

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

HÅBO

Fastighetsbeteckning

HÅBO KATRINEDAL 3:10

Värdetidpunkt

2026-04-17



Värderingsobjektet utvändigt. Vit träpanel med betongtegel och papptak med källare

Företag

VärderingsInstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o A. Sundqvist AB

E-post

norra@properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 51 Katrineholm

Hemsida

www.properate.se

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	13
	Bilaga I Foton utvändigt	17
	Bilaga II Kartor	18

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 2026-04-17.

1.4 Särskilda förutsättningar

Fastigheten på Ringstavägen 10 har enligt uppgift tidigare drabbats av en akut vattenskada till följd av smältvatten som trängt in utifrån. Vattennivån i källaren har uppgått till cirka 50 cm. Vid besiktningstillfället fanns inget vatten. Vidare teknisk undersökning rekommenderas för fukt.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	HÅBO KATRINEDAL 3:10
Adress	Ringstavägen 10 746 93 Bålsta
Område	Övergran
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-3029-25-03
Nybyggnadsår	1948
Värdeår	1976
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

HÅBO KATRINEDAL 3:10 i Håbo kommun ligger 12 km från centralorten och med 12 km till annan service. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad träpanel, fönster 3-glas och yttertak betongpannor och papp. Boarean uppgår till 163 m², fördelat på 4 rum och kök. Biarean uppgår till 77 m².

Det finns även övriga byggnader såsom kallförråd och förråd.

Markarealen uppgår till 4 310 m², vars obebyggda delar utgörs av högbevuxen trädgård.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per april 2026
5 500 000 KRONOR
Femmiljonerfemhundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 5 225 tkr - 5 775 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	33 742
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,62

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 2026-04-17 av Erik Lauren. Vid besiktningen deltog fastighetsägaren och 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

Energideklaration utförd, giltig tom 2034-06-20, energiklass E.
Källa: Boverket.

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.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	4 310 m ²
varav land	-
varav vatten	-
Obebyggda delar	Trädgård
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor
Avstånd	12 km till kommunens centralort 12 km till Bålsta centrum

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	Källa: Fastighetsägaren
Vatten	Kommunalt Avstängt *	Källa: Fastighetsägaren
	Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.	
Avlopp	Kommunalt Avstängt *	Källa: Fastighetsägaren
	Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.	
Bredband via fiber	Ja	Källa: Fastighetsägaren

*) Avstängt/ej i bruk vid besiktningstillfället. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion.

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1948, om/tillbyggt 1976	Källa: Metria
Boarea	163 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 4 rum och kök	

Biarea	77 m ²
Våningar	Ett plan med källare
Entréväning	Hall, kök, vardagsrum och 3 st sovrum, badrum
Källarväning	Förråd, pannrum och tvättstuga, badrum, garage
Grund	Källargrund
Stomme	Trä/tegel
Fasad	Träpanel
Fönster	3-glas, isolerglas, vita
Yttertak	Betongpannor och papp
Invändiga ytskikt	
Golv	Parkett och klinker
Vägg	Målade och tapet
Tak	Målat och målade skivor
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till värmepump (luft/vatten) (Nibe). Källa: Fastighetsägaren Avstängd.
Eldstad	2 st Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. Källa: Fastighetsägaren
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Spishäll (Siemens), ugn inbyggd (Electrolux), micro inbyggd (Electrolux), köksfläkt (Siemens), diskmaskin (Gorenje), kyl (Samsung), frys (Samsung) Samt skafferier Normal standard, normalt skick
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch Normal standard, normalt skick
Hygienrum 2	WC/dusch/bad på källarväning, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch, badkar Normal standard, normalt skick
Tvättstuga	Tvättmaskin (Bosch), torktumlare (Bosch), tvättbänk Normal standard, normalt skick

Helhetsintryck Normal standard, normalt skick. Renoverat 2021-2023. Ytterligare undersökning för fukt bör kontrolleras efter tidigare vattenskada i källare.

5.5 Övriga byggnader

Kallförråd Betongplatta, träpanel, papptak
Låg standard, enkelt skick
Byggnadsarea: 10 kvm m² (uppskattad yta)

Förråd Betongplatta, träpanel, betongpannor
Låg standard, Enkelt skick
Byggnadsarea: 10 kvm m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring Saknas

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat.

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 2025-07-28, 1 650 193 SEK jämte ränta och kostnader beslutsnummer 12254103331: 2025-07-29, D-2025-00267710:1
Utmätning 2025-07-28, 1 650 193 SEK beslutsnummer 12254102796: 2025-07-29, D-2025-00267711:1
Förordnande att hela fastigheten ska säljas: 2025-10-29, D-2025-00392872:1
Utmätning 2025-12-18, 3 653 602 SEK (Beslutsnummer 12256039632): 2025-12-22, D-2025-00475532:1
Utmätning 2025-12-18, 3 653 602 SEK (Beslutsnummer 12256039129): 2025-12-22, D-2025-00475533:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 12 inteckningar om 3 825 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	147 500 kr	1987-03-16	87/12732A	
2	40 000 kr	1987-03-16	87/12732B	
3	112 500 kr	1987-03-16	87/12732C	
4	150 000 kr	1991-02-15	91/7851	
5	130 000 kr	1995-08-15	95/21094	
6	844 000 kr	2001-08-21	01/14993	
7	150 000 kr	2002-01-14	02/911	
8	101 000 kr	2002-07-29	02/15862	
9	50 000 kr	2004-11-10	04/26220	
10	275 000 kr	2006-04-18	06/7880	
11	296 000 kr	2007-01-18	07/1355	
13	1 529 000 kr	2020-12-09	D-2020-00518842:3	

7.3 Inskrivningar

Källa: Metria

12 Avtalsservitut 2020-09-10 D-2020-00369958:1 Övrigt ändamål: -

7.4 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål se beskrivning	Rättsförhållande FÖRMÅN	Rättighetstyp AVTALSSERVITUT	Beteckning D202000400092:1.1
Beskrivning VA-ledningar			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån: Håbo KATRINEDAL 3:10 Last: HÅBO KATRINEDAL 3:57			
Ändamål se beskrivning	Rättsförhållande LAST	Rättighetstyp AVTALSSERVITUT	Beteckning D202000369958:1.1
Beskrivning VA-ledningar			

Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån: HÅBO KATRINEDAL 4:3			
Last: Håbo KATRINEDAL 3:10			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VATTENTÅKT	FÖRMÅN	OFFICIALSERVITUT	03-97:176.1
Bildningsåtgärd			
FASTIGHETSREGLERING			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån: Håbo KATRINEDAL 3:10			
Last: HÅBO KATRINEDAL 4:3			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
SE BESKRIVNING	FÖRMÅN	AVTALSSERVITUT	0305IM-11/11460.1
Beskrivning			
INFILTRATIONSBÄDD			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån: Håbo KATRINEDAL 3:10			
Last: HÅBO KATRINEDAL 3:57			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VÄG	FÖRMÅN	OFFICIALSERVITUT	03-ÖVE-176.1
Bildningsåtgärd			
AVSTYCKNING			
Beskrivning			
RÄTT TILL NÖDIG UTFARTSVÄG TILL SAMFÄLLIGHETEN KATRINEDAL S:4			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån: Håbo KATRINEDAL 3:10			
Last: HÅBO KATRINEDAL 3:57			

7.5 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar
HÅBO KATRINEDAL GA:1

7.6 Taxeringsvärde

Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	3 404 000 kr
varav byggnad	2 023 000 kr
varav mark	1 381 000 kr

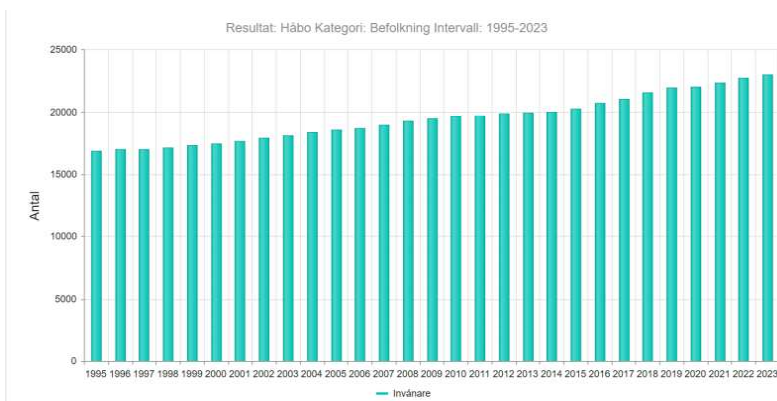
Källa: Metria

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 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

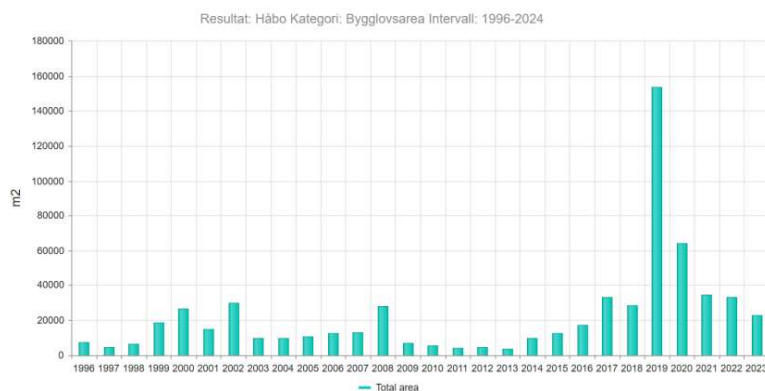
Håbo kommun har ett strategiskt läge med utmärkta kommunikationer. E18 går genom kommunen och förbinder Bålsta med Stockholm i öster och Enköping samt Västerås i väster. Kommunen har Bålsta station, där tågen längs Mälartåg-linjen och Stockholms pendeltågslinje ger direkta förbindelser till Stockholm, 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:



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.

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

Materialet har gallrats och omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 112 – 156 m², standardpoäng 27 – 36, byggår 1976 – 2022, areal tomt 1 321 – 2 290 m² under perioden 2023-08-25 och framåt.

Sökningen genererade 9 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 2 175 000 – 6 095 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 13 942 – 40 633 kr/m² med medel 29 835 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,7 – 1,6 med medel 1,2, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillning
Håbo	Katrinedal 3:92	2025-10-31	150	14	34	2021	2 089	E	L	1,3	40 633	6 095 000
Håbo	Kivinge 4:8	2025-05-12	150	5	31	2017	1 584	E	L	1,0	30 000	4 500 000
Håbo	Kivinge 4:18	2025-03-14	112		35	2014	2 154	E	L	1,0	33 928	3 800 000
Håbo	Kivinge 4:92	2025-02-03	129		27	2022	1 456	E	L	1,1	32 558	4 200 000
Håbo	Katrinedal 4:4	2025-01-31	156	58	32	1976	1 476	E	L	0,7	13 942	2 175 000
Håbo	Kumla 2:16	2024-12-20	129		34	2004	1 321	E	L	1,2	34 108	4 400 000
Håbo	Kivinge 4:67	2023-10-03	134		36	2009	2 077	E	L	1,1	25 373	3 400 000
Håbo	Kumla 2:17	2023-09-01	129		36	2006	1 321	E	L	1,4	29 457	3 800 000
Håbo	Kumla 2:6	2023-08-25	121		36	1979	2 290	E	L	1,6	28 512	3 450 000
Medel											1,2	29 835

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets lantliga läge samt normal standard och skick. Byggnaden har renoverats nyligen samt tomtareals storle medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga över medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 5 500 000 kr, motsvarande 33 742 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per april 2026

5 500 000 KRONOR

Femmiljonerfemhundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 5 225 tkr - 5 775 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	33 742
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,62

Uppsala 2026-04-26

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Lauren

Ekonom och Fastighetsvärderare

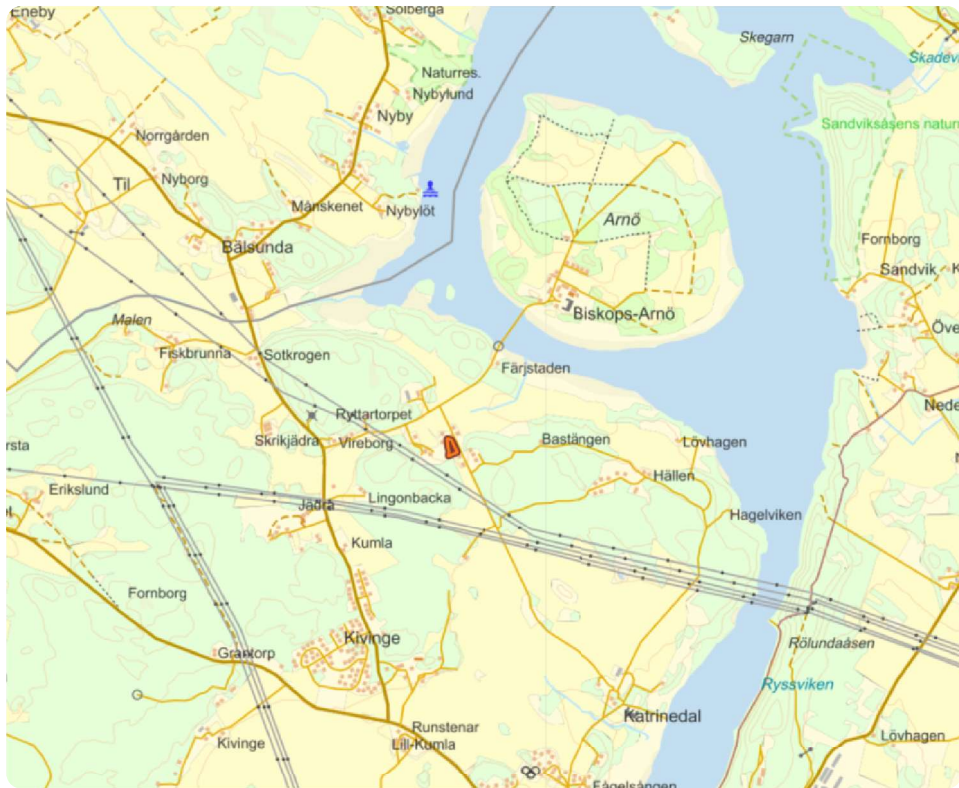
**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



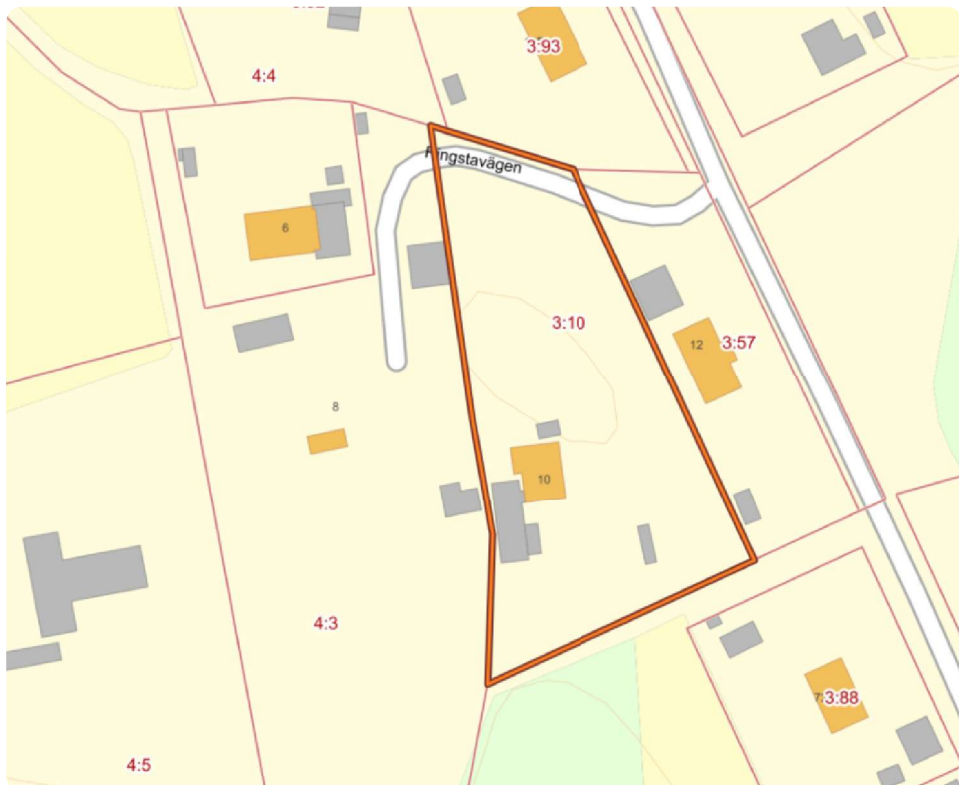
Bilaga I Foton utvändigt



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