

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	BORLÄNGE
Fastighetsbeteckning	IDKERBERGET 20:6
Värdetidpunkt	2026-01-14



Bostaden. Vy mot entrésidan.

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	13
	Bilaga I Foton utvändigt	18
	Bilaga II Kartor	19
	Bilaga III Planritning	21

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.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-01-14.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	BORLÄNGE IDKERBERGET 20:6
Adress	Sörvägen 11 78199 Idkerberget
Område	Idkerberget
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2141-25-20
Nybyggnadsår	1953
Värdeår	1969
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per januari 2026

640 000 KRONOR

Sexhundrafyrtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 610 tkr - 670 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	8 205
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 2026-01-14 av Johan Hernblom. Vid besiktningen deltog personal från Kronofogden. 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

Information saknas

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 utom planlagt område.

5.2 Tomt och läge

<i>Areal totalt</i>	1 976 m ²
<i>Obebyggda delar</i>	Gräsmatta, trädgård, buskar, träd och naturmark
<i>Läge</i>	Klass 4: Inte strand eller strandnära
<i>Omgivning</i>	Villor och skog/natur
<i>Avstånd</i>	20 km till kommunens centralort Förskola, skolor, vårdcentral och ytterligare service finns i Borlänge. Buss till Borlänge finns genom Dalatrafik - linje 213.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

<i>El</i>	El anslutet till allmänt nät Verifierad funktion vid besiktningstillfället.	<i>Källa: Besiktning</i>
<i>Vatten</i>	Kommunalt Ej verifierad funktion vid besiktningstillfället.	<i>Källa: Metria</i>
<i>Avlopp</i>	Kommunalt Ej verifierad funktion vid besiktningstillfället.	<i>Källa: Metria</i>
<i>Bredband via fiber</i>	Ja Invändig fiberbox - Kurbit.se. Ej verifierad funktion vid besiktningstillfället.	<i>Källa: Besiktning</i>

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

<i>Byggnadstyp</i>	Friliggande	
<i>Ålder</i>	Byggår 1953, om/tillbyggt 2009	<i>Källa: Metria</i>
<i>Boarea</i>	78 m ²	<i>Källa: Metria</i>
	Fördelat på 3 rum och kök	
<i>Biarea</i>	0 m ²	
<i>Våningar</i>	Ett plan med liten källardel	
<i>Liten källardel</i>	Pannrum	

<i>Entréväning</i>	3 sovrum, kök, wc/dusch, bastu, förråd och fasta garderober
<i>Grund</i>	Krypgrund, källargrund och (till synes) gjuten grund (nybyggnadsdel, 2009)
<i>Stomme</i>	Trä
<i>Fasad</i>	Träpanel
<i>Fönster</i>	3-glas, isolerglas, vita. Även några äldre kopplade 2-glasfönster.
<i>Yttertak</i>	Plåt
<i>Invändiga ytskikt</i>	
<i>Golv</i>	Laminat och klinker
<i>Vägg</i>	Tapet
<i>Tak</i>	Vitmålade skivor
<i>Uppvärmning</i>	Vattenburet värmesystem via radiatorer. <i>Källa: Besiktning</i>
	Till synes genereras varmvatten till radiatorerna via en el-varmvattenberedare (Parca Safir) med ackumulatortank. Teknisk undersökning rekommenderas.
<i>Eldstad</i>	Öppen spis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. <i>Källa: Besiktning</i> Vedspis i köket. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. <i>Källa: Besiktning</i>
<i>Ventilation</i>	Självdraagsventilation
<i>Kök</i>	Elspis (Elektro Helios), kyl/frys (Samsung) Ej diskmaskin. Viss lägre standard, normalt skick
<i>Hygienrum</i>	WC/dusch på entréväning, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, duschkabin, tvättmaskin (Siemens) Normal standard, normalt skick
<i>Tvättstuga</i>	Tvättmaskin i WC/Dusch
<i>Helhetsintryck</i>	I stort normal standard, normalt skick. Visst behov av utvändigt underhållsmålning, t.ex. fasadtvätt och underhållsmålning.

5.5 Övrig byggnad

Uthuslänga

Plintgrund, stomme av trä, rödmålad träpanel och tak av plåt, till synes ansluten till el

Äldre standard, normalt ålderskick

Byggnadsarea: 40 m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring

Information saknas

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. VärderingsInstituttet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen.

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 Lantmäteriförrättning

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.2 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-09-09, 137 128 SEK, 12254659910: 2025-09-12, D-2025-00325486:1

Utmätning 2025-12-12, 479 149 SEK, beslutsnummer: 12255973864: 2025-12-16, D-2025-00464872:1

7.3 Inteckningar/pantbrev

Totalt 4 inteckningar om 475 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	134 000 kr	1997-08-06	97/7803	
2	66 000 kr	1997-08-06	97/7805	
3	100 000 kr	1997-09-22	97/9623	
4	175 000 kr	2015-06-25	D-2015-00271267:2	

7.4 Inskrivningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.5 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VÅG	FÖRMÅN	OFFICIALSERVITUT	20-STU-3353.1
Bildningsåtgärd AVSTYCKNING			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån: Borlänge IDKERBERGET 20:6 Last: BORLÄNGE ÖVRE UTENDAL 9:6			

7.6 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.7 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 633 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 454 000 kr

varav mark 179 000 kr

7.8 Övrigt

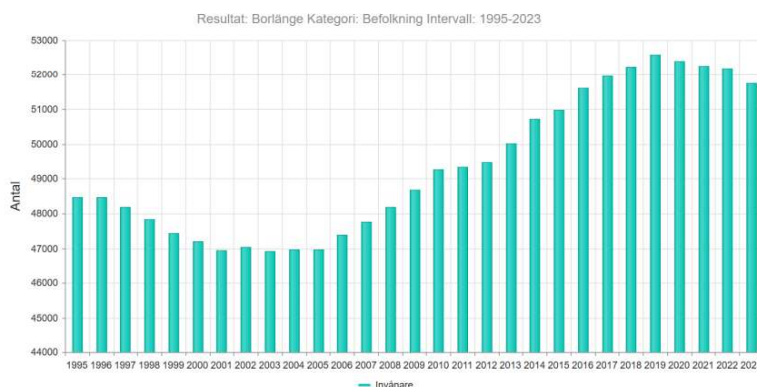
Ingen inskriven information hittades

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

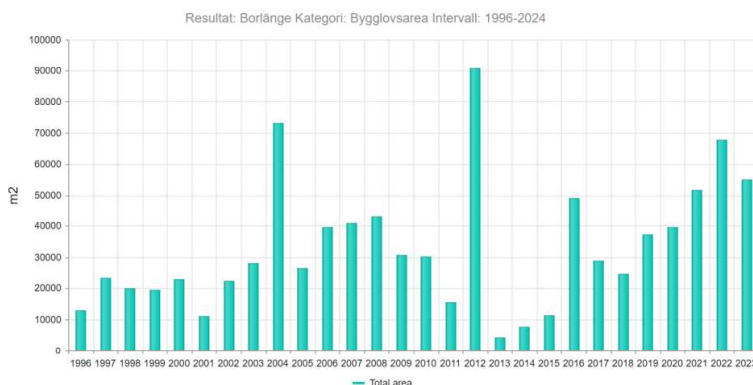
Borlänge är en viktig trafikknutpunkt i Dalarna, med välutvecklade väg- och järnvägsförbindelser. E16 och E45 samt riksväg 50 passerar genom kommunen och kopplar Borlänge till bland annat Falun, Ludvika, Mora och Gävle. Borlänge centralstation erbjuder tågförbindelser via SJ och Tåg i Bergslagen till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

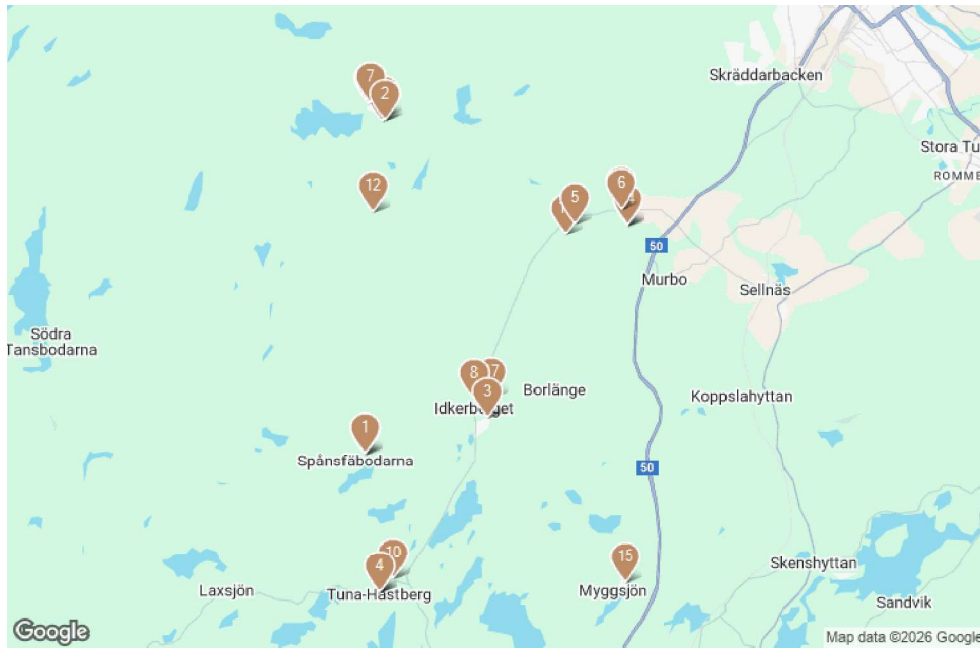
Byggnade i kommunen

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

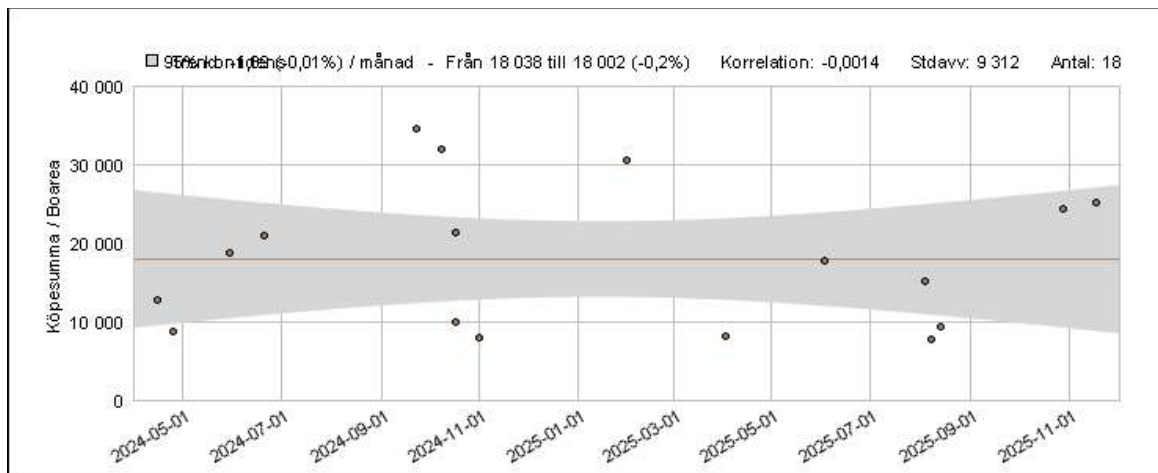


8.2 Ortsprisanalys

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.



Kartan visar gjorda försäljningar i området. 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 59 - 129 m², standardpoäng 23 - 34, byggår 1912 - 1989, areal tomt 904 - 3 024 m² under perioden 2024-04-15 och framåt.

Sökningen genererade 11 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 620 000 - 2 300 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 7 850 - 25 254 kr/m² med medel 14 243 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,8 - 2,0 med medel 1,4, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Borlänge	Baggbo 2:13	2025-06-03	129		34	1989	2 340	E	L	1,0	17 829	2 300 000
Borlänge	Baggbo 23:5	2025-08-04	86	9	33	1976	1 839	E	L	0,8	15 116	1 300 000
Borlänge	Hemberget 5:2	2025-11-18	59		25	1959	2 586	E	L	1,9	25 254	1 490 000
Borlänge	Hästberg 2:5	2025-08-08	114	34	28	1981	1 985	E	L	1,1	7 850	895 000
Borlänge	Hästberg 4:12	2024-11-01	118	4	32	1920	2 320	E	L	1,3	8 050	950 000
Borlänge	Idkerberget 15:9	2025-04-02	85	5	23	1912	2 050	E	L	1,7	8 235	700 000
Borlänge	Idkerberget 17:4	2024-04-25	70	70	32	1961	904	E	L	1,6	8 857	620 000
Borlänge	Idkerberget 6:10	2025-08-14	100	100	31	1975	1 585	E	L	1,2	9 500	950 000
Borlänge	Norån 1:46 M.f.	2024-04-15	81	12	25	1988	3 024	E	L	1,0	12 716	1 030 000
Borlänge	Norån 1:83	2025-10-29	60	6	25	1980	1 830	E	L	2,0	24 416	1 465 000
Borlänge	Tviksta 1:7	2024-05-30	122	15	32	1926	2 215	E	L	1,8	18 852	2 300 000
Medel										1,4	14 243	

Std=Standardpoäng. Tomt=Areal tomt. Bel=Belägenhet; E=Ej strand, N=Strandnära, S=Strand. UF=Upplåtebeform; L=Lagfart, T=Tomträtt. K/T=Köpeskilling/Taxeringsvärde
Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet uppvisar i stort normal standard och normalt skick, med undantag för visst utvändigt underhållsbehov av fasad. Marknadsvärdenivån inom Idkerberget är lägre inom referensmaterialet. Det medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 640 000 kr, motsvarande 8 205 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

<p>Marknadsvärde per januari 2026</p> <p>640 000 KRONOR</p> <p>Sexhundrafyrtiotusen kronor</p>
<p>Bedömt värdeintervall 610 tkr - 670 tkr</p>

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	8 205
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,01

Katrineholm 2026-01-16

VärderingsInstitutet Norra AB



Emil Larsson
Ekonom och Auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Jonan Hernblom
Civilingenjör och Fastighetsvärderare

Bilaga I Foton utvändigt



Bostaden. Fasader mot ost.



Bostaden. Fasader mot sydost.



Bostaden. Fasader mot syd.



Bostaden. Fasader mot väst.

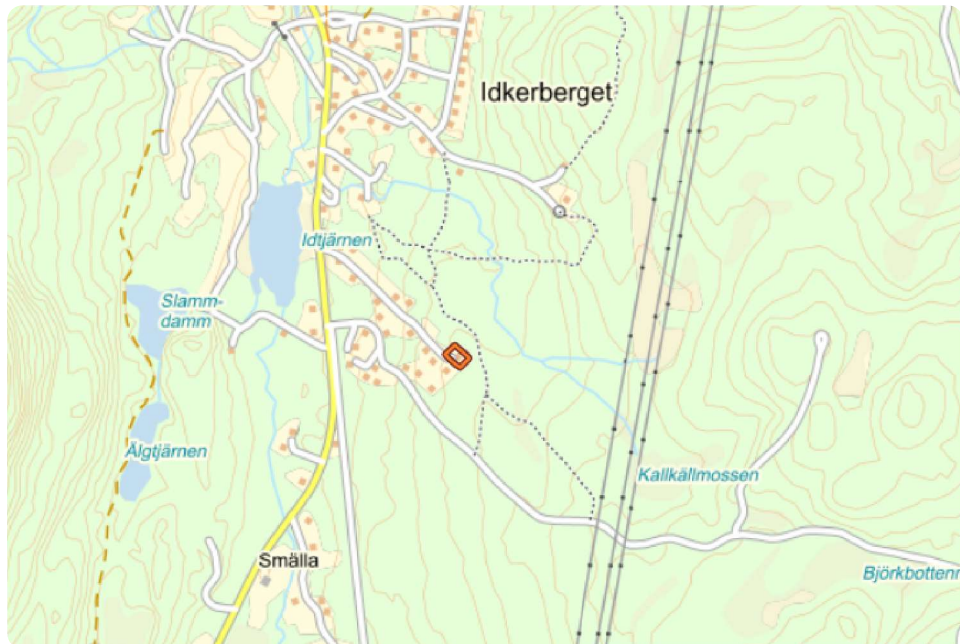


Uthuslänga. C:a 40 kvm. Garagedel med slagportar till höger.

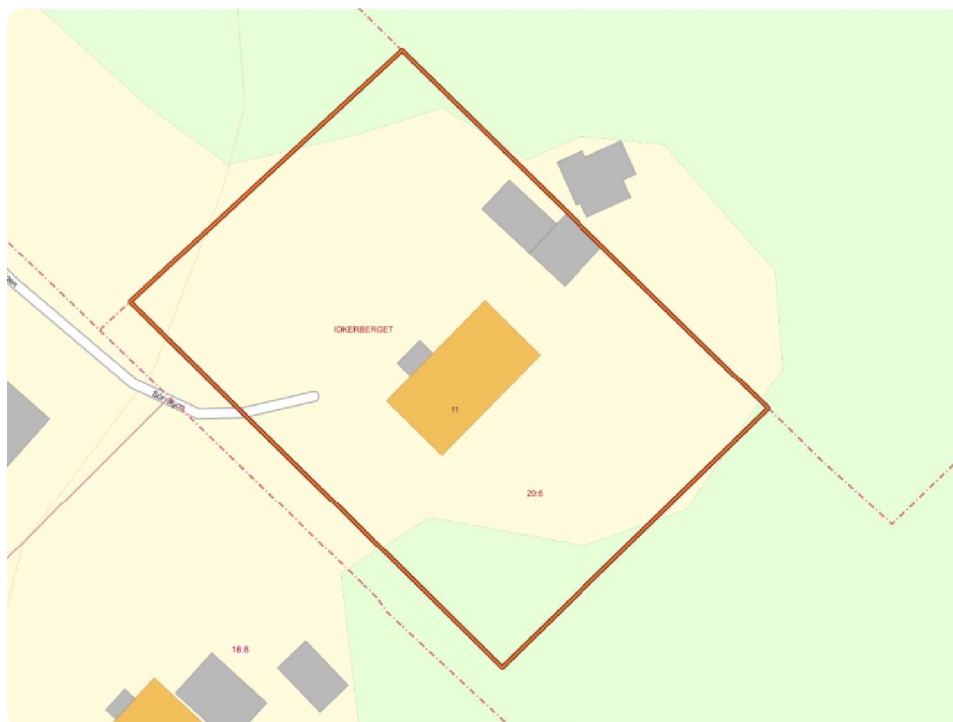


Asfalterad och plattlagd uppfart.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

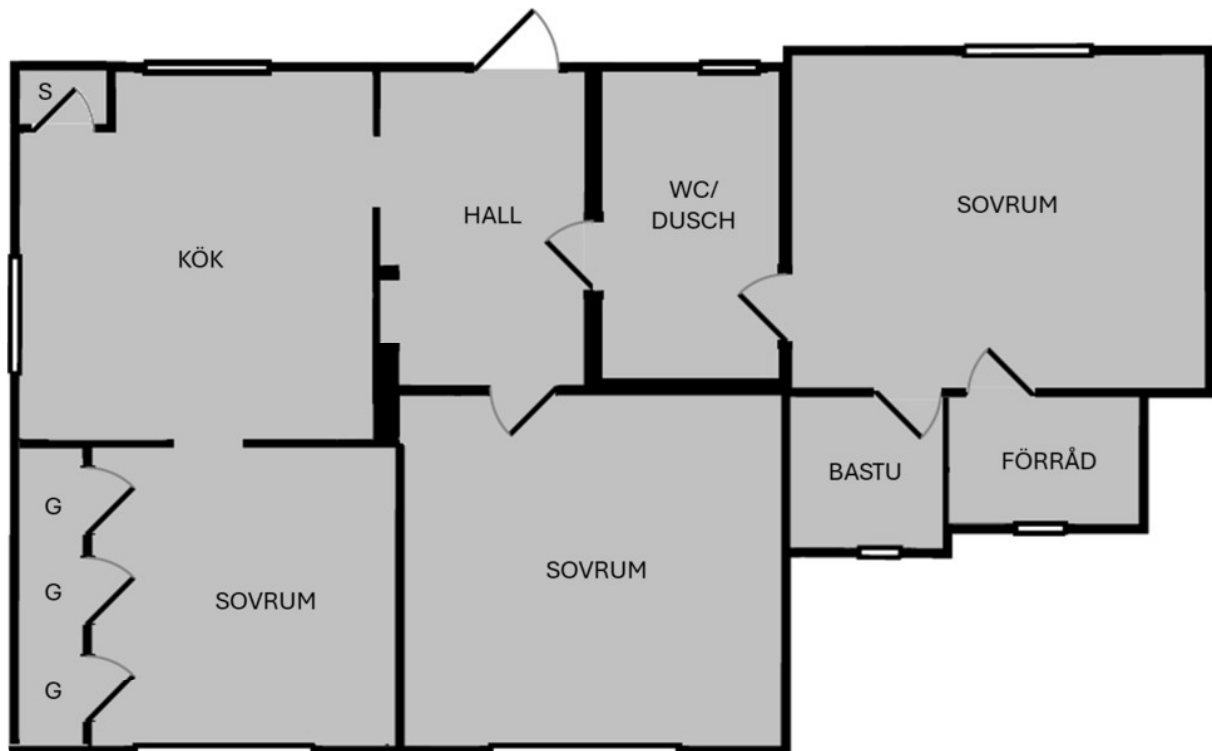


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.