

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	BORLÄNGE
Fastighetsbeteckning	NYBY 8:4
Värdetidpunkt	2025-10-14



Huvudbyggnadens entrésida.

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	6
4	Hållbarhet	7
5	Beskrivning värderingsobjekt	8
6	Värderingsteorier och -metoder	12
7	Ekonomiska data	13
8	Marknadsvärdebedömning	14
	Bilaga I Foton utvändigt	18
	Bilaga II Kartor	20
	Bilaga III Planritningar	22

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.

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.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-10-14.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	BORLÄNGE NYBY 8:4
Adress	Nyby 14 78191 Borlänge
Område	Stora Tuna
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-1373-25-20
Nybyggnadsår	1929
Värdeår	1929
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

BORLÄNGE NYBY 8:4 i Borlänge kommun ligger 11 km från centralorten och med 4 km till annan service. Omgivningen utgörs av lantbruk, villor och skog/natur.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande huvudbostad i två plan. Uppförd med betongplatta, fasad träpanel, fönster 3-glas och yttertak betongpannor. Boarean uppgår till 255 m², fördelat på 9 rum. Biarean uppgår till 10 m². Därtill finns en övrig bostadsbyggnad (gäststuga) vars boyta uppgår till 60 kvm.

Det finns även övriga byggnader såsom växthus, friggebod, hundhus, timmerstuga och garage/förråd.

Markarealen uppgår till 2 874 m², vars obebyggda delar utgörs av asfalterad uppfart/parkering och trädgård med gräsmatta, träd, buskar, stensättningar och belysning.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per oktober 2025
4 500 000 KRONOR
Fyramiljonerfemhundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 4 275 tkr - 4 725 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	14 286
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,20

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 2025-10-06 av Amanda Karlborg. Vid besiktningen deltog fastighetsägaren. 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

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).

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 inom planlagt område.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	2 874 m ²
Obebyggda delar	Asfalterad uppfart/parkering och trädgård med gräsmatta, träd, buskar,stensättningar och belysning.
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Lantbruk, villor och skog/natur
Avstånd	11 km till kommunens centralort 4 km till skola och 8 km till vårdcentral. Service finns i centralorten.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	Källa: Fastighetsägaren
Vatten	Kommunalt	Källa: Fastighetsägaren
Avlopp	Kommunalt	Källa: Fastighetsägaren
Bredband via fiber	Ja	Källa: Fastighetsägaren

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1929, ombyggd ca 2007, enligt fastighetsägaren	Källa: Fastighetsägaren
Boarea	315 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 9 rok	
Biarea	10 m ²	
Våningar	Två plan	
Entréväning	Hall, tvättstuga/teknikrum, WC, relaxavdelning, kök, 2st. sovrum, vardagsrum, matsal och vinterträdg	
Våning 1 tr	Allrum och 3st. sovrum	
Grund	Betongplatta	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel	

Fönster	3-glas, isolerglas, vita
Yttertak	Betongpannor
Balkong & uteplats	Uteplats
Invändiga ytskikt	
Golv	Parkett och klinker. Sprickor i ett fåtal klinkerplattor. Mindre missfärgningar i parkett.
Vägg	Målade och tapet
Tak	Målat och panel
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via golvvärme och radiatorer till bergvärmepump (Nibe).
Eldstad	Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. Källa: Fastighetsägaren Enligt fastighetsägaren regelbundet undersökt utav sotare (ej verifierade uppgifter)
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Spishäll (Miele), ugn inbyggd (Miele), micro inbyggd (Miele), köksfläkt (Miele), diskmaskin (Asko), kyl (Miele), frys (Miele), kokugn (Miele) God standard, gott skick
Hygienrum	WC på entréväning, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, tvättställ God standard, normalt skick
Hygienrum 2	Relaxavdelning på entréväning, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch, bubbelbad, bastu God standard, normalt skick
Hygienrum 3	WC/dusch på våning 1 trappa, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch Normal standard, normalt skick
Tvättstuga	Tvättmaskin (Miele), torktumlare (Miele), tvättbänk Golv klinker, väggar kakel Normal standard, normalt skick
Helhetsintryck	God standard, gott skick

5.5 Övriga byggnader

<i>Växthus</i>	Växthus med plastväggar under plasttak., anslutningar saknas Normal standard, normalt skick Byggnadsarea: 10 kvm m² (uppskattad yta)
<i>Friggebod</i>	Friggebod uppförd i trä under plåttak., ansluten till el med uppvärmning med direktverkande el (funktion ej verifierad). Normal standard, normalt skick Byggnadsarea: 10 kvm m² (uppskattad yta)
<i>Hundhus</i>	Hundhus uppförd i trä under plåttak. rastgård., ansluten till el med uppvärmning med direktverkande el (funktion ej verifierad). Normal standard, normalt skick Byggnadsarea: 10 kvm m² (uppskattad yta)
<i>Garage med förråd</i>	Garage sammanbyggt med förråd uppfört i 1-2 plan. stomme av murade väggar samt trä under tak av plåt. 3st. garageplatser (portar saknas)., ansluten till el, värme och vatten. Normal standard, normalt skick Byggnadsarea: 120 kvm m² (uppskattad yta)
<i>Gäststuga</i>	Gäststuga uppförd i trä med träpanel under yttertak av plåt. 2 glas fönster., ansluten till el, vatten och avlopp. uppvärmning genom direktverkande radiatorer och kamin. funktion ej verifierad. Gäststugan inrymmer ett fullutrustat vinkelkök, hygienutrymme med WC/dusch och tvättpelare samt allrum med 4st. sovplatser. Bredvid gäststugan finns en mindre/äldre timmerstuga under plåttak på 15 kvm byggnadsarea (uppskattad yta). Anslutningar saknas. Normal standard, normalt skick Byggnadsarea: 60 kvm m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring

Finns, Länsförsäkringar

Källa: Fastighetsägaren

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. 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.

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 2025-04-28, 3 886 381 SEK, jämte ränta och kostnader, beslutsnummer 01-233289-25: 2025-04-30, D-2025-00149768:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 7 inteckningar om 4 500 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	221 900 kr	1979-06-27	79/4473	
2	79 200 kr	1979-06-27	79/4474	
3	78 000 kr	1986-11-05	86/11394	
4	60 000 kr	1987-08-12	87/5161	
5	395 900 kr	1990-08-01	90/3680	
6	1 665 000 kr	2007-01-30	07/2786	
7	2 000 000 kr	2008-01-08	08/737	

7.3 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VATTEN OCH AVLOPP	LAST	LEDNINGSRÄTT	20-1985/1.1
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig			
Förmån: -			
Last: Borlänge Nyby 8:4			

7.4 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 3 750 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 3 211 000 kr

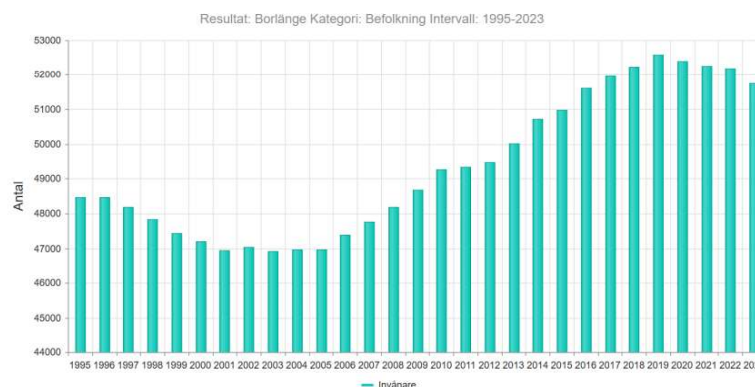
varav mark 539 000 kr

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Borlänge kommun ligger i Dalarnas län och är en av regionens mest betydande industri- och handelsstäder. Kommunen präglas av ett varierat landskap med skogar, älvar och sjöar, där Dalälven är en viktig naturresurs. Centralorten Borlänge är den största tätorten och fungerar som kommunens administrativa och ekonomiska centrum. Andra orter inom kommunen inkluderar Domnarvet, Kvarnsveden och Ornäs. Kommunen har en befolkning på cirka 51 700 personer (2023, MSCI), vilket gör Borlänge till Dalarnas näst största stad efter Falun. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

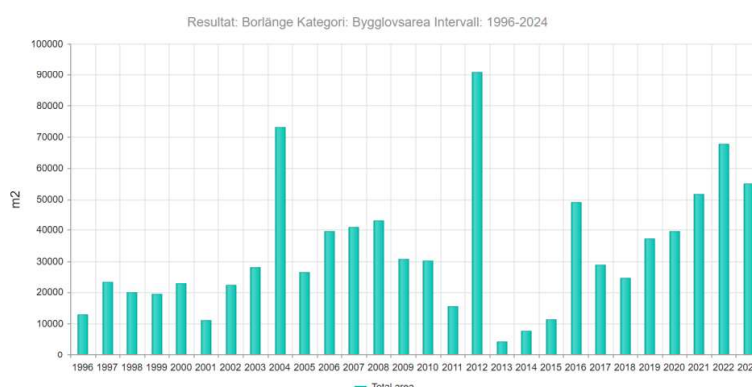
Borlänge är en viktig trafikknutpunkt i Dalarna, med välutvecklade väg- och järnvägsförbindelser. E16 och E45 samt riksväg 50 passerar genom kommunen och kopplar Borlänge till bland annat Falun, Ludvika, Mora och Gävle. Borlänge centralstation erbjuder tågförbindelser via SJ och Tåg i Bergslagen till destinationer som Stockholm, Göteborg, Örebro och Sundsvall. Staden har också ett omfattande bussnätverk som sköts av Dalabuss och Dalatrafik. Närmaste flygplats är Dala Airport, belägen i närheten av Borlänge, med inrikesflyg. För större internationella flygförbindelser är Arlanda flygplats (ca 2,5 timmar med bil) den närmaste flygplatsen.

Näringsliv

Borlänge har en stark industrisektor, där SSAB Borlänge är en av de största arbetsgivarna och en viktig aktör i kommunen. Pappers- och skogsindustrin är också framträdande, med Stora Enso Kvarnsvedens pappersbruk som en betydande arbetsgivare. Utöver industrin har Borlänge en växande tjänstesektor, med företag inom handel, IT och utbildning. Staden är även ett viktigt regionalt handelscentrum, där köpcentret Kupolen är en av de största handelsplatserna i Dalarna. Det finns cirka 2 500 företag registrerade i kommunen. Borlänge är också en utbildningsstad, med Högskolan Dalarna som en viktig aktör inom högre utbildning och forskning. Besöksnäringen är en annan viktig del av näringslivet, där Romme Alpin, Dalarnas största alpina skidanläggning, lockar många turister under vintersäsongen.

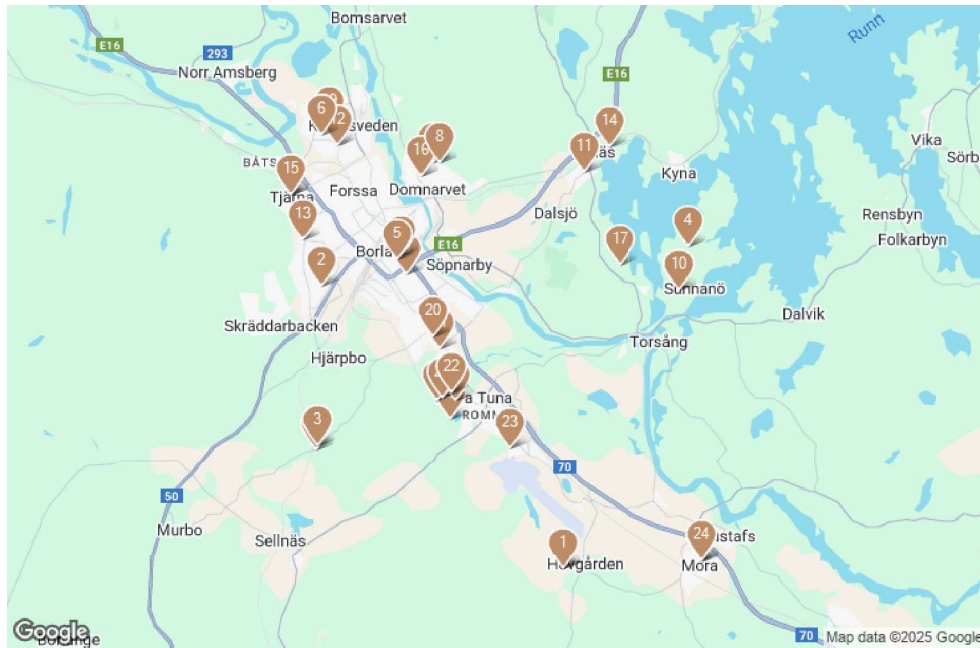
Byggnade i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan cirka 800 m² (2014) och närmare 70 000 m² (år 2022) (MSCI). Se diagram nedan:

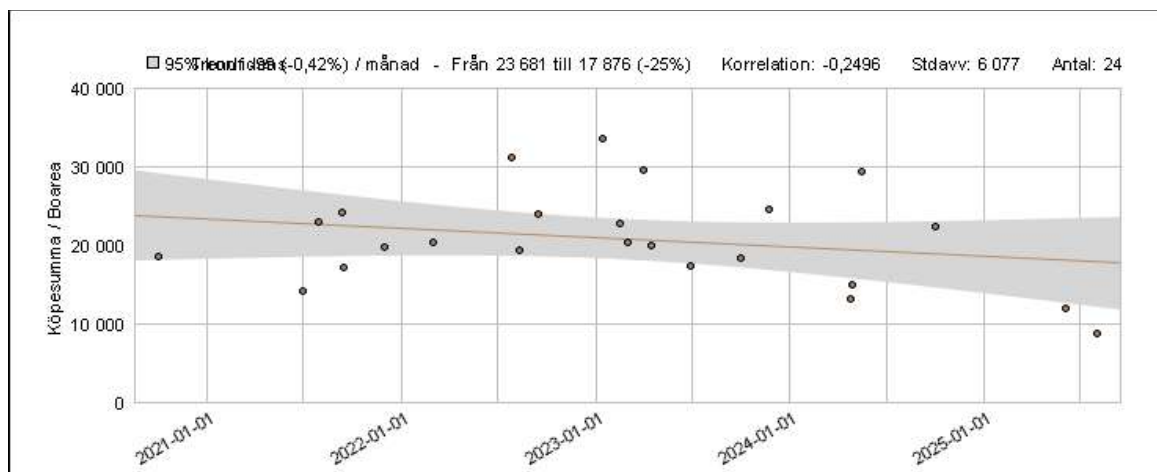


8.2 Ortsprisanalys

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.



Karta. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

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

Materialet har gallrats och omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 200 - 328 m², standardpoäng 28 - 38, byggår #DIV/0! - 2007, areal tomt 1 013 - 3 210 m² under perioden 2023-04-17 och framåt.

Sökningen genererade 6 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 2 185 000 - 6 095 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 8 810 - 19 918 kr/m² med medel 14 576 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,8 - 1,8 med medel 1,2, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Borlänge	Västansjö 2:6	2025-08-01	248	27	30	1909	3 210	E	L	1,0	8 810	2 185 000
Borlänge	Storskiftet 11	2025-06-03	226	143	37	1976	1 085	E	L	0,8	11 977	2 707 000
Borlänge	Simsåkeren 2	2024-04-29	328	110	35	1929	1 013	E	L	1,2	15 091	4 950 000
Borlänge	Lövkojan 10	2024-04-26	200	286	36	1974	1 441	E	L	1,0	13 250	2 650 000
Borlänge	Biet 4	2023-10-02	201	92	28	1971	1 174	E	L	1,8	18 407	3 700 000
Borlänge	Burgrevgården 4:14	2023-04-17	306	20	38	2007	2 634	E	L	1,1	19 918	6 095 000
Medel			252	113	34	#DIV/0!	1 760	#DIV/0!		1,2	14 576	3 714 500
Medel										1,2	14 576	

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets medelbra läge samt god standard och Gott skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga kring medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 4 500 000 kr, motsvarande 14 286 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per oktober 2025

4 500 000 KRONOR

Fyramiljonerfemhundratusenkronor

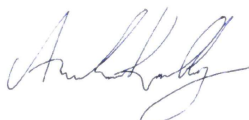
Bedömt värdeintervall 4 275 tkr - 4 725 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	14 286
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,20

Gävle 2025-10-15

VärderingsInstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Master of Business & Management och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

Bilaga I Foton utvändigt



Trädgård



Friggebod



Växthus



Hundhus med rastgård



Huvudbyggnadens baksida.



Gäststuga



Timmerstuga



Garage



Framsida

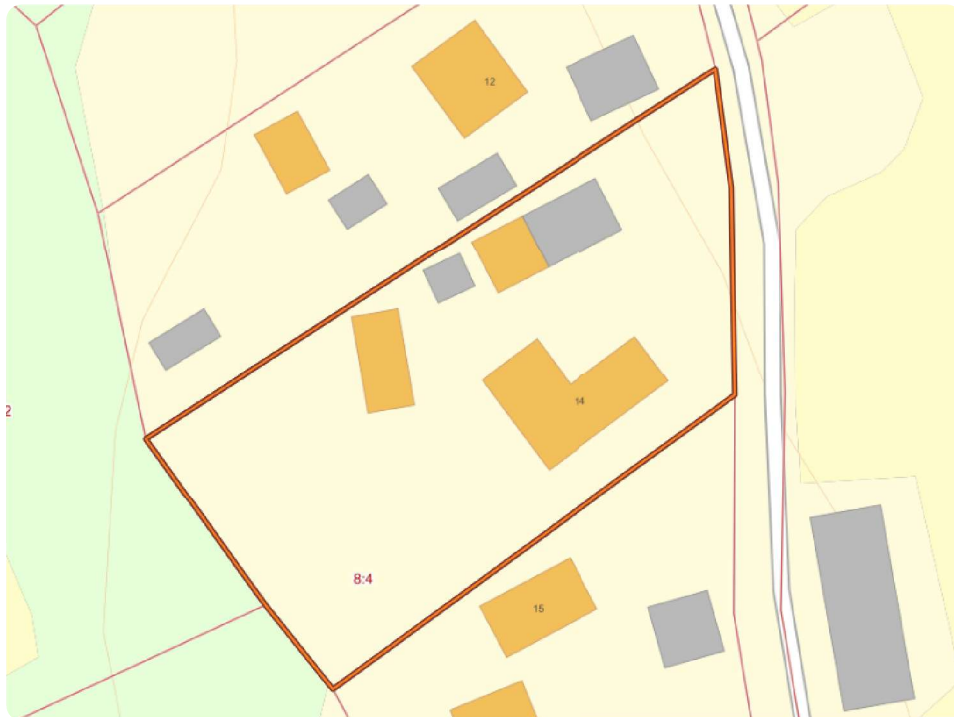


Förråd med garage

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

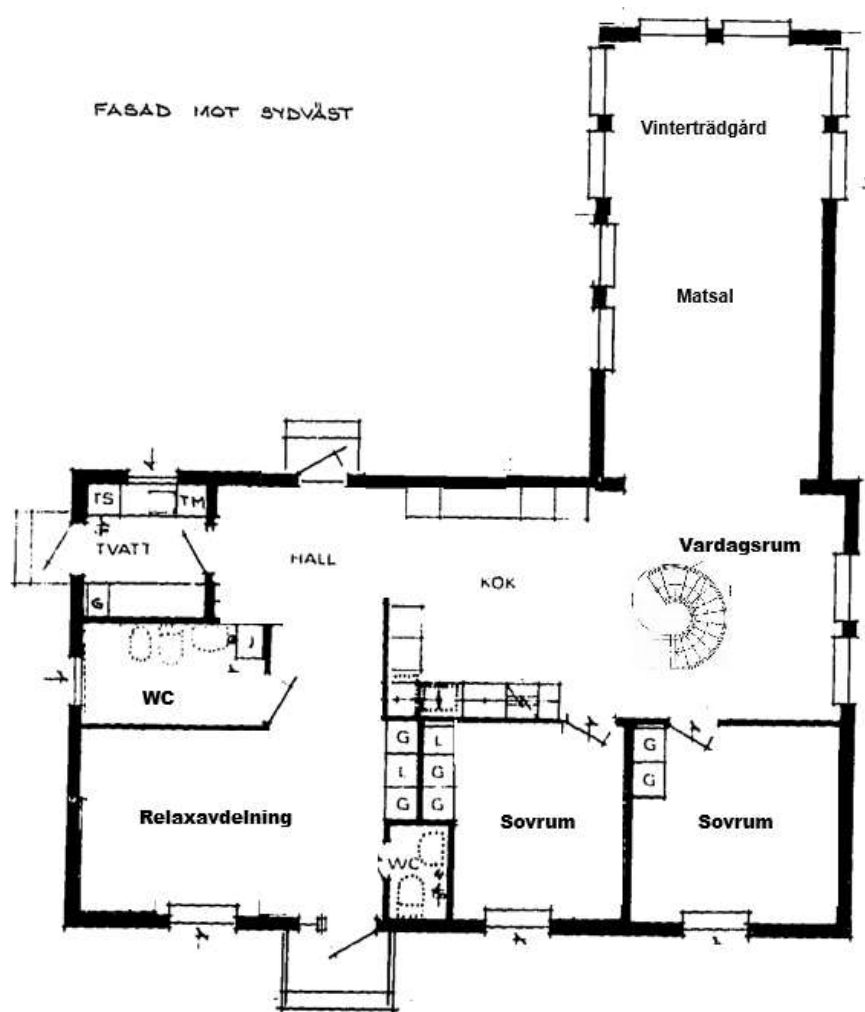


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

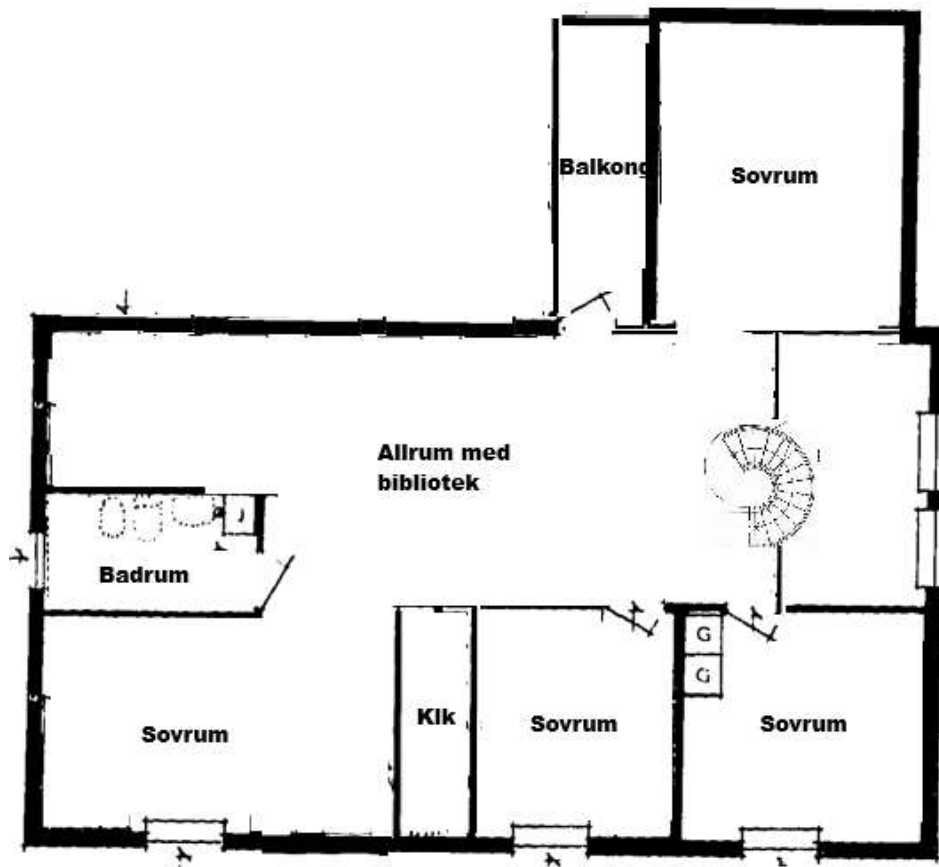


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning. Entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning. Våning 2. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.