

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Sunne

Fastighetsbeteckning

Brobyäng 2:8

Värdetidpunkt

December 2024



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Gulputsad fasad med vita detaljer samt högbevuxen trädgård.

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Hemsida

www.properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

E-post

norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Sunne Brobyäng 2:8	Lagfaren ägare	F-2488-24-17
Objektets adress	Åmbergsvägen 10 686 31 Sunne	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	December 2024
		Besiktningstidpunkt	2024-12-12

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1910. Uppförd i 1,5 våning samt källare.
Boarea	126 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 6 rum och kök.
Biarea	75 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	933 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av trädgård med buskar och träd.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i centralorten Sunne, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av villabebyggelse. Förskola, skola och hälsocentral finns i centralorten.
Övrigt	Det finns även en förrådsbyggnad.

Marknadsvärde

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

1 900 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 800 000 – 2 000 000 kronor

Kr/kvm Boarea	15 079 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,79
---------------	---------------	------------------------------------	------

Katrineholm 2024-12-16

Värderingsinstitutet Norra AB



Emil Larsson



Håkan Bennetoff

Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga 1 Foton och kartor m.m.

Bilaga 2 Fastighetsutdrag

Uppdrag m.m.	
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	Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer. 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 främst skett till bostadsarea, tomtareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se). 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 höri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

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 bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall enligt bilaga 3. Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Håkan Bennetoft i närvaro av fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt mark och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.
Miljöaspekter	Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Fastighetsbeskrivning

Planbestämmelser	Fastigheten är belägen inom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Kommunalt vatten.
Avlopp	Kommunalt avlopp.
Bredband (fiber)	Ja.
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1,5 våningar samt källare.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1910
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation	Källargrund. Trä. Puts. 3-glas. ISO Betongpannor. Direktverkande el/luftvärmepump/täljstenskamin. Självdraagsventilation.
Planlösning	Våning 1 Våning 2 Våning 3	Källare med tvättstuga, förråd, WC och pannrum. Entréplan med hall, 3 rum, WC/dusch och kök. Våning 1 trappa med hall, 3 rum, balkong och WC/bad.
Kök	Utformning	Kök med matplats. Normal standard i bra skick.
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Spis (Bosch), fläkt (okänt), kyl/frys (Samsung), diskmaskin (okänt), vedspis (Husqvarna)
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker. Golvvärme
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch. Golvvärme.
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch/bad. Vägg med kakel. Golv med klinker.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch/bad
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin.
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/laminat/plastmatta.
	Vägg	Tapet.
	Tak	Skiva.
Standard/skick		Byggnad med normal standard. Visst underhållsbehov utvändigt. Balkongräcke behöver bytas. Mindre underhåll på invändigt ytskikt.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Byggnad Gårdshus	Byggnad med träfasad och tegeltak. Nyttjas som förråd. Låg standard i sämre skick. Byggnadsarea ca 40 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod	220 Småhusenhet, bebyggd.
	Taxeringsvärde/år	1 061 000 kr, varav byggnad 718 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 343 000 kr.
Pantbrev		Fastigheten belastas av 8 st pantbrevsinteckningar om totalt 1 573 000 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven information hittades.
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	Försäkringsbolag Länsförsäkringar enligt lämnad uppgift från fastighetsägare.
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaden 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.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av småhus (typkod 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2022-03-31 och framåt med en boarea mellan 106 och 168 kvm, tomtareal mellan 853 och 1 698 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 1 150 000 – 3 050 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 7 187 – 20 338 kr/kvm, se nedanstående tabell. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,1 – 2,4, med en genomsnittlig nivå på 1,5.

Beteckning	Datum	Boarea	Biarea	Standardpoäng	Byggår	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T
SUNNE BROBYÄNG 5:78	2024-12-03	118,0			1968	853	2 400 000	20 338	1,4
Åmberg 6:139	2024-10-28	145,0			1909	1 698	2 450 000	16 896	2,4
ÅMBERG 5:13	2023-11-03	160,0	96,0	25	1909	1 210	1 150 000	7 187	1,1
Brobyäng 5:68	2022-09-23	140,0			1973	967	1 650 000	11 785	1,2
BROBYÄNG 5:81	2022-08-17	168,0	168,0	36	1976	1 037	3 050 000	18 154	1,7
BROBYÄNG 5:112	2022-06-30	123,0	47,0	31	1971	1 003	2 350 000	19 105	1,9
BROBYÄNG 2:9	2022-03-31	106,0	154,0	33	1974	1 281	1 460 000	13 773	1,1
								15 320	1,5

Tabell över köpesumma/boarea. Källa: UC BV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett centralt bra läge. Byggnad med normal standard. Visst underhållsbehov utvändigt. Mindre underhåll på invändigt ytskikt. Värde bedöms återfinnas i den mellersta jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad från infart med grusad gårdsplan samt trädgård med träd och buskar.



Foto, gårdshus med förråd.



Foto, pool med större trädäck.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Sunne Brobyäng 2:8	UUID: 909a6a71-ab04-90ec-e040- ed8f66444c3f	
Nyckel: 170139863	Län- och kommunkod 1766	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-11-01
Distrikt Sunne	Distriktskod 213078	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-12-11

Adress

Adress Åmbergsvägen 10 686 31 Sunne	
---	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6635400.7	395931.1	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	933 kvm	933 kvm		

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-10-29 1 404 595 sek jämte ränta och kostnader, beslutsnummer 01-887591-24	2024-10-31	D-2024-00362573:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 06/7878
Avser inteckning 06/7879
Avser inteckning 07/37207
Avser inteckning 08/7260
Avser inteckning 10/25890
Avser inteckning 11/3349
Avser inteckning d-2016-00522666:1
Avser inteckning d-2018-00344272:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 8

Totalt belopp: 1.573.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	600.000 SEK	2006-03-24	06/7878
2	250.000 SEK	2006-03-24	06/7879
3	25.000 SEK	2007-12-21	07/37207

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
4	51.000 SEK	2008-03-14	08/7260
5	52.000 SEK	2010-10-01	10/25890
6	42.000 SEK	2011-02-21	11/3349
7	340.000 SEK	2016-11-15	D-2016-00522666:1
8	213.000 SEK	2018-07-05	D-2018-00344272:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Kv hagen, Svingen m fl	1985-10-31 Genomf. slut: 1992-06-30	1766-P85/4 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Småhusenhet, bebyggd (220)				
201390-6				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde				
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
2024	1.061.000 SEK	718.000 SEK	343.000 SEK	
Värderingsenhet småhusmark 001909394.				
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden		
343.000 SEK	1766001	Självständig		
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp		
933 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp		
Antal lika				
1				
Värderingsenhet småhusbyggnad 001910394.				
Bebyggelsestyp	Taxeringsvärde	Total standardpoäng		
Friliggande	718.000 SEK	25		

Bostadsyta 126 kvm	Biutrymmesyta 75 kvm	Värdeyta 141 kvm
Nybyggnadsår 1910	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1939-10-05	17-SUS-539 Akt
Införd i tomtboken	1939-10-11	17-SUS-111 Akt
Fastighetsreglering Fig 7	1986-07-04	1766-86/36 Akt

Ursprung

Sunne Sunne 19:175

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
S-Sunne Svingen 8	1989-06-07	1766-89/1 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Uddevalla
	Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

© Metria

- [Kontakta oss](#)

Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

”