

Värdeutlåtande

Kommun **Falun**

Objekt **Bäckehagen 53:11**

Värdetidpunkt **2026-03-10**



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Snötäckt mark med utsikt över sjön.

Värdeutlåtande mark

Värderingsobjekt:	Falun
Kommun:	Bäckhagen 53:11
Uppdragsgivare:	Kronofogdemyndigheten
Värdetidpunkt:	2026-03-10
Typ:	310, hyreshusenhet tomtmark.
Uppdrag:	Bedömning av marknadsvärde av rubricerat värderingsobjekt.
Ändamål:	Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.
Lagfaren ägare:	F-2780-25-20

Förutsättningar

I värderingen förutsätts Stadsplan: Stennäset, 1989-10-26. Syftet med detaljplanen är att planmässigt legalisera befintlig bebyggelse och möjliggöra utbyggnad, förtätning och komplettering av befintlig bebyggelse. Områdets exploateringsgrad är 1500 kvm byggnadsarea med max byggnadshöjd 6 meter, vilket bedöms till 2 våningsplan.

I värdebedömningen förutsätts en byggrätt med bestämmelserna enligt detaljplanen:

Tomtmark (kvm)	10 384
Utnyttjandegrad byggnadsyta (kvm)	1500
Byggnadshöjd max 6 meter (antal plan)	2
Kvartersmark bostäder (kvm BTA)	3000

Kostnader för tillkommande markundersökningar eller andra markarbeten såsom pålning har ej beaktats i värderingen.

Anslutningsavgifter avseende inkoppling av el, vatten- och avlopp, optofiber mm tillkommer vid anslutningstillfället och har ej beaktats i värderingen.

Allmän beskrivning

Fastigheten är belägen på Snödroppsvägen vid Snennäset med utsikt över sjön Varpan, ca 4 km nordväst om centrala Falun. Omgivande bebyggelse består mestadels av småhus. Tomtmarken är på totalt 10 384 kvm.

Markens beskaffenhet på planområdet

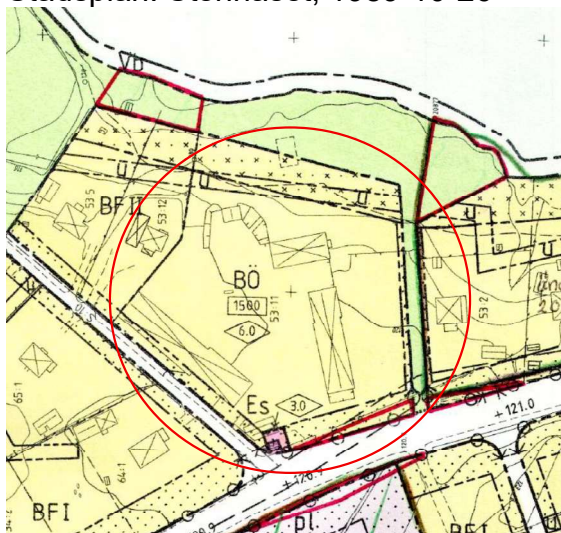
Geotekniska undersökningar har gjorts för planområdet av Scandiakonsult och K-Konsult i Falun. Marken består av morän, som i lågpunkter i terrängen täcks av finsediment och/eller organisk jord. Sådan jord uppträder även längs diken och bäckar i området. Moränen är i allmänhet sandig, siltig och således tjälfarlig och flytbenägen vid vattenöverskott. Ställvis är moränen rik- och storblocklig. Inom moränområdena finns partier med torv och dy. Mäktigheten torv och dy är ofta mindre än 0,5 meter. Finsedimenten består av lera och silt. De är inom vissa områden genomgående fasta. Inom andra områden är finsedimenten lösare under ett fastare ytskikt. Dessa lösare lagers mäktighet är som regel mindre än 2 m. I undersökta punkter är djupet maximalt 2,5 m.

Miljöaspekter

Information om miljökonsekvensbeskrivning saknas.

Planbestämmelser

Stadsplan: Stennäset, 1989-10-26



Servitut, ledningsrätt och panträtt

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Ledning mm	Last	Avtalsservitut	20-IM1-76/2612A.1

Beskrivning

Ledning mm

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Falun Främby 1:61

Last

Falun Bäckehagen 53:2,11-12

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Ledning	Last	Avtalsservitut	20-IM1-89/3477.1

Beskrivning

Ledning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Falun Främby 1:61

Last

Falun Bäckehagen 53:11

Någon särskild servituts utredning har inte utförts.
I fastigheten finns 13 pantbrev uttaget till ett sammanlagt belopp av 26 250 000 kr.
Någon särskild pantbrevs utredning har inte utförts.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde har beräknats enligt Skatteverkets beräkningsmodell med utgångspunkt av typkod 310 samt 3 000 BTA BOA och bedöms uppgå till 4 200 000 kr enligt taxeringsår 2025.

Värderingsunderlag

Uppdragets omfattning, värdetidpunkt

Uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika pris som kan utvinnas vid en försäljning under normala omständigheter på den öppna marknaden.

Värderingsmetod

Med hjälp av ortsprisanalys av kända försäljningar av fastigheter med typkod 310 i regionen har vi gjort jämförelser med värderingsobjektet. Vi har även bedömt värdet efter lokal marknadskännedom samt utifrån värderingsobjektets läge och övriga förutsättningar.

Okulärbesiktning

Fastigheten besiktades av Amanda Karlborg 2026-03-04. Värdebedömningen grundar sig på fastighetens standard och skick vid besiktningen samt lämnade uppgifter av konkursförvaltaren samt Falun kommun.

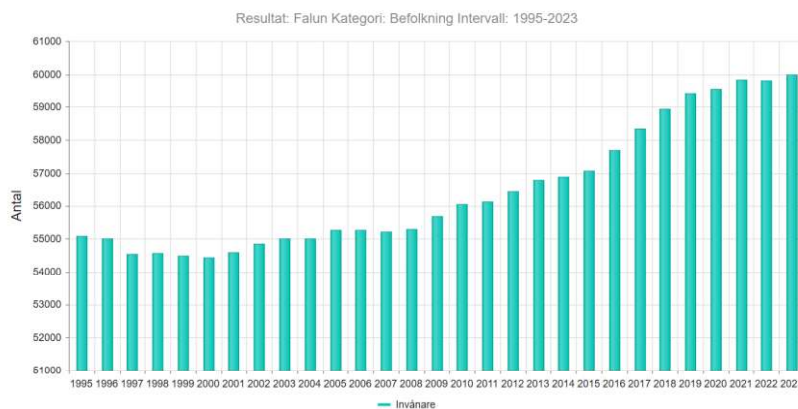
Besiktningen är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

Värderingsinstitutet ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, olika myndigheter eller uppgifter hämtade ur offentliga register.

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.

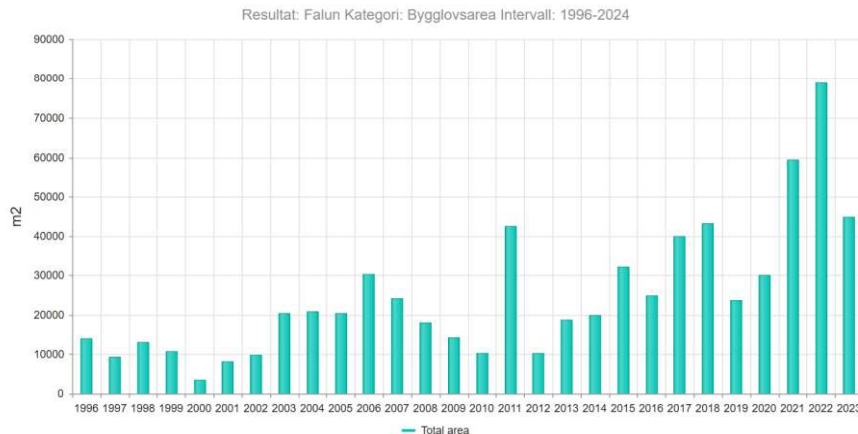
Historiskt har gruvdrift och kopparproduktion varit centrala för Faluns ekonomi, och Falu Gruva är idag både ett världsarv och en viktig turistattraktion. Industri och produktion är fortfarande viktiga näringsgrenar, där företag som Stora Enso Grycksbo och Falu Rödfärg har en stark närvaro. Det finns 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.

Byggande 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:



Fastighets- och hyresmarknad

Fastighetsmarknaden för hyresrätter i Falun kommun bedöms avvaktande. Det har skett få försäljningar och efterfrågan bedöms svagt stigande med ett begränsat utbud.

Hyran för bedöms ligga i intervallet 1 800 till 2 000 kr per kvm, medel på 1 900 kr per kvm och utgör varmhyra inklusive fastighetsskatt.

Direktavkastningen bedöms ligga i intervallet 4,75 till 5,75 % och medel på 5,25 % med en långsiktig vakansnivå på 1 %.

Exploateringskalkyl Byggrätt

Exploateringskalkylen syftar till att utvärdera den fastighetsekonomiska lönsamheten i det kommande projektet för den planerade byggrätten. Slutsatser om objektets värde dras utifrån en förhandsbedömning av marknadsvärdet efter nerlagda kostnader per den innevarande värdetidpunkten, (projektvärdet). När syftet, som i detta fall, är att bedöma och redovisa projektvärdet i ett kommande skede är det vanligast att tillämpa en enklare "ettårig" nettokapitaliseringskalkyl.

Projektvärde = Driftnetto (normaliserat)/Direktavkastningskrav

Driftnettet räknas fram som den förväntade hyresintäkten för lokalerna minus förväntade kostnader för fastighetens drift, underhåll och fastighetsskatt. Projektvärdet minskat med bedömda exploateringskostnader (exkl kostnad för köp och sanering av mark) och avsättning för exploatörens risk och vinst vilket normalt motsvarar 20 % av nettot utgör objektets marknadsvärde. Ingående parametrar i kalkylen marknadsanpassas och

åsätts rådande marknadsförutsättningar och en sannolik köpars överväganden inför ett förvärv.

I vår exploateringskalkyl har vi utgått från uppdragsgivarens uppgifter om projektkostnad för byggnation av bostäder samt rådande marknadsförutsättningar enligt nedan.

Exploateringskalkyl Falun Bäckhagen 53:11, 2026-03-12				
Förutsättningar exploatering enligt Stadsplan: Stennäset, 1989-10-26				
Tomtmark (kvm)				10 384
Utnyttjandegrad byggnadsyta (kvm)				1500
Byggnadshöjd max 6 meter (antal plan)				2
Kvartersmark bostäder (kvm BTA)				3000
Marknadsförutsättningar färdigställd kvartersmark				
Område Bostäder				
				Bostäder
Hysesintäkt kr/kvm LOA				2000
Hysesrisk				1%
DoU kr/kvm LOA				500
Bedömd direktavkastning nettokapitalisering				4,7%
Bedömt värde kr/kvm LOA				31702
Omräkningstal LOA/BTA				0,85
Projektvärde (kr/kvm BTA)				26947
Byggandskostnader (kr/BTA)				25000
Beaktade kostnader mark vid bedömningstidpunkt				
Kostnad VA taxa (kr/kvm hårdgjord yta)				0
Kostnader markarbeten (kr/kvm hårdgjord yta)				0
Kostnader vägar (kr/BTA)				0
Övria kostnader(kr/BTA)				0
Summa exploateringskostnader (kr/kvm BTA)				25000
Kostnader exklusive VA samt markarbeten				
Summerat projektvärde				
Netto (kr/kvm BTA)				1947
Projektvinst (kr/kvm BTA)				389
Byggrättsvärde (kr/kvm BTA)				1557
Byggrätt (kvm BTA)				3000
Exploateringstid				0
Real Kalkylränta				0
Bedömt byggrättsvärde, kr				4 672 340
Kr / kvm BTA				1 557
Kr / kvm tomtmark				450
K/T				1,1

Ortsprisanalys

I vår ortsprisanalys har vi studerat försäljningar avseende typkod 310 i Dalarnas län (ej Älvdalen och Malungs kommun) från 2021-01-01 och framåt. Materialet omfattar 15 transaktioner efter gallring. Priserna för byggrätter BOA varierar mellan 367 och 5 000 kr / BTA. Medelvärde uppgår till 1 577 kr / BTA och medel för K/T 1,25. Priserna för tomtmark varierar från 142 till 4 700 kr / kvm med ett medelvärde på 1 040 kr/ kvm.

Datum	Fastighets beteckning	Kommun	Distrikt	Köpeskillin g (kSEK)	Areal (m ²)	BTA kvm	BOA areal (m ²)	Kr / BTA BOA	Typ kod	K/T	Kommentar
2025-11-13	HANSJÖ 135:88	Orsa	Orsa	3 100	2 066	620	1 500	5 000	310	5,56	BRF vid vintersportanläggning
2025-09-30	ABBORREN 4	Avesta	Avesta	937	1 406	360	666	2 603	310	1,86	Bostäder centrala avesta
2025-05-14	VÄSTRA FALUN 4	Falun	Falu Kristine	1 417	299	1 000	4 739	1 417	310	0,51	Flerbostadshus i centrala Falun
2024-11-13	LUDVIKA 6:25 (+)	Ludvika	Ludvika	1 876	8 832	3 160	212	594	310	0,74	Hyresrätter Stora Hillänet. Sjöutsikt.
2024-09-12	FISKALLEN 1	Borlänge	Stora Tuna	1 000	1 158	300	864	3 333	310	1,67	Bra läge i Borlänge
2023-06-08	MAGNETEN 6	Ludvika		1 390	5 264	1 671	264	832	310	1,04	Hyresrätter i Ludvika
2023-04-14	VATTUMANNEN 1	Borlänge	Stora Tuna	12 658	6 987	11 359	1 812	1 114	310	0,59	LSS boende
2023-04-12	FALUN 8:58	Falun	Falu Kristine	6 911	5 382	5 385	1 284	1 283	310	0,80	Bostäder i Falun, kring Norslund
2023-04-12	ÖVERSTELÖJTNANTEN 1	Falun	Falu Kristine	3 404	3 625	2 316	939	1 470	310	0,59	Bostäder i Falun, kring Norslund
2022-04-13	SKOGEN 8:5	Gagnef	Gagnef	400	1 743	640	229	625	310	1,25	8st. Lgh i Djurås
2021-11-17	GAGNEFS KOMPANI 1	Falun	Falu Kristine	10 760	5 847	3 545	1 840	3 035	310	1,20	38 lgh
2021-04-28	STORHAGA 16:7	Säter	Gustafs	750	2 570	1 200	292	625	310	0,96	8st. Lgh, brf
2021-03-16	ANIARA 5	Borlänge	Stora Tuna	1 844	5 020	5 020	367	367	310	0,52	hyresrätter jakobsgårdarna
2021-03-16	ANIARA 7	Borlänge	Stora Tuna	1 428	3 230	3 230	442	442	310	0,63	hyresrätter jakobsgårdarna
2021-01-04	TÄLLBERG 59:3	Leksand	Leksand	1 200	8 434	1 320	142	909	310	0,86	Brf, 15 enheter med sjöutsikt
					Medel		1 040	1 577		1,25	

Sålda referensobjekt Dalarnas län (ej Älvdalen och Malung-Sälen), typkod 310. Källa: Datscha

Större tomter betingar till viss del ett lägre värde räknat per kvm och vi kan även konstatera att jämförelseobjektens läge och tillåten byggrätt påverkar köpeskillingen. Noteras även att de flesta objekt säljs omkring taxeringsvärdet eller något under. Enbart ett fåtal objekt har hittats under det senaste året.

Värderingsobjektet bedöms i detta fall med tonvikt på ett bra sjönära, mirkoläge med närhet till både skolor och centrum. Samtidigt bedöms marknadsläget vara avvaktande för denna typ av objekt. Sammantaget bedöms prisnivån för värderingsobjektet återfinnas kring medelnivån för sålda referensobjekt.

Värdebedömning

Med ledning av ortsprismaterialet, projektets exploateringskalkyl, den allmänna fastighetsprisutvecklingen under perioden och mot bakgrund av värderingsobjektets läge, förutsättningar och egenskaper bedöms objektet ha en värdenivå enligt nedan.

Kronor per BTA:	1 600 kr	4 800 000 kr
Kronor per KVM:	450 kr	4 672 800 kr
Medelvärde:		4 736 000 kr

Marknadsvärde

Marknadsvärdet uppskattas till **Fyramiljoner sjuhundratusen kronor, 4 700 000 kr.**

Osäkerhetsintervallet har approximerats till +/- 470 000 kr.

Jämförelsetal

Kronor per BTA	1 567
Kronor per KVM	453
K/T	1,12

Falun 2026-03-12

VärderingsInstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Masterekonom

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



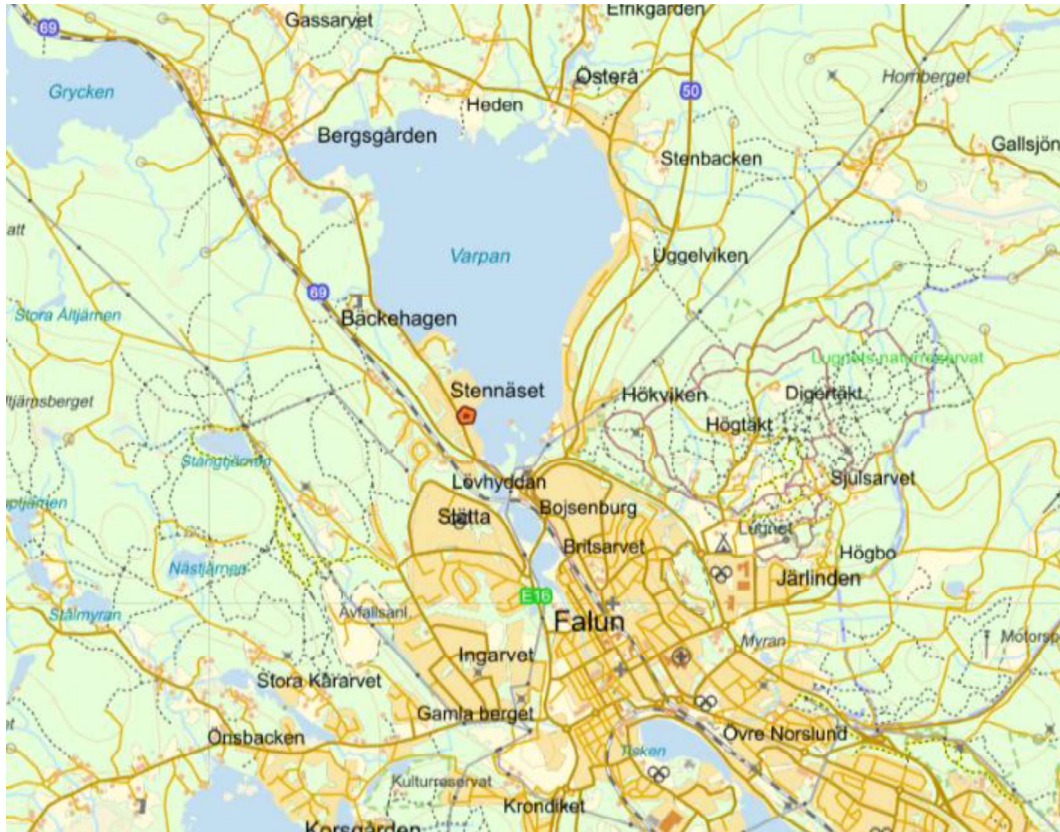
Bilagor

Bilaga I Fastighetsdatautdrag

Bilaga II Karta

Bilaga III Fotografier & Ritningar

BILAGA II KARTA



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

BILAGA III

FOTOGRAFIER



Foto tomtmark



Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Falun Bäckehagen 53:11	909a6a77-cac4-90ec-e040-ed8f66444c3f	200054035	2023-11-09
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2080	Stora Kopparberg Socken: stora kopparberg	217032	2025-11-27
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-02-24

Adress

Adress

Snödroppsvägen 1 A, 1 B, 2 A, 2 B, 3 A, 3 B, 4 A, 4 B, 5 A, 5 B, 6 A, 6 B, 7 A, 7 B, 9 A, 9 B, 11 A, 11 B, 13 A, 13 B, 15 A, 15 B
791 38 Falun

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
558510-1980	1/1	2021-08-13	D-2021-0040080:1
Hertzen Egendoms AB			
20 Tore Berglund			
Kungälvsvägen 571			
753 70 Jönköping			
Inskriver ägarannan: Hertzen Egendoms AB			
Societ Klipp			
D-2023-00400361:1, andel 1/1			
Köp (inklusive transportkost)			
2021-05-31			
Uppskilling: 8 950 000 SEK (över hela fastigheten)			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Exekutiv försäljning begärd av konkursförvaltaren	2025-11-26	D-2025-00434789:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 13
Totalt belopp: 26 250 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	600 000 SEK	1977-08-24	77/5141
Anmärkningar			
Relax 80/313			
3	250 000 SEK	1978-03-08	78/2334

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar			
Relax 80/314			
4	350 000 SEK	1978-05-24	78/4078
Anmärkningar			
Relax 80/315			
5	100 000 SEK	1978-05-24	78/4079
Anmärkningar			
Relax 80/316			
6	200 000 SEK	1979-05-16	79/4005
Anmärkningar			
Relax 80/317			
7	200 000 SEK	1979-06-13	79/5110
Anmärkningar			
Relax 80/318			
9	1 500 000 SEK	2022-06-28	D-2022-00274341:2
10	5 050 000 SEK	2023-10-16	D-2023-00323804:1
11	2 000 000 SEK	2024-03-21	D-2024-00089279:1
Anmärkningar			
Innehavare: D-2024-00089279:2 Tessin Services AB, Klara Norra Kyrkogata 29, 111 22 Stockholm			
12	10 000 000 SEK	2024-03-27	D-2024-00095513:1
Anmärkningar			
Innehavare: D-2024-00095513:2 Tessin Services AB, Klara Norra Kyrkogata 29, 111 22 Stockholm			
13	2 000 000 SEK	2024-05-08	D-2024-00144261:1
Anmärkningar			
Innehavare: D-2024-00144261:2 Tessin Services AB, Klara Norra Kyrkogata 29, 111 22 Stockholm			
14	2 000 000 SEK	2024-06-12	D-2024-00185207:1
Anmärkningar			
Innehavare: D-2024-00185207:2 Tessin Services AB, Klara Norra Kyrkogata 29, 111 22 Stockholm			
15	2 000 000 SEK	2024-07-12	D-2024-00225976:1
Anmärkningar			
Innehavare: D-2024-00225976:2 Tessin Services AB, Klara Norra Kyrkogata 29, 111 22 Stockholm			
Inskrivningar			
Totalt antal inskrivningar: 2			
Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: ledning mm	1976-03-31	76/2612
8	Avtalsservitut Övrigt ändamål: ledning	1989-05-03	89/3477
Ajourförande inskrivningsmyndighet			

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Mora

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Stadsplan
Stennäset

Datum

1989-10-26
Genomf. start: 1989-10-27
Genomf. slut: 2004-10-26

Akt

2080-P116

Rättigheter



Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål

Ledning mm

Rättsförhållande

Last

Rättighetstyp

Avtalsservitut

Beteckning

20-IM1-76/2612A.1

Beskrivning

Ledning mm

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Falun Främby 1:61

Last

Falun Bäckebergen 53:2,11-12

Ändamål

Ledning

Rättsförhållande

Last

Rättighetstyp

Avtalsservitut

Beteckning

20-IM1-89/3477.1

Beskrivning

Ledning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Falun Främby 1:61

Last

Falun Bäckebergen 53:11

Taxeringsenheter

Industritaxeringsenhet

Typkod

Industrienhet, annan
tillverkningsindustri (426)
Industritillbehör saknas

Taxeringsenhetsnummer

118356-7

Samtaxerad

Nej

Typ av fastighet

Fastighet

Taxeringsår

2025

Taxeringsvärde

6 616 000 SEK

därav byggnadsvärde

4 280 000 SEK

därav markvärde

2 336 000 SEK

Taxerade ägare

559310-1990

Andel

1 / 1

Juridisk form

Aktiebolag

Värderingsenhet industribyggnad under uppförande värderad enkl. avkastningsberäkningsmetoden 301994331 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Riktvärde tomtareal	Tillhör byggnad
4 280 000 SEK		4 280 000 SEK	1

Värderingsenhet industri tomtmark 36430454 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Tomtareal	Riktvärde tomtareal
2 336 000 SEK	2080017	10 384 kvm	225 SEK/kvm

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Sammanläggning	1950-05-17	20-SKO-1134
Gränsbestämning	1956-12-04	20-SKO-1343
Fastighetsreglering fig 1	1977-02-11	20-1976/2421
Fastighetsreglering	1993-09-01	2080-1588
Fastighetsreglering	2010-01-19	2080-4081
Fastighetsreglering	2023-11-08	2080-2023/26

Ursprung

Falun Bäckehagen 53:4,6,8

Avskild mark

Falun Bäckehagen 53:12

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6722076.3	532848.3



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	10 384 m ²	10 384 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
W-Stora Kopparberg Bäckehagen 53:11	1991-02-27	2081-406

Källa: Lantmäteriet