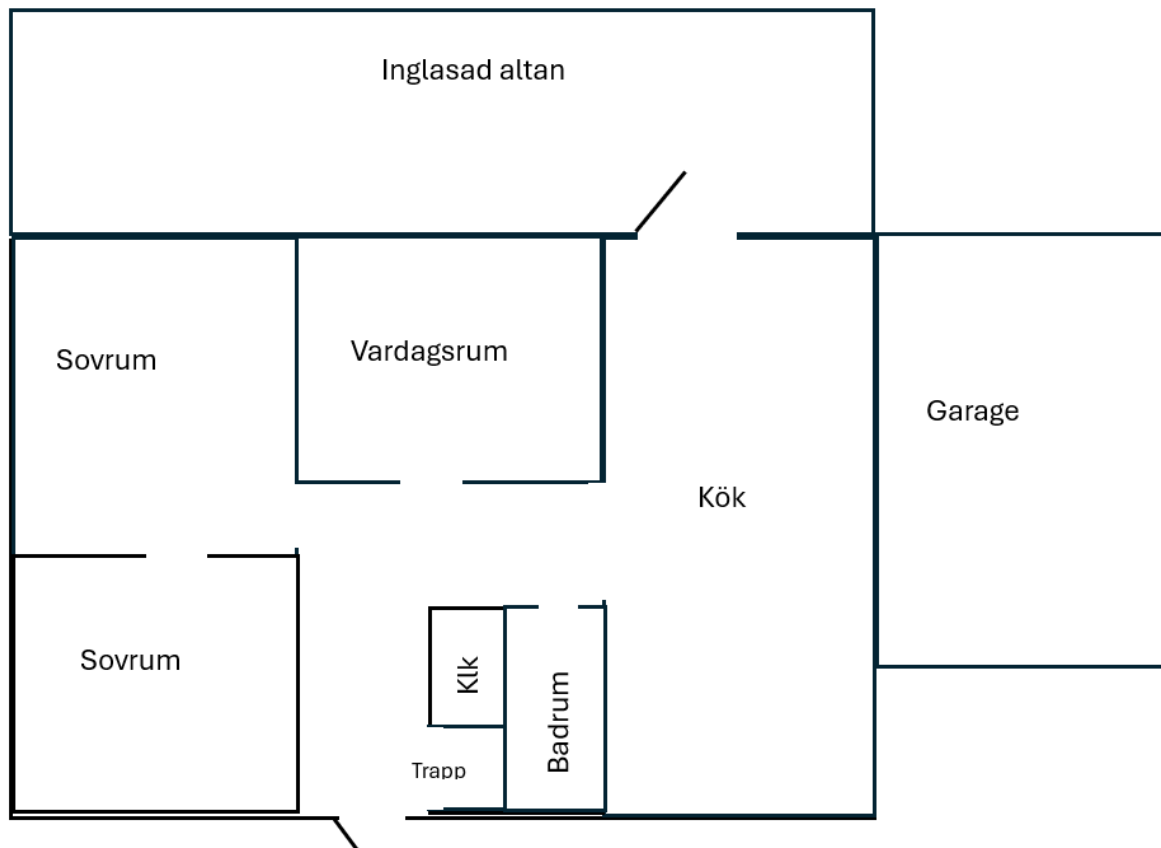


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, entrévåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

## Bilaga 2

### Fastighetsutdrag

#### Fastighet

|                                                    |                                                          |                                                                |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>Beteckning</b><br>Storuman<br>Anden 4           | <b>UUID:</b><br>909a6a87-5212-90ec-e040-<br>ed8f66444c3f |                                                                |
| <b>Nyckel:</b><br>240163335                        | <b>Län- och kommunkod</b><br>2421                        | <b>Senaste ändringen i<br/>inskrivningsdelen</b><br>2025-03-07 |
| <b>Distrikt</b><br>Stensele<br>Socken:<br>Stensele | <b>Distriktskod</b><br>324008                            | <b>Aktualitetsdatum i<br/>inskrivningsdelen</b><br>2025-04-23  |

#### Adress

|                                                     |  |
|-----------------------------------------------------|--|
| <b>Adress</b><br>Timotejvägen 25<br>923 32 Storuman |  |
|-----------------------------------------------------|--|

#### Läge, karta

|               |                              |                              |                                                                     |
|---------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| <b>Område</b> | <b>N (SWER<br/>EF 99 TM)</b> | <b>E (SWER<br/>EF 99 TM)</b> |                                                                     |
| 1             | 7222372.4                    | 599823.4                     | Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor<br>fastighetskarta |

#### Areal

|               |                   |                        |                          |
|---------------|-------------------|------------------------|--------------------------|
| <b>Område</b> | <b>Totalareal</b> | <b>Därav landareal</b> | <b>Därav vattenareal</b> |
| <b>Totalt</b> | 874 kvm           | 874 kvm                |                          |

#### Lagfart

|              |              |                        |                       |
|--------------|--------------|------------------------|-----------------------|
| <b>Ägare</b> | <b>Andel</b> | <b>Inskrivningsdag</b> | <b>Akt</b>            |
|              | 1/1          | 2017-07-12             | D-2017-<br>00292769:1 |

Köp (även transportköp): 2017-06-30  
Köpeskilling: 300.000 SEK, avser hela fastigheten.

**Anmärkning:** Beviljad d-2017-00323941:1

#### Anteckningar

|                                                                                           |                        |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>Innehåll</b>                                                                           | <b>Inskrivningsdag</b> | <b>Akt</b>            |
| Utmätning 2025-03-04, 185.861 sek jämte ränta<br>och kostnader utslagsnummer 01-116317-25 | 2025-03-06             | D-2025-<br>00079093:1 |

| Innehåll                                                                                                                             | Inskrivningsdag | Akt |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----|
| <b>Anmärkningar:</b><br>Avser inteckning 70/1959<br>Avser inteckning 70/1961<br>Avser inteckning 85/6777<br>Avser inteckning 90/5249 |                 |     |

### Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 204.000 SEK

| Nr | Belopp     | Inskrivningsdag | Akt     |
|----|------------|-----------------|---------|
| 1  | 65.400 SEK | 1970-11-11      | 70/1959 |
| 2  | 32.700 SEK | 1970-11-11      | 70/1961 |
| 3  | 80.000 SEK | 1985-12-18      | 85/6777 |
| 4  | 25.900 SEK | 1990-09-12      | 90/5249 |

### Planer, bestämmelser och fornlämningar

| Planer                                       | Datum      | Akt                            |
|----------------------------------------------|------------|--------------------------------|
| Stadsplan: Vallnäsområdet, Östra delen       | 1962-11-17 | 24-STO-243 <a href="#">Akt</a> |
| Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått |            |                                |

### Taxeringsuppgifter

|                                                          |                       |                      |                        |  |
|----------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|------------------------|--|
| <b>Taxeringsenhet</b>                                    |                       |                      |                        |  |
| Småhusenhet, bebyggd (220)                               |                       |                      |                        |  |
| 255658-9                                                 |                       |                      |                        |  |
| Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet. |                       |                      |                        |  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                    | <b>Taxeringsvärde</b> | <b>därav</b>         | <b>därav</b>           |  |
| <b>Taxeringsår</b>                                       |                       | <b>byggnadsvärde</b> | <b>markvärde</b>       |  |
| 2024                                                     | 346.000 SEK           | 290.000 SEK          | 56.000 SEK             |  |
| Taxerad Ägare                                            | Andel                 | Juridisk form        | Ägandetyp              |  |
|                                                          | 1/1                   | Fysisk person        | Lagfart eller Tomträtt |  |

**Värderingsenhet småhusmark 036035538.**

|                                     |                                                              |                                                                     |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| <b>Taxeringsvärde</b><br>56.000 SEK | <b>Riktvärdeområde</b><br>2421005                            | <b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b><br>Självständig             |
| <b>Tomtareal</b><br>874 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 036036538.**

|                                  |                                      |                                  |
|----------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Bebyggelse</b><br>Friliggande | <b>Taxeringsvärde</b><br>290.000 SEK | <b>Total standardpoäng</b><br>29 |
| <b>Bostadsyta</b><br>94 kvm      | <b>Biutrymmesyta</b><br>118 kvm      | <b>Värdeyta</b><br>114 kvm       |
| <b>Nybyggnadsår</b><br>1970      | <b>Tillbyggnadsår</b>                | <b>Värdeår</b><br>1970           |
| <b>Under Byggnad</b><br>Nej      | <b>Antal lika</b><br>1               |                                  |

**Åtgärd**

| <b>Fastighetsrättsliga åtgärder</b> | <b>Datum</b> | <b>Akt</b>                      |
|-------------------------------------|--------------|---------------------------------|
| Avstyckning                         | 1969-01-31   | 24-STE-2262 <a href="#">Akt</a> |

**Ursprung**

Storuman Vallnäs 1:127

**Tidigare Beteckning**

| <b>Beteckning</b>            | <b>Omregistreringsdatum</b> | <b>Akt</b>                        |
|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| AC-Stensele Vallnäs 1:187    | 1978-10-06                  | 24-F1978-1100 <a href="#">Akt</a> |
| AC-Stensele Storuman Anden 4 | 1993-03-24                  | 2481-92/56 <a href="#">Akt</a>    |

**Ajourförande inskrivningsmyndighet**

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

Källa: Lantmäteriet