

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

FLEN

Fastighetsbeteckning

FLENMO 2:101

Värdetidpunkt

2026-03-31



Värderingsobjektet utvändigt. Röd träpanel med garage och betongtegel.

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	12
	Bilaga I Foton utvändigt	16
	Bilaga II Kartor	18
	Bilaga III Planritning	20

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 2:101
Adress	Åbo 11 642 63 Mellösa
Område	Mellösa
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-139-26-04
Nybyggnadsår	1937
Värdeår	1937
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

FLEN FLENMO 2:101 i Flen kommun ligger 10 km från centralorten och med 10,5 km till annan service. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak betongpannor. Boarean uppgår till 68 m², fördelat på 3 rum och kök. Biarean uppgår till 16 m².

Det finns även övriga byggnader såsom garage samt kall förråd.

Markarealen uppgår till 1 263 m² vars obebyggda delar utgörs av trädgård.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per mars 2026

660 000 KRONOR

Sexhundrasextiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 627 tkr - 693 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	9 706
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,57

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 kontrollerats 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 utan närvaro av 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	1 263 m ²
Obebyggda delar	Trädgård, träd, berg
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor
Avstånd	10 km till kommunens centralort 10,5 km norr om Flen centralstation

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	Källa: Fastighetsägaren
Vatten	Enskilt	Källa: Fastighetsägaren
	Avstängt/ej i bruk vid besiktningstillfället. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion.	
	Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.	
Avlopp	Enskilt	Källa: Okulärbesiktning
	Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.	
Bredband via fiber	Nej	Källa: Okulärbesiktning

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1937	Källa: Metria
Boarea	68 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 3 rum och kök	
Biarea	16 m ²	
Våningar	Ett plan med källare	
Källarvåning	förrådsutrymmen	

<i>Entréväning</i>	hall, 2 st sovrum, kök, vardagsrum, badrum
<i>Grund</i>	Källargrund
<i>Stomme</i>	Trä
<i>Fasad</i>	Träpanel
<i>Fönster</i>	2-glas, kopplade, vita
<i>Yttertak</i>	Betongpannor
<i>Balkong & uteplats</i>	Altan
<i>Invändiga ytskikt</i>	
<i>Golv</i>	Parkett, plastmatta, betong
<i>Vägg</i>	Målade, tapet
<i>Tak</i>	Skivor och målat
<i>Uppvärmning</i>	Direktverkande el via radiatorer.
<i>Eldstad</i>	Öppen spis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.
<i>Ventilation</i>	Självdraagsventilation
<i>Kök</i>	Elspis (Electrolux), ugn inbyggd (Electrolux), diskmaskin (Matsui), kyl (Husqvarna), frys (Husqvarna), vedspis
	Normal standard, Äldre skick
<i>Hygienrum</i>	WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar plastmatta
	WC, tvättställ, dusch, tvättmaskin
	Normal standard, sämre skick
<i>Helhetsintryck</i>	Låg standard, sämre skick

5.5 Övrig byggnad

<i>Garage</i>	Träpanel, plåttak
	Låg standard, sämre skick
	Byggnadsarea: 20 m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

<i>Försäkring</i>	Information 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 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 2:100		
2	6 000 kr	1986-07-14	86/10039	
		Avsåg urspr. även: Belastar även FLEN FLENMO 2:100		
3	32 000 kr	1989-11-16	89/16996	
		Avsåg urspr. även: Belastar även FLEN FLENMO 2:100		

7.3 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VÄG	FÖRMÅN	OFFICIALSERVITUT	04-MEL-495.1
Bildningsåtgärd			
AVSTYCKNING			
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig			
Förmån: Flen FLENMO 2:101			
Last: FLEN FLENMO 7:9, FLEN FLENMO 7:6			

7.4 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar
FLEN FLENMO GA:4

7.5 Taxeringsvärde

Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	1 152 000 kr
varav byggnad	802 000 kr
varav mark	350 000 kr

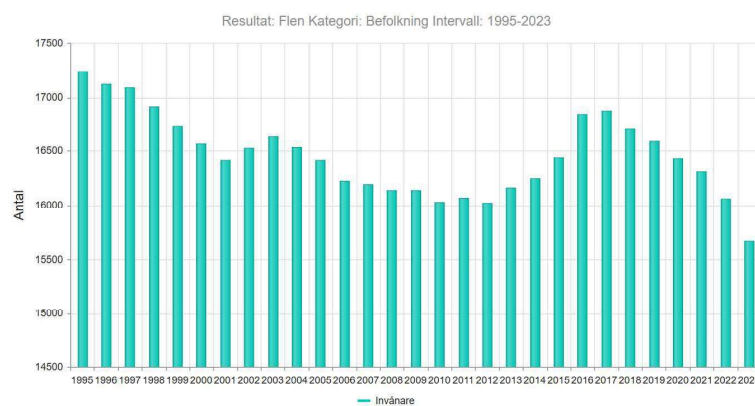
Källa: Metria

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

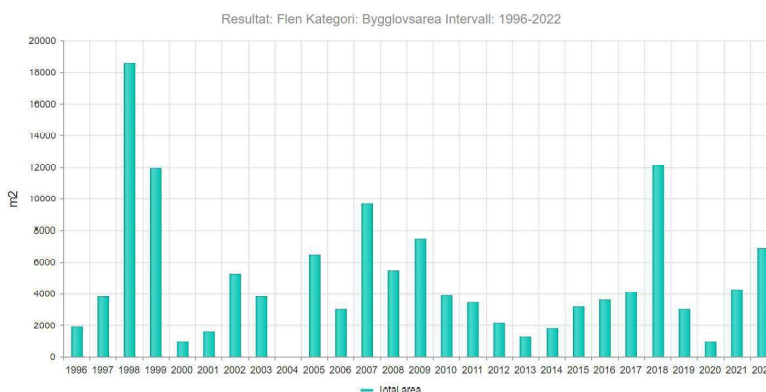
Flens totala yta uppskattas till 826 km². Flen kan beskrivas som en viktig järnvägsknut där TGOJ-banan korsar Västra stambanan vilket medför goda förbindelser i både nord-sydlig och öst-västlig riktning. Det finns två järnvägsstationer i Flens kommun, en i centralorten Flen samt i Hälleforsnäs. Det finns 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.

Byggande 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 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.

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

Materialet har gallrats och omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 54 - 100 m², standardpoäng 19 - 42, byggår 1929 - 1985, areal tomt 1 356 - 1 837 m² under perioden 2023-01-31 och framåt.

Sökningen genererade 13 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 500 000 - 1 500 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 8 172 - 19 230 kr/m² med medel 13 979 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,1 - 2,1 med medel 1,6, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillning
Flen	Ölmstorp 1:57	2025-12-19	95	70	26	1943	1 477	E	L	1,8	15 263	1 450 000
Flen	Ölmstorp 1:24	2025-05-09	81	60	30	1937	1 834	E	L	1,3	14 814	1 200 000
Flen	Ölmstorp 1:51	2025-05-05	92	45	30	1943	1 502	E	L	1,3	13 130	1 208 000
Flen	Ölmstorp 1:54	2024-10-30	74	50	31	1943	1 356	E	L	1,4	15 891	1 176 000
Flen	Östtorp 1:42	2024-06-19	54		20	1985	1 598	E	L	1,6	17 407	940 000
Flen	Flenmo 2:47	2024-05-31	100	50	29	1929	1 509	E	L	1,7	12 000	1 200 000
Flen	Flenmo 2:64	2024-05-27	60	36	27	1929	1 739	E	L	1,6	13 916	835 000
Flen	Flenmo 11:3	2023-11-15	90	56	32	1938	1 466	E	L	1,9	15 500	1 395 000
Flen	Flenmo 2:112	2023-07-21	77	49	19	1948	1 744	E	L	1,3	9 740	750 000
Flen	Flenmo 2:77	2023-04-24	81	40	25	1933	1 488	E	L	1,2	8 172	662 000
Flen	Flenmo 3:23	2023-03-24	78	58	35	1952	1 442	E	L	2,1	19 230	1 500 000
Flen	Flenmo 5:1	2023-03-01	60	50	22	1945	1 837	E	L	1,1	8 333	500 000
Flen	Flenmo 2:69	2023-01-31	78	22	42	1931	1 527	E	L	1,9	18 333	1 430 000
Medel											1,6	13 979

Std=Standardpoäng, 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 lantliga läge samt fastighetens låg standard och sämre/äldre skick. Renoveringsbehov föreligger och det medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 660 000 kr, motsvarande 9 706 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per mars 2026

660 000 KRONOR

Sexhundrasextiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 627 tkr - 693 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	9 706
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,57

Katrineholm 2026-06-16

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Lauren

Ekonom och Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



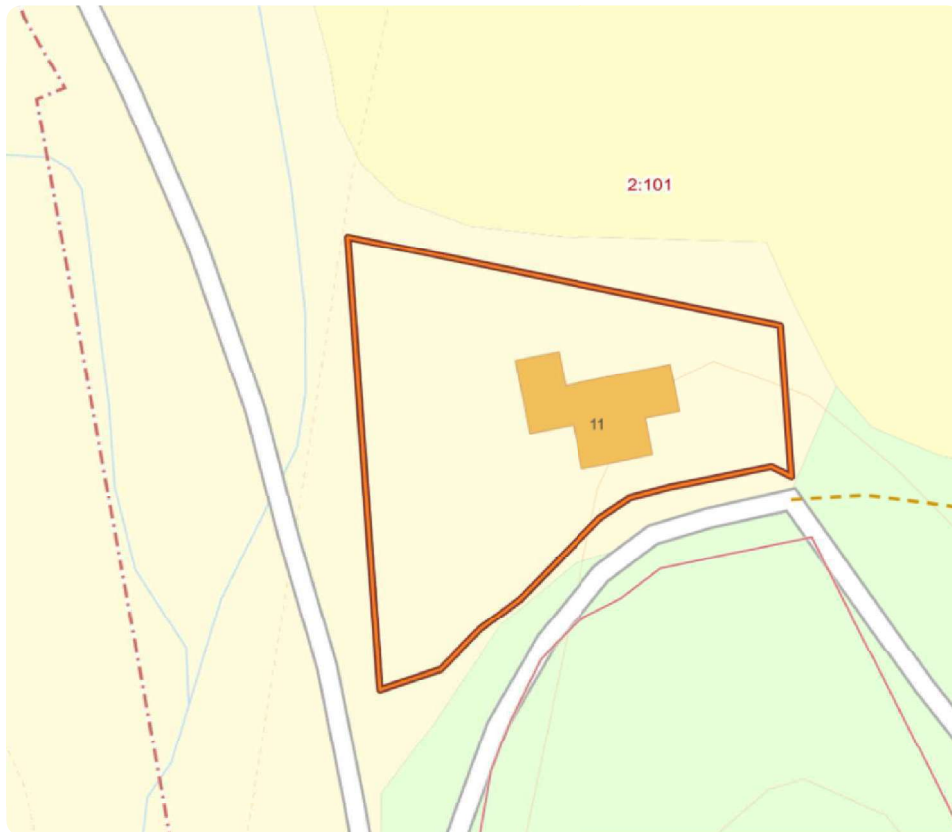
Kallförråd



Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

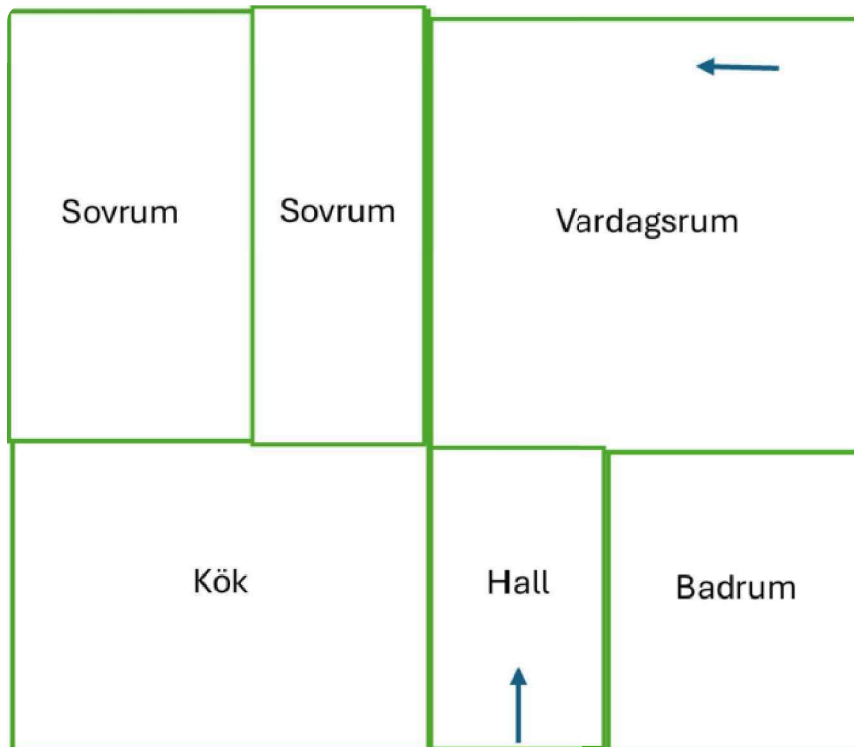


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.