

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Flen

Fastighetsbeteckning

Stämjärnet 1

Värdetidpunkt

Maj 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Vitputsad fasad med röda 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	Flen Stämjärnet 1	Lagfaren ägare	F-1157-25-04
Objektets adress	Fredsgatan 8 642 35 Flen	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Maj 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-05-19

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1910. Uppförd i 2 våning samt källare.
Boarea	160 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 6 rum och kök
Biarea	0 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 114 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av trädgård.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i centrala Flen, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av småhus och butiker samt grönområde. Förskola, skola och hälsocentral finns i närheten.
Övrigt	Det finns även Garagebyggnad med vidbyggt förråd på tomten.

Marknadsvärde

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

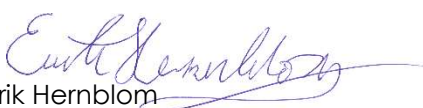
1 200 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 140 000 – 1 240 000 kronor

Kr/kvm Boarea	7 500 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,80
---------------	--------------	------------------------------------	------

Katrineholm 2025-05-20

Värderingsinstitutet Norra AB


Erik Hernblom


Dennis Gunnar
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 Dennis Gunnar 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	Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Kommunalt vatten.
Avlopp	Kommunalt avlopp.
Bredband (fiber)	Nej
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 2 våningar samt källare
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1910
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Delvis krypgrund delvis källargrund Trä Puts 2-glas kopplade. vita Betongpannor Direktverkande el samt 1st vedkamin & 2st kakelugnar. Godkänd funktion av rökkanaler ej verifierat, vidare teknisk undersökning rekommenderas. Självdraagsventilation Balkong
Planlösning	Våning 1 Våning 2 Våning 3	Källare under köksdelen Entréplan med Matrum, Allrum, Kök, WC samt Tvättstuga Våning 1 trappa med 3st sovrum, allrum, WC/dusch samt förråd
Kök	Utformning	Rakt kök med matplats. Äldre köks del i sämre skick med låg standard
	Utrustning	Köksinredning saknas. Gasolspis (märke okänt), Diskmaskin (Cylinda), kyl/frys (Elektro-Helios)
Hygienrum Entréplan	Ytskikt	Äldre WC (ur funktion). Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta
	Utrustning	Tvättställ, toalett
Hygienrum Våning 1 tr	Ytskikt	Äldre WC/Dusch. Vägg med målad väv. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin (Logik), Torktumlare (Elektro-Helios)
Invändiga ytskikt	Golv	Laminat, plastmatta samt trägolv
	Vägg	Tapet, målade, bröstpanel
	Tak	Målade skivor, träpanel.
Övrigt		
Standard/skick		Äldre byggnad med låg standard i sämre skick. Bristfälligt underhåll. Påbörjade renoveringar ej färdigställda. Renoveringsbehov föreligger. Genomträngande fukt samt synlig mikrobakteriell påväxt förekommer, vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader		
Garage		Byggnad med trä fasad och papptak. Nyttjas som förråd. Renoveringsbehov föreligger. Byggnadsarea ca 30 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd/... 1 506 000 000 kr, varav byggnad 1199 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 307 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 9 st pantbrevsinteckningar om totalt 1 138 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Se bilaga 2
Övrigt		
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	Försäkringbolag Folksam enligt lämnad uppgift från fastighetsägare
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna normalt möblerade. 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 2020-05-01 och framåt med en boarea mellan 140 och 180, tomtareal 450 samt 1 900.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 900 000 – 5 600 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 6 300 – 32 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,9 – 4,0 med en genomsnittlig nivå på 1,9 den senaste tiden.

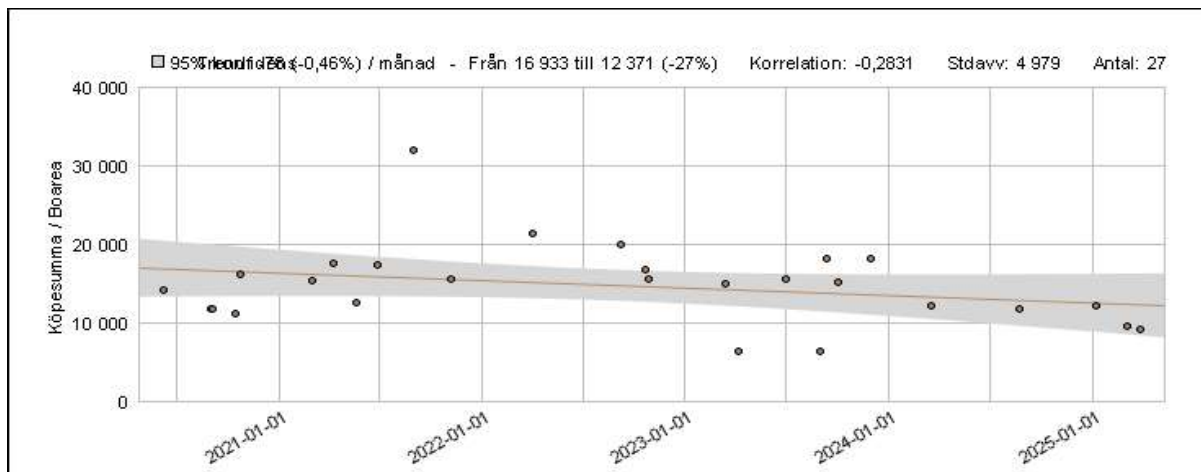


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge. Byggnaden är äldre med låg standard. Påbörjade renoveringar ej färdigställda. Eftersatt underhåll. Genomträngande fukt samt synlig mikrobiell påväxt förekommer, vidare omfattande undersökning rekommenderas. Enklare kök utan förvaring samt hygienrum av äldre karaktär. Renoveringsbehov föreligger. Värdet bedöms därav återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad, vitputsad fasad med röda detaljer



Foto, vy från balkong



Foto, Garadebyggnad.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

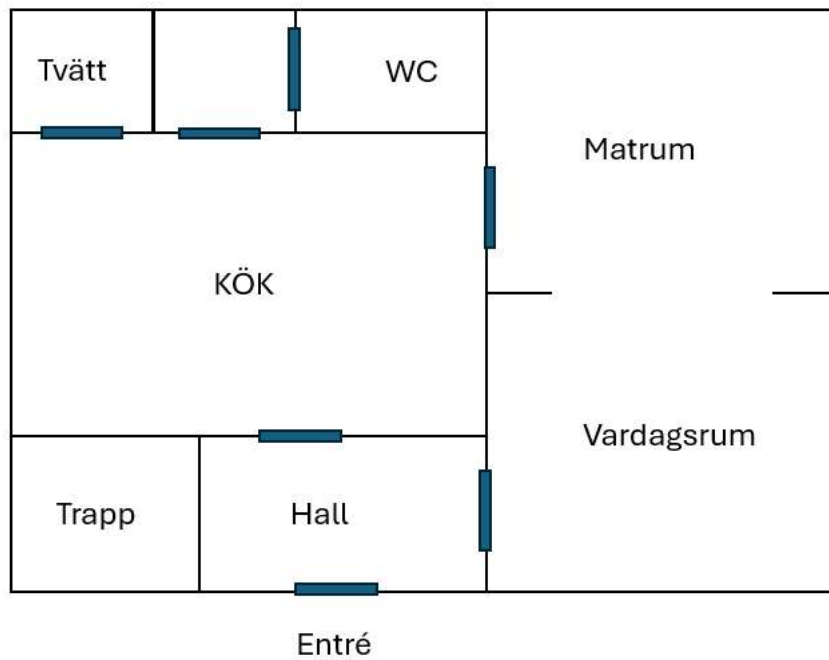


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

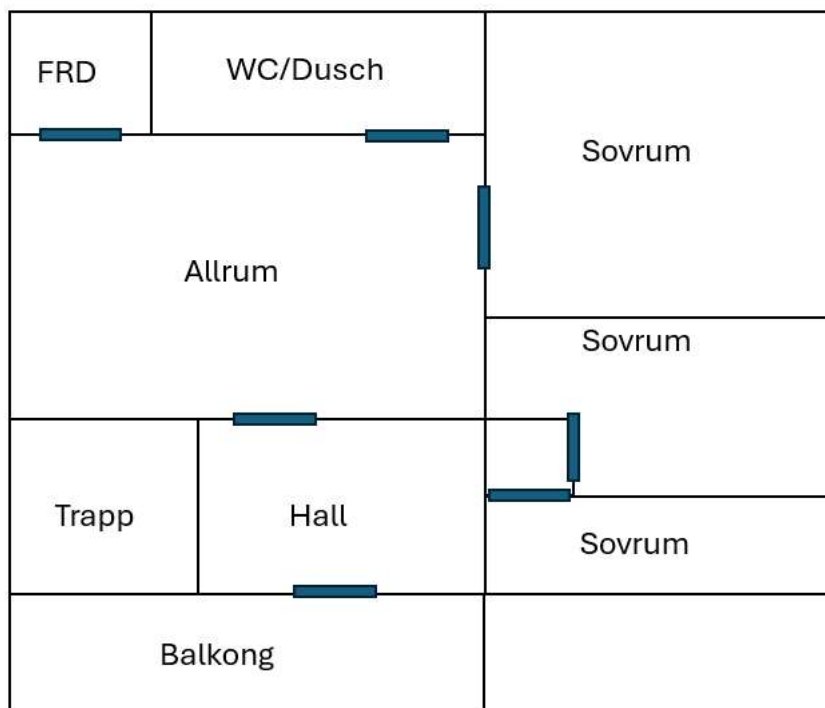


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, Entrévåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, våning 1 trappa. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Flen Stämjärnet 1	UUID: 909a6a4b-3c4a-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2024-08-15
Nyckel: 040071556	Län- och kommunkod 0482	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-04-29
Distrikt Flen	Distriktskod 212039	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-05-14

Adress

Adress	
Fredsgatan 8 642 35 Flen	

Läge, karta

Område	N (SWERE F 99 TM)	E (SWERE F 99 TM)	
1	6547493.1	591494.9	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 114 kvm	1 114 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2014-05-23	14/8418

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-04-24, 795 172 sek (beslutsnummer 12252459016)	2025-04-28	D-2025-00146469:1
Utmätning 2025-04-24, 795 172 sek (beslutsnummer 12252458745)	2025-04-28	D-2025-00146446:1

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar: Avser inteckning 08/20382 Avser inteckning 08/5475		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9

Totalt belopp: 1.138.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	170.000 SEK	1984-06-20	84/7108
2	50.000 SEK	1986-08-07	86/11418
3	164.000 SEK	1989-10-20	89/15393
4	61.000 SEK	1990-07-19	90/9180
5	30.000 SEK	1991-10-25	91/19196
6	100.000 SEK	1992-05-06	92/4798
7	60.000 SEK	2005-03-07	05/5194
8	288.000 SEK	2008-03-06	08/5475
9	215.000 SEK	2008-09-12	08/20382

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Signalen, Stämjärnet	1979-02-28 Genomf. slut: 1992-06-30	0482-P79/5 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet
Småhusenhet, bebyggd (220)
345646-1
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1.506.000 SEK	1.199.000 SEK	307.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
---------------	-------	---------------	-----------

Värderingsenhet småhusmark 030644411.

Taxeringsvärde 307.000 SEK	Riktvärdeområde 0482001	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 114 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 030645411.

Bebyggelsestyp Friliggande	Taxeringsvärde 1.199.000 SEK	Total standardpoäng 33
Bostadsyta 160 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 160 kvm
Nybyggnadsår 1910	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Övriga åtgärder Tomtkarta	1910-03-01	0482K-B255:1 Akt
Avsöndring	1910-03-31	04-FLS-698 Akt
Rågångsåtgärd	1922	04-FLS-1 Akt

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
D-Flen Stämjärnet 1	1985-10-09	04-84/509	Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Norrtälje
Telefon: 0771-63 63 63