

NEW PROPERTY

Granporten

BÅLSTA

2026

innehåll

01

INTRODUKTION

Översiktskarta s. 1
Sammanfattning s. 3

02

OMRÅDET

Bålsta s. 6

03

FASTIGHETERNA

Bålsta 2:307 s. 7
Bålsta 2:34 s. 9
Ekonomi s. 11
Förteckning s. 13
Bilder s. 15

04

FÖRSÄLJNING

Försäljningsstruktur och
budinformation s. 17

• INTRODUKTION

Översiktskarta

BÅLSTA LOGISTIK

BÅLSTA 2:307

Bålsta 2:307 är en bostadsfastighet på Bålstavägen i Gamla Bålsta med 16 hyreslägenheter om totalt cirka 958 m² samt fem parkeringsplatser. Bebyggelsen består av ett flerbostadshus från tidigt 1990-tal och ett nyproducerat hus uppfört 2021–2022, med en blandning av 1:or, 2:or och 3:or. Det centrala läget, med livsmedelsbutik och bussförbindelser inom kort gångavstånd, gör fastigheten attraktiv för en bred målgrupp.



GAMLA BÅLSTA



BÅLSTA 2:34

Bålsta 2:34 är en bostadsfastighet på Jan Fridegårds väg i Gamla Bålsta, uppförd under 90-talet och bestående av 29 hyreslägenheter om totalt cirka 1 975 m² samt 29 parkeringsplatser. Lägenheterna utgörs främst av 2:or och ligger nära livsmedelsbutik, grönområden och Mälaren. Stockholm C nås på cirka 30 minuter med regionaltåg från Bålsta station, vilket gör fastigheten till ett attraktivt bostadsinnehav i ett etablerat pendlingsläge.

BÅLSTA PENDELTÅGSSTATION



BÅLSTA CENTRUM

ENEBY

• INTRODUKTION

Sammanfattning

MÖJLIGHET ATT FÖRVÄRVA
TVÅ BOSTADSFÄSTIGHETER I
EXPANSIVA BÅLSTA.

- Fastigheterna är belägna på Bålstavägen 19–21 respektive Jan Fridegårds väg 13–41, i ett lugnt och efterfrågat bostadsområde med bra bussförbindelser och nära Bålsta resecentrum för pendeltåg mot Stockholm. I närområdet finns även ett brett utbud av service, naturområden och skolor.
- De 45 lägenheterna är fördelade över sju huskroppar, och till fastigheterna hör totalt 34 uthyrningsbara parkeringsplatser. Tillsammans genererar de stabila, löpande hyresintäkter från både bostäder och parkeringar.
- Sex av huskropparna byggdes under 90-talet och har genomgått löpande underhåll för att bibehålla god standard. Den sista huskroppen på Bålsta 2:307 har återbyggts under 2021 efter en brand och är i väldigt gott skick.

LÄGENHETER

45 st

PARKERINGSPLATSER

34 st



BEDÖMT DRIFTNETTO 2026

Intäkter	tkr	kr/m²
Bashyra inkl. index	4 960	1 691
Kabel TV	57	20
Standardhöjning	1	0
Parkeringsplatser	203	69
Totalt hyresvärde	5 222	1 780

Kostnader

Taxebundna	-1 058	-361
Städning	-47	-16
Snöröjning	-34	-11
Trädgårdsskötsel	-21	-7
Kabel-TV	-59	-20
Admin	-153	-52
Fastighetsskötsel	-279	-95
Försäkring	-102	-35
Planerat underhåll	-440	-150
Fastighetsskatt	-80	-27
Totala kostnader	-2 271	-774

Driftnetto	2 950	1 006
------------	-------	-------

BEDÖMT DRIFTNETTO

2 950 tkr

BEDÖMT DRIFTNETTO PER M²

1 006 kr/m²

BOA

2 933 m²



- OMRÅDET

Bålsta

INVESTERINGSMARKNADEN I BÅLSTA – MÄLARDALENS MEST EXPANSIVA PENDLARORT

Bålsta är Håbo kommuns centralort och har etablerat sig som en attraktiv del av Stockholmsregionens bostadsmarknad, med ett strategiskt läge i skärningspunkten mellan Stockholm och Mälardalen. Kommunen har haft en stabil befolkningstillväxt i över två decennier. Sedan millennieskiftet har invånarantalet ökat med drygt 30 procent, och under 2025 växte befolkningen snabbare än både läns- och riksgenomsnittet. Tillväxten drivs främst av inflyttning, och kommunens prognos pekar på en fortsatt ökning under det kommande decenniet. Befolkningen är yngre än riksgenomsnittet med en hög andel barnfamiljer, samtidigt som gruppen äldre växer och efterfrågar mindre, tillgänglighetsanpassade bostäder. Kombinationen skapar en bred och långsiktig efterfrågan på bostäder och gör Bålsta till en intressant delmarknad för såväl privat som institutionellt fastighetskapital.

Ortskaraktären i Bålsta förenar småstadens skala med naturnära livskvalitet. Gamla Bålsta, med sin sammanhållna bebyggelse längs Stockholmsvägen, möter en pågående omvandling av Bålsta centrum, där kommunen driver visionen "från tätort till stad" med nya kvarter, gator, torg och parker. Planprogrammet för centrum pekar på möjlighet till upp mot 2 000 nya bostäder på sikt, vilket tydliggör kommunens ambition att växa. Det som stärker boendemiljön är närheten till rekreation: Mälaren med Kalmarsandsbadet, Bålstaåsen och en planerad stadspark i Gröna dalen, som ska länka samman centrum med vattnet.

Kommunikationsläget är ortens främsta styrka. Mälarbanan går genom Bålsta, och pendeltåget når Stockholm City på cirka 40 minuter med avgång varje halvtimme. SJ:s regionaltåg gör resan till Stockholms central på cirka 30 minuter och når Enköping på 12 minuter. E18 ger goda bilförbindelser mot Stockholm och Västerås och vidare mot Uppsala och Arlanda. Sedan 2022 samlar det nya resecentrumet tåg, buss, taxi och pendlarparkering på en och samma plats. Befolkningstillväxt, pendlingsläge och kommunens utvecklingsplaner ger tillsammans ett strukturellt stöd för bostadsefterfrågan i orten, vilket för fastighetsägare innebär goda förutsättningar för stabil uthyrning och förutsägbart kassaflöde.

Håbo Bålsta 2:307 och Håbo Bålsta 2:34 är belägna i denna växande ort med tillgång till spårburen kollektivtrafik, lokalt serviceutbud och närhet till natur och vatten. Att förvärva tillgångar med denna geografiska profil innebär en investering i ett etablerat pendlingsläge i Stockholmsregionen, med goda förutsättningar för långsiktig förvaltning.

• FASTIGHETERNA

Bålsta 2:307

 BÅLSTAVÄGEN 19-21

Bålsta 2:307 är en välskött hyresfastighet på Bålstavägen 19–21 i Bålsta, i ett lugnt bostadsområde med gångavstånd till Bålsta resecentrum, med pendeltåg mot Stockholm. Fastigheten omfattar 16 lägenheter om totalt 958 m² uthyrbar area på en tomt om 2 367 m², fördelat på två byggnader och en väl sammansatt lägenhetsmix: fyra 1:or, sex 2:or och sex 3:or. Samtliga lägenheter är uthyrda per september 2026.

Den ena byggnaden, Bålstavägen 21, är i praktiken nyproduktion: huset uppfördes helt nytt 2021–2022 och rymmer åtta lägenheter – fyra 3:or om 84 m² och fyra 1:or om 27 m². Tegelfasad med inslag av träpanel, fjärrvärme med vattenburen golvvärme, FTX-ventilation från 2021 och planlösningar anpassade efter dagens tillgänglighetskrav. Byggnaden lufttäthetsprovades inför slutbeskedet i februari 2022, vilket ger mycket låg teknisk risk och begränsat underhållsbehov under lång tid framöver.

FASTIGHETSINFORMATION	
Fastighetsbeteckning	Bålsta 2:307
Upplåtelseform	Äganderätt
Typkod	320, Bostäder
Byggår	1992 & 2021
Lägenheter	16 st
Uthyrbar area	958 m²
Tomtareal	2 367 m²
Taxeringsvärde	18 872 tkr
GA	Fastigheten ingår ej i några GA
Servitut	Fastigheten belastas inte av något servitut

Bålstavägen 19A–B från 1992 rymmer resterande åtta lägenheter i två trapphus. Båda husen har FTX-ventilation och samtliga system är godkända vid senaste OVK, med nästa ordinarie kontroll först i november 2027. Uppvärmning sker med fjärrvärme och en ny energideklaration upprättades i augusti 2026, giltig till 2036. På gården finns en komplementbyggnad med tvättstuga, bastu och lägenhetsförråd samt fem parkeringsplatser varav två är uthyrda.

Totalt hyresvärde uppgår till cirka 1,76 Mkr per år inklusive parkering och tillägg, motsvarande ett snitt om cirka 1 810 kr/m² och år där spannet sträcker sig mellan 1 449 och 2 597 kr/m² i husen. Förhandlingsklausulen är bortavtalad i fem av hyreskontrakten, vilket innebär att hyran regleras direkt i varje hyresavtal i stället för genom kollektiva förhandlingsöverenskommelser. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad och kan förvaltas vidare med direkt kassaflöde från dag ett.

TEKNISK INFORMATION	
Grundläggning	Platta på mark
Stomme	Trä/betong
Yttertak	Betongpannor
Fasad	Trä och tegel
Bjälklag	Trä och betong
Fönster	3-glas
Värmekälla	Fjärrvärme
Ventilation	FTX
Internet	Fiber
Energiklass	D



958 m²

BOA

5 st

AVTAL UTAN FÖRHANDLINGSKLAUSUL

• FASTIGHETERNA

Bålsta 2:34

 JAN FRIDEGÅRDS VÄG 13-41

Bålsta 2:34 är ett välskött hyresbestånd på Jan Fridegårds väg 13–41 i Bålsta, enbart 100 meter från Bålsta 2:307 och med både samma närhet till Bålsta Centum samt pendlingsmöjlighet till Stockholm. Beståndet omfattar 29 lägenheter om totalt 1 975 m² uthyrbar area, fördelat på 24 2:or mellan 52 och 71 m² och fem 3:or om 97 m². Storleksmixen tilltalar en bred hyresgästgrupp, och per september 2026 är 28 av 29 lägenheter uthyrda.

Bostäderna fördelas på fem byggnader: två flerbostadshus i två plan på Jan Fridegårds väg 13A–B och 15A–B med sammanlagt 16 lägenheter, samt tre lägre längor på nummer 17–41 med 13 bostäder om 52, 68 respektive 97 m². Husen uppfördes under 1990-talets första hälft enligt detaljplanen för Jan Fridegårds väg, och 15A–B återuppbyggdes i sin helhet efter brand med bygglov 1999 och godkänd kontrollplan år 2000.

Samtliga bostäder betjänas av lägenhetsvisa FTX-aggregat. Anläggningen godkändes vid senaste OVK maj 2025 och husen värms upp med fjärrvärme. Underhållet drivs löpande: badrumsrenoveringar är genomförda respektive pågående och en takrenovering pågår på 15A. Fastigheten har andelar i tre samfälligheter: Håbo Bålsta s:7 (0,1865%), Håbo Bålsta s:13 (0,500%) samt Håbo Bålsta s:14 (0,500%) samtliga avsedda för vägmark. Till beståndet hör dessutom 29 uthyrda garageplatser, uppdelade mellan en garagelänga och källarvåningarna.

Totalt hyresvärde uppgår till cirka 3,46 Mkr per år inklusive garage och tillägg, varav bostadshyrorna svarar för 3,23 Mkr motsvarande 1 633 kr/m². Förhandlingsklausulen är även här bortavtalad i tio av kontrakten. Hyresnivåerna varierar i dag mellan 1 348 och 2 350 kr/m². Fastigheten är fullvärdesförsäkrad och ger direkt kassaflöde från dag ett.

FASTIGHETSINFORMATION	
Fastighetsbeteckning	Bålsta 2:334
Upplåtelseform	Äganderätt
Typkod	320, Bostäder
Byggår	1993
Lägenheter	29 st
Uthyrbar area	1 975 m²
Tomtareal	5 974 m²
Taxeringsvärde	29 600 tkr
GA	Del av 3 st samfälligheter avseende vägmark
Servitut	Fastigheten belastas inte av något servitut

TEKNISK INFORMATION	
Grundläggning	Platta på mark/källare
Stomme	Trä/betong
Takbeläggning	Betongpannor
Fasad	Trä och tegel
Bjälklag	Trä och betong
Fönster	3-glas
Värmekälla	Fjärrvärme
Ventilation	FTX
Internet	Fiber
Energiklass	D



1 975 m²

BOA

10 st

AVTAL UTAN
FÖRHANDLINGSKLAUSUL

• EKONOMI

Bålsta 2:307

BEDÖMT DRIFTNETTO 2026

Intäkter	tkr	kr/m²
Bashyra inkl. index	1 734	1 810
Kabel TV	12	13
Standardhöjning	1	2
Parkeringsplatser	12	13
Totalt hyresvärde	1 760	1 837

Kostnader		
Taxebundna	-345	-361
Städning	-15	-16
Snöröjning	-11	-11
Trädgårdsskötsel	-7	-7
Kabel-TV	-19	-20
Admin	-50	-52
Fastighetsskötsel	-91	-95
Försäkring	-33	-35
Planerat underhåll	-144	-150
Fastighetsskatt	-29	-30
Totala kostnader	-744	-777
Driftnetto	1 016	1 060

BEDÖMT DRIFTNETTO

1 016 tkr

BEDÖMT DRIFTNETTO, PER M²

1 060 kr/m²

ANTAGANDEN

- Bashyran, inklusive index, uppgår till 1 734 tkr, motsvarande 1 810 kronor per kvadratmeter. Utöver hyra tillkommer tillägg på 25 tkr.
- Uthyrningsgraden har antagits vara 100 procent för såväl bostäder som parkeringsplatser. Per september är tre parkeringsplatser vakanta.
- Samtliga drift- och underhållskostnader är uppskattade av New Property. Som grund har historiska kostnader analyserats enligt underlag från fastighetsägaren. Underlaget redovisar kostnaderna för båda fastigheterna gemensamt. Utifrån detta har ett bedömt driftnetto för 2026 tagits fram, där tillfälliga och engångsbetonade poster har justerats.
- New Property har fördelat kostnaden mellan objekten utifrån respektive fastighets andel av total bostadsarea.

Bålsta 2:34

BEDÖMT DRIFTNETTO 2026

Intäkter	tkr	kr/m²
Bashyra inkl. index	3 226	1 633
Kabel TV	45	23
Parkeringsplatser	191	97
Totalt hyresvärde	3 462	1 753

Kostnader		
Taxebundna	-712	-361
Städning	-31	-16
Snöröjning	-23	-11
Trädgårdsskötsel	-14	-7
Kabel-TV	-40	-20
Admin	-103	-52
Fastighetsskötsel	-188	-95
Försäkring	-68	-35
Planerat underhåll	-296	-150
Fastighetsskatt	-52	-26
Totala kostnader	-1 527	-773
Driftnetto	1 935	980

BEDÖMT DRIFTNETTO

1 935 tkr

BEDÖMT DRIFTNETTO, PER M²

980 kr/m²

ANTAGANDEN

- Bashyran, inklusive index, uppgår till 3 226 tkr, motsvarande 1 633 kronor per kvadratmeter. Utöver hyra tillkommer tillägg på 236 tkr.
- Uthyrningsgraden har antagits vara 100 procent för såväl bostäder som parkeringsplatser. Per september är en av fastighetens 2:or outhyrd.
- Samtliga drift- och underhållskostnader är uppskattade av New Property. Som grund har historiska kostnader analyserats enligt underlag från fastighetsägaren. Underlaget redovisar kostnaderna för båda fastigheterna gemensamt. Utifrån detta har ett bedömt driftnetto för 2026 tagits fram, där tillfälliga och engångsbetonade poster har justerats.
- New Property har fördelat kostnaden mellan objekten utifrån respektive fastighets andel av total bostadsarea.

• LÄGENHETSFÖRTECKNING

Bålsta 2:307

LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh nr	Typ	Yta (m²)
02-101	3 Rok	71
02-102	2 Rok	62
02-103	3 Rok	71
02-104	2 Rok	62
02-105	2 Rok	62
02-106	2 Rok	62
02-107	2 Rok	62
02-108	2 Rok	62
02-109	3 Rok	84
02-110	1 Rok	27
02-111	3 Rok	84
02-112	1 Rok	27
02-113	3 Rok	84
02-114	1 Rok	27
02-115	3 Rok	84
02-116	1 Rok	27
Totalt	16 enheter	958 m²

FÖRDELNING BOSTÄDER

Bostadstyp	Antal	Yta	Hyra	Hyra/m²	Tillägg	Hyresvärde	Hyresvärde/m²
1 RoK	4 st	108 m	280 500 kr	2 597 kr/m²	0 kr	280 500 kr	2 597 kr/m²
2 RoK	6 st	372 m²	564 700 kr	1 518 kr/m²	8 700 kr	573 400 kr	1 541 kr/m²
3 RoK	6 st	478 m²	889 100 kr	1 860 kr/m²	4 900 kr	894 000 kr	1 870 kr/m²
Totalt	16 st	958 m²	1 734 200 kr	1 810 kr/m²	13 600 kr	1 747 900 kr	1 824 kr/m²

Bålsta 2:34

LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh nr	Typ	Yta (m²)
01-101	2 Rok	62
01-102	2 Rok	62
01-103	2 Rok	62
01-104	2 Rok	62
01-105	2 Rok	62
01-106	2 Rok	62
01-107	2 Rok	62
01-108	2 Rok	62
01-109	2 Rok	62
01-110	2 Rok	62
01-111	2 Rok	62
01-112	2 Rok	62
01-113	2 Rok	62
01-114	2 Rok	71
01-115	2 Rok	62
01-116	2 Rok	71
01-117	2 Rok	52
01-118	2 Rok	68
01-119	3 Rok	97
01-120	3 Rok	97
01-121	2 Rok	52
01-122	2 Rok	68
01-123	3 Rok	97
01-124	2 Rok	68
01-125	2 Rok	52
01-126	3 Rok	97
01-127	3 Rok	97
01-128	2 Rok	68
01-129	2 Rok	52
Total	29 enheter	1 975 m²

FÖRDELNING BOSTÄDER

Bostadstyp	Antal	Yta	Hyra	Hyra/m²	Tillägg	Hyresvärde	Hyresvärde/m²
2 RoK	24 st	1 490 m²	2 567 000 kr	1 723 kr/m²	36 500 kr	2 603 500 kr	1 747 kr/m²
3 RoK	5 st	485 m²	658 900 kr	1 359 kr/m²	8 700 kr	667 600 kr	1 377 kr/m²
Totalt	16 st	1 975 m²	3 225 900 kr	1 633 kr/m²	45 240 kr	3 271 100 kr	1 656 kr/m²

• BILDER

Bålsta 2:307



Bålsta 2:34



• FÖRSÄLJNING

Försäljningsstruktur & budinformation

FÖRSÄLJNINGSPROCESS

Säljaren, en privatperson, äger fastigheterna Håbo Bålsta 2:307 och Håbo Bålsta 2:34.

Säljaren har för avsikt att avyttra Fastigheterna genom en direkt fastighetsöverlåtelse eller bolagsaffär. New Property Transaktion AB (org.nr. 556943-5828) har engagerats av säljaren som exklusiv rådgivare i processen.

BUDINSTRUKTION

Det indikativa budet ska innehålla följande information och skickas via e-post till thomas@newproperty.se

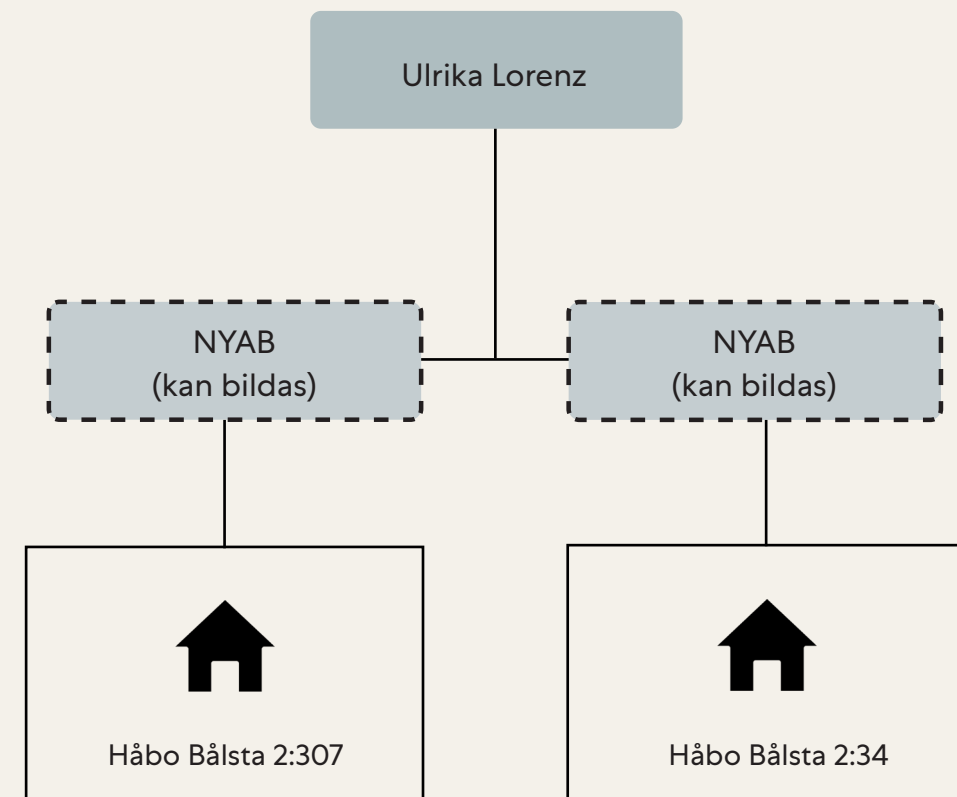
- Kortfattad information om köparen och dess verksamhet
- Önskemål om fastighetsaffär eller bolagsaffär.
- Underliggande fastighetsvärde
- Tidsplan för genomförande av due diligence
- Finansieringsvillkor
- Eventuella övriga villkor för förvärvet

FRISKRIVNING

Detta prospekt har tagits fram av New Property och godkänts av Säljaren. Prospektet innehåller information om Fastigheten, och/eller Bolaget, och är en sammanställning av uppgifter som tillhandahållits av Säljarensamt av Säljaren godkänd tredje part. Lämnade uppgifter har granskats och bearbetats av New Property, i syfte att informationen i detta prospekt ska ge en rättvisande bild av Fastigheten och/eller Bolaget. NewProperty lämnar dock inga garantier för informationens aktualitet, riktighet eller fullständighet.

New Property, Säljaren och av Säljaren godkända tredjepart friskriver sig från allt ansvar vid eventuella fel eller ofullständigheter i detta prospekt, samt i övrigt lämnade uppgifter. Detta gäller uppgifter som lämnats i såväl muntlig som skriftlig form. New Property friskriver sig även från ansvar vid eventuella skriv-, bild- eller räknefel i detta prospekt, samt förbehåller sig rätten att när som helst göra ändringar i prospektet.

Information om Fastigheten, och/eller Bolaget, som framgår av detta prospekt, eller som på annat sätt kommunicerats, bör kontrolleras med Säljaren och/eller extern expertis innan en bindande köpehandling undertecknas. Säljaren ansvarar endast för sådana garantier som uttryckligen lämnas i den köpehandling som tecknas med slutlig köpare av Bolaget.



KONTAKT



THOMAS LINDQUIST

/ Senior Director
070 870 80 72
thomas@newproperty.se



JACOB LINDENCRONA

/ Junior Analyst
076 909 98 05
jacob@newproperty.se



NEW PROPERTY

NYBROGATAN 39
114 39 STOCKHOLM
www.newproperty.se