PROPERATE

VÄRDEN ÄR GLOBALA. VÄRDERINGAR ÄR LOKALA.

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	**BORLÄNGE**
Fastighetsbeteckning	**ÄLVSTRANDEN 2**
Värdetidpunkt	**2026-06-05**



Bostadens entrésida med altan och garage med elbilsladdare

Företag	ValueringsInstitutet Norra AB	Telefon	026-10 29 04
Adress	c/o A. Sundqvist AB	E-post	norra@properate.se
	Värmbolsvägen 7, 641 51 Katrineholm	Hemsida	www.properate.se

Innehållsförteckning

1 Uppdraget 3
2 Värdebedömning sammanfattning 4
3 Värderingsunderlag 5
4 Hållbarhet 6
5 Beskrivning värderingsobjekt 7
6 Värderingsteorier och -metoder 11
7 Ekonomiska data 12
8 Marknadsvärdebedömning 14
Bilaga I Foton utvändigt 19
Bilaga II Kartor 20
Bilaga III Planritningar 22

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

ValueInstitutet 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 ValueInstitutet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-06-05.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	BORLÄNGE ÄLVSTRANDEN 2
Adress	Åkertegsgatan 10 784 65 Borlänge
Område	Lergärdet
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-464-26-20
Nybyggnadsår	1974
Värdeår	1974
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

ÄLVSTRANDEN 2 i Borlänge kommun ligger 4 km från centralorten och med 4 km till annan service. Omgivningen utgörs av villor och naturmark.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan. Uppförd med betongplatta, fasad träpanel, fönster 3-glas och yttertak betongpannor. Boarean uppgår till 120 m², fördelat på 5 rum och kök.

Det finns även övriga byggnader såsom 2 förråd och garage.

Markarealen uppgår till 405 m², vars obebyggda delar utgörs av högvuxen gräsmatta och buskar.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per juni 2026

1 650 000 KRONOR

Enmiljonsexhundrafemtiotusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 375 tkr - 1 950 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**13 750**
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	**0,98**

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 2026-06-03 av Johan Hernblom. Vid besiktningen deltog personal från Kronofogden och ej 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

Energideklaration utförd, giltig tom 2031-10-15, energiklass D.
Källa: Boverket.

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 inom planlagt område.

Källa: Metria

Plan		
STADSPLAN	Datum	Akt
-	1973-12-13	2081K-4990
SÖDER OM ÅKERMANSGATAN	Laga kraft: -	
Anmärkningar		
BERÖR:KV BRUSET,FORSBRUSET,SKUMMET,STENKISTAN,STRÖMDRAGET,STRÖMFÅRAN,STRÖMMEN,VÅRFLODEN,ÄLVSTRANDEN		

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	405 m²
Obebyggda delar	Högvuxen gräsmatta och buskar
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor och naturmark
Avstånd	4 km till kommunens centralort
	Skola F-9, vårdcentral och ytterligare utbud och service finns inom 4 km i Borlänge

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	*Källa: Okulärbesiktning*
	Avstängt *	
Vatten	Kommunalt	*Källa: Okulärbesiktning*
	Avstängt *	
	Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.	
	Bostaden var kallställd vid besiktning	
Avlopp	Kommunalt	*Källa: Okulärbesiktning*
	Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.	
Bredband via fiber	Anslutning kunde ej hittas	*Källa: Okulärbesiktning*
	Fiber finns "i gatan". Indraget fiber kunde ej hittas.	

*) Avstängt/ej i bruk vid besiktningstillfället. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion.

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1974	*Källa: Metria*
Boarea	120 m²	*Källa: Metria*
	Fördelat på 5 rum och kök	
Våningar	Två plan	
Entrévåning	Hall, hygienrum, tvättstuga, vardagsrum, sovrum, kök samt utgång till två altaner	
Våning 1 tr	Hall, tre sovrum, hygienrum samt ett förråd	
Grund	Betongplatta	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel	
Fönster	3-glas, isolerglas, vita	
Yttertak	Betongpannor	
Balkong & uteplats	2 altaner	
Invändiga ytskikt		
Golv	Klinker och laminat	
Vägg	Vitmålade skivor	
Tak	Vitmålade skivor. Stor skada i vardagsrum	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till fjärrvärme.	*Källa: Okulärbesiktning*
	Avstängd.	
Ventilation	Självdragsventilation	
Kök	Spishäll (Ikea), ugn inbyggd (Ikea), micro inbyggd (okänt märke), köksfläkt (okänt märke), diskmaskin (Ikea), kyl (Electrolux), frys (Electrolux)	
	Normal standard, normalt skick. Klinkergolv	
Hygienrum	WC/dusch på entrévåning, golv klinker, väggar kakel	
	WC, tvättställ, dusch, handdukstork	
	Paxfläkt	
	Normal standard, gott skick	
Hygienrum 2	WC/bad på våning 1 trappa, golv klinker, väggar kakel	
	WC, tvättställ, badkar	

	Normal standard, gott skick. Trasig spegel
Tvättstuga	Tvättmaskin (Cylinda), torktumlare (Cylinda), tvättbänk
	Normal standard, gott skick
Helhetsintryck	Normal standard. Invändigt renoverat i senare tid. Skada i taket i vardagsrummet. Mörk fläck på klinkergolv i köket. Delar av laminatgolv har rest stig. Något eftersatt underhåll utvändigt. Byggnaden kallställd och värme- och vattensystem är i okänt skick. Det finns uppgift om tidigare frys/vattenskada som uppges ha orsakat stora skador. Vi har dock ej tagit del av ev. rapport eller dokumentation. Ytterligare teknisk undersökning av byggnaden bör göras.

5.5 Övriga byggnader

Garage	Platta på mark, stomme av trä, fasad av träpanel, tak av plåt, el
	Byggnadsarea: 18 m² (uppskattad yta)
Förråd	Platta på mark, stomme av trä, fasad av träpanel, tak av plåt, el
	Byggnadsarea: 13 m² (uppskattad yta)
Förråd	Trägolv, stomme av trä, fasad av träpanel, tak av plåt, anslutningar saknas
	Byggnadsarea: 9 m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring	Information saknas

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet omöblerat. På tomten fanns enstaka lösöre.

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 del-marknad, 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.

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 2026-02-09, 1 278 895 kr jämte ränta och kostnader, utslagsnr. 01-70059-26: 2026-02-12, D-2026-00049971:1
```

7.3 Inteckningar/pantbrev

Totalt 4 inteckningar om 1 350 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	*Källa: Metria*
2	108 000 kr	1976-05-19	76/3297	
3	27 000 kr	1976-05-19	76/3298	
4	13 000 kr	1976-05-19	76/3299	
5	1 202 000 kr	2022-02-04	D-2022-00047975:3	

7.4 Inskrivningar

Källa: Metria

```
1 Avtalsservitut 1974-09-11 74/3366 Övrigt ändamål: FJÄRRVÄRMELEDNING
```

7.5 Rättigheter

Källa: Metria

```
Ändamål              Rättsförhållande     Rättighetstyp          Beteckning
TELE                 LAST                 OFFICIALNYTTJANDERÄTT 20-IM1-61/1784.1

Övrig berörkrets, kan vara ofullständig
Förmån: -
Last:   Borlänge ÄLVSTRANDEN 2
Ändamål              Rättsförhållande     Rättighetstyp          Beteckning
SE BESKRIVNING       LAST                 AVTALSSERVITUT         20-IM1-74/3366.1

Beskrivning
FJÄRRVÄRMELEDNING

Övrig berörkrets, kan vara ofullständig
Förmån: BORLÄNGE MONTÖREN 1
Last:   Borlänge ÄLVSTRANDEN 2
```

7.6 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

```
Ingen inskriven information hittades
```

7.7 Taxeringsvärde

Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024

Taxeringsvärde	1 684 000 kr	*Källa: Metria*
varav byggnad	1 303 000 kr	
varav mark	381 000 kr	

7.8 Övrigt

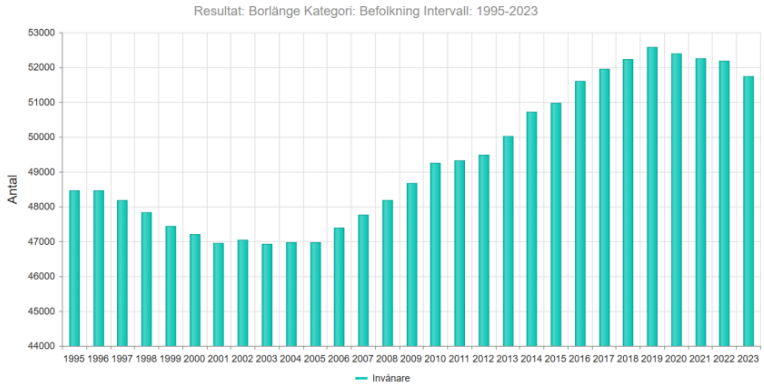
Ingen inskriven information hittades

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

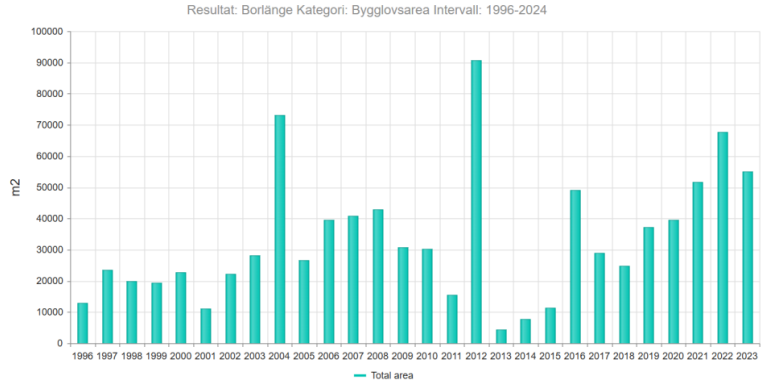
Borlänge är en viktig trafikknutpunkt i Dalarna, med välutvecklade väg- och järnvägsförbindelser. E16 och E45 samt riksväg 50 passerar genom kommunen och kopplar Borlänge till bland annat Falun, Ludvika, Mora och Gävle. Borlänge centralstation erbjuder tågförbindelser via SJ och Tåg i Bergslagen till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

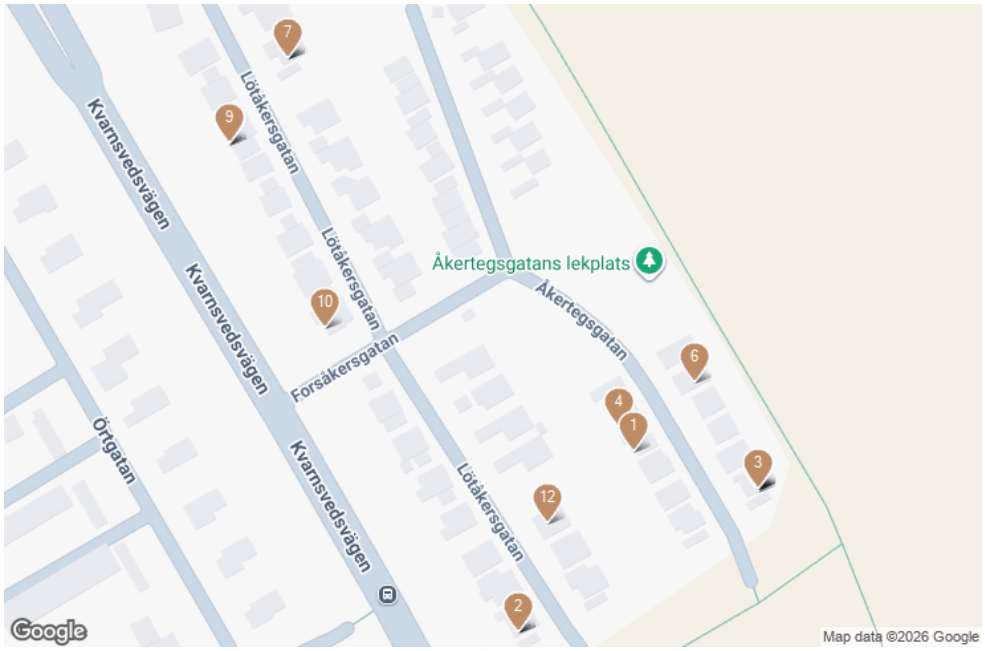
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan cirka 800 m 2 (2014) och närmare 70 000 m² (år 2022) (MSCI). Se diagram nedan:

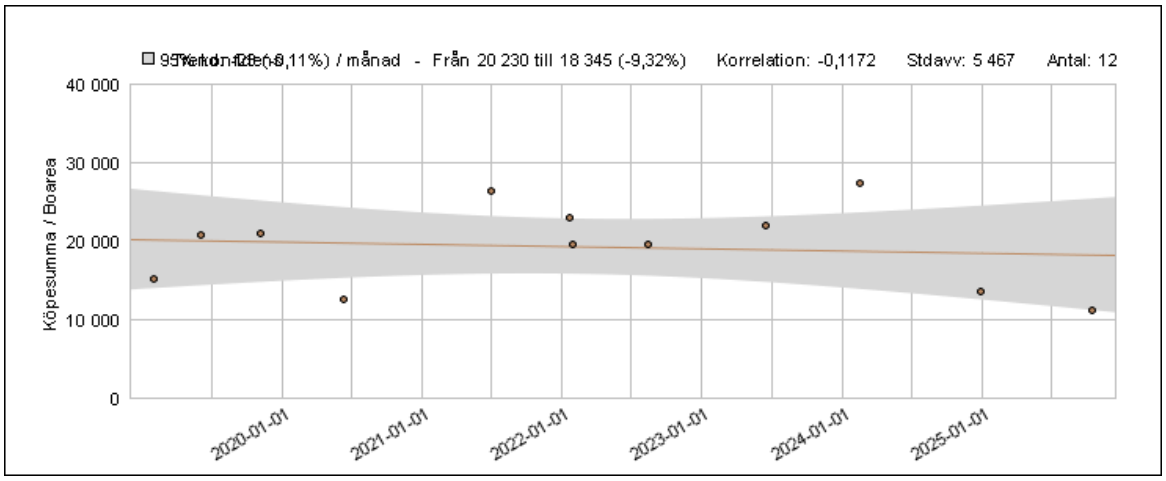


8.2 Ortsprisanalys

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 117 - 155 m², standardpoäng 26 - 40, byggår 1974, areal tomt 404 - 652 m² under perioden 2019-01-31 och framåt.

Sökningen genererade 12 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 350 000 - 3 295 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 11 250 - 27 458 kr/m² med medel 19 377 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,9 - 2,6 med medel 1,7, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Borlänge	Stenkistan 1	2019-01-31	152		31	1974	493	E	L	1,5	15 263	2 320 000
Borlänge	Älvstranden 6	2019-06-03	120		31	1974	495	E	L	2,1	20 833	2 500 000
Borlänge	Strömfåran 9	2019-11-04	117	42	26	1974	652	E	L	2,0	20 940	2 450 000
Borlänge	Strömfåran 4	2020-06-08	155		30	1974	600	E	L	1,3	12 580	1 950 000
Borlänge	Älvstranden 6	2021-07-01	120		31	1974	495	E	L	2,6	26 416	3 170 000
Borlänge	Skummet 3	2022-01-21	117	42	35	1974	583	E	L	1,6	22 991	2 690 000
Borlänge	Älvstranden 2	2022-01-28	120		30	1974	405	E	L	1,6	19 583	2 350 000
Borlänge	Vårfloden 2	2022-08-15	120		29	1974	404	E	L	1,7	19 583	2 350 000
Borlänge	Vårfloden 2	2023-06-15	120		29	1974	404	E	L	1,9	22 083	2 650 000
Borlänge	Älvstranden 6	2024-02-15	120	28	40	1974	495	E	L	2,2	27 458	3 295 000
Borlänge	Strömdraget 7	2024-12-27	155		35	1974	580	E	L	1,0	13 548	2 100 000
Borlänge	Vårfloden 3	2025-10-15	120		27	1974	406	E	L	0,9	11 250	1 350 000
Medel										1,7	19 377	

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

Värderingsobjektets läge bedöms som likvärdigt med referensobjektens. Det uppvisar normal standard och är till stor del renoverad invändigt på senare tid. Byggnaden är dock kallställd och ledningar m.m. är i okänt skick. Det finns uppgifter om en tidigare frys/vattenskada i byggnaden. Mot bakgrund av ovanstående bedöms marknadsvärdet med viss försiktighet ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till ca 1 650 000 kr, motsvarande 13 750 kr/m². Osäkerhetsintervallet bedöms som större än normalt.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per juni 2026

1 650 000 KRONOR

Enmiljonsexhundrafemtiotusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 375 tkr - 1 950 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**13 750**
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	**0,98**

Katrineholm 2026-06-13

ValueringsInstitutet Norra AB

Emil Larsson
Ekonom och Auktoriserad fastighetsvärderare

AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Jonan Hernblom
Civilingenjör och Fastighetsvärderare

Bilaga I Foton utvändigt



Bostaden med altan på trädgårdssidan (utgång från köket)



Bostaden med altan på trädgårdssidan



Garage med elbilsladdare



Förråd, sammanbyggt med garaget

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

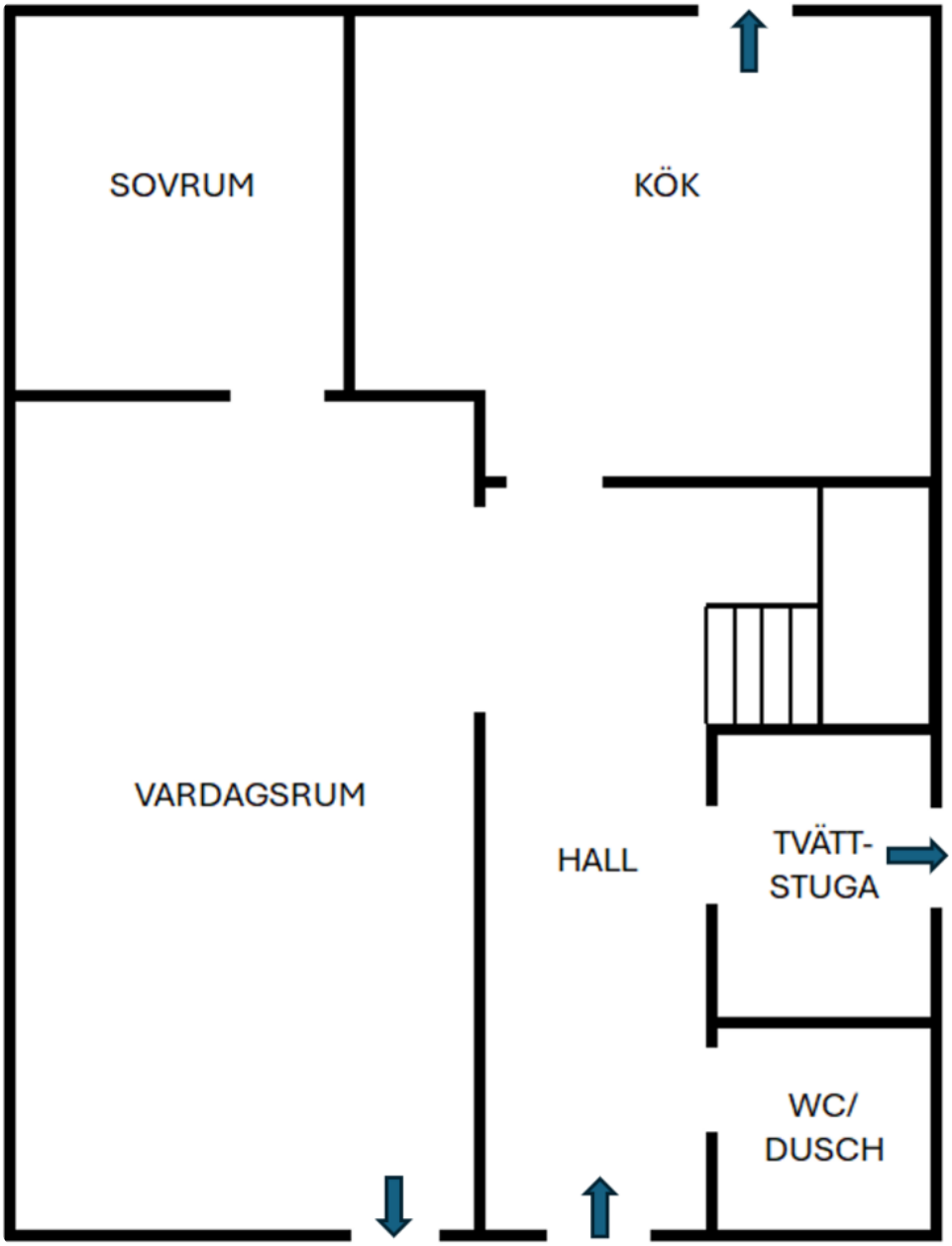


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

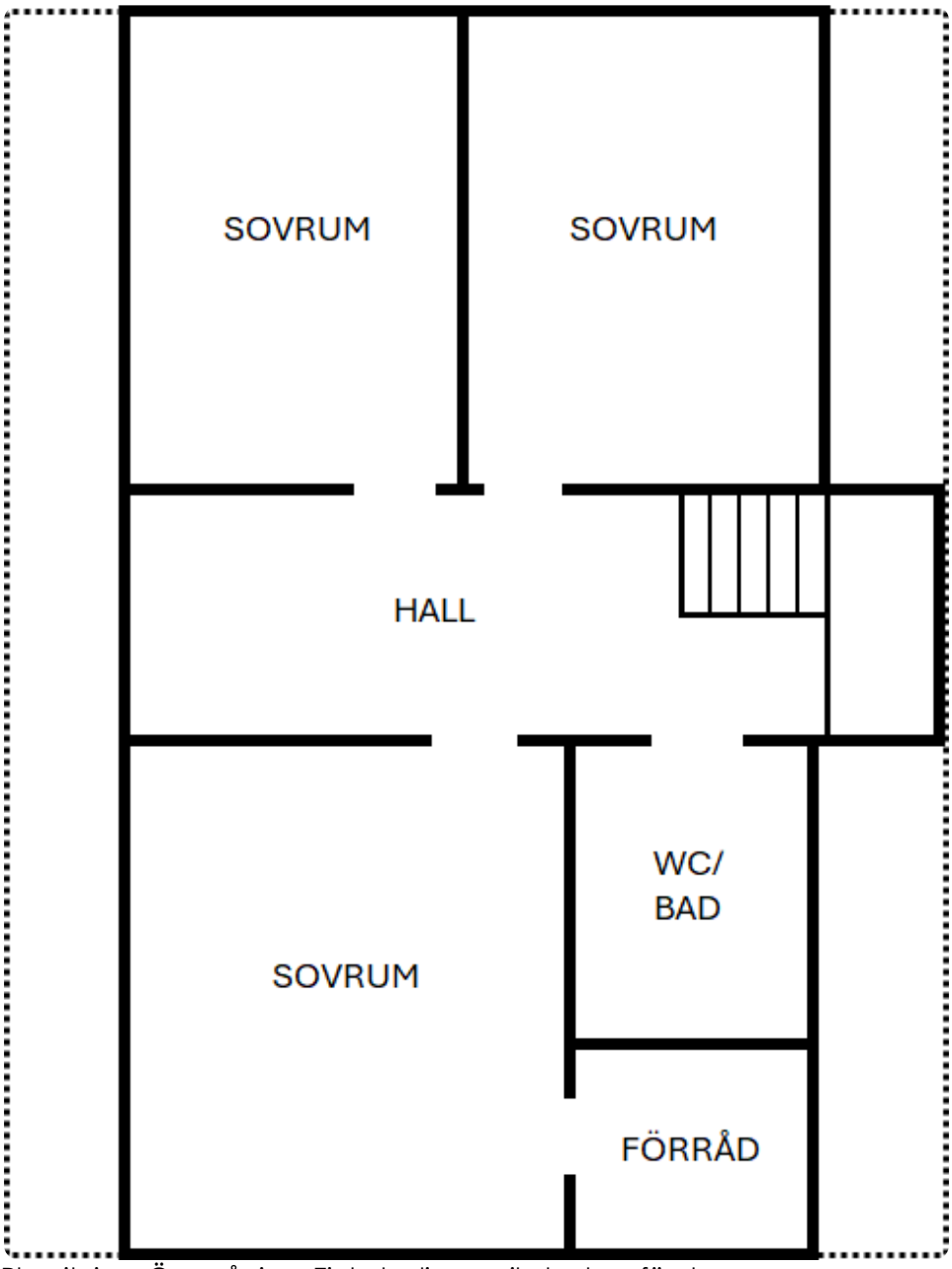


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning. Entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning. Övervåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.