

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

FLEN

Fastighetsbeteckning

FLENMO 2:100

Värdetidpunkt

2026-03-31



Foto taget på tomten

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	5
5	Beskrivning värderingsobjekt	6
6	Värderingsteorier och -metoder	7
7	Ekonomiska data	8
8	Marknadsvärdebedömning	10
	Bilaga I Foton utvändigt	15
	Bilaga II Kartor	16

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

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

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-03-31.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	FLEN FLENMO 2:100
Adress	-
Område	Mellösa
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-139-26-04
Typkod	210: Småhusenhet, tomtmark

2.2 Allmän beskrivning

Tomt FLENMO 2:100 i Flen kommun ligger 10 km från centralorten och med 10,5 km till annan service. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är obebyggt.

Markarealen uppgår till 1 568 m² som utgörs av träd, buskar, naturmark och berg.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per mars 2026

140 000 KRONOR

Etthundrafyrtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 133 tkr - 147 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / markareal)	89
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,51

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 2026-03-31 av Erik Lauren. Vid besiktningen deltog fastighetsvärderaren. 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 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.

Bygglov För information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt 1 568 m²
Obebyggda delar Träd, buskar, naturmark och berg
Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning Villor
Avstånd 10 km till kommunens centralort
10,5 km till annan service

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

<i>El</i>	El saknas	<i>Källa: Okulärbesiktning</i>
<i>Vatten</i>	Saknas	<i>Källa: Okulärbesiktning</i>
<i>Avlopp</i>	Saknas	<i>Källa: Okulärbesiktning</i>
<i>Bredband via fiber</i>	Nej	<i>Källa: Okulärbesiktning</i>

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

5.4 Övrigt

Försäkring Saknas

5.5 Handräckning

På tomten fanns bråte.

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 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 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 2026-01-14, 16 943 kronor, beslutsnummer 1226103933: 2026-01-16, D-2026-00016344:1
Utmätning 2026-01-14, 16 943 kronor, beslutsnummer 1226103503: 2026-01-16, D-2026-00016347:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 3 inteckningar om 61 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	23 000 kr	1984-08-01	84/9350	
		Avsåg urspr. även: Belastar även FLEN FLENMO 2:101		
2	6 000 kr	1986-07-14	86/10039	
		Avsåg urspr. även: Belastar även FLEN FLENMO 2:101		
3	32 000 kr	1989-11-16	89/16996	
		Avsåg urspr. även: Belastar även FLEN FLENMO 2:101		

7.3 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VÄG	FÖRMÅN	OFFICIALSERVITUT	04-MEL-494.1
Bildningsåtgärd			
AVSTYCKNING			
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig			
Förmån: FLEN FLENMO 2:100			
Last: FLEN FLENMO 7:9, FLEN FLENMO 7:6			

7.4 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar
FLEN FLENMO GA:4

7.5 Taxeringsvärde

Typkod	210: Småhusenhet, tomtmark	
Taxeringsår	2024	
Taxeringsvärde	277 000 kr	Källa: Metria
varav byggnad	0 kr	
varav mark	277 000 kr	
Justerat taxvärde	277 000 kr	Källa: Beräknat

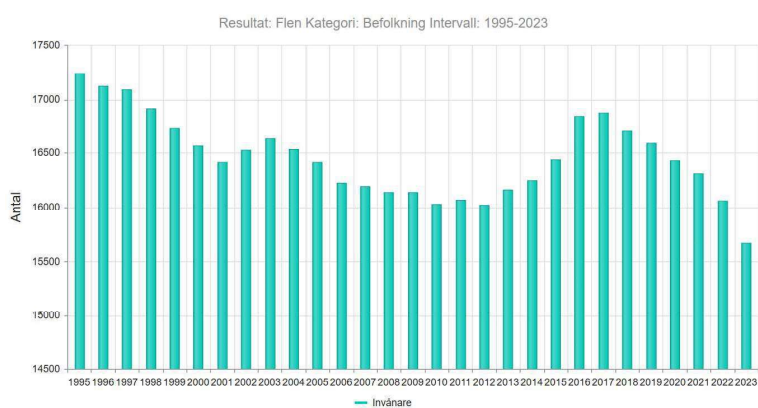
Fastighetens taxeringsvärde är beräknat enligt Skatteverkets beräkningsmodell enligt typkod 210 och riktvärdesområdesnummer 482027. Fastigheten är samtaxerad med Flen Flenmo 2:101 med typkod 220 och uppgår till 1 152 000 kr varav byggnad 802 000 kr och mark 350 000 kr - taxeringsår 2024.

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Flens kommun är beläget mitt i Sörmland intill sjöarna Gårdsjön, Bjuren och Orrhammaren. Centralort är Flen som är omgiven av sju mindre tätorter: Bettna, Hälleforsnäs, Malmköping, Mellösa, Orrhammar, Skebokvarn samt Sparreholm tätort. Kommunen består av både tätort och landsbygd. Totala befolkningsmängden uppskattas till 15 688 personer (2023, MSCI) varav ungefär 12 000 personer uppskattas bo i tätort och cirka 3 600 personer utanför tätort. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen mellan år 1995-2023:



Förbindelser och vägnät

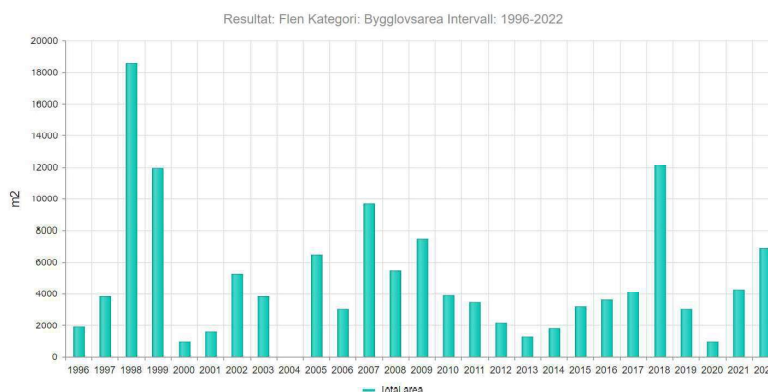
Flens totala yta uppskattas till 826 km². Flen kan beskrivas som en viktig järnvägsknut där TGOJ-banan korsar Västra stambanan vilket medför goda förbindelser i både nord-sydlig och öst-västlig riktning. Det finns två järnvägsstationer i Flens kommun, en i centralorten Flen samt i Hälleforsnäs. Det finns goda förutsättningar att ta sig till och från Flen med tåg där direkttåg till Hallsberg och Stockholm avgår varje timme under morgon/förmiddag samt eftermiddag/tidig kväll. Till Västerås och Linköping går det att resa till varje vardag under en timme, där tågen även stannar vid Hälleforsnäs station. Flen kommun samarbetar med Sörmlandstrafikens bussbolag vilket tillåter både tätortstrafik och landortstrafik inom och utanför kommunen. Närmaste flygplatser är Stockholm Skavsta (45 minuter med bil) och Stockholm Arlanda (1 timme, 57 minuter med bil). De största, närliggande orterna är Stockholm, Eskilstuna, Norrköping och Nyköping, alla inom en timmes avstånd. Riksväg 53, 55 och 57 ansluter till Flen som i sin tur sedan ansluter till E20 och E4.

Näringsliv

Flens kommun är framstående bland antalet småföretagare och det finns ungefär 2000 registrerade företag med omkring 1-5 anställda. Nätverket Forum Flen verkar för samverkan i kommunen. Den största privata arbetsgivaren är Volvo Parts Aktiebolag med 225 anställda. Andra större företag är GB Glace, Tjeders Industri, Vrena Mekaniska, Flens Byggmaskiner och Momento. Kommunen själv är också en stor arbetsgivare. Myndigheten Migrationsverket har också lokal förankring i Flen.

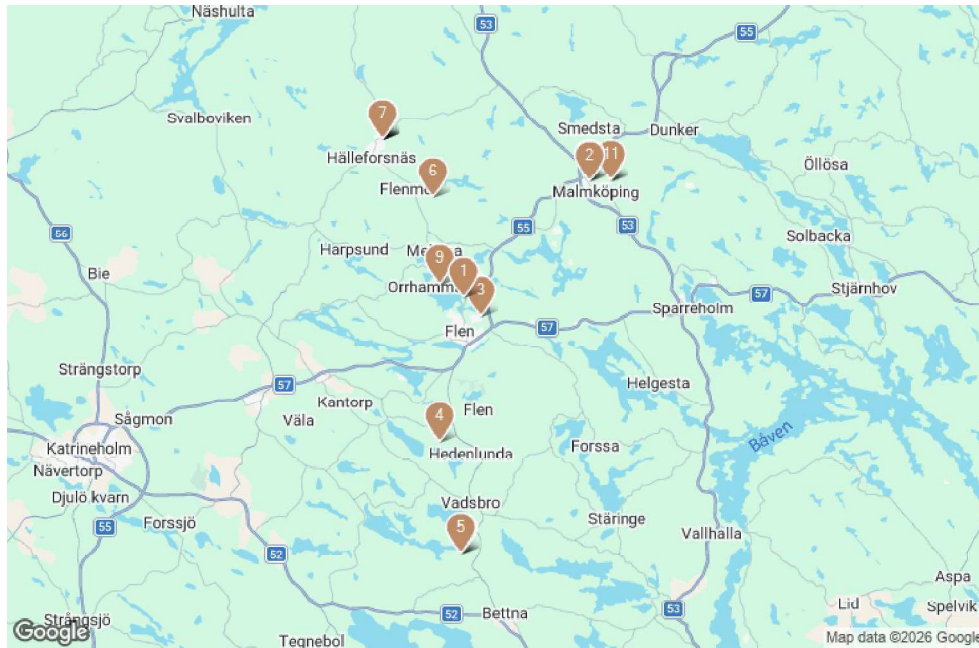
Byggnade i kommunen

Bygglovsarean har sedan år 2014 (1 900 m²) varierat mellan 1 000 m² (år 2020) och ca 12 100 m² (år 2018). (MSCI). Se diagram nedan.

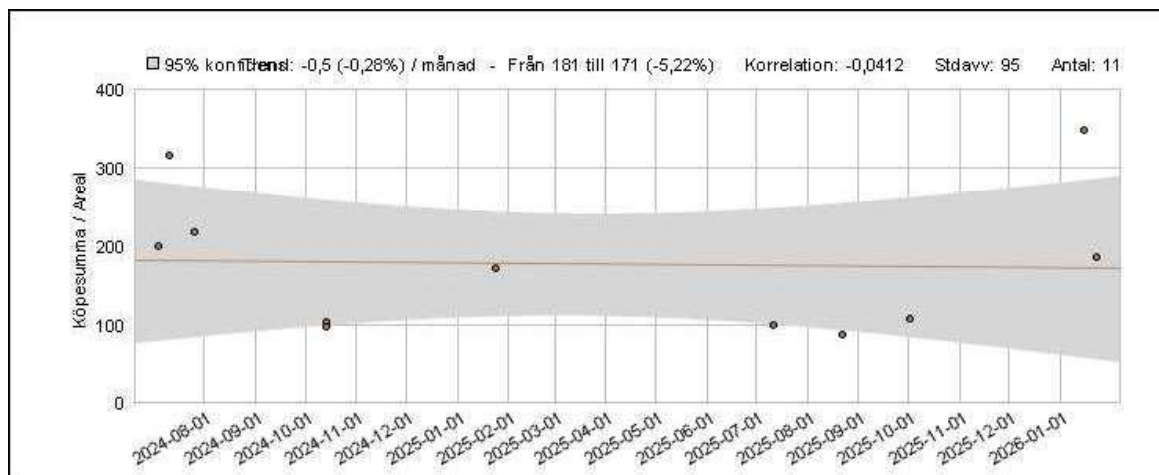


8.2 Ortsprisanalys

I vår orsprisanalys 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/Areal. Källa: UCBV

Diagram visar köpesumma/markareal över tid, samt dess spridning.

Materialet har gallrats och omfattar fastigheter typkod 210 med areal tomt 713 - 1 750 m² under perioden 2024-07-04 och framåt.

Sökningen genererade 11 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 105 000 - 375 000 kr. I relation till arealen varierar köpeskillingen mellan 89 - 349 kr/m² med medel 177 kr/m².

Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,5 - 1,3 med medel 0,9, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillning
Flen	Skiringe 1:29	2026-01-23	1 198	E	L	1,3	188	225 000
Flen	Häradshövdingen 2	2026-01-15	713	E	L	1,0	349	249 000
Flen	Råbocken 2	2025-10-02	1 285	E	L	0,5	109	140 000
Flen	Hedenlunda 4:16	2025-08-22	1 750	E	L	0,7	89	155 000
Flen	Harlinge 1:22	2025-07-11	1 500	E	L	0,7	100	150 000
Flen	Östtorp 1:39	2025-01-24	1 732	E	L	1,1	173	299 000
Flen	Flenmo 10:8	2024-10-14	1 059	E	L	0,5	99	105 000
Flen	Flenmo 10:7	2024-10-14	1 136	E	L	0,6	106	120 000
Flen	Orrhammar 1:218	2024-07-26	1 716	E	L	1,2	219	375 000
Flen	Häradshövdingen 1	2024-07-11	743	E	L	1,1	316	235 000
Flen	Mandolinen 3	2024-07-04	1 069	E	L	0,9	201	215 000
Medel						0,9	177	

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets läge beskriv som lantligt läge medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 140 000 kr, motsvarande 89 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per mars 2026

140 000 KRONOR

Etthundrafyrtiotusen kronor

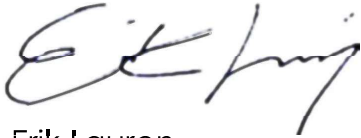
Bedömt värdeintervall 133 tkr - 147 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / markareal)	89
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,51

Katrineholm 2026-06-16

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Lauren

Ekonom och Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



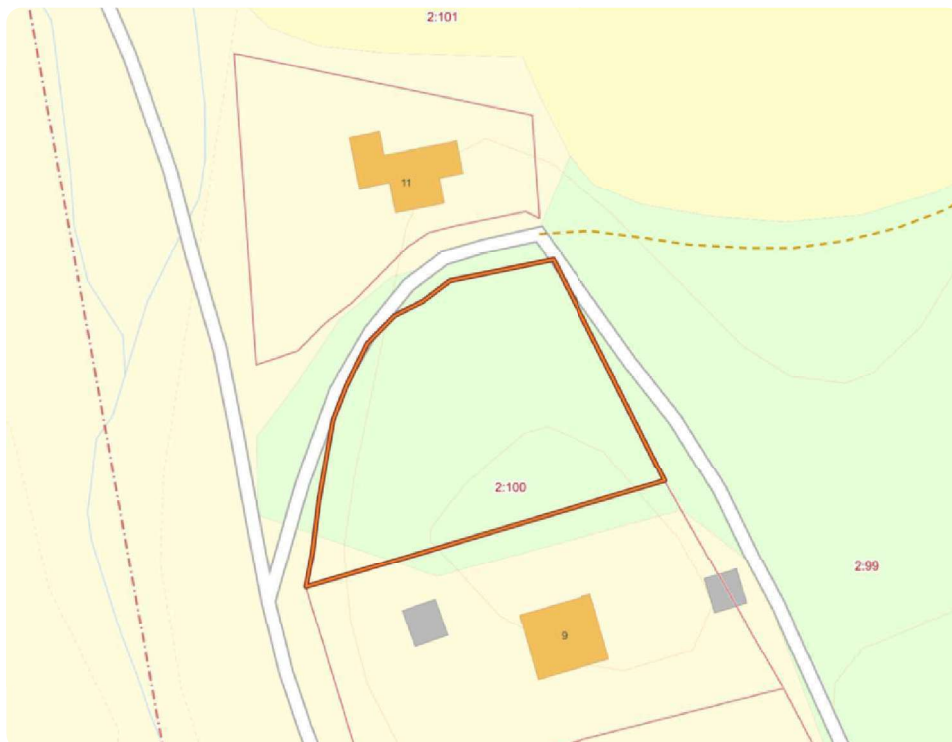
Bilaga I Foton utvändigt



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