

## Värdeutlåtande Skogs och Lantbruksfastighet

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| <b>Kommun</b>               | <b>Sunne</b>                                   |
| <b>Fastighetsbeteckning</b> | <b>Ivarsbjörke 1:491<br/>Ivarsbjörke 1:492</b> |
| <b>Värdetidpunkt</b>        | <b>Januari 2026</b>                            |



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

## Allmän beskrivning och marknadsvärde

### Värderingsobjekt

|                      |   |                     |              |
|----------------------|---|---------------------|--------------|
| Fastighetsbeteckning | Sunne<br>Ivarsbjörke 1:491<br>Ivarsbjörke 1:492 | Lagfaren ägare      | F-2414-25-17 |
|                      |   | Uppdragsgivare      | Kronofogden  |
| Objektets adress     | Ivarsbjörke 263,<br>686 92 Sunne                | 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 | 1 ekonomibyggnad totalt 563 kvm Byggnadsarea (BYA) (enligt okulärbesiktning) samt 4 övriga byggnader totalt 1270 kvm Byggnadsarea (BYA) (enligt okulärbesiktning).   |
| Totala arealer samt fördelning ägoslag | Totalt 30 607 kvm areal varav 30 607 kvm landareal samt 0 kvm vattenareal (enligt Metria). 3 ha fördelat på 1,8 ha betesmark samt 1,2 ha övrig mark (enligt analys).   |

### Marknadsvärde

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

**1 000 000 kronor**

Bedömt värdeintervall 950 000 – 1 050 000 kronor

|                  |             |                                    |             |
|------------------|-------------|------------------------------------|-------------|
| Kr per kvm areal | <b>32,6</b> | Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T) | <b>1,14</b> |
|------------------|-------------|------------------------------------|-------------|

Katrineholm 2026-01-23

**Värderingsinstitutet Norra AB**

  
Erik Hernblom

Jägmästare / Civilekonom

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga 1 Fotografier och kartor.

  
Karl Palmer  
Fastighetsvärderare/Agronom

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.<br><br>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.<br><br>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.<br><br>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 30 607 kvm areal varav 30 607 kvm landareal samt 0 kvm vattenareal (enligt Metria).<br><br>Enligt analys av taxeringsuppgifter samt analys av skogliga grunddata, arealfördelning referensår 2020 bedöms den totala arealen till 3 ha fördelat på följande ägoslag:<br><br>Betesmark: 1,8 ha |

|  |                    |
|--|--------------------|
|  | Övrig mark: 1,2 ha |
|--|--------------------|

| Byggnadsbeskrivning – Huvudsaklig bostadsbyggnad |   |  |
|--|---|--|
| Huvudbyggnad                                     |   | Bostadsbyggnad i 2 våningar samt vind  |
| Byggår/om- & tillbyggnadsår                      |   | 1909   |
| Byggteknik                                       | Grund<br>Stomme<br>Fasad<br>Fönster<br>Yttertak<br>Värme<br><br>Ventilation<br>Övrigt | Krypgrund<br>Trä<br>Eternit<br>Äldre vita 2-glas fönster<br>Plåt<br>Elpanna, vattenburet via radiatorer samt 1 vedspis.<br>Godkänd funktion av rökkanaler ej verifierad, vidare teknisk undersökning rekommenderas.<br>Självdraagsventilation<br>1 inglasad farstu/uterum. |
| Planlösning                                      | Entréplan<br>Övre plan  | 1 hall med trappa, 1 badrum, 1 kök, 2 allrum<br>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 – Ekonomibyggnader |  |
|--|--|
| Ekonomibyggnad FD. Djurstall           | FD. djurstall, byggnadsår okänt med en total BYA på 563 kvm. Stomme av trä på delvis ljusten betongplatta med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas ej idag. Byggnadens skick är normalt såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Uppvärmning saknas. Ansluten till el. Gödselhantering med brunn. Godkänt funktion ej verifierad. |

| 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.  |
| Byggnad verkstad/vagnslider            | byggnadsår okänt med en total BYA på 950 kvm. Stomme av trä på plintgrund av sten och betonggolv med fasad i plåt och träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som verkstad och förråd. Byggnadens skick är normalt såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Ansluten till el.   |

| Beskrivning - Betesmark |   |
|-------------------------|---|
| Beskrivning             | Betesmark med normal produktionsförmåga för området. Samlad areal vid gårdscentra.            |
| Betesmark               | 1,8 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 1,2 ha enligt analys arealfördelning, bilaga 3 samt taxeringsuppgifter, bilaga 2. |
| Övrigt                   |   |

| Ekonomiska data   |                   |   |
|---|-------------------|---|
| Taxering  | Typkod            | 122 Lantbruksenhet, bebyggd enbart med ekonomibyggnad, 220 småhusenhet  |
|   | Taxeringsvärde    | 871 000 kr därav byggnadsvärde 413 000 kr därav markvärde 234 000 kr.   |
|   | Taxeringsår       | 2023/2024   |
| 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: 1766-2019/70.1, Ändamål: väg, last<br>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.<br><br>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. |
| Jordförvärvslagen   |                   | 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.  |

|                   |   |
|-------------------|---|
| Förvärvstillstånd | <p>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 §§.</p> <p>Värderingsobjektet är belägen i Sunne socken, Sunne kommun.</p> <p>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.</p> |
|-------------------|---|

## 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 1,8 ha. (28 000 kr/ha x 1,8 ha).

**Marknadsvärde betesmark: 50 000 kr**

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

**Marknadsvärde övrig mark: 24 000 kr**

#### Marknadsvärdebedömning Ekonomibyggnader samt övriga byggnader

Vid värderingen har vi för ekonomibyggnader 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 ekonomibyggnader 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.

#### Djurstall

Bedömt marknadsvärde: (563 kvm x 1000 kr) x 60 % (ålder) x 80 % (rationalitet) = 270 000 tkr

**Marknadsvärde ekonomibyggnad: 270 000 kr**

**Kr/kvm: 480**

#### Övrig byggnad torp

Bedömt marknadsvärde: (70 kvm x 4500 kr) x 60 % (ålder) x 80 % (rationalitet) = 150 000 tkr

#### Övriga byggnader totalt 3 byggnader

Bedömt marknadsvärde: (1200 kvm x 500 kr) x 60 % (ålder) x 80 % (rationalitet) = 288 000 tkr

**Marknadsvärde övriga byggnader: 438 000 kr**

**Kr/kvm: 345**

**Marknadsvärde ekonomibyggnader inklusive övriga byggnader: 708 000 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:

|  |            |
|--|------------|
| <b>Betesmark</b>                                   | 50 000 kr  |
| <b>Övrig mark</b>                                  | 24 000 kr  |
| <b>Ekonomibyggnader inklusive övriga byggnader</b> | 708 000 kr |
| <b>Bostäder inklusive tomtmark</b>                 | 200 000 kr |
| <b>Summa:</b>                                      | 982 000 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        |
|                        |            |        |            |            |            |     |           | <b>31</b> | <b>1,8</b> |                |

Framför allt värderingsobjektet är en mindre fastighet samt att det finns många byggnader på fastigheten och till mindre del huvudbostaden medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet ligger över medelvärdet för ortsprismaterialet motsvarande 32,6 kr/kvm total areal samt K/T 1,14.

#### Marknadsvärde

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

**1 000 000 kronor**

Bedömt värdeintervall 950 000 – 1 050 000 kronor

|                     |             |   |             |
|---------------------|-------------|---|-------------|
| <b>Kr/kvm areal</b> | <b>32,6</b> | <b>Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)</b> | <b>1,14</b> |
|---------------------|-------------|---|-------------|

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnaden



Foto, ekonomibygnad.

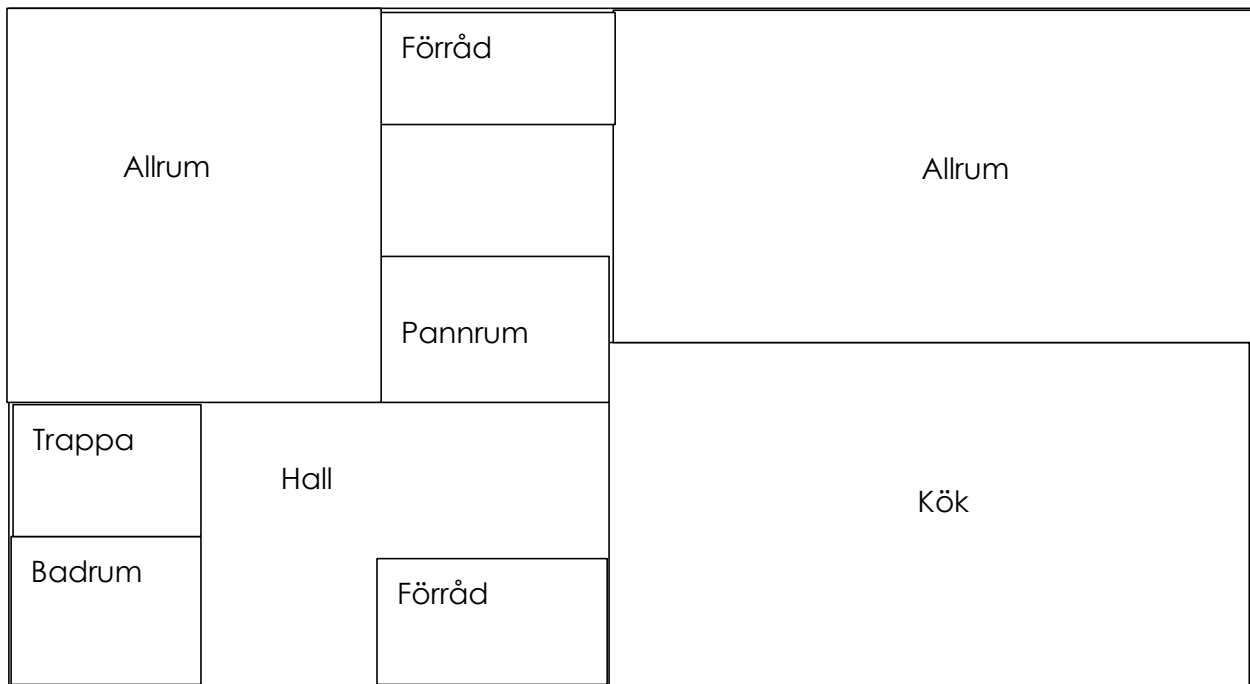


Foto, övrig byggnad

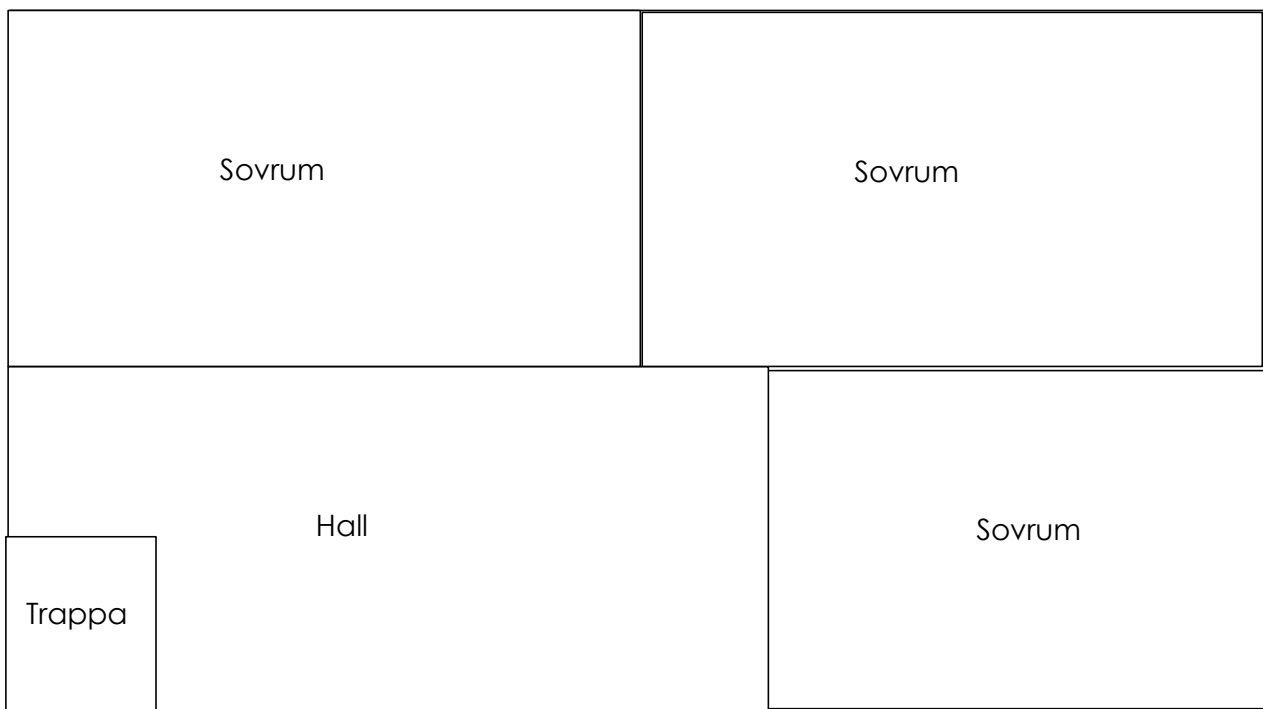


Foto, bete

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

2025-12-31

|                            |  |  |
|----------------------------|--|--|
| <b>Berörda fastigheter</b> | <b>SUNNE IVARSBJÖRKE 1:491&gt;1,2</b><br>(Fastighet) | <b>SUNNE IVARSBJÖRKE 1:492&gt;1,2</b><br>(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:          | 3,1 ha            |
| Total skogsareal:     | 0,3 ha            |
| Produktiv skogsareal: | 0,2 ha            |
| Lövad säsong:         | Nej               |
| Laserskanning utförd: | 2020-01 - 2020-02 |

|                          | <b>Original</b>      | <b>Efter avverkning</b> |
|--------------------------|----------------------|-------------------------|
| Total volym:             | 21 m <sup>3</sup> sk |                         |
| Produktiv volym:         | 21 m <sup>3</sup> sk |                         |
| Total volym/ha:          | 85 m <sup>3</sup> sk |                         |
| Produktiv volym/ha:      | 87 m <sup>3</sup> sk |                         |
| Total medelhöjd:         | 17 m                 |                         |
| Produktiv medelhöjd:     | 17 m                 |                         |
| Total medeldiameter:     | 0,24 m               |                         |
| Produktiv medeldiameter: | 0,24 m               |                         |

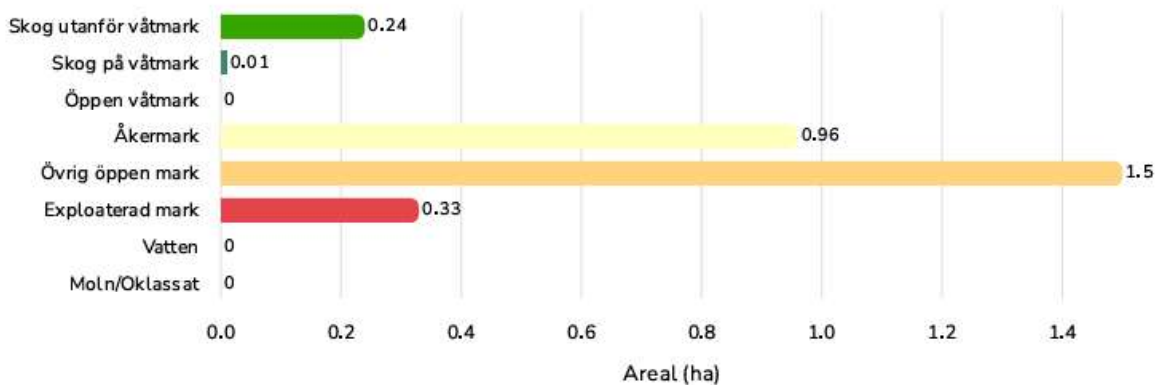
## Trädslagsfördelning

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.

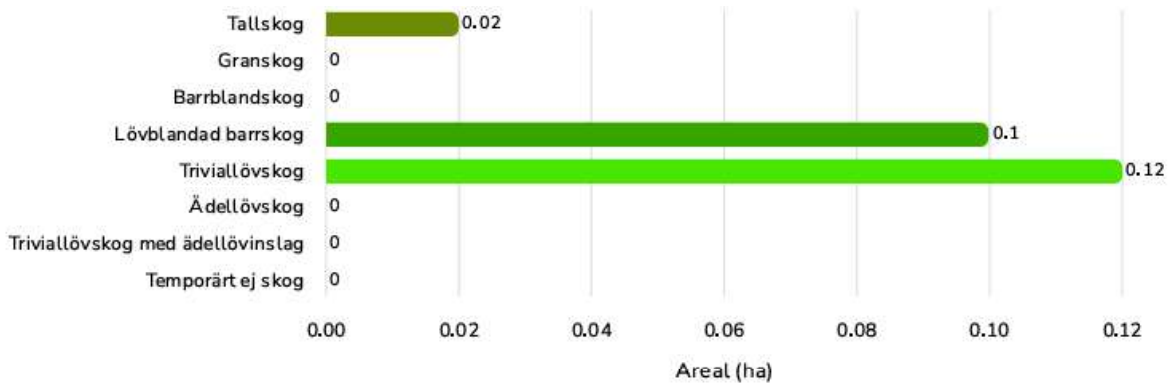
Areal 3 ha

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.

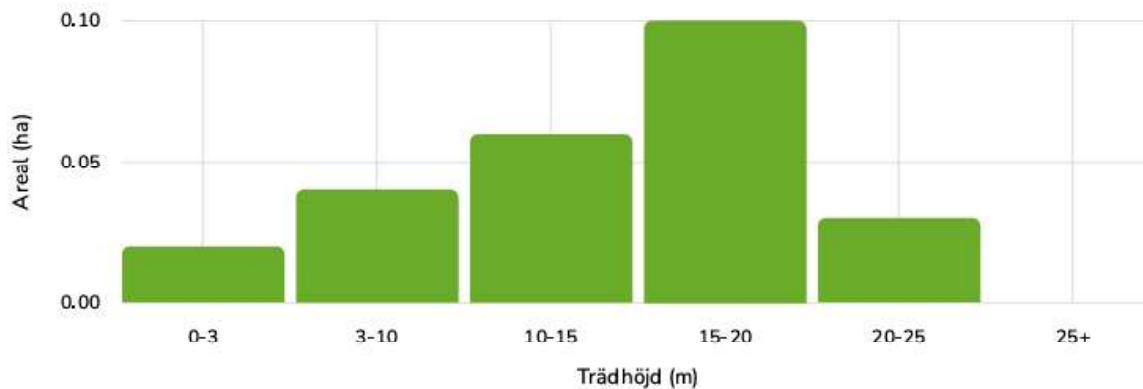
Ingen avverkning har skett på den här fastigheten de senaste åren.

## Huggningsklasser

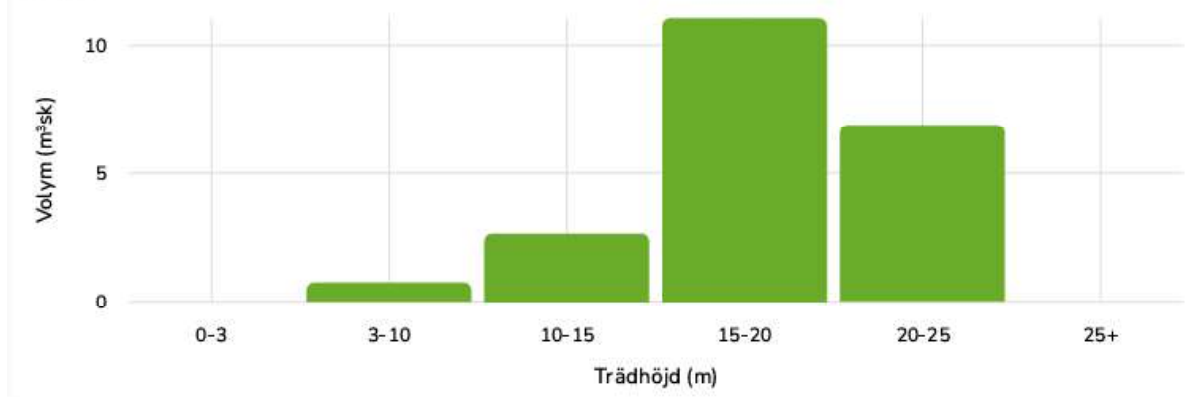
En analys över skogens indelning i olika huggningsklasser. Trädhöjden är en styrande parameter för analysen. Förändringar i skogsbeståndet i området efter referensåret har ej fångats i redovisade värden. Huggningsklasserna skall ses som en grov indikation på valt områdes skogliga sammansättning.

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Medelhöjd     | 17,3 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

|  |   |                                      |  |
|--|---|--------------------------------------|--|
| <b>Beteckning</b><br>Sunne Ivarsbjörke 1:491 | <b>UUID</b><br>5894afd5-e529-4143-bfe9-334d6c40b8ce | <b>Fastighetsnyckel</b><br>170234456 | <b>Senaste ändringen i allmänna delen</b><br>2021-09-30    |
| <b>Län- och kommunkod</b><br>1766            | <b>Distrikt</b><br>Sunne<br>Socken: sunne           | <b>Distriktskod</b><br>213078        | <b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b><br>2025-09-04 |
|  |   |                                      | <b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b><br>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 |
| <b>Anmärkningar</b>                               |                    |  |                   |
| Belastar även: Sunne Ivarsbjörke 1:492            |                    |  |                   |
| Avsåg ursprungligen även: Sunne Ivarsbjörke 1:492 |                    |  |                   |
| 2   | 193 500 SEK        | 2021-06-22                                   | D-2021-00272276:3 |
| <b>Anmärkningar</b>                               |                    |  |                   |
| Belastar även: Sunne Ivarsbjörke 1:492            |                    |  |                   |
| Avsåg ursprungligen även: Sunne Ivarsbjörke 1:492 |                    |  |                   |
| 3   | 335 000 SEK        | 2022-04-12                                   | D-2022-00152505:1 |
| <b>Anmärkningar</b>                               |                    |  |                   |
| 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                |                    |  |                   |
| <b>Myndighet</b><br>Lantmäteriet                  |                    | <b>Kontorbeteckning</b><br>Uddevalla         |                   |
| <b>Telefonnummer</b><br>0771-63 63 63             |                    | <b>E-mail</b><br>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)

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

#### Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 31950394 (2024)

|                                      |                                    |                                  |                              |
|--------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| <b>Taxeringsvärde</b><br>413 000 SEK | <b>Bebyggelseyp</b><br>Friliggande | <b>Total standardpoäng</b><br>23 | <b>Bostadsyta</b><br>142 kvm |
| <b>Biutrymmesyta</b>                 | <b>Värdeyta</b><br>142 kvm         | <b>Nybyggnadsår</b><br>1909      | <b>Tillbyggnadsår</b>        |
| <b>Värdeår</b><br>1929               | <b>Under byggnad</b><br>Nej        | <b>Antal lika</b><br>1           | <b>Justeringsorsak</b>       |

### Allmänna delen

#### Åtgärd

|                                     |              |              |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Fastighetsrättsliga åtgärder</b> | <b>Datum</b> | <b>Akt</b>   |
| 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

|               |                       |                        |                          |
|---------------|-----------------------|------------------------|--------------------------|
| <b>Område</b> | <b>Totalareal</b>     | <b>Därav landareal</b> | <b>Därav vattenareal</b> |
| Total         | 15 270 m <sup>2</sup> | 15 270 m <sup>2</sup>  | 0 m <sup>2</sup>         |

Källa: Lantmäteriet

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

## Beteckningar

|  |   |                                      |  |
|--|---|--------------------------------------|--|
| <b>Beteckning</b><br>Sunne Ivarsbjörke 1:492 | <b>UUID</b><br>7dd9db3a-f457-49e3-863c-40d3455aa39b | <b>Fastighetsnyckel</b><br>170234457 | <b>Senaste ändringen i allmänna delen</b><br>2021-09-30    |
| <b>Län- och kommunkod</b><br>1766            | <b>Distrikt</b><br>Sunne<br>Socken: sunne           | <b>Distriktskod</b><br>213078        | <b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b><br>2025-09-04 |
|  |   |                                      | <b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b><br>2026-01-09  |

## Inskrivningsinformation

### Lagfart



### Berört fång

D-2020-00454755:1, andel 1/1  
 Köp (inklusive transportköp):  
 2020-10-08  
 Köpeskilling: 700 000 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 1:491
- 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 1:491
- Avsåg ursprungligen även: Sunne Ivarsbjörke 1:491

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

| Nr  | Belopp      | Inskrivningsdag | Akt               |
|---|-------------|-----------------|-------------------|
| <b>Anmärkningar</b>                               |             |                 |                   |
| Belastar även: Sunne Ivarsbjörke 1:491            |             |                 |                   |
| Avsåg ursprungligen även: Sunne Ivarsbjörke 1:491 |             |                 |                   |
| 3   | 335 000 SEK | 2022-04-12      | D-2022-00152505:1 |

#### Anmärkningar

Belastar även: Sunne Ivarsbjörke 1:491

Avsåg ursprungligen även: Sunne Ivarsbjörke 1:491

Ajourförande inskrivningsmyndighet

#### Myndighet

Lantmäteriet

#### Telefonnummer

0771-63 63 63

#### Kontorbeteckning

Uddevalla

#### E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

## Rättigheter

Rättigheter

| Ändamål | Rättsförhållande | Rättighetstyp    | Beteckning     |
|---------|------------------|------------------|----------------|
| Väg     | Last             | Officialservitut | 1766-2019/70.1 |

#### Bildningsåtgärd

Avstyckning

#### Beskrivning

Rätt att använda och underhålla vägen v för skogs- och jordbrukstransporter

#### Övrig berörkrets, med rättsförhållande

##### Förmån

Sunne Ivarsbjörke 1:415

##### Last

Sunne Ivarsbjörke 1:492

| Ändamål | Rättsförhållande | Rättighetstyp    | Beteckning     |
|---------|------------------|------------------|----------------|
| Väg     | Last             | 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

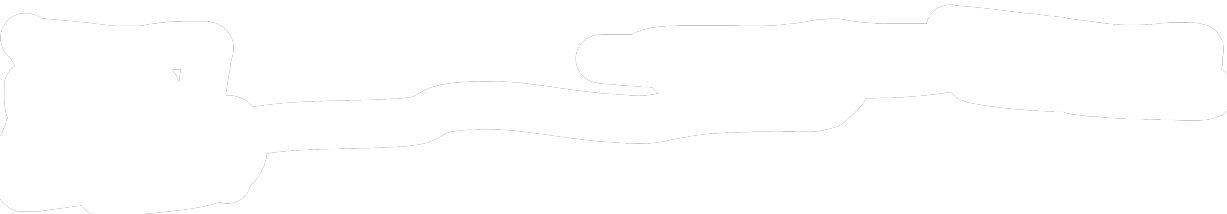
Sunne Ivarsbjörke 1:492

## Taxeringsenheter

Lantbrukstaxeringsenhet

| Typkod  | Taxeringsenhetsnummer | Samtaxerad | Typ av fastighet |
|---|-----------------------|------------|------------------|
| Lantbruksenhet, bebyggd enbart med ekonomibyggnad (122) | 752309-6              | Nej        | Fastighet        |

| Taxeringsår                     | Taxeringsvärde | Areal |
|---------------------------------|----------------|-------|
| 2023                            | 224 000 SEK    | 2 ha  |
| <b>Ingående värden</b>          |                |       |
| Tomtmark                        |                |       |
| Bostadsbyggnad                  |                |       |
| Skogsmark                       | 0 SEK          | 0 ha  |
| Skog med avverkningsrestriktion | 0 SEK          | 0 ha  |
| Skogsimpediment                 | 0 SEK          | 0 ha  |
| Åkermark                        | 0 SEK          | 0 ha  |
| Betesmark                       | 0 SEK          | 0 ha  |
| Ekonomibygnad                   | 224 000 SEK    | 0 ha  |
| Övrig mark                      |                | 0 ha  |



#### Värderingsenhet ekonomibygnad 31947394 (2023)

|  |                                 |                                |   |
|--|---------------------------------|--------------------------------|---|
| <b>Taxeringsvärde</b><br>224 000 SEK                                   | <b>Riktvärdeområde</b><br>17013 | <b>Byggnadsyta</b><br>563 kvm  | <b>Byggnadskategori</b><br>Djurstall, maskinhall mm. värdeår före 1980 (11) |
| <b>Beskaflenhet</b><br>Godtagbar utformning och i godtagbart skick (2) | <b>Värdeår</b>                  | <b>Under uppförande</b><br>Nej |   |

#### 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 | 6647048.7       | 400003.6        |
| 2      | Markområde | 6647036.2       | 399908.7        |



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

##### Areal

| Område | Totalareal            | Därav landareal       | Därav vattenareal |
|--------|-----------------------|-----------------------|-------------------|
| Total  | 15 337 m <sup>2</sup> | 15 337 m <sup>2</sup> | 0 m <sup>2</sup>  |

Källa: Lantmäteriet