



Beskrivning och villkor

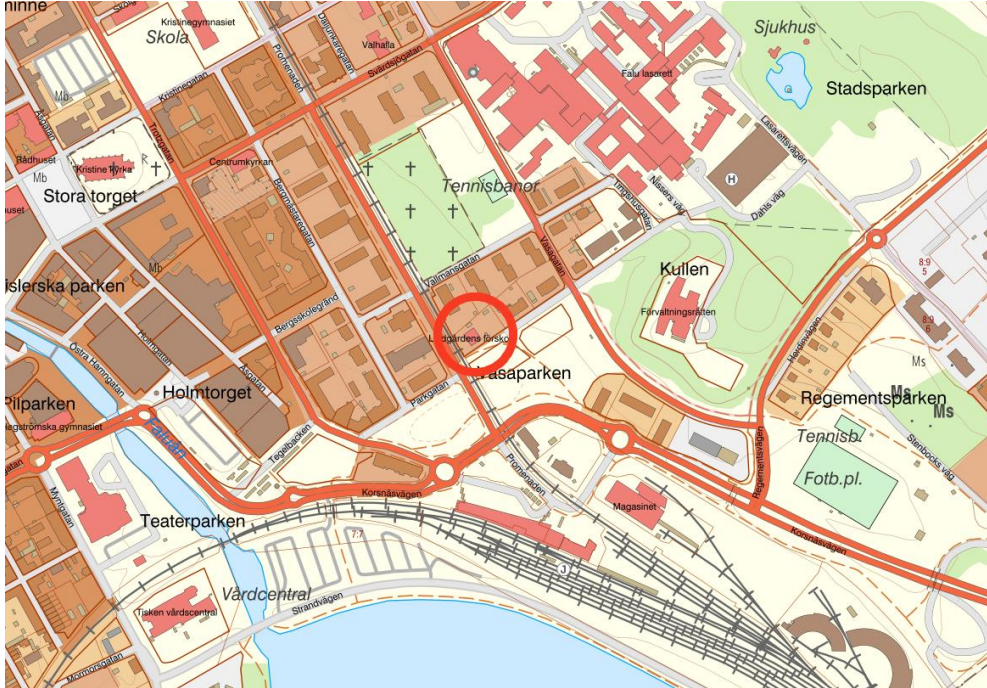
Försäljning av fastigheten Falun Kämparvet 4

Innehåll

1. Fastighetsinformation	2
1.1 Byggnad	2
Konstruktion	3
Tekniska förutsättningar	3
1.2 Buller	4
1.3 Markmiljö	4
Radon	4
Förorenade massor	4
1.4 Ledningar	4
2. Planer och lov	6
2.1 Detaljplan	6
2.2 Bevarandeplan	6
2.3 Bygglov	7
3. Köp	7
3.1 Pris	7
3.2 Intresseanmälan/anbud	7
3.3 Visning och upplysningar	8
3.4 Köpekontrakt, köpebrev och tillträde	8
Köpekontrakt, köpebrev	8
Tillträde	8
Övriga kostnader	8
4. Kontakt	8
5. Bilagor	9

1. Fastighetsinformation

Läge:



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

Fastighetsbeteckning: Falun Kämparvet 4

Adress: Parkgatan 9, 791 31 Falun

Ägare: Falu Kommun

Taxering: Typkod 825 (Specialenhet, skolbyggnad)

Byggår: 1912

Beskrivning: Fastighetens area är 1975 m². Fastigheten ligger centralt i Falun. Fastigheten ligger med cirka 250 meters gångavstånd till tågstationen/resecentrum i Falun och cirka 300 meter till den centrala knutpunkten för busstrafik. Det är cirka 350 meter till stadskärnan med ett stort utbud av service. Allt från livsmedelsbutiker, apotek, bank, restauranger och butiker. Fastigheten ligger i nära anslutning till Falu Lasarett.

Det har på fastigheten från 1993 och till och med 31 augusti 2024 bedrivits förskoleverksamhet, förskolan Lindgården. Den gällande detaljplanen medger användningen skola, bostad och kontor, se bilaga 3 – Detaljplan.

På fastigheten finns lekanordningar, parkering, förrådsbod och en huvudbyggnad. På fastigheten finns några större träd i form av lindar som är skyddade i gällande detaljplan. Det finns också gran, björk och några fruktträd. Fastigheten är inhägnad med staket i trä och metallstängsel.

För ytterligare fastighetsinformation se bilaga 2 – Fastighetsregisterutdrag.

1.1 Byggnad

Huvudbyggnaden area angivet i BRA är ca 400 kvm. Utöver våningsplan 1 och 2 finns även ett stort källarutrymme och ett vindsutrymme.

Huvudbyggnadens entréplan har högt i tak och stora fönster. Det finns två trappuppgångar mellan våning 1 och våning 2. På bägge våningsplanen finns det separata badrum och skötrum, samt två wc-rum på våning 1.

På våning 1 finns ett större kök samt ett mindre kökspentry och på våning 2 finns ytterligare ett mindre kökspentry.

Förutom dessa rum finns 11 större rum som utgörs av kontor, lekrum, vilorum och allrum och ett antal mindre förrådsrum.

Byggnaden har två balkonger, varav en leder till en utrymningstrappa.

I byggnaden finns 3 kakelugnar och i storköket en gammal vedspis, ingen av dessa är i bruk idag.

För bilder se bilaga 1 – Bildhäfte.

För planritning se bilaga 4 – Ritningar.

För energideklaration se bilaga 6 – Energideklaration.

Konstruktion

Grundläggning	Källare med grundmurar av natursten och tegel.
Stomme	Tegel
Fasadmaterial	Puts
Tak	Tegelpannor och bandtäckning av plåt. Renoverades ca 2020 då ny takpapp, läkt och pannor monterades, arbetet utfördes av entreprenör.
Fönster	2-glas i kopplade bågar/1+1 med lösa innerbågar
Balkong	Ja
Radon	Se bilaga 7 - Radonprotokoll

Tekniska förutsättningar

Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk från och tilluftsventilation (FTX)
Komfortkyla	Nej
OVK	Ja, se bilaga 8 - OVK protokoll
VA	Kommunalt vatten och avlopp
Fiber	Ja
Hiss	Nej
Energiklass	D

Våtutrymmen bedöms vara renoverade i början av 1990-talet.

Löpande underhåll har utförts på fastigheten. Inga kända fel eller brister i byggnaden. Byggnaden är i normalt skick.

Den tekniska livslängden på källarytterväggarnas fuktisolering anses vara passerad. Fuktinträngning förekommer i de motfyllda ytterväggarna. Detta anses dock normalt med tanke på byggnadens ålder. Fuktisolering och dränering kan förbättra situationen.

För ytterligare information kring byggnadens uppbyggnad och tekniska status, se bilaga 5 – Besiktningssprotokoll.

1.2 Buller

Fastigheten ligger inom område för buller från helikopterlandningsplats, belägen vid Falu Lasarett.

Byggnation förväntas påbörjas 2025 på intilliggande fastighet Vasaparken 1 vilket kan leda till ökat buller under byggtiden. När byggnationen sedan är på plats förväntas byggnationen dämpa buller från Korsnäs vägen.

Fastigheten angränsar till ett järnvägsspår. Spåret är i bruk men har en begränsad trafikmängd.

1.3 Markmiljö

Radon

Fastigheten ligger inte inom känt högriskområde för radon. Mätningar har gjorts 2008, se bilaga 7.

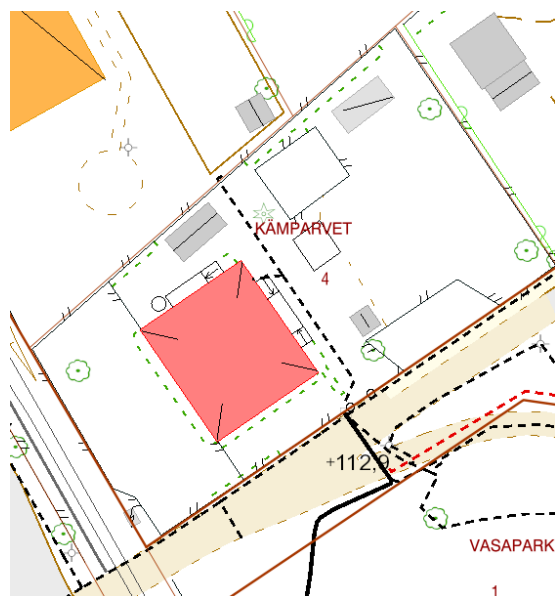
Miljöavdelningen på Falu kommun utgår från att radon ska mätas var 10:e år. I de fall fastigheten fortsätter inhysa verksamhet som hälsoskyddsgruppen bedriver tillsyn över (såsom skola eller flerfamiljshus), skulle krav på en mer aktuell radonmätning kunna ställas.

Förorenade massor

Fastigheten ligger i område med förhöjda blyhalter (300 mg/kg TS) på grund av nedfall från gruvan, detta innebär att massor från fastigheten riskerar vara förorenade. Ifall massor från fastigheten ska flyttas till annan plats kan detta därför kräva provtagning för att se var massorna kan flyttas. Jordprovtagning av det översta marklagret har utförts år 2000. Proverna översteg då inte Faluns platsspecifika riktvärden.

1.4 Ledningar

Elnät - Enbart servis till fastighetens anslutningspunkt som finns på fastigheten. Se svartstreckad ledning i nedanstående karta. Ledningshavare: Falu Energi och Vatten AB.



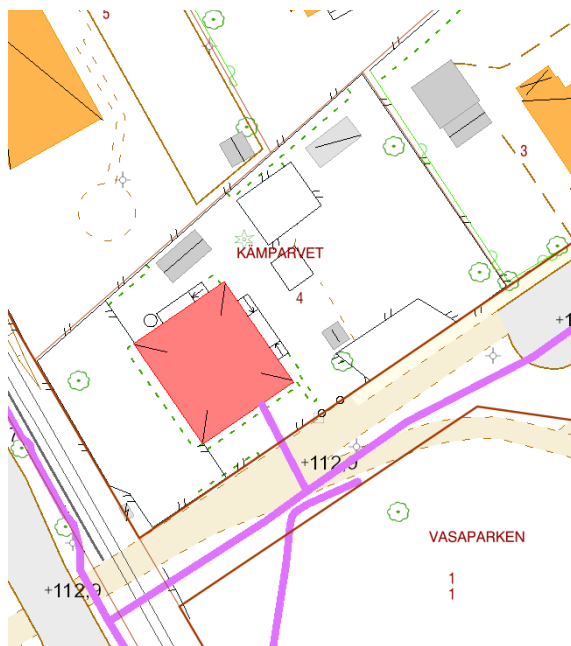
Figur 2. © Lantmäteriet Falu kommun Geodatasamverkan och Mät & karta, Falu kommun.

Fjärrvärme - Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet. Se röd och blåstreckad ledning i nedanstående karta. Ledningshavare: Falu Energi och Vatten AB.



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

Stadsnät - Fastigheten är ansluten till stadsnät. Se lila ledning i nedanstående karta. Ledningshavare: Falu Energi och Vatten AB.

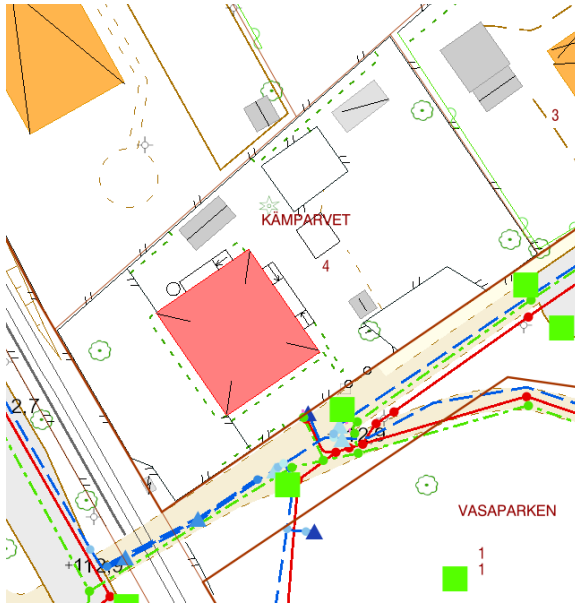


Figur 4. © Lantmäteriet Falu kommun Geodatasamverkan och Mät & karta, Falu kommun.

Vatten- och spillvattenledning - Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. VA-anläggningsavgift är betald för vatten, spillvatten och dagvatten.

Antal bostadsenheter är i dagsläget 3. Ändrat antal medför kostnad för anslutning och förbrukning. Verksamheter (som förskolor) har räknats om så att det motsvarar ett antal bostadsenheter.

Se grönsstreckad, blåstreckad och röd ledning i nedanstående karta. Ledningshavare: Falu Energi och Vatten AB.



Figur 5. © Lantmäteriet Falu kommun Geodatasamverkan och Mät & karta, Falu kommun.

Fjärrkyla - Finns möjlighet att ansluta sig till fjärrkylan. För prisuppgift kontakta Falu Energi och Vatten AB. Ledningshavare: Falu Energi och Vatten AB

Om framtida köpare önskar gräva i anslutning till någon av Falu Energi och vattens ledningar önskar Falu energi och vatten att kontakt tas med dem.

2. Planer och lov

2.1 Detaljplan

Den gällande detaljplanen, *Detaljplan för Lindgården m.m vid Parkgatan*, från 2014-12-08 medger användningen skola, bostad och kontor. Detaljplanen innehåller bland annat rivningsförbud av huvudbyggnaden och reglerar att ändringar av byggnaden inte får påverka dess kulturhistoriska värde. Eventuella nya byggnaders utformning ska ansluta till karaktärsdragen hos den befintliga bebyggelsemiljön. Därtill framgår också att lindarna på fastigheten ska bevaras.

Huvudbyggnaden omges av prickad mark som inte får bebyggas. Det finns alltså inget stöd i detaljplanen för att bygga till den befintliga byggnaden. Övrig mark på tomten utgörs av kryssmark som endast får bebyggas med uthus och garage.

Detaljplanen innehåller en utökad lovplikt som omfattar ändringar av byggnadernas tak och fasader, samt för fällning av träd som i brösthöjd har en större diameter än 20 cm.

Denna information är inte uttömmande av detaljplanens innehåll. Köparen är själv ansvarig för att läsa och göra sig införstådd med detaljplanens innehåll. Se bilaga 3 - Detaljplan.

2.2 Bevarandeplan

Byggnaden bedöms som kulturhistoriskt värdefull i Falu kommuns bevarandeplan för innerstaden *Husen berättar*. Byggnaden är klassad som *stort / särskilt kulturhistoriskt*

värde. Byggnaden omfattas av detaljplan med skyddsbestämmelser för den befintliga huvudbyggnaden, se avsnitt 2.1, *Detaljplan för Lindgården m.m vid Parkgatan*, från 2014-12-08. De karaktärsdrag och originaldetaljer som angivits i planbeskrivningen ska särskilt beaktas beskrivs i bevarandeplanen.

Planbeskrivningen anger nedanstående:

Kämparvet 4, 1912, är en villa med typisk karaktär från 1910-tal.

Karaktärsdrag att bevara är:

- Stensockel av natursten
- Slätputsad fasad med dekor runt vindsfönstren
- Fönster med korsformad mittpost på bottenvåningen och småspröjsade rutor på övervåningen.
- Tak av rött lertegel med rikt utformade målade plåtdetaljer.

Originaldetaljer att värna om är:

- Originalfönster
- Befintliga dekorativa plåtdetaljer på tak
- Entréparti med ytterdörrar, trappa, trapppräcken av gjutjärn och järnurnor med mera.
- Portik/grind mot Parkgatan.

Denna information är inte uttömmande av bevarandeplanens innehåll. Köparen är själv ansvarig för att läsa och göra sig införstådd med bevarandeplanens innehåll. Du kan läsa mer om Falu kommuns bevarandeplan här: [Bevarandeplan för Falu innerstad - Start sida \(falun.se\)](http://falun.se)

2.3 Bygglov

Byggnaden har historiskt sett haft en rad tillfälliga bygglov som samtliga löpt ut. Bygglov för pågående användning saknas. Generellt krävs ingen prövning eller lov för att återställa en byggnad till den användning som var före ett tidsbegränsat bygglov. Men aktuell byggnad har sedan 30 år använts som förskola varför det kan antas att ändring på tex planlösning, brandskydd och ventilation gjorts för att anpassa byggnaden till pågående verksamheten.

Köparen kommer behöva ansöka om bygglov och/eller bygganmälan för ändrad användning.

I bygglovsansökan kommer köparen även behöva visa på ny parkeringslösning då befintlig ej är trafiksäker. Befintlig parkering bedöms inte vara trafiksäker då den medför backande fordon över gång- och cykelväg.

3. Köp

3.1 Pris

Pris: Utgångspris 6,5 miljoner (6 500 000) kronor.

3.2 Intresseanmälan/anbud

Anmälan om intresse att förvärva fastigheten ska ske skriftligen och utan förbehåll. Anmälan skickas till: Falu kommun, Miljö och samhällsbyggnadsförvaltningen, Josefine Holm, 791 83 Falun.

Intresseanmälan/ansbud ska innehålla prisuppgift och kommunen förutsätter att köparen har lånelöfte klart från bank eller finansiering löst på annat sätt innan intresse om att förvärva fastigheten lämnas.

Kuvertet ska vara neutralt och märkas "Intresseanmälan Kämparvet 4".

Intresseanmälan/ansbud 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 ansbud oavsett om det skulle motsvara det högsta priset som erbjuds.

3.3 Visning och upplysningar

Visning sker efter överenskommelse. För att boka visningstid eller för övriga upplysningar kontakta Josefine Holm, Falu kommun, miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, exploateringsavdelningen, josefine.holm@falun.se eller 023-830 00.

3.4 Köpekontrakt, köpebrev och tillträde

Köpekontrakt, köpebrev

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen ansvarar för att upprätta köpekontrakt. Handpenning om 10 % av köpeskillingen ska erläggas senast sju arbetsdagar från det att köpekontraktet är undertecknat av köparen.

Resterande del av köpeskillingen erläggs kontant senast på tillträdesdagen. Tillträde hösten 2024, vid tidpunkt som parterna kommer överens om.

Köpekontraktet ska godkännas av behörig instans i kommunen genom beslut som vinner laga kraft. Om detta inte uppfylls är köpekontraktet till alla delar förfallet, varvid parterna ska bära sina egna kostnader, om inte annat skriftligen är överenskommet.

När hela köpeskillingen erlagts upprättar kommunen köpebrev.

Tillträde

Hösten 2024 enligt överenskommelse.

Övriga kostnader

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

4. Kontakt

Frågor om objektet och försäljningen besvaras av ansvarig handläggare Josefine Holm, vid exploateringsavdelningen, miljö och samhällsbyggnadsförvaltningen.

Telefon: 023-830 00

E-post: josefine.holm@falun.se

5. Bilagor

Utöver detta försäljnings-PM biläggs följande bilagor.

Bilaga 1 – Bildhäfte

Bilaga 2 – Fastighetsregisterutdrag 2024-04-09

Bilaga 3 - Detaljplan

Bilaga 4 – Ritningar

Bilaga 5 – Besiktningssprotokoll Parkgatan 9 20240318

Bilaga 6 - Energideklaration

Bilaga 7 – Radonprotokoll

Bilaga 8 – OVK - protokoll källare/vind