

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Borlänge

Fastighetsbeteckning

Tomas 3

Värdetidpunkt

Mars 2025

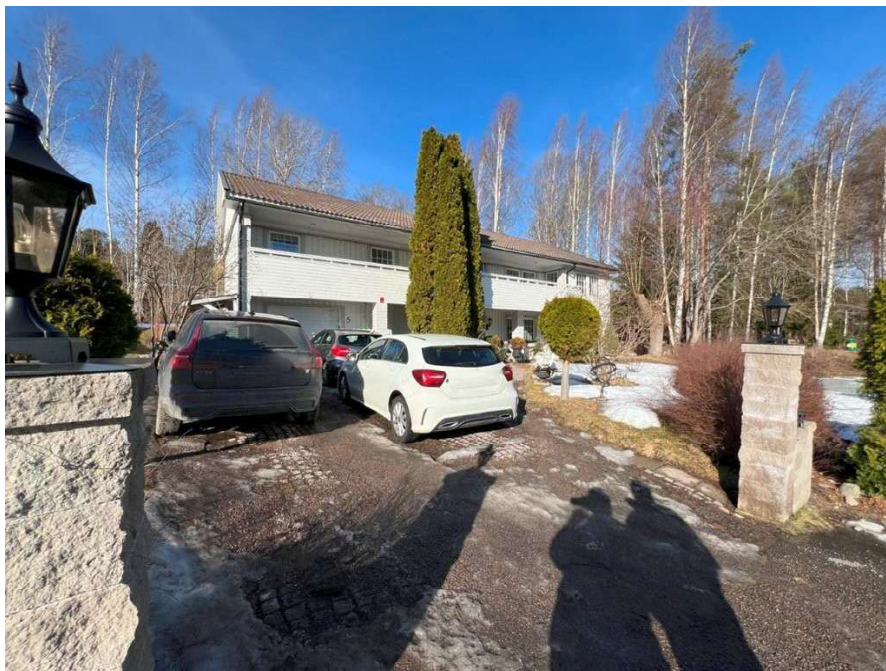


Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Vitmålad träpanel, stenlagd uppfart, gräsmatta och trädgård med träd, buskar.

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Hemsida

www.properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

E-post

norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Borlänge Tomas 3	Lagfaren ägare	F-418-25-20
Objektets adress	Piper Eriks Väg 5 784 56 Borlänge	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Mars 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-03-03

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1980, tillbyggd 1991. Uppförd i 2 våningar i souterräng samt kallvind.
Boarea	163 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 8 rum och kök
Biarea	99 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 170 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av gräsmatta, trädgård med buskar och träd samt naturmark med lövskogsinslag.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 5,5 km från Borlänge centrum, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av småhusfastigheter och skog i kuperad terräng. Skola F-6 finns ca 1,2 km bort, hälsocentral och ytterligare utbud med service finns i centrala Borlänge.
Övrigt	Det finns även en vinterbonad friggebod på tomten

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till

3 400 000 kronor

Bedömt värdeintervall 3 200 000 – 3 600 000 kronor

Kr/kvm Boarea	20 859 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,23
---------------	---------------	------------------------------------	------

Sandviken 2025-03-20

Värderingsinstitutet Norra AB



Peder Lindblom

Civilingenjör

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Johan Hernblom

Civilingenjör och
Fastighetsvärderare

Uppdrag m.m.	
Uppdrag	Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.
Syfte & ändamål	Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.
Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder	Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer. Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs 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, tomtareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se). 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 höri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

Värderingsunderlag

Sakuppgifter	Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga 1, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga 2. Övriga sakuppgifter från bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall enligt bilaga 3. Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Johan Hernblom i närvaro av fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt mark och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.
Miljöaspekter	Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Fastighetsbeskrivning

Planbestämmelser	Fastigheten är belägen inom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Kommunalt vatten
Avlopp	Kommunalt avlopp
Bredband (fiber)	Nej. (Framdraget i gatan, ej anslutet)
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 2 våningar samt kallvind
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1980/1991
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Betongplatta/souterränggrund Trä i ursprungsbyggnad. Betong (prefab) i tillbyggnad. Träpanel 3-glas. Vita. Tegelpannor Vattenburen via radiatorer, fjärrvärme Mekanisk till- och frånluft med energiåtervinning Insatskamin i Musikrum (entréplan).
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Entréplan (souterräng) med entré, musikrum, TV-rum, förråd, tvättstuga, hygienrum samt garage. Övervåning med fem sovrum, vardagsrum, hygienrum samt kök m utgång till altan i norrläge
Kök	Utformning Utrustning	Parallellt kök med matplats. God standard i bra skick. Ljusa skåpluckor. Spis (Ilve), fläkt (okänt märke), kyl/frys (Husqvarna) samt diskmaskin (Asko).
Hygienrum entréplan	Ytskikt Utrustning	Modernt WC/dusch/bad. Vägg med kakel (dusch) och våtrumstapet. Golv med klinker/komfortvärme (el) Dubbeltvättställ, väggmonterad toalett, dusch och bubbelbad.
Hygienrum övervåning	Ytskikt Utrustning	Modernt WC/dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker/komfortvärme (el) Tvättställ, toalett och dusch med glasvikhägg
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin (Husqvarna) och torktumlare (Husqvarna).
Invändiga	Golv	Parkett (vardagsrum), laminat, textil, klinker (hygienrum) och betong (garage)
ytskikt	Vägg Tak	Tapet, målad tapet, bröstpanel (kök), målad väv Ljus- och mörkbetsad träpanel, vitmålade skivor
Övrigt		Laddstation för elbil vid garagedel. Godkänd brandskyddskontroll och sotning.
Standard/skick		Byggnad med bra standard i gott skick. God standard i kök och hygienrum. Relativt nyligen renoverade ytskikt generellt. Lättare algpåväxt på vindskivor samt viss mosspåväxt på friggebodens betongtegel m.m.
Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader		
Byggnad 2		Friggebod med träfasad och betongtegeltak. Ansluten till el, vinterbonad, enligt fastighetsägare. Nyttjas som Förråd. Ej invändigt besiktad. Byggnadsarea ca 10 kvm.

Ekonomiska data

Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 2 767 000 kr, varav byggnad 2 288 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 479 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 10 st pantbrevsinteckningar om totalt 2 355 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven information hittades
Övrigt		
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.		

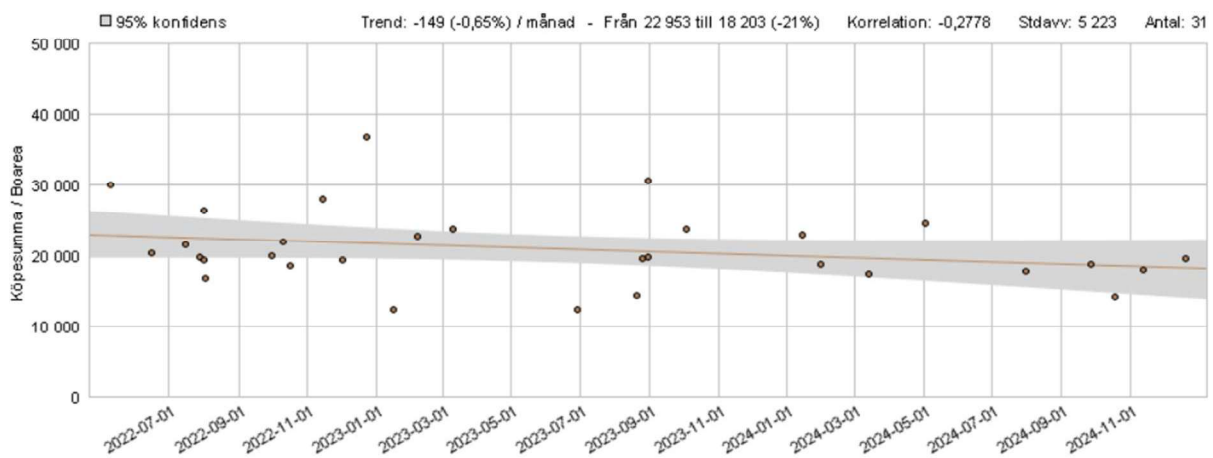
Övrigt

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).
Försäkring	Försäkringbolag LF Dalarnas, enligt lämnad uppgift från fastighetsägare.
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna normalt möblerade. 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 tomt. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av småhus (typkod 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2022-05-10 och framåt med en boarea mellan 100 och 160 kvm och en tomtareal mellan 398 och 1 251 kvm. Materialet har rensats från småhus med strandnära lägen, byggår under de senaste 20 åren samt köpeskillningar som understiger taxeringsvärdet.

Köpeskillningarna återfinns i intervallet ca 1 650 000 – 4 200 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillningarna mellan ca 12 323 – 36 842 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillningarna (K/T) mellan ca 1,0 – 2,7, med en genomsnittlig nivå på 1,44 den senaste tiden. Samtliga objekt har byggår i intervallet 1978-1983.



Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge. 1980-talshus, tillbyggt 1991 och med bra standard. Genomgående invändigt renoverat och moderniserat samt till övervägande del väl underhållet. Sammantaget bedöms värdet därav återfinnas i den mellersta nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad, baksida, inglasad altan.



Foto, huvudbyggnad, ljusmålad träfasad, balkong.



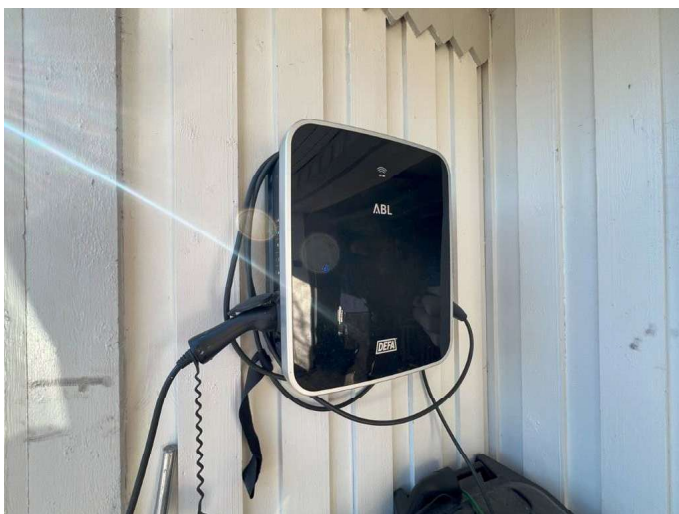
Foto, huvudbyggnad, ljusmålad träfasad, baksida.



Foto, huvudbyggnad, längsgående balkong i söderläge.

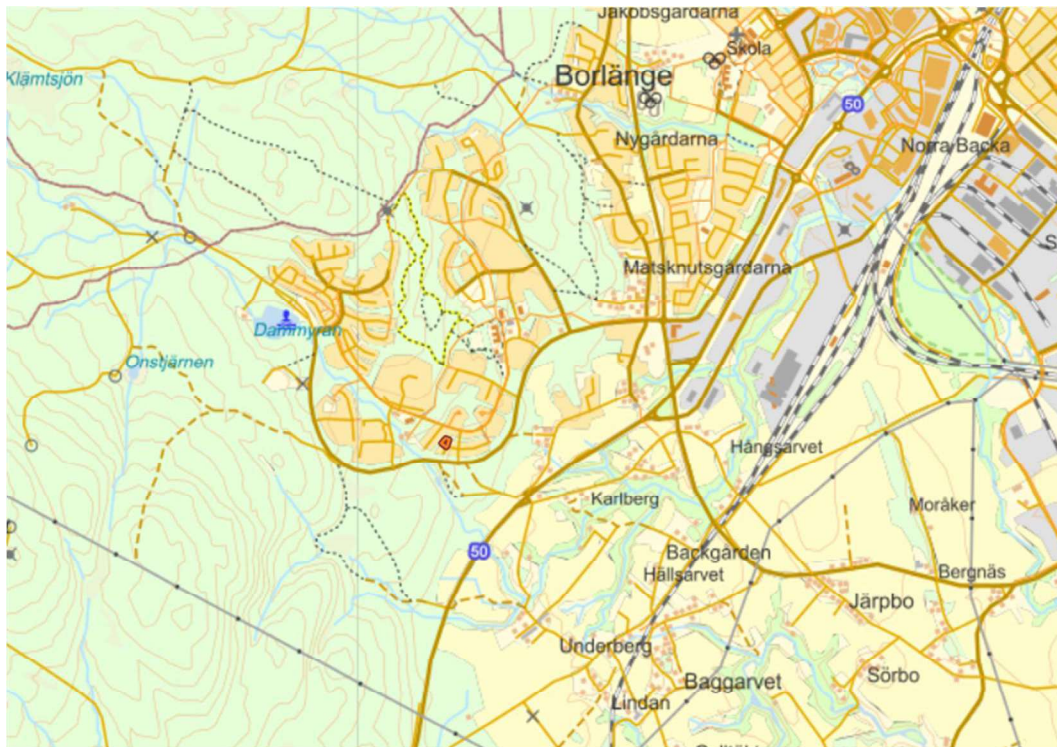


Foto, byggnad 2, friggebod, ljusmålad träfasad.



Foto, ladd station för två elbilar vid garage.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

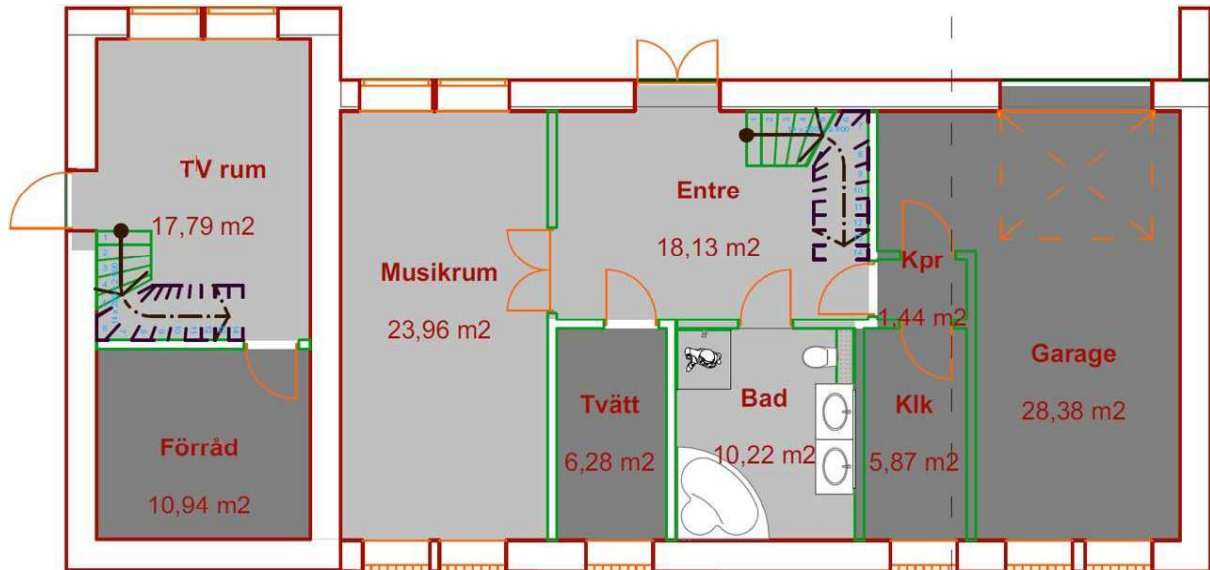


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

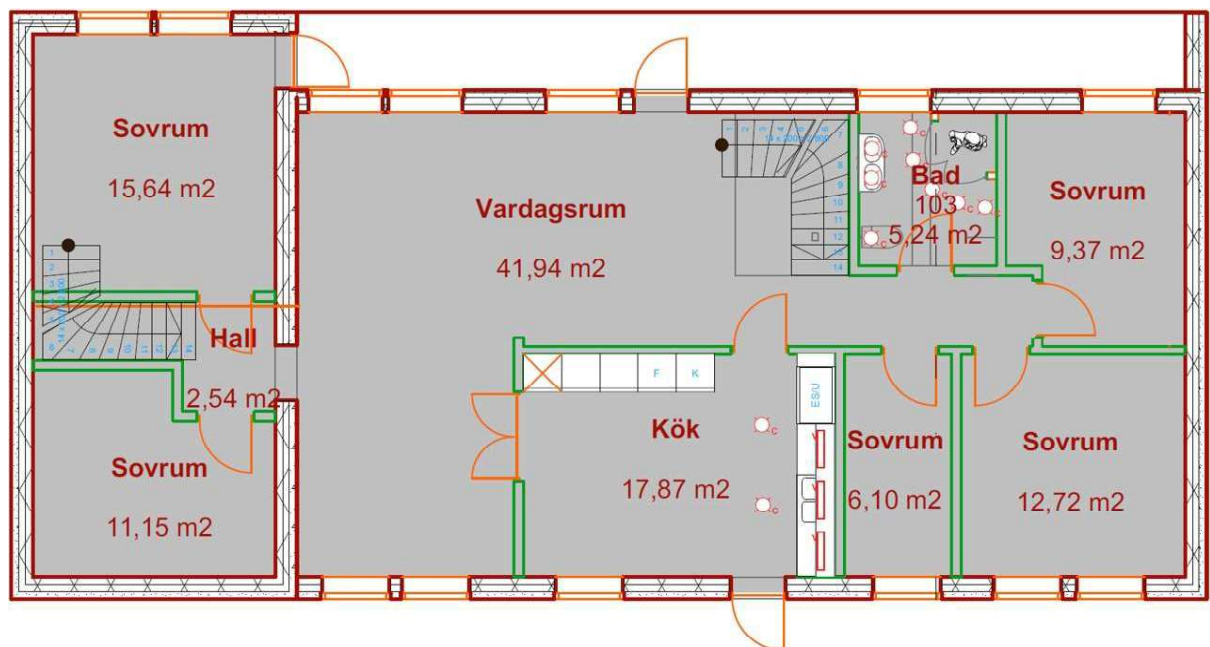


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning (tillhandahållen av ägaren)



Planritning, entré våning (souterräng). Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.



Planritning, övervåning. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-03-02

Fastighet

Beteckning Borlänge Tomas 3	UUID: 909a6a77-a82a-90ec-e040- ed8f66444c3f	
Nyckel: 200045177	Län- och kommunkod 2081	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-01-20
Distrikt Stora Tuna Socken: Stora Tuna	Distriktskod 217022	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-02-28

Adress

Adress Piper Eriks Väg 5 784 56 Borlänge	
--	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6703112.0	520474.7	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	1 170 kvm	1 170 kvm		

Lagfart

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-12-17, 946 734 sek jämte ränta och kostnader, 01-703416-24	2024-12-19	D-2024-00433987:1
Anmärkningar: Avser inteckning 07/2929 Avser inteckning 80/3865 Avser inteckning 91/4614 Avser inteckning 91/4615 Avser inteckning 91/4617 Avser inteckning 91/4619		
Utmätning 2025-01-15, 106 236 sek jämte ränta och kostnader, 01-29494-25	2025-01-17	D-2025-00019574:1
Anmärkningar: Avser inteckning d-2019-00311525:1		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 10

Totalt belopp: 2.355.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	307.300 SEK	1980-08-13	80/3865
2	269.000 SEK	1991-04-04	91/4614
3	98.200 SEK	1991-04-04	91/4615
4	96.000 SEK	1991-04-04	91/4617
5	40.000 SEK	1991-04-04	91/4619
6	424.500 SEK	2007-01-31	07/2929
7	125.000 SEK	2007-10-18	07/30172
8	500.000 SEK	2015-02-19	D-2015-00066753:1
9	295.000 SEK	2017-05-22	D-2017-00208543:1
10	200.000 SEK	2019-07-10	D-2019-00311525:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Skräddarbacken del 5	1978-09-21	2081-P1978/13 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Småhusenhet, bebyggd (220)				
187270-0				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
2024	2.767.000 SEK	2.288.000 SEK	479.000 SEK	
Värderingsenhet småhusmark 071081453.				
Taxeringsvärde 479.000 SEK	Riktvärdeområde 2081017	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig		
Tomtareal 1 170 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp		
	Antal lika 1			

Värderingsenhet småhusbyggnad 071082453.		
Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 2.288.000 SEK	Total standardpoäng 35
Bostadsyta 163 kvm	Biutrymmesyta 99 kvm	Värdeyta 183 kvm
Nybyggnadsår 1980	Tillbyggnadsår 1991	Värdeår 1984
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1979-03-16	20-1979/275 Akt

Ursprung

Borlänge Skräddarbacken 1:6

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
W-Stora Tuna Tomas 3	1991-02-27	2081-406	Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Mora
	Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet