

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Torsby

Fastighetsbeteckning

Letafors 1:45

Värdetidpunkt

December 2024



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Gråfärgad plåtfasad med vita detaljer samt högbevuxen trädgård med träd och buskar.

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	Torsby Letafors 1:45	Lagfaren ägare	F-2319-24-17
Objektets adress	Letafors 9 680 60 Sysseleback	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	December 2024
		Besiktningstidpunkt	2024-12-12

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1943/1974. Uppförd i 1,5 våning samt källare.
Boarea	107 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 5 rum och kök
Biarea	46 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	4 440 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av högbeväxt trädgård och mindre skogsområde.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 2 mil från Sysseleback och 8 mil från centralorten Torsby, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av skogsområde. Förskola och skola finns i Sysseleback. Hälsocentral finns i centralorten.
Övrigt	Det finns även förrådsbyggnad.

Marknadsvärde

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

250 000 kronor

Bedömt värdeintervall 200 000 – 300 000 kronor

Kr/kvm Boarea	2 336 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,65
---------------	--------------	------------------------------------	------

Katrineholm 2024-12-16
Värderingsinstitutet Norra AB



Emil Larsson



Håkan Bennetoft
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



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 representant för 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 utom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits.
El	El ansluten till allmänt nät.
Vatten	Enskilt vatten. Rekommenderar teknisk undersökning.
Avlopp	Enskilt avlopp. 3-kammarbrunn enligt muntlig uppgift. Rekommenderar teknisk undersökning.
Bredband (fiber)	Nej.
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		1943/1974.
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Källargrund. Trä. Plåt. 2-glas. Plåt. Vedpanna/vattenburen via radiatorer. Självdraagsventilation. Värmesystemet troligen sönderfruset.
Planlösning	Våning 1 Våning 2 Våning 3	Källare med pannrum, förråd och tvättstuga. Entréplan med 3 rum, WC/bad och kök. Våning 1 trappa med hall, 2 rum och WC.
Kök	Utformning	Kök med matplats. Äldre inredning med normal standard i sämre skick.
	Utrustning	Grå skåpluckor. Spis (ElektroHelios), kyl/frys (Whirlpool).
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch/bad. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch/bad
Hygienrum	Ytskikt	WC. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ och toalett.
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin.
Invändiga ytskikt	Golv	Trä/plastmatta.
	Vägg	Tapet.
	Tak	Skiva.
Standard/skick		Byggnad med normal standard. Stort renoverings och underhållsbehov i hela byggnaden då den saknat el och uppvärmning under en längre tid.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Förrådsbyggnad	Byggnad med träfasad och plåttak. Nyttjas som förråd. Låg standard i sämre skick. Byggnadsarea ca 30 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd. 387 000 kr, varav byggnad 279 000 kr, varav Tax.år: 2024 mark 108 000 kr.
Pantbrev		Fastigheten belastas av 1 st pantbrevsinteckningar om totalt 60 000 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		1. Akt: D-2022-00159275:1, Ändamål: Kraftledning 2. Akt: D-2022-00430281:1, Ändamål: Tele 3. Akt: D202200159275:1.1, Ändamål: Kraftledning, last.
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	Information saknas.
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaden normalt möblerad. 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 tomt. 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 2021-12-17 och framåt med en boarea mellan 74 och 146 kvm, tomtareal mellan 813 och 7 094 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 345 000 – 850 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 2 884 – 7 083 kr/kvm, se nedanstående tabell. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,1 – 3,1, med en genomsnittlig nivå på 1,8.

Beteckning	Datum	Boarea	Biarea	Standardpoäng	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T
SLÄTTENE 1:278	2024-10-25	107,0	56,0	29	911	525 000	4 906	1,1
LETAFORS 1:51	2024-05-15	74,0	62,0	27	1 325	450 000	6 081	1,7
BOGRANGEN 1:44	2023-12-07	128,0	76,0	31	2 354	850 000	6 640	1,9
SKYLLBÄCK 2:3	2023-11-15	120,0	25,0	27	1 800	850 000	7 083	3,1
NÄCKÅNA 1:3	2023-06-22	130,0	30,0	23	7 094	600 000	4 615	1,9
SKYLLBÄCK 1:280	2023-02-22	131,0	74,0	25	1 700	720 000	5 496	2,1
SKYLLBÄCK 1:457	2022-12-19	100,0	5,0	24	1 870	345 000	3 450	1,4
LETAFORS 1:46	2022-03-11	134,0		31	2 748	850 000	6 343	2,1
SKYLLBÄCK 1:222	2022-03-04	146,0		32	5 350	600 000	4 109	1,6
SLÄTTENE 1:182	2022-03-01	107,0	62,0	29	1 100	500 000	4 672	1,7
BOGRANGEN 1:118	2022-02-25	95,0	58,0	28	1 595	665 000	7 000	2,0
LETAFORS 1:33	2022-02-04	98,0	40,0	24	1 220	355 000	3 622	1,4
SKYLLBÄCK 1:303	2022-01-28	130,0	108,0	26	1 110	375 000	2 884	1,4
SKYLLBÄCK 1:280	2022-01-24	131,0	74,0	25	1 700	485 000	3 702	1,4
SLÄTTENE 1:192	2021-12-17	110,0	63,0	27	813	600 000	5 454	2,2
							5 070	1,8

Tabell över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett enskilt läge. Byggnad med normal standard. Stort renoverings- och underhållsbehov i hela byggnaden då den saknat el och uppvärmning under en längre tid. Värdet bedöms återfinnas i den nedre jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad från infart.



Foto, från baksida.



Foto, förrådsbyggnad.

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 Torsby Letafors 1:45	UUID: 909a6a72-3d40-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2022-04-26
Nyckel: 170177299	Län- och kommunkod 1737	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-05-13
Distrikt Södra Finnskoga Socken: Södra Finnskoga	Distriktskod 213094	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-12-11

Adress

Adress Letafors 9 680 60 Sysseleback	
---	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6735638.2	374128.2	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	4 440 kvm	4 440 kvm	

Lagfart

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2023-11-10, 313 116 sek, beslutsnr: 12235256257	2023-11-13	D-2023-00360596:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 99bad387-578E-49EA-B941-989FFCDB91CA		
Utmätning 2023-11-10, 313 116 sek, beslutsnr: 12235256042	2023-11-13	D-2023-00360597:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 99bad387-578E-49EA-B941-989FFCDB91CA Avser inteckning 14/8286		
Förordnande att hela fastigheten skall säljas förordnande att hela fastigheten ska säljas	2024-05-08	D-2024-00144166:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 60.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
----	--------	-----------------	-----

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	60.000 SEK	2014-04-22	14/8286

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
2	Avtalsservitut	2022-04-14	D-2022-00159275:1

Anmärkning:
Ändamål kraftledning

3	Nyttjanderätt	2022-10-20	D-2022-00430281:1
---	---------------	------------	-------------------

Anmärkning:
Ändamål tele

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	D202200159275:1.1
	Beskrivning: Kraftledning		

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Småhusenhet, bebyggd (220)				
202262-6				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
2024	387.000 SEK	279.000 SEK	108.000 SEK	

Värderingsenhet småhusmark 004518394.

Taxeringsvärde 108.000 SEK	Riktvärdeområde 1737900	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 4 440 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp

	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusbyggnad 004519394.		
Bebyggelsestyp Friliggande	Taxeringsvärde 279.000 SEK	Total standardpoäng 23
Bostadsyta 107 kvm	Biutrymmesyta 46 kvm	Värdeyta 116 kvm
Nybyggnadsår 1943	Tillbyggnadsår 1974	Värdeår 1951
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1961-07-28	17-A-390 Akt

Ursprung

Torsby Letafors 1:21

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
S-Södra Finnskoga Letafors 1:45	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

”