

Värdeutlåtande

Kommun **Borlänge**

Objekt **Svärdsjö 6:2**

Värdetidpunkt **2025-12-02**



Foto taget utvändigt på värderingsobjektets huvudbyggnad.
Gråmålad träpanel med vita detaljer samt asfalterade markytor

Innehållsförteckning

1 UPPDRAGET	1
1.1 Uppdragsgivare	1
1.2 Syfte och ändamål	1
1.3 Värdetidpunkt	1
1.4 Särskilda förutsättningar	1
2 VÄRDEBEDÖMNING SAMMANFATTNING	2
2.1 Värderingsobjekt	2
2.2 Allmän beskrivning	2
2.3 Ekonomiska förhållanden	2
2.4 Marknadsvärde	3
3 VÄRDERINGSUNDERLAG	4
3.1 Sakuppgifter	4
3.2 Besiktning	4
4 HÅLLBARHET	5
4.1 Energideklaration	5
4.2 Miljöcertifiering	5
4.3 Miljöbelastningar	5
5 BESKRIVNING FASTIGHET	6
5.1 Planförhållanden	6
5.2 Tomt	6
5.3 Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar	6
5.4 Försäkring	6
5.5 Byggnadsbeskrivning	6
5.6 Areor, beskrivning och alternativanvändning	8
5.7 Underhållsbehov och investeringar	8
5.8 Servitut, inskrivningar	8
6 VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER	9
6.1 Begreppet marknadsvärde	9
6.2 Värderingsmetod	9
6.3 Värderingsstandard	10
7 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN	11
7.1 Kontraktssammanställning	11
7.2 Areor och hyror	11
7.3 Vakanser och hyresförluster	12
7.4 Drift- och underhåll, hyresgästanpassning	12
7.5 Taxeringsvärde	13
7.6 Fastighetsskatt	13
8 MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING	14
8.1 Marknadsanalys	14
8.2 Områdesbeskrivning	16
8.3 Fastighets- och hyresmarknad	17
9 ORTSPRISMETOD	18
9.1 Ortsprisanalys	18
9.2 Areametod	19
9.3 Nettokapitaliseringsmetod, direktavkastning	19
9.4 Sammanfattande värdebedömning ortsprismetod	20
10 AVKASTNINGSMETOD	21
10.1 Förutsättningar och antaganden	21
10.2 Driftnettoprognos	21
10.3 Kalkylränta	21
10.4 Avkastningsbaserat marknadsvärde	22

11	SAMMANFATTANDE VÄRDEBEDÖMNING.....	23
11.1	<i>Bruttokapitaliseringsmetod</i>	23
11.2	<i>Sammanfattande värdebedömning</i>	23
12	SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING.....	24

Bilagor

Bilaga I	<i>Känslighetsanalys</i>
Bilaga II	<i>Karta</i>
Bilaga III	<i>Fotografier</i>
Bilaga IV	<i>Fastighetsdatautdrag</i>

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 undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför 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 2025-12-02.

1.4 Särskilda förutsättningar

I värderingen förutsätts lämnade uppgifter från uppdragsgivare.

Bedömda hyror för egenanvändare förutsätts i värderingen och bedöms marknadsmässiga.

2 VÄRDEBEDÖMNING SAMMANFATTNING

2.1 Värderingsobjekt

<i>Registerbeteckning</i>	Svärdsjö 6:2
<i>Adress</i>	Rommevägen 160
<i>Kommun</i>	Borlänge
<i>Område</i>	Övre Svärdsjö
<i>Upplåtelseform</i>	Äganderätt
<i>Lagfart</i>	F-1897-25-20
<i>Nybyggnadsår</i>	2007
<i>Värdeår</i>	1929
<i>Användning</i>	Småhusenhet, bebyggd (220) Industrienhet, reparationsverkstad (431)

2.2 Allmän beskrivning

Värderingsobjektet är beläget i Övre Svärdsjö och ca 11 km söder om centrum. Omgivande bebyggelse utgörs huvudsakligen av bostadsbebyggelse. Byggnaden är ursprungligen uppförd 1929 och därefter tillbyggd 2007. Byggnaden är uppförd i 1-2 plan med källare. Källargrund av betong. Fasad av träpanel och yttertak av plåt/papp. Fönster, 3-glas ISO och äldre 2 glas. Sammanlagd uthyrningsbar area uppgår till 861 kvm. Uppvärmning med pelletspanna. Tomtarealen uppgår till 1470 kvm. Asfalterad innergård.

2.3 Ekonomiska förhållanden

Hyresintäkter bedöms kunna uppgå till 751 Tkr/år, motsvarande 1 200 kr/kvm BOA och 700 kr/kvm LOA. Hyran bedöms marknadsmässig och avser varmhyra inkl. fastighets-skatt. Drift- och underhållskostnaderna uppskattas till ca 334 Tkr/år, motsvarande ca 388 kr/kvm och avser löpande drift och underhållskostnader samt periodiserat underhåll. Fastighetsskatten uppgår till 15 Tkr. Vakansrisken bedöms långsiktigt till 5,0% (se avsnitt 7.3) vilket beaktas i driftnettoprognosen (11.2). Direktavkastningen bedöms till 6,7%.

2.4 Marknadsvärde

Marknadsvärde per december 2025
6 000 000 KRONOR
Sexmiljoner kronor

Bedömt värdeintervall
5 700 tkr - 6 300 tkr

Nyckeltal

Kr/m ² uthyrbar area:	6 969
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	1,37
<u>Direktavkastning 2025 (totalt kapital)</u>	
Mot utgående driftnetto:	6,2%
Mot bedömt driftnetto:	6,7%
<u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2025</u>	
Mot marknadsmässig hyra:	7,99

3 VÄRDERINGSUNDERLAG

3.1 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 nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev mm har inhämtats och redovisas i förekommande fall enligt bilaga 2. Värderingsinstitutet ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register. Land samt vattenarealer, markägoslag och byggnadsareor har ej kontrollerats och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Fastigheten besiktigades 2025-12-02. Vid besiktningen deltog fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas 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

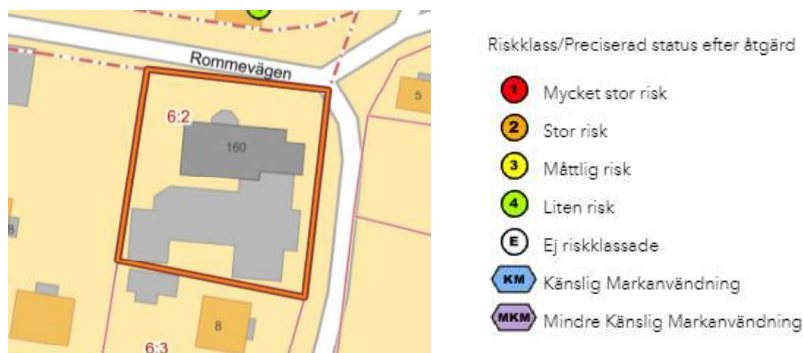
I Sverige används olika kommersiella system för att miljöcertifiera byggnader. Certifieringar säkerställer att hållbarhetsfrågorna blir belysta. Miljöcertifiering av en byggnad innebär att miljöarbetet och byggnadens miljöprestanda granskas av tredje part.

Fastigheten saknar giltig byggnadscertifiering.

4.3 Miljöbelastningar

Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan verksamhet 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 FASTIGHET

5.1 Planförhållanden

Ej planlagt område

Dokument om bygglov för befintlig användning har ej erhållits.

Värderingen förutsätter att befintlig verksamhet (bostäder+verkstad) fortsättningsvis får bedrivas i lokalerna. Kontakt med kommunen rekommenderas.

5.2 Tomt

Tomtareal uppgår till 1470 kvm. Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

5.3 Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar

Borlänge Svärdsjö GA:4, ändamål: Väg

5.4 Försäkring

Försäkringbolag LF Dalarna enligt lämnad uppgift från fastighetsägare.

5.5 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1929. Tillbyggd 2007
Grundläggnings-förfarande	Källargrund av betong under bostadshuset. Betongplatta under verkstad.
Grundmur	Gjuten betong
Bärande stomme	Trä
Mellanbjälklag	Trä
Taklag	Trä
Fasader	Träpanel

Fönster	3-glas ISO & 2-glas
Dörrar	Glas/alu & Trä
Yttertak	Plåt & Papp
Portar	Takskjutport 2 st. & Slagport 1 st.
Invändiga golvbeläggningar	Klinker, Parkett
Invändiga takbeklädnader	Målat
Invändiga väggbeklädnader	Målat
Köksstandard	2st. kök i normal standard, bra skick. Ett kök i respektive lägenhet.
Uppvärmning	Via Pelletspanna, Vattenburen, radiator Kompletterande LVP i verkstad
Hygienutrymmen	Normal standard, bra skick. Golv: Klinker, Vägg: Kakel
Tvättstuga	Dubbel uppsättning utav TM och TT. Arbetsbänk Golv: Klinker Vägg: Målat
Ventilation	Mekanisk frånluft. OVK saknas. Funktion ej verifierad. Vidare undersökning rekommenderas.

Anslutning	Allmänna nät. samt fiber
Övrigt	Handikappanpassad entré. Altan i söderläge. Tecken på fukt i källare (flagning av färg i innertaket och diverse klinkerplattor som släppt) Flera trasiga klinkerplattor i verkstad.

5.6 Areor, beskrivning och alternativanvändning

OBS! Nedanstående areauppgifter baseras på taxerade uppgifter. Ytor har ej kontrollmätts och ev. avvikelser tas inget ansvar för. Vid ev. försäljning rekommenderas en mätning som uppfyller svensk standard. Nedan redovisade ytor bör därför ej ligga till grund för försäljning av fastigheten.

Lgh fördelade enligt nedan:

2 st.	5 rok + 2 rok	297 kvm
<u>Summa uthyrningsbar BOA:</u>		<u>297 kvm</u>

Verkstad	142 kvm
Kontor	123 kvm
Lager	299 kvm
<u>Summa uthyrningsbar LOA:</u>	<u>564 kvm</u>

5.7 Underhållsbehov och investeringar

Byggnationen bedöms huvudsakligen vara i normalt/gott skick såväl ut- som invändigt. Några kostnader utöver avsättning för sedvanligt periodiskt underhåll bedöms inte som nödvändigt de närmaste åren.

5.8 Servitut, inskrivningar

Inga inskrivna servitut hittades.

Någon särskild servitutsutredning har inte utförts.

I fastigheten finns 3 st. pantbrev uttagna till ett sammanlagt belopp av 5 000 000 kr.

Någon särskild pantbrevs utredning har inte utförts.

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 kunigt, insiktsfullt och utan tvång.

6.2 Värderingsmetod

Värderingen genomförs med ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs med ledning av transaktioner för likartade fastigheter, så kallade jämförelseobjekt. Fastigheterna är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktorer måste ske. I detta utlåtande har normering skett dels till area, dels till driftnetto. Normering till driftnetto benämns nettokapitaliseringsmetod. Metoden avser en översiktlig bedömning med hänsyn till risk och potential och beräknar en evig kapitalisering av ett normaliserat driftnetto vid full uthyrning. Driftnettot beräknas utifrån bedömda marknadsmässiga hyror, samt bedömda drift- och underhållskostnader. Kapitaliseringen sker med ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav.

Marknadsvärdet har även bedömts med en framåtriktad avkastningsmetod. Till grund för avkastningsmetoden ligger en kassaflödesanalys med ett fem- eller ett tioårigt kassaflöde över framtida in- och utbetalningar med beaktande av bedömd utveckling av hyror, drift- och underhållskostnader (vilka normalt bedöms följa inflationen) och den aktuella samt långsiktiga vakans- och hyresrisken. För avkastningsmetoden bedöms även kalkylräntan motsvarande marknadens krav på totalavkastning och kan sägas bestå av riskfri realränta med kompensation för inflation samt riskfaktor varierande med fastighetens geografiska läge, lokaltyp, alternativanvändning, kontraktsvillkor, hyresintäkt, vakansrisk, omflyttningstakt, framtidsförutsättningar. Kalkylräntan kan sägas utgöra ett inflations anpassat direktavkastningskrav. Värderingsmetoden är i enlighet med International Valuation Standards 2017 (IVS 2017), fastställda av International Valuation Standard Council (IVCS).

6.3 Värderingsstandard

Värderingarna har utförts i enlighet med IVS och RICS värderingsstandard (upplaga 2017 Global). Värderingsutlåtandet uppfyller kraven i punkterna 128-130 i ESMA uppdateringen av CESR's rekommendationer för ett konsekvent genomförande i Europeiska kommissionens förordning nr 809/2004 om genomförande av prospektdirektivet.

Definitioner och värdebegrepp är i enlighet med International Valuation Standards 2017 (IVS 2017), fastställda av International Valuation Standard Council (IVCS).

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 anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen. Värderingsuppdraget har utförts i enlighet med God värderarsed fastställd av Samhällsbyggarna och SFF. Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se).

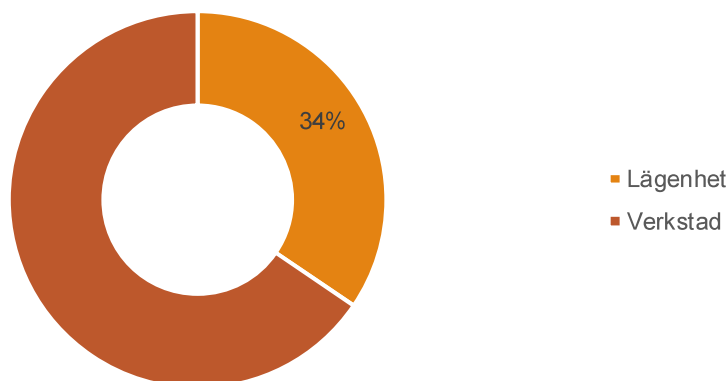
7 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN

7.1 Kontraktssammanställning

Nedan redovisas en sammanställning på antagna hyresavtal. Beträffande hyresintäkter och övriga kontraktsvillkor, se 7.2 nedan.

Hyresgäst	Areatyp	Uthyrbar area [m ²]	Hyra [kr/m ²]	Kontrakterat/ vakant t.o.m [mmm- åå]	Uppsäg- ningstid [mån]	Förläng- ning [år]	Index [%]	Tillägg för moms utgår [ja/nej]
Egenanvändare	Verkstad	564	700				100	ja
Egenanvändare	Lägenhet	297	1199				100	ja

Uthyrbara areatyper



7.2 Areor och hyror

Nedan visas en sammanställning av areorna och bedömda marknadsmässiga hyror. Hyrorna avser varmhya inkl. fastighetsskatt. Moms tillkommer för verksamheter som är momspliktiga. Inre och yttre samt tekniskt löpande underhåll bekostas av fastighetsägaren.

Areatyp	Uthyrbar area [m ²]	Utgående hyra 2025		Marknadsmässig hyra	
		[tkr]	[kr/m ²]	[tkr]	[kr/m ²]
Lägenhet	297	356	1199	356	1200
Verkstad	564	395	700	395	700
Summa/snitt	861	751	872	751	872

7.3 Vakanser och hyresförluster

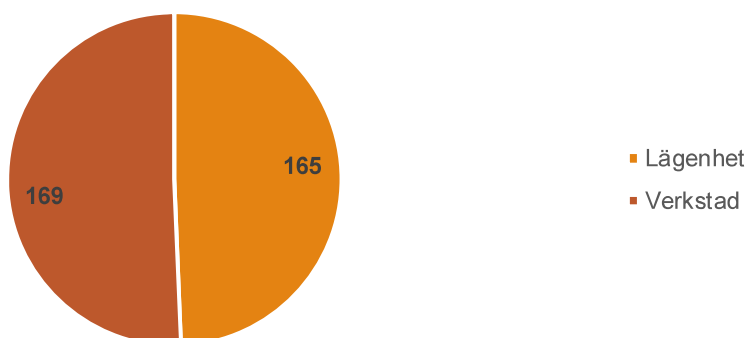
Med tanke på fastighetens läge och lokalernas utformning bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som låga. Vakansen bedöms långsiktigt till 5,0% och beaktas i driftnettoprognosen (10.2).

7.4 Drift- och underhåll, hyresgäst Anpassning

Nedan redovisas bedömda drift- och underhållskostnader som belastar fastighetsägarna. Underhållskostnader avser såväl löpande som avsättning för periodiskt underhåll utjämnade över tiden. Driftkostnaderna är redovisade inklusive moms för bostäder. Drift- och underhållskostnaderna kan på årsbasis skifta relativt kraftigt, orsakat av en rad olika faktorer såsom väderlek, omflyttningstakt, underhållsinsatser och användning. Med beaktande av fastighetens skick, standard, installationstäthet och användningsområde antas D&U kostnaderna initialt ligga på ca 334 tkr/år och bedöms följa inflationstakten.

Areatyp	Area [m ²]	Faktisk [tkr]	Faktiskt [kr/m ²]	Bedömd [tkr]	Bedömd [kr/m ²]	Varav löpande DoU (kr/m ²)	Varav periodisk underhåll (kr/m ²)
Lägenhet	297	0	0	165	555	365	190
Verkstad	564		0	169	300	210	90
Summa/snitt	861	0	0	334	388		

Fördelning bedömd DoU [tkr]



7.5 Taxeringsvärde

Taxeringsvärden redovisas i nedanstående tabell.

Typkod	220	431
Värdeår	2007	1974

	Bostäder [tkr]	Lokaler [tkr]	Industri [tkr]	Totalt [tkr]
Byggnad	3 369	0	693	4062
Mark	192	0	120	312
Taxeringsvärde	3561	0	813	4374

Småhusenhet, bebyggd

Industrienhet, reparationsverkstad

-

7.6 Fastighetsskatt

Den totala fastighetsskatten som bedöms komma att belasta fastigheten redovisas i nedanstående tabell.

Areatyp	2025	2026	2027	2028	2029
<u>Bostäder</u>					
Fastighetsskattesats [%]	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Uppräkning av taxeringsvärde [%]	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Bedömd utv taxeringsvärde [tkr]	3561	3597	3633	3669	3706
Fastighetsskatt [tkr]	11	11	11	11	11
<u>Industri</u>					
Fastighetsskattesats [%]	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Uppräkning av taxeringsvärde [%]	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Bedömt taxeringsvärde [tkr]	813	821	829	838	846
Fastighetsskatt [tkr]	4	4	4	4	4
Summa fastighetsskatt [tkr]	15	15	15	15	15

8 MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING

8.1 Marknadsanalys

Omvärld och svensk marknad

Internationella krig och konflikter, framför allt i Ukraina och mellanöstern, har medfört ett försämrat säkerhetsläge med ökade priser på råvaror och energi mm. Den senaste tiden har dock råvarupriserna fallit tillbaka något. Guldet har varit bland de starkaste råvarorna och nådde rekordnivåer under hösten 2024.

Kombinationen av stora internationella kostnadsökningar och sjunkande svensk konjunktur har inneburit att inflationen varit historiskt hög, vilket nu börjat att avta. Aktiebörserna har haft en positiv utveckling med en uppgång på ca 8% hittills i år (OMX 30).

Svenska hushåll är mer räntekänsliga än hushåll i andra länder till följd av hög belåningsgrad och korta räntebindningstider. Hushållen pressas från flera håll och deras reala disponibla inkomster har minskat. Den minskade konsumtionen och de ökande kostnaderna har satt press på lönsamheten hos många företag.

Svensk ekonomi

Den svenska exportmarknaden växer långsamt och förväntas göra så även nästa år. Svensk BNP fortsatte att sjunka under det andra kvartalet 2024 och lågkonjunktureren består, även om räntesänkningarna har bidragit till att viss optimism förväntas under hösten 2024. Konjunkturinstitutet bedömer att arbetslösheten kommer att vara något lägre under nästa år och uppgå till 8,2 %. Antalet konkurser fortsätter att vara hög under 2024, men i augusti hade antalet konkurser minskat med 5% sedan 2023. Detta är första gången som antalet konkurser har minskat under de senaste två åren.

Inflationsmålet om 2 % har uppnåtts under året. Nuvarande prognos från Konjunkturinstitutet och Riksbanken visar på att inflationen kommer att ligga under inflationsmålet i slutet av året. Låg inflation och stabila inflationsförväntningar bidrar till att Riksbanken väntas sänka styrräntan successivt till ca 3 procent i december i år och vidare ner mot 2,25 procent tills nästa sommar.

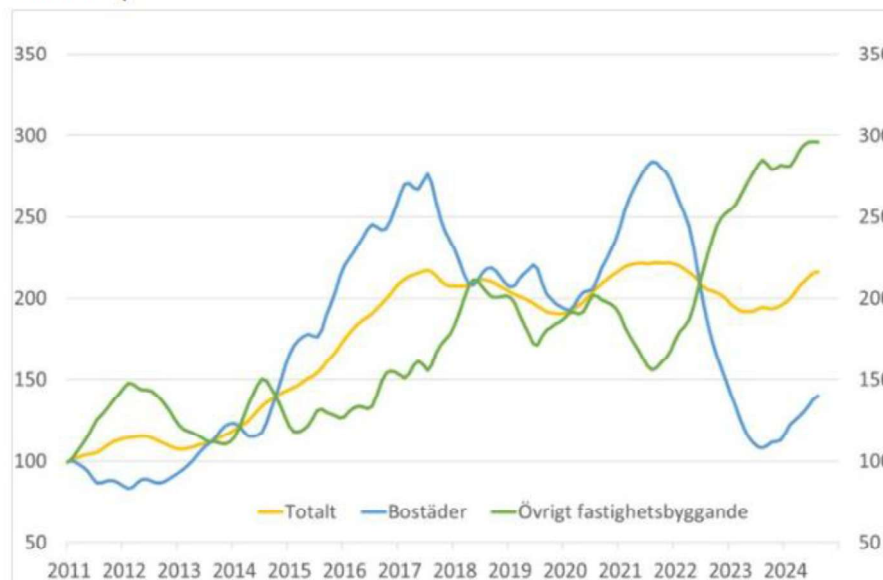
Fastighetsmarknaden

Den svenska fastighetsmarknaden påverkas fortsatt av flera osäkerhetsfaktorer. Höga byggkostnader, energipriserna är volatila och kostnaderna för finansiering har ökat på grund av fortsatt höga räntor och en fortsatt svag krona. Dessa faktorer har medfört att investerare i högre grad riktar sig mot fastigheter som kan erbjuda högre avkastning för att kompensera för riskerna. Trots detta har det skett en viss återhämtning i marknaden under inledningen av 2024, vilket kan tolkas som ett tecken på att marknaden börjar stabiliseras efter en turbulent tid.

Hållbarhetsfrågor fortsätter att spela en alltmer central roll inom fastighetssektorn. Investerare och utvecklare prioriterar nu energieffektivitet, användning av miljövänliga material och gröna byggnadsstandarder som kan bidra till minskad klimatpåverkan. Denna trend drivs både av skärpta regleringar och en växande efterfrågan från hyresgäster och köpare som värderar miljövänliga lösningar.

Vad gäller byggstartar för nyproduktionsprojekt (exklusive anläggningar och infrastruktur) har de visat på en uppåtgående trend under 2024. Jämfört med samma månad i fjol var årstakten 11,2 % i augusti.

Byggstartsindikatorer, Totalt, bostäder och övrigt fastighetsbyggande (jan 2011=100)

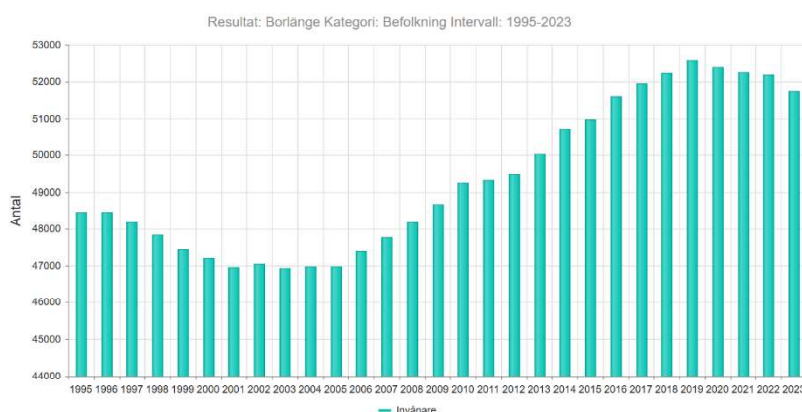


Källa: Byggfakta

8.2 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 busnätverk 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:

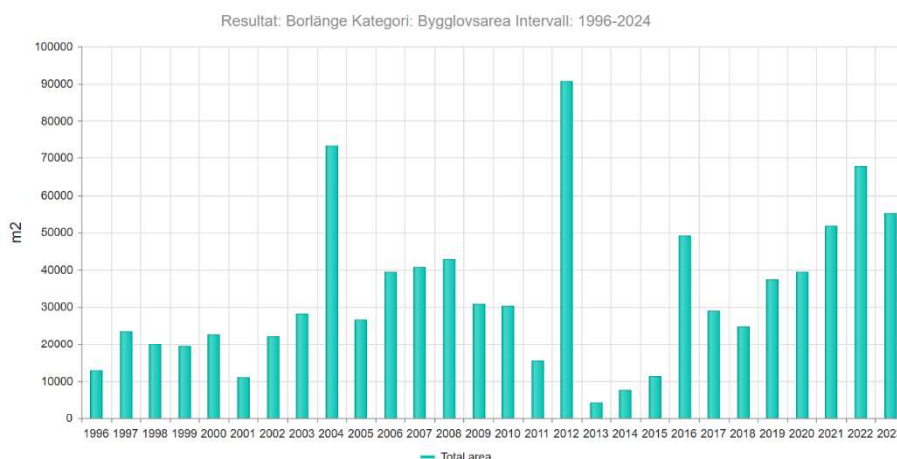
Borlänge har en stark industrisektor, där SSAB Borlänge är en av de största arbetsgivarna och en viktig aktör i kommunen. Pappers- och skogsindustrin är också framträdande, med Stora Enso Kvarnsvedens pappersbruk som en betydande arbetsgivare.

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:



8.3 Fastighets- och hyresmarknad

Fastighetsmarknaden för kommersiella fastigheter i Borlänge kommun, C-läge bedöms avtagande. Det har skett ett fåtal försäljningar och efterfrågan bedöms medelgod under senare år med ett begränsat utbud.

Hyran för hyresrätter samt värdeår 2001-2010 bedöms ligga i intervallet 1200 till 1550 kr per kvm, medel på 1350 kr per kvm och utgör varmhyra inklusive fastighetsskatt.

Direktavkastningen för bostäder bedöms ligga i intervallet 5,25 till 7,0 % och medel på 5,75 % med en långsiktig vakansnivå på 1 %.

Hyran för industrilokaler belägna likt värderingsobjektet bedöms ligga i intervallet 400 till 700 kr per kvm, medel på 600 kr per kvm och utgör kallhyra inklusive fastighetsskatt.

Direktavkastningen för industrifastigheter bedöms ligga i intervallet 7,25 till 8,5 % och medel på 7,75 % med en långsiktig vakansnivå på 7 %.

9 ORTSPRISMETOD

Ortsprismetoden baseras på försäljningar av likartade fastigheter, så kallade jämförelseobjekt. Fastigheterna är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktor måste ske. Normering kan ske dels till area och dels till driftnetto. Normering till driftnetto benämns nedan nettokapitaliseringsmetod.

9.1 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 Borlänge Kommun under perioden 2022-01-01 och framåt. Materialet omfattar kommersiella fastigheter med typkod 320, 321 och 400-serien samt en köpeskilling som överstiger taxeringsvärdet. Sökningen genererade 27 transaktioner efter gallring. Materialet har ett medelvärde på 7 686 kr/kvm. Medeltalet för K/T ligger på 2,37.

Datum	Fastighetsbeteckning	Kommun	Area (m²)	SEK/m²	K/T	Värdeår	Typkod
2025-11-03	RIVAREN 7	Borlänge	360	10 277	1,24	1991	320
2025-10-01	TRALLAN 2	Borlänge	504	14 285	1,84	2013	426
2025-09-01	LÅNGTRADAREN 4	Borlänge	1 599	7 817	2,70	1976	433
2025-05-02	BUSKÅKER 17:2	Borlänge	428	9 345	5,94	1974	431
2025-04-25	KONTROLLANTEN 2	Borlänge	800	9 375	1,63	2011	433
2024-11-01	SÖPNARBY 30:1	Borlänge	1 066	2 345	2,44	1969	432
2024-11-01	BARKARGÄRDET 15:13	Borlänge	360	10 555	1,53	2008	321
2024-09-30	ISLINGBY 22:275	Borlänge	858	6 759	2,39	1960	423
2024-08-26	ÅKERSKOGEN 1	Borlänge	141	17 730	2,22	1986	320
2024-08-19	HAVREÅKERN 18	Borlänge	296	4 054	3,85	1965	432
2024-06-27	DOMNARVET 50:29	Borlänge	260	8 076	4,17	1959	431
2024-06-25	MÅLAREN 3 (+)	Borlänge (+)	54 074	8 358	3,55	2017	321
2024-05-02	TEKNIKERN 8	Borlänge	1 900	9 473	1,94	2011	432
2023-10-11	SLÄGGAN 5	Borlänge	1 202	4 991	1,65	1988	432
2023-08-25	NORR ROMME 8:43	Borlänge	387	8 010	3,97	1982	433
2023-04-28	SÖR ROMME 1:3	Borlänge	280	7 142	1,02	1955	320
2023-04-03	HAMMAREN 4	Borlänge	1 310	3 207	1,00	1999	423
2023-04-03	GRÄVSKOPAN 2	Borlänge	1 100	2 773	1,06	1972	433
2023-03-31	MEJERIET 10	Borlänge	710	5 633	3,84	1955	426
2023-03-25	SÖR ROMME 70:1	Borlänge	815	1 546	1,19	1945	431
2023-03-01	HÖJDEN 2	Borlänge	450	7 222	2,51	1999	433
2022-07-07	PLANERAREN 4	Borlänge	15 409	6 022	1,32	2013	433
2022-06-29	TUVAN 7	Borlänge	268	8 208	2,74	1989	433
2022-06-16	DRAKEN 5	Borlänge	623	7 704	1,48	1938	321
2022-04-01	KOLVAGNEN 1	Borlänge	4 177	8 139	1,80	2009	426
2022-02-28	INGEBORG 1 (+)	Borlänge (+)	34 425	16 383	2,87	2015	321
2022-01-05	NORR ROMME 13:7	Borlänge	720	2 083	2,19	1929	433
Medel				7 686	2,37		
Medel typkod 320				11 716	1,49		
Medel typkod 321				10 750	2,36		
Medel typkod 400-serien				6 468	2,51		

Källa: MSCI

9.2 Areametod

Med viss ledning av ortsprismaterialet, den allmänna fastighetsprisutvecklingen under perioden och mot bakgrund av värderingsobjektets förutsättningar och egenskaper bedöms objektet ha en värdenivå enligt nedan uppdelat på nedanstående areor.

Areatyp	Area[m ²]	Delvärde	
		[kr/m ²]	[tkr]
Lägenhet	297	10 000	2 970
Verkstad	564	5 000	2 820
Summa/snitt	861	6 725	5 790
Areametoden			5 790

9.3 Nettokapitaliseringsmetod, direktavkastning

Metoden avser en översiktlig bedömning med hänsyn till risk och potential och beräknar en evig kapitalisering av ett normaliserat driftnetto vid full uthyrning. Driftnettot beräknas utifrån bedömda marknadsmässiga hyror, samt bedömda drift- och underhållskostnader.

Kapitaliseringen sker med ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav i möjligaste mån baserat på direktavkastning vid genomförda försäljningar (ortsprisanalys). I det fall antal försäljningar är otillräckliga uppskattas ett marknadsmässigt direktavkastningskrav baserat på fastighetens geografiska läge, lokaltyp, alternativanvändning, kontraktsvillkor, hyresintäkt, vakansrisk, omflyttningstakt, framtidsförutsättningar m.m.

Metoden motsvarar den översiktliga bedömning som en potentiell köpare skulle göra med hänsyn till risk och potential.

Areatyp	Bedömd marknadshyra		Bedömd DoUh	Fgh-skatt	Bedömt driftnetto		Netto-kap. [%]	Delvärde
	[tkr]	[kr/m ²]			[tkr]	[kr/m ²]		
Lägenhet	356	1200	165	7	185	621	5,5	3 356
Verkstad	395	700	169	8	218	386	7,5	2 905
Summa/snitt	751	872	334	15	402	467	6,4	6 260
Nettokapitaliseringsmetoden								6 260

9.4 Sammanfattande värdebedömning ortsprismetod

Mot bakgrund av värderingsobjektets driftnetto och standard bedöms flera av referensobjekten som likvärdiga.

Värderingsobjektets driftnetto samt geografiska läge medför att värderingsobjektet bedöms ligga något under medel för ortsprismaterialet med motsvarande 6,4 % nettokapitalisering.

Vid en sammanvägd bedömning av värderingsobjektets läge, hyresnivå, skick och standard så bedömer vi att marknadsvärdet vid värderingstidpunkten enligt ortsprismetoden uppgår till motsvarande 6 998 kr/kvm BOA/LOA och 1,38 K/T. För tillägg och justeringar se Sammanfattande värdebedömning (9.2).

Värderingsmodell	[tkr]
Areametod	5 790
Nettokapitaliseringsmetod	6 260
Sammanvägt värde ortsprismetoden	6 025

10 AVKASTNINGSMETOD

Nedan visas en konsekvensanalys av framtida bedömda driftsnetton samt därefter en avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning.

10.1 Förutsättningar och antaganden

Till grund för analysen ligger en bedömd prognos över framtida in- och utbetalningar. Tabellen visar in- och utbetalningar före skatt, (hyror, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt) som förväntas infalla under en 5-årsperiod. Prognosen avser att ge en bild av kommande betalningsflöden och likviditet. Hyresutvecklingen bedöms enligt nedan. Inflationen bedöms långsiktigt till 2,0 % under kalkylperioden. Utvecklingen för drift- och underhållskostnader bedöms följa inflationen.

10.2 Driftnettoprognos

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5
Utveckling [%]	<i>12 mån</i>				
Drift- och underhållsutveckling	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Hyresutveckling	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Vakans- o hyresförlustgrad (Vid full uthyrning)	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Intäkter och kostnader [tkr]					
Hyra	766	782	797	813	829
Vakans- och hyresförlust	38	39	40	41	41
Drift och underhåll	341	341	348	354	362
Fastighetsskatt	15	15	15	15	15
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0
Akut underhåll	0	0	0	0	0
Tillägg övriga intäkter (P-platser, förråd m.m.)	0	0	0	0	0
Driftnetto	372	387	395	403	411

10.3 Kalkylränta

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på totalavkastning och kan sägas bestå av riskfri realränta, kompensation för inflation samt riskfaktor varierande med fastighetens geografiska läge, lokaltyp, alternativanvändning, kontraktsvillkor, hyresintäkt, vakansrisk, omflyttningstakt, framtidsförutsättningar m.m. Kalkylräntan kan sägas utgöra ett inflations anpassat direktavkastningskrav. För detta objekt har kalkylräntan bedömts år 1 till 8,9 %, år 5 till 8,4 och för restvärdesberäkning bedöms kalkylräntan uppgå till 6,4 %.

10.4 Avkastningsbaserat marknadsvärde

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5
Inflation [%]	2,5	2,0	2,0	2,0	2,0
Kalkylränta					
Nominellt [%]	8,9	8,4	8,4	8,4	8,4
Nettokapitalisering för restväberäkn [%]					6,4
Driftnetto [tkr]	372	387	395	403	411

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	
Nuvärde av driftnetton	1 541
Nuvärde av restvärde vid kalkylperiodens slut	4 335
Avkastningsbaserat marknadsvärde	5 876

11 SAMMANFATTANDE VÄRDEBEDÖMNING

11.1 Bruttokapitaliseringsmetod

Metoden beräknar fastighetens pris per hyreskrona och erhålls genom att dividera jämförelseobjektets köpeskilling med objektens bruttointäkter. Bruttokapitaliseringsfaktorn är ett sätt att göra priser jämförbara. Denna metod används med fördel vid tillägg och avdrag för exempelvis vakanser och övriga hyresintäkter samt vid svårigheter att bedöma drifts- och underhållskostnader.

11.2 Sammanfattande värdebedömning

Nedan redovisas en sammanfattande bedömning av värderingsobjektets värdeintervall mellan ortsprismetoden och avkastningsmetoden.

Värderingsmodell	[tkr]
Areametod	5 790
Nettokapitaliseringsmetod	6 260
Sammanvägt värde ortsprismetoden	6 025
<u>Justeringar</u>	
Tillägg hyra p-plats, förråd m.m.:	0
Tillägg mark:	0
Avdrag medelvakans:	0
Omreglering av tomträttsavgäld	0
Renovering	0
Bedömt värde ortsprismetoden, efter justeringar	6 025
Bedömt värde avkastningsmetoden	5 876

Värderingsobjektets geografiska läge och standard avspeglas i jämförelse med ortsprismaterialet.

I det avkastningsbaserade marknadsvärdet för fastigheten med hänsyn tagen till bedömd utveckling av inflation, drift & underhåll, hyra samt vakans kan vi konstatera att bedömt marknadsvärde för den kommande femårsperioden ligger inom bedömt värdeintervall motsvarande 5 %.

Vid en sammanvägd bedömning av värderingsobjektets läge, hyresnivå, aktuell vakansgrad, skick och standard så bedömer vi att marknadsvärdet vid värderingstidpunkten uppgår till motsvarande 6 000 000 Kr och med ett värdeintervall mellan 5 700 000 Kr och 6 300 000 Kr.

12 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Förutsättningar

Värdebedömningen gäller under de förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande.

Marknadsvärde per december 2025

6 000 000 KRONOR

Sexmiljoner kronor

Bedömt värdeintervall

5 700 tkr - 6 300 tkr

Observera att marknadsvärdet avser motsvara det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett stort antal upprepade försäljningar av fastigheten på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella förhållanden som råder vid just denna försäljning.

Nyckeltal

Kr/m ² uthyrbar area:	6 969
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	1,37
<u>Direktavkastning 2025 (totalt kapital)</u>	
Mot utgående driftnetto:	6,2%
Mot bedömt driftnetto:	6,7%
<u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2025</u>	
Mot marknadsmässig hyra:	7,99

Gävle 2025-12-03

VärderingsInstitutet Norra AB



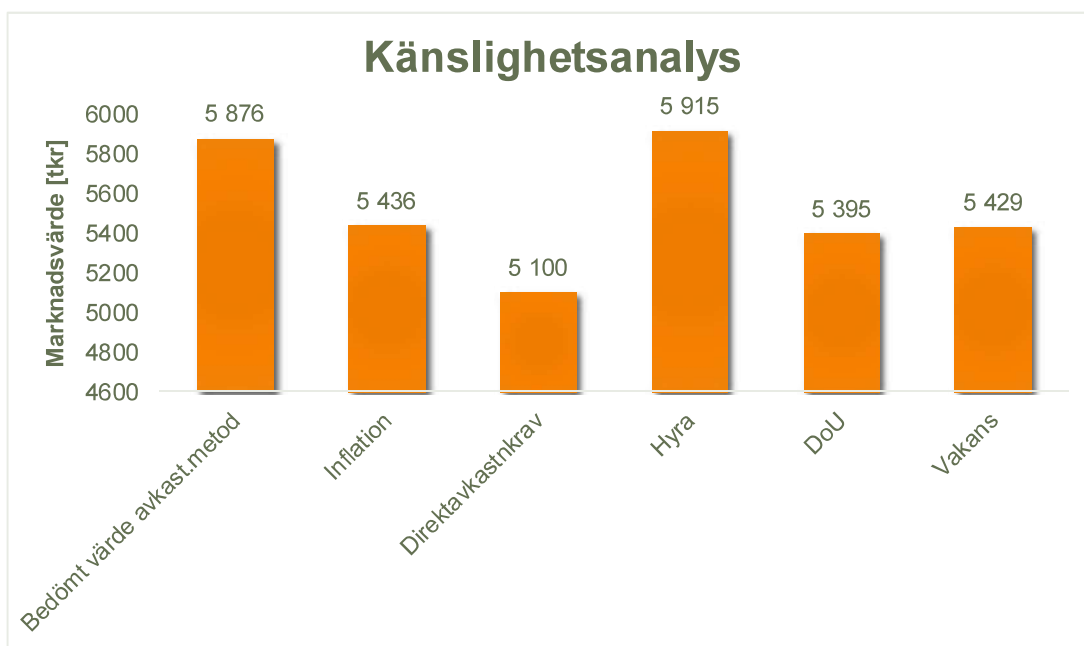
Amanda Karlborg
Masterekonom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

BILAGA I KÄNSLIGHETSANALYS

Det avkastningsbaserade marknadsvärdet har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell och diagram. Det bör betonas att avkastningskalkylen endast utgör en av bedömningsmetoderna i utlåtandet. Känslighetstestet visar bland annat att om direktavkastningskravet ökar med 1 % kommer det avkastningsbaserade värdet att förändras med -777 Tkr. Om drifts- och underhållskostnaderna ökar med 20 kr/kvm förändras värdet med -8,2%, medan om vakansgraden ökar med 2% kommer värdet att förändras med -448 Tkr vilket motsvarar -7,6%.

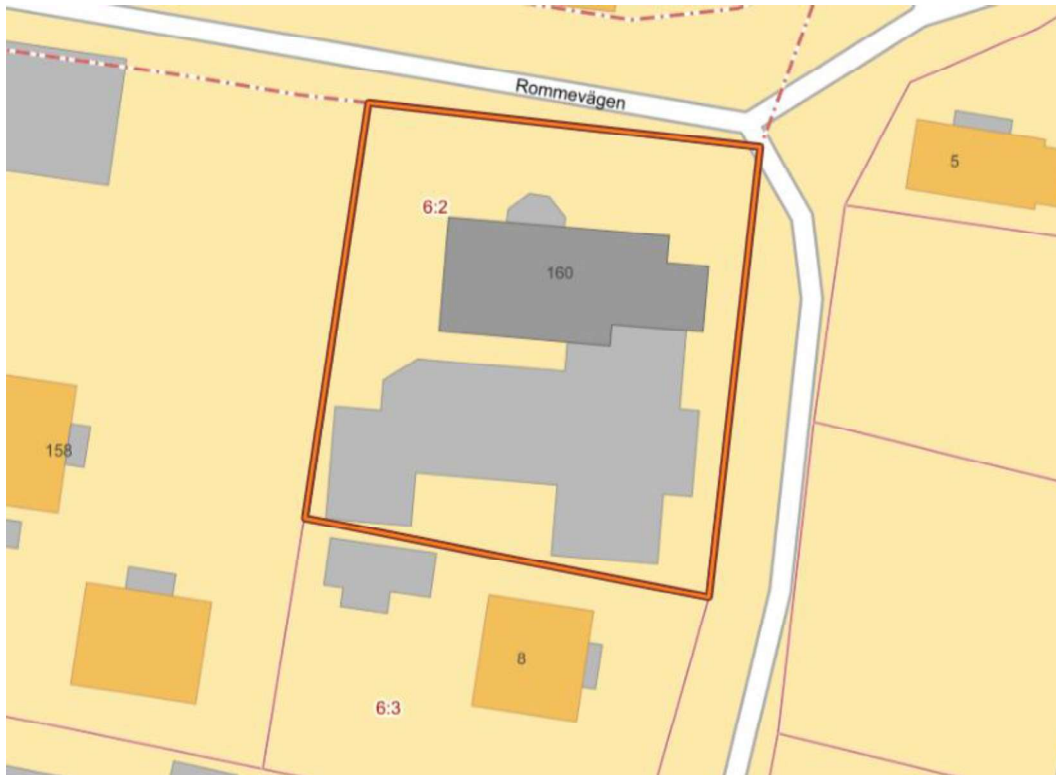
5 ÅR	+/-	Alt värde	Diff Tkr	Diff %
Inflation [%]	1	5 436	-441	-7,5%
Direktavkastningskrav [%]	1	5 100	-777	-13,2%
Hyra [kr/m ²]	20	5 915	38	0,7%
DoU [kr/m ²]	20	5 395	-482	-8,2%
Vakans [%]	2	5 429	-448	-7,6%



BILAGA I KARTA



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

BILAGA II

FOTOGRAFIER



Foto utvändigt

Beteckningar

Beteckning Borlänge Svärdsjö 6:2	UUID 909a6a77-9d57-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 200042406	Senaste ändringen i allmänna delen 2001-12-17
Län- och kommunkod 2081	Distrikt Stora Tuna Socken: stora tuna	Distriktskod 217022	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-05-30
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-11-28

Adress

Adress

Rommevägen 160
781 91 Borlänge

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 19830914-0348 Tiffany Tracie O'Keefe Rommevägen 139 781 91 Borlänge	Andel 1/4	Inskrivningsdag 2005-10-14	Akt 05/31239
--	---------------------	--------------------------------------	------------------------

Berört fång

05/31239, andel 1/4
Köp (inklusive transportköp):
2005-07-25
Köpeskilling: 770 000 SEK (avser
hela fastigheten)

Anmärkningar

Namn 08/14878

Ägare 19580423-7294 Rune Willy Trans Rommevägen 160 Lgh 1001 781 91 Borlänge Inskrivet ägamamn: Trans, Rune	Andel 3/4	Inskrivningsdag 2005-10-14	Akt 05/31238
---	---------------------	--------------------------------------	------------------------

Berört fång

05/31238, andel 1/4
Köp (inklusive transportköp):
2005-07-25
Köpeskilling: 770 000 SEK (avser
hela fastigheten)

Berört fång
D-2015-00009891:1, andel 1/2
Gåva:
Ingen köpeskilling redovisad

Anteckningar

<

192 000 SEK	2081007	Kan inte bilda självständig fastighet	470 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 300608529 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
3 369 000 SEK	Friliggande	32	297 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
188 kvm	317 kvm	2007	
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
2007	Nej	1	

Industritaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Industrienhet, reparationsverkstad (431)	187334-0	Nej	Fastighet
Industritillbehör saknas			
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	813 000 SEK	693 000 SEK	120 000 SEK

Taxerade ägare

580423-7294

Tians, Rune Willy

Rommevägen 160 Lgh 1001

78191 Borlänge

.

630914-0348

O'Keefe, Tiffany Trade

Rommevägen 139

78191 Borlänge

-

Andel

3 / 4

Juridisk form

Fysisk person

Andel

1 / 4

Juridisk form

Fysisk person

Värderingsenhet industrikontor värderat enl. avkastningsberäkningsmetoden 71256453 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Yta	Standardklass
196 000 SEK	2081028	123 kvm	Normala
Nybyggnadsår	Värdeår	Återstående ekonomisk livslängd	Justeringsorsak
1929	1974	Mer än 10 år	
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet industrilager värderat enl. avkastningsberäkningsmetoden 71257453 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Yta	Standardklass
155 000 SEK	2081028	164 kvm	Enkla
Nybyggnadsår	Värdeår	Återstående ekonomisk livslängd	Justeringsorsak
1929	1974	Mer än 10 år	
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet industrilager värderat enl. avkastningsberäkningsmetoden 94029453 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Yta	Standardklass
41 000 SEK	2081028	55 kvm	Mycket enkla

Nybyggnadsår 1929	Värdeår 1974	Återstående ekonomisk livslängd Mer än 10 år	Justeringsorsak
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet industrilager värderat enl. avkastningsberäkningsmetoden 98530453 (2025)			
Taxeringsvärde 94 000 SEK	Riktvärdeområde 2081028	Yta 80 kvm	Standardklass Normala
Nybyggnadsår 1981	Värdeår 1981	Återstående ekonomisk livslängd Mer än 10 år	Justeringsorsak
Tillhör byggnad 3			
Värderingsenhet produktionslokal värderad enl. avkastningsberäkningsmetoden 71255453 (2025)			
Taxeringsvärde 19 000 SEK	Riktvärdeområde 2081028	Yta 18 kvm	Standardpoäng 15
Nybyggnadsår 1929	Värdeår 1974	Återstående ekonomisk livslängd Mer än 10 år	Justeringsorsak
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet produktionslokal värderad enl. avkastningsberäkningsmetoden 71259453 (2025)			
Taxeringsvärde 188 000 SEK	Riktvärdeområde 2081028	Yta 124 kvm	Standardpoäng 27
Nybyggnadsår 1981	Värdeår 1981	Återstående ekonomisk livslängd Mer än 10 år	Justeringsorsak
Tillhör byggnad 3			
Värderingsenhet industri tomtmark 71254453 (2025)			
Taxeringsvärde 120 000 SEK	Riktvärdeområde 2081028	Tomtareal 1 000 kvm	Riktvärde tomtareal 120 SEK/kvm

Allmänna delen			
Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Avstyckning		1932-06-07	20-STU-1151
Legaliseringsäganderättsutredning		1974-08-02	20-STU-5084
Ursprung			
Borlänge Svärdsjö 6:1			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)	
1	Markområde	6698275.7	529355.8



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 470 m ²	1 470 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
W-Stora Tuna Svärdsjö 6:2	1991-02-27	2081-406

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige