

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Flen Passaren 11



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BESKRIVNING OCH VÄRDERING	3
ALLMÄNT	3
BESIKTNING.....	3
TOMT	4
BYGGNAD.....	4
OMDÖME	5
EKONOMISKA DATA.....	6
VÄRDEBEDÖMNING.....	6
MARKNADSVÄRDE	7
BILAGA: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET	8
BILAGA: KARTOR	9

BESKRIVNING OCH VÄRDERING

ALLMÄNT

Värderingsobjekt:	Flen Passaren 11
Adress:	Stenhammarsgatan 2, 642 36 Flen
Kommun:	Flen
Uppdragsgivare:	Kronofogdemyndigheten, försäljning Mellersta.
Värdetidpunkt:	Oktober 2024.
Syfte:	Beskrivning och värdering inför eventuell exekutiv auktion.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2024-10-15 av undertecknad.

Omfattning

Bebyggelsen in - och utvändigt.
Utvändig besiktning har skett från markplan.
Besiktningen är ej av sådan karaktär att den ersätter en säljares upplysningsplikt eller en köparens undersökningsplikt enl. JB 4:19, se även bilaga Förbehåll för värdeutlåtande.

Handräckning

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) enligt 8 kap. 18 § utsökningsbalken. 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. Bedömning av vad som är kostnadsfritt eller inte görs alltid vid handräckningen. Kronofogden tar som huvudregel inte hand om den egendom som myndigheten bedömer som sopor. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

TOMT

Upplåtelseform	Äganderätt
Areal, tomttyp	1 023 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret. Trädgårdstomt med gräsmatta, buskar och träd. Uppfart på tomt
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Flen, ca 6 minuters promenad till Flen tågstation, se bilaga.
Vatten, avlopp, el	Fastigheten är ansluten till kommunalt nät för vatten och avlopp, enligt taxering. El och vatten fränkopplat vid besiktning enligt uppgift.
Energideklaration	Bifogas separat.
Planbestämmelser, servitut mm	Detaljplan från 1989. Komplementbyggnad bedöms saknas på tomt men annars bedöms detaljplan stämma. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

BYGGNADBostadsbyggnad

Byggnadstyp	1 ½ -plan med delvis källarutrymme.
Byggnadsår	1909, enligt taxering
Area BOA, BIA	Bostadsarea och biutrymme ca 100 resp 90 kvadratmeter enligt taxering.
Innehåll	Källarvåning: Pannrum, förrådsytor (delvis outgrävt) Bottenvåning: Hall, kök, vardagsrum, allrum, badrum, tvättstuga, sovrum två trappsteg upp. Övervåning: 2 sovrum, kattvind.
Undergrund	Berg
Grundmurar	Betong, natursten
Grundläggning	Källargrund
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasad	Trä
Yttertak	Tegeltakpannor (bedöms vara i gott skick)
Fönster	Treglasfönster (bedöms vara i gott skick)
Våningstrappa	I trä
Golvbeläggningar	Trä, plastmatta, parkett, laminat
Tak	Träpanel, målat
Kök	Ljusa spårade luckor och lådfronter, 4-pls spis med häll och ugn, fläktkåpa, diskmaskin, inbyggd mikrovågsugn. Vitvaror bedöms som relativt nya. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4-6 personer. Kyl, Frys. Järnspis (ej i brukligt skick enligt uppgift) Visst slitage och skador på luckor, annars ett trevligt lantkök i generellt gott skick

Våtrum	Bottenvåning
golv	Plastmatta
väggar	Plastmatta
inredning	WC, kommod, förvaringsytor, duschkabin
övrigt	Ljust porslin
skick	Normalt. Fint ljusinsläpp från fönster.
Tvättavdelning	Bottenvåning
golv	Plastmatta
väggar	Tapet
inredning	Tvättmaskin, varmvattenberedare
Ventilation	Självdraagsventilation
Uppvärmning	Direktverkande radiatorer
Övrigt	Visst in- och utvändigt upprustningsbehov. Slitna golv observerades invändigt. Sprickor i träpanel fasad.
	Kakelugn i vardagsrum och sovrum på övre plan, ej godkända enligt uppgift.
	Delvis källarutrymme under huset med tillträde utifrån. Tvättbänk. Golvplankor lösa och porösa. Avflagnad puts från väggar. Eftersatta utrymmen och ytskikt generellt i källarutrymme.
	Oinrett vindsutrymme i eftersatt skick. Murstock bedöms vara i sämre skick.
	Tät tågtrafik intill fastighet.
Uthus	Mindre förrådsstuga i trä på tomten i liknande stil som bostadshuset. Eftersatt.
OMDÖME	
Läge	Objektet är beläget i villaområde
Efterfrågan	God
Allmänservice	Mycket god
Materialstandard	Ordinär
Planlösning	Mindre god/ god
Standard	Ordinär
Underhåll	Normalt
Objektet som helhet	Äldre, mindre småhus med viss charm och med visst moderniserings- och upprustningsbehov invändigt.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -21 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	301 000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>801 000 kr</u>
Totalt	1 102 000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2021 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet bedöms som rimligt.

Pantbrev 8 st. Totalt 926 750 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden

Värdebedömningen har skett enligt ortsprismetoden. Gallring av materialet har gjorts avseende köpedatum, boarea, ålder, bostandard, uppenbart orena köp och läge. Urvalet omfattar omsatta småhusfastigheter belägna i området kring Flens stadskärna. Med valda utsökningskriterier erhålls 5 jämförelseobjekt inom det granskade området sedan 2022-02-21. Jämförelseköpen och deras läge bifogas.

Materialet visar på normal spridning mellan 8 000 - 16 000 kr/kvm vilket är normalt för detta urval. Genomsnittspriset per kvm boarea är ca 12 300 kr

Aktuellt objekt har något bättre läge baserat på närhet till service, kommunaltrafikförbindelser och sjö, jämfört med jämförelsematerialets genomsnitt, men bedöms störas till stor del av intilliggande tågtrafik vilket drar ner värdet något. Bostadsbyggnaders ålder har normalt mindre eller ingen värdepåverkande betydelse förutsatt att renoveringar utförts för anpassning till nutida boendekrav.

För kontroll av prisutvecklingen har ett större material om drygt 40 köp granskats utan samma snäva gallringskriterier.

Om nyckeltalen från jämförelsematerialets 6 köp appliceras på aktuell bostadsbyggnads boarea erhålls ca 1 300 000 kr efter beaktande av den fallande prisutvecklingen.



7(10)

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet för fastigheten **Flen Passaren 11** har vid värdetidpunkten oktober 2024 bedömts till:

ENMILJONTREHUNDRATUSENKRONOR (1 300 000 kr)

Kalmar 2024-10-18
Forum Fastighetsekonomi AB

Sofia Lööv
Fastighetsvärderare

Peter Strand
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

Bilaga 1: Förbehåll för värdeutlåtande
Bilaga 2: Karta
Bilaga 3: FDS-utdrag inkl. tomtkarta
Bilaga 4: Ortsprismaterial

BILAGA: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET

Nedanstående förbehåll gäller för de beskrivningar, värderingar, analyser eller andra liknande uppdrag utförda av Forum Fastighetsekonomi AB, och dess samarbetspartners åt Kronofogdemyndigheten.

Offentliga uppgifter

- Bifogade utdrag från fastighetsdatasystem, lantmäteriakter, inskrivningsmyndigheter eller andra statliga/kommunala myndigheter förutsätts vara korrekta om inget annat påpekats i värdering/beskrivning.

Uppgifter från ägare/representant

- Uppgifter från ägare/ägarrepresentant eller hyresgäst/arendator som inte kan kontrolleras på ett annat sätt, kan ändå redovisas i beskrivning/värdering och behandlas som en tillhandahållen uppgift. Detta kan då gälla uppgifter om hyra, arrende eller egenskaper hos objektet som inte kan kontrolleras på ett oberoende sätt via kontrakt eller andra dokument.

Miljöskador, fel i fastighet, bostadsrätt

- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då detta kräver särskild utredning och ej ingår i uppdraget. Ansvar tas således ej för fel, skador eller miljöpåverkan. För dessa frågor hänvisas till 4 kap. jordabalken och även köplagen avseende bostadsrätter. I övrigt kan sägas att objekt vid en eventuell exekutiv auktion säljs i befintligt skick, där det åligger köparen att göra de bedömningar som krävs av objektet utifrån visning och beskrivning.

Övrigt

- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den exekutiva auktionen. Underlaget för värdebedömningen sker utifrån ortsprismaterial, kalkyler mm. Om relevant underlag inte kan tillhandahållas, sker värdebedömningen utifrån de erfarenheter värderingsmannen har från liknande objekt - beaktat de övriga förutsättningar som finns. Bedömningen i sig är upp till värderingsmannen att utföra utifrån tillgänglig information, läge, fysiska egenskaper för objektet och eventuella eller möjliga intäkter i nuläget och på sikt.

BILAGA: KARTOR

Karta 1:



Karta 2:



Karta 3:



Satellitbild:





metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2024-10-06

Fastighet

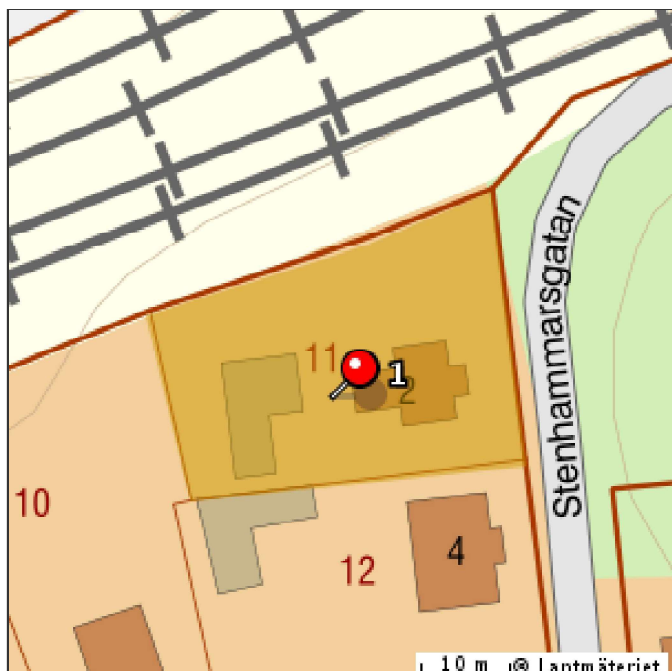
Beteckning Flen Passaren 11	UUID: 909a6a4b-3564-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2024-08-15
Nyckel: 040069790	Län- och kommunkod 0482	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-08-23
Distrikt Flen	Distriktskod 212039	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-10-04

Adress

Adress
Stenhammarsgatan 2
642 36 Flen

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6547353.1	590720.2



Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 023 kvm	1 023 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2020-06-10	D-2020-00233515:1

Köp (även transportköp): 2020-06-01
Köpeskilling: 995,000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-08-20, 806 984 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer: 01-466948-24	2024-08-22	D-2024-00268818:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 08/1069
Avser inteckning 08/1070
Avser inteckning 82/4863
Avser inteckning 86/16345
Avser inteckning 89/8749
Avser inteckning 89/8751
Avser inteckning 91/14809
Avser inteckning d-2016-00328559:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 8
Totalt belopp: 926.750 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	90.000 SEK	1982-05-12	82/4863
2	98.000 SEK	1986-10-22	86/16345
3	223.000 SEK	1989-06-19	89/8749
4	79.000 SEK	1989-06-19	89/8751
5	53.750 SEK	1991-08-21	91/14809
6	93.000 SEK	2008-01-15	08/1069
7	150.000 SEK	2008-01-15	08/1070
8	140.000 SEK	2016-07-13	D-2016-00328559:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Passaren	1989-10-18 Genomf. start: 1989-11-16 Genomf. slut: 2004-11-15	0482-P89/18

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

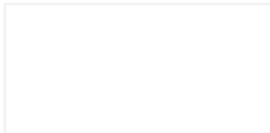
343561-1

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1.102.000 SEK	801.000 SEK	301.000 SEK

Taxerad Ägare



Andel

1/1

Juridisk form

Fysisk person

Ägandetyper

Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 025731411.

Taxeringsvärde 301.000 SEK	Riktvärdeområde 0482001	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 023 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 025732411.

Bebyggelsestyp Friliggande	Taxeringsvärde 801.000 SEK	Total standardpoäng 29
Bostadsyta 100 kvm	Biutrymmesyta 90 kvm	Värdeyta 118 kvm
Nybyggnadsår 1909	Tillbyggnadsår 1991	Värdeår 1935
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1936-02-03	0482K-B50:1
Rättelse eller komplettering	1938-11-25	

Ursprung

Flen Salsta 7:7
Anmärkning: Bih c

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
D-Flen Passaren 1		
D-Flen Stg 205	1980-07-11	
D-Flen Passaren 11	1985-10-09	04-84/509

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Norrtälje
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

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

**Småhus:**

- Typkod 220, 221
- Typkod 200, 201
- Typkod 210 - 213
- Typkod 222 - 299

Köpinformation															
#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
5	Flen	0	POSTHUSET 8	220	892	110	114	1909	1929	29	04	1150	2024-06-04	10455	1.08
16	Flen	0	TUMSTOCKEN 7	220	1304	130	140	1909	1929	30	04	1020	2023-04-21	7846	0.81
17	Flen	0	TRAPPAN 8	220	1250	86	86	1909	1947	33	04	1450	2023-02-03	16860	1.46
26	Flen		ULRIKSBERG 3	220	837	123	123	1900	1929	27	04	1295	2022-05-25	10528	1.19
29	Flen		KRANSEN 11	220	1441	110	124	1945	1945	32	04	1740	2022-02-21	15818	1.37

#	Kommun	Fastighet	Lagfartsdatum	Pris Tkr	Kr/kvm	K/T	Totalareal	Värdeyta	Boarea	Biarea	Värdeår	Nybygg.år	Standardpoäng
5	Flen	POSTHUSET 8	2023-01-26	1 331	12 301	1,18	1 145	117	112	28	1935	1914	30
16	Flen	TUMSTOCKEN 7	2024-06-04	1 150	10 455	1,08	892 04	114	110	21	1929	1909	29
17	Flen	TRAPPAN 8	2023-04-21	1 020	7 846	0,81	1 304 04	140	130	52	1929	1909	30
26	Flen	ULRIKSBERG 3	2023-02-03	1 450	16 860	1,46	1 250 04	86	86	0	1947	1909	33
29	Flen	KRANSEN 11	2022-05-25	1 295	10 528	1,19	837 04	123	123	0	1929	1900	27
			2022-02-21	1 740	15 818	1,37	1 441 04	124	110	68	1945	1945	32