

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	Flen
Bostadsrättsförening	BRF Degeln
Lägenhet nr	506
Värdetidpunkt	Mars 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i tre våningar, med gul fasad och lokaler i bottenplan.

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

Kommun	Flen	Bostadsrättshavare	F-117-25-04
Bostadsrättsförening	BRF Degeln	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	506	Värdetidpunkt	Mars 2025
Objektets adress	Södra Kungsgatan 8 642 35 Flen	Besiktningstidpunkt	2025-03-03

Allmän Beskrivning

Förutsättningar	Enligt erhållna uppgifter får värderingsobjektet hyras ut i andrahand vilket förutsätts i värderingen. Värdebedömningen har utförts utifrån ortsprismetoden och avkastningsbaserad värderingsmetod varför en bedömd marknadsmässig hyra och driftkostnad har beaktats. Lokalens taxeringsvärde är beräknat enligt Skatteverkets beräkningsmodell. Jämförbara sålda BRF-lokalerna har inte hittats och värderingsobjektet jämförs därför med närmst jämförbara fastighetstyp, hyreshusenhet med typkod 325.
Lokal	Bostadsrättslokal omfattande 1 rum utan kök, på våning 1 och -1.
Lokalarea	69 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i centrala Flen, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av hyreshus och villor. Förskola, skola och hälsocentral finns i närheten. Allmänna kommunikationer finns i form av stadsbussar, tåg.
Månadsavgift	5 189 kr/mån. I avgiften ingår värme och vatten (enligt stadgar). Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.
Bedömda ekonomiska förhållanden	Bedömda hyresintäkter uppgår till 62 Tkr/år, motsvarande 902 kr/kvm LOA. Hyran bedöms marknadsmässig och avser varmhyra inkl. fastighetsskatt. Bedömda Drift- och underhållskostnader uppskattas till ca 35 Tkr/år, motsvarande ca 510 kr/kvm och avser löpande drift och underhållskostnader samt periodiserat underhåll. Lokalens andel av fastighetsskatten bedöms uppgå till 2 Tkr. Vakansrisken bedöms långsiktigt till 15,0 vilket beaktas i driftnettoprognosen. Direktavkastningen bedöms till 21,0%.

Marknadsvärde

Marknadsvärde per mars 2025
120 000 KRONOR
Etthundratjugotusen kronor

Bedömt värdeintervall
108 tkr - 132 tkr

Nyckeltal

Kr/m ² uthyrbar area:	1 739
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	0,62
<u>Direktavkastning 2025 (totalt kapital)</u>	
Mot utgående driftnetto:	-31,7%
Mot bedömt driftnetto:	21,0%
<u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2025</u>	
Mot marknadsmässig hyra:	1,93

Flen 2025-03-13

Värderingsinstitutet Norra AB



Erik Hernblom

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Erik Laurén

Ekonom / 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 bostadsrätten varit utbjuden till försäljning på ett för bostadsrättslokalen sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta bostadsrätten och inte några speciella partsrelationer. Värderingen genomförs med ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs med ledning av betalda priser för likartade fastigheter, så kallade jämförelseobjekt. Jämförelseobjekten är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktor måste ske. I detta utlåtande har normering skett dels till area, skick, föreningens ekonomi samt dels till driftnetto. Normering till driftnetto benämns ofta nettokapitaliseringsmetod. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt. Som komplement till värdeuppskattningen enligt ortsprismetoden görs även en avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning.
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 här 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 bostadsrättsförening 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 objektet har skett av Erik Laurén utan närvaro av bostadsrättshavaren. Värdebedömningen grundar sig på lägenhetens standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av bostadsrätten och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt enligt 19 § 1 st. 2 p köplagen eller köparens undersökningsplikt enligt 20§ köplagen.
------------	---

Bostadsrättslokal		
Objekt		506
Läge i byggnaden		Våning 0 av 3. Hiss finns ej
Byggår		1982
Planlösning		Öppet rum samt trappa ner till mindre yta ca 10 kvm.
Balkong/uteplats		Finns ej.
Kök	Utformning	Saknas
	Utrustning	Saknas
Hygienrum	Ytskikt	Saknas
	Utrustning	Saknas
Invändiga ytskikt	Golv	Plastmatta
	Vägg	Målade
	Tak	Målat
Övrigt		
Standard/skick		Äldre lokal med låg standard. Pågående renovering. Renoveringsbehov föreligger och eftersatt underhåll.

Inre underhållsfond	3 076 kr
Pantsättning	Nej

Bostadsrättsförening		
Bostadsrättsförening		BRF Degeln,
Fastighetsbeteckning		Fastighet Degeln 1
Byggnader		1 flerbostadshus i 0-3 våningar
		Totalt 28 st lägenheter och 5 st lokaler
Ytor	Bostäder	1 920 kvm
	Lokaler	804 kvm
Gemensamma utrymmen		Tvättstuga, cykelförråd
	Garage	
	P-platser	

Taxeringsvärde	26 505 000 kr
Långfristiga skulder	0 kr, motsvarande 0 kr/kvm totalyta
Yttre fond	1 830 068 kr
Underhåll	2023-05-28 beslutades att installation av fjärrvärme ska ske i fastigheten
Höjning av avgift	Uppgift saknas
Övrigt	
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2019-03-08. Källa: Boverket
Handräckning	Vid besiktningen var lokalen belamrade med diverse saker. 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

Ortsprismetoden baseras på försäljningar av likartade lokaler, så kallade jämförelseobjekt. Bostadsrättslokaler är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktor måste ske. Normering kan ske dels till area och dels till driftnetto. Normering till driftnetto benämns nedan nettokapitaliseringsmetod.

Fastighets- och hyresmarknad

Hyresmarknaden för lokaler i Flens kommun, bedöms avtagande. Det har skett ett fåtal försäljningar och efterfrågan bedöms god under senare år med ett begränsat utbud.

Hyran för lokaler belägna likt värderingsobjektet bedöms ligga i intervallet 650 till 1 250 kr per kvm, medel på 900 kr per kvm och utgör varmhyra inklusive fastighetsskatt.

Direktavkastningen för lokaler bedöms ligga i intervallet 8,5 till 10,0 % och medel på 9,0 % med en långsiktig vakansnivå mellan 10-15 %.

Ortsprisanalys

I vår ortsprisanalys ser vi på liknande bostadsrättslokaler eller mest jämförbara fastigheter som sålts i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal.

Inga försålda bostadsrättslokaler har funnits efter sökningar i Flens kommun och angränsade kommuner. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar därför gjorts på jämförbara fastigheter avseende typkod 325 i Flen, Katrineholm, Eskilstuna och Nyköpings kommun. Materialet omfattar försålda fastigheter med en köpeskilling som överstiger taxeringsvärdet under perioden 2020-05-01 och framåt. Sökningen genererade 29 st. försäljningar efter gallring. Materialet har ett medelvärde på 10 471 kr/kvm. Medeltalet för K/T ligger på 2,58.

Datum	Fastighets beteckning	Kommun	Adress	Köpare	Överlåtelseform	Area (m ²)	Area loa	Area ind	Köp / kvm	Areal (m ²)	Typ kod	Värde K/T år
2024-11-06	VALHALLA 2:19	Eskilstuna	FRÄKTGATAN 11 (+)	TINGSVÄLVET FASTIGHETS AB (PUBL)	Bolagstransaktion	3 160		3 160	18 670	11 120	325	3,26
2024-10-21	NÄTET 3	Flen	Åsegratan 9	FASTIGHETSBOLAGET 1 FLEN AB	Lagfart	900	900		4 622	2 205	325	1,64
2024-09-27	BRANDSTODEN 28	Nyköping	Västra Tullgatan 4	VÄSTRA STORGATAN 1 I NYKÖPING FASTIGHETS AB	Lagfart	1 269	1 269		5 215	1 466	325	1,59
2024-09-17	STRÅKEN 4	Eskilstuna	Köpmangatan 68	LISA REAL ESTATE AB	Lagfart	634	634		10 725	1 239	325	2,09
2024-09-16	EKEBY 3:193	Eskilstuna	Majvägen 2	KAKAI, CHIA	Lagfart	160	160		6 218	1 125	325	3,27
2024-01-01	NITHAMMAREN 4	Eskilstuna	BRYGGAREGATAN 7A (+)	VOLVO PERSONVAGNAR AB	Bolagstransaktion	6 013	6 013		10 809	14 256	325	1,78
2023-04-21	FRUÅNGEN 10	Nyköping	Kungsgatan 5	WESTBARN INVEST AB	Lagfart	416	416		13 497	1 364	325	3,64
2023-03-31	GESÄLLEN 6	Eskilstuna	Gesällgränd 2 (+)	WASBYCAFE OCH RESTAURANG MÅLARDALEN AB	Lagfart	214	214		21 962	1 116	325	3,87
2023-01-31	VÄSTER 1:41	Nyköping	Centralplan 1A (+)	NYKÖPINGS KOMMUN	Lagfart	599	599		10 444	7 630	325	2,30
2022-12-08	RAMEN 4	Katrineholm	Ljungsvägen 33	CAMILLA UEBEL FÖRVALTNING AB	Lagfart	612	612		6 535	3 000	325	1,92
2022-12-01	GERSNÄS 3:17 (+)	Katrineholm	Energikullen 1 (+)	ETC BYGG AB	Lagfart	578	578		10 553	56 957	325	1,99
2022-07-06	VALHALLA 2:33 (+)	Eskilstuna (+)	SINGELGATAN 3 (+)	STENHUS FASTIGHETER I NORDEN AB (PUBL)	Bolagstransaktion	12 044	12 044		21 587	49 657	325	3,17
2022-05-24	VÄSTERGÅRD 2 (+)	Flen	Kyrkvägen 3 (+)	KHH FASTIGHETSFÖRVALTNING AB	Lagfart	2 106	2 106		1 336	2 622	325	1,03
2022-04-01	BRANDHÖLMEN 1:5	Nyköping	Idrottsvägen 10	ROSVALLA FASTIGHETSPARTNER AB	Lagfart	400	400		15 250	697	325	2,59
2022-02-22	JÄRNHANDLAREN 3	(Nyköping +)	GLÄDJEVÄGEN 34 (+)	ESTEA AB (+)	Bolagstransaktion	2 690	1 340	1 350	31 895	5 166	325	8,97
2022-02-18	STIFTET 3	Flen	Industriavägen 3	EV FASTIGHETER I KATRINEHOLM AB	Lagfart	104	104		11 538	2 425	325	3,42
2022-01-12	JÄRNHANDLAREN 2	Nyköping	Västra Storgatan 9	PELAGOR FÖRVALTNINGS AB	Lagfart	539	539		19 387	378	325	1,65
2021-12-15	VÄDUREN 20	Eskilstuna	Langsgatan 3	GOLDCUP 29274 AB	Lagfart	1 495	1 495		7 268	1 750	325	2,09
2021-11-05	VIPAN 14 (+)	Eskilstuna (+)	LIDINGÖVÄGEN 50 (+)	SVENSK INFRASTRUKTUR AB	Bolagstransaktion	446 521	142 597	3 924	11 197	99 930	325	3,07
2021-05-03	STAMMEN 3	Katrineholm	Starrvägen 7	IMPECTA FASTIGHETSFÖRVALTNING AB	Lagfart	2 147	2 147		5 309	7 167	325	1,76
2021-04-27	HARBYPORP 1:5	Eskilstuna	Harby 1	DRAKENBORG, MARC-DANIEL MELANDER	Lagfart	290	290		2 586	25 704	325	1,02
2021-04-20	SLAGSTA 1:24 (+)	Eskilstuna (+)	LAGERVÄGEN 5 (+)	TVÄTTBJÖRNEN HOLDING AB	Bolagstransaktion	24 300	24 300		8 230	94 036	325	1,70
2021-01-14	FABRIKÖREN 1	Flen	Furugatan 23	VALFRIDSSON, MATS BERTIL	Lagfart	350	350		4 214	1 611	325	1,63
2020-12-15	VALHALLA 2:29	Eskilstuna	Gap Sundins Väg 2	EGERYDS FASTIGHETER ESKILSTUNA AB	Lagfart	912	912		13 157	5 013	325	3,59
2020-12-14	FLUNDÖREN 13	Katrineholm	Djulgatan 54	VIKINGSON FASTIGHETS AB	Lagfart	365	365		8 630	1 152	325	2,82
2020-11-03	BYGGEN 16	Flen	Landsvägsgränd 3C	HAVERMAN, HENRIK DAVID	Lagfart	250	250		3 300	348	325	2,79
2020-10-13	BOKEN 17	Flen	Södra Kungsgatan 28	DAVIDS FAST FOOD AB	Lagfart	133	133		6 015	1 170	325	1,66
2020-09-01	NOLLPLANET 11	Eskilstuna	Mått Johanssons Väg 24	SIÖSTADENS FÖRSÄLJNING AB	Tomträtt	2 404	2 054	350	7 695	7 774	326	2,46
2020-05-08	KJULÅS 8:53	Eskilstuna	Kvarnvägen 2	KLARAVISION AB	Lagfart	490	490		5 806	2 708	325	2,00
						Medel			10 471		325	2,58

Areametod

Med viss ledning av ortsprismaterialet, den allmänna fastighetsprisutvecklingen under perioden och mot bakgrund av värderingsobjektets förutsättningar och egenskaper bedöms objektet ha en värdenivå enligt nedan uppdelat på nedanstående areor

Delvärde			
Areatyp	Area[m ²]	[kr/m ²]	[tkr]
Lokal	69	2 000	138
Summa/snitt	69	2 000	138
Areametoden			138

Nettokapitaliseringsmetod, direktavkastning

Metoden avser en översiktlig bedömning med hänsyn till risk och potential och beräknar en evig kapitalisering av ett normaliserat driftnetto vid full uthyrning. Driftnettot beräknas utifrån bedömda marknadsmässiga hyror, samt bedömda drift- och underhållskostnader.

Kapitaliseringen sker med ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav i möjligaste mån baserat på direktavkastning vid genomförda försäljningar (ortsprisanalys). I det fall antal försäljningar är otillräckliga uppskattas ett marknadsmässigt direktavkastningskrav baserat på fastighetens geografiska läge, lokaltyp, alternativanvändning, kon-traktsvillkor, hyresintäkt, vakansrisk, omflyttningstakt, framtidsförutsättningar m.m.

Metoden motsvarar den översiktliga bedömning som en potentiell köpare skulle göra med hänsyn till risk och potential

Areatyp	Bedömd marknadshyra		Bedömd DoUh	Fgh-skatt	Bedömt driftnetto		Netto-kap. [%]	Delvärde [tkr]
	[tkr]	[kr/m²]			[tkr]	[kr/m²]		
Lokal	62	902	35	2	25	364	8,5	296
Summa/snitt	62	902	35	2	25	364	8,5	296
Nettokapitaliseringsmetoden								296

Sammanfattande värdebedömning ortsprismetod

Mot bakgrund av värderingsobjektets driftnetto och standard bedöms flera av referensobjekten som likvärdiga.

Värderingsobjektets bedömda driftnetto samt geografiska läge medför att värderingsobjektet bedöms ligga under medel för ortsprismaterialet med motsvarande 8,5 % nettokapitalisering.

Vid en sammanvägd bedömning av värderingsobjektets läge, hyresnivå, skick och standard så bedömer vi att marknadsvärdet vid värderingstidpunkten enligt ortsprismetoden uppgår till motsvarande 3 144 kr/kvm LOA och 1,12 K/T. För tillägg och justeringar se Sammanfattande värdebedömning.

Värderingsmodell	[tkr]
Areametod	138
Nettokapitaliseringsmetod	296
Sammanvägt värde ortsprismetoden	217

Marknadsvärdebedömning - Avkastningsmetoden

Nedan visas en konsekvensanalys av framtida bedömda driftsnetton samt därefter en avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning.

Förutsättningar och antaganden

Till grund för analysen ligger en bedömd prognos över framtida in- och utbetalningar. Tabellen visar in- och utbetalningar före skatt, (hyror, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt) som förväntas infalla under en 5-årsperiod. Prognosen avser att ge en bild av kommande betalningsflöden och likviditet. Hyresutvecklingen bedöms enligt inflationen. Inflationen bedöms långsiktigt till 2,0 % under kalkylperioden. Utvecklingen för drift- och underhållskostnader bedöms följa inflationen.

Driftnettoprognos

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5
Utveckling [%]	<i>12 mån</i>				
Drift- och underhållsutveckling	2,5	2,0	2,0	2,0	2,0
Hyresutveckling	0,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Vakans- o hyresförlustgrad (Vid full uthyrning)	100,0	50,0	25,0	15,0	15,0
Intäkter och kostnader [tkr]					
Hyra	62	64	65	66	67
Vakans- och hyresförlust	62	32	16	10	10
Drift och underhåll	36	36	37	37	38
Fastighetsskatt	2	2	2	2	2
Akut underhåll	0	0	0	0	0
Tillägg övriga intäkter (P-platser, förråd m.m.)	0	0	0	0	0
Driftnetto	-38	-6	10	17	17

Kalkylränta

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på totalavkastning och kan sägas bestå av riskfri realränta, kompensation för inflation samt riskfaktor varierande med fastighetens geografiska läge, lokaltyp, alternativanvändning, kontraktsvillkor, hyresintäkt, vakansrisk, omflyttningstakt, framtidsförutsättningar m.m. Kalkylräntan kan sägas utgöra ett inflations anpassat direktavkastningskrav. För detta objekt har kalkylräntan bedömts år 1 till 11,0 %, år 5 till 10,5 % och för restvärdesberäkning bedöms kalkylräntan uppgå till 8,5 %.

Avkastningsbaserat marknadsvärde

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5
Inflation [%]	2,5	2,0	2,0	2,0	2,0
Kalkylränta					
Nominellt [%]	11,0	10,5	10,5	10,5	10,5
Nettokapitalisering för restvärdeberäkn [%]					8,5
Driftnetto [tkr]	-38	-6	10	17	17

Avkastningsbaserat marknadsvärdebedömning

Nuvärde av driftnetton	-10
Nuvärde av restvärde vid kalkylperiodens slut	125
Avkastningsbaserat marknadsvärde	115

Sammanfattande värdebedömning

Nedan redovisas en sammanfattande bedömning av värderingsobjektets värdeintervall mellan ortsprismetoden och avkastningsmetoden.

Värderingsmodell	[tkr]
Areametod	138
Nettokapitaliseringsmetod	296
Sammanvägt värde ortsprismetoden	217
<u>Justeringar</u>	
Avdrag medelvakans: -23 tkr x BKF	-44
Renovering	0
Övrigt	0
Bedömt värde ortsprismetoden, efter justeringar	173
Bedömt värde avkastningsmetoden	115

Mindre byggnader genererar oftare en högre köpeskillning räknat per kvadratmeter vilket tillsammans med värderingsobjektets geografiska läge avspeglas i jämförelse med ortsprismaterialet.

I det avkastningsbaserade marknadsvärdet för fastigheten med hänsyn tagen till bedömd utveckling av inflation, drift & underhåll, hyra samt vakans kan vi konstatera att bedömt marknadsvärde för den kommande femårsperioden ligger inom bedömt värde-intervall motsvarande 10 %.

Vid en sammanvägd bedömning av värderingsobjektets läge, hyresnivå, aktuell vakansgrad, skick och standard så bedömer vi att marknadsvärdet vid värderingstidpunkten uppgår till motsvarande 120 000 Kr och med ett värdeintervall mellan 108 000 Kr och 132 000 Kr.

SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Värdebedömningen gäller under de förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande.

Marknadsvärde per mars 2025
120 000 KRONOR
Etthundratjugotusen kronor

Bedömt värdeintervall
108 tkr - 132 tkr

Observera att marknadsvärdet avser motsvara det genomsnittsvärde som skulle upp-nås vid ett stort antal upprepade försäljningar av fastigheten på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella förhållanden som råder vid just denna försäljning.

Nyckeltal

Kr/m ² uthyrbar area:	1 739
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	0,62
<u>Direktavkastning 2025 (totalt kapital)</u>	
Mot utgående driftnetto:	-31,7%
Mot bedömt driftnetto:	21,0%
<u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2025</u>	
Mot marknadsmässig hyra:	1,93

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad, brf-lokalen markerad

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

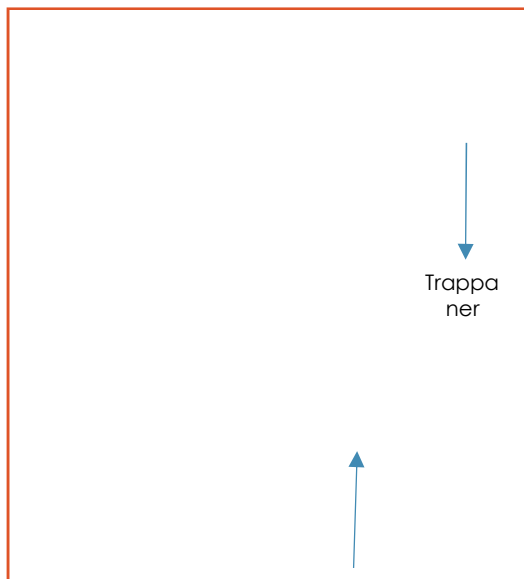


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

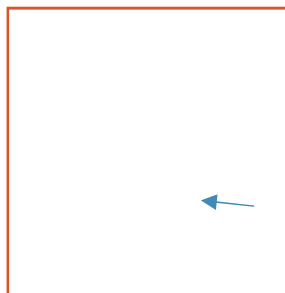


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, Entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



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

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-03-13

Fastighet

Beteckning Flen Städet 15	UUID: 909a6a4b-3c46-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2024-01-04
Nyckel: 040071552	Län- och kommunkod 0482	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2022-07-04
Distrikt Flen	Distriktskod 212039	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-03-12

Adress

Adress Norra Kungsgatan 8-10 642 37 Flen	
---	--

Läge, karta

Område	N (SWER EF 99 TM)	E (SWER EF 99 TM)	
1	6547732.0	591332.1	Stor fastighetskartaLiten fastighetskartaFastighetskartaOrtofoto

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 4739 kvm	1 4739 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556883-5531	1/1	2012-10-15	12/16984
Hf Flen Städet AB			
C/O Lsth Svenska Handelsfastigheter AB Box 5050 102 41 Stockholm			
Konkursförsäljning: 2012-10-12 Köpeskilling: 43.800.000 SEK, avser hela fastigheten.			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 40.800.000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Skriftligt pantbrev	30.660.000 SEK	2012-10-15	12/16989
Innehavare: D-2015-00446527:1 Nykredit Realkredit A/s Cvr No. 12719280 Kalvebod Brygge 1-3 Dk-1780 Köpenhamn 0 Danmark				
2	Skriftligt pantbrev	1.775.000 SEK	2012-10-15	12/16990
Innehavare: D-2015-00446527:2 Nykredit Realkredit A/s Cvr No. 12719280 Kalvebod Brygge 1-3 Dk-1780 Köpenhamn 0 Danmark				
3	Skriftligt pantbrev	6.323.230 SEK	2017-02-01	D-2017-00042064:1
Innehavare: D-2017-00042064:2 Nykredit Realkredit A/s Cvr No. 12719280 Kalvebod Brygge 1-3 Dk-1780 Köpenhamn 0 Danmark				
4	Skriftligt pantbrev	2.041.770 SEK	2018-01-24	D-2018-00038670:1
Innehavare: D-2018-00038670:2 Nykredit Realkredit A/s Cvr No. 1279280 Kalvebod Brygge 1-3 Dk-1780 Köpenhamn 0 Danmark				

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Lastageplats	Last	Officialservitut	04-82/184.1 Akt
Starkström	Last	Ledningsrätt	0482-91/03.1 Akt

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Städet mm	1990-04-26 Genomf. start: 1990-05-26 Genomf. slut: 2000-05-25	0482-P90/6 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, lokaler (325)				
338863-1				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav	därav	
Taxeringsår		byggnadsvärde	markvärde	
2022	26.505.000 SEK	21.800.000 SEK	4.705.000 SEK	
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandety	
556883-5531 Hf Flen Städet AB C/O Lsth Svenska Handelsfastigheter Box 5050 102 41 Stockholm	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt	
Värderingsenhet lokalmark 014402411.				
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde			
4.705.000 SEK	0482044			
Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt			
4 705 kvm	1.000 SEK/kvm			
Värderingsenhet lokaler 014401411.				
Taxeringsvärde	Lokalyta			
21.800.000 SEK	4 231 kvm			
Årtal för hyresnivå	Hyra	Under byggnad		
	5.555.000 SEK/år	Nej		
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår		
1982	1990	1988		

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Flen Städet GA:1

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Sammanläggning Fastighetsreglering	1981-07-17	04-81/366 Akt
Fastighetsreglering	1984-06-01	04-84/228 Akt
Fastighetsreglering Ledningsåtgärd	1991-01-23	0482-91/03 Akt

Avskild mark

Flen Städet 16

Ursprung

Flen Städet 5, 9, 10, 17

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
D-Flen Grindstugan 11	1985-02-15	Akt
D-Flen Städet 15	1985-10-09	04-84/509 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet **Kontorbeteckning:** Norrtälje
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet