

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Storuman

Fastighetsbeteckning

Haren 3

Värdetidpunkt

Juni 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet, huvudbyggnad med röd tegelfasad, dubbelgarage med brun träpanel och vita dörrar.

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Hemsida

www.properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

E-post

norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Storuman Haren 3	Lagfaren ägare	F-1125-25-24
Objektets adress	Ringvägen 9 923 32 Storuman	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Juni 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-06-09

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1959. Uppförd i 1½ våning samt källare.
Boarea	95 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 3 rum och kök
Biarea	72 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 018 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av gräsmatta och träd.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget drygt 1 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 dubbelgarage på fastigheten.

Marknadsvärde

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

380 000 kronor

Bedömt värdeintervall 350 000 – 400 000 kronor

Kr/kvm Boarea	4 000 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,12
---------------	--------------	------------------------------------	------

Umeå 2025-06 19

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	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. 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.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se). 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. 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.

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 3. Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Lars Lindqwist i närvaro av fastighetsägaren/personal från kronofogden. 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 inom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Ingen avvikelse mot plan/bygglov enligt fastighetsägaren.
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Kommunalt vatten.
Avlopp	Kommunalt avlopp.
Bredband (fiber)	Ja
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 ½ våning samt källare
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1959
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Källargrund Trä Tegel 3-glas. Plåt Fjärrvärme, vattenburen via radiatorer/värmepump. Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2 Våning 3	Källare med pannrum, tvättstuga och förråd samt allrum. Entréplan med vardagsrum, kök och badrum. Våning 1 trappa med två sovrum och wc.
Kök	Utformning Utrustning	Parallellt kök med matplats. Äldre med normal standard. Vita skåpluckor. Spis (Husqvarna), fläkt (Husqvarna), kyl/frys (Husqvarna).
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Äldre/ WC/bad. Vägg med plastmatta golv med plastmatta. Tvättställ, toalett och bad
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Äldre/ WC/. Väggar med tapet. Golv med plastmatta. Tvättställ, toalett.
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin, rostfri ho.
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Parkett/plastmatta Tapet/målade/bröstpanel Målat/träpanel.
Övrigt		Spår av gammal vattenskada i kökets tak.
Standard/skick		Äldre byggnad med lägre standard. Nyare fönster i övrigt delvis eftersatt underhåll.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Byggnad garage	Byggnad med träfasad och plåttak. Ansluten till el. Nyttjas som garage. Lägre standard och skick Byggnadsarea ca 40 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 340 000 kr, varav byggnad 283 000 kr, varav Tax.år: 2024 mark 57 000 kr.
Pantbrev		Fastigheten belastas av 8 st pantbrevsinteckningar om totalt 298 000 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2

Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar	Ingen inskriven information hittades
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.	Avtalsservitut. Akt:24IM3.58/1906.1, Ändamål: kraftledning, last.
Övrigt	
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.	

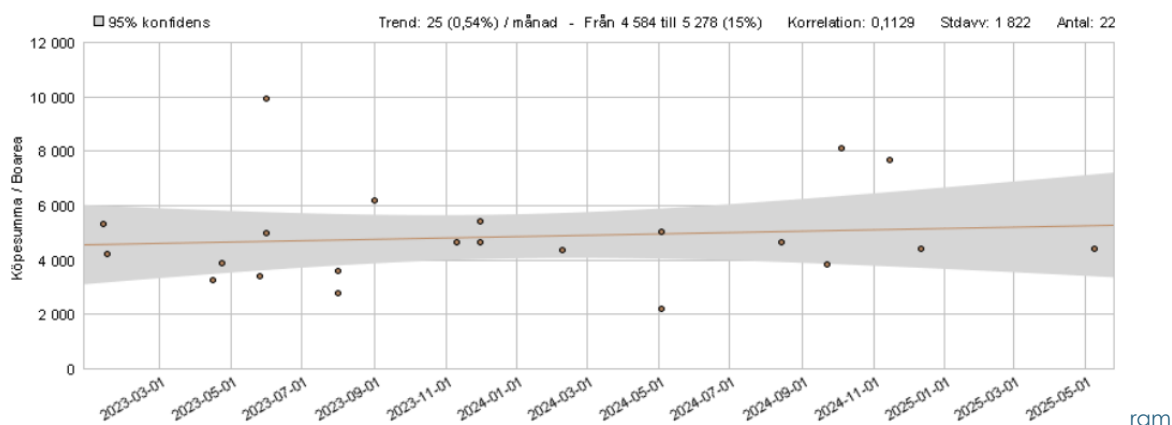
Övrigt

Energideklaration	Energideklaration utförd: 2019-12-20 Källa: Boverket.
Försäkring	Länsförsäkringar enligt lämnad uppgift från fastighetsägare.
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna normalt möblerade. 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 2023-01-01 och framåt med en boarea mellan 80 och 140 kvm, tomtareal 800 samt 3 000 kvm samt K/T om minst 1.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 240 000 – 1 190 000 k med ett snitt på ca 511 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 2 200 – 9 900 kr/kvm med ett snitt på ca 4 850 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram.



över köpesumma/boarea. Källa: UCBV

I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1 – 3,1, med en genomsnittlig nivå på 1,5 det senaste tiden, se punkter i nedanstående diagram.

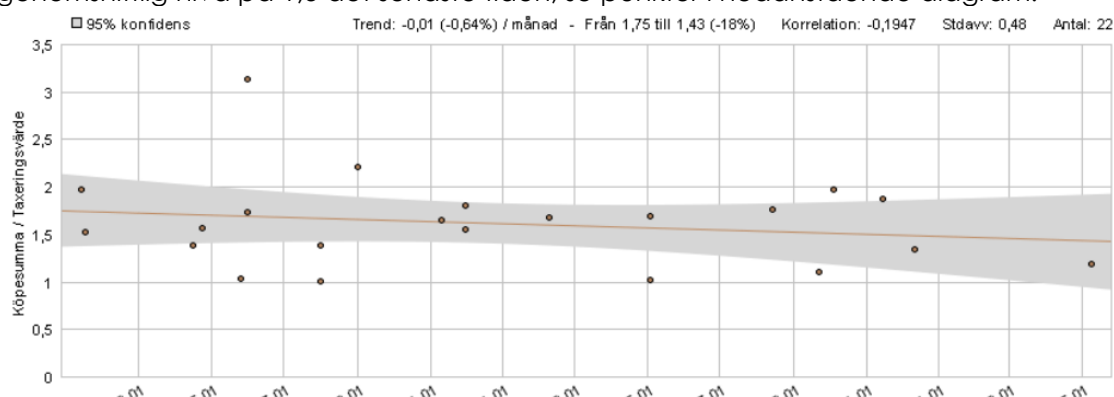


Diagram över köpesumma/taxeringsvärde. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge. Byggnaden är äldre med lägre standard. Nyare fönster i övrigt delvis eftersatt underhåll. Värdet bedöms därav återfinnas i den nedrenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad. röd tegel fasad, inglasad altan, brunmålat garage.

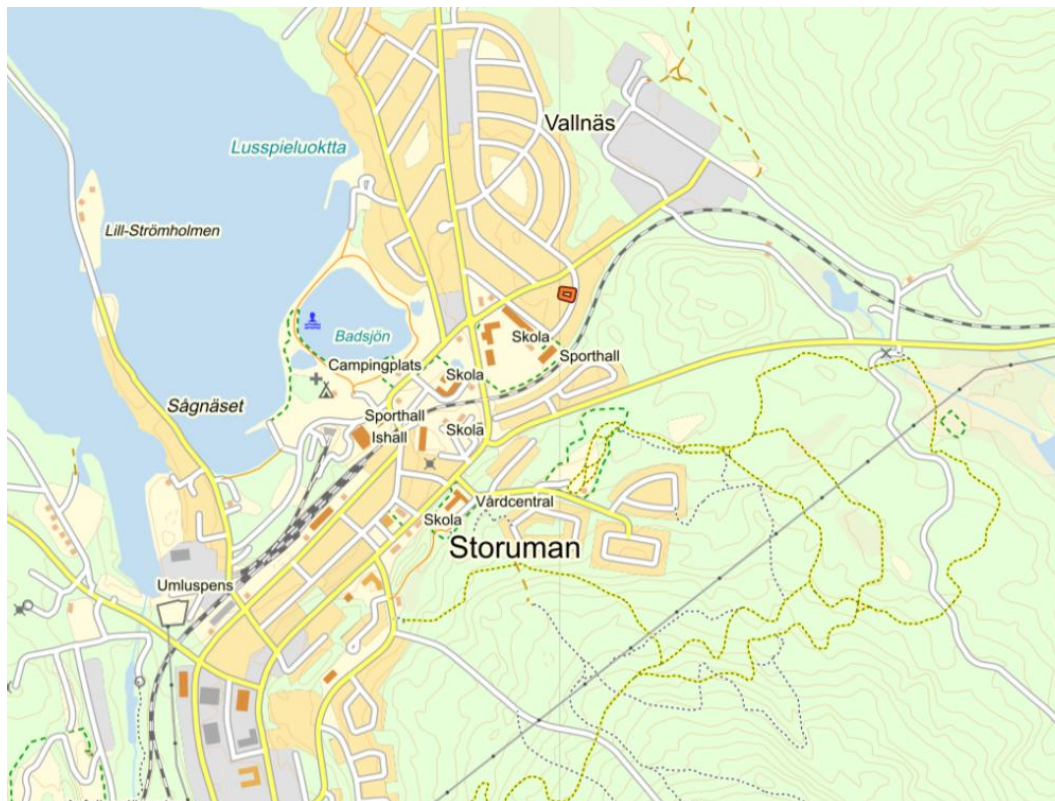


Foto huvudbyggnad, röd tegel fasad, inglasad altan, brunmålat garage.

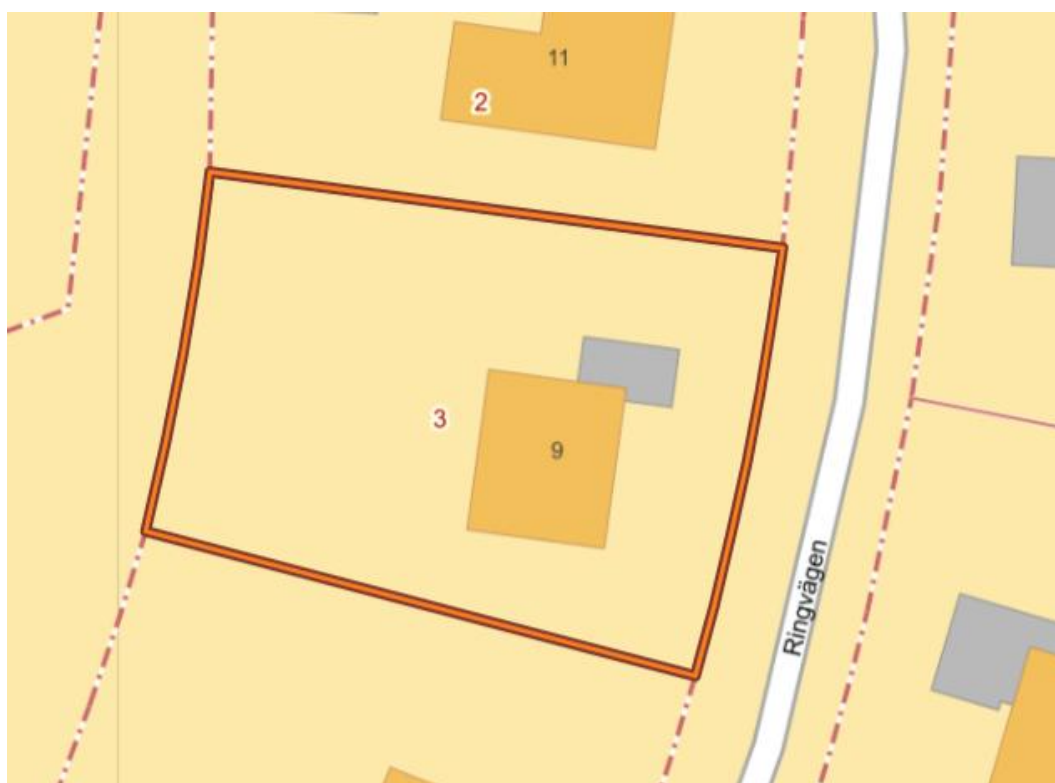


Foto tomt med grön gräsmatta och några björkar.

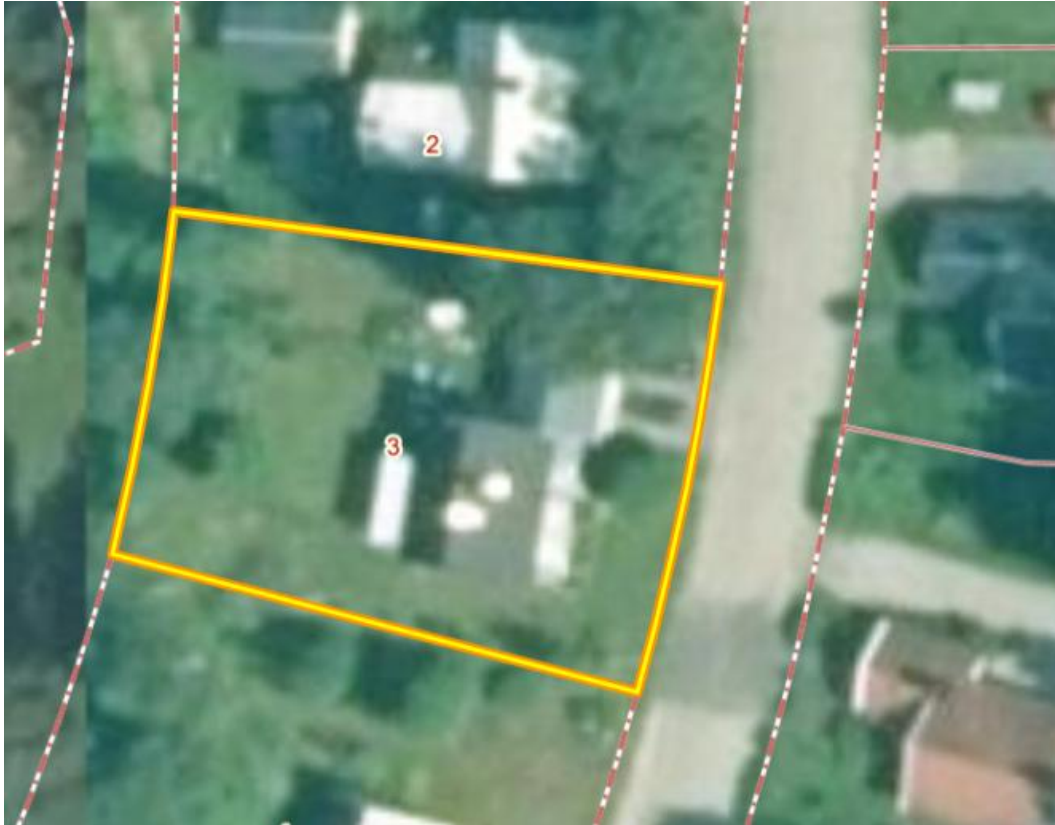
Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



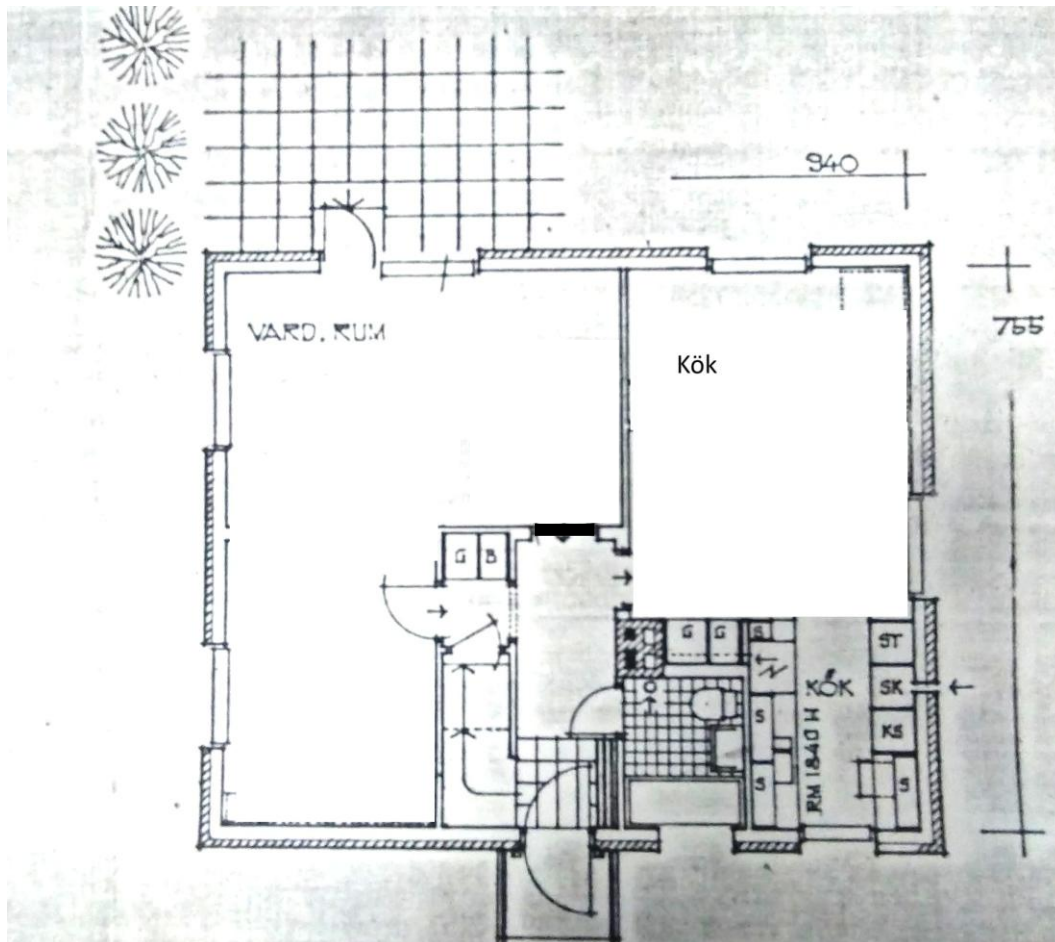
Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



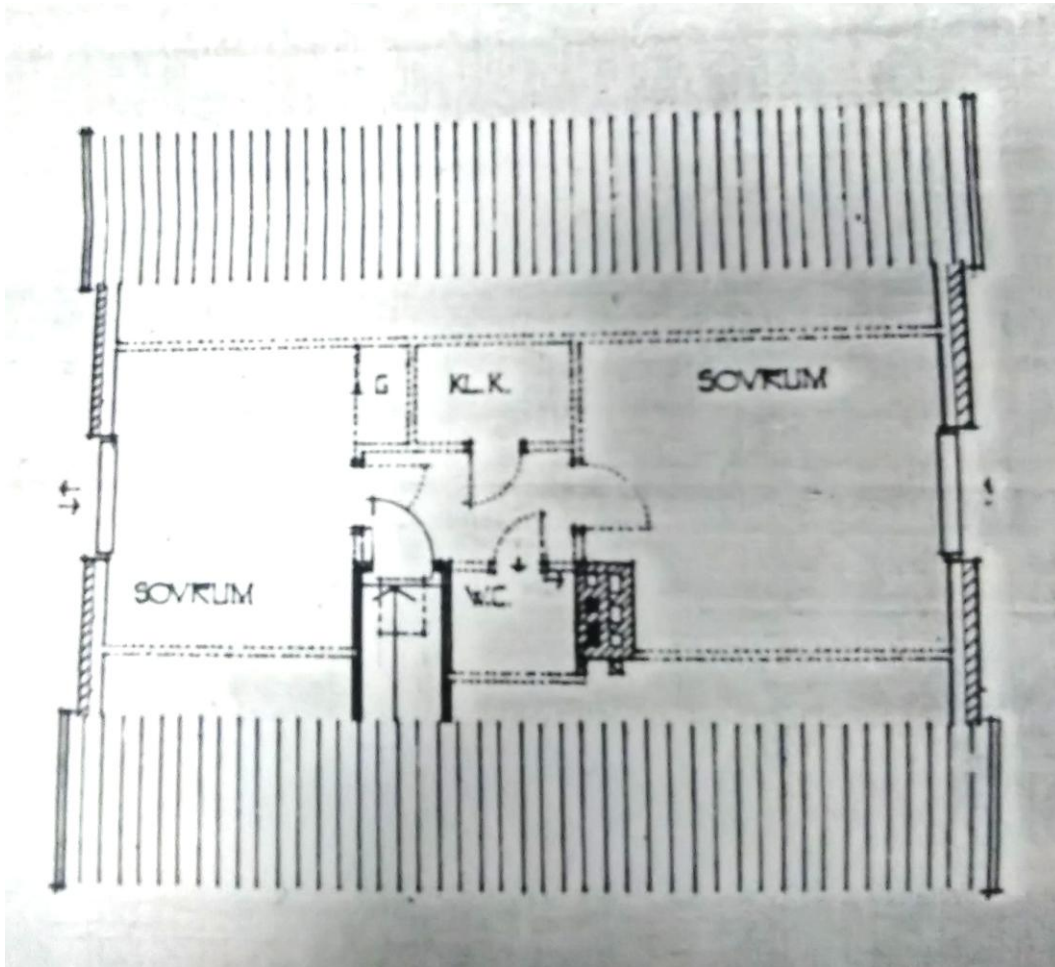
Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning

Infogas egenritad eller erhållen planritning



Planritning, Entréväning . Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, övervåning . Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Storuman Haren 3	UUID: 909a6a87-5c65-90ec-e040-ed8f66444c3f	
Nyckel: 240165978	Län- och kommunkod 2421	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-05-07
Distrikt Stensele Socken: Stensele	Distriktskod 324008	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-05-19

Adress

Adress Ringvägen 9 923 32 Storuman	
---	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	7221583.1	600021.4	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 018 kvm	1 018 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2020-02-05	D-2020-00047726:1

Köp (även transportköp): 2020-01-31
Köpeskilling: 350.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-03-14. 257 852 sek jämte ränta och kostnader (t 67-25)	2025-05-05	D-2025-00153879:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 8

Totalt belopp: 298.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	14.000 SEK	1975-12-29	75/5617
3	15.000 SEK	1975-12-29	75/5619
4	36.000 SEK	1975-12-29	75/5621
5	42.000 SEK	1986-07-23	86/4651
6	46.000 SEK	2003-03-18	03/5143
7	48.000 SEK	2004-03-26	04/5513
8	33.000 SEK	2006-04-27	06/7723
9	64.000 SEK	2020-02-05	D-2020-00047726:2

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut kraftledning	1958-08-06	58/1906

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	24-IM3-58/1906.1
	Beskrivning: Kraftledning		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Tomtindelning: Haren i storuman	1961-08-10	24-STO-224 Akt
Plananmärkning: Ti upphävd betr tomterna 1 och 2 se(akt 24-STO-224 vol 2)		
Stadsplan: Vallnäsområdet, Östra delen	1962-11-17	24-STO-243 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet	
Småhusenhet, bebyggd (220)	
243717-9	

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	340.000 SEK	283.000 SEK	57.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
	1/1	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 009084538.

Taxeringsvärde 57.000 SEK	Riktvärdeområde 2421005	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 018 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 009085538.

Bebyggelse Friliggande	Taxeringsvärde 283.000 SEK	Total standardpoäng 35
Bostadsyta 95 kvm	Biutrymmesyta 72 kvm	Värdeyta 109 kvm
Nybyggnadsår 1959	Tillbyggnadsår	Värdeår 1959
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1962-04-16	Akt
Införd i tomtboken	1962-06-07	Akt

Ursprung

Storuman Vallnäs 1:114

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
AC-Stensele Storuman Haren 3	1993-03-24	2481-92/56	Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet