

Värdeutlåtande Skogs och Lantbruksfastighet

Kommun

Flen

Fastighetsbeteckning

Mon 2:7

Värdetidpunkt

December 2025



Foto taget utvändigt på huvudsakliga bostadsbyggnad vid Flen Mon 2:7. Rödmålade byggnad med tegeltak och av betesmark.

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

Allmän beskrivning och marknadsvärde

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Flen Mon 2:7	Lagfaren ägare	F-1966-25-04
		Uppdragsgivare	Kronofogden
Objektets adress	Skebokvarn Mon 1 642 91 Flen	Värdetidpunkt	December 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-12-05

Allmän Beskrivning

Huvudsaklig Bostadsbyggnad	Bostad uppförd 1909 i 2 plan på 145 kvm Boarea, 5 kvm biarea (enligt taxerade uppgifter) fördelat på 6 rum och kök.
Övriga Bostadsbyggnader	1 bostäder uppförda 1970 i 1 plan. Totalt 60 kvm Boarea, 10 kvm biarea (enligt taxerade uppgifter)
Tomtmark	Totalt 2000 kvm fördelat på 1 tomtmarker.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 1 mil från Flen och 0,5 mil från Malmköping, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av landsbygd och brutet landskap. Förskola, skola och hälsocentral finns i flen ca 8 km bort. Ytterligare utbud med service finns i Eskilstuna.
Ekonomibyggnader Samt övriga byggnader	1 ekonomibyggnad totalt 350 kvm Byggnadsarea (BYA) (enligt taxerade uppgifter) samt 1 övrig byggnad totalt 15 kvm Byggnadsarea (BYA) (enligt okulärbesiktning).
Totala arealer samt fördelning ägoslag	Totalt 19 786 kvm areal varav 19 786 kvm landareal samt 0 kvm vattenareal (enligt Metria). 2 ha fördelat på 1,5 ha betesmark, 0,5 ha övrig mark (enligt analys).

Marknadsvärde

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

3 100 000 kronor

Bedömt värdeintervall 2 900 000 – 3 400 000 kronor

Kr per kvm areal	156,6	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,86
------------------	-------	------------------------------------	------

Katrineholm 2025-12-08

Värderingsinstitutet Norra AB

Erik Hernblom

Jägmästare / Civilekonom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga 1 Fotografier och kartor.

Karl Palmer

Agronom/ Fastighetsvärderare

Bilaga 2

Bilaga 3

Fastighetsutdrag

Övriga sakuppgifter

Uppdragsbeskrivning och värderingsunderlag

Uppdragsbeskrivning	
Uppdragsgivare samt 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	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. 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 skett till bostadsarea, byggnadsarea, land- och vattenareal. Landarealen har nominerats med utgångspunkt av ägoslagen skogsmark, skogsimpediment, åkermark, betesmark, övrig mark samt vatten. Bostads- samt byggnadsarea har nominerats med utgångspunkt av bostäder, tomtmark och ekonomibyggnader. För övriga intäkter från nyttjanderätter tex jakt- och fiskearrenden samt intäkter från skogsallmänning vilket normalt utgör årlig utdelning enligt mantal i andelsägd skogsallmänning, sker även normering till driftnetto benämnt nettokapitaliseringsmetod. Metoden avser en översiktlig bedömning med hänsyn till risk och potential och beräknar en evig kapitalisering av ett normaliserat driftnetto vid fullt nyttjande. Driftnettot beräknas utifrån faktiska eller bedömda intäkter, samt i förekommande fall bedömda drift- och underhållskostnader. Kapitaliseringen sker med ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	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.

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 nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev, upprättad skogsbruksplan samt ansökan i SAM internet gällande gårdsstöd och ersättningar från Jordbruksverket har inhämtats och redovisas i förekommande fall enligt bilaga 3. 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.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Karl Palmer i närvaro av personal från kronofogden Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas 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.
Miljöaspekter	Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan verksamhet kan bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande miljölagstiftning. Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Värderingsobjektet

Fastighetsbeskrivning	
Planbestämmelser	Fastigheten är belägen utom 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	Enskilt vatten. Grävd brunn enligt fastighetsägaren. Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Avlopp	Enskilt avlopp. Trekammarbrunn, ej med filtration, enligt fastighetsägaren. Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommun samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Bredband (fiber)	nej
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	
Arealer samt Ägoslag	Totalt 19 786kvm areal varav 19 786kvm landareal samt 0 kvm vattenareal (enligt Metria). Enligt analys av taxeringsuppgifter samt analys av skogliga grunddata, arealfördelning referensår 2018

	bedöms den totala arealen till 2 ha fördelat på följande ägoslag: Betesmark: 1,5 ha Övrig mark: 0,5 ha
--	--

Byggnadsbeskrivning – Huvudsaklig bostadsbyggnad		
Huvudbyggnad		Bostadsbyggnad i 2 våningar
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1909
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Krypgrund Trä Träpanel Äldre kopplade glas, vita Tegelpannor Bergvärme via radiatorer Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Entréplan med 1 hall med trappa, 2 allrum, 1 kök, 1 groventré med grovrums. Övre plan med 1 hall, 2 sovrum, 1 övrigt rum (tidigare badrum), 1 allrum
Kök	Utformning	Äldre rakt kök med matplats med låg standard
	Utrustning	Spis (okänt), kyl/frys (Beko)
Hygienrum	Ytskikt	-
	Utrustning	-
Tvättstuga	Utrustning	-
Invändiga ytskikt	Golv	trä/laminat/plastmatta/ klinker
	Vägg	Tapet/målade skiva, målade pärlspont
	Tak	Målade träpanel/pärlspont
Övrigt		
Standard/skick		Äldre byggnad med låg standard. Omfattande renoveringsbehov.

Byggnadsbeskrivning – Övriga bostadsbyggnader

Bostadsbyggnad 1		Bostadsbyggnad i 1 våning samt källare
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1970
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	källargrund/plintar/... Trä Träpanel Äldre kopplade glas, vita Plåt 1 Luftvärmepump (LG), 1 kamin. Godkänd funktion av rökkanaler ej verifierad, vidare teknisk undersökning rekommenderas). Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Källare med 1 rum Entréplan med 1 hall, 1 mindre rum vid hall, 1 kök, 2 sovrum, 1 badrum samt 1 allrum.
Kök	Utformning Utrustning	Rakt kök med matplats med normal standard Ljusa skåpluckor. Fläkt (Ikea), kyl/frys (Electrolux), spis finns ej
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Äldre Badrum, Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta Toalett och dusch samt tvättmaskin (Electrolux)
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Parkett/plastmatta Tapet/målad skiva Målat/träpanel
Övrigt		
Standard/skick		Äldre byggnad med normal/låg standard. Mindre renoveringsbehov.

Byggnadsbeskrivning – Ekonomibyggnader

Ekonomibyggnad f.d. Djurstall/Ladugård	F.d. Djurstall/Ladugård, byggnadsår okänt med en total BYA på 350 kvm. Stomme av trä på delvis ljuten betongplatta med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är sämre/normalt såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Uppvärmning saknas. Ansluten till el.
---	--

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Byggnad Förråd	byggnadsår okänt med en total BYA på 15 kvm. Stomme av trä på plintgrund av sten med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är sämre såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad.
----------------	--

Beskrivning - Betesmark

Beskrivning	Betesmark med normal produktionsförmåga för området. Samlad areal vid gårdscentra.
Betesmark	1,5 ha i 2 skiften. Betesmarken är inte berättigad till gårdsstöd enligt samansökan internet.
Övrigt	

Beskrivning - Övrig mark

Beskrivning	Utgöres av gårdscentra, vägar samt linjeavdrag
Övrig mark	Areal bedöms uppgå till 05 ha enligt analys arealfördelning, bilaga 3 samt taxeringsuppgifter, bilaga 2.
Övrigt	

Ekonomiska data

Taxering	Typkod	120 bebyggd lantbruksenhet
	Taxeringsvärde	3 580 000 kr därav byggnadsvärde 2 337 000 kr därav markvärde 1 000 000 kr.
	Taxeringsår	2023
Pantbrev		Fastigheten belastas av 10 st pantbrevsinteckningar om totalt 2 550 000 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Flen Enebåga GA:2. Ändamål: okänt
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		6. Akt: 19/91, Ändamål: Kraftledning, last Beteckning 04-IM3-74/2538.1, Ändamål: brunn, förmån Beteckning 0482-02/31.1, Ändamål: väg, last
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	Uppgift om försäkring ej verifierad.
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna utan möbler. 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.
Jordförvärvslagen	Om du köper eller får en fastighet som klassas som lantbruksfastighet kan du behöva söka förvärvstillstånd för att få lagfart. Olika regler gäller för fysiska och juridiska personer. Du ansöker om tillstånd hos länsstyrelsen i det län där fastigheten ligger. 13 § Egendom som har förvärvats genom inrop på exekutiv auktion under sådana förhållanden att förvärvstillstånd skulle ha krävts vid vanligt köp skall åter avyttras inom två år efter det att auktionen vunnit laga kraft. Detta gäller dock inte, om dessförinnan nämnda förhållanden har upphört eller inroparen har fått tillstånd att behålla egendomen. I fråga om sådant tillstånd tillämpas bestämmelserna om förvärvstillstånd i 6-8 §§.
Förvärvstillstånd	Värderingsobjektet är belägen i Lilla malma socken, Flen kommun. Denna församling räknas inte som glesbygdsområde. För privatperson krävs därför inte förvärvstillstånd inför köp. Kontakta Länsstyrelsen för närmare information. Juridisk person behöver alltid ansöka om förvärvstillstånd.

Marknadsvärdebedömning betesmark samt övrig mark

Marknadsanalys

Lantbruksbarometern för 2024 visar att Sveriges lantbrukare upplever att lönsamheten har försämrats som helhet mot bakgrund av fortsatt höga kostnader för insatsvaror, varierande avräkningspriser på lantbrukets produkter samt väderleken har för flertalet aktörer påverkat negativt.

Enligt åkermarkspriser helår 2024 har under de senaste fem åren har priset ökat med 8 % i medel för riket som helhet motsvarande 153 000 kr per hektar. Sammantaget borgar detta för en fortsatt stabil prisbild på åkermark med fortsatt stor spridning beroende på åkermarkens avkastningsförmåga och övriga förutsättningar.

Ortsprisanalys

Region 3 där Flens kommun ingår, visar på en uppgång under de senaste fem åren på 7 % vilket motsvarar ett medelpris på 160 000 kr per hektar. I tillgänglig prisstatistik för betesmark från Lantmäteriets minienkät nr 60 ligger medelnivån i Svealands slättbygder på 48 000 kr/ha.

Betesmark med normal produktionsförmåga för området. Samlad areal vid gårdscentra. Åkermarken är inte berättigad till gårdsstöd enligt samansökan internet.

Arealen uppgår till 1,5 ha. (50 000 kr/ha x 1,5 ha).

Marknadsvärde betesmark: 75 000 kr

Övrig mark består av gårdscentra, vägar samt linjeavdrag
Areal uppgår till 0,5 ha. (30 000 kr/ha x 0,5 ha).

Marknadsvärde övrig mark: 15 000 kr

Marknadsvärdebedömning Ekonomibyggnader samt övriga byggnader

Vid värderingen har vi för ekonomibyggnader utgått från en kombinerad produktionskostnads- och avkastningsmetod. Tre värdefaktorer beaktas; produktionskostnad (återanskaffningsvärde), ålder och rationalitet. För djurstallar beaktas även lönsamhet och arealunderlag för foderförsörjning och spridning av stallgödsel. I metoden bedöms respektive faktor som en reducerande faktor för återanskaffningsvärdet uttryckt i procentuell andel av återstående värde.

Generellt för samtliga ekonomibyggnader bedöms lönsamheten med en reduceringsfaktor 50 %. Vi bedömer att lönsamheten är begränsad/normal/god för verksamheten. Vidare bedömer vi rationalitet med en reduceringsfaktor 70 %. Som helhet bedöms anläggningen ha en sämre/normal/god moderniseringsgrad och vara rationell.

F.d. Djurstall/Ladugård

Bedömt marknadsvärde: $(350 \text{ kvm} \times 4000 \text{ kr}) \times 60 \% (\text{ålder}) \times 50 \% (\text{lönsamhet}) \times 70 \% (\text{rationalitet}) = 294\,000 \text{ tkr}$

Marknadsvärde ekonomibyggnad: 294 000 kr

Kr/kvm: 840

Övriga byggnader totalt 1 byggnad

Bedömt marknadsvärde: $(15 \text{ kvm} \times 1000 \text{ kr}) \times 50 \% (\text{ålder}) \times 70 \% (\text{rationalitet}) = 5\,250 \text{ tkr}$

Marknadsvärde övriga byggnader: 5 250 kr

Kr/kvm: 350

Marknadsvärde ekonomibyggnader inklusive övriga byggnader: 300 000 kr

Marknadsvärdebedömning Bostäder

Ortsprisanalys typkod 220

I vår ortsprisanalys har vi tittat på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i närområdet nordöst om Östra Husby under perioden 2022-01-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 220 samt en köpeskilling som överstiger taxeringsvärdet. Sökningen genererade 39 lagförda köp efter gallring. Medelvärde för materialet ligger på ca 16 651 kr/kvm BOA samt K/T (köpeskilling/taxeringsvärde) 1,6. Noteras att ett mindre antal kvm boarea per fastighet generellt genererar en högre köpeskilling räknat per kvm boarea.

Kommun	Beteckning	Datum	Boarea	STD	Tomtarea	Köpesumma	Kvmpris	K/T
FLEN	TÖVERSTA 11:61	2025-11-13	100,0	29	1 158	1 650 000	16 500	1,5
Flen	FLEN TÖVERSTA 11:61	2025-10-08	100,0		1 158	1 650 000	16 500	1,5
Flen	FLEN BJÖRNBÄRET 6	2025-09-05	110,0		1 604	1 600 000	14 545	1,2
FLEN	BLÅBÄRET 5	2025-08-25	122,0	29	1 044	1 770 000	14 508	1,2
Flen	FLEN SKEBOKVARN 1:2, KVAR	2025-08-03	148,0		2 637	1 580 000	10 675	1,6
FLEN	HALL 3:2	2025-07-18	103,0	23	4 472	2 550 000	24 757	2,2
Flen	FLEN BLÅBÄRET 5	2025-07-03	122,0		1 044	1 770 000	14 508	1,2
FLEN	TRANBÄRET 1	2025-06-12	103,0	28	865	1 550 000	15 048	1,5
Flen	Hall 3:2	2025-06-05	103,0		4 472	2 550 000	24 757	2,2
Flen	FLEN ÅSEN 22	2025-06-04	120,0		2 384	1 450 000	12 083	1,0
Flen	Tranbäret 1	2025-05-21	103,0		865	1 550 000	15 048	1,5
Flen	Töversta 11:64	2025-03-03	155,0		980	3 000 000	19 354	1,4
FLEN	KRAMNÄS 3:5	2024-12-06	114,0	32	6 700	7 000 000	61 403	2,1
Flen	FLEN SKEBOKVARN 2:59	2024-10-24	159,0		910	2 150 000	13 522	1,5
FLEN	ÅSEN 19	2024-08-15	100,0	22	3 530	1 450 000	14 500	1,7
FLEN	STRÖMMEN 1:2	2024-07-12	158,0	26	1 564	1 595 000	10 094	1,9
FLEN	SKEBOKVARN 5:1	2024-06-25	106,0	28	3 274	1 900 000	17 924	1,9
Flen	Åsen 19	2024-06-20	100,0		3 530	1 450 000	14 500	2,0
Flen	FLEN HELGESTA-VÄSBY 1:10	2024-06-20	100,0		2 152	1 800 000	18 000	1,3
FLEN	TÖVERSTA 11:7	2024-01-29	121,0	30	1 200	950 000	7 851	1,1
Flen	Töversta 11:7	2023-10-31	121,0		1 200	950 000	7 851	1,1
Flen	Rågen 12	2023-09-25	122,0		301	995 000	8 155	1,3
FLEN	RÅGEN 13	2023-07-31	122,0	30	305	975 000	7 991	1,3
FLEN	KÖRSBÄRET 3	2023-06-14	102,0	25	1 390	1 200 000	11 764	1,5
Flen	Körsbäret 3	2023-06-14	102,0		1 390	1 200 000	11 764	1,5
FLEN	ÅSEN 23	2023-06-01	102,0	28	2 850	1 660 000	16 274	1,9
Flen	Rågen 13	2023-05-17	122,0		305	975 000	7 991	1,3
Flen	Åsen 23	2023-03-29	102,0		2 850	1 660 000	16 274	1,9
Flen	FLEN ÅSEN 28	2023-01-20	115,0		1 450	1 600 000	13 913	1,4
FLEN	TÖVERSTA 11:11	2022-10-28	111,0	29	1 198	1 300 000	11 711	1,6
FLEN	GÄVERSNÄS 3:21	2022-10-21	120,0	26	3 623	2 575 000	21 458	1,5
Flen	Helgesta-Mälby 1:26	2022-09-26	107,0		11 857	2 270 000	21 214	1,3
Flen	FLEN GÄVERSNÄS 3:21	2022-09-13	120,0		3 623	2 575 000	21 458	1,5
Flen	LJUNGBACKA 3:1	2022-06-01	115,0		2 507	2 700 000	23 478	2,5
Flen	FLEN ÅSEN 22	2022-04-06	120,0		2 384	2 100 000	17 500	1,9
FLEN	BACKHEM 1:1	2022-03-01	140,0	27	1 243	1 795 000	12 821	2,1
FLEN	BJÖRNBÄRET 4	2022-02-28	117,0	30	2 006	1 995 000	17 051	1,7
FLEN	DALKARLSTORP 1:3	2022-02-18	112,0	30	2 028	2 500 000	22 321	1,9
Flen	FLEN DALKARLSTORP 1:3	2022-01-17	112,0		2 028	2 500 000	22 321	1,9
Medel							16 651	1,6

Huvudsaklig bostadsbyggnad

Småhus på lantbruk med nybyggnadsår 1909. 145 kvm boarea samt 5 kvm biarea. Bostaden är förnärvarande tom. Taxeringsvärde bostad 1 742 000 tkr, tomtmark (1000 kvm) 500 000 tkr, totalt 2 242 000 tkr. Taxerat värdeår 1929 och standardpoäng 34.

Marknadsvärde huvudsaklig bostad inkl. tomtmark: 2 000 000 kr

Kr/kvm BOA 13 793, K/T 0,89

Bostadsbyggnad 1

Småhus på lantbruk med nybyggnadsår 1970. 60 kvm boarea samt 10 kvm biarea. Bostaden är förnärvarande tom. Taxeringsvärde bostad 595 000 tkr, tomtmark (1000 kvm) 500 000 tkr, totalt 1 095 000 tkr. Taxerat värdeår 1970 och standardpoäng 28.

Marknadsvärde bostad 1 inkl. tomtmark: 930 000 kr

Kr/kvm BOA 15 500, K/T 0,85

Marknadsvärde bostäder inklusive tomtmark: 2 930 000 kr**Summerade marknadsvärdebedömda delvärden**

Med beaktande av värderingsobjektets förutsättningar, läge, storlek och skick och med stöd av vad som ovan sagts kan marknadsvärdebedömda delvärden summeras enligt följande:

Betesmark	75 000 kr
Övrig mark	15 000 kr
Ekonomibyggnader inklusive övriga byggnader	300 000 kr
Bostäder inklusive tomtmark	2 930 000 kr
Summa:	3 320 000 kr

Värdebedömning hela fastigheten

Ortsprisanalys typkod 120/110

I vår ortsprisanalys har vi även tittat på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i närområdet runt Flen och Malmköping kommun under perioden 2022-01-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 120 och 110 samt en köpeskilling som överstiger taxeringsvärdet. Sökningen genererade 5 lagförda köp efter gallring. Medelvärde för materialet ligger på 44,7 kr/kvm total areal samt K/T 1,6. Noteras att mindre fastigheter generellt genererar en högre köpeskilling per kvm total areal.

Beteckning	Datum	Typkod	Areal bete	Köpesumma	Kvmpris	K/T	Taxeringsvärde
MALMA-LUNDBY 2:25	2025-11-13	110		6 150 000	11	1,5	3 997 000
FLENSBY 6:148	2024-12-18	110		500 000	12	0,9	539 000
BRÖSSLAND 1:13	2024	120	1	7 500 000	11	0,9	8 725 000
FLENS-VÄSBY 1:12 m.f.	2023-09-28	120	3	7 500 000	23	1,2	6 407 000
REMNA 1:23	2022-05-20	120	16	18 500 000	13	1,7	10 821 000
FLENS-VÄSBY 1:4	2022-02-14	120		16 300 000	198	3,2	5 134 000
						44,7	1,6

Framför allt värderingsobjektets standard på bostäderna och till mindre del beteshagarna samt ekonomibyggnadernas standard medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet ligger över medelvärdet för ortsprismaterialet motsvarande 166,7 kr/kvm total areal samt K/T 0,92.

Marknadsvärde

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

3 100 000 kronor

Bedömt värdeintervall 2 900 000–3 400 000 kronor

Kr/kvm areal	156,6	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,86
--------------	-------	------------------------------------	------

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnaden, övriga bostäder



Foto, ekonomibyggnad.

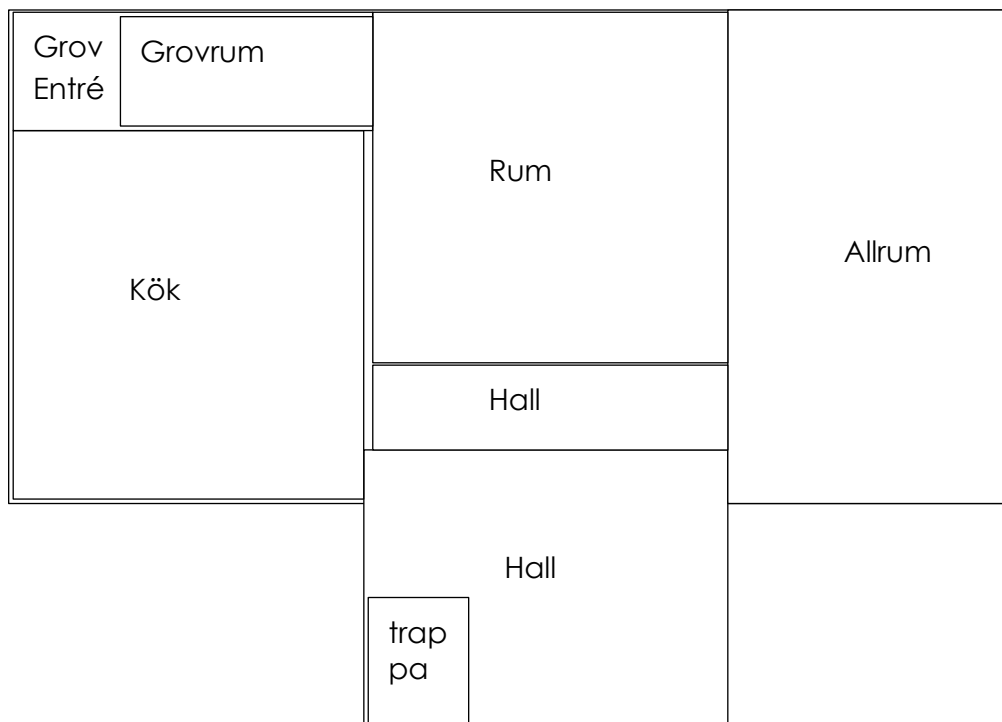


Foto, övrig byggnad

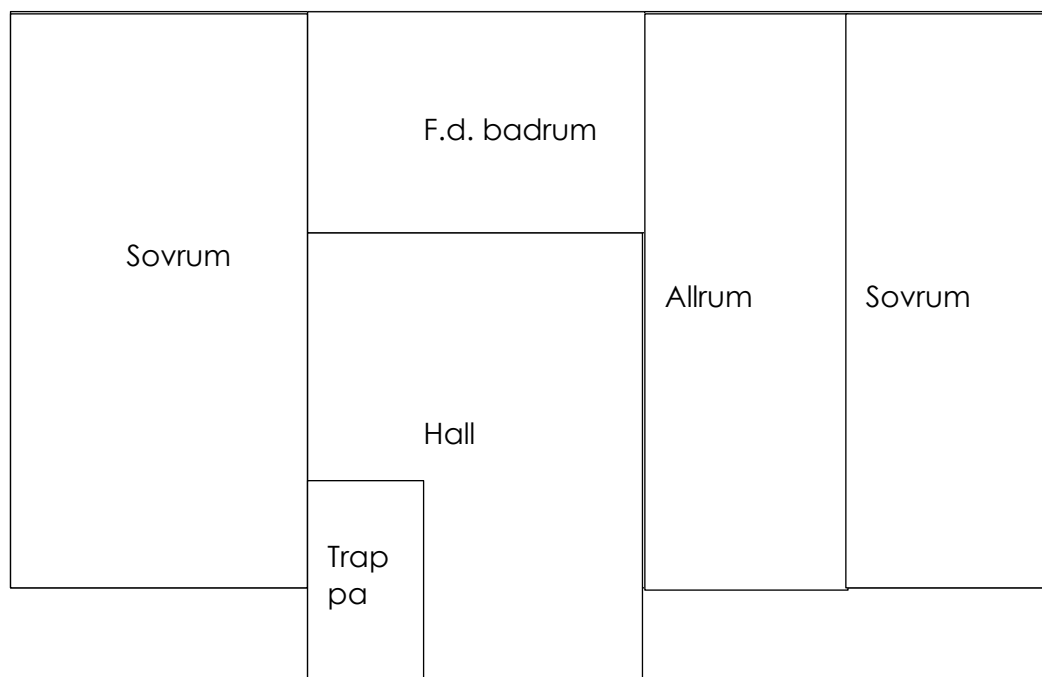


Foto, bete

Planritning

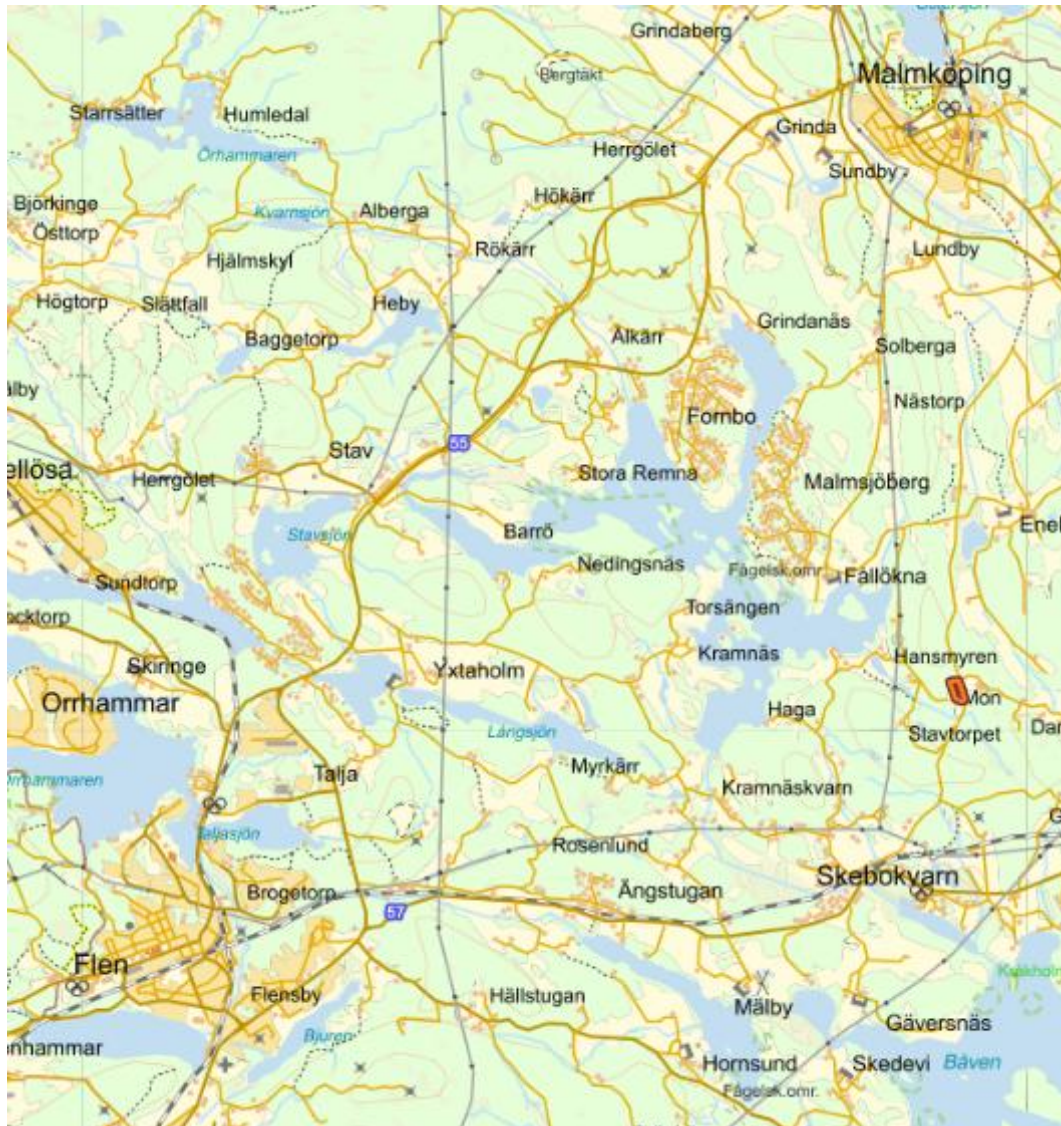


Planritning, Entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, Övre våning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto IR. Visar värderingsobjektets skogs och åkerskiften. Källa: Metria

Bilaga 3

Övriga sakuppgifter

Skogsanalys

2025-12-05

Berörda fastigheter

FLEN MON 2:7>1

(Fastighet)

Skogliga grunddata

Beräkning av skattade skogliga nyckeltal utifrån Skogsstyrelsens skogliga grunddata. Värden under överskriften "Original" redovisar ursprungsvärden från skattningarna. För siffror under "Efter avverkning" har slutavverkad skog redovisad av Skogsstyrelsen tagits bort från beräkningarna. Observera att tillväxtberäkningar på skogen ej har applicerats på siffrorna utan siffrorna är aktuella för det givna referensåret.

Total areal: 2 ha

Total skogsareal: 0,4 ha

Produktiv skogsareal: 0,3 ha

Lövad säsong: Nej

Laserskanning utförd: 2020-02

	Original	Efter avverkning
Total volym:	69 m ³ sk	
Produktiv volym:	61 m ³ sk	
Total volym/ha:	169 m ³ sk	
Produktiv volym/ha:	196 m ³ sk	
Total medelhöjd:	18 m	
Produktiv medelhöjd:	19 m	
Total medeldiameter:	0,23 m	
Produktiv medeldiameter:	0,25 m	

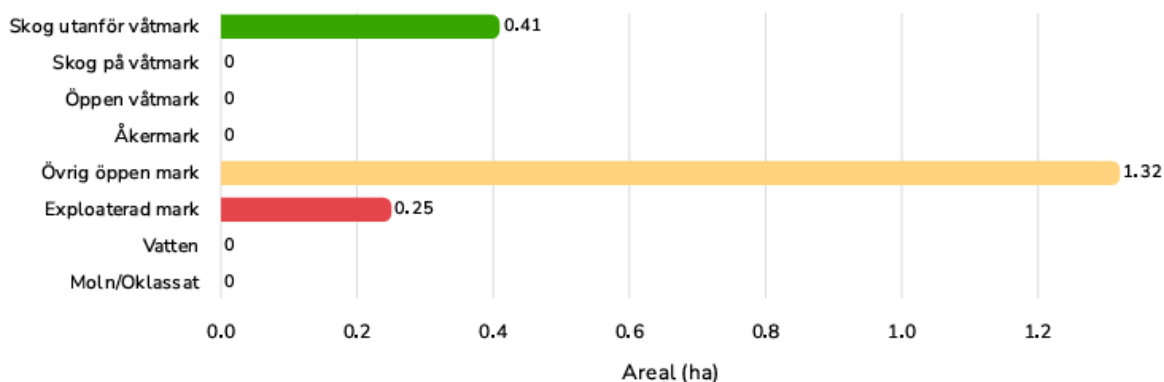
Trädslagsfördelning

Anger trädslagsfördelning som kategoriserats till åtta olika skogstyper. Även en fördelning över marktyperna för valt område visas. Redovisade siffror är beräknade utifrån Nationella Marktäckedata (NMD), som är en nationell kartprodukt med 10 x 10 meters upplösning. Detta innebär att lokala skillnader mot inventeringar med högre detaljgrad kan uppstå. Trädslagsfördelningen är baserad på produktiv skogsmark enligt NMD. Korrigering av trädslagsfördelningen görs där avverkningar utförts efter 2017- 01-01.

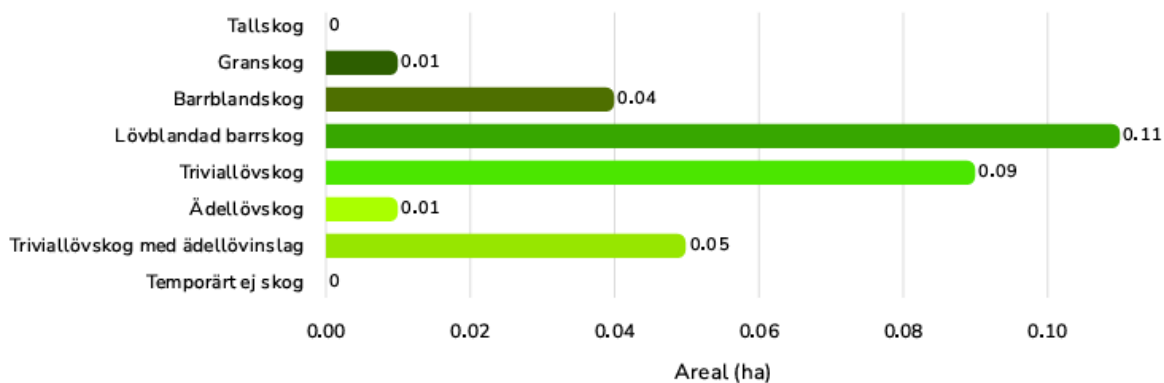
Areal 2 ha

Referensår 2018

Arealfördelning



Trädslagsfördelning



Sammanställning utförda avverkningar

Redovisning av det valda områdets påverkan av slutavverkningar. Informationen kommer från Skogsstyrelsens data "Utförda avverkningar" som skapas med hjälp av satellitbildsanalyser. Statistiken gäller slutavverkningar och inte gallringar. Områden mindre än 0,5 hektar finns inte med i informationen. Volym markerad med "-" indikerar att avverkningen utförts innan laserskanning.

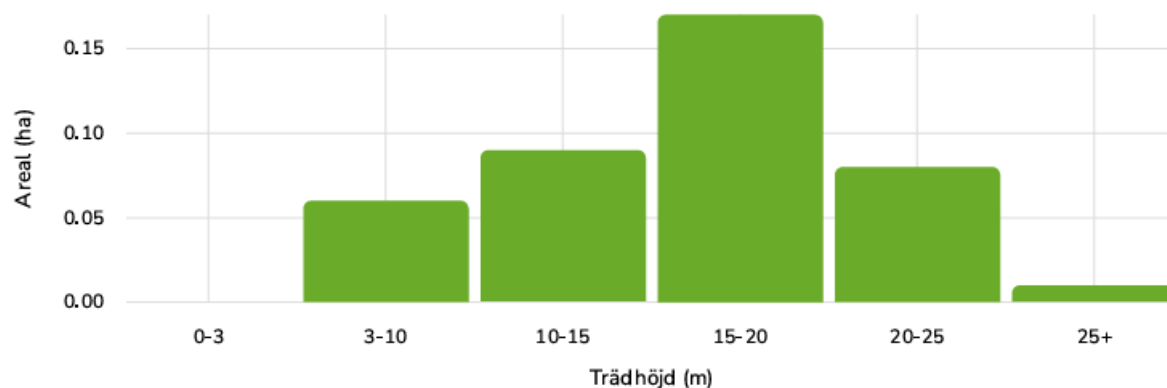
Ingen avverkning har skett på den här fastigheten de senaste åren.

Huggningsklasser

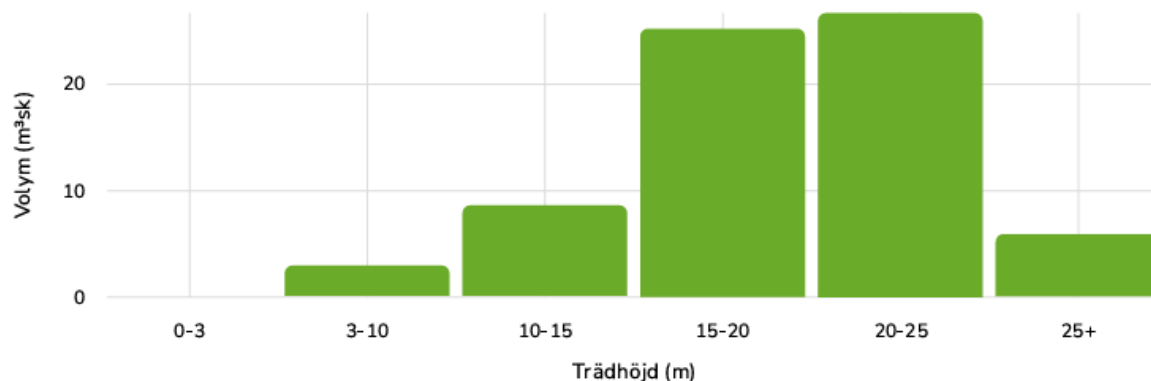
En analys över skogens indelning i olika huggningsklasser. Trädhöjden är en styrande parameter för analysen. Förändringar i skogsbeståndet i området efter referensåret har ej fångats i redovisade värden. Huggningsklasserna skall ses som en grov indikation på valt områdes skogliga sammansättning.

Medelhöjd	18 m
Referensdatum	2020-02
Lövad säsong	Nej

Areal



Volym



Skyddade områden

En analys av skyddade områden och områden med naturvärden som det valda området kan beröras av. Utöver skyddsformer med formellt skydd, redovisas även andra områden som kan vara viktiga för naturvårdsinsatser. Skyddsformer på fastigheter kan överlappa varandra. Total areal visar hur stor del som berörs av skyddsformer.

Fastigheten saknar skyddade områden.

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Flen Mon 2:7	909a6a4b-f4a1-90ec-e040-ed8f66444c3f	040174326	2014-05-02
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
0482	Lilla Malma Socken: lilla malma	212052	2025-08-25
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2025-11-20

Adress

Adress

Skebokvarn Mon 1
642 91 Flen

Inskrivningsinformation

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-08-20, 1 981 761 sek, beslutsnummer 12254451128	2025-08-22	D-2025-00296767:1

Innehåll

Anmärkningar

Avser inteckning 85/8360

Avser inteckning 89/7538

Avser inteckning 92/3780

Avser inteckning 92/3782

Avser inteckning 92/5269

Avser inteckning 04/30211

Avser inteckning 05/34555

Avser inteckning 06/30182

Avser inteckning 07/12937

Avser inteckning 07/20669

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 10

Totalt belopp: 2 550 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	107 000 SEK	1985-07-03	85/8360
Anmärkningar Avsåg ursprungligen även: Flen Fållökna 6:116			
2	92 000 SEK	1989-05-30	89/7538
Anmärkningar Avsåg ursprungligen även: Flen Fållökna 6:116			
3	750 000 SEK	1992-04-06	92/3780
Anmärkningar Avsåg ursprungligen även: Flen Mon 2:5			
4	61 000 SEK	1992-04-06	92/3782
Anmärkningar Avsåg ursprungligen även: Flen Mon 2:5			
5	66 000 SEK	1992-05-14	92/5269
Anmärkningar Avsåg ursprungligen även: Flen Mon 2:5			
7	899 000 SEK	2004-12-06	04/30211
8	136 500 SEK	2005-12-28	05/34555
9	138 500 SEK	2006-11-20	06/30182
10	200 000 SEK	2007-05-18	07/12937
11	100 000 SEK	2007-08-10	07/20669

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
6	Avtalsservitut Övrigt ändamål: kraftledning mm	1919-04-11	19/91

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar Förordnande enligt fastighetsbildningslagen 02/30035			
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Norrtälje	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	
Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter			
 Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig			
Gemensamhetsanläggningar			
Flen Enebåga GA:2			
Rättigheter			
 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig			
Rättigheter			
Ändamål Brunn mm	Rättsförhållande Förmån	Rättighetstyp Avtalsservitut	Beteckning 04-IM3-74/2538.1
Beskrivning Brunn mm			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Flen Mon 2:7			
Last Flen Fållökna 6:122			
Ändamål Väg	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Officialservitut	Beteckning 0482-02/31.1
Bildningsåtgärd Fastighetsreglering			
Beskrivning Rätt att använda vägen a för utfart.			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Flen Fållökna 6:122			
Last Flen Mon 2:7			
Ändamål Kraftledning	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Ledningsrätt	Beteckning 0482-03/1.1
Bildningsåtgärd Ledningsåtgärd			

Beskrivning

Ledningens innehavare har rätt att för all framtid bibehålla och förnya elektrisk starkströmsledning i form av luft-och markledning med en systemspänning av högst 24 kv jämte tillbehör. tillbehör till ledningen är stolpar, stag, linor, jordtag och övriga säkerhetsanordningar med styr-utrustning samt liknande anordningar. tillbehör är även transformatorstationer.

Anmärkningar

Ytterligare kartblad: 10609, 10700

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Vattenfall Östnät AB

Last

- Flen Flens Kyrkbol 1:1
- Flen Flens-Väsby 1:13,26, 5:2, 6:1
- Flen Flensby S:5,8, 6:106
- Flen Fållökna 1:10, 6:122
- Flen Grinda 2:9
- Flen Helgesta 3:1
- Flen Helgesta-Mälby 1:8,13,34, 3:8
- Flen Holmstorp 1:2
- Flen Karsätter 1:2
- Flen Kramnäs 1:4, 3:1
- Flen Kramnästorp 2:1,8
- Flen Lisätter 1:2,9
- Flen Malma-Lundby 1:2,13,16,21, 2:11,24, 6:2
- Flen Malmköping 2:80,93,109
- Flen Mon 2:7
- Flen Rom 1:6-7,31,33-40
- Flen Skiringe 1:21
- Flen Skjulsta 3:2-3,79,83
- Flen Slättåker 1:7,24
- Flen Smeden 1
- Flen Stavtorp 3:2
- Flen Talja 1:5,8
- Flen Yxtaholm 2:9

Taxeringsenheter

Lantbrukstaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Lantbruksenhet, bebyggd (120)	357954-1	Nej	Fastighet
Taxeringsår		Taxeringsvärde	Areal
2023		3 580 000 SEK	2 ha
Ingående värden			
Tomtmark		1 000 000 SEK	
Bostadsbyggnad		2 337 000 SEK	
Skogsmark		0 SEK	0 ha
Skog med avverkningsrestriktion		0 SEK	0 ha
Skogsimpediment		0 SEK	0 ha
Åkermark		0 SEK	0 ha
Betesmark		82 000 SEK	2 ha
Ekonomibyggnad		161 000 SEK	0 ha
Övrig mark			0 ha

Värderingsenhet betesmark 65683411 (2023)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Samfälld	Beskaffenhet
82 000 SEK	4014	Nej	Normal avkastning och kvalitet. Avviker högst 30 %

Värderingsenhet ekonomibyggnad 65662411 (2023)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggnadsyta	Byggnadskategori
161 000 SEK	4014	350 kvm	Djurstall, maskinhall mm. värdeår före 1980 (11)
Beskaffenhet	Värdeår	Under uppförande	
Godtagbar utformning och i godtagbart skick (2)		Nej	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 65685411 (2023)

Taxeringsvärde	Bebyggelseyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
1 742 000 SEK	Friliggande	34	145 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
5 kvm	146 kvm	1909	
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1929	Nej	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 300935395 (2023)

Taxeringsvärde	Bebyggelseyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
595 000 SEK	Friliggande	28	60 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
10 kvm	62 kvm	1970	
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1970	Nej	1	

Värderingsenhet småhus tomtmark 65684411 (2023)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
1 000 000 SEK	482027	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	2000 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Enskilt vatten Enskilt avlopp	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättliga åtgärder	Datum	Akt
Sammanläggning Fastighetsreglering	2002-12-09	0482-02/31
Ledningsrättsåtgärd	2003-05-19	0482-03/1
Anläggningsåtgärd	2010-04-22	0482-08/52

Ursprung

Flen Fållökna 6:116

Flen Mon 2:5

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6550363.8	599286.3



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	19 786 m ²	19 786 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet

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