



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	VILHELMINA
Fastighetsbeteckning	SAXNÄS 4:12
Värdetidpunkt	2025-10-17



Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	5
5	Beskrivning värderingsobjekt	6
6	Värderingsteorier och -metoder	8
7	Ekonomiska data	9
8	Marknadsvärdebedömning	10
	Bilaga I Foton utvändigt	14
	Bilaga II Kartor	15

1 Uppdraget

1.1 Syfte och ändamål

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

1.2 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-10-17.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	VILHELMINA SAXNÄS 4:12
Adress	Satsfjällsvägen 24 91270 Marsfjäll
Område	Vilhelmina
Upplåtelseform	
D-nr	F-1524-25-24
Nybyggnadsår	
Värdeår	
Typkod	210: Småhusenhet, tomtmark

2.2 Allmän beskrivning

VILHELMINA SAXNÄS 4:12 i Vilhelmina kommun ligger 90 km från centralorten och med 1,5 km till annan service. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse och skog/natur.

Värderingsobjektet är obebyggd.

Markarealen uppgår till 2 440 m², vars obebyggda delar utgörs av träd, sten, naturmark och buskar.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per oktober 2025
400 000 KRONOR
Fyrahundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 380 tkr - 420 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	0
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,74

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 2025-10-15 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 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.

5.2 Tomt och läge

<i>Areal totalt</i>	2 440 m ²
<i>Obebyggda delar</i>	Träd, sten, naturmark och buskar
<i>Läge</i>	Klass 4: Inte strand eller strandnära
<i>Omgivning</i>	Gles bebyggelse och skog/natur
<i>Avstånd</i>	90 km till kommunens centralort 1,5 km

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

<i>El</i>	El saknas
<i>Vatten</i>	Vatten saknas
<i>Avlopp</i>	Avlopp saknas
<i>Bredband via fiber</i>	Nej

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

<i>Byggnadstyp</i>	Obebyggd tomt
<i>Ålder</i>	Byggår
<i>Boarea</i>	0 m ²
<i>Biarea</i>	0 m ²
<i>Invändiga ytskikt</i>	

Källa: Metria

5.5 Övrigt

<i>Försäkring</i>	Upppgift saknas
-------------------	-----------------

5.6 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet .

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.

Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

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 2025-06-05, 302 902 SEK (Beslutsnummer 12253646504): 2025-06-10, D-2025-00204298:1
Utmätning 2025-07-29, 3.815 SEK beslutsnummer 12254116846: 2025-07-31, D-2025-00270041:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 0 inteckningar om 0 kr.

7.3 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VATTENTÄKT	FÖRMÅN	OFFICIALSERVITUT	2462-90/49.4
Bildningsåtgärd AVSTYCKNING			
Beskrivning Rätt att anlägga, underhålla och nyttja vattentäkt med tillhörande ledning.			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån: Vilhelmina SAXNÄS 4:12 Last: VILHELMINA SAXNÄS 4:1			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VÄG	FÖRMÅN	OFFICIALSERVITUT	2462-90/49.3
Bildningsåtgärd AVSTYCKNING			
Beskrivning Rätt att använda område X för utfart.			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån: Vilhelmina SAXNÄS 4:12 Last: VILHELMINA SAXNÄS 4:1			

7.4 Taxeringsvärde

Typkod 210: Småhusenhet, tomtmark

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 230 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 0 kr

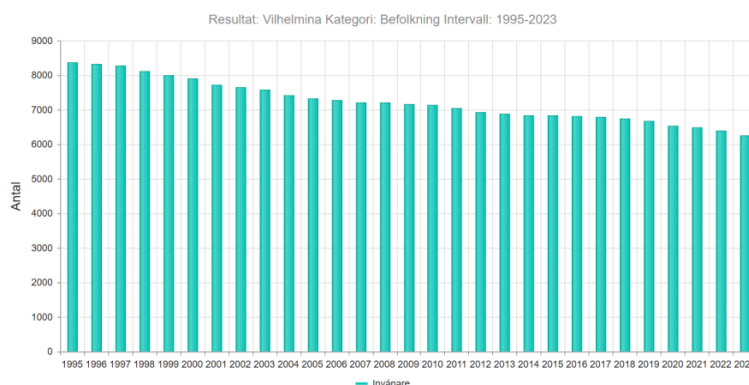
varav mark 230 000 kr

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Vilhelmina kommun ligger i Västerbottens län och omfattar stora delar av den sydliga fjällkedjan samt skogs- och sjölandskap längs Ångermanälven. Kommunen har en vidsträckt landsbygd och präglas av storslagen natur med fjällområden i väster och skogsklädda dalgångar i öster. Centralorten Vilhelmina är den största tätorten, medan andra viktiga samhällen inkluderar Saxnäs, Klimpfjäll och Dikanäs. Kommunen har en befolkning på cirka 6 000 personer (2023, MSCI), varav omkring 3 000 bor i centralorten Vilhelmina. Resten av befolkningen är spridd över landsbygden och mindre orter. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

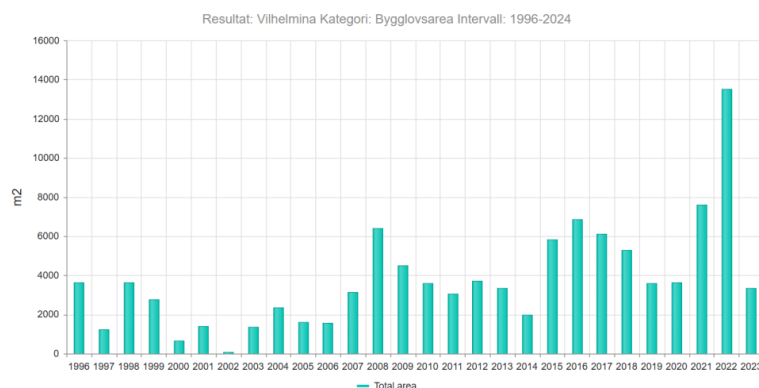
Vilhelmina kommun har goda vägförbindelser och är en viktig knutpunkt för inlandstrafiken. Europaväg 45 (Inlandsvägen) går genom kommunen från nord till syd och sammanlänkar Vilhelmina med Storuman i norr och Strömsund i söder. Riksväg 90 förbinder kommunen med Örnköldsvik och kusten i öster. Järnvägstrafiken går via Inlandsbanan, som erbjuder godstransporter och viss turisttrafik under sommartid. Busstrafiken sköts av Länstrafiken Västerbotten, som förbinder Vilhelmina med andra orter i länet samt inlandskommuner i Jämtland. Vilhelmina har en egen flygplats, South Lapland Airport, belägen cirka en mil utanför centralorten. Flygplatsen erbjuder reguljära avgångar till Stockholm.

Näringsliv

Vilhelmina kommun har ett näringsliv som domineras av skogsbruk, turism och småföretagande. Kommunen har cirka 600 registrerade företag, med många verksamheter inom besöksnäring, hantverk och service. De största arbetsgivarna i kommunen är Vilhelmina kommun, skogsindustrin och företag kopplade till turism och besöksnäring. Turismen är en av de viktigaste näringarna, och fjällområdena i Saxnäs och Klimpfjäll lockar besökare året runt. Vintertid är skidåkning, skoterleder och isfiske populära aktiviteter, medan sommarturismen präglas av fiske, vandring och jakt. Vilhelmina erbjuder ett brett utbud av hotell, stugbyar och konferensanläggningar, med exempel som Saxnäsgården och Klimpfjällsgården. Kommunen satsar även på utveckling av lokal matproduktion och hantverk, där flera företag säljer produkter baserade på samiska och lokala traditioner.

Byggnande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan 2000 m² (år 2014) och närmare 14 000 m² (år 2022) (MSCI). Se diagram nedan:

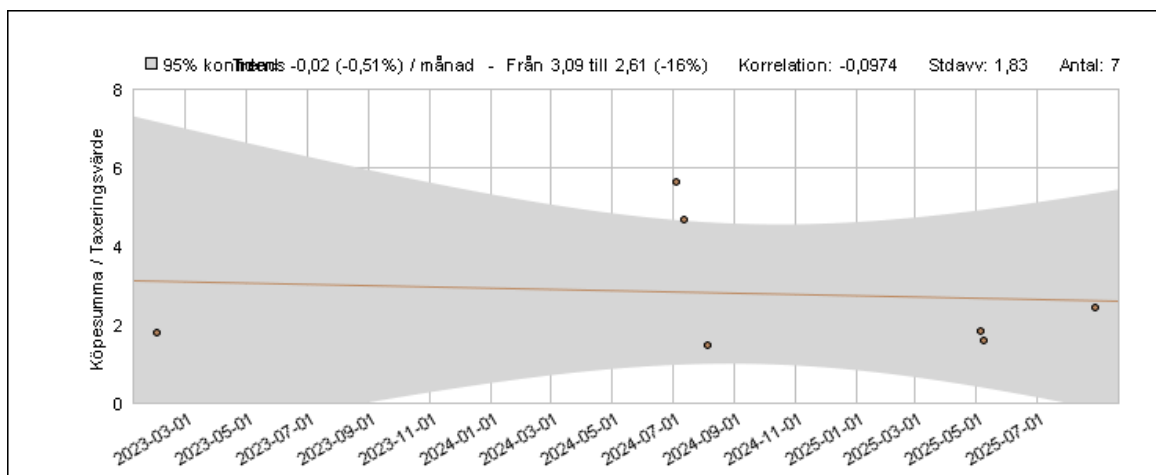


8.2 Ortsprisanalys

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/Markareal. Källa: UCBV

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

Materialet har gallrats och omfattar fastigheter typkod 210 med areal tomt 984 - 2 071 m² under perioden 2023-02-01 och framåt.

Sökningen genererade 7 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 350 000 - 750 000 kr. I relation till arealen varierar köpeskillingen mellan 173 - 762 kr/m² med medel 410 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,5 - 5,6 med medel 2,8, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillig
Vilhelmina	Marsliden 1:233	2025-08-28					1 604	E	L	2,4	312	500 000
Vilhelmina	Marsliden 1:226	2025-05-09					2 020	E	L	1,6	173	350 000
Vilhelmina	Marsliden 1:228	2025-05-05					2 071	E	L	1,8	193	400 000
Vilhelmina	Saxnäs 9:86	2024-08-05					1 089	E	L	1,5	459	500 000
Vilhelmina	Saxnäs 9:62	2024-07-12					1 092	E	L	4,7	577	630 000
Vilhelmina	Saxnäs 9:61	2024-07-04					984	E	L	5,6	762	750 000
Vilhelmina	Saxnäs 9:87	2023-02-01					1 015	E	L	1,8	394	400 000
Medel										2,8	410	

Std=Standardpoäng. Tomt=Areal tomt. Bel=Belägenhet; E=Ej strand, N=Strandnära, S=Strand. UF=Upplåtelseform; L=Lagfart, T=Tomträtt. K/T=Köpeskillig/Taxeringsvärde

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets läge och beskaffenhet medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga - medelvärde för referensobjekten och bedöms uppgå till 400 000 kr, motsvarande 0 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per oktober 2025

400 000 KRONOR

Fyrahundratusenkronor

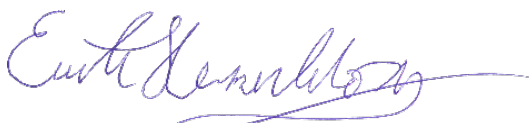
Bedömt värdeintervall 380 tkr - 420 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	0
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,74

Umeå 2025-10-21

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare, Civilekonom och Auktoriserad
fastighetsvärderare



Lars Lindqwist
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

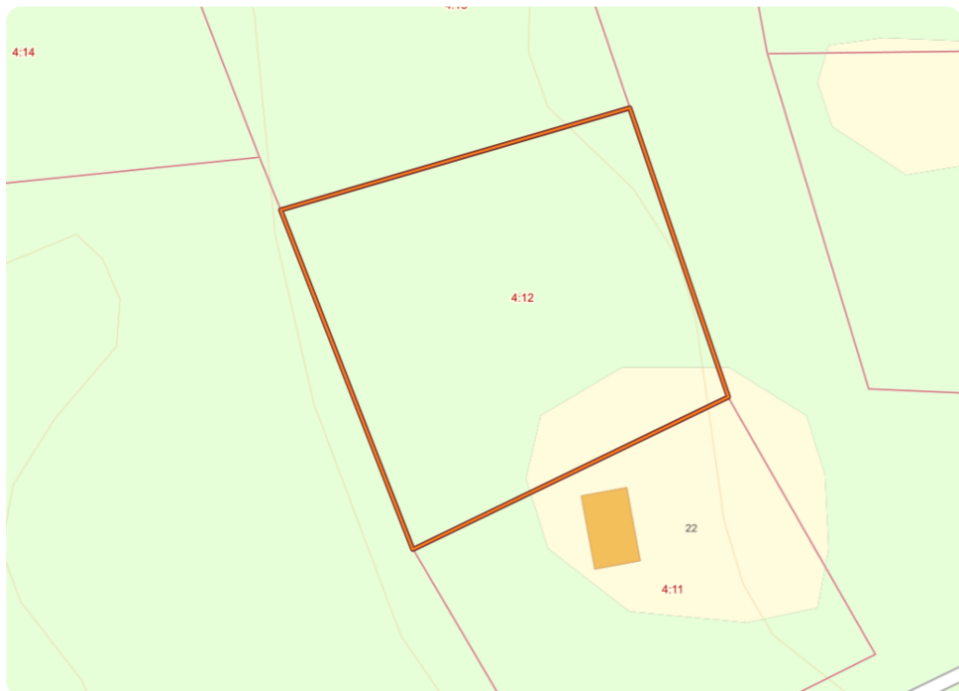
Bilaga I Foton utvändigt



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