

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

BORLÄNGE

Fastighetsbeteckning

PLOMMONET 6

Värdetidpunkt

2025-10-14



Huvudbyggnadens framsida

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	12
	Bilaga I Foton utvändigt	16
	Bilaga II Kartor	17
	Bilaga III Planritning	19

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 PLOMMONET 6
Adress	Slingergatan 31 78452 Borlänge
Område	Stora Tuna
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-1398-25-20
Nybyggnadsår	1969
Värdeår	1969
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

Plommonet 6 i Borlänge kommun ligger 1 km från centralorten och med 1,7 km till annan service. Omgivningen utgörs av villor och rad/par/kedjehus.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett kedje/parhus i ett plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad mexitegel, fönster 3-glas och yttertak papp. Boarean uppgår till 136 m², fördelat på 4 rok. Biarean uppgår till 136 m².

Markarealen uppgår till 392 m², vars obebyggda delar utgörs av utgörs av asfalterad infart och en mindre gräsmatta.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per oktober 2025

2 100 000 KRONOR

Tvåmiljonerettthundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 995 tkr - 2 205 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	15 441
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,01

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.

Källa: Metria

Plan		
TOMTINDELNING	Datum	Akt
-	1969-04-30	2081K-4108
PLOMMONET	Laga kraft: -	
Plan		
STADSPLAN	Datum	Akt
-	1967-06-15	2081K-3850
VÅSTER OM KV GYMNASIUM INOM NORRA HAGALUND	Laga kraft: -	
Anmärkningar		
OMRÅDE UNDANTAGET FRÅN FASTSTÄLLELSE		

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	392 m ²
Obebyggda delar	utgörs av asfalterad infart och en mindre gräsmatta.
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor och rad/par/kedjehus
Avstånd	1 km till kommunens centralort
	Avstånd till förskola och vårdcentral är ca 1,7 km bort. Gymnasiet ligger 1,1 km bort. Köpcentrumet Kupolen är beläget 1,4 km bort.

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	Kedje/parhus	
Ålder	Byggår 1969	Källa: Metria
Boarea	136 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 4 rok	
Biarea	136 m ²	

Våningar	Ett plan med källare
Entréväning	Hall, vardagsrum, 2st. hygienrum, kök och 3st sovrums. Enbilsgarage sammanbyggt med bostadshuset.
Källarväning	Tvättstuga, teknikrum, allrum, sovrums, förråd och hygienrum med bastu
Grund	Källargrund
Stomme	Troligen trä
Fasad	Mexitegel
Fönster	3-glas, isolerglas, vita
Yttertak	Papp
Balkong & uteplats	Altan med pool (pump till pool ur funktion, enligt fastighetsägaren), västerläge Västerläge
Invändiga ytskikt	
Golv	Parkett, plastmatta och klinker
Vägg	Målade, bröstpanel och tapet
Tak	Målat (gips och träpanel)
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till fjärrvärme. Källa: Fastighetsägaren
Eldstad	Öppen spis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Elspis (Cylinda), köksfläkt (Cylinda), diskmaskin (Electrolux), kyl/frys (Cylinda), kyl/frys (Cylinda) Köksö finns. Normal standard, normalt skick
Hygienrum	WC på entréväning, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ Normal standard, normalt skick
Hygienrum 2	WC/bad på entréväning, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch, badkar God standard, gott skick
Hygienrum 3	WC på källarväning, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ

	Normal standard, normalt skick
Hygienrum 4	WC/dusch på källarvåning, golv klinker, väggar kakel Dusch, bastu
	Normal standard, normalt skick
Tvättstuga	Tvättmaskin (Bosch), torktumlare (Indesit), tvättbänk Golv klinker, väggar målade
	Normal standard, normalt skick
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick

5.5 Övrigt

Försäkring	Finns, Dalarnas Försäkringsbolag <i>Källa: Fastighetsägaren (ej verifierade uppgifter)</i>
------------	---

5.6 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

Betalningssäkring verkställd 2023-06-08 för 300 000 sek: 2023-10-03, D-2023-00307816:1
Utmätning 2024-05-22 447 054 sek, beslutsnummer 12242774094: 2024-05-23, D-2024-00161355:1
Utmätning 2024-05-22 447 054 sek jämte ränta och kostnader, beslutsnummer 12242772049: 2024-05-23, D-2024-00161356:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 9 inteckningar om 2 125 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	139 000 kr	1969-11-26	69/4652	
2	220 000 kr	1986-04-09	86/3059	
3	30 000 kr	1993-08-31	93/11999	
4	300 000 kr	1996-02-08	96/2285	
5	151 000 kr	2004-12-10	04/33225	
6	100 000 kr	2006-11-20	06/35803	
7	300 000 kr	2007-08-24	07/23048	
8	371 000 kr	2010-02-18	10/4160	
9	514 000 kr	2015-02-12	D-2015-00056751:1	

7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 2 080 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 1 609 000 kr

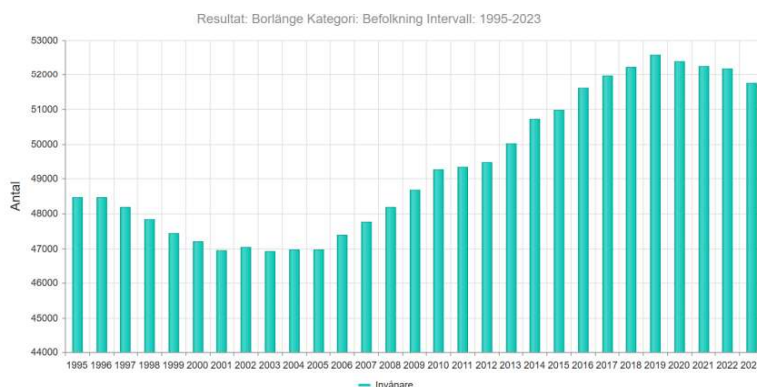
varav mark 471 000 kr

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

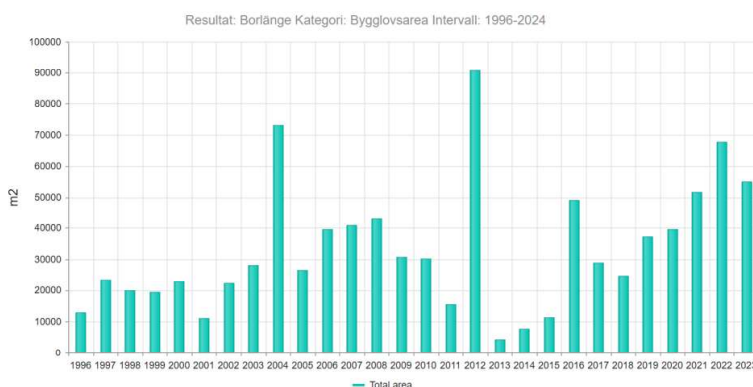
Borlänge är en viktig trafikknutpunkt i Dalarna, med välutvecklade väg- och järnvägsförbindelser. E16 och E45 samt riksväg 50 passerar genom kommunen och kopplar Borlänge till bland annat Falun, Ludvika, Mora och Gävle. Borlänge centralstation erbjuder tågförbindelser via SJ och Tåg i Bergslagen till 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.

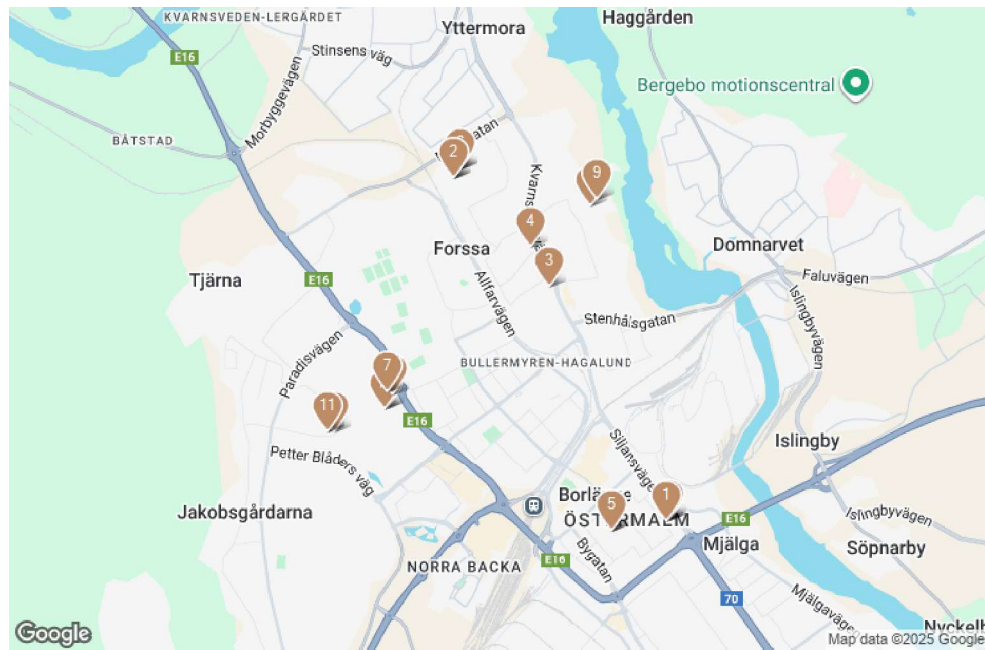
Byggnade i kommunen

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

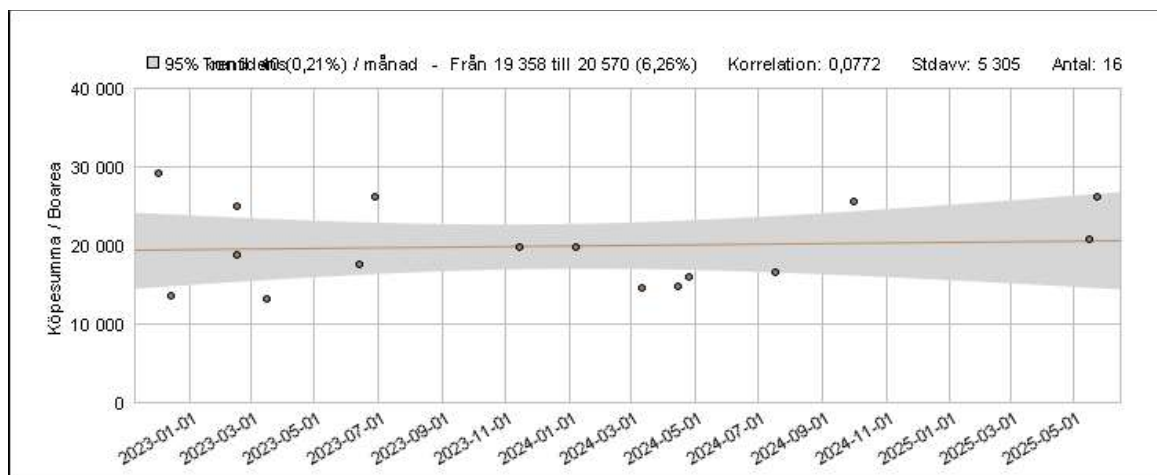


8.2 Ortsprisanalys

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 136 - 137 m², byggår 1969 - 1970, areal tomt 392 - 507 m² under perioden 2022-12-14 och framåt.

Sökningen genererade 4 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 800 000 - 2 720 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 13 235 - 19 854 kr/m² med medel 15 303 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,9 - 1,3 med medel 1,1, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Byta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillig
Borlänge	Krikonet 4	2024-03-11	136	136	33	1970	408	E	L	1,1	14 522	1 975 000
Borlänge	Plommonet 1	2024-01-08	137	131	44	1969	507	E	L	1,3	19 854	2 720 000
Borlänge	Krusbäret 2	2023-03-16	136	136	34	1970	392	E	L	0,9	13 235	1 800 000
Borlänge	Krusbäret 3	2022-12-14	136	125	34	1970	392	E	L	1,0	13 602	1 850 000
Medel										1,1	15 303	

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets goda läge samt normal standard och Normalt skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga kring medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 2 100 000 kr, motsvarande 15 441 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per oktober 2025

2 100 000 KRONOR

Tvåmiljonerehundrausen kronor

Bedömt värdeintervall 1 995 tkr - 2 205 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	15 441
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,01

Gävle 2025-10-15

VärderingsInstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Master of Business & Management och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Altan baksida med pool



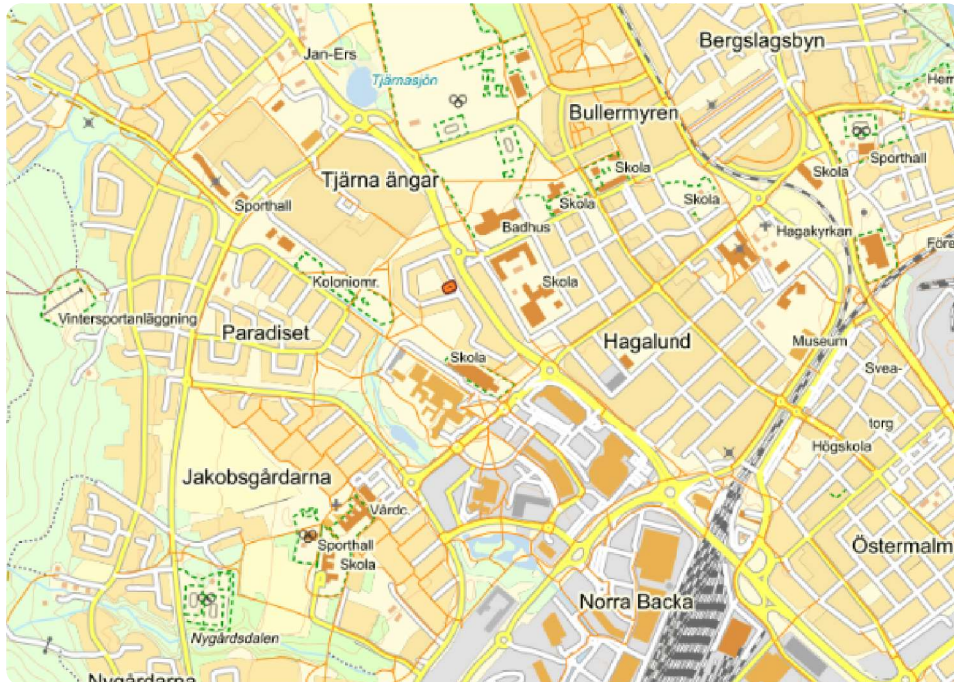
Yttertak



Huvudbyggnadens baksida



Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

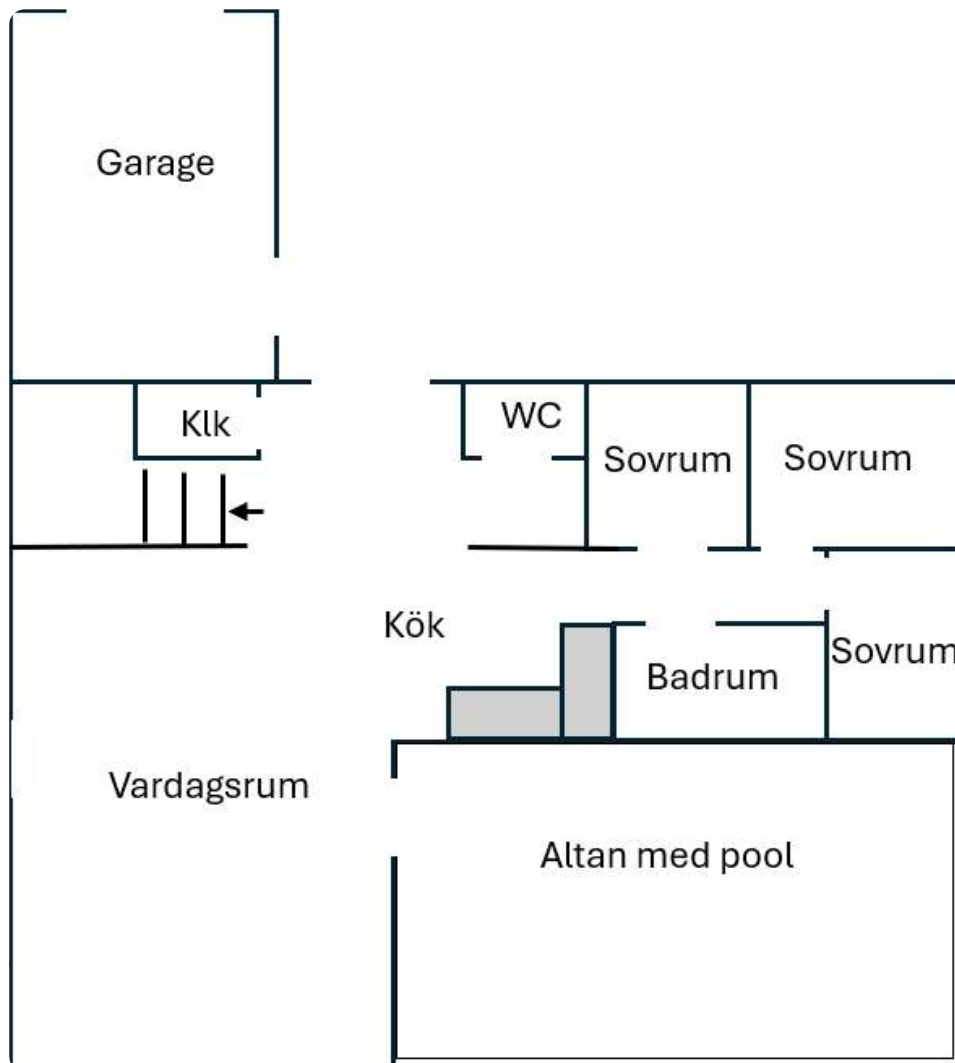


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning över entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.