

## VÄRDEUTLÅTANDE

<b>Kommun</b>	<b>FLEN</b>
<b>Fastighetsbeteckning</b>	<b>ÖJA 1:26</b>
<b>Värdetidpunkt</b>	<b>2026-01-16</b>



Huvudbyggnad, vit/brun plåtfasad

---

## 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 .....	17
	Bilaga II Kartor .....	18
	Bilaga III Planritningar .....	21

## **1 Uppdraget**

### **1.1 Uppdragsgivare**

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

### **1.3 Värdebidpunkt**

Marknadsvärdet hänför sig till värdebidpunkten 2026-01-16.

## 2 Värdebedömning sammanfattning

### 2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	FLEN ÖJA 1:26
Adress	Katrineholmsvägen 9 64234 Flen
Område	Flen
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2131-25-04
Nybyggnadsår	1925
Värdeår	1929
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

### 2.2 Allmän beskrivning

ÖJA 1:26 i Flen kommun ligger 1 km från centralorten och med 1,8 km till annan service. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad plåt, fönster 2-glas och yttertak snötäckt, ej identifierat. Boarean uppgår till 108 m<sup>2</sup>, fördelat på 3 tok. Biarean uppgår till 24 m<sup>2</sup>.

Det finns även övriga byggnader såsom förråd x 2.

Markarealen uppgår till 873 m<sup>2</sup>, vars obebyggda delar utgörs av trädgård.

### 2.3 Marknadsvärde

<b>Marknadsvärde per januari 2026</b> <b>800 000 KRONOR</b> <b>Åttahundratusenkronor</b>
<b>Bedömt värdeintervall 760 tkr - 840 tkr</b>

#### Nyckeltal

<b>Kr/m<sup>2</sup></b> (marknadsvärde / boarea)	<b>7 407</b>
<b>K/T</b> (marknadsvärde / taxeringsvärde)	<b>0,66</b>

### **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 2026-01-14 av Dennis Gunnar. Vid besiktningen deltog personal från Kronofogden. 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.

<i>Detaljplan</i>	Ingen indikation på avvikande användning för bostadsändamål, för vidare information kring detaljplan etc rekommenderas kontakt med kommunen.
<i>Bygglov</i>	Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.

### 5.2 Tomt och läge

<i>Areal totalt</i>	873 m <sup>2</sup>
<i>Obebyggda delar</i>	Trädgård
<i>Läge</i>	Klass 4: Inte strand eller strandnära
<i>Omgivning</i>	Gles bebyggelse
<i>Avstånd</i>	1 km till kommunens centralort Förskola, skola samt hälsocentral finns i Flen ca 1,8 km from objektet.

### 5.3 El, vatten, avlopp och bredband

<i>El</i>	El anslutet till allmänt nät Avstängt/ej i bruk vid besiktningstillfället. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion.
<i>Vatten</i>	Kommunalt Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.
<i>Avlopp</i>	Enskilt Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.
<i>Bredband via fiber</i>	Uppgift saknas

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

## 5.4 Beskrivning huvudbyggnad

<i>Byggnadstyp</i>	Friliggande	
<i>Ålder</i>	Byggår 1925, om/tillbyggt 1929	<i>Källa: Metria</i>
<i>Boarea</i>	108 m <sup>2</sup>	<i>Källa: Metria</i>
	Fördelat på 3 tok	
<i>Biarea</i>	24 m <sup>2</sup>	
<i>Våningar</i>	Två plan med källare	
<i>Entréväning</i>	Hall, kök, vardagsrum och hygienrum	
<i>Våning 1 tr</i>	Hall och 2 sovrum	
<i>Grund</i>	Källargrund	
<i>Stomme</i>	Trä	
<i>Fasad</i>	Plåt	
<i>Fönster</i>	2-glas, isolerglas, bruna	
<i>Yttertak</i>	Snötäckt, ej identifierat	
<i>Invändiga ytskikt</i>		
<i>Golv</i>	Laminat och plastmatta	
<i>Vägg</i>	Målade och tapet	
<i>Tak</i>	Målat	
<i>Uppvärmning</i>	Direktverkande el via radiatorer. Avstängd.	
<i>Ventilation</i>	Självdraagsventilation	
<i>Kök</i>	Elspis (Okänd), diskmaskin (Beko), kyl/frys (Okänd) Normal standard, sämre skick. Belamrat med bråte samt sopor	
<i>Hygienrum</i>	WC på entréväning, golv plastmatta, väggar kakel och målat WC, tvättställ Normal standard, sämre skick	
<i>Helhetsintryck</i>	Normal standard, sämre skick. Bostaden belamrad med div, bråte och sopor. Kallställt under längre tid.	

## 5.5 Övrig byggnad

<i>Förråd x 2</i>	Trästomme samt trä fasad, uppgift saknas Ej möjligt att besiktiga.
-------------------	---

Byggnadsarea: 15 kvm m<sup>2</sup> (uppskattad yta)

## 5.6 Övrigt

*Försäkring*

Uppgift saknas

## 5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet belamrat. 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 ut-förs 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 2025-09-08, 391 434 SEK, beslutsnummer 12254637775: 2025-09-10, D-2025-00321991:1

### 7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 10 inteckningar om 400 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	112 700 kr	1979-09-05	79/10172	
2	40 200 kr	1979-09-05	79/10173	
3	24 100 kr	1979-09-05	79/10174	
4	7 700 kr	1982-03-17	82/2126	
5	60 000 kr	1985-06-26	85/8157	
6	65 000 kr	1985-06-26	85/8158	
7	7 300 kr	1992-08-18	92/8759A	
8	62 700 kr	1992-08-18	92/8759B	
9	2 300 kr	2007-08-29	07/22232	
10	18 000 kr	2011-07-20	11/12615	

### 7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 1 214 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 885 000 kr

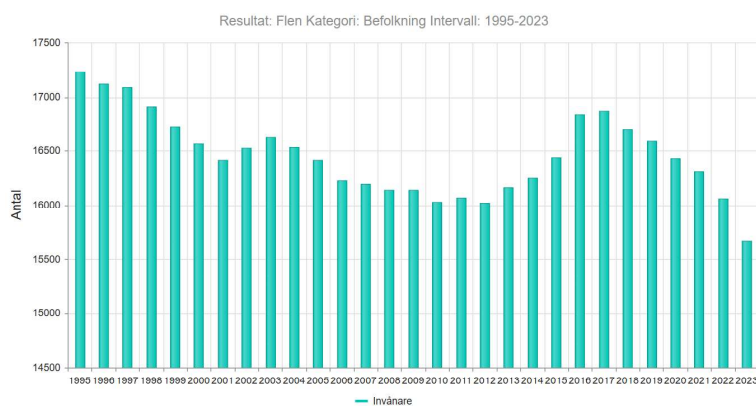
varav mark 329 000 kr

## 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 befolkningmängden 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

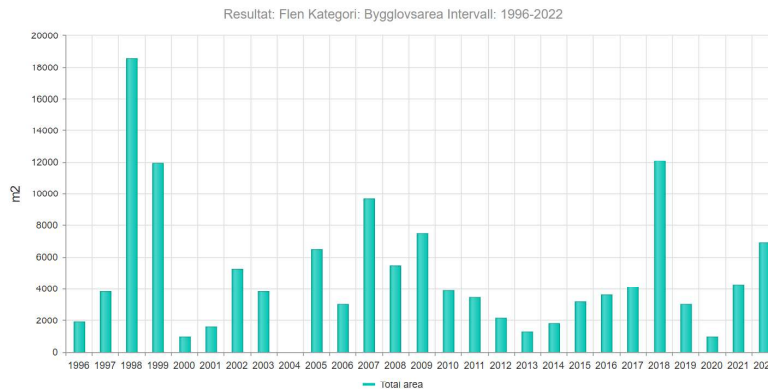
Flens totala yta uppskattas till 826 km<sup>2</sup>. Flen kan beskrivas som en viktig järnvägsknut där TGOJ-banan korsar Västra stambanan vilket medför goda förbindelser i både nord-sydlig och öst-västlig riktning. Det finns två järnvägsstationer i Flens kommun, en i centralorten Flen samt i Hälleforsnäs. 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 m<sup>2</sup>) varierat mellan 1 000 m<sup>2</sup> (år 2020) och ca 12 100 m<sup>2</sup> (år 2018). (MSCI). Se diagram nedan.

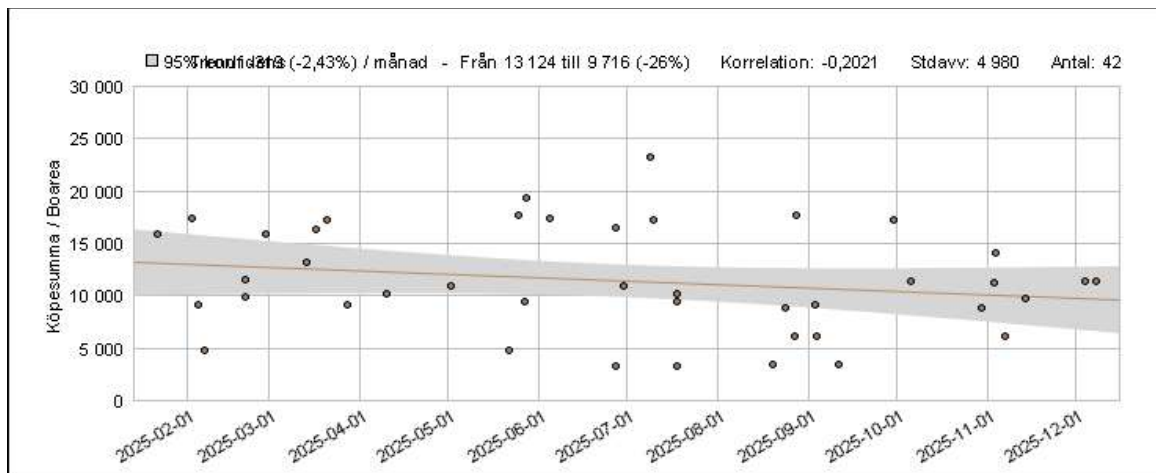


## 8.2 Ortsprisanalys

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.



Kartan visar gjorda försäljningar i området. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

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

Materialet har gallrats och omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 90 - 116 m<sup>2</sup>, standardpoäng 27 - 38, byggår 1909 - 1960, areal tomt 315 - 1 631 m<sup>2</sup> under perioden 2025-03-21 och framåt.

Sökningen genererade 8 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 800 000 - 2 300 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 8 888 - 23 232 kr/m<sup>2</sup> med medel 12 916 kr/m<sup>2</sup>. Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,8 - 2,0 med medel 1,2, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Flen	Laven 2	2025-10-30	90		27	1909	470	E	L	0,9	8 888	800 000
Flen	Stämjärnet 3	2025-07-09	99	24	33	1912	1 002	E	L	2,0	23 232	2 300 000
Flen	Vävsleden 12	2025-11-14	100			1944	1 605		L	0,8	9 700	970 000
Flen	Spjället 2	2025-03-21	107		38	1909	740	E	L	1,5	17 289	1 850 000
Flen	Flen Orren 5	2025-12-04	110			1918	1 631		äg	1,1	11 363	1 250 000
Flen	Flen Skäran 1	2025-10-06	110			1948	858		äg	1,1	11 363	1 250 000
Flen	Skäran 1	2025-12-08	110	65	28	1948	858	E	L	1,1	11 363	1 250 000
Flen	Mätaren 5	2025-07-18	116	28	32	1960	315	E	L	1,1	10 129	1 175 000
Medel										1,2	12 916	

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektets läge bedöms som mindre bra i direkt anslutning till landsväg. Objektet har normal standard dock i Sämre skick. Kallställt under längre tid samt belamrat med div. bråte, sopor samt möbler. Begränsad framkomlighet förhindrar en fullständig besiktning varför en vidare teknisk undersökning rörande objektets skick rekommenderas. Detta medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 800 000 kr, motsvarande 7 407 kr/m<sup>2</sup>.

### 8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

<p><b>Marknadsvärde per januari 2026</b></p> <p><b>800 000 KRONOR</b></p> <p><b>Åttahundratusenkronor</b></p>
<p><b>Bedömt värdeintervall 760 tkr - 840 tkr</b></p>

#### Nyckeltal

<b>Kr/m<sup>2</sup></b> (marknadsvärde / boarea)	<b>7 407</b>
<b>K/T</b> (marknadsvärde / taxeringsvärde)	<b>0,66</b>

Katrineholm 2026-01-19

**VärderingsInstitutet Norra AB**



Erik Hernblom  
Jägmästare & Civilekonom



Dennis Gunnar  
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



## Bilaga I Foton utvändigt

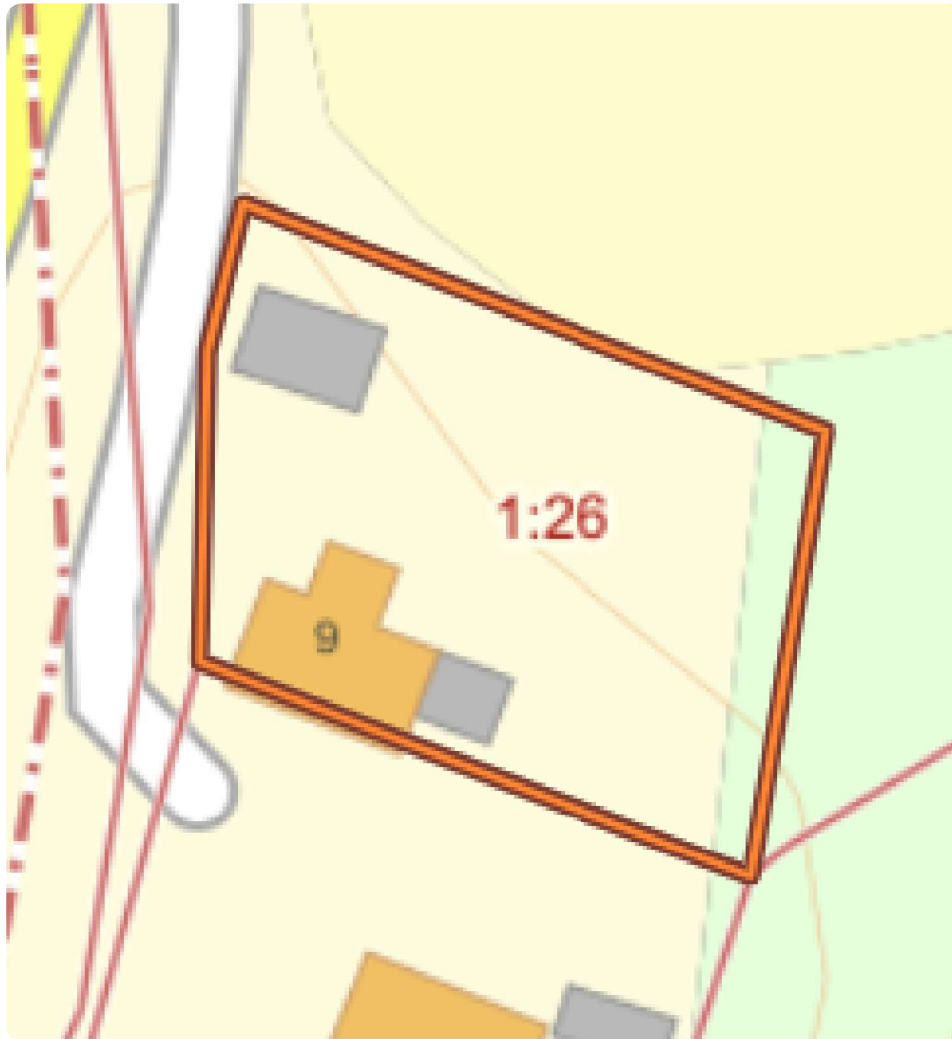


Övrig byggbad

## Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

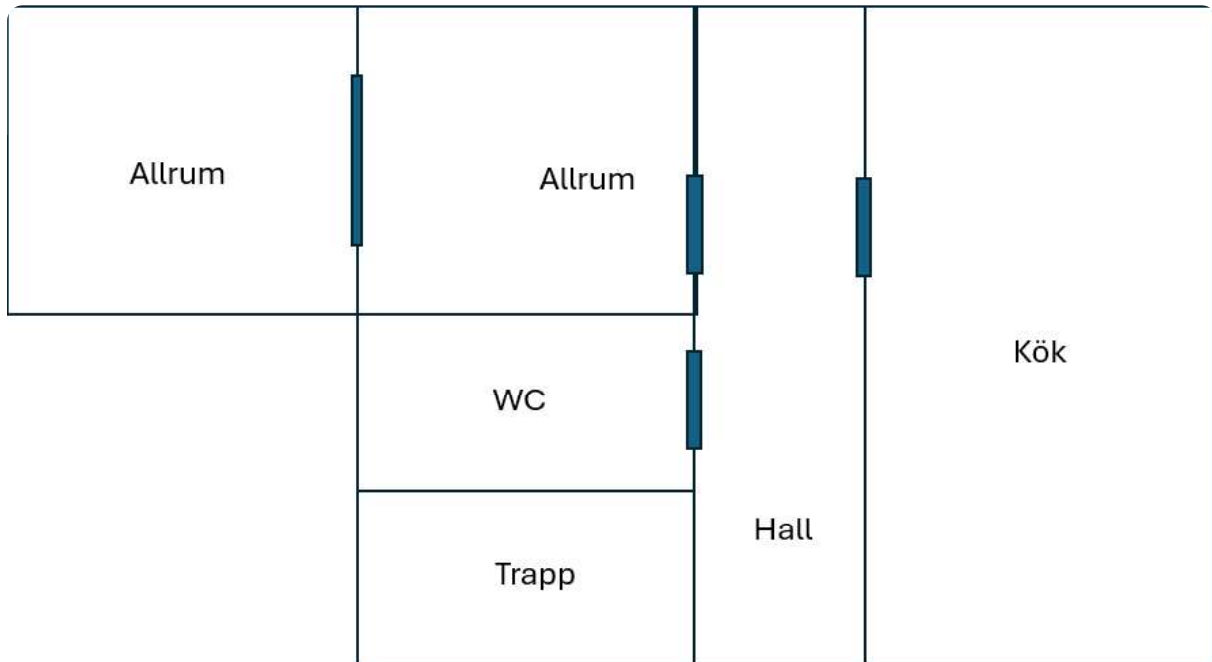


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

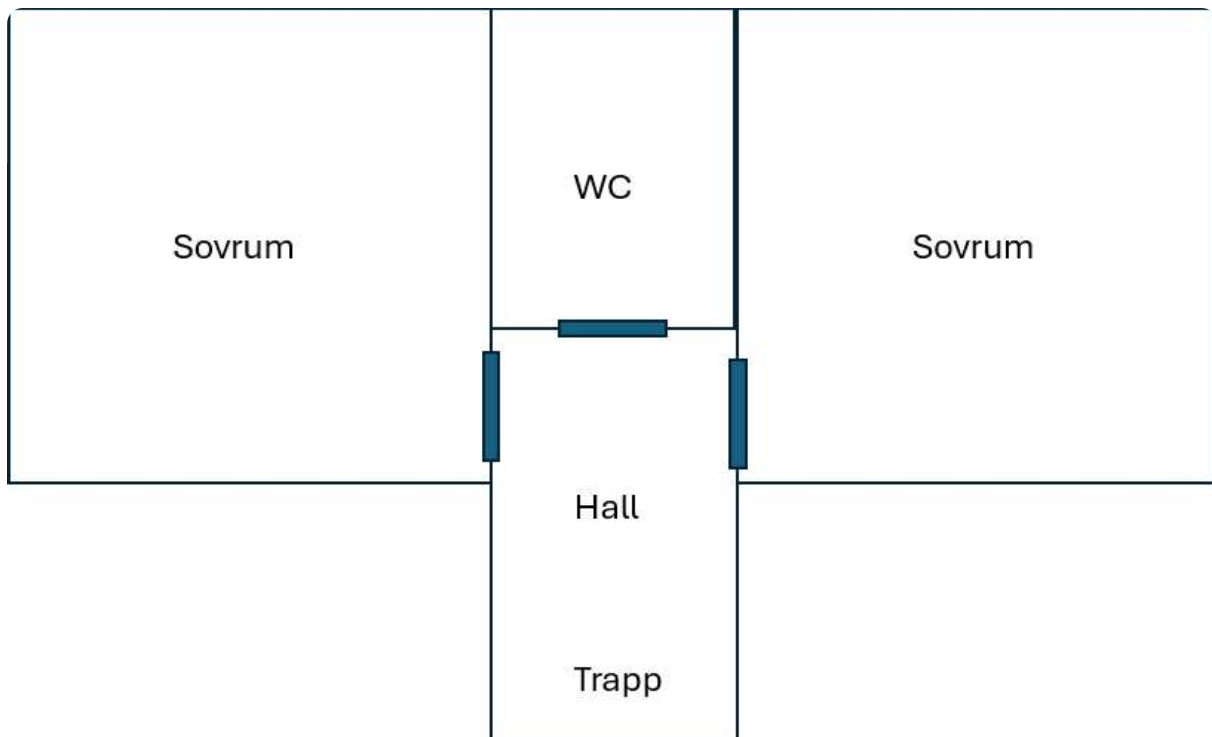


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

### Bilaga III Planritningar



Planritning Entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



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