PROPERATE

VÄRDEN ÄR GLOBALA. VÄRDERINGAR ÄR LOKALA.

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	**STORUMAN**
Fastighetsbeteckning	**RENEN 8**
Värdetidpunkt	**2026-06-16**



Foto boningshus, rödmålad panel, mörka detaljer.

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 19
Bilaga III Planritningar 21

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 2026-06-16.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	STORUMAN RENEN 8
Adress	Blå vägen 258 923 32 Storuman
Område	Stensele
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-679-26-24
Nybyggnadsår	1956
Värdeår	1956
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

RENEN 8 i Storuman 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 112 m², fördelat på 4rum och kök. Biarean uppgår till 70 m².

Det finns även övriga byggnader såsom vidbyggt garage och lusthus.

Markarealen uppgår till 1 327 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård, gräsmatta och buskar.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per juni 2026

350 000 KRONOR

Trehundrafemtiotusenkronor

Bedömt värdeintervall 333 tkr - 368 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**3 125**
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	**1,34**

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 2026-06-12 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 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		
STADSPLAN	Datum	Akt
-	1962-11-17	24-STO-243
VALLNÄSOMRÅDET,ÖSTRA DELEN	Laga kraft: -	
Anmärkningar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Plan		
TOMTINDELNING	Datum	Akt
-	1954-06-28	24-STO-142
RENEN I STORUMAN	Laga kraft: -	

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	1 327 m²
Obebyggda delar	Trädgård, gräsmatta och buskar
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor
Avstånd	I kommunens centralort
	0 km till annan service

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*
	Avstängt *	

Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.

Bredband via fiber	Nej	*Källa: Okulärbesiktning*

*) Avstängt/ej i bruk vid besiktningstillfället. 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	112 m²	*Källa: Metria*
	Fördelat på 4rum och kök	
Biarea	70 m²	
Våningar	Två plan med källare	
Källarvåning	Pannrum, gillestuga, bastu, förråd.	
Entrévåning	Hall, badrum, kök, badrum med tvättstuga, sovrum.	
Våning 1 tr	Hall, wc, två sovrum.	
Grund	Källargrund	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel	
Fönster	2-glas	
Yttertak	Plåt	
Balkong & uteplats	Altan	
Invändiga ytskikt		
Golv	Parkett, laminat och plastmatta	
Vägg	Tapet och målade	
Tak	Målat	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till elpanna (Nibe).	*Källa: Okulärbesiktning*
Eldstad	Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	*Källa: Okulärbesiktning*
Ventilation	Självdragsventilation	
Kök	Elspis (Electrolux), köksfläkt (Elvita), diskmaskin (Bosch), kyl (Elektro Helios)	
	Vinkel kök	

	Något sämre standard, Något sämre skick än normalt. Äldre kök
Hygienrum	WC/dusch på entrévåning, golv plastmatta, väggar plastmatta och målad väv
	WC, tvättställ
	Normal standard, normalt skick. Renoverad
Hygienrum 2	WC på våning 1 trappa, golv plastmatta, väggar Träpanel
	WC, tvättställ
	Lägre standard, normalt skick. Äldre
Helhetsintryck	Normal standard, Något sämre skick än normalt. Äldre fastighet med renoverat badrum i övrigt delvis eftersatt underhåll.

5.5 Övriga byggnader

Vidbyggt garage / förråd	Betonplatta, trästomme,träpanel, plåttak, el, avlopp
	Normal standard, normalt skick
	Byggnadsarea: 45 m² (uppskattad yta)
Lusthus	Låg standard, sämre skick
	Byggnadsarea: 10 m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring	Upppgift saknas

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet delvis 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 2026-04-07, 234 242 SEK jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-183098-26: 2026-04-09, D-2026-00129987:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 7 inteckningar om 255 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	13 000 kr	1956-05-30	56/1303A
2	5 000 kr	1956-05-30	56/1303B
3	28 800 kr	1956-05-30	56/1304
4	66 000 kr	2008-07-09	08/14758
5	57 200 kr	2009-05-04	09/8059
6	55 000 kr	2009-05-04	09/8060
7	30 000 kr	2021-09-02	D-2021-00382780:2

Källa: Metria

7.3 Taxeringsvärde

Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	262 000 kr
varav byggnad	202 000 kr
varav mark	60 000 kr

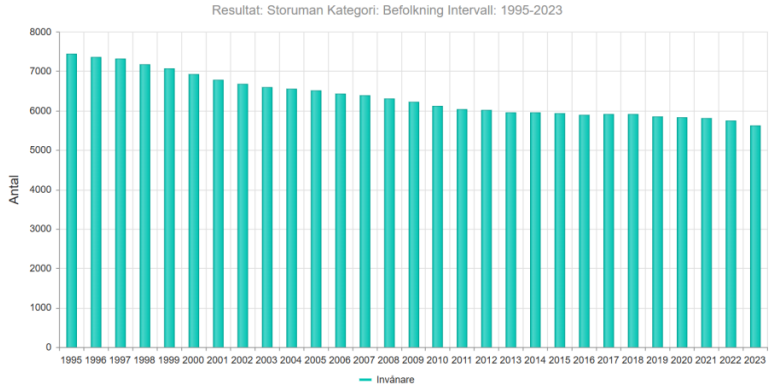
Källa: Metria

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

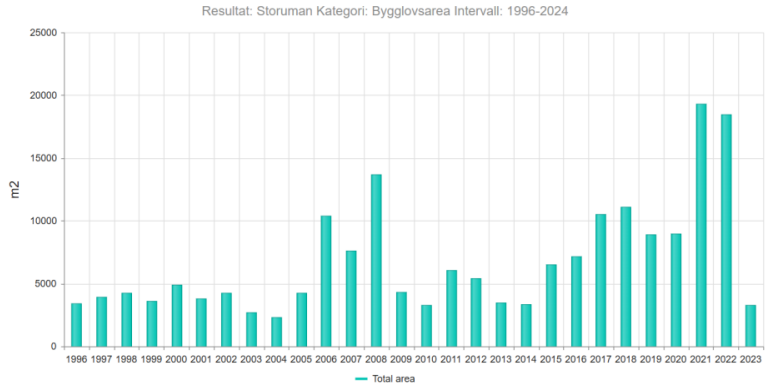
Storuman är en viktig knutpunkt för både väg- och järnvägstrafik i inlandet. Europaväg 12, även kallad Blå vägen, går genom kommunen och förbinder Umeå vid kusten med Mo i Rana i Norge. Riksväg 45, även kallad Inlandsvägen, korsar kommunen och sträcker sig från Göteborg i söder till Karesuando i norr.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

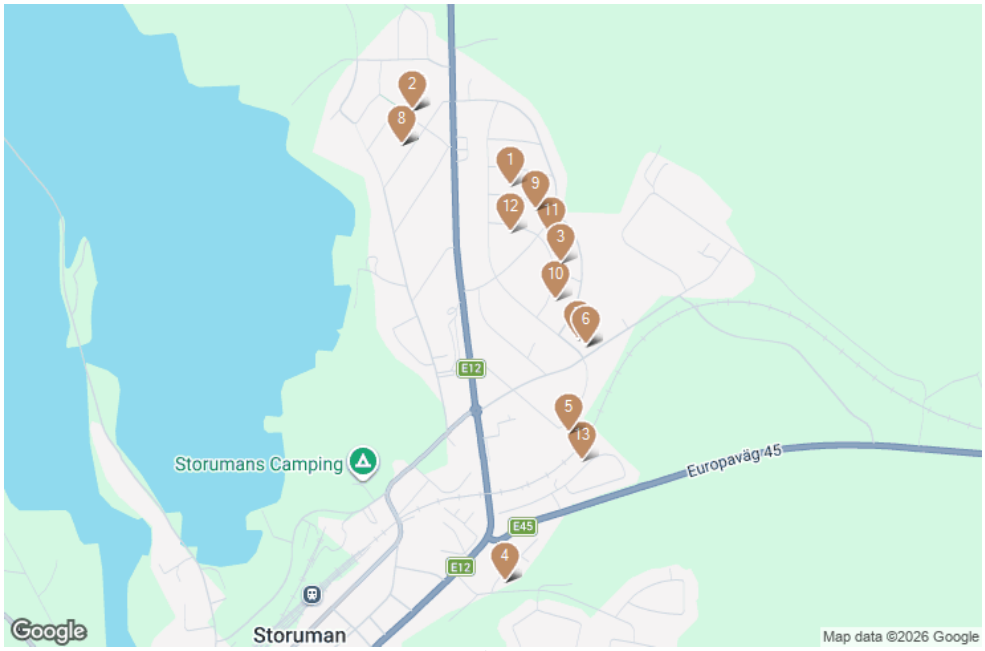
Byggande i kommunen

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:

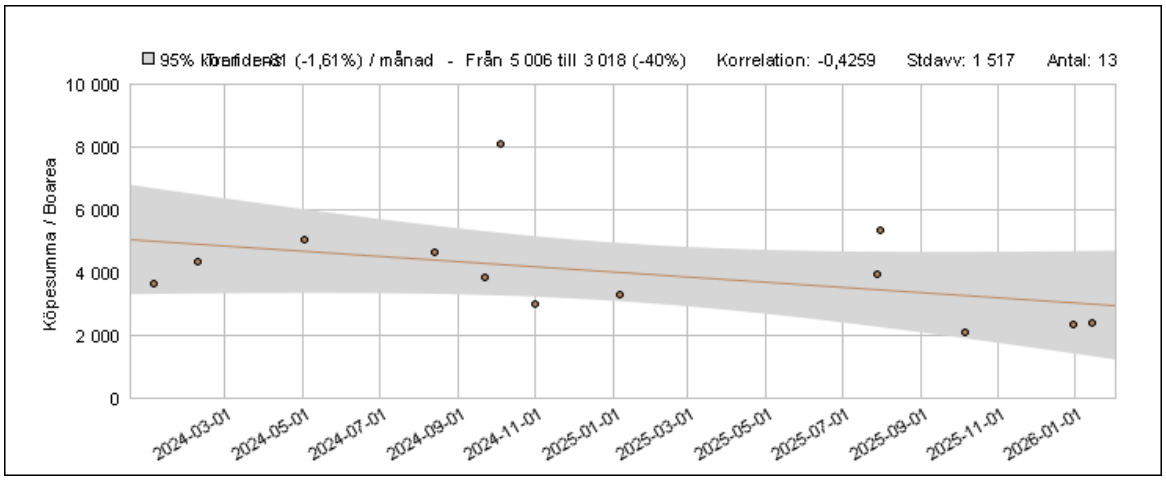


8.2 Ortsprisanalys

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 90 - 110 m², standardpoäng 26 - 48, byggår 1954 - 1977, areal tomt 913 - 1 512 m² under perioden 2024-01-05 och framåt.

Sökningen genererade 13 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 200 000 - 875 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 2 105 - 8 101 kr/m² med medel 4 009 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,7 - 2,0 med medel 1,2, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Storuman	Ugglan 3	2026-01-14	110	75	29	1963	1 029	E	L	0,8	2 409	265 000
Storuman	Löjan 3	2025-12-30	90	60	30	1955	1 174	E	L	0,7	2 333	210 000
Storuman	Näckrosen 4	2025-10-06	95	20	26	1970	985	E	L	0,7	2 105	200 000
Storuman	Höjden 6	2025-07-31	97	59	34	1974	1 185	E	L	1,3	5 360	520 000
Storuman	Ormen 13	2025-07-29	90	90	26	1954	1 512	E	L	1,3	3 944	355 000
Storuman	Ljungen 2	2025-01-06	98	98	31	1962	1 083	E	L	0,9	3 316	325 000
Storuman	Ljungen 1	2024-11-01	94	94	26	1962	1 056	E	L	1,0	2 978	280 000
Storuman	Stenbiten 5	2024-10-04	108	59	48	1954	1 351	E	L	2,0	8 101	875 000
Storuman	Falken 8	2024-09-22	91	62	30	1963	1 093	E	L	1,1	3 846	350 000
Storuman	Hästhoven 9	2024-08-14	102		31	1970	1 072	E	L	1,8	4 656	475 000
Storuman	Näckrosen 1	2024-05-03	94	90	31	1968	1 166	E	L	1,7	5 053	475 000
Storuman	Kråkan 3	2024-02-09	96	96	29	1963	922	E	L	1,7	4 375	420 000
Storuman	Smeden 5	2024-01-05	110	21	30	1977	913	E	L	1,3	3 636	400 000
Medel										1,2	4 009	

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 med anslutning mot väg E12 samt normal standard. Något sämre skick än normalt, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 350 000 kr, motsvarande 3 125 kr/m².
Äldre fastighet med renovreat badrum, övrigt delvis eftersatt underhåll.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per juni 2026

350 000 KRONOR

Trehundrafemtiotusenkronor

Bedömt värdeintervall 333 tkr - 368 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**3 125**
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	**1,34**

Västerbotten 2026-06-17

VärderingsInstitutet Norra AB

Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Lars Lindqwist
Fastighetsvärderare

Bilaga I Foton utvändigt



Foto boningshus, rödmålad panel, mörka detaljer. Garage.



Foto boningshus, rödmålad panel, mörka detaljer.



Foto boningshus, rödmålad panel, mörka detaljer.



Foto boningshus, rödmålad panel, mörka detaljer.



Foto boningshus, rödmålad panel, mörka detaljer.



Foto boningshus, rödmålad panel, mörka detaljer.



Foto boningshus, rödmålad panel, mörka detaljer.



Foto tomt, vild växt gräsmatta. Lusthus.

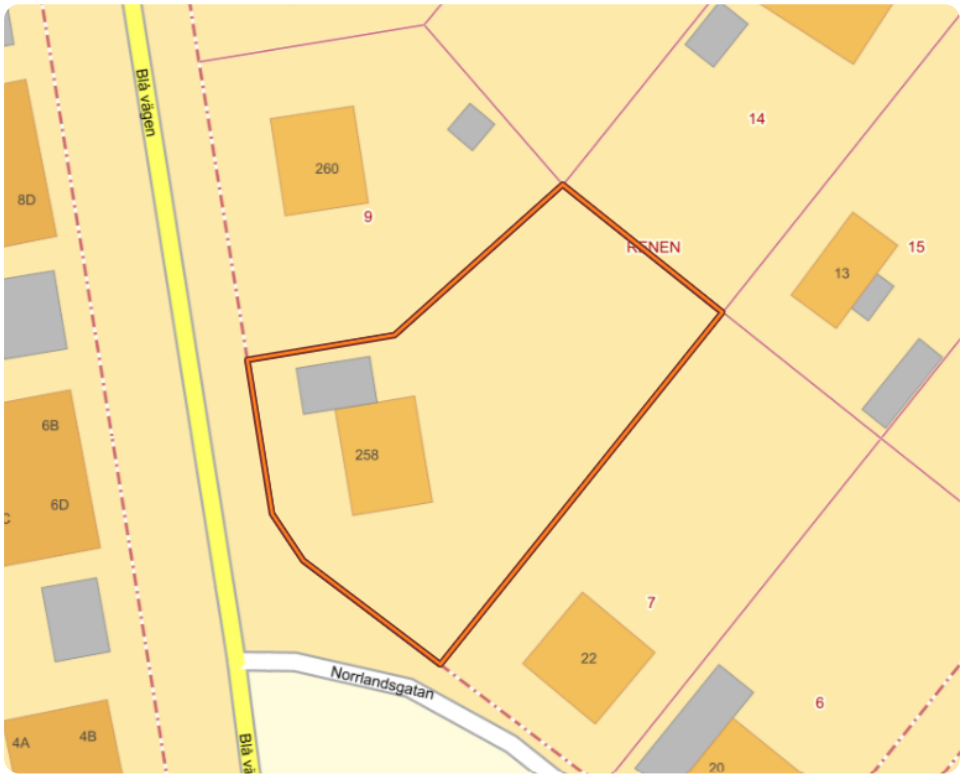


Foto tomt, vild växt gräsmatta. Lusthus.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

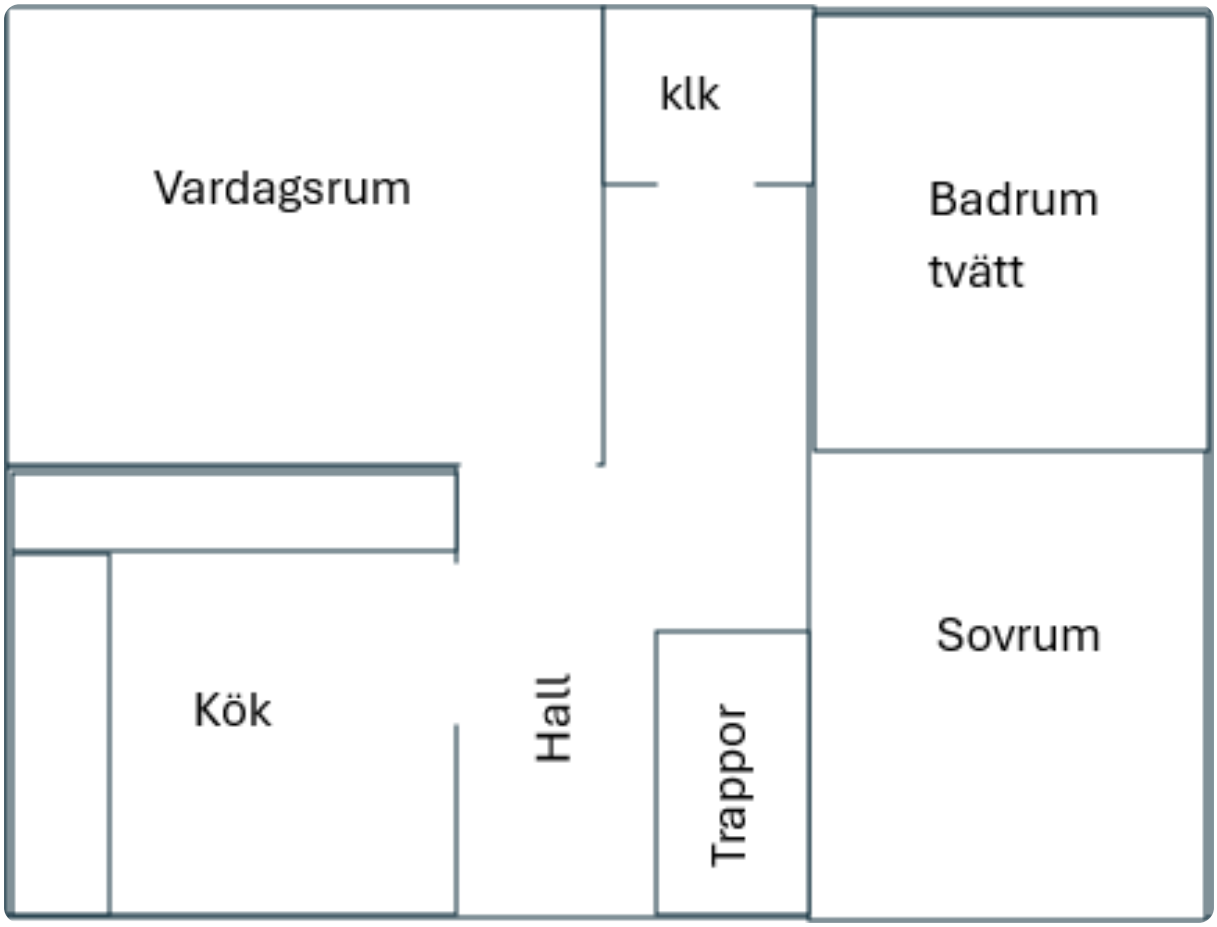


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

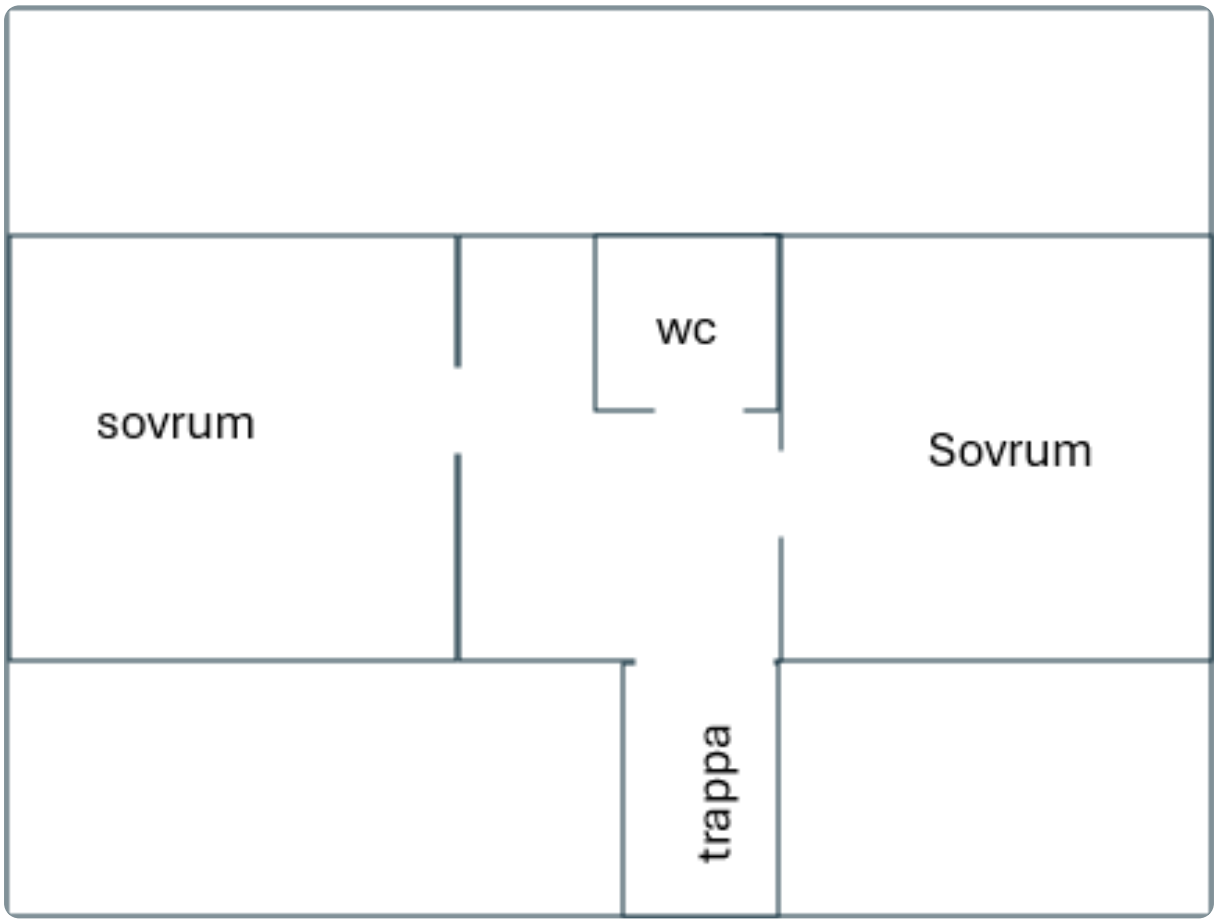


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning övre plan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.