

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Falun

Fastighetsbeteckning

Blixbo 84:5

Värdetidpunkt

November 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Vildvuxen trädgård och rester av nedbrunnet bostadshus/husgrund. Källa: uppdragsgivaren

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Hemsida

www.properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

E-post

norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Falun Blixbo 84:5	Lagfaren ägare	F-2157-25-20
Objektets adress	Buskbovägen 51 790 15 Sundborn	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	November 2025
		Besiktningstidpunkt	2023-12-12

Allmän beskrivning

Tomtmark	Småhustomt med rester av bostadshus. 1 344 kvm markareal. Marken utgörs av sluttande, vildvuxen trädgård med gräsmatta, buskar, träd.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Danholn/Blixbo ca 1,1 mil från Falu centrum, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av småhusbebyggelse och naturmark. Förskola, skola finns inom ca 1 km, vårdcentral finns ca 1 mil bort
Övrigt	

Marknadsvärde

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

570 000 kronor

Bedömt värdeintervall 425 000 – 650 000 kronor

Kr/kvm Areal	424 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (endast marken) (K/T)	0,9
		Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,2

Katrineholm 2025-11-12

Värderingsinstitutet Norra AB



Emil Larsson

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Uppdrag m.m.	
Uppdrag	Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.
Syfte & ändamål	Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.
Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder	Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer. Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs med ledning av lagförda transaktioner för likartade fastigheter på regional och lokal delmarknad, så kallade jämförelseobjekt. Referensobjekten är sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktorer måste ske. I detta utlåtande har normering främst skett till bostadsarea, tomtareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se). Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. Värderingsinstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen. Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges höri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

Värderingsunderlag

Sakuppgifter	Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga 1, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga 2. Övriga sakuppgifter från bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall enligt bilaga 3. Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Emil Larsson under 2023 utan närvaro av fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt mark och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Ytterligare platsbesök har skett 2025 av en representant för uppdragsgivaren. Enligt erhållna uppgifter och fotografier har inget förändrats på platsen vilket förutsätts i denna värdering.
Miljöaspekter	Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Fastighetsbeskrivning

Planbestämmelser	Fastigheten är belägen utom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits
El	El har sannolikt varit ansluten till allmänt nät
Vatten	Kommunalt vatten enligt taxeringen.
Avlopp	Kommunalt avlopp enligt taxeringen.
Bredband (fiber)	Information ej erhållits
Övrigt	Ytterligare teknisk undersökning av anläggningarna ovan bör göras.
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad

Byggnadstyp	På fastigheten finns endast delar av krypgrund och vissa rester av en nedbrunnen byggnad.
-------------	---

Ekonomiska data

Taxering	Typkod	220 Småhusenhet, bebyggd
	Taxeringsvärde/år	2 604 000 kr, varav byggnad 1 954 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 648 000 kr. Fastigheten bör omtaxeras då bostadshus saknas.

Pantbrev	Fastigheten belastas av 7 st pantbrevsinteckningar om totalt 764 100 kr.
Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar	Ingen inskriven information hittades
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.	Ledningsrätt. Akt: 2080-3093.1, Ändamål: Vatten och avlopp, last
Övrigt	
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.	

Övrigt

Energideklaration	Energideklaration utförd: 2021-05-04. Ej relevant. Källa: Boverket
Försäkring	Information saknas
Handräckning	Om den tidigare ägaren inte har flyttat ut när du som köpare har rätt att tillträda egendomen kan du vända dig till Kronofogden och begära hjälp med handräckning (avhysning). En sådan handräckning är kostnadsfri för köparen när den behövs för tillträde till bostad på fastighet eller till lös egendom (t.ex. bostadsrätt eller annan nyttjanderätt). Med bostad menas alla utrymmen som används för ett normalt boende och även biutrymmen som t.ex. vind, källare och garage för privatbil. Köparen kan däremot få betala för handräckning som behövs för tillträde till annat t.ex. särskilda förrådsbyggnader, industri- eller hyresfastighet eller för bortforsling av miljöfarligt avfall, maskiner eller bilar på tomten. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av tomtmark (typkod 220) har gjorts i delar av kommunen från 2023-01-01. I Materialet avser objekt med en areal mellan ca 800 – 5 000 kvm. Vissa objekt med strandtomt och enstaka objekt som bedöms ha varit bebyggda har gallrats bort.

Köpeskillingarna återfinns med en spridning mellan ca 150 – 1 650 tkr. De flesta objekten finns i nivån ca 350 – 900 tkr. De högsta nivåerna över ca 1 Mkr under perioden avser objekt i Staberg. I relation till tomtarealen varierar köpeskillingarna till stor del mellan ca 300 – 1 000 kr/kvm med vissa objekt över och under, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) kraftigt mellan ca 0,5 – 5,0, varav de flesta under 2,0. Objekt sålda under 2025 finns med undantag för vissa strandnära områden under K/T 1,5. Tabellen nedan visar objekt som sålts under 2025.

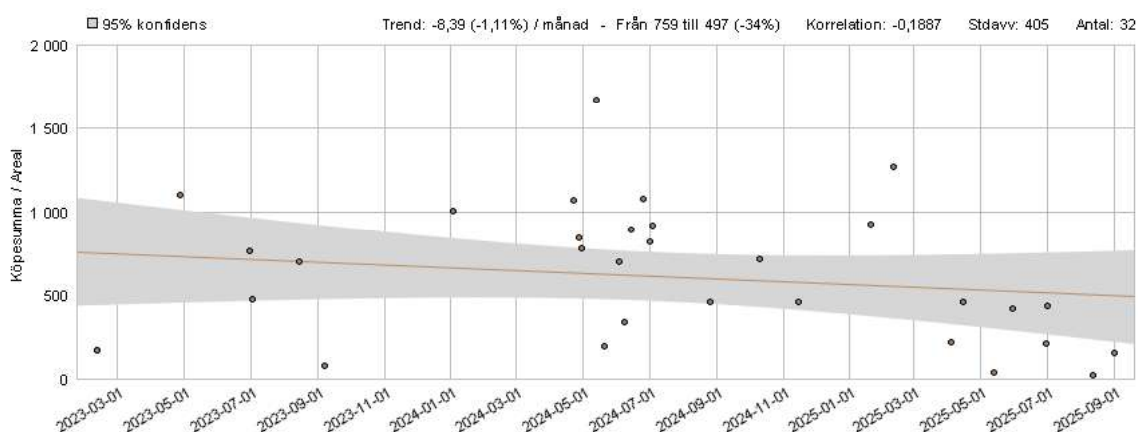


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Beteckning	Datum	Belägenhet	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T	Taxår
HÄLSINGGÅRDEN 1:573	2025-07-02	Ej strand, mer än 150 m	1 347	595 000	442	1,0	2024
ÄNGET 1:5	2025-06-30	Ej strand, mer än 150 m	3 159	695 000	220	1,4	2024
STRÅTENBO 12:23	2025-05-30	Strandnära, mer än 75 m men högst 150 m	2 344	1 000 000	427	1,6	2024
BLIXBO 29:1	2025-05-14	Ej strand, mer än 150 m	4 711	200 000	42	0,6	2024
LILLA NÄS 8:22	2025-04-15	Ej strand, mer än 150 m	967	450 000	465	1,0	2024
ÄNGET 1:6	2025-04-04	Ej strand, mer än 150 m	3 143	695 000	221	1,4	2024
STABERG 1:44	2025-02-10	Ej strand, mer än 150 m	1 293	1 650 000	1 276	2,5	2024
NEDRE GRUVRISET 33:400	2025-01-20	Ej strand, mer än 150 m	939	875 000	932	1,1	2024
				770 000	503	1,3	

Tabell sålda objekt 2025. Källa: UCBV.

Jämförelsevis säljer Faluns kommun småhustomter omkring ca 600 – 800 tkr (450 – 900 kr/kvm) i utkanten av själva tätorten och objekt i mer perifert läge inom kommunen för 120 – 150 tkr (110 – 140 kr/kvm) exklusive anslutningar. Enstaka objekt med VA-anslutning nära tätorten noterades omkring 1,1 Mkr (1300 kr/kvm)

Taxeringsvärdet för marken på värderingsobjektet inklusive VA är 648 tkr. Ett antagande där taxeringsvärdet motsvarar 75% av värdet skulle ge ett schablonmässigt värde på ca 864 tkr. Enstaka objekt finns dock noterade i närheten till betydligt lägre nivå. Ev. detaljer kring försäljningarna saknas dock.

Värderingsobjektet bedöms ha ett för området normalt till något sämre läge. Tomten är från vägen sett lågt belägen och sluttande. Enligt taxeringen finns sedan tidigare VA-anslutning som troligen kan återanvändas efter vissa åtgärder. Byggnadsrester finns kvar på platsen. Värdet bedöms sammantaget återfinnas omkring den mellersta/nedre jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto 2023. Spår av byggnad. Snötäckt tomtmark samt delar av husgrund.



Foto 2025. Vildvuxen trädgård. Källa: uppdragsgivaren



Foto 2025. Vildvuxen trädgård samt spår av byggnad/husgrund. Källa: uppdragsgivaren.

ÖVERBACKA

ST KOLARBO

UTANMYRA

LJUSBRUNN

RISHOLN

Buskbovägen

Buskbovägen

Buskbovägen

S.1>1

S.1>2

13:54>1

45

47

49

51

55

51

84.3

3.1>5

4:1

Bilaga 1 - Sida 3 (4)



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Beteckningar

Beteckning Falun Blixbo 84:5	UUID 909a6a77-c35a-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 200052137	Senaste ändringen i allmänna delen 2004-08-20
Län- och kommunkod 2080	Distrikt Sundborn Socken: sundborn	Distriktskod 217034	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-09-05 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-11-11

Adress

Adress

Buskbovägen 51
790 15 Sundborn

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
--------------	--------------	------------------------	------------

Berört fång

85/3073, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp): 1985-09-13
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Övriga fång: d-2021-00188892:1, andel 1/2

Anteckningar

Innehåll Utmätning 2025-09-01, 716 553 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-445135-25	Inskrivningsdag 2025-09-04	Akt D-2025-00313742:1
--	--------------------------------------	---------------------------------

Anmärkningar

Avser inteckning 81/952
Avser inteckning 81/953
Avser inteckning 84/6226
Avser inteckning 85/8590
Avser inteckning 88/7693
Avser inteckning 89/5441
Avser inteckning D-2017-00176715:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7
Totalt belopp: 764 100 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	254 100 SEK	1981-02-04	81/952
2	90 700 SEK	1981-02-04	81/953
3	40 000 SEK	1984-08-22	84/6226
4	66 000 SEK	1985-09-18	85/8590
5	33 300 SEK	1988-10-19	88/7693
6	77 000 SEK	1989-07-19	89/5441
7	203 000 SEK	2017-05-03	D-2017-00176715:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Mora

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vatten-och avlopp	Last	Ledningsrätt	2080-3093.1

Bildningsåtgärd

Ledningsåtgärd

Beskrivning

Rätt att bibehålla och underhålla underjordiska ledningar för vatten och avlopp.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Falu Energi & Vatten AB

Last

Falun Blixbo 8:1, 14:2,4-5,10,3, 29:1, 46:8,10-11,18,2, 49:3-4,6, 58:2, S:1,3,10,4-5,14, 34:2, 40:2, 50:2, 59:1-2, 64:1, 84:3-5, 116:21, 121:1, 132:7,11,5,9, 4:2, 72:1, 53:3, 60:3,2, 13:3, 119:1, 16:8, 41:1, 47:1, 56:1, 71:1, 73:1, 124:1, 126:1, 130:1
Falun Bullertäppan 2:1,3
Falun Buskbo 3:1,4,10,15-17, 5:1-2,4,6, 7:1
Falun Danholn 2:3-5,8, 3:1,3, 7:8,4,6, 9:6,17,19,1,3,5,7,11-13,16,18, 15:1-2,4, 17:18,31,33,38,2,8,10-11,16-17,19,37,43-44, 18:1-3, 20:1, S:4, 11:1
Falun Grånäs 1:1,7,17,19-20,24, 2:1, 3:1, 6:1, 7:1, 9:1, 11:2, 14:1-2, 15:1, 20:1
Falun Hobbörn 11:1, 15:1-2
Falun Kartbacken 1:1, 3:2, 4:5-7, 5:2-3, 7:1, 8:1
Falun Kiltäkten 2:1
Falun Knektbacken 2:1, 5:1, 6:1
Falun Kolbergsbo 1:5
Falun Lilla Hyttånäs 2:1
Falun Lilla Karlborn 1:1, 2:4, 3:1, 4:1
Falun Lilltåkt 1:1, 11:1-3, 12:1
Falun Ljusbrunn 2:1, 3:1,4, 4:1
Falun Lövhult 10:1,3,5-6,8-11,13-14
Falun Olsarvet 5:2,18-19,21,30
Falun Risholn 13:54
Falun Sandsberg 2:1, 6:8,48-49,66,92
Falun Spadarvet 1:1-2, 2:1,4, 4:1-2, 6:2-3, 7:1
Falun Stora Hyttånäs 1:1, 2:1-2,5,7-10,18,20,22
Falun Stora Karlborn 1:1, 5:1
Falun Stora Kolarbo 1:2

Falun Stora Östborn 1:1
Falun Sundbornsbyn 3:1, 4:1, 5:2, 6:2,1, 7:8-9,2-3,5,10-11, 11:1, 12:2,1, 15:4,8-9, 17:2, 19:2, 24:1-2, 25:1-2, 26:1, 32:1, 36:1, 37:7,11-12,14,19,21,1,3-4,8-9,13,15-17,24, 38:12,5-6,8, S:1, 1:1, 2:2,4,6, 9:1, 10:1, 13:1-2, 20:2, 30:1, 31:2, 34:1, 40:1, 41:1, 42:1
Falun Utanmyra 3:1
Falun Överbacka 2:4
Falun Övre Krokfors 1:1

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 112950-7	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 2 604 000 SEK	därav byggnadsvärde 1 956 000 SEK	därav markvärde 648 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form

Värderingsenhet småhus tomtmark 22105454 (2024)

Taxeringsvärde 648 000 SEK	Riktvärdeområde 2080007	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 1344 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 22106454 (2024)

Taxeringsvärde 1 956 000 SEK	Bebyggelsetyp Friliggande	Total standardpoäng 32	Bostadsyta 144 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 144 kvm	Nybyggnadsår 1980	Tillbyggnadsår
Värdeår 1980	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1980-07-04	20-1980/724
Ledningsrättsåtgärd	2004-08-20	2080-3093

Ursprung

Falun Blixbo 84:3

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6721126.8	544393.9

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 344 m ²	1 344 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum		Akt
W-Sundborn Blixbo 84:5	1991-02-27		2081-406

Källa: Lantmäteriet