

Värdeutlåtande Skogs och Lantbruksfastighet

Kommun

Sunne

Fastighetsbeteckning

Ivarsbjörke 1:491

Värdetidpunkt

Januari 2026



Foto taget utvändigt på huvudsakligt bostadshus vid Ivarsbjörke 263.
Byggnad med fasad av eternit omgiven av betesmark.

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB
Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

Hemsida

www.properate.se

E-post

norra@properate.se

Allmän beskrivning och marknadsvärde

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Sunne Ivarsbjörke 1:491	Lagfaren ägare	F-2414-25-17
Objektets adress	Ivarsbjörke 263, 686 92 Sunne	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Januari 2026
		Besiktningstidpunkt	2026-01-09

Allmän Beskrivning

Huvudsaklig Bostadsbyggnad	Bostad uppförd 1909 i 2 plan samt vind 142 kvm Boarea (enligt taxerade uppgifter) fördelat på 5 rum och kök.
Tomtmark	Totalt 15270 kvm fördelat på 1 tomtmark.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 1 mil från Sunne och 2,5 mil från Torsby, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av skog och åkerlandskap. Förskola, skola och hälsocentral finns i Sunne ca 13 km bort. Ytterligare utbud med service finns i Karlstad
Ekonomibyggnader Samt övriga byggnader	3 övriga byggnader totalt 320 kvm Byggnadsarea (BYA) (enligt okulärbesiktning).
Totala arealer samt fördelning ägoslag	Totalt 15 270 kvm areal varav 15 270 kvm landareal samt 0 kvm vattenareal (enligt Metria). 1,5 ha fördelat på 1 ha betesmark, 0,5 ha övrig mark (enligt analys).

Marknadsvärde

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

400 000 kronor

Bedömt värdeintervall 360 000 – 440 000 kronor

Kr per kvm areal	26,1	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,62
------------------	------	------------------------------------	------

Katrineholm 2026-01-23

Värderingsinstitutet Norra AB

Erik Hernblom

Jägmästare / Civilekonom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga 1 Fotografier och kartor.

Karl Palmer

Agronom / Fastighetsvärderare

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Bilaga 3

Övriga sakuppgifter

Uppdragsbeskrivning och värderingsunderlag

Uppdragsbeskrivning	
Uppdragsgivare samt 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>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.</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 skett till bostadsarea, byggnadsarea, land- och vattenareal. Landarealen har nominerats med utgångspunkt av ägoslagen skogsmark, skogsimpediment, åkermark, betesmark, övrig mark samt vatten. Bostads- samt byggnadsarea har nominerats med utgångspunkt av bostäder, tomtmark och ekonomibyggnader.</p> <p>För övriga intäkter från nyttjanderätter tex jakt- och fiskearrenden samt intäkter från skogsallmänning vilket normalt utgör årlig utdelning enligt mantal i andelsägd skogsallmänning, sker även normering till driftnetto benämnt nettokapitaliseringsmetod. Metoden avser en översiktlig bedömning med hänsyn till risk och potential och beräknar en evig kapitalisering av ett normaliserat driftnetto vid fullt nyttjande. Driftnettot beräknas utifrån faktiska eller bedömda intäkter, samt i förekommande fall bedömda drift- och underhållskostnader. Kapitaliseringen sker med ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav.</p>
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	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.

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 nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev, upprättad skogsbruksplan samt ansökan i SAM internet gällande gårdsstöd och ersättningar från Jordbruksverket har inhämtats och redovisas i förekommande fall enligt bilaga 3. Land samt vattenarealer, markägslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägslag har ej skett.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Karl Palmer i närvaro av representant för fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägslag och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.
Miljöaspekter	Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan verksamhet kan bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande miljölagstiftning. Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Värderingsobjektet

Fastighetsbeskrivning	
Planbestämmelser	Fastigheten är belägen utom 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	Enskilt vatten. Grävd brunn. Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Avlopp	Enskilt avlopp. Sluten trekammarbrunn. Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommun samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Bredband (fiber)	nej
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	
Arealer samt Ägoslag	Totalt 15 270 kvm areal varav 15 270 kvm landareal (enligt Metria). Enligt analys av taxeringsuppgifter samt analys av skogliga grunddata, arealfördelning referensår 2020 bedöms den totala arealen till 3 ha fördelat på följande ägoslag: Betesmark: 1 ha

	Övrig mark: 0,5 ha
--	--------------------

Byggnadsbeskrivning – Huvudsaklig bostadsbyggnad		
Huvudbyggnad		Bostadsbyggnad i 2 våningar samt vind
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1909
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Krypgrund Trä Eternit Äldre vita 2-glas fönster Plåt Elpanna, vattenburet via radiatorer samt 1 vedspis. Godkänd funktion av rökkanaler ej verifierad, vidare teknisk undersökning rekommenderas. Självdraagsventilation 1 inglasad farstu/uterum.
Planlösning	Entréplan Övre plan	1 hall med trappa, 1 badrum, 1 kök, 2 allrum 1 hall med trappa, 3 sovrum
Kök	Utformning	Äldre rakt kök med matplats med normal standard i sämre skick.
	Utrustning	Träfärgade skåpluckor. Spis (okänt), fläkt (Electrolux), kyl/frys (Siemens), diskmaskin (Matsui)
Hygienrum	Ytskikt	Äldre WC/Dusch . Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta
	Utrustning	Toalett och dusch samt tvättmaskin
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/laminat/plastmatta
	Vägg	Tapet
	Tak	Skivmaterial/huntonit
Övrigt		<u>Byggnaden har enligt försäkringsbrev äkta hussvamp</u>
Standard/skick		Äldre byggnad med normal/låg standard i sämre skick.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Byggnad Torp	byggnadsår okänt med en total BYA på 70 kvm. Stomme av trä på kryppgrund av sten med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som bostad. Byggnadens skick är normalt såväl invändigt som utvändigt. Normal/hög moderniseringsgrad. Uppvärmning av luftvärmepump samt kamin (Godkänd funktion av rökkanaler ej verifierad, vidare teknisk undersökning rekommenderas). Ansluten till Vatten/avlopp/el.

Byggnad förråd	byggnadsår okänt med en total BYA på 40 kvm. Stomme av trä på plintgrund av sten med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är normalt såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Ansluten till el.
Byggnad FD foderlager	byggnadsår okänt med en total BYA på 210 kvm. Stomme av trä på plintgrund av sten med fasad i plåt under tak av plåt. Nyttjas ej idag. Byggnadens skick är normalt såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad.

Beskrivning - Betesmark

Beskrivning	Betesmark med normal produktionsförmåga för området. Samlad areal vid gårdscentra.
Betesmark	1 ha i 2 skiften. Betesmarken är inte berättigad till gårdsstöd enligt samansökan internet.
Övrigt	Nyttjanderättsavtal saknas

Beskrivning – Övrig mark

Beskrivning	Utgöres av gårdscentra, vägar samt linjeavdrag
Övrig mark	Areal bedöms uppgå till 0,5 ha enligt analys arealfördelning, bilaga 3 samt taxeringsuppgifter, bilaga 2.
Övrigt	

Ekonomiska data

Taxering	Typkod	Småhusenhet, bebyggd (220)
	Taxeringsvärde	647 000 kr därav byggnadsvärde 413 000 kr därav markvärde 234 000 kr.
	Taxeringsår	2024
Pantbrev		Fastigheten belastas av 3 st pantbrevsinteckningar om totalt 1 665 000 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Beteckning: 1766-2019/70.2, Ändamål: väg, förmån
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	Uppgift om försäkring ej verifierad.
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna / markområden utan möbler. 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.
Jordförvärlagen	Om du köper eller får en fastighet som klassas som lantbruksfastighet kan du behöva söka förvärvstillstånd för att få lagfart. Olika regler gäller för fysiska och juridiska personer. Du ansöker om tillstånd hos länsstyrelsen i det län där fastigheten ligger. 13 § Egendom som har förvärvats genom inrop på exekutiv auktion under sådana förhållanden att förvärvstillstånd skulle ha krävts vid vanligt köp skall åter avyttras inom två år efter det att auktionen vunnit laga kraft. Detta gäller dock inte, om dessförinnan nämnda förhållanden har upphört eller inroparen har fått tillstånd att behålla egendomen. I fråga om sådant tillstånd tillämpas bestämmelserna om förvärvstillstånd i 6-8 §§.
Förvärvstillstånd	Värderingsobjektet är belägen i Sunne socken, Sunne kommun. Denna församling räknas inte som glesbygdsområde. För privatperson kommer krävs därför inte förvärvstillstånd inför köp. Kontakta Länsstyrelsen för närmare information. Juridisk person behöver alltid ansöka om förvärvstillstånd.

Marknadsvärdebedömning

Marknadsvärdebedömning åkermark, betesmark samt övrig mark

Marknadsanalys

Lantbruksbarometern för 2024 visar att Sveriges lantbrukare upplever att lönsamheten har försämrats som helhet mot bakgrund av fortsatt höga kostnader för insatsvaror, varierande avräkningspriser på lantbrukets produkter samt väderleken har för flertalet aktörer påverkat negativt.

Enligt åkermarkspriser helår 2024 har under de senaste fem åren har priset ökat med 8 % i medel för riket som helhet motsvarande 153 000 kr per hektar. Sammantaget borgar detta för en fortsatt stabil prisbild på åkermark med fortsatt stor spridning beroende på åkermarkens avkastningsförmåga och övriga förutsättningar.

Ortsprisanalys

Region 5 där Sunnes kommun ingår, visar på en uppgång under de senaste fem åren på 39 % vilket motsvarar ett medelpris på 79 000 kr per hektar. I tillgänglig prisstatistik för betesmark från Lantmäteriets minienkät nr 60 ligger medelnivån i mellersta Sveriges skogsbygder på 28 000 kr/ha.

Betesmark med normal produktionsförmåga för området. Samlad areal vid gårdscentra. Åkermarken är inte berättigad till gårdsstöd enligt samansökan internet.

Arealen uppgår till 1 ha. (28 000 kr/ha x 1 ha).

Marknadsvärde betesmark: 28 000 kr

Övrig mark består av gårdscentra, vägar samt linjeavdrag
Areal uppgår till 1,2 ha. (20 000 kr/ha x 0,5 ha).

Marknadsvärde övrig mark: 10 000 kr

Marknadsvärdebedömning Ekonomibygnader samt övriga byggnader

Vid värderingen har vi för ekonomibygnader utgått från en kombinerad produktionskostnads- och avkastningsmetod. Tre värdefaktorer beaktas; produktionskostnad (återanskaffningsvärde), ålder och rationalitet. För djurstallar beaktas även lönsamhet och arealunderlag för foderförsörjning och spridning av stallgödsel. I metoden bedöms respektive faktor som en reducerande faktor för återanskaffningsvärdet uttryckt i procentuell andel av återstående värde.

Generellt för samtliga ekonomibygnader bedöms ålder med en reduceringsfaktor 60 %. Vidare bedömer vi rationalitet med en reduceringsfaktor 80 %. Som helhet bedöms anläggningen ha en sämre/normal moderniseringsgrad och vara rationell.

Övrig byggnad torp

Bedömt marknadsvärde: $(70 \text{ kvm} \times 4500 \text{ kr}) \times 60 \% (\text{ålder}) \times 80 \% (\text{rationalitet}) = 150\,000 \text{ tkr}$

Övriga byggnader

Bedömt marknadsvärde: $(250 \text{ kvm} \times 500 \text{ kr}) \times 60 \% (\text{ålder}) \times 80 \% (\text{rationalitet}) = 60\,000 \text{ tkr}$

Marknadsvärde övriga byggnader: 210 000 kr

Kr/kvm: 656

Marknadsvärde ekonomibygnader inklusive övriga byggnader: 210 000 kr

Marknadsvärdebedömning Bostäder

Ortsprisanalys typkod 220

I vår ortsprisanalys har vi tittat på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i närområdet norr om Sunne under perioden 2022-01-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 220 samt en köpeskilling som överstiger taxeringsvärdet. Sökningen genererade 25 lagförda köp efter gallring. Medelvärde för materialet ligger på ca 10 754 kr/kvm BOA samt K/T (köpeskilling/taxeringsvärde) 1,4. Noteras att ett mindre antal kvm boarea per fastighet generellt genererar en högre köpeskilling räknat per kvm boarea.

Beteckning	Datum	Boarea	Std	Byggår	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T
Ivarsbjörke 1:357	2025-12-08	105,0		1963	1 489	540 000	5 142	0,8
Sågfallet 1:4	2025-12-03	130,0		1909	1 490	875 000	6 730	1,6
ÖSTANBJÖRKE 1:199	2025-12-01	180,0	43	1955	5 730	1 810 000	10 055	1,0
HÄGERUD 1:19 m.f.	2025-10-30	138,0	25	1917	15 630	1 950 000	14 130	2,2
SÄTTER 1:47	2025-10-30	121,0	29	1979	2 601	1 550 000	12 809	1,6
Östanbjörke 1:277	2025-10-29	127,0		1909		1 750 000	13 779	1,8
ASKERUD 1:16	2025-05-23	52,0	23	1909	9 749	981 000	18 865	2,4
LYSVIKS-BÄCKEN 1:19	2025-05-09	85,0	26	1958	4 480	750 000	8 823	1,2
BÄCK 1:109	2025-05-05	106,0	26	1958	1 610	875 000	8 254	1,2
KÅRRUD 1:63	2025-04-01	123,0	34	1981	1 209	1 350 000	10 975	1,3
SUNNE BÄCK 1:102	2024-10-13	90,0		1954	1 330	800 000	8 888	1,1
SKOGSBERG 1:64	2024-10-01	105,0	38	1955	2 243	1 300 000	12 380	1,3
Östanbjörke 1:255	2023-09-20	102,0		1909	40 060	1 000 000	9 803	1,6
ÖSTANBJÖRKE 1:205	2023-06-02	62,0	36	1900	2 825	750 000	12 096	1,2
Bäck 1:110	2023-04-13	55,0		1957	1 474	525 000	9 545	1,6
IVARSBJÖRKE 1:428	2023-03-01	155,0	32	1824	8 800	2 000 000	12 903	2,3
EDSBJÖRKE 1:33 m.f.	2023-03-01	95,0	29	1985	123 320	950 000	10 000	0,7
Lysviks-Bäcken 1:29	2023-01-24	170,0		1980	3 760	2 075 000	12 205	1,5
Del av Skogsberg 1:18	2023-01-24	100,0		1909	65 000	1 230 000	12 300	0,5
STRAND 1:14	2022-12-14	91,0	28	1911	61 363	760 000	8 351	1,1
BÄCK 1:21 m.f.	2022-10-31	105,0	26	1934	33 339	1 415 000	13 476	2,6
Strand 1:28	2022-09-23	88,0		1974	2 157	1 000 000	11 363	2,1
Skogsberg 1:54	2022-08-15	102,0		1945	3 350	650 000	6 372	1,2
Östanbjörke 1:218	2022-02-25	50,0		1978	2 847	600 000	12 000	1,3
ÖSTANBJÖRKE 1:213	2022-02-25	125,0	29	1973	5 327	950 000	7 600	1,1
							10 754	1,4

Huvudsaklig bostadsbyggnad

Småhus på lantbruk med nybyggnadsår 1909. 142 kvm boarea samt 0 kvm biarea. Bostaden är förnärvarande disponeras för eget bruk. Taxeringsvärde bostad 413 000 tkr, tomtmark (15 270 kvm) 234 000 tkr, totalt 647 000 tkr. Taxerat värdeår 1929 och standardpoäng 23. Information från försäkringsbrev om ingrepp från äkta hussvamp samt efter okulärbesiktning påverkar värdet negativt.

Marknadsvärde huvudsaklig bostad inkl. tomtmark: 200 000 kr

Kr/kvm BOA 1408, K/T 0,48

Marknadsvärde bostad inklusive tomtmark: 200 000 kr

Summerade marknadsvärdebedömda delvärden

Med beaktande av värderingsobjektets förutsättningar, läge, storlek och skick och med stöd av vad som ovan sagts kan marknadsvärdebedömda delvärden summeras enligt följande:

Betesmark	28 000 kr
Övrig mark	10 000 kr
Övriga byggnader	210 000 kr
Bostad inklusive tomtmark	200 000 kr
Summa:	448 000 kr

Värdebedömning hela fastigheten

Ortsprisanalys typkod 120/110

I vår ortsprisanalys har vi även tittat på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i närområdet norr om Sunne kommun under perioden 2022-01-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 120 och 110. Sökningen genererade 7 lagförda köp efter gallring. Medelvärde för materialet ligger på 31 kr/kvm total areal samt K/T 1,8. Noteras att mindre fastigheter generellt genererar en högre köpeskilling per kvm total areal.

Beteckning	Datum	Typkod	Areal skog	Areal åker	Areal bete	std	Köpesumma	Kvmpris	K/T	Taxeringsvärde
SÄTTER 1:51	2025-08-29	120		10		2	3 450 000	27	1,9	1 782 000
ÖSTANBJÖRKE 1:249	2024-09-20	120	10		4		3 300 000	22	2,2	1 529 000
ÖSTANBJÖRKE 1:252	2023-12-18	120				2	2 550 000	94	2,0	1 270 000
ÖSTANBJÖRKE 1:255	2023-10-31	120			4		1 000 000	24	1,0	998 000
EDSBJÖRKE 1:33 m.f.	2023-03-01	120	8		4		950 000	7	0,7	1 279 000
SÄTTER 1:32	2022-08-31	110	8		1		600 000	6	1,1	537 000
IVARSBJÖRKE 1:279 m.f.	2022-07-04	120	3		2		2 200 000	35	3,9	568 000
								31	1,8	

Framför allt värderingsobjektets bostadshus och till mindre del läget samt övriga byggnader medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet ligger under medelvärdet för ortsprismaterialet motsvarande 26,1 kr/kvm total areal samt K/T 0,62.

Marknadsvärde

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

450 000 kronor

Bedömt värdeintervall 400 000 – 500 000 kronor

Kr/kvm areal	26,1	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,62
--------------	------	------------------------------------	------

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnaden

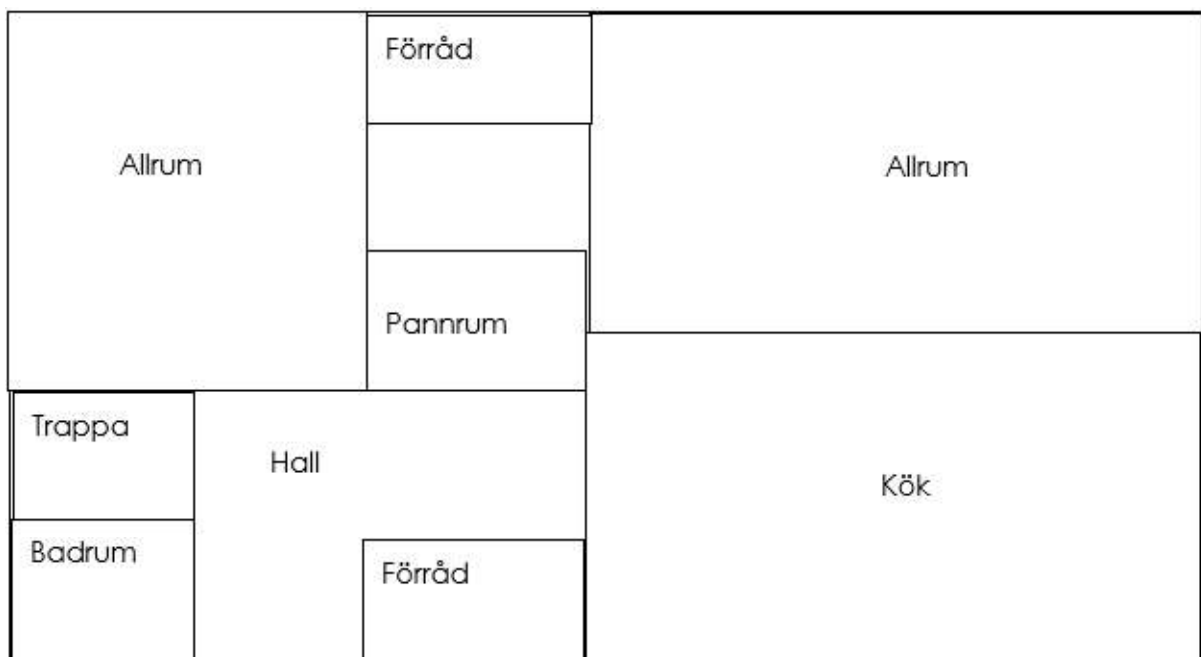


Foto, övrig byggnad

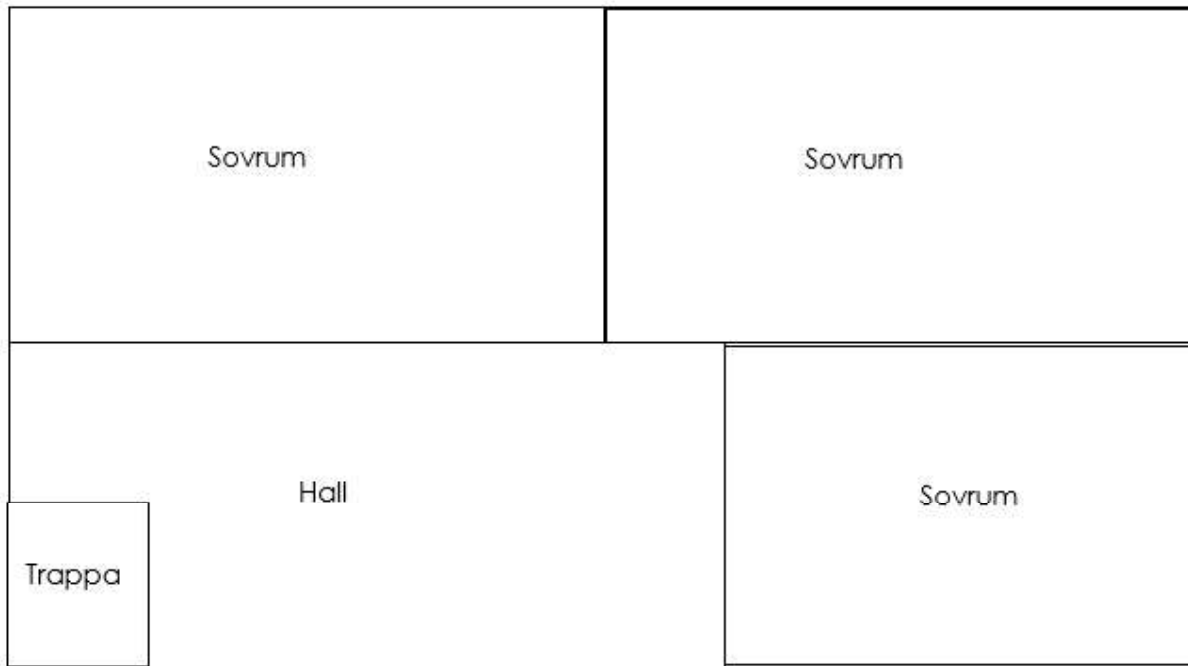


Foto, bete

Planritning



Planritning, entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, övre våning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto IR. Visar värderingsobjektets skogs och åkerskiften. Källa: Metria

Bilaga 3

Övriga sakuppgifter

Skogsanalys

2026-01-22

Berörda fastigheter

SUNNE IVARSBJÖRKE 1:491>1,2
(Fastighet)

Skogliga grunddata

Beräkning av skattade skogliga nyckeltal utifrån Skogsstyrelsens skogliga grunddata. Värden under överskriften "Original" redovisar ursprungsvärden från skattningarna. För siffror under "Efter avverkning" har slutavverkad skog redovisad av Skogsstyrelsen tagits bort från beräkningarna. Observera att tillväxtberäkningar på skogen ej har applicerats på siffrorna utan siffrorna är aktuella för det givna referensåret.

Total areal:	1,5 ha
Total skogsareal:	0,1 ha
Produktiv skogsareal:	0,1 ha
Lövad säsong:	Nej
Laserskanning utförd:	2020-01 - 2020-02

	Original	Efter avverkning
Total volym:	11 m ³ sk	
Produktiv volym:	11 m ³ sk	
Total volym/ha:	87 m ³ sk	
Produktiv volym/ha:	87 m ³ sk	
Total medelhöjd:	18 m	
Produktiv medelhöjd:	18 m	
Total medeldiameter:	0,25 m	
Produktiv medeldiameter:	0,25 m	

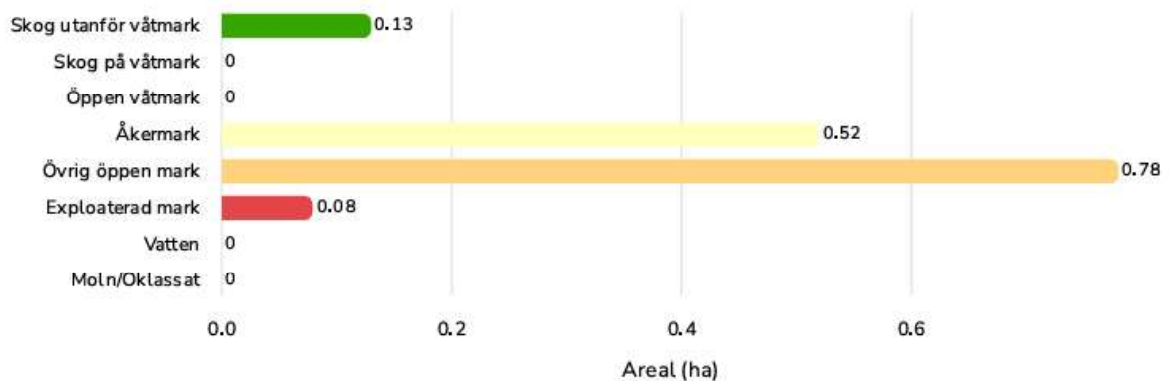
Trädslagsfördelning

Anger trädslagsfördelning som kategoriserats till åtta olika skogstyper. Även en fördelning över marktyperna för valt område visas. Redovisade siffror är beräknade utifrån Nationella Marktäckedata (NMD), som är en nationell kartprodukt med 10 x 10 meters upplösning. Detta innebär att lokala skillnader mot inventeringar med högre detaljgrad kan uppstå. Trädslagsfördelningen är baserad på produktiv skogsmark enligt NMD. Korrigering av trädslagsfördelningen görs där avverkningar utförts efter 2017-01-01.

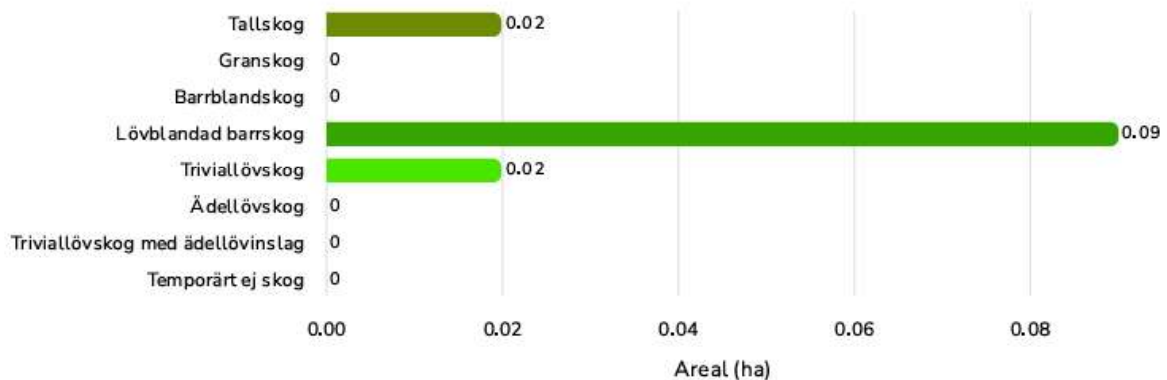
Areal 1,5 ha

Referensår 2018

Arealfördelning



Trädslagsfördelning



Sammanställning avverkningsanmälningar

Inga aktiva avverkningsanmälningar finns för detta område.

Sammanställning utförda avverkningar

Redovisning av det valda områdets påverkan av slutavverkningar. Informationen kommer från Skogsstyrelsens data "Utförda avverkningar" som skapas med hjälp av satellitbildsanalyser. Statistiken gäller slutavverkningar och inte gallringar. Områden mindre än 0,5 hektar finns inte med i informationen. Volym markerad med "-" indikerar att avverkningen utförts innan laserskanning.

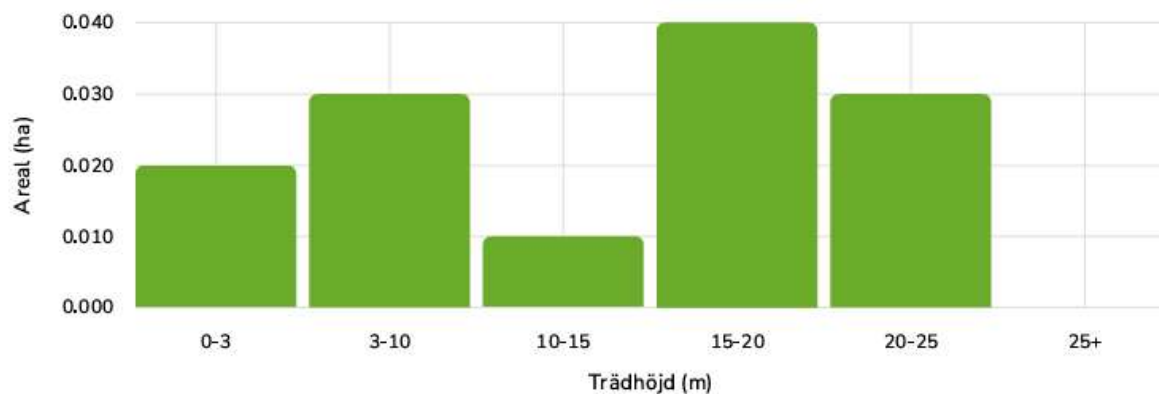
Ingen avverkning har skett på den här fastigheten de senaste åren.

Huggningsklasser

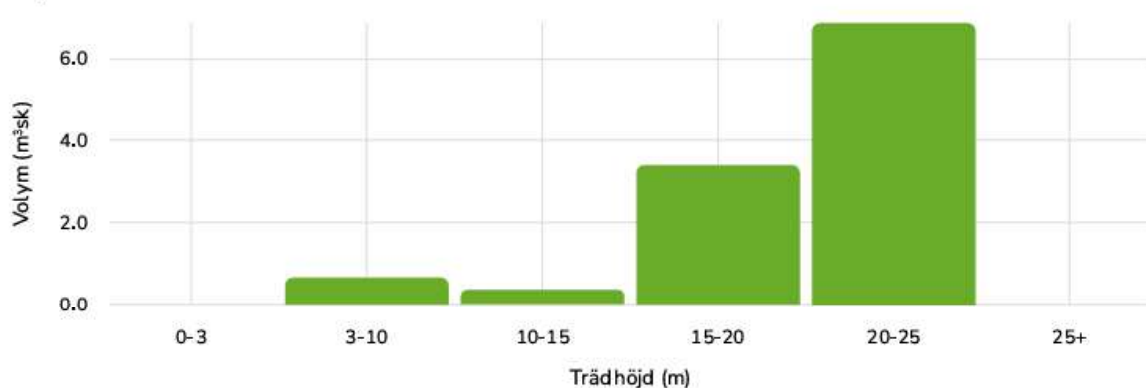
En analys över skogens indelning i olika huggningsklasser. Trädhöjden är en styrande parameter för analysen. Förändringar i skogsbeståndet i området efter referensåret har ej fångats i redovisade värden. Huggningsklasserna skall ses som en grov indikation på valt områdes skogliga sammansättning.

Medelhöjd	18,4 m
Referensdatum	2020-01 - 2020-02
Lövad säsong	Nej

Areal



Volym



Skyddade områden

En analys av skyddade områden och områden med naturvärden som det valda området kan beröras av. Utöver skyddsformer med formellt skydd, redovisas även andra områden som kan vara viktiga för naturvårdsinsatser. Skyddsformer på fastigheter kan överlappa varandra. Total areal visar hur stor del som berörs av skyddsformer.

Fastigheten saknar skyddade områden.

Beteckningar

Beteckning Sunne Ivarsbjörke 1:491	UUID 5894afd5-e529-4143-bfe9-334d6c40b8ce	Fastighetsnyckel 170234456	Senaste ändringen i allmänna delen 2021-09-30
Län- och kommunkod 1766	Distrikt Sunne Socken: sunne	Distriktskod 213078	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-09-04
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-01-09

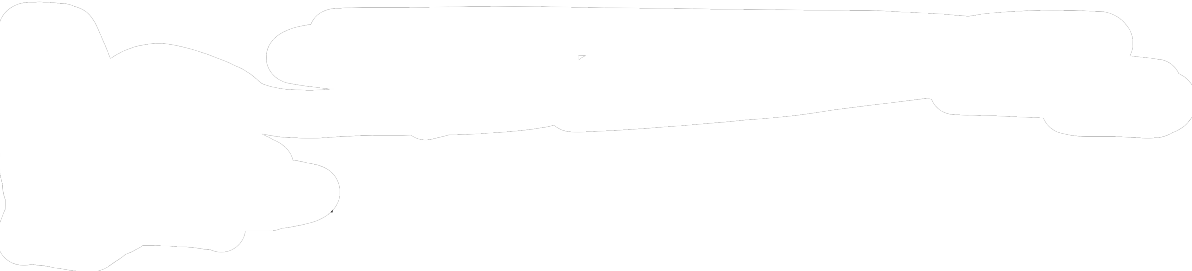
Adress

Adress

Ivarsbjörke 263
686 92 Sunne

Inskrivningsinformation

Lagfart



Berört fång

D-2020-00141662:1, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2020-04-09
Köpeskillning: 690 000 SEK (avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-09-01, 1 460 715 sek jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-445405-25	2025-09-03	D-2025-00311455:1

Anmärkningar

- Belastar Sunne Ivarsbjörke 1:492
- Avser inteckning D-2021-00272276:2
- Avser inteckning D-2021-00272276:3
- Avser inteckning D-2022-00152505:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3
Totalt belopp: 1 665 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1 136 500 SEK	2021-06-22	D-2021-00272276:2

Anmärkningar

Belastar även: Sunne Ivarsbjörke 1:492
 Avsåg ursprungligen även: Sunne Ivarsbjörke 1:492

2	193 500 SEK	2021-06-22	D-2021-00272276:3
---	-------------	------------	-------------------

Anmärkningar

Belastar även: Sunne Ivarsbjörke 1:492
 Avsåg ursprungligen även: Sunne Ivarsbjörke 1:492

3	335 000 SEK	2022-04-12	D-2022-00152505:1
---	-------------	------------	-------------------

Anmärkningar

Belastar även: Sunne Ivarsbjörke 1:492
 Avsåg ursprungligen även: Sunne Ivarsbjörke 1:492

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
4	Nyttjanderätt tele	2023-01-12	D-2023-00011276:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Telefonnummer
0771-63 63 63

Kontorbeteckning
Uddevalla

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	1766-2019/70.2

Bildningsåtgärd
Avstyckning

Beskrivning
Rätt att använda området x för utfart

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Sunne Ivarsbjörke 1:491

Last
Sunne Ivarsbjörke 1:492

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	752308-6	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde

2024 647 000 SEK 413 000 SEK 234 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 31949394 (2024)

Taxeringsvärde 234 000 SEK	Riktvärdeområde 1766008	Fastighetsrättsliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 15270 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Enskilt vatten Enskilt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 31950394 (2024)

Taxeringsvärde 413 000 SEK	Bebyggelseyp Friliggande	Total standardpoäng 23	Bostadsyta 142 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 142 kvm	Nybyggnadsår 1909	Tillbyggnadsår
Värdeår 1929	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2020-02-19	1766-2019/70

Ursprung

Sunne Ivarsbjörke 1:415

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6647137.3	399988.5
2	Markområde	6647125.4	399902.0



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	15 270 m ²	15 270 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige