



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	HÅBO
Bostadsrättsförening	HÅBO BRF SLOTTSSKOGEN
Lägenhet nr	00011
Värdetidpunkt	2025-11-25



Parhus i träpanel och betongtegel med carport och förråd

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	5
5	Beskrivning värderingsobjekt	6
6	Värderingsteorier och -metoder	8
7	Marknadsvärdebedömning	9
	Bilaga I Foton utvändigt	13
	Bilaga II Kartor	14
	Bilaga III Planritning	16
	Bilaga IV Fastighetsutdrag	17

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

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

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-11-25.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	HÅBO
Bostadsrättsförening	HÅBO BRF SLOTTSSKOGEN
Lägenhet nr	00011
Adress	FACKELVÄGEN 21 746 95 SKOKLOSTER
Område	Skokloster
Bostadsrättshavare	D-nr F-2022-25-03

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 00011 i HÅBO BRF SLOTTSSKOGEN i Håbo kommun ligger i centralorten och med 19 km till annan service. Omgivningen utgörs av rad/par/kedjehus.

Boarean uppgår till 128 m² fördelat på 5 rum och kök, friliggande parhus.

Månadsavgiften är 7 496 kr/mån (enligt registerutdrag). I avgiften ingår avlopp och sophantering samt garage och parkering (enligt bostadsrättsinnehavaren)

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per november 2025

1 900 000 KRONOR

Enmiljonniohundrausen kronor

Bedömt värdeintervall 1 805 tkr - 1 995 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

14 844

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 bostadsrättsförening redovisas i förekommande fall.

Lägenhetens bo- och biarea har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en rimlighetsbedömning har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2025-11-25 av Erik Lauren. Vid besiktningen deltog bostadsrättshavaren. 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

Energideklaration utförd, giltig tom 2032-01-19, energiklass E.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 00011	
Läge i byggnaden	Våning Friliggande parhus av 1. Hiss finns ej	
Planlösning	4 sovrum, kök, vardagsrum	
Boarea	128 m ²	Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 5 rum och kök	
Biarea	60 m ²	
Balkong & uteplats	Altan	
Invändiga ytskikt		
Golv	Laminat och plastmatta, heltäckningsmatta	
Vägg	Målade och tapet	
Tak	Målade skivor	
Kök	Spishäll (Cylinda), ugn inbyggd (Cylinda), köksfläkt (Electrolux), kyl (Samsung), frys (Samsung)	
	Normal standard, normalt skick	
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv klinker, väggar kakel	
	WC, dusch, tvättmaskin (Bosch)	
	Normal standard, normalt skick	
Hygienrum 2	WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar plastmatta	
	WC, dusch, tvättmaskin (Bosch)	
	Tvättstuga/maskinrum:	
	Tvättstuga med groventré. Tvättstugan är utrustad med tvättmaskin, arbetsbänk, ftx-system, ho, varmvattenberedare och värmesystem (El (vattenburen) och värmepump luft/luft (el).	
	Normal standard, normalt skick	
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd, garage	
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick	

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	7 496 kr. I avgiften ingår avlopp och sophantering samt garage och parkering. <i>Källa: Bostadsrättshavaren</i>
Inre underhållsfond	Nej kr
Pantsättning	Ja

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet .

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2022

Bostadsrättsförening	BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SLOTTSSKOGEN NR I, orgnr 716422-5489
Fastighetsbeteckning	HÅBO SKOKLOSTER 13:1
Ålder	Byggår 1992
Byggnader	Parhus Totalt 37 st lägenheter och st lokaler
Ytor	Bostäder 4 097 m ² Lokaler 0 m ²
Gemensamma utrymmen	Garage 37 st P-platser
Omgivning	Rad/par/kedjehus
Avstånd	I kommunens centralort Ytterligare service finns i Bålsta centrum ca 19 km

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	58 431 000 kr, taxeringsår 2024
Skulder till kreditinstitut	26 295 802 kr, motsvarande ca 6 418 kr/m ² totalyta
Yttre fond	700 024 kr
Underhåll	Installation fiber 2016/2017. 2018/2019 ommålning fasader. Byte av fönster och dörrar löpande.
Höjning av avgift	uppgift saknas

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

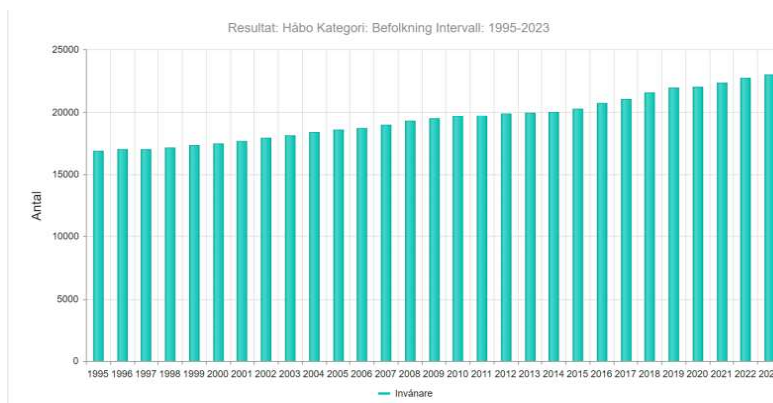
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstituttet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen.

7 Marknadsvärdebedömning

7.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Håbo kommun ligger i Uppsala län, strax nordväst om Stockholm, och har en attraktiv placering vid Mälarens kust. Kommunen präglas av en blandning av tätorter, skogsområden och jordbrukslandskap, där Mälaren spelar en central roll både för rekreation och sjöfart. Centralorten Bålsta är kommunens största tätort och fungerar som ett nav för både boende och pendling. Andra viktiga orter i kommunen inkluderar Skokloster, Krägga och Övergran. Håbo har en befolkning på nästan 23 000 personer (2023, MSCI), där majoriteten bor i Bålsta. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

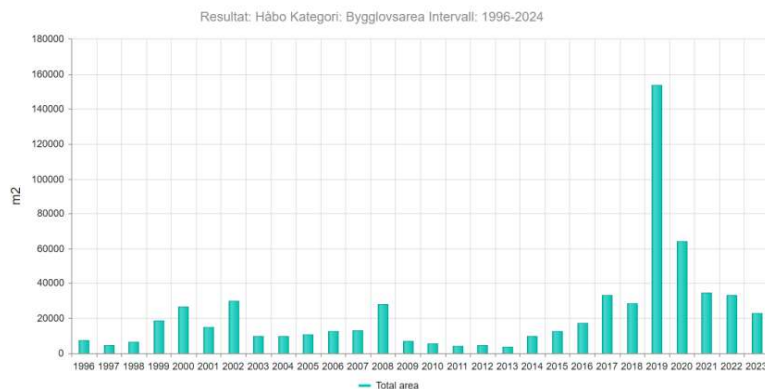
Håbo kommun har ett strategiskt läge med utmärkta kommunikationer. E18 går genom kommunen och förbinder Bålsta med Stockholm i öster och Enköping samt Västerås i väster. Kommunen har Bålsta station, där tågen längs Mälartåg-linjen och Stockholms pendeltågslinje ger direkta förbindelser till Stockholm, Uppsala och Västerås. Detta gör Bålsta till en populär pendlarort. Bussförbindelserna i kommunen hanteras av UL (Upplands Lokaltrafik) och ger kollektivtrafik både inom kommunen och till närliggande städer. Håbo har även en småbåtshamn vid Mälaren, vilken används både för fritidsbåtar och viss godsverksamhet. Närmaste flygplatser är Stockholm Arlanda (cirka 35 min med bil) och Stockholm Bromma flygplats (cirka 30 min).

Näringsliv

Håbo kommun har ett diversifierat näringsliv, med en stark representation inom logistik, handel, industri och tjänstesektor. Kommunen har cirka 1 100 registrerade företag, där många är små- och medelstora företag inom teknik, bygg och service. De största arbetsgivarna är Håbo kommun, Stormarknaden i Bålsta AB (ICA). Många invånare pendlar till arbetsplatser i Stockholm, Uppsala och Västerås. Turismen har en betydande roll, framför allt genom Skoklosters slott, som är en av Sveriges mest välbevarade barockbyggnader och en viktig besöksattraktion vid Mälaren. Även Bålsta Golfklubb, Kalmarsands badplats och fritidsområden kring Mälaren lockar besökare.

Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat cirka 10 000 m² (2014) och närmare 160 000 m² (år 2019) (MSCI). Se diagram nedan:



7.2 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.

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

Materialet har gallrats och om fattar bostadsrättslägenheter på 3 – 5 rum och kök och boyta 99 – 115 m².

Sökningen genererade 5 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 725 000 – 2 150 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 15 217 – 21 827 kr/m² med medel 17 476 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskillning
Brf Slottsskogen 1	Fackelvägen 18	2025-10-08	115	5		1992	6 791	15 434	1 775 000
BRF Slottsskogen 1	Fackelvägen 2	2023-12-27	115	5		1991-1992	6 467	15 217	1 750 000
Brf Slottsskogen 1	Fackelvägen 3	2022-05-21	98,5	4		1992	5 948	21 827	2 150 000
Brf Slottsskogen 1	Fackelvägen 14	2021-12-10	115	5	1	1992	6 467	17 391	2 000 000
Brf Slottsskogen 1	Fackelvägen 11	2021-05-11	98,5	3		1992	5 948	17 512	1 725 000
Medel								17 476	
Vån=Våning									

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektets bedöms ha ett normalt läge samt normal standard och skick, vissa slitna ytskikt. Notera att mindre byggnader generellt genererar ett högre kvm/pris. Nyligen har ett referensobjekt sålt för 1 775 000 kr på 115 kvm. Detta medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga något under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 900 000 kr, motsvarande 14 844 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per november 2025

1 900 000 KRONOR

Enmiljonniohundrausen kronor

Bedömt värdeintervall 1 805 tkr - 1 995 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

14 844

Uppsala 2025-12-09

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Lauren

Ekonom och Fastighetsvärderare

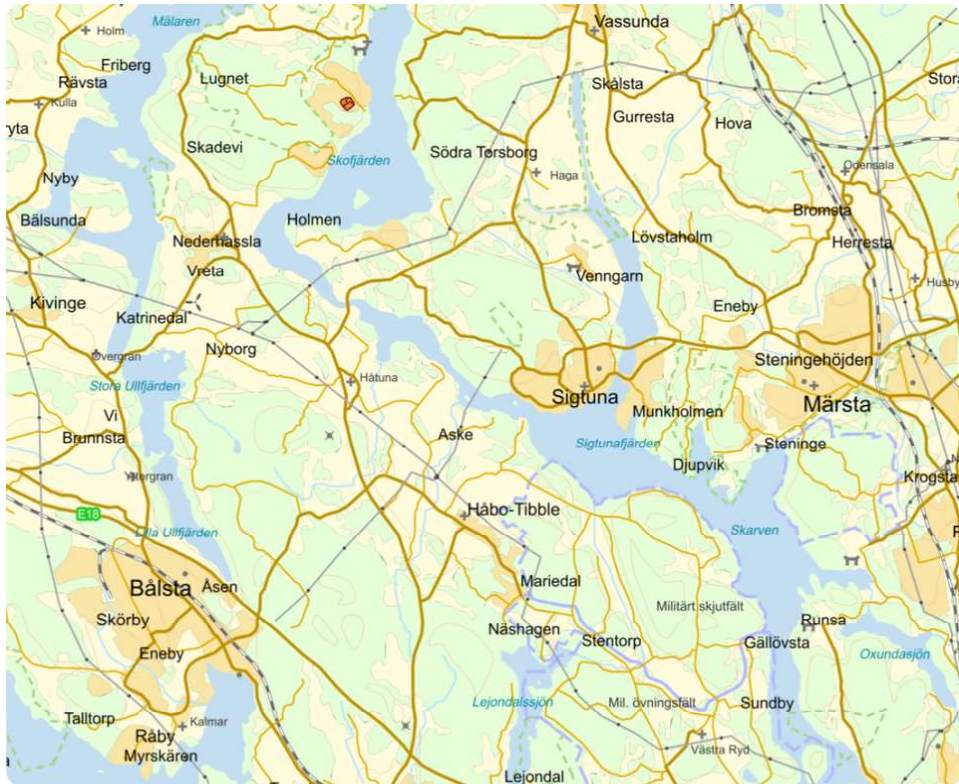
**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



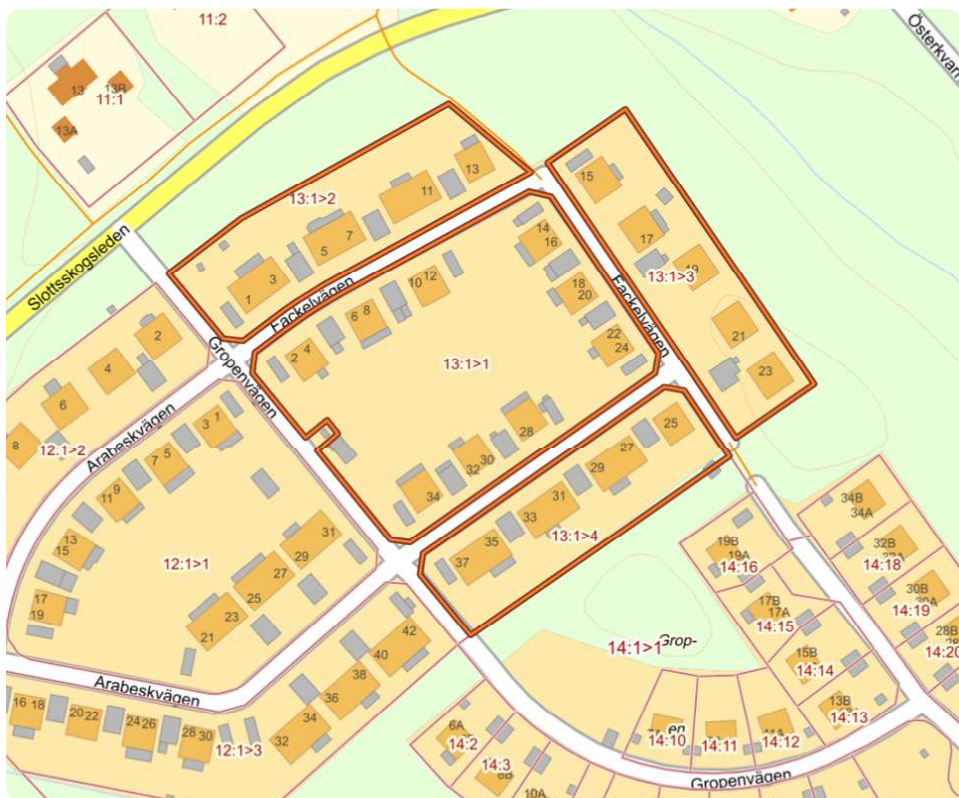
Bilaga I Foton utvändigt



Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

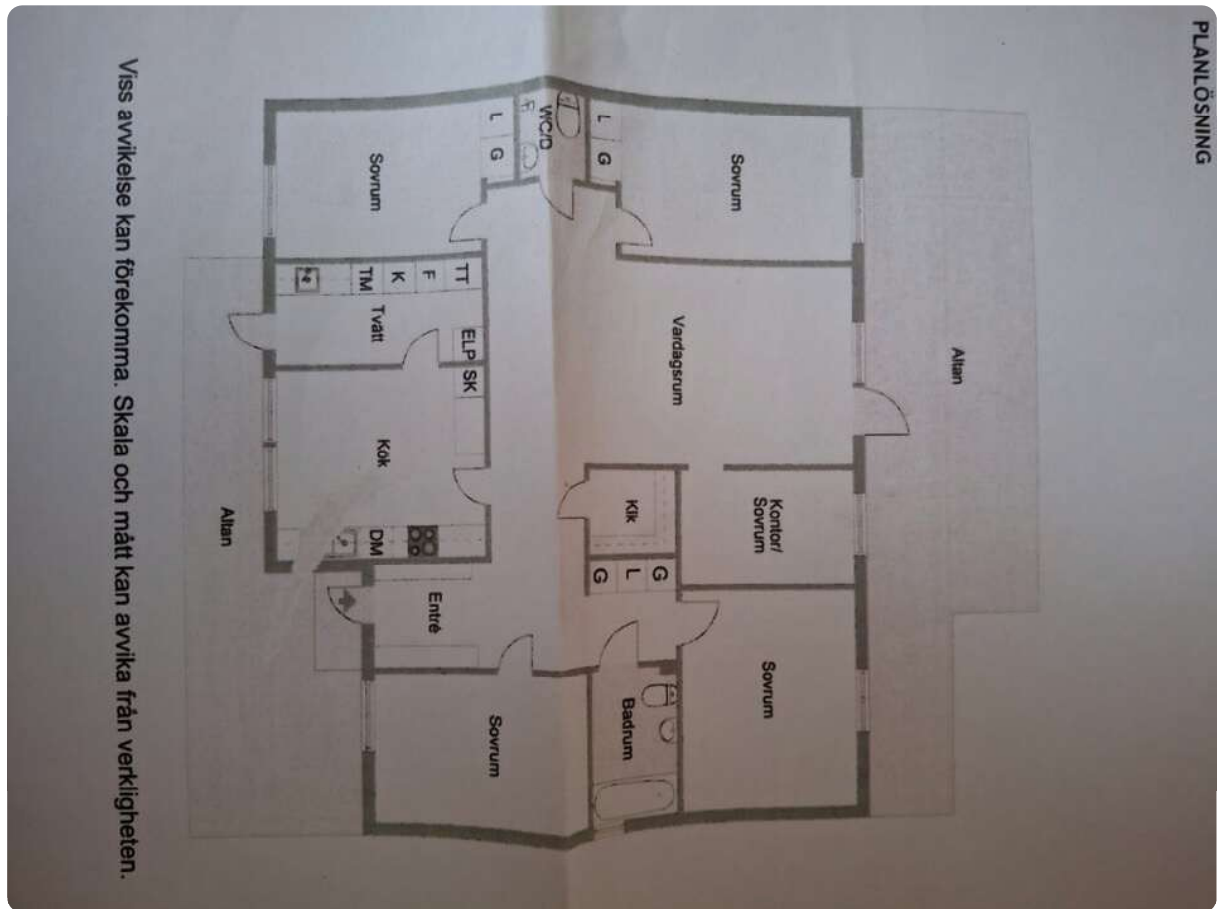


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag

metria | FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Håbo Skokloster 13:1	909a6a49-b53f-90ec-e040-ed8f66444c3f	030117489	1995-03-07
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
0305	Skokloster Socken: skokloster	215108	1998-12-30
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2025-12-04

Adress

Adress

Fackelvägen 1-37
746 95 Skokloster

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
716422-5489 Bostadsrättsföreningen Slottsskogen Nr I C/O Kundnr 4266 Fe 231 831 88 Östersund Inskrivet ägararnamn: Bostadsrättsföreningen Slottsskogen 1	1/1	1991-10-24	91/54091

Berört fång

91/54091, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1991-08-15
Köpeskilling: 2 383 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Anmärkningar

Namn 98/25067

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5
Totalt belopp: 45 982 000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1		30 711 800 SEK	1993-03-03	93/6549
2		12 723 000 SEK	1993-03-03	93/6551
3	Fastigheten har skriftligt pantbrev	582 750 SEK	1993-03-03	93/6552
4	Fastigheten har skriftligt pantbrev	780 550 SEK	1993-03-03	93/6553
5	Fastigheten har skriftligt pantbrev	1 183 900 SEK	1993-03-03	93/6554

Ajourföra in- och utskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Telefonnummer
0771-63 63 63

Kontorbetäckning
Norrtälje

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Håbo Skokloster GA:14

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan
Detaljplan
Slottsskogen östra, del av skokloster 2:475

Datum
1991-04-10
Genomf. slut: 2004-12-31

Akt
03-91:279

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod
Småhusenhet, grupphusområde
enligt 12 kap. 3 § FTL (230)

Taxeringsenhetsnummer
417560-1

Samtaxerad
Nej

Typ av fastighet
Fastighet

Taxeringsår
2024

Taxeringsvärde
58 431 000 SEK

därav byggnadsvärde
37 291 000 SEK

därav markvärde
21 140 000 SEK

Taxerade ägare
716422-5489
Bostadsrättsföreningen Slottsskogen Nr 1
C/O Kundnr 4266
Fe 231
83188 Östersund

Andel
1 / 1

Juridisk form
Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet småhus tomtmark 11798420 (2024)

Taxeringsvärde
6 552 000 SEK

Riktvärdeområde
305056

Fastighetsrättliga förhållanden
Kan bilda självständig fastighet

Tomtareal
737 kvm

Strand
Inte strand eller strandnära mer
än 150 m

Vatten och avlopp
Kommunalt vatten
Kommunalt avlopp

Antal lika
12

Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus tomtmark 300950217 (2024)

Taxeringsvärde
3 400 000 SEK

Riktvärdeområde
305056

Fastighetsrättliga förhållanden
Kan bilda självständig fastighet

Tomtareal
737 kvm

Strand
Inte strand eller strandnära mer
än 150 m

Vatten och avlopp
Kommunalt vatten
Kommunalt avlopp

Antal lika
5

Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus tomtmark 301141837 (2024)

Taxeringsvärde
9 828 000 SEK

Riktvärdeområde
305056

Fastighetsrättliga förhållanden
Kan bilda självständig fastighet

Tomtareal
737 kvm

Strand
Inte strand eller strandnära mer
än 150 m

Vatten och avlopp
Kommunalt vatten
Kommunalt avlopp

Antal lika
18

Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus tomtmark 301141838 (2024)

Taxeringsvärde 1 360 000 SEK	Riktvärdeområde 305056	Fastighetsrättliga förhållanden Kan bilda självständig fastighet	Tomtareal 737 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 2	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 11799420 (2024)

Taxeringsvärde 11 004 000 SEK	Bebyggelse Kedjehus	Total standardpoäng 29	Bostadsyta 98 kvm
Biutrymmyta 20 kvm	Värdeyta 102 kvm	Nybyggnadsår 1992	Tillbyggnadsår
Värdeår 1992	Under byggnad Nej	Antal lika 12	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 11800420 (2024)

Taxeringsvärde 5 825 000 SEK	Bebyggelse Friliggande	Total standardpoäng 29	Bostadsyta 128 kvm
Biutrymmyta 10 kvm	Värdeyta 130 kvm	Nybyggnadsår 1992	Tillbyggnadsår
Värdeår 1992	Under byggnad Nej	Antal lika 5	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 11801420 (2024)

Taxeringsvärde 18 594 000 SEK	Bebyggelse Kedjehus	Total standardpoäng 29	Bostadsyta 115 kvm
Biutrymmyta 20 kvm	Värdeyta 119 kvm	Nybyggnadsår 1992	Tillbyggnadsår
Värdeår 1992	Under byggnad Nej	Antal lika 18	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 11802420 (2024)

Taxeringsvärde 1 868 000 SEK	Bebyggelse Friliggande	Total standardpoäng 29	Bostadsyta 96 kvm
Biutrymmyta 10 kvm	Värdeyta 98 kvm	Nybyggnadsår 1992	Tillbyggnadsår
Värdeår 1992	Under byggnad Nej	Antal lika 2	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1991-02-28	03-91:60
Fastighetsreglering	1993-02-19	03-91:60

Ursprung
Håbo Skokloster 2:475
Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6619702.8	647058.6
2	Markområde	6619758.4	647009.5
3	Markområde	6619737.3	647140.7
4	Markområde	6619646.4	647096.1
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	27 290 m ²	27 290 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet

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