PROPERATE

VÄRDEN ÄR GLOBALA. VÄRDERINGAR ÄR LOKALA.

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	**Borlänge**
Fastighetsbeteckning	**Slåttermyren 2**
Värdetidpunkt	**April 2025**

Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Rödmålad träpanel med vita detaljer samt trädgård med gräsmatta och grusad garageuppfart.

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 Slåttermyren 2	Lagfaren ägare	F-757-25-20
		Uppdragsgivare	Kronofogden
Objektets adress	Gudfastegatan 25 784 43 Borlänge	Värdetidpunkt	April 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-04-15

Allmän beskrivning	
Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1973. Uppförd i 2 våningar.
Boarea	135 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 5 rum och kök.
Biarea	2 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 063 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av gräsmatta, buskar och träd.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 2,5 km från Borlänge centrum, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av bostadsområde. Förskola och skola finns 1 km bort och hälsocentral finns ca 2 km bort. Ytterligare utbud med service finns i Borlänge centrum.
Övrigt	Det finns en vidbyggd lågdel som inrymmer tvättstuga, hygienrum med bastu och garage.

Marknadsvärde

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

1 900 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 750 000 – 1 050 000 kronor

Kr/kvm Boarea	14 074 kr/kvm	**Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)**	0,75

Sandviken 2025-04-25
Värderingsinstitutet Norra AB

Peder Lindblom
Civilingenjör

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Johan Hernblom
Civilingenjör och
Fastighetsvärderare

Bilaga 1 Foton och kartor m.m.

Bilaga 2 Fastighetsutdrag

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 häri 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 personal från kronofogden. 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	Information ej erhållits
El	El ansluten till allmänt nät, avstängt vid besiktningstillfället.
Vatten	Kommunalt vatten, avstängt vid besiktningstillfället.
Avlopp	Kommunalt avlopp
Bredband (fiber)	Information ej erhållits
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 2 våningar
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1973
Byggteknik	Grund	Betongplatta
	Stomme	Trä
	Fasad	Träpanel
	Fönster	2-glas.
	Yttertak	Betongpannor
	Värme	Vattenburen via radiatorer. Fjärrvärme. Avstängd vid besiktningstillfället.
	Ventilation	Självdragsventilation
	Övrigt	Kallställt.
Planlösning	Våning 1	Entréplan med hall, wc/bad, kök, vardagsrum, sovrum samt lågdel med tvättstuga, dusch, bastu, garage och förråd.
	Våning 2	Övervåning med allrum, wc och två sovrum.
Kök	Utformning	Parallellt kök. Med matplats. Modern standard.
	Utrustning	Ljusbruna skåpluckor. Kakel över arbetsytor. Spishäll saknas, fläkt (Bosch), ugn (Bosch, inbyggd i midjehöjd), kyl (Bosch), frys (Bosch) samt diskmaskin (Asko).
Hygienrum - bv	Ytskikt	WC/bad. Vägg med kakel. Golv med klinker.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och badkar.
Hygienrum - 1 tr	Ytskikt	WC. Vägg med tapet. Golv med plastmatta
	Utrustning	Tvättställ och toalett.
Hygienrum - lågdel	Ytskikt	Duschalkov samt bastu. Vägg med kakel. Golv med klinker.
	Utrustning	Dusch och bastu.
Tvättstuga	Utrustning	Tvättbänk med skåpinredning, TM (Cylinda) och TT (Cylinda). Modern standard. Golv med klinker och målade väggar.
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/laminat/plastmatta/textil/betong/klinker
	Vägg	Tapet/målad tapet/målad väv
	Tak	Vitmålade skivor/vit- eller blåmålad träpanel.
Övrigt		Spishäll i kök bortmonterad.
Standard/skick		Kallställd byggnad med spår av frysskador, bl a golvskivor som rest sig kraftigt i köket. Även risk för frysskador i vatten- & värmeledningar. Teknisk utredning rekommenderas. I övriga delar normal standard, dock spår av ofärdiga renoveringsprojekt invändigt (listverk m.m.). Visst eftersatt underhåll utvändigt såsom fasadmålning m.m.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Byggnad 2	Lekstuga med träfasad och papptak. Ej invändigt besiktad. Byggnadsarea ca 7 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod	220 Småhusenhet, bebyggd.
	Taxeringsvärde/år	2 518 000 kr, varav byggnad 1 654 000 kr, varav mark 864 000 kr. Tax.år: 2024
Pantbrev		Fastigheten belastas av 12 st pantbrevsinteckningar om totalt 2 026 000 kr.
	Inteckningshavare	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	Energideklaration utförd: 2022-12-21. Källa: Boverket. 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	Information saknas.
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna utan möbler. 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.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av småhus (typkod 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2023-07-14 och framåt med en boarea mellan 116 och 145 kvm samt en tomtareal mellan 784 och 1 298 kvm. Materialet har rensats från småhus med strandnära lägen samt byggår under de senaste 20 åren.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet 1 495 000 – 4 000 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan 10 344 – 33 613 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan 0,8 – 2,6, med en genomsnittlig nivå på 1,18 den senaste tiden.

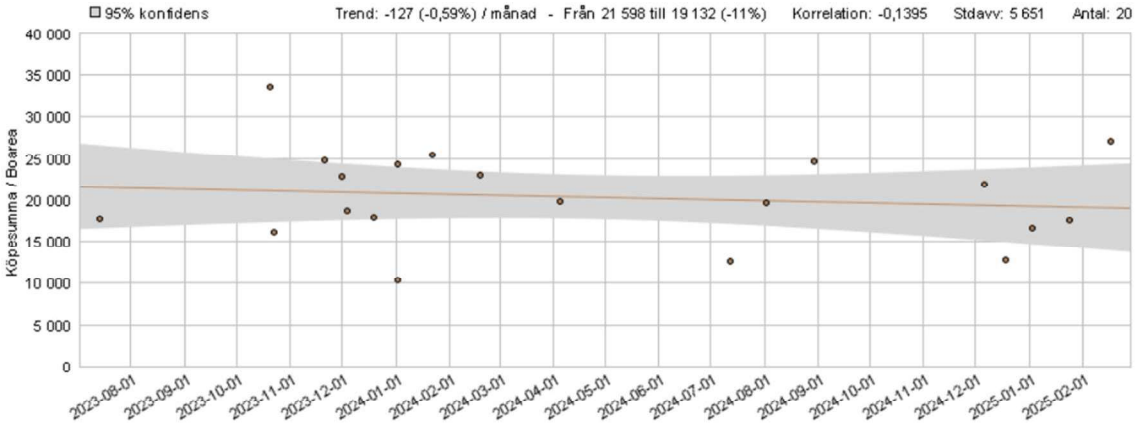


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett för orten normalt läge. Kallställd byggnad med spår av frysskador. Delvis renoverade ytskikt invändigt, ej helt färdigställda. Visst eftersatt underhåll utvändigt.

Sammantaget bedöms värdet därav återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

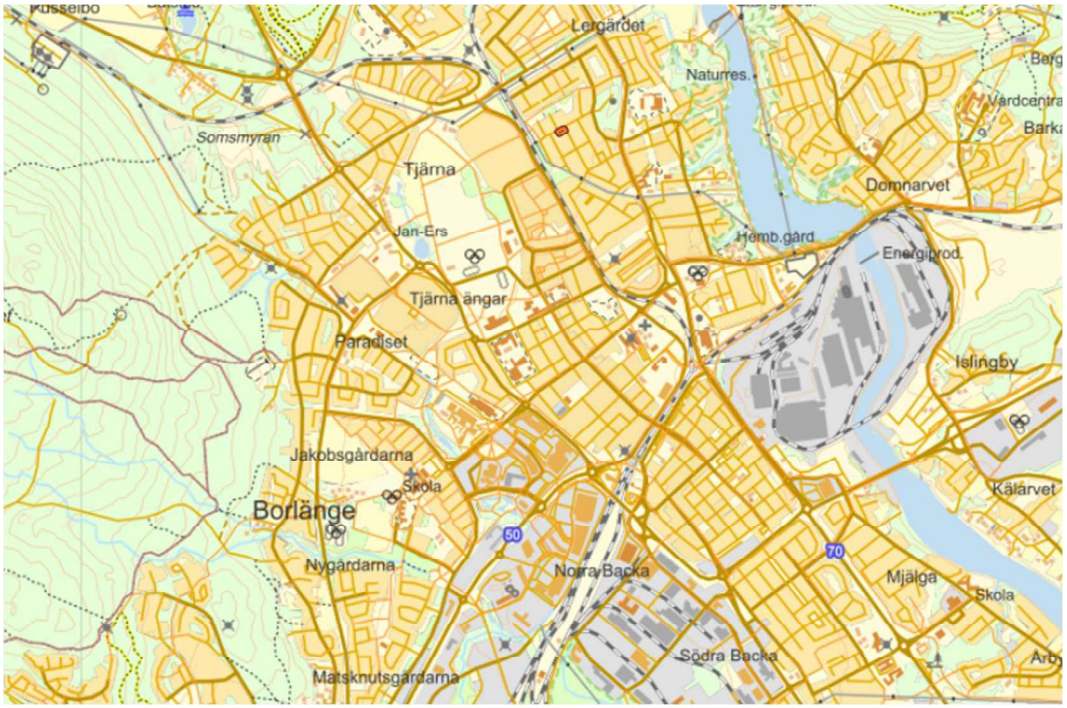
Foton

Foto, huvudbyggnad och vidbyggt garage.

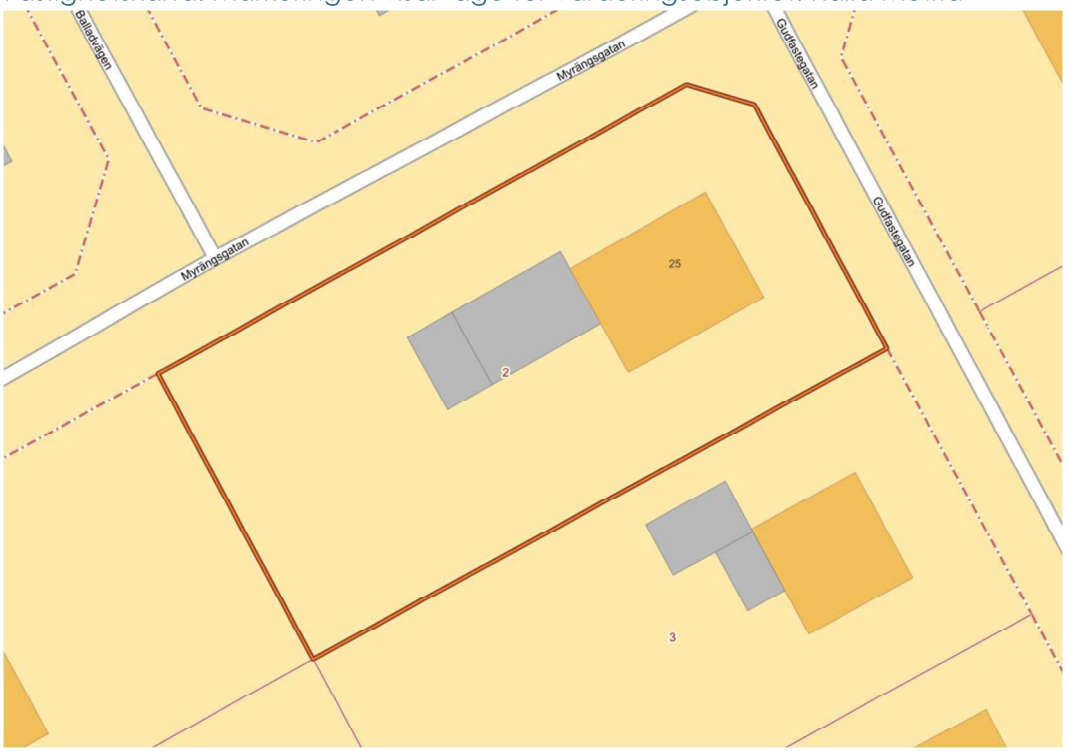
Foto, trädgård med trädäck och gräsmatta.

Foto, lekstuga.

Kartor



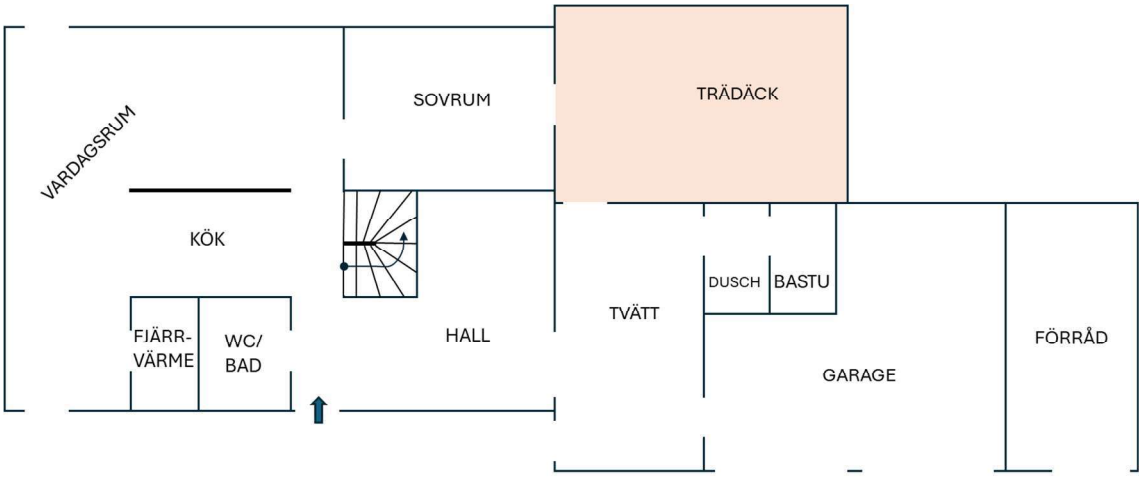
Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



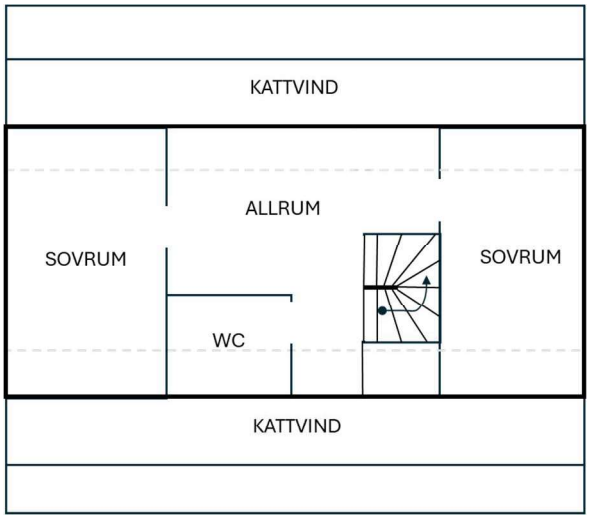
Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, entrévåning. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.



Planritning, övervåning. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-04-23

Fastighet

Beteckning	UUID:	
Borlänge Slåttermyren 2	909a6a77-9820-90ec-e040-ed8f66444c3f	
Nyckel:	**Län- och kommunkod**	**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**
200041071	2081	2025-03-24
Distrikt	**Distriktskod**	**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**
Stora Tuna	217022	2025-04-22

Adress

Adress
Gudfastegatan 25 784 43 Borlänge

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6707479.7	523001.3	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 063 kvm	1 063 kvm	

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-03-17, 2 282 587 sek jämte ränta och kostnader, beslutsnummer 1225810058	2025-03-21	D-2025-00100084:1

Anmärkningar:
Avser inteckning 04/32039
Avser inteckning 04/32040
Avser inteckning 05/6309
Avser inteckning 06/4173
Avser inteckning 06/4174
Avser inteckning 10/29447
Avser inteckning 73/2943
Avser inteckning 73/2944
Avser inteckning 73/2945
Avser inteckning 81/6046
Avser inteckning 81/6047
Avser inteckning d-2019-00246933:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 12

Totalt belopp: 2.026.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	104.100 SEK	1973-08-29	73/2943
2	26.400 SEK	1973-08-29	73/2944
3	13.200 SEK	1973-08-29	73/2945
Innehavare: 82/7200 Nordbanken Box 30 78121 Borlänge			
4	40.000 SEK	1981-10-21	81/6046
5	40.000 SEK	1981-10-21	81/6047
6	301.300 SEK	2004-11-30	04/32039
7	275.000 SEK	2004-11-30	04/32040
8	100.000 SEK	2005-03-09	05/6309
9	105.000 SEK	2006-02-07	06/4173
10	100.000 SEK	2006-02-07	06/4174
11	775.000 SEK	2010-10-19	10/29447
12	146.000 SEK	2019-06-03	D-2019-00246933:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Forssa klack	1953-12-11	2081K-1477 Akt
Tomtindelning: Slåttermyren	1959-02-11	2081K-2163 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Småhusenhet, bebyggd (220)				
179200-0				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde Taxeringsår	**Taxeringsvärde**	**därav byggnadsvärde**	**därav markvärde**	
2024	2.518.000 SEK	1.654.000 SEK	864.000 SEK	

Värderingsenhet småhusmark **049640453.**		
Taxeringsvärde 864.000 SEK	**Riktvärdeområde** 2081014	**Fastighetsrättsliga förhållanden** Självständig
Tomtareal 1 063 kvm	**Strand** (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	**Vatten o avlopp** Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad **049641453.**		
Bebyggelsetyp Friliggande	**Taxeringsvärde** 1.654.000 SEK	**Total standardpoäng** 30
Bostadsyta 135 kvm	**Biutrymmesyta** 2 kvm	**Värdeyta** 135 kvm
Nybyggnadsår 1973	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår** 1973
Under Byggnad Nej	**Antal lika** 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1971-05-03	2081K-4603 Akt
Sammanläggning	1971-06-29	2081K-4603A Akt

Ursprung

Borlänge Borlänge 37:804, 38:349

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
W-Borlänge Slåttermyren 2	1991-02-27	2081-406	Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet **Kontorbeteckning:** Mora
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet