

# VÄRDERING & BESKRIVNING

Södertälje Mölnbo 15:4  
Villavägen 5, 153 60 Mölnbo



Marknadsvärdebedömning per 2026-04-28

# 1. Uppdrag

## 1.1 Uppdragsgivare

---

Kronofogden

Mellersta Försäljningsteamet / Box 737

791 29 Falun

## 1.2 Uppdrag

Uppdraget är att bedöma objektets marknadsvärde inför exekutiv auktion.

Marknadsvärde är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller en 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.

Vid den tänkta försäljningen får det inte föreligga något tvång att överlåta objektet och inte några speciella partsrelationer.

Värderingen utförs med ortsprismetoden vilket innebär jämförelser av köpeskillingar för objekt liknande värderingsobjektet, samt utifrån erfarenhetsmässig kännedom om efterfrågesituationen. Härvid beaktas såväl värderingsobjektets läge, som dess egenskaper och förutsättningar.

## 1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet bedömdes 2026-04-28.

## 1.4 Inspektion

Bostaden inspekterades 2026-04-28 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade ägaren. Värdebedömningen grundar sig på objektets standard och skick vid inspektionstillfället.

Objektsspecifik information och uppgifter samt eventuella handlingar är lämnade av Lantmäteriet, kommunen och ägaren.

Den utförda inspektionen utgörs av en enklare okulär undersökning och kan jämföras med en påsyn som en spekulant, utan speciell byggteknisk kunskap, utför inför ett förvärv av objektet.

## 1.5 Bilagor

Bilaga 1 - Karta

Bilaga 2 - Planritning

Bilaga 3 - Bilder

Bilaga 4 - Handräckning

Bilaga 5 - Fastighetsutdrag

## 2. Värderingsobjektet

### 2.1 Fastighetsspecifika uppgifter

|                                                                 |                                      |                                    |                                         |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Fastighetsbeteckning</b><br>Södertälje Mölnbo 15:4           |                                      |                                    |                                         |
| <b>Kommun</b><br>Södertälje                                     |                                      | <b>Område</b><br>Vårdinge          | <b>Ärendenummer</b><br>F-2921-25-01     |
| <b>Adress</b><br>Villavägen 5, 153 60 Mölnbo                    |                                      |                                    |                                         |
| <b>Upplåtelseform</b><br>Friliggande Småhusenhet, bebyggd (220) |                                      | <b>Typkod</b><br>220               | <b>Tomtstorlek</b><br>2321 kvadratmeter |
| <b>Taxeringsvärde, SEK</b><br>2 012 000                         | <b>Byggnadsvärde, SEK</b><br>629 000 | <b>Markvärde, SEK</b><br>1 383 000 | <b>Byggnadsår</b><br>1925               |
| <b>Kommentar</b>                                                |                                      |                                    |                                         |

Värderingen förutsätter att erforderliga tillstånd samt bygglov för byggnader och tillbehör på fastigheten erhållits. Uppgifterna i utlåtandet är hämtade från fastighetsregister, energideklaration, värderarens bedömningar och om så är möjligt bostadens ägare.

### 2.2 Sammanfattning

Bostaden är belägen på Villavägen 5 i Mölnbo och är en friliggande småhusenhet med typkod 220. Tomten är 2321 kvadratmeter stor. Byggnaden uppfördes år 1925. Det totala taxeringsvärdet är 2 012 000 SEK, där byggnadsvärdet utgör 629 000 SEK och markvärdet 1 383 000 SEK.

Villan i Mölnbo har tre rum fördelade på två våningar samt en källare. Den totala boarean är 61 kvadratmeter med en biarea på 25 kvadratmeter. På markplan finns ett kök och ett vardagsrum, båda med tapetserade väggar och plankgolv, samt en braskamin i vardagsrummet. Övre våningen rymmer två sovrum med liknande inredning, varav ett har ett litet kryploft. Källarplanet innehåller ett badrum med kaklade väggar och klinkergolv samt ett förråd/allrum med målade väggar och betonggolv. Ett förråd ingår också i bostaden.

Byggnaden är en villa med träfasad och en grundläggning som består av källare. Stommen och bjälklagen är av trä, och fönstren är tvåglasfönster. Yttertaket är av plåt. Värmekällan utgörs av bergvärme och en kamin, och värmesystemet är vattenburet. Ventilationssystemet är baserat på självdrag, och isoleringen är av åretruntstandard. Underhållsstatusen visar att hälften av elen är bytt medan den andra hälften är gammal.

Källa: Bedömt, Ägarens uppgift.

Tomten är kuperad och ligger i ett område med både natur och villor. Den har ett lantligt läge men är också centralt belägen i utkanten av Mölnbo, vilket innebär att den gränsar till både naturområden och villafastigheter.

#### Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

|                   |                       |                             |                               |
|-------------------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| <b>Skola</b><br>G | <b>Hållplats</b><br>G | <b>Livsmedelsbutik</b><br>G | <b>Affärscentrum</b><br>12 km |
|-------------------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------|

## 2.3 Tomtbeskrivning

---

Tomten är kuperad och ligger i ett område med både natur och villor. Den har ett lantligt läge men är också centralt belägen i utkanten av Mölnbo, vilket innebär att den gränsar till både naturområden och villafastigheter.

## 2.4 Planförhållanden

---

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Gällande plan är: Detaljplan Mölnbo 15:2 m fl; Ändring av detaljplan Mölnbo 15:2 m.fl. För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat fastighetsutdrag.

## 2.5 Försäkring

---

Fastigheten är enligt fastighetsägaren fullvärdesförsäkrad.

## 2.6 Servitut, samfällighetsförening, inskrivningar, nyttjanderätter

---

För mer information se bilagt fastighetsdatautdrag. Någon servitutsutredning har inte utförts inom ramen för detta uppdrag.

## 2.7 Vatten/Avlopp/El

---

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp, vilket innebär att den får sitt vatten från det kommunala nätet och avloppsvattnet leds bort via kommunens avloppssystem. El är indraget i fastigheten, vilket betyder att den har tillgång till elektricitet via det lokala elnätet.

## 2.8 Pantbrev

---

Fastigheten var pantsatt vid värderingstidpunkten. Total summa pantbrev: 3 379 000 kronor

## 2.9 Energideklaration

---

Energideklaration för byggnad på fastigheten är bifogad i bilagorna. Energideklarationens giltighetstid har gått ut.

## 2.11 Beskrivning Huvudbyggnad

|                                          |                                         |                                              |
|------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Byggår</b><br>1925                    | <b>Tillbyggnadsår</b><br>Uppgift saknas | <b>Antal våningar</b><br>2 + källare         |
| <b>Boarea, kvm enligt taxering</b><br>61 | <b>Biarea, kvm</b><br>25                | <b>Antal Rum</b><br>3                        |
| <b>Rumsfördelning</b>                    |                                         |                                              |
| <u>Markplan</u><br>kök<br>vardagsrum     | <u>Övre våningen</u><br>två sovrum      | <u>Källarplan</u><br>badrum<br>Förråd/allrum |
| <u>Tillbehör</u><br>ett förråd           |                                         |                                              |
| <b>Beskrivning</b>                       |                                         |                                              |

Villan är belägen i Mölnbo och består av tre rum. Byggnaden har två våningar samt en källare. Den taxerade boarean är 61 kvadratmeter och biarean är 25 kvadratmeter.

På markplan finns ett kök och ett vardagsrum. Köket är något slitet med normal standard. Väggarna är tapetserade och golvet består av plankor. Vardagsrummet har liknande skick och standard som köket, med tapetserade väggar och plankgol. Det finns en braskamin i vardagsrummet.

På övre våningen finns två sovrum. Båda rummen är något slitna med tapetserade väggar och plankgol. Ett av sovrummen har ett litet kryp loft.

På källarplanet finns ett badrum och ett förråd/allrum. Badrummet är i normalt skick med standardutförande. Väggarna är kaklade och golvet är av klinker. Förrådet/allrummet har målade väggar och betonggol.

Till bostaden hör ett förråd.

Areauppgifterna bekräftas ej och tas ej ansvar för av fastighetsvärderingsföretaget eller fastighetsvärderaren.

## 2.12 Övriga byggnader

---

Ett litet förråd i trä står på tomten.

## 2.13 Byggnadsteknisk beskrivning

---

Byggnaden är en villa med träfasad och en grundläggning som består av källare. Stommen och bjälklagen är av trä, och fönstren är tvåglasfönster. Yttertaket är av plåt. Värmekällan utgörs av bergvärme och en kamin, och värmesystemet är vattenburet. Ventilationssystemet är baserat på självdrag, och isoleringen är av åretruntstandard. Underhållsstatusen visar att hälften av elen är bytt medan den andra hälften är gammal.

Källa: Bedömt, Ägarens uppgift.

## 2.14 Maskinell utrustning

---

| <u>Maskin</u> | <u>Ålder</u> | <u>Källa</u>    |
|---------------|--------------|-----------------|
| Kyl/Frys      | 5-10 år      | Ägarens uppgift |
| Elspis        | 5-10 år      | Ägarens uppgift |
| Torktumlare   | 5-10 år      | Ägarens uppgift |
| Tvättmaskin   | 5-10 år      | Ägarens uppgift |

### 3. Slutlig värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder som sålts i likvärdiga områden och bedöms enligt följande. Skicket på bostaden är något sämre än genomsnittet för jämförelseobjekten, medan standarden bedöms vara något högre. Värdet på bostaden är högre än genomsnittet för liknande bostäder. Detta beror främst på att bostaden har bergvärme, ett plåttak, samt är i gott yttre skick. Dessutom ligger bostaden på en stor tomt i ett mycket fint läge, vilket avsevärt höjer dess värde över snittet i området. Interiören behöver dock viss uppdatering eller lättare renovering, vilket sänker värdet något.

#### Förutsättningar för

Södertälje Mölnbo 15:4, Villavägen 5, 153 60 Mölnbo

Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för värderingsobjektet ovan till

#### **Marknadsvärde per 2026-04-28**

3 400 000 KRONOR

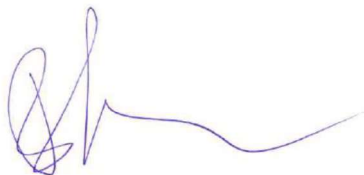
#### **Bedömt värdeintervall**

+/- 250 000

Observera att det bedömda marknadsvärdet avser att motsvara det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett antal upprepade försäljningar av objektet 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.

Stockholm 2026-04-28

Underskrift



Björn Bring

Fastighetsvärderare

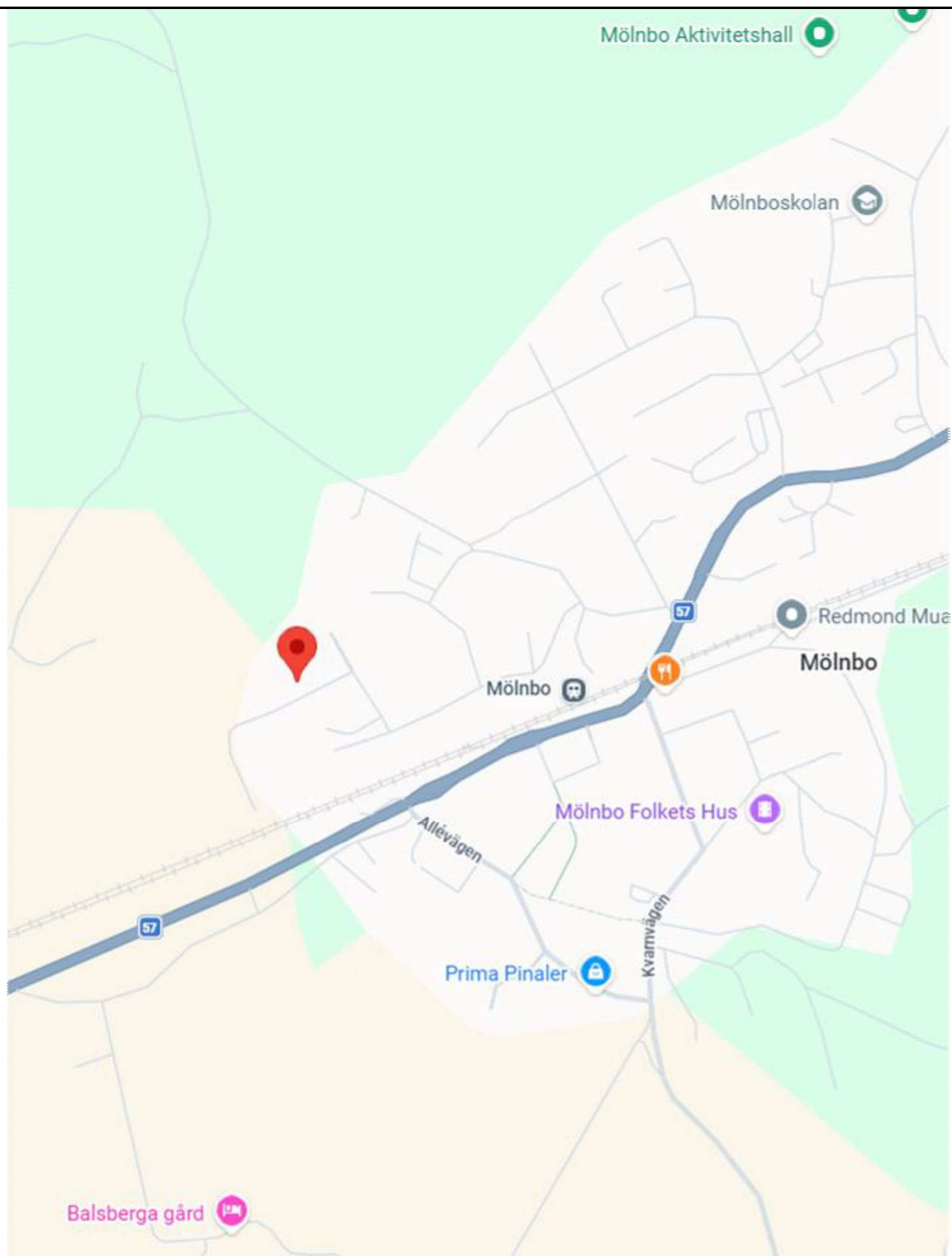
Telefon: 070 - 428 98 19

E-post: info@bringhojden.se

Bringhöjden AB, org.nr.556923-6697, Östmarksgatan 9, 12342 Farsta

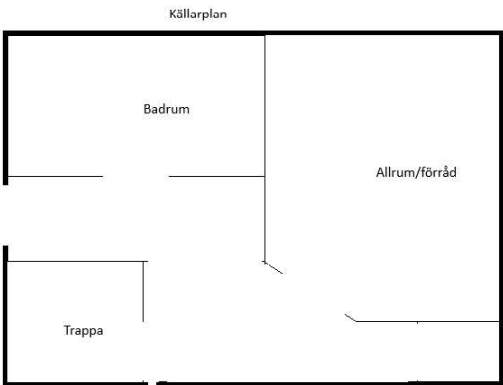
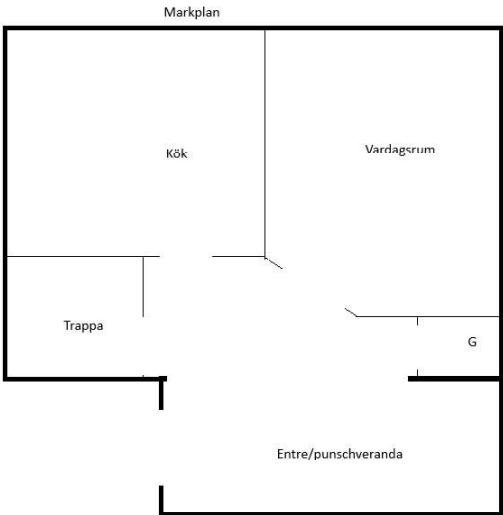
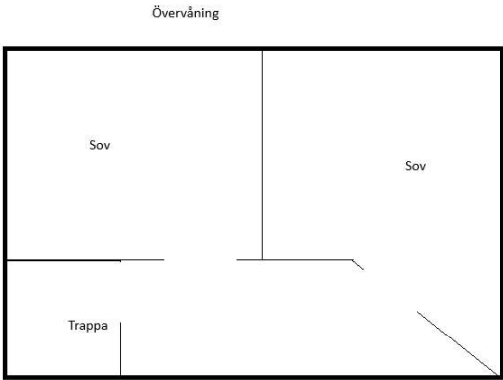
## Bilaga 1 - Karta

---



## Bilaga 2 - Planritning och situationsplan

---



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

## Bilaga 3 - Bilder

---



## Bilaga 4 - Handräckning

---

Byggnaden, en villa, var vid värderingstillfället normalt möblerad. Tomten var något belamrad med diverse lösöre.

### Handräckning

När utmätt egendom har sålts har en köpare rätt att vid behov få handräckning av Kronofogden för att komma i besittning av vad köparen förvärvat (8 kap. 18 § utsökningsbalken, UB). Detta innebär exempelvis att Kronofogden kan låta tömma ett bostadshus på egendom som kvarlämnats när de nya köparna har rätt att tillträda eller avhysa person som fortfarande bor kvar.

En köpare har även rätt till handräckning för att kunna tillträda lös egendom, t.ex. en bostadsrätt. 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) enligt 8 kap. 18 § utsökningsbalken. 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. Bedömning av vad som är kostnadsfritt eller inte görs alltid vid handräckningen.

Kronofogden tar som huvudregel inte hand om den egendom som myndigheten bedömer som sopor.

Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

---

# **Bilaga 5 - Fastighetsutdrag**

## Beteckningar

|                                             |                                                     |                                      |                                                            |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>Beteckning</b><br>Södertälje Mölnbo 15:4 | <b>UUID</b><br>909a6a46-6d38-90ec-e040-ed8f66444c3f | <b>Fastighetsnyckel</b><br>010408997 | <b>Senaste ändringen i allmänna delen</b><br>2009-07-16    |
| <b>Län- och kommunkod</b><br>0181           | <b>Distrikt</b><br>Vårdinge<br>Socken: vårdinge     | <b>Distriktskod</b><br>212043        | <b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b><br>2025-12-05 |
|                                             |                                                     |                                      | <b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b><br>2026-02-26  |

## Adress

## Adress

Villavägen 5  
153 60 Mölnbo

## Inskrivningsinformation

Lagfart

## Berört fång

D-2022-00338410:1, andel 1/1  
Köp (inklusive transportköp):  
2022-08-12  
Köpeskilling: 3 975 000 SEK  
(avser hela fastigheten)

## Anteckningar

## Innehåll

Utmätning 2025-12-02, 3 416 550 sek (beslutsnummer 12255816998)

## Inskrivningsdag

2025-12-04

## Akt

D-2025-00447217:1

## Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5  
Totalt belopp: 3 379 000 SEK

| Nr | Belopp        | Inskrivningsdag | Akt               |
|----|---------------|-----------------|-------------------|
| 1  | 720 000 SEK   | 2003-11-10      | 03/56152          |
| 2  | 420 000 SEK   | 2006-09-11      | 06/46996          |
| 3  | 121 000 SEK   | 2007-05-21      | 07/22140          |
| 4  | 124 000 SEK   | 2009-09-21      | 09/38947          |
| 5  | 1 994 000 SEK | 2022-08-17      | D-2022-00338410:2 |

Ajourförande inskrivningsmyndighet

## Myndighet

## Kontorbeteckning

Lantmäteriet  
**Telefonnummer**  
0771-63 63 63

Norrtälje  
**E-mail**  
fastighetsinskrivning@lm.se

## Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

### Plan

Detaljplan  
Mölnbo 15:2 m fl

### Datum

2006-02-07  
Genomf. start: 2006-03-26  
Genomf. slut: 2011-03-25  
Laga kraft: 2006-03-25

### Akt

0181K-P1441B

### Anmärkningar

Ändrade bestämmelser se(AKT 0181K-P1544)

Ändring av detaljplan  
Mölnbo 15:2 m.fl.

2007-12-04  
Genomf. start: 2006-03-26  
Genomf. slut: 2011-03-25  
Laga kraft: 2008-01-07

0181K-P1544

## Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

### Typkod

Småhusenhet, bebyggd (220)

### Taxeringsenhetsnummer

306969-9

### Samtaxerad

Nej

### Typ av fastighet

Fastighet

### Taxeringsår

2024

### Taxeringsvärde

2 012 000 SEK

### därav byggnadsvärde

629 000 SEK

### därav markvärde

1 383 000 SEK

### Värderingsenhet småhus tomtmark 20734038 (2024)

#### Taxeringsvärde

1 383 000 SEK

#### Riktvärdeområde

181072

#### Fastighetsrättliga förhållanden

Utgör en eller flera självständiga fastigheter

#### Tomtareal

2321 kvm

#### Strand

Inte strand eller strandnära mer än 150 m

#### Vatten och avlopp

Kommunalt vatten  
Kommunalt avlopp

#### Antal lika

1

#### Justeringsorsak

### Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 20735038 (2024)

#### Taxeringsvärde

629 000 SEK

#### Bebyggelseyp

Friliggande

#### Total standardpoäng

22

#### Bostadsyta

61 kvm

#### Biutrymmesyta

25 kvm

#### Värdeyta

66 kvm

#### Nybyggnadsår

1925

#### Tillbyggnadsår

#### Värdeår

1929

#### Under byggnad

Nej

#### Antal lika

1

#### Justeringsorsak

## Allmänna delen

Åtgärd

|                                                                                                                                                          |                             |                                        |                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------|--------------------------|
| <b>Fastighetsrättsliga åtgärder</b>                                                                                                                      |                             | <b>Datum</b>                           | <b>Akt</b>               |
| Avsöndring KB                                                                                                                                            |                             | 1925-03-20                             | 01-VÅR-AVS109            |
| Fastighetsreglering                                                                                                                                      |                             | 2009-07-16                             | 0181K-69/2009            |
| Ursprung                                                                                                                                                 |                             |                                        |                          |
| Södertälje Mölnbo 15:1                                                                                                                                   |                             |                                        |                          |
| Läge, Karta                                                                                                                                              |                             |                                        |                          |
| <b>Område</b>                                                                                                                                            | <b>Typ</b>                  | <b>N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)</b> |                          |
| 1                                                                                                                                                        | Markområde                  | 6547876.3                              | 638371.9                 |
|  Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande. |                             |                                        |                          |
| Areal                                                                                                                                                    |                             |                                        |                          |
| <b>Område</b>                                                                                                                                            | <b>Totalareal</b>           | <b>Därav landareal</b>                 | <b>Därav vattenareal</b> |
| Total                                                                                                                                                    | 2 321 m <sup>2</sup>        | 2 321 m <sup>2</sup>                   | 0 m <sup>2</sup>         |
| Tidigare beteckningar                                                                                                                                    |                             |                                        |                          |
| <b>Beteckning</b>                                                                                                                                        | <b>Omregistreringsdatum</b> |                                        | <b>Akt</b>               |
| A-Vårdinge Nya Berga 11:4                                                                                                                                | 1983-06-15                  |                                        | 0181-83/1                |

Källa: Lantmäteriet