



Beskrivning och villkor

Försäljning av del av fastigheten Falun 6:1, Manhem
Värdshusvägen 2

Innehåll

1. Fastighetsinformation.....	2
Adress	2
Läge	2
Ägare	2
Taxering	2
Rättigheter	3
Anslutningar	3
Ledningar	3
Lantmäteriförrättning	3
Buller.....	4
Byggnad	4
Areal.....	4
Ritningar.....	4
Energideklaration	4
Konstruktion	5
Teknik.....	5
Bilder.....	5
Utemiljö	7
2. Planer och lov	7
Detaljplan	7
Bevarande plan	8
Bygglov	8
3. Köp	8
Pris	8
Intresseanmälan/anbud	8
Visning och upplysningar	8
Övriga kostnader.....	9
Tillträde	9
Köpekontrakt.....	9
4. Kontakt.....	9
5. Bilagor	9

1. Fastighetsinformation

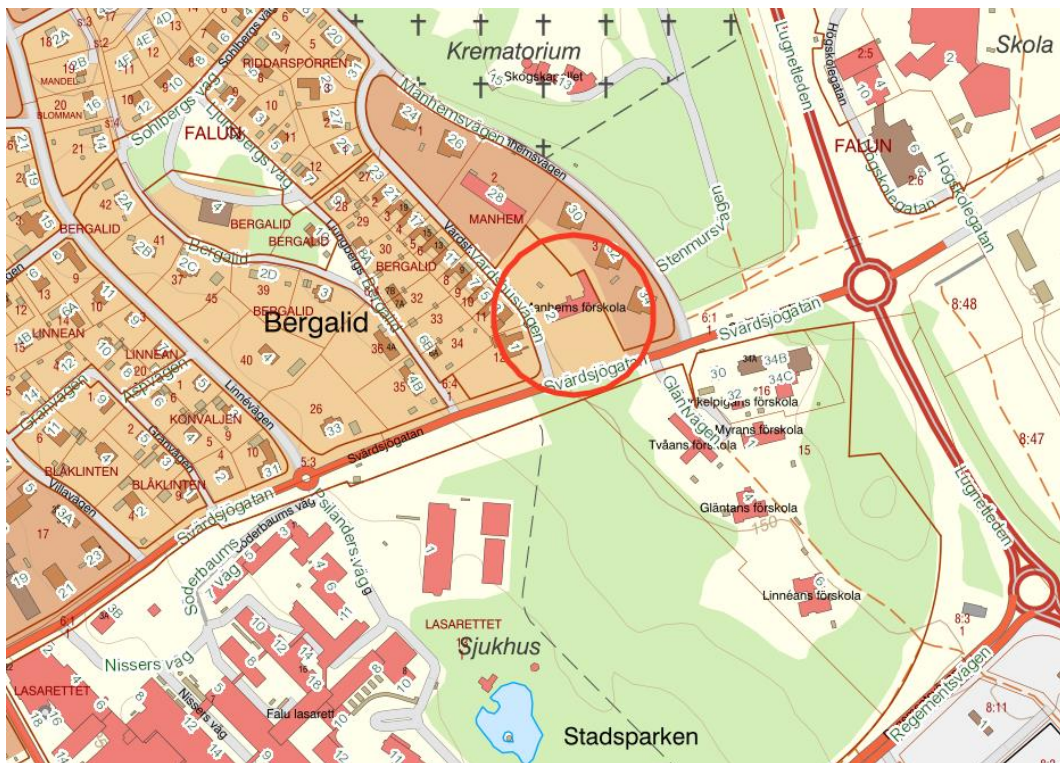
Objektet utgörs av del av fastigheten Falun 6:1 om ca 4400 kvm. Lantmäteriförrättning för att stycka av området pågår, se mer under sista stycket i denna punkt. I det följande benämns området som fastigheten. Inom fastigheten finns förskolan Manhem (nedlagd verksamhet sedan 2021) samt mindre komplementbyggnad (förråd).

Adress

Värdshusvägen 2, 791 31 Falun

Läge

Objektet ligger inom stadsdelen Bergalid intill Svärdsjögatan, se röd markering i figur 1.



Figur 1. © Lantmäteriet Falu kommun Geodatasamverkan och Mät & karta, Falu kommun.

Fastigheten ligger ca 1 km nordöst om Falu centrum (Stora torget). Söder om fastigheten ligger sjukhusområdet och några hundra meter öster om fastigheten ligger Lugnetområdet med högskola och flertalet idrottsanläggningar och naturreservat. Myrans våtmark och strövområde nås ca 500 meter öster om fastigheten och Stadsparken ansluter direkt söder om Svärdsjögatan. Handel finns i Falu centrum och knappt 1 km söder om fastigheten ligger Majorens handelsområde. Till centralstationen är det ca 1 km och busstrafik finns i direkt anslutning till fastigheten.

Ägare

Falu kommun

Taxering

Objektet är taxerat som *specialenhet, skolbyggnad* med typkod 825.

Rättigheter

Fastigheten är belastad med ledningsrätt för fjärrvärme.

Anslutningar

Anläggningsavgift är erlagd för vatten, spillvatten och dagvatten. Fastigheten är ansluten till stadsnät och fjärrvärme.

Ledningar

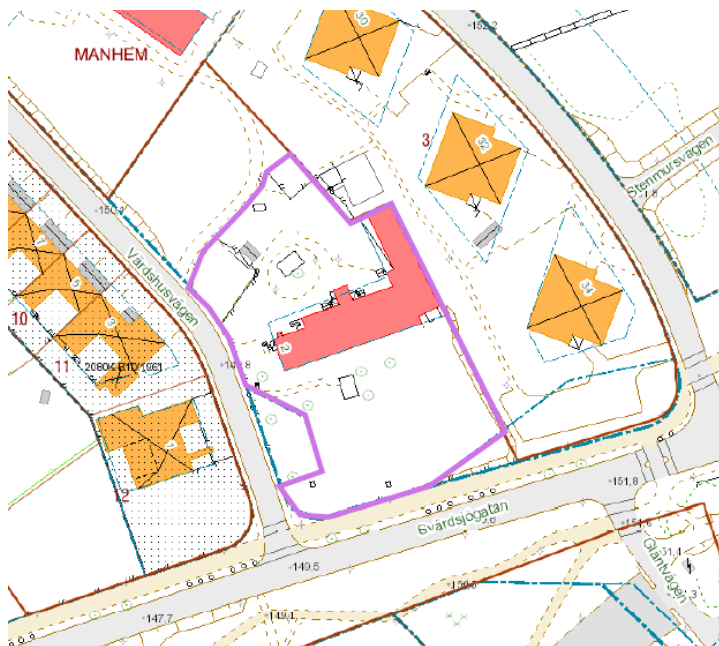
Falu elnät äger ett kabelskåp i sydvästra delen av fastigheten i gräns mot Vårdshusvägen. Falu elnät äger ett OPTO-skåp i västra delen av fastigheten intill Vårdshusvägen samt en servis in till huvudbyggnaden. Telia Skanova äger ledning in till huvudbyggnaden enligt röd linje på kartbild nedan.



Figur 2. Röd linje = Telia Skanovas teleledning

Lantmäteriförrättning

Lantmäteriförrättning för att stycka av området till egen fastighet pågår. Ansökan är inlämnad enligt nedanstående yrkande på fastighetsindelning (lila linje). Slutliga fastighetsgränser beslutas inom förrättningen. Falu kommun bekostar förrättningen.



Figur 3. © Lantmäteriet Falu kommun Geodatasamverkan och Mät & karta, Falu kommun.

Buller

Fastigheten ligger delvis inom område för buller från helikopterlandningsplats vid Falu lasarett.

Byggnad

Inom fastigheten finns det före detta utvårdshuset Manhem som uppfördes någon gång runt år 1800. Efter det har byggnaden även härbärgerat lägenheter innan den i början av 1980-talet byggdes om till daghem. Sedan dess har det bedrivits både förskola med plats för 54 barn och montessoriskola. Byggnaden står för närvarande tom sedan 2021. Byggnaden är uppförd i en och två våningar samt vind. Även källare finns.

Byggnadens yttre skick bedöms som mindre bra. Trädetaljer behöver målas, putsen har varierande skick och behöver till delar åtgärdas och målas. Taket läcker vid skorstensgenomföringar och behöver åtgärdas.

Byggnadens inre skick bedöms som normalt. Golvbjälklaget har ett omgående reparationsbehov, se besiktningsprotokoll bilaga 1.

Interiören har många fina inslag som flera kakelugnar (ej godkända) och en öppen spis (godkänd), se besiktningsprotokoll, sotning bilaga 2. Stora pardörrar och delar av golven utgörs av fin fiskbensparkett samt väggmålningar och takmålning vilka är av kulturhistoriskt intresse finns främst i paviljongen/vinkelbyggnaden.

Areal

Bruksarean (BRA) uppgår till ca 840 m²

Lokalarean (LOA) uppgår till ca 719 m²

Ritningar

Se bilaga 3

Energideklaration

Se bilaga 4

Konstruktion

Grundläggning	Krypgrund. Murad betonghålstén med invändig isolering på tjälisolerade betongsulor
Stomme	Timmer, 250 mm lättklinkerblock
Fasadmaterial	10 mm puts
Tak	Bandtäckt plåt, underlagspapp, 23 mm råspont, Prefabricerade fackverkstakstolar c/c 1200, 365 mm min ull.
Fönster	2+1 isolerglas
Balkong	Ja
Larm	Ja
Radon	Under gränsvärden, se bilaga 5

Teknik

Uppvärmning	Fjärrvärme och el
Ventilation	FTX
Komfortkyla	Nej
OVK	Ja, besiktningsprotokoll i bilaga 6
VA	Kommunalt vatten och avlopp
Hiss	Nej
Energiklass	G

Bilder



Vy från Svärdsjögatan





Fiskbensparkett och kakelugnar





Figur 4. Salen med väggmålningar

Utemiljö

Gårdsmiljön består i söder av ca 2500 m² uppvuxen trädgårdsyta med fruktträd och bärbuskar. Viss lekutrustning finns. Norra delen av gårdsytan om ca 1200 m² utgörs av grusad yta och parkering, viss lekutrustning finns och till viss del även av gräsmatta. Här finns även en mindre förrådsbyggnad. Ingen garanti lämnas för lekutrustningen.

2. Planer och lov

Detaljplan

För objektet gäller Detaljplan för Bergalidsområdet samt kvarteret Villan mfl i Falun, LK 1979-05-09, se bilaga 7. Detaljplanen medger användningen kontor och bostäder (HdB) i en och två våningar. Del av befintlig gårdsmiljö är i gällande detaljplan utlagt som allmänplats gata och ingår inte i fastigheten, se detaljplan och yrkande till avstyckning under punkt 1.

Det är köparens ansvar att ta del av gällande detaljplan och göra sig införstådd i dess innebörd för användandet av fastigheten.

I samband med eventuell ändring av detaljplanen, behöver byggnadens kulturvärden säkerställas genom skydds- och varsamhetsbestämmelser. I samband med det behöver man troligen göra en kulturhistorisk utredning som preciserar byggnadens värden. En ändring av detaljplan prövas efter ansökan från framtida fastighetsägare. Det är även

den sökande (ny fastighetsägare) som bekostar framtagen av en ny detaljplan. Hur planprocessen går till kan du läsa mer om här: <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/guider/hur-en-detaljplan-tas-fram/#> Denna försäljning innehåller inga krav om ändrad detaljplan.

Bevarande plan

Byggnaden Manhem har ett högt kulturhistoriskt värde och finns utpekad i Falu kommuns bevarandeplan, *Husen berättar, Bevarandeplan för Falu innerstad 2012*, som en byggnad med stort eller särskilt kulturhistoriskt värde. Du kan läsa mer om Falu kommuns bevarandeplan här: [Bevarandeplan för Falu innerstad - Start sida \(falun.se\)](#)

Bygglov

Bygglov för barnstuga beviljades med dispens 1982. Därefter har bygglov sökts för om- och tillbyggnad av kök i daghem (1995).

Senaste användning är daghem/förskola. Om annan användning ska till, exempelvis bostäder, behöver detta föregås av en bygglovsprövning för ändrad användning.

Vid byggnation, såväl för renovering som vid större ombyggnation ska byggnadens karaktär och kulturhistoriska värde beaktas.

Byggnaden har inga formella skydds- eller varsamhetsbestämmelser i gällande detaljplan. I samband med bygglov behöver man därför pröva åtgärderna mot bland annat PBL 8:13 (förbud mot förvanskning av särskilda kulturhistoriska värden), PBL 8:17 (krav på varsamhet vid ändring) och PBL 2:6 (krav på anpassning till stads- och landskapsbild, kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan).

3. Köp

Pris

Utgångspris 3 miljoner (3.000.000) kronor.

Intresseanmälan/anbud

Anmälan om intresse att förvärva fastigheten ska ske skriftligen och utan förbehåll. Anmälan skickas till Falu kommun, Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, Terés Berglund, 791 83 Falun.

Intresseanmälan/anbud ska innehålla prisuppgift och kommunen förutsätter att köparen har lånelöfte klart från bank eller finansiering löst på annat sätt innan intresse lämnas. Kuvertet ska vara neutralt och märkas "Intresseanmälan Manhem". Intresseanmälan/anbud ska vara kommunen tillhanda senast 5 juni 2024.

Fortsatt öppen budgivning kan därefter komma att ske.

Kommunen förbehåller sig fri prövningsrätt och har inget åtagande att acceptera ett anbud oavsett om det skulle motsvara det högsta priset som erbjuds.

Visning och upplysningar

Visning sker efter överenskommelse. För visning och övriga upplysningar kontakta Terés Berglund, Falu kommun, Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, Exploateringsavdelningen, teres.berglund@falun.se eller 023-830 00.

Övriga kostnader

Köparen står kostnaden för in-teckningar och lagfart samt värdeintyg för beräkning av lagfartskostnaden. Här kan du läsa mer om läsa mer om kostnad för lagfart och värdeintyg: <https://www.lantmateriet.se/sv/fastighet-och-mark/kopa-aga-salja-eller-ge-bort/Stampelskatt-och-avgifter/>

Tillträde

Hösten enligt överenskommelse.

Köpekontrakt

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen ansvarar för att upprätta köpekontrakt. I samband med undertecknande av köpekontraktet ska köparen erlagga en handpenning om 10% av köpeskillingen. Resterande del av köpeskillingen erläggs kontant senast på tillträdesdagen.

Köpekontraktet ska godkännas av miljö- och samhällsbyggnadsnämnden genom beslut som vinner laga kraft. Nämndprocessen kan ta upp till ca fyra veckor beroende på när i månaden köpeavtal undertecknas av köparen.

När hela köpeskillingen erlagts upprättar kommunen köpebrev

4. Kontakt

Frågor om objektet och försäljningen besvaras av ansvarig handläggare, Terés Berglund, vid exploateringsavdelningen, miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen.

Telefon: 023 - 830 00

E-post: teres.berglund@falun.se

5. Bilagor

1. Besiktningsprotokoll Vårdshusvägen 2
2. Besiktningsprotokoll. Sotning
3. Ritningar
4. Energideklaration
5. Radonmätning
6. OVK 2018
7. Detaljplan