PROPERATE

VÄRDEN ÄR GLOBALA. VÄRDERINGAR ÄR LOKALA.

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	**STORUMAN**
Fastighetsbeteckning	**BARSELE 2:32**
Värdetidpunkt	**2026-03-10**



Foto huvudbyggnad, vitmålad träpanel, vita detaljer, snöbeklädd mark.

Företag	ValueringsInstitutet Norra AB	Telefon	026-10 29 04
Adress	c/o A. Sundqvist AB	E-post	norra@properate.se
	Värmbolsvägen 7, 641 51 Katrineholm	Hemsida	www.properate.se

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

ValueInstitutet 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 ValueInstitutet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-03-10.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	STORUMAN BARSELE 2:32
Adress	Byavägen 11 A-B 92396 Barsele
Område	Stensele
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2743-25-24
Nybyggnadsår	1936
Värdeår	1936
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

BARSELE 2:32 i Storuman kommun ligger 20 km från centralorten och med 20 km till annan service. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad träpanel, fönster 3-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 160 m², fördelat på två lägenheter, en på 3 rum o kök och en på 4 rum o kök.. Biarean uppgår till 26 m².

Det finns även övriga byggnader såsom garage med förråd.

Markarealen uppgår till 1 580 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta, träd och buskar.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per mars 2026

400 000 KRONOR

Fyrahundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 380 tkr - 420 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**2 500**
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	**1,48**

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 2026-02-24 av Lars Lindqwist. Vid besiktningen deltog fastighetsägaren. 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 utom planlagt område.

Detaljplan	Ingen indikation på avvikande användning för bostadsändamål, för vidare information kring detaljplan etc rekommenderas kontakt med kommunen.
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	1 580 m²
Obebyggda delar	Gräsmatta, träd och buskar
Läge	Klass 3: Strandnära mer än 75 m men högst 150 m
Omgivning	Gles bebyggelse
Avstånd	20 km till kommunens centralort
	Förskola/skola värdcentral etc finns iStoruman 20 km bort.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	*Källa: Fastighetsägaren*
Vatten	Kommunalt	*Källa: Fastighetsägaren*
Avlopp	Kommunalt	*Källa: Fastighetsägaren*
Bredband via fiber	Nej	*Källa: Fastighetsägaren*

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1936	*Källa: Metria*
Boarea	160 m²	*Källa: Metria*
	Fördelat på Två lägenheter, en på 3 rum o kök och en på 4 rum o kök.	
Biarea	26 m²	
Våningar	Två plan med källare	

Källarvåning	Pannrum, förråd.
Lägenhet 1 entréplan	Hall, kök, badrum, vardagsrum, två sovrum. tvättstuga.
Lägenhet 2 1 tr	Hall, kök, badrum vardagsrum fyra sovrum.
Grund	Källargrund
Stomme	Trä
Fasad	Träpanel
Fönster	3-glas
Yttertak	Plåt
Balkong & uteplats	Balkong och 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: Fastighetsägaren*
	Kulvert till grannfastigheten. Elementledningarna frös sönder i vinter , vilket håller på att åtgärdas.
Ventilation	Självdragsventilation
Kök	Elspis (Electrolux), köksfläkt (Bosch), diskmaskin (Electrolux), kyl/frys
	Vinkelkök
	Lägre standard, normalt skick. Äldre kök
Kök 2	Elspis (Cylinda), köksfläkt (AEG), diskmaskin (Husqvarna), kyl/frys
	Vinkelkök
	Lägre standard, normalt skick. Äldre kök
Hygienrum	WC/dusch på entrévåning, golv plastmatta, väggar plastmatta
	WC, tvättställ, dusch
	Lägre standard, Äldre skick. Äldre badrum med lägre standard
Hygienrum 2	

	WC/dusch på våning 1 trappa, golv plastmatta, väggar plastmatta
	WC, tvättställ, dusch, tvättmaskin
	Lägre standard, Äldre skick. Äldre standard och skick
Tvättstuga	Tvättmaskin (Bosch), rostfri ho
	Golv plastmatta
	Låg standard, normalt skick
Helhetsintryck	Lägre standard, Något sämre skick än normalt. Delvis äldre ytlager.

5.5 Övrig byggnad

Garage med förråd	Trästomme, träpanel, plåttak, el
	Äldre kall garage/ förrådsbyggnad.
	Låg standard, sämre skick. Äldre, låg standard och skick.
	Byggnadsarea: 120 m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring	Finns, Länsförsäkringar	*Källa: Fastighetsägaren*

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat. 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 del-marknad, 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 2025-11-06, 1 229 777 SEK, beslutsnummer: 12255462314: 2025-11-10, D-2025-00410943:1
Utmätning 2025-11-06, 1 229 777 SEK, beslutsnummer: 12255461639: 2025-11-10, D-2025-00410944:1
```

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 3 inteckningar om 185 200 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt *Källa: Metria*
1	116 000 kr	1986-09-24	86/6184
2	24 000 kr	1986-09-24	86/6185
3	45 200 kr	1989-09-13	89/6793

7.3 Rättigheter

Källa: Metria

```
Ändamål                Rättsförhållande      Rättighetstyp          Beteckning
VATTEN OCH AVLOPP      LAST                  LEDNINGSRÄTT           2421-89/11.1

Bildningsåtgärd
LEDNINGSRÄTTSÅTGÄRD

Övrig berörkrets, kan vara ofullständig
Förmån:
Last:   Storuman BARSELE 2:32
```

7.4 Taxeringsvärde

Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	270 000 kr
varav byggnad	156 000 kr
varav mark	114 000 kr

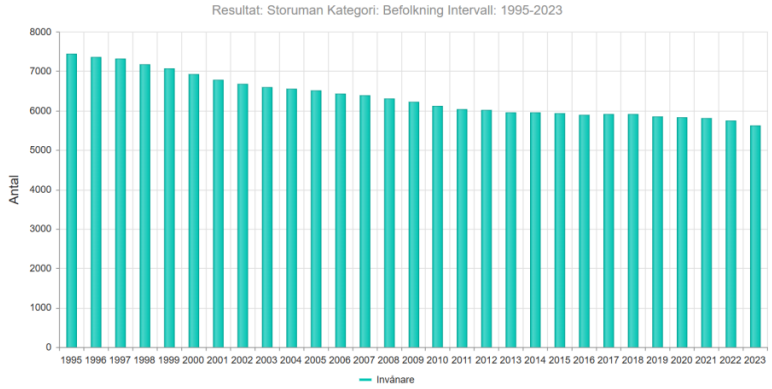
Källa: Metria

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

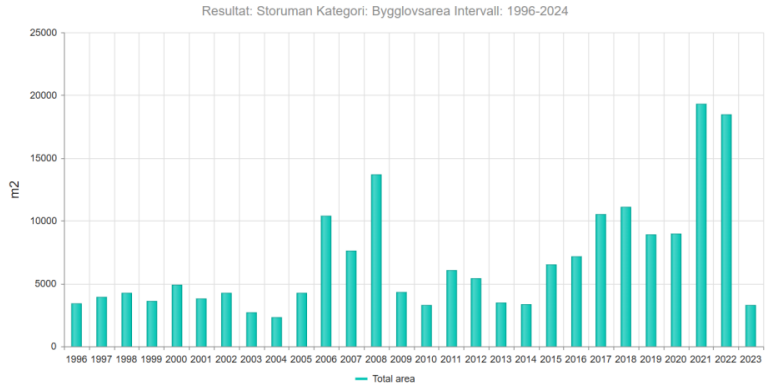
Storuman är en viktig knutpunkt för både väg- och järnvägstrafik i inlandet. Europaväg 12, även kallad Blå vägen, går genom kommunen och förbinder Umeå vid kusten med Mo i Rana i Norge. Riksväg 45, även kallad Inlandsvägen, korsar kommunen och sträcker sig från Göteborg i söder till Karesuando i norr. 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.

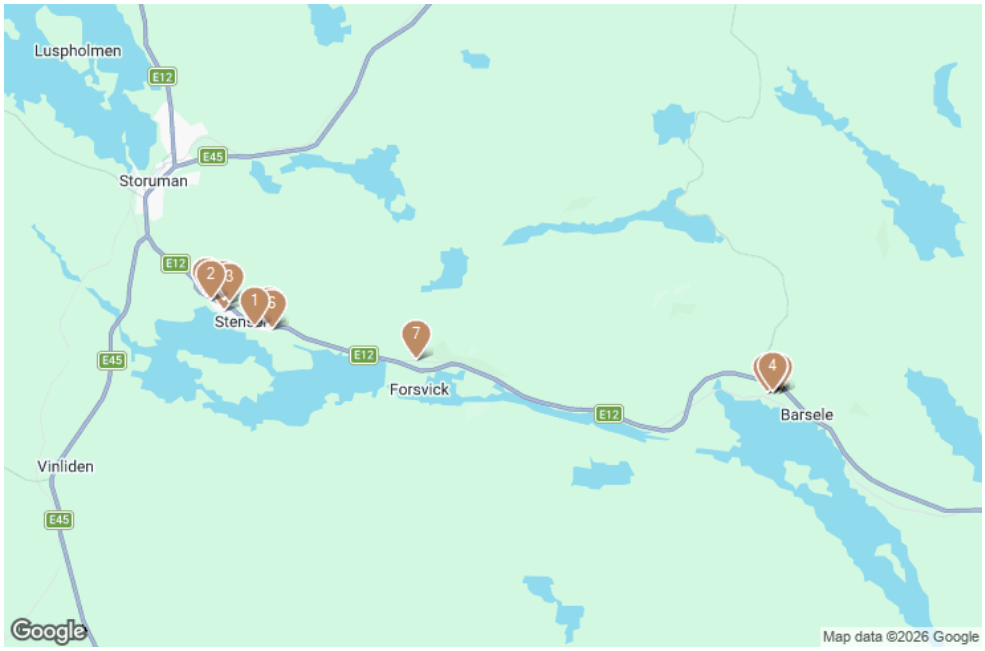
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan under 5 000 m² (år 2014) och nästan 20 000 m² (år 2021) (MSCI). Se diagram nedan:

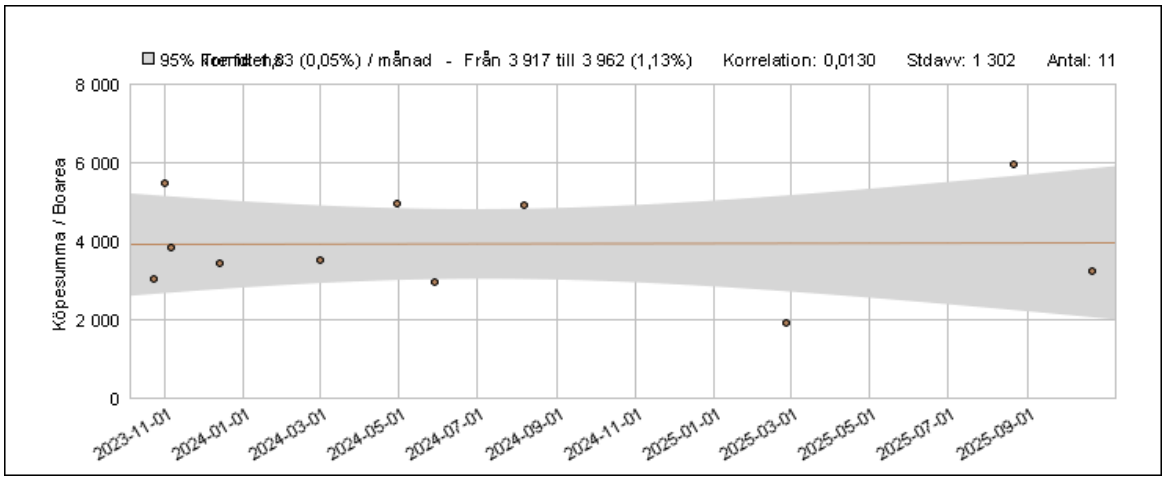


8.2 Ortsprisanalys

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 100 - 197 m², standardpoäng 24 - 37, byggår 1929 - 1981, areal tomt 782 - 1 487 m² under perioden 2023-10-24 och framåt.

Sökningen genererade 11 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 200 000 - 695 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 1 904 - 5 950 kr/m² med medel 3 933 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,4 - 3,7 med medel 2,6, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Storuman	Arrendatorn 1	2025-10-21	105		27	1954	1 202	E	L	2,2	3 238	340 000
Storuman	Bågen 3	2025-08-21	100		32	1965	925	N	L	2,6	5 950	595 000
Storuman	Kärleksbacken 8	2025-02-26	105		27	1929	1 487	E	L	1,4	1 904	200 000
Storuman	Barsele 2:44	2024-08-06	112	42	31	1960	1 367	E	L	2,6	4 910	550 000
Storuman	Bergåsen 7	2024-05-29	126		24	1946	1 156	E	L	3,7	2 976	375 000
Storuman	Ängsullen 5	2024-04-30	120	51	28	1981	825	E	L	3,5	4 958	595 000
Storuman	Forsvik 1:19	2024-03-01	197	55	37	1978	1 407	E	L	1,8	3 527	695 000
Storuman	Pilen 5	2023-12-14	102		24		782	E	L	3,5	3 431	350 000
Storuman	Barsele 2:59	2023-11-06	117	117	32	1953	1 254	E	L	2,1	3 846	450 000
Storuman	Hemmansägaren 2	2023-11-01	112	50	31	1976	1 151	N	L	3,0	5 491	615 000
Storuman	Smörblomman 2	2023-10-24	132		29	1979	945	E	L	2,3	3 030	400 000
Medel										2,6	3 933	

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 lägre standard. Något sämre skick än normalt, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 400 000 kr, motsvarande 2 500 kr/m².
Fastighet med två lägenheter, stort äldre garage/förråd.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per mars 2026

400 000 KRONOR

Fyrahundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 380 tkr - 420 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**2 500**
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	**1,48**

UMEÅ 2026-03-19

VärderingsInstitutet Norra AB

Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Lars Lindqwist
Fastighetsvärderare

Bilaga I Foton utvändigt



Foto huvudbyggnad, vitmålad träpanel, vita detaljer, snöbeklädd mark.



Foto huvudbyggnad, vitmålad träpanel, vita detaljer, snöbeklädd mark.



Foto huvudbyggnad, vitmålad träpanel, vita detaljer, snöbeklädd mark.



Foto garage/förråd, rödmålad träpanel, vita detaljer, snöbeklädd mark.



Foto garage/förråd, rödmålad träpanel, vita detaljer, snöbeklädd mark.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

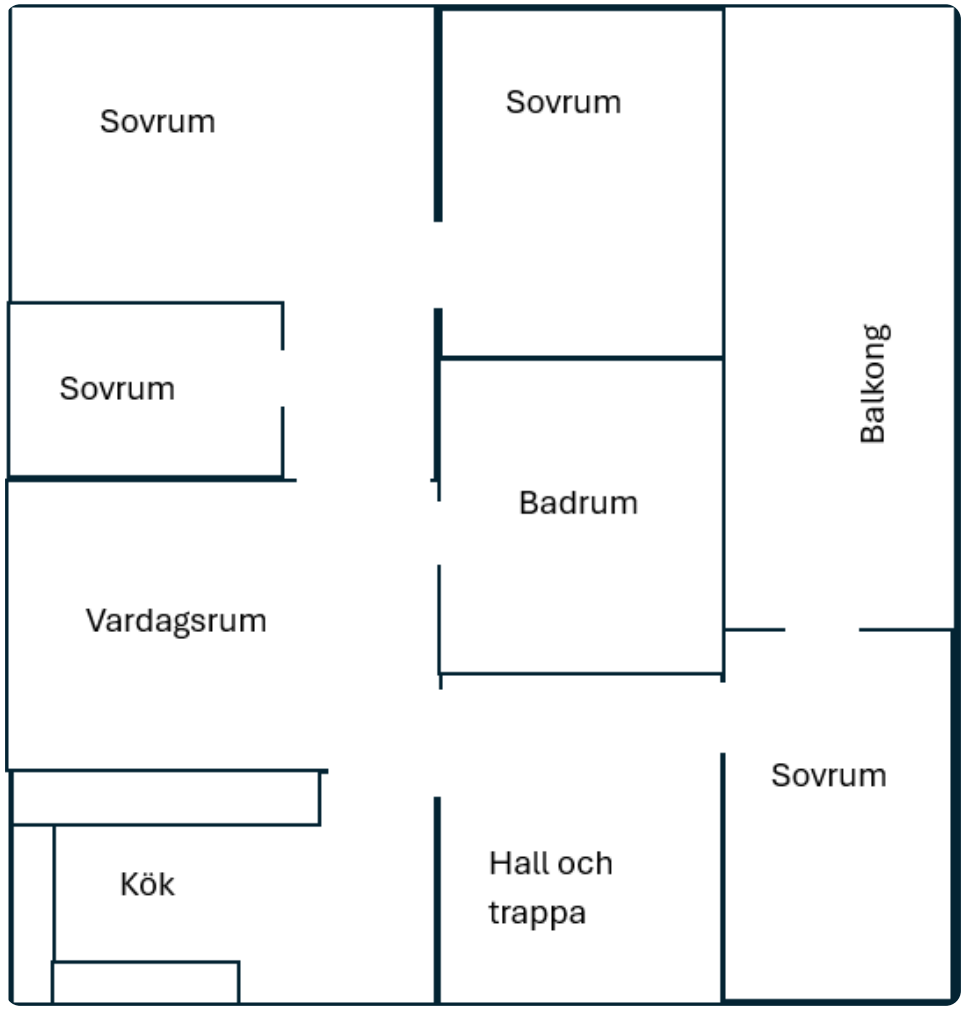


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

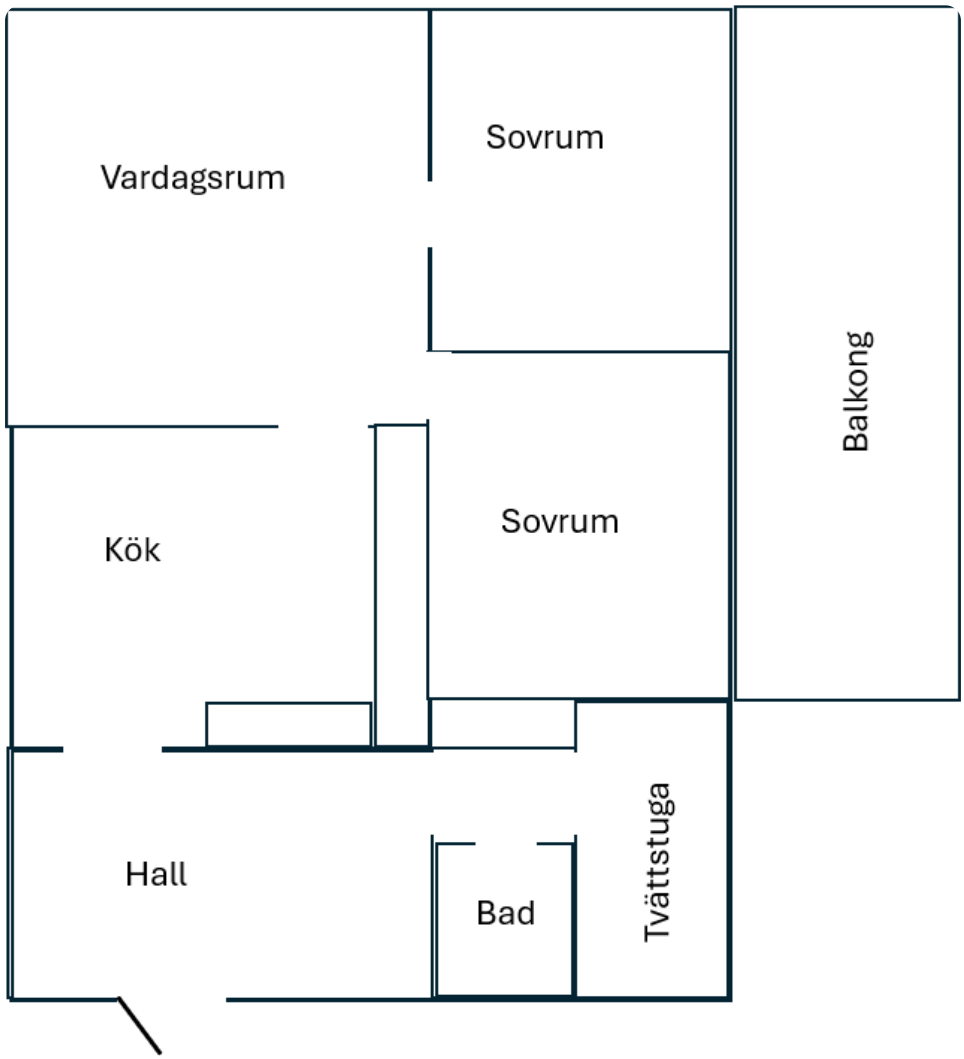
Bilaga III Planritningar



Planritning. Lght 1 trappa. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning. Lght 1 trappa entéhall. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning. Ight entréplan, avvikelse kan förekomma.