

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	SUNNE
Fastighetsbeteckning	GETNÄS 1:96
Värdetidpunkt	2026-02-05



Byggnad i 1,5 plan med röd träpanel och rymlig trädgård

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	13
	Bilaga I Foton utvändigt	18
	Bilaga II Kartor	19
	Bilaga III Planritning	21

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

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

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-02-05.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	SUNNE GETNÄS 1:96
Adress	Gettjärn 227 68693 Sunne
Område	Sunne
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2573-25-17
Nybyggnadsår	1977
Värdeår	1977
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

GETNÄS 1:96 i Sunne kommun ligger 20 km från centralorten. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan. Uppförd med torpargrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak betongpannor. Boarean uppgår till 150 m², fördelat på 5 rum och kök. Biarean uppgår till 72 m².

Det finns även övriga byggnader såsom garage.

Markarealen uppgår till 7 798 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta och naturmark.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per februari 2026

1 300 000 KRONOR

Enmiljontrehundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 1 200 tkr - 1 400 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	8 667
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,06

3 Värderingsunderlag

3.1 Sakuppgifter

Information om värderingsobjektet har erhållits från okulärbesiktning, fotografier, kartor, sakuppgifter från offentliga register samt i förekommande fall planritningar. Övriga sakuppgifter från bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall. Land samt vattenarealer, markägoslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-02-04 av Håkan Bennetoff. 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 utom planlagt område.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	7 798 m ²
Obebyggda delar	Gräsmatta och naturmark
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor
Avstånd	20 km till kommunens centralort

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	Källa: Fastighetsägaren
Vatten	Enskilt	Källa: Fastighetsägaren
	Borrad brunn	Källa: Fastighetsägaren
	Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.	
Avlopp	Enskilt	Källa: Fastighetsägaren
	3-kammarbrunn med infiltration	Källa: Fastighetsägaren
	Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.	
Bredband via fiber	Nej	

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1977	Källa: Metria
Boarea	150 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 5 rum och kök	
Biarea	72 m ²	
Våningar	Två plan	
Entréväning	Hall, tvättstuga, hygienrum, 1 sovrum, vardagsrum och kök	

Våning 1 tr	Hall, hygienrum och 3 sovrum
Grund	Betongplatta
Stomme	Trä
Fasad	Träpanel
Fönster	2-glas, kopplade, vita
Yttertak	Betongpannor
Balkong & uteplats	Inglasad uteplats
Invändiga ytskikt	
Golv	Plastmatta och Furu
Vägg	Tapet
Tak	Målade skivor
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till vedpanna. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. (Atmos). <i>Källa: Fastighetsägaren</i>
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Elspis (Elektro Helios), köksfläkt, diskmaskin (Electrolux), kyl/frys (Cylinda) Normal standard, sämre skick
Hygienrum	WC på entréväning, golv plastmatta, väggar plastmatta WC, tvättställ Normal standard, normalt skick
Hygienrum 2	WC/bad på våning 1 trappa, golv plastmatta, väggar plastmatta WC, tvättställ, badkar Normal standard, normalt skick
Tvättstuga	Tvättmaskin (Electrolux), torktumlare (Electrolux), tvättbänk Golv plastmatta, väggar plastmatta Normal standard, normalt skick
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick. Äldre inredning.
5.5 Övrig byggnad	
Garage	Trästomme, el, vatten och avlopp Normal standard, sämre skick

Byggnadsarea: 50 kvm m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring Saknas

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat.

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 delmarknad, 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. VärderingsInstituttet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen.

7 Ekonomiska data

Någon särskild utredning avseende lantmäteriförrättning, anteckningar, inteckningar/pantbrev, inskrivningar, rättigheter och gemensamhetsanläggningar enligt 7.1-7.6 nedan har inte utförts.

7.1 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-10-21, 236 840 SEK (Beslutsnummer 12255248937): 2025-10-23, D-2025-00385294:1
Utmätning 2025-10-21, 236 840 SEK (Beslutsnummer 12255249059): 2025-10-23, D-2025-00385300:1
Utmätning 2025-12-11, 2 438 SEK, beslutsnummer 12255961869: 2025-12-15, D-2025-00463151:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 5 inteckningar om 1 100 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	143 500 kr	1976-08-11	76/5093	Innehavare: 97/9361 FRYKSDALENS SPARBANK, BOX 223, 686 25 SUNNE
2	135 000 kr	1988-09-21	88/6287	Innehavare: 95/7998 FRYKSDALENS SPARBANK, BOX 223, 686 25 SUNNE
3	66 200 kr	1988-09-21	88/6288	
4	645 300 kr	2007-11-05	07/31386	
5	110 000 kr	2007-11-05	07/31387	

7.3 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
ELEKTRONISK KOMMUNIKATIONLAST		LEDNINGSRÄTT	1766-2017/74.1
Bildningsåtgärd LEDNINGSRÄTTSÅTGÄRD			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån: Last: Sunne GETNÄS 1:96			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
AVLOPPSANLÄGGNING	FÖRMÅN	OFFICIALSERVITUT	1766-05/61.1
Bildningsåtgärd FASTIGHETSREGLERING			
Beskrivning RÄTT ATT ANVÄNDA, BIBEHÅLLA OCH FÖRNYA AVLOPPSANLÄGGNING X ENL KARTA AKTBILAGA KA.			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån: Sunne GETNÄS 1:96 Last: SUNNE GETNÄS 1:85, SUNNE GETNÄS 1:14			

7.4 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

<i>Taxeringsår</i>	2024
<i>Taxeringsvärde</i>	1 224 000 kr
<i>varav byggnad</i>	914 000 kr
<i>varav mark</i>	310 000 kr

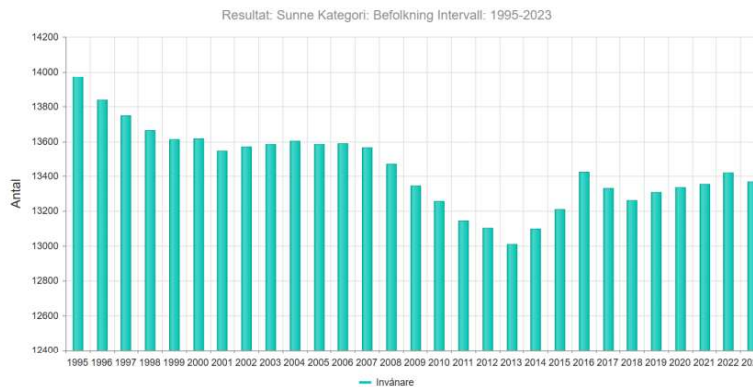
Källa: Metria

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Sunne kommun ligger i hjärtat av Värmland och är känd för sin natursköna miljö med skogar, sjöar och odlingslandskap. Kommunen ligger längs sjön Fryken, vilket ger en vacker och karaktäristisk omgivning. Sunne har även ett rikt kulturarv och är starkt förknippad med författaren Selma Lagerlöf, som hade sitt hem på Mårbacka. Centralorten Sunne är kommunens största tätort, medan andra mindre orter inkluderar Rottneros, Gräsmark och Västra Ämtervik. Kommunen har en befolkning på cirka 13 300 personer (2023, MSCI), där majoriteten bor i Sunne. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

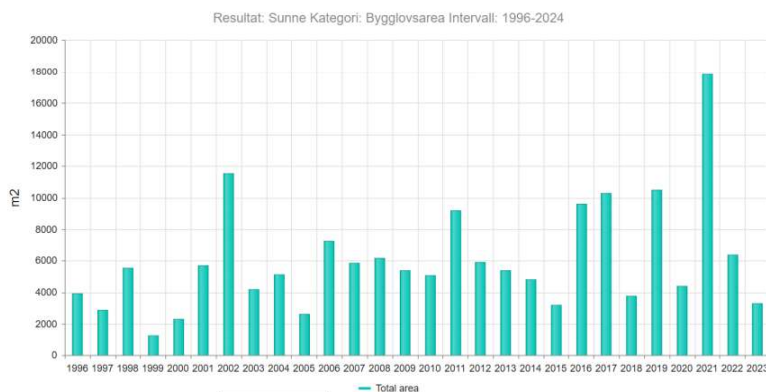
Sunne har en god infrastruktur och ligger längs E45, som förbinder kommunen med Karlstad i söder och Mora i norr. Sunne har en järnvägsstation på Värmlandsbanan, vilket ger tågförbindelser till bland annat Karlstad, Kil och Torsby. Tåg i Bergslagen och Värmlandstrafik ansvarar för tågtrafiken. Busstrafiken sköts av Värmlandstrafik, med linjer till närliggande orter som Kil, Torsby och Arvika. Närmaste flygplats är Karlstad Airport, som ligger cirka 50 km söder om kommunen.

Näringsliv

Sunne kommun har en varierad näringslivsstruktur med starka inslag av industri, besöksnäring och handel. Kommunen har cirka 1 200 registrerade företag, och många småföretag verkar inom tjänstesektorn, turism och skogsbruk. De största arbetsgivarna är Sunne kommun, Region Värmland och Tetra Pak. Tillverkningsindustrin har en stark position i kommunen, där företag som Löfbergs och Rottneros bruk spelar en viktig roll. Besöksnäringen är en viktig del av Sunnes ekonomi, och kommunen är ett populärt resmål tack vare attraktioner som Selma Spa, Rottneros Park och Ski Sunne. Sommartid lockar sjön Fryken många besökare för bad, fiske och båtliv.

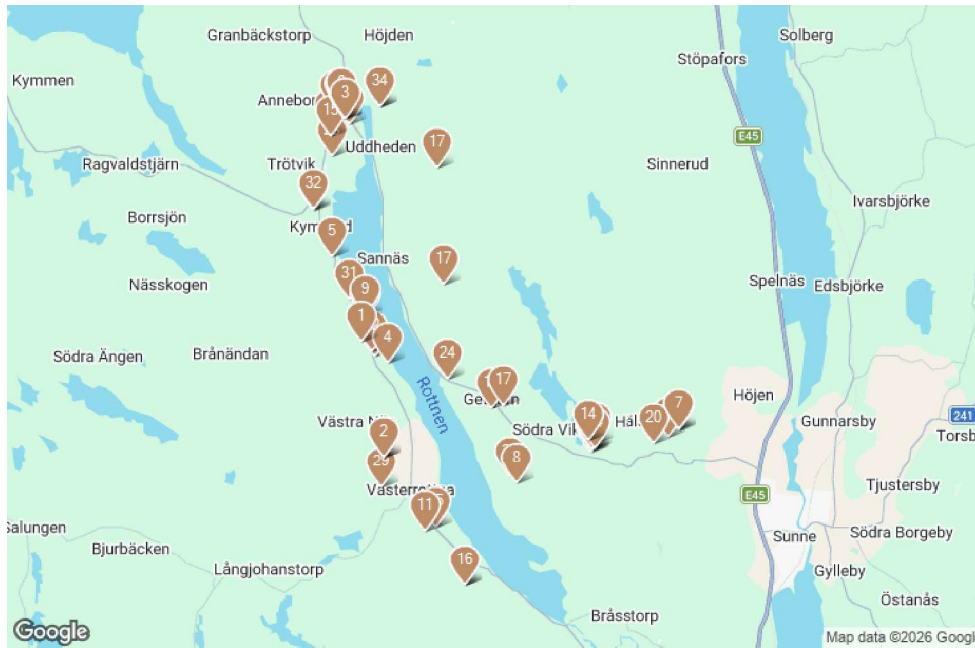
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan cirka 3 000 m² (2015) och närmare 18 000 m² (år 2021) (MSCI). Se diagram nedan:

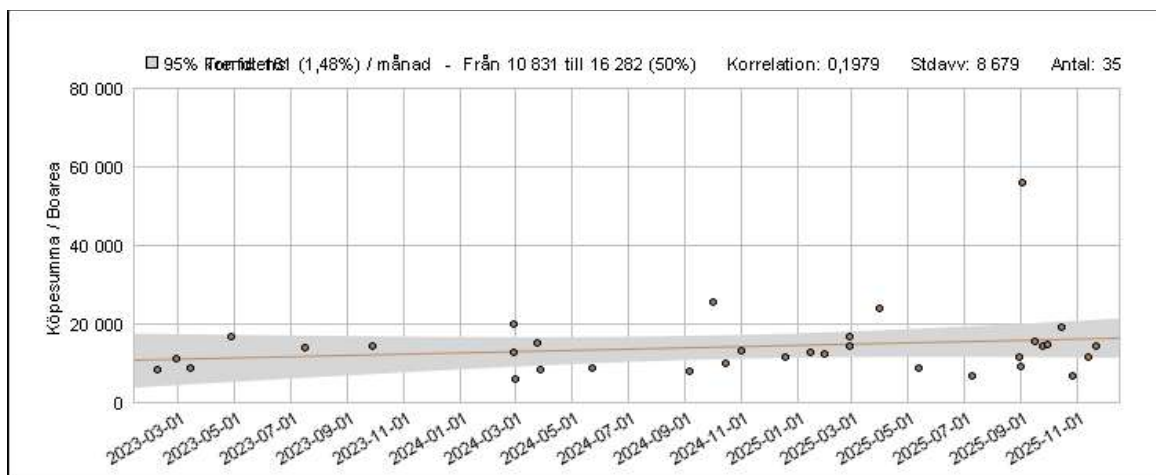


8.2 Ortsprisanalys

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 103 - 154 m², standardpoäng 24 - 44, byggår 1909 - 2001, areal tomt 1 238 - 5 213 m² under perioden 2023-04-28 och framåt.

Sökningen genererade 10 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 000 000 - 2 400 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 8 403 - 19 354 kr/m² med medel 13 602 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,1 - 2,3 med medel 1,8, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillig
Sunne	Kymstad 1:24	2025-10-15	124	71	37	1911	5 213	E	L	2,3	19 354	2 400 000
Sunne	Sunne-Gunnerud 1:34	2025-09-24	154	18	30	1909	3 714	E	L	2,3	14 545	2 240 000
Sunne	Bräckan 1:34	2025-09-15	112	151	40	1980	2 935	E	L	1,4	15 625	1 750 000
Sunne	Uddheden 1:126	2025-09-01	116		26	1981	1 238	E	L	1,8	9 051	1 050 000
Sunne	Getnäs 1:81	2024-05-23	150	115	32	1963	2 090	E	L	1,3	9 000	1 350 000
Sunne	Södra Västerrottna 1:90	2024-03-28	119	75	32	1973	2 302	E	L	1,1	8 403	1 000 000
Sunne	Bräckan 1:32	2024-03-25	125		34	1978	1 272	E	L	2,0	15 200	1 900 000
Sunne	Sunne-Gunnerud 1:20	2023-09-29	122	20	44	1940	2 525	E	L	2,0	14 344	1 750 000
Sunne	Gråsmarks-Sandviken 2:2	2023-07-17	103	30	30	1978	1 699	E	L	1,8	13 834	1 425 000
Sunne	Kymstad 1:56	2023-04-28	120		24	2001	3 818	E	L	1,8	16 666	2 000 000
Medel											1,8	13 602

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge med normal standard. Delar av ytskikt i byggnaden är i sämre skick och medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 300 000 kr, motsvarande 8 667 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per februari 2026

1 300 000 KRONOR

Enmiljontrehundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 200 tkr - 1 400 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	8 667
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,06

Katrineholm 2026-02-19

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Håkan Bennetoff
Jurist & Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Huvudbyggnad med sidbyggnad
innehållande garage och pannrum



Vy från baksida



Vedförråd

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



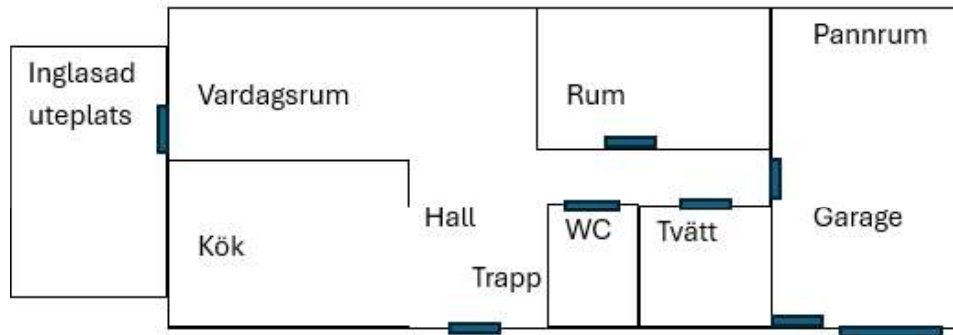
Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning

Planritning entréplan



Planritning ovanvåning

