

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	FALUN
Fastighetsbeteckning	HÄLSINGGÅRDEN 1:347
Värdetidpunkt	2025-10-01



Huvudbyggnadens framsida och tomtmark.

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 Planritningar	21

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstituttet 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 VärderingsInstituttet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för 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 2025-10-01.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	FALUN HÄLSINGGÅRDEN 1:347
Adress	Hälsinggårdsvägen 12 79143 Falun
Område	Falu Kristine
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-1296-25-20
Nybyggnadsår	1949
Värdeår	1949
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

FALUN HÄLSINGGÅRDEN 1:347 i Falun kommun ligger 4 km från centralorten och med 500 m till annan service. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i 2 våningar. Uppförd med källargrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak tegelpannor. Boarean uppgår till 190 m², fördelat på 8 rok och uppdelat på 2st lägenheter med gemensamt trapphus. Biarean uppgår till 95 m².

Det finns även övrig byggnad (förråd).

Markarealen uppgår till 955 m², vars obebyggda delar utgörs av asfalterad infart och trädgård av gräsmatta, träd och buskar.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per oktober 2025 2 650 000 KRONOR Tvåmiljonersexhundrafemtio tusenkronor
Bedömt värdeintervall 2 385 tkr - 2 915 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	13 947
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,75

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 2025-10-01 av Amanda Karlborg. 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 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		
DETALJPLAN	Datum	Akt
-	2014-06-12	2080-P750
HARALDSBOGYMNASIET OCH HÄLSINGGÅRDSSKOLAN	Laga kraft: 2014-07-14	
Anmärkningar		
Genomf. start: 2014-07-15, Genomf. slut: 2024-07-14		

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	955 m ²
Obebyggda delar	Grusad infart och trädgård av gräsmatta, träd och buskar
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor
Avstånd	4 km till kommunens centralort Skola, förskola och vårdcentral inom 500 m – 1,5 km avstånd.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät. Diverse brister gällande el. Lösa kablar, ej fastmonterade vägguttag och diverse doslock saknas.	Källa: Representant för fastighetsägaren
Vatten	Kommunalt	Källa: Metria
Avlopp	Kommunalt Hyresgäst informerade om återkommande stopp i avlopp	Källa: Metria
Bredband via fiber	Ja	Källa: Representant för fastighetsägaren

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1949	Källa: Metria
Boarea	190 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 8 rok (4 rok per lägenhet)	

Biarea	95 m ²
Våningar	2 våningar
Källarvåning	Tvättstuga, förråd, garage och teknikrum. Låst utrymme gjorde att hela källaren ej kunde beträdas.
Våning 1 tr	Hall, kök, vardagsrum, 3st sovrum och hygienrum
Våning 2 tr	Hall, kök, vardagsrum, 3st sovrum och hygienrum
Vindsvåning	Vind kunde ej beträdas. Vindstrappa saknades.
Grund	Källargrund
Stomme	Trä
Fasad	Träpanel
Fönster	2-glas, kopplade, vita
Yttertak	Tegelpannor
Balkong & uteplats	Balkong
Invändiga ytskikt	
Golv	Parkett och laminat. Äldre skick
Vägg	Målade och tapet. Äldre skick
Tak	Målat. Färg flagnat på flera ställen
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till fjärrvärme. <i>Källa: Representant för fastighetsägaren</i>
	Avstängd.
Eldstad	Öppen spis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. <i>Källa: Representant för fastighetsägaren</i>
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Elspis (Electrolux), köksfläkt (Electrolux), diskmaskin (Bosch), kyl (Electrolux), frys (liglo (belägen i källare)) Normal standard, sämre skick
Kök 2	Elspis (Elektro Helios), köksfläkt (Osby), diskmaskin (Elektro Helios), kyl (Bosch), frys (liglo) Normal standard, sämre skick
Hygienrum	WC/dusch på våning 1 trappa, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch Droppar från kranar, enligt hyresgäst

	Normal standard, sämre skick
Hygienrum 2	WC/dusch på våning 2 trappor, golv klinker, väggar kakel
	WC, tvättställ, dusch
	Normal standard, sämre skick
Tvättstuga	Tvättmaskin (Whirlpool), tvättbänk
	Tvättmaskin fungerar ej pga stopp i avlopp, enligt hyresgäst.
	Golv betong, väggar målade
	Låg standard, gott skick
Helhetsintryck	Normal standard, sämre skick

5.5 Övrig byggnad

Förråd	Trästomme, träfasad. stora delar av yttertak saknas., anslutningar saknas
	Låg standard, sämre skick
	Byggnadsarea: 7 kvm m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring	Saknas	Källa: Representant för fastighetsägaren
------------	--------	--

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet delvis belamrat.

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. 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.

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 2025-04-01, 257 564 SEK jämte ränta och kostnader, 01-181489-25: 2025-04-03, D-2025-00116409:1
Utmätning 2025-09-16, 67.781 SEK, beslutsnummer 12254734622: 2025-09-22, D-2025-00337812:1

7.3 Inteckningar/pantbrev

Totalt 13 in-teckningar om 976 500 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	37 100 kr	1949-08-02	49/467A	
2	700 kr	1949-08-02	49/467B	
3	30 240 kr	1949-08-02	49/468	
4	6 960 kr	1963-11-27	63/1707	
5	25 000 kr	1967-06-28	67/1995	
6	22 000 kr	1972-03-29	72/1344A	
7	18 000 kr	1972-03-29	72/1344B	
8	5 000 kr	1980-05-14	80/2802	
9	253 000 kr	1999-11-26	99/8414	
10	273 100 kr	2002-12-03	02/30635	
11	223 900 kr	2002-12-03	02/30636	
12	43 500 kr	2005-05-11	05/12936	
13	38 000 kr	2020-09-29	D-2020-00397781:1	

7.4 Inskrivningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.5 Rättigheter

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.6 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.7 Taxeringsvärde

Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	3 532 000 kr

varav byggnad 2 592 000 kr

varav mark 940 000 kr

7.8 Övrigt

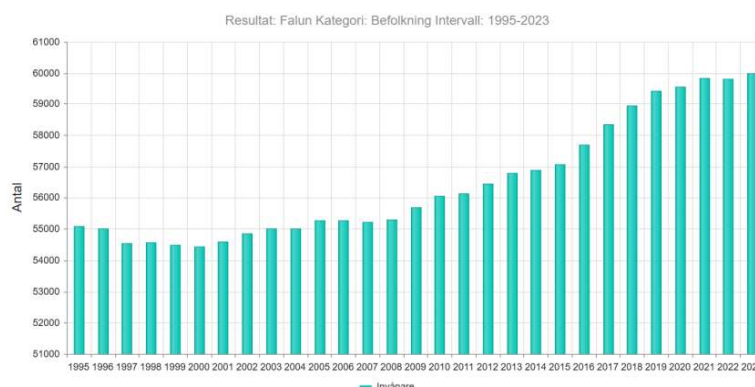
Ingen inskriven information hittades

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Falun kommun är belägen i Dalarnas län och är residensstad i regionen. Kommunen har en varierad geografi med skogsklädda berg, sjöar och älvar, och är mest känd för Falu gruva, ett världsarv och en av Sveriges mest historiskt betydelsefulla industrier. Centralorten Falun är den största tätorten och fungerar som administrativt centrum för både kommunen och länet. Andra större orter i kommunen inkluderar Svärdsjö, Bjursås och Grycksbo. Kommunen har en befolkning på närmare 60 000 personer (2023, MSCI), varav majoriteten bor i centralorten. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

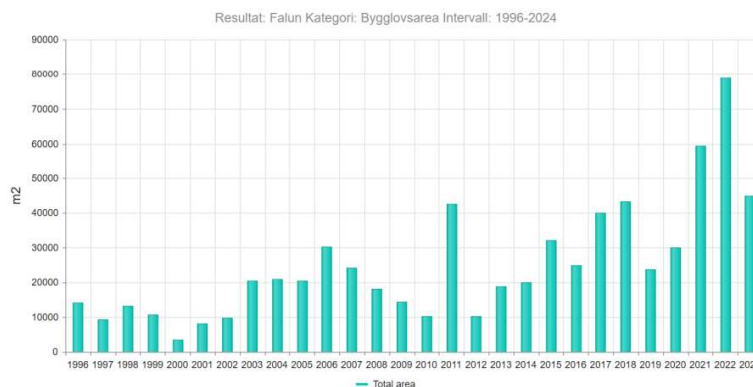
Falun är en viktig trafikknutpunkt i Dalarna, med goda väg- och järnvägsförbindelser. Riksvägarna 50 och 69 samt E16 passerar genom kommunen och förbinder Falun med Borlänge, Gävle, Rättvik och Ludvika. Falun centralstation erbjuder tågförbindelser via SJ och Tåg i Bergslagen, med direkttåg till bland annat Stockholm, Göteborg och Mora. Falun har även ett väl utbyggt bussnät, som sköts av Dalatrafik, och förbinder centralorten med övriga delar av kommunen och regionen. Närmaste flygplats är Dala Airport i Borlänge, cirka 25 km från Falun, medan Arlanda flygplats (ca 2,4 timmar med bil) är den närmaste större internationella flygplatsen.

Näringsliv

Falun har ett diversifierat näringsliv där både industri, offentlig sektor och tjänsteföretag spelar viktiga roller. Region Dalarna och Falu kommun är två av de största arbetsgivarna, främst inom vård, skola och offentlig förvaltning. Historiskt har gruvdrift och kopparproduktion varit centrala för Faluns ekonomi, och Falu Gruva är idag både ett världsarv och en viktig turistattraktion. Industri och produktion är fortfarande viktiga näringsgrenar, där företag som Stora Enso Grycksbo och Falu Rödfärg har en stark närvaro. Det finns ungefär 3 300 företag registrerade i kommunen. Falun är även en utbildningsstad, med Högskolan Dalarna, som erbjuder ett varierat utbud av utbildningar och forskning. Besöksnäringen är en växande sektor, med attraktioner som Lugnet Skidstadion, Carl Larsson-gården och sjön Runn, där aktiviteter som skridskoåkning, segling och friluftsliv lockar besökare året runt.

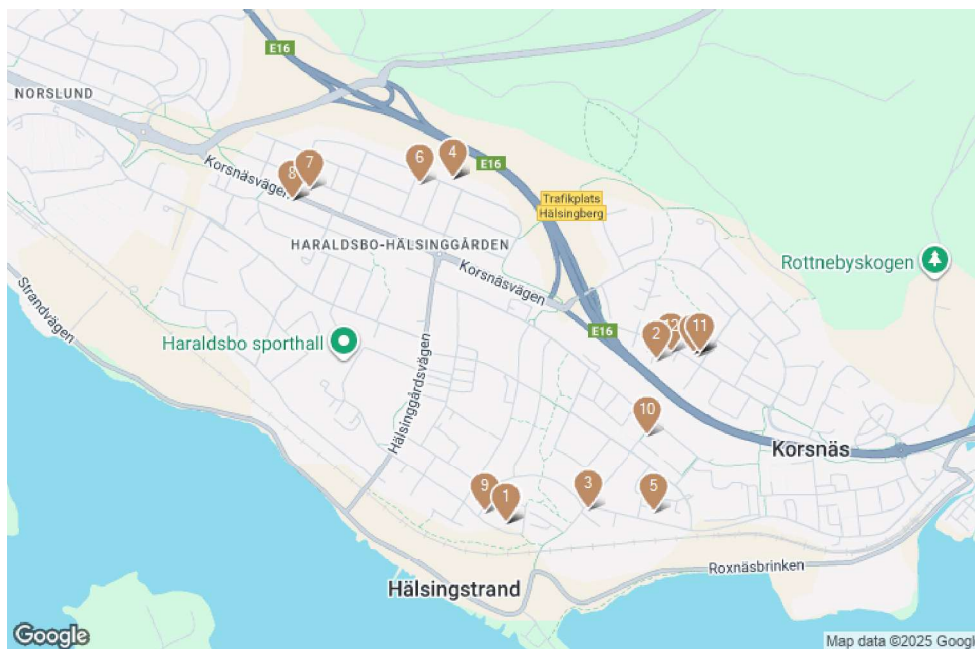
Byggnande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan 20 000 m² (2014) och närmare 80 000 m² (år 2022) (MSCI). Se diagram nedan:

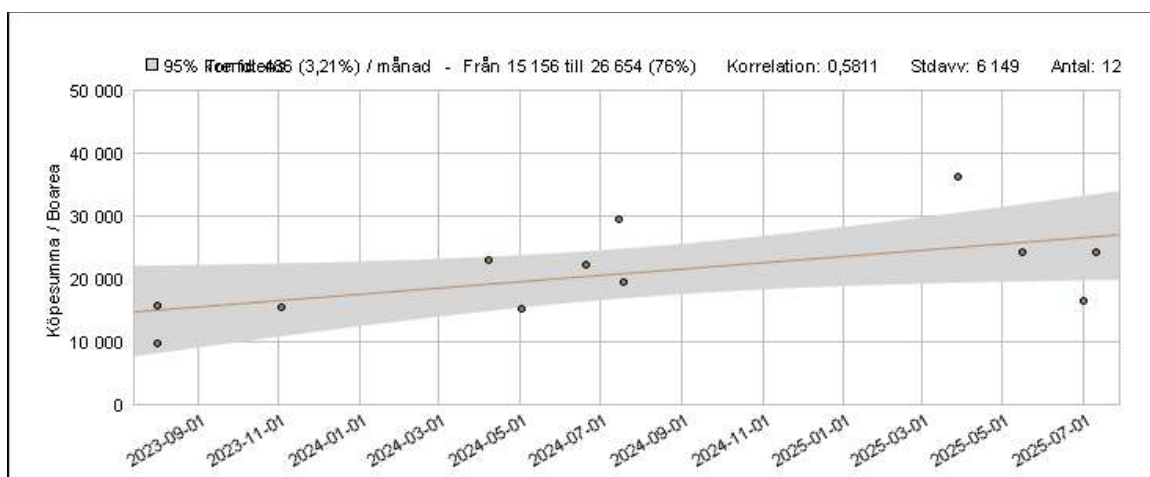


8.2 Ortsprisanalys

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.



Karta. 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 154 - 248 m², standardpoäng 26 - 38, byggår 1909 - 1983, areal tomt 469 - 1 798 m² under perioden 2023-08-01 och framåt.

Sökningen genererade 9 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 2 425 000 - 4 375 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 9 778 - 24 305 kr/m² med medel 17 965 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,8 - 1,6 med medel 1,2, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Falun	Hälsinggården 1:188	2025-07-01	163	15	31	1978	469	E	L	0,8	16 503	2 690 000
Falun	Hälsinggården 1:26	2025-05-16	180		28	1983	1 622	E	L	1,3	24 305	4 375 000
Falun	Hälsinggården 1:43	2024-07-19	200	26	38	1977	645	E	L	1,3	19 475	3 895 000
Falun	Haraldsbo 1:19	2024-06-20	156	6	28	1940	1 798	E	L	1,6	22 256	3 472 000
Falun	Haraldsbo 1:26	2024-05-02	183	122	26	1940	751	E	L	1,3	15 300	2 800 000
Falun	Hälsinggården 4:204	2024-04-08	154	102	32	1967	1 020	E	L	1,4	22 922	3 530 000
Falun	Hälsinggården 1:476	2023-11-03	188	4	30	1974	886	E	L	1,3	15 398	2 895 000
Falun	Hälsinggården 1:86 M.f.	2023-08-01	181	3	28	1909	1 091	E	L	1,3	15 745	2 850 000
Falun	Hälsinggården 1:67	2023-08-01	248		37	1929	1 139	E	L	0,8	9 778	2 425 000
Medel											1,2	17 965

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

Framförallt värderingsobjektets goda läge och fastighetens normala standard i kombination med byggnadens sämre skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 2 650 000 kr, motsvarande 13 947 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per oktober 2025

2 650 000 KRONOR

Tvåmiljonersexhundrafemtio tusenkronor

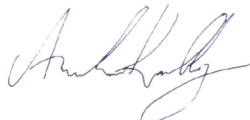
Bedömt värdeintervall 2 385 tkr - 2 915 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	13 947
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,75

Falun 2025-10-01

VärderingsInstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Master of Business & Management och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Huvudbyggnadens baksida.



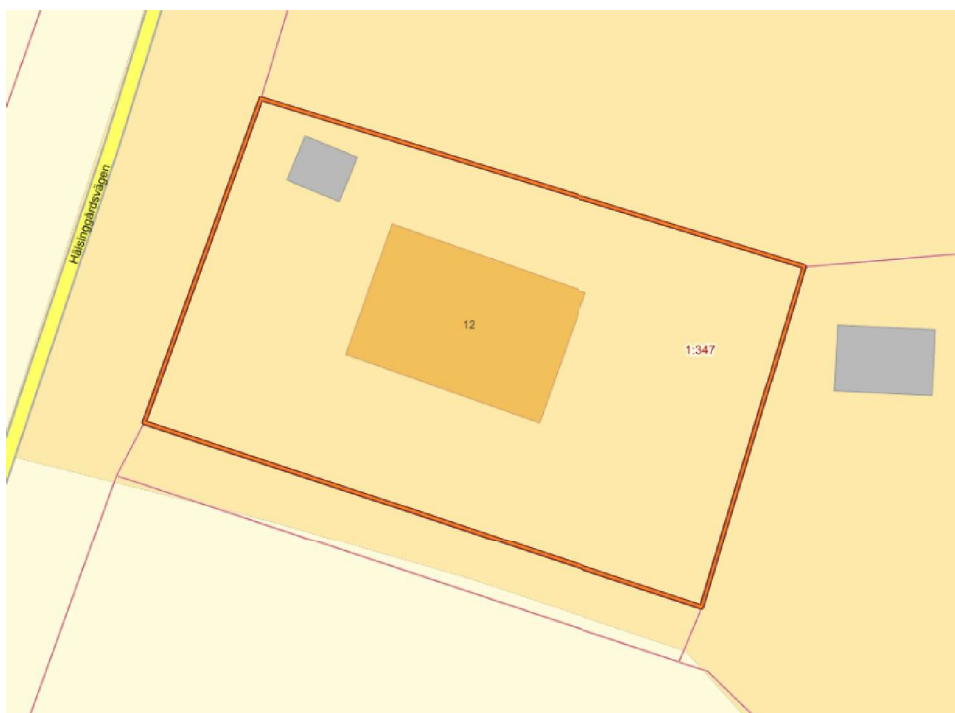
Förråd



Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

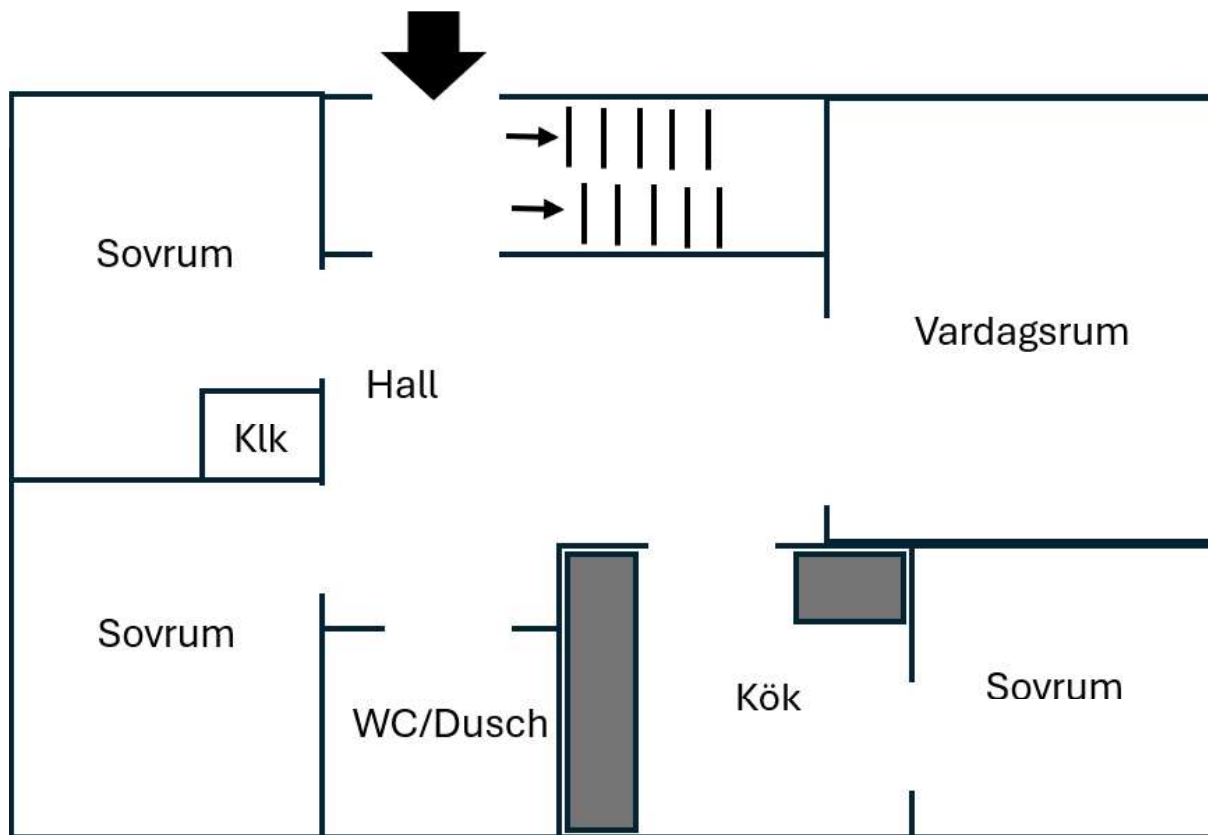


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



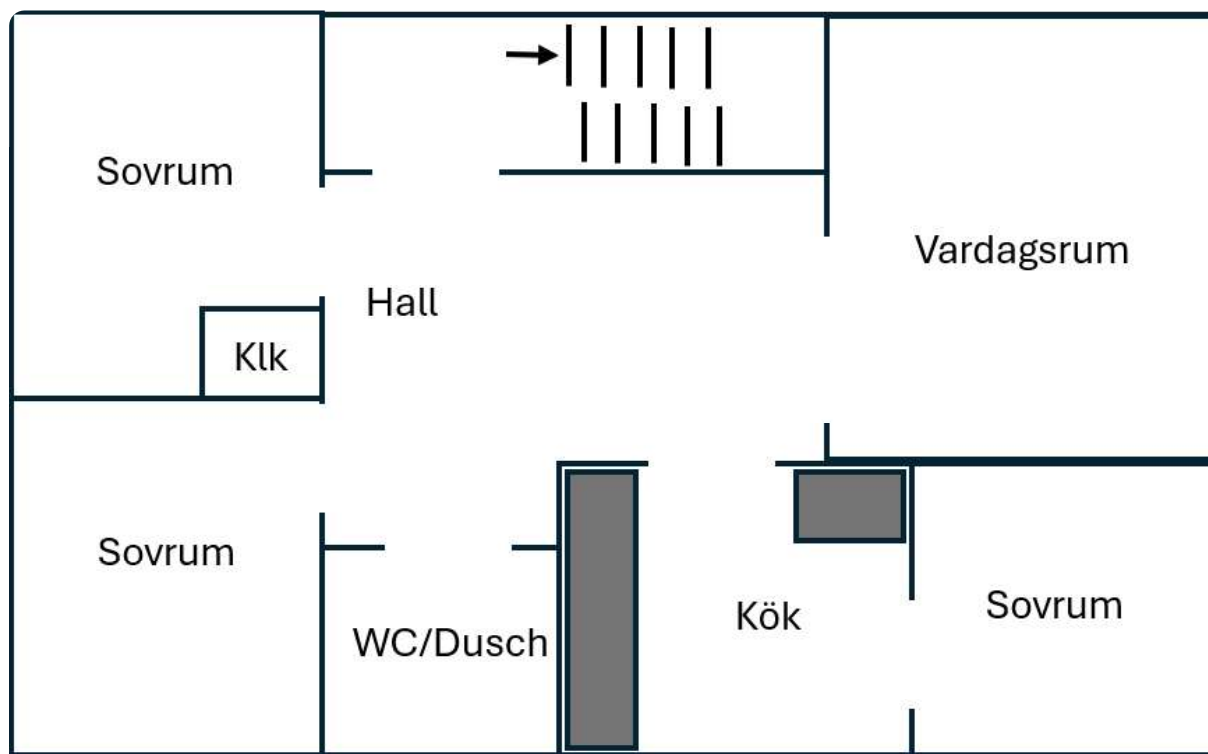
Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Våning 1

Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Våning 2

Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.