

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Trosa

Fastighetsbeteckning

Mölna 2:33

Värdetidpunkt

Mars 2026



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Grusad yta, naturmark och påbörjad byggnation av bostadshus.

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	Trosa Mölna 2:33	Lagfaren ägare	F-2948-25-04
Objektets adress	Stationsvägen 20 619 94 Vagnhärad	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Mars 2026
		Besiktningstidpunkt	2026-03-10

Allmän beskrivning

Tomtmark	Totalt 1 138 kvm areal, varav 1 138 kvm landareal (enligt Metria). Utgöres av grusad yta med påbörjad byggnation samt naturmark och sly. Tomten är belägen i sluttning
Övrig byggnad	Avstannad byggnation av bostadshus. Trästomme med träfasad och tak med betongpannor. Uppförd på betongplatta. Rivningslov finns.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Vagnhärad, ca 9 km från centrala Trosa, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av villor, väg, naturmark och Trosaån. Förskola, skola och viss service finns i Vagnhärad inom ca 2 km. Större serviceutbud finns i Trosa.
Övrigt	

Marknadsvärde

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

1 150 000 kronor

Bedömt värdeintervall 950 000 – 1 275 000 kronor

Kr/kvm Tomtareal	1 011 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,3
------------------	--------------	------------------------------------	-----

Södertälje 2026-03-19

Värderingsinstitutet Norra AB



Emil Larsson

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
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	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 främst skett till tomtareal samt taxeringsuppgifter. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.
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. Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri 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 2. 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 Emil Larsson utan närvaro av fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på fastigheten 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	Enligt muntlig information från kommunen finns rivningslov på befintlig byggnation från 2025-06-18. Eventuella möjligheter att återuppta befintlig byggnation har ej utretts vidare. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.
El	Uppgift saknas. Nätägare: Vattenfall
Vatten	Anläggningsavgift för kommunalt vatten är betald enligt muntlig information från kommunen.
Avlopp	Anläggningsavgift för kommunalt avlopp är betald enligt muntlig information från kommunen
Bredband (fiber)	Uppgift saknas
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Påbörjad byggnation	Byggnadsstomme i trä uppförd på betongplatta. Fasad av träpanel och yttertak med betongpannor. Vissa fönster insatta. Byggnationen är avstannad och/eller har rivning påbörjats.

Ekonomiska data

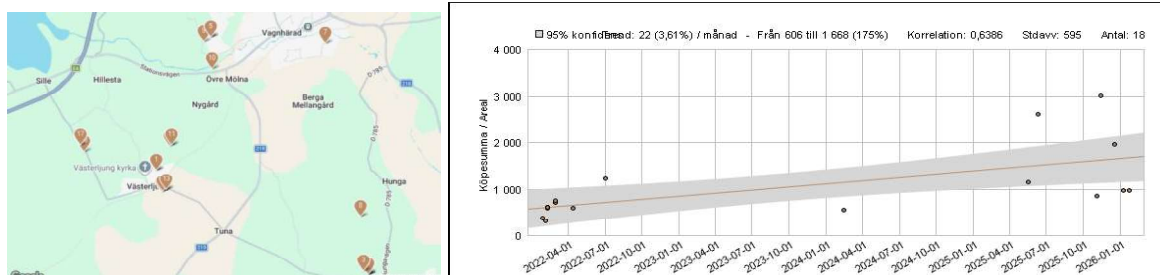
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	210 Småhusenhet, bebyggd 873 000 kr, varav mark 873 000 kr som beaktats i värderingen.	Tax.år: 2024
Pantbrev		Fastigheten belastas ej av några pantbrevsinteckningar	
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2	
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades	
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Officialservitut. Akt 0488-15/13.2. Avser: Väg, förmån	
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 saknas
Handräckning	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 småhusmark och småhusfastigheter byggnadsvärde under 50.000 kr (typkod 210, 213) har gjorts i delar av kommunen de senaste åren. Sökningar har gjorts avseende objekt i och omkring Vagnhärad, exklusive själva Trosa.



Karta och diagram över köpesumma/tomtareal. Källa: UCBV

Köpeskillningarna återfinns med spridning i intervallet ca 600 000 – 3 200 000 kr. Bland de lägre nivåerna finns något mindre objekt som senare bebyggts med kedjehus och bland de högre nivåerna, (över ca 2,0 Mkr) finns vissa något mer ovanliga objekt närmare Trosa. Priserna per kvadratmeter varierar enligt diagrammet, med flera objekt omkring 1000 kr/kvm areal.

Materialet nedan avser huvudsakligen objekt omkring Vagnhärad och Västerljung. Detaljer avseende anslutningar mm vid överlåtelse är okänt men enligt taxeringen saknar de flesta objekten vatten och avlopp. Priserna varierar i intervallet ca 800 000 – 1 500 000 tkr, motsvarande ca 600 – 1 250 kr/kvm med vissa objekt under. K/T varierar kraftigt och återfinns mellan 1,0 – 2,7. Genomsnittspris ca 1 034 000 kr och 762 kr/kvm. Värderingsobjektet självt såldes 2022 för 690 00 kr enligt lagfart. Ev. detaljer kring förutsättningarna vid överlåtelsen är ej kända.

Kommun	Beteckning	Datum	Belägenhet	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T	Taxår
TROSA	NORRBY 8:19	2026-01-23	Ej strand, mer än 150 m	911	900 000	988	1,4	2024
Trosa	Fagerhult 5:2	2025-11-03		1 410	1 200 000	851	1,3	2025
TROSA	SÖDRA HUSBY 5:4	2025-05-16	Ej strand, mer än 150 m	906	1 050 000	1 159	1,6	2024
TROSA	FÄNTORPET 3:19	2024-02-15	Ej strand, mer än 150 m	2 114	1 200 000	568	2,7	2023
TROSA	ALBY 4:99	2022-07-01		1 203	1 500 000	1 247		
TROSA	MÖLNA 2:33	2022-04-12	Strandnära	1 138	690 000	606	1,0	2021
TROSA	HAMMARBY 1:11	2022-02-28	Ej strand, mer än 150 m	1 040	800 000	769	2,1	2021
TROSA	HAMMARBY 1:10	2022-02-28	Ej strand, mer än 150 m	1 100	800 000	727	2,3	2021
TROSA	HILLESTA 1:32	2022-02-04		3 478	1 100 000	316		
TROSA	HILLESTA 1:34	2022-01-27		2 860	1 100 000	385		
				1 616	1 034 000	762	1,8	

Tabell sålda objekt. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet är beläget i en sluttning mellan vägen och Trosaån. Avstannad byggnation finns på fastigheten vilket kräver åtgärder. Något eventuellt mervärde för påbörjad byggnation har ej åsatts då det finns ett rivningslov från 2025. Eventuella möjligheter att återuppta befintlig byggnation har ej utretts vidare. Anslutningsavgifter för kommunalt VA är betalda. Värde bedöms sammantaget återfinnas i den mellersta nivån; i den övre delen i relation till kronor per kvadratmeter areal.

Bilaga 1

Foton



Foto, mark och byggnation. Grusad yta, naturmark och ej färdigställt bostadshus.



Foto, mark och byggnation. Grusad yta, naturmark och ej färdigställt bostadshus.



Foto, mark och byggnation. Naturmark och ej färdigställt bostadshus.



Foto, mark och byggnation. Sly och ej färdigställt bostadshus.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Beteckningar

Beteckning Trosa Mölna 2:33	UUID 33408141-e06a-68a3-e053-7e44ed8f6ade	Fastighetsnyckel 040184293	Senaste ändringen i allmänna delen 2016-05-23
Län- och kommunkod 0488	Distrikt Trosa-Vagnhärad Socken: troska-vagnhärad	Distriktskod 212017	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-12-16 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-03-10

Adress

Adress

Stationsvägen 20
619 94 Vagnhärad

Inskrivningsinformation

Lagfart

Akt

D-2022-00172906:1

Berört fång

D-2022-00172906:1, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2022-04-12
Köpeskillning: 690 000 SEK (avser
hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll

Utmätning 2025-12-11, 9 440 sek beslutsnummer 12255965761

Inskrivningsdag

2025-12-15

Akt

D-2025-00463152:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning

Norrtälje

Telefonnummer

0771-63 63 63

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Detaljplan
Mölna 2:12 och 2:19(mölna gård,vagnhärad)

Datum

2004-10-06
Genomf. start: 2006-02-10
Genomf. slut: 2021-02-09
Laga kraft: 2006-02-09

Akt

0488-P07/13

Plan

Anmärkningar

Strandskyddet upphävt för kvartersmark(BOSTÄDER OCH GÅRDSGATA)

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål

Väg

Rättsförhållande

Förmån

Rättighetstyp

Officialservitut

Beteckning

0488-15/13.2

Bildningsåtgärd

Fastighetsreglering

Beskrivning

Rätt att använda och underhålla vägen b för utfart till allmän väg.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Trosa Mölna 2:33

Last

Trosa Fagerhult 2:10

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod

Småhusenhet, tomtmark (210)

Taxeringsenhetsnummer

742262-8

Samtaxerad

Nej

Typ av fastighet

Fastighet

Taxeringsår

2024

Taxeringsvärde

873 000 SEK

därav byggnadsvärde

därav markvärde

873 000 SEK

Andel

1 / 1

Juridisk form

Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 301356223 (2024)

Taxeringsvärde

873 000 SEK

Riktvärdeområde

488083

Fastighetsrättliga förhållanden

Utgör en eller flera självständiga fastigheter

Tomtareal

1138 kvm

Strand

Strandnära högst 75 m utan egen strand

Vatten och avlopp

Vatten saknas
Avlopp saknas

Antal lika

1

Justeringsorsak

Trädgårdsanläggning saknas helt

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning Fastighetsreglering

Datum

2016-05-23

Akt

0488-15/13

Ursprung

Trosa Mölna 2:19

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6535879.8	642061.0
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
1	1 138 m ²	1 138 m ²	0 m ²
Total	1 138 m ²	1 138 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet