

Falun 30 juni 2025

Till Intressenter

Objekt Fastigheten Falun Svartnäs Bruk 1:8 med adress Svartnäs 212 & 216, 790 23 Svärdsjö

1. Allmänt om fastigheten
2. Byggnadsinformation
3. Receptionsbyggnaden
4. Skolbyggnaden
5. Lärarbostaden
6. Tomt och fastighetsinformation
7. Driftkostnad
8. Ytterligare information och visningar
9. Anbudsprocessen

1. Allmänt om fastigheten

Svartnäs AB:s konkursbo erbjuder nu fastigheten Svartnäsgården till försäljning. Gården är belägen på en stor, naturskön tomt endast 100 meter från sjön Dammen, vilket ger en attraktiv miljö för både verksamhet och rekreation.

Anläggningen har på senare tid använts som behandlingshem. De generösa sällskapsytorna, aktivitetsrum, konferensrum och rymliga arbetsytor ger fastigheten stor flexibilitet och potential för olika typer av verksamheter. Fastigheten lämpar sig särskilt väl för fortsatt användning som behandlingshem eller stödboende, men är även väl anpassad för exempelvis vandrарhemsverksamhet eller annan liknande drift.

Fastigheten har ett attraktivt läge med närhet till vatten, vilket möjliggör ett brett utbud av aktiviteter året runt. Den omgivande skogen i Svartnäs erbjuder ett rikt djurliv och under vinterhalvåret finns välpreparerade skidspår i Vintjärn.

På fastigheten finns tre byggnader. Skolbyggnaden uppfördes i början av 1950-talet och receptions- och restaurangdelen tillkom i början av 1990-talet. Den tredje byggnaden, kallad "Lärarbostaden", omfattar tre lägenheter samt flera enkelrum. I källarplanet finns även verkstadsutrymmen med goda möjligheter för förvaring eller enklare hantverksverksamhet. Byggnaden lämpar sig väl för uthyrning eller som permanent boende för personal eller verksamhetsutövare.

2. Byggnadsinformation

Fastigheten omfattar totalt cirka 1 480 kvm boarea samt cirka 300 kvm biarea enligt taxeringsuppgifter. Boarean är fördelad enligt följande:

- Reception/restaurangbyggnad: ca 670 kvm
- Skolbyggnad: ca 210 kvm + källare
- Lärarbostad: ca 600 kvm + källare

Observera att areauppgifterna kan vara osäkra på grund av äldre uppmättningsnormer. Intressenter som fäster vikt vid exakt area uppmanas att genomföra egen uppmätning före förvärv.

Antal rum: 30, varav cirka 20 används som sovrum.

Byggnadsår:

- Skolbyggnaden uppfördes 1957
- Reception/restaurangbyggnaden uppfördes 1991

Byggnadsteknisk information:

- Tak: Tegel
- Stomme: Trä
- Bjälklag: Trä/betongvalv
- Fasad: Plåt och puts
- Grundmur: Betong
- Fönster: 3-glas i receptionsdelen, 2-glas i skolbyggnaden
- Uppvärmning: Pellets
- Ventilation: Ventilationsanläggning med värmeåtervinning

3. Receptionsbyggnaden

Byggnaden omfattar ett plan ovan mark och uppfördes 1991 enligt taxeringsuppgifter. Den totala ytan uppgår till cirka 670 kvm. Lokalerna är välplanerade och funktionella för olika typer av verksamhet.

Planlösningen innefattar:

- Entré med reception
- Matsal
- Fullt utrustat restaurangkök
- Konferensrum
- Toaletter och duschar
- Kontor och personalutrymmen
- Bastu
- Enkel- och dubbelrum för boende
- Aktivitetsrum
- Förrådsutrymmen

4. Skolbyggnaden

Byggnaden omfattar ett plan ovan mark med en total yta om cirka 210 kvm. Lokalerna är disponerade med konferensrum, boenderum samt gemensamma utrymmen som lämpar sig för såväl verksamhet som logi.

I källarplanet finns ett pannrum, tvättstuga, aktivitetsrum med enklare gym samt förrådsutrymmen. Dessa ytor erbjuder god funktionalitet för drift, service och kompletterande verksamhetsbehov.

5. Lärarbostaden

Byggnaden omfattar två plan ovan mark med en total yta om cirka 600 kvm. Den inrymmer tre lägenheter, samtliga med egen entré från markplan, samt flera enkelrum som lämpar sig för boende eller personalutrymmen.

I källarplanet finns verkstadsutrymmen anpassade för olika ändamål samt förråd med goda förvaringsmöjligheter. Byggnaden erbjuder flexibilitet för både boende och verksamhetsstödjande funktioner.

6. Tomt och fastighetsinformation

Fastigheten omfattar en trädgårds- och naturtomt om totalt 6 310 kvm.

Taxeringsuppgifter

- Taxeringsvärde (2022): 1 439 000 kr, varav byggnadsvärde: 1 073 000 kr
- Taxeringskod: 322 – Hyreshusenhet, hotell eller restaurangbyggnad
- Samfällighet/gemensamhetsanläggning: Andel i samfällighet/GA: FALUN SVARTNÄS BRUK GA:1

Ekonomi och pantsättning

- Det finns fem uttagna pantbrev om sammanlagt 3 000 000 kr.

7. Driftkostnader

De årliga driftkostnaderna för fastigheten uppskattas till totalt 272 300 kr, baserat på ett hushåll med 20 personer. Fördelningen är enligt följande:

- Uppvärmning: 112 000 kr
- Elförbrukning: 119 000 kr
- Vatten och avlopp: 41 300 kr

Därutöver tillkommer:

- Fastighetsavgift/-skatt: 24 720 kr/år

Övriga kostnader (per år):

- Städning och renhållning: 18 000 kr
- Fastighetsskatt: 22 000 kr

Observera att ovanstående kostnader är uppskattningar och kan variera beroende på nyttjandegrad och verksamhetens omfattning.

8. Ytterligare information och visningar

För ytterligare information och visningar kontakta konkursförvaltaren.

9. Anbudsprocessen

Indikativa anbud eller intresseanmälningar emottas snarast möjligt och senast 2025-08-22.

Baserat på inkomna anbud eller intresseanmälningar kommer konkursboet att välja ut en eller flera intressenter för slutförhandling.

Konkursboet förbehåller sig fri prövningsrätt samt rätt att när som helst slutföra förhandlingarna med en intressent utan föregående meddelande till övriga intressenter, ävensom avbryta försäljningsprocessen och i stället inleda ett auktionsförfarande.

De faktauppgifter som förekommer i detta anbudsunderlag är inhämtade från bolaget. Konkursboet tar inget ansvar för faktauppgifterna, utan konkursboets ansvar regleras uteslutande i den slutliga avtalsdokumentationen.

Informationsmaterialet kommer att uppdateras i takt med att konkursutredningen fortskrider. Sådana uppdateringar kan laddas ner via hemsidan www.sylwan.se.

Kompletterande uppgifter om fastigheten kommer på begäran att tillhandahållas seriösa intressenter via e-post.

Falun den 30 juni 2025

Henrik Jalkenäs
Konkursförvaltare

Advokatfirman Sylwan och Fenger-Krog AB
Box 1043, 791 10 Falun
Tel: 023-70 58 00, 070 93 15 555
E-mail: hj@sylwan.se
www.sylwan.se



Svartnäs 212 & 216



Hall



Storkök



Storkök



Matsal





TV rum



Bar/reception



Reception



Uppehållsrum



Stora ytor



Sovrum



Sovrum



Sovrum



Sovrum



Wc



Bastu



Hall



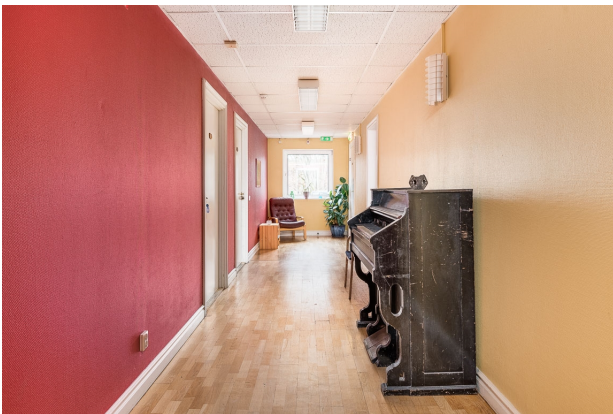
Sällskapsrum



Sällskapsrum



Samtalsrum/um



Träningsrum



Träningsrum/Musikrum



Träningsrum/Musikrum



Rum



Lägenhet



Musikrum



Sovrum i lägenhet



Kök



Kök



Kök



Matplats i kök





Välkommen in!





Uteplats med badtunna



Uteplats med badtunna



Lägenhetshuset



Lägenhetshuset





Flygfoto



Flygfoto



Flygfoto



Ritningen och måtten baseras på ett original. Viss avvikelse kan förekomma

Planritning huvudbyggnad

Entréplan



Ritningen och måtten baseras på ett original. Viss avvikelse kan förekomma

Planritning

Källarplan



Ritningen och måtten baseras på ett original. Viss avvikelse kan förekomma

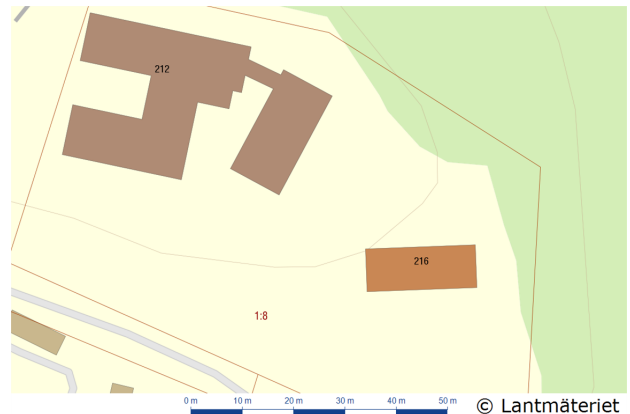
Planritning

Övre plan



Ritningen och måtten baseras på ett original. Viss avvikelse kan förekomma

Planritning

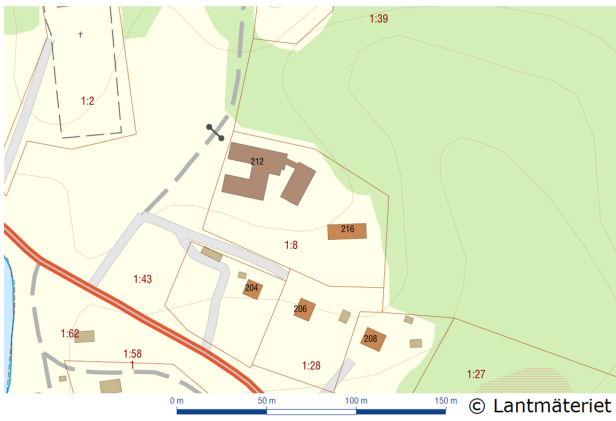


Tomtkarta



100 meter till Dammen





Tomtkarta

Fastighet
FALUN SVARTNÄS BRUK 1:8

Ansvarig: Lantmäteriet

D&B Utökad fastighetsrapport inkl taxering

Fastighet

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
FALUN SVARTNÄS BRUK 1:8	1997-06-27	2022-09-27	2025-06-26
UID 909a6a78-21e4-90ec-e040-ed8f66444c3f			
Anmärkning Socken: Svartnäs Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig.			
Övrig Information Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig			

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
559391-8377 Svartnäs Fastighet Ab	1/1	2022-09-13	D-2022-00373718:1
Inskrivet ägande Organisationsnr: 559391-8377 Lagfaren ägare: Svartnäs Fastighet AB Köp 2022-09-12 Andel: 1/1 Köpeskilling: 2 600 000 SEK, Avser hela fastigheten			

Tidigare lagfarna ägare

*) På grund av Fastighetsregistrets digitalisering 1986-10-01 kan det finnas uppgifter om tidigare lagfarter hos Landsarkivet i Härnösand.

Tidigare lagfarna ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
19620828-7158 Hammarström, Per-Ola Danskvägen 1 776 36 Hedemora	1/2	2022-03-14	D-2022-00104925:1
Inskrivet ägande Inskrivet Ägarnamn: Hammarström, Per-Ola Köp 2022-03-10 Andel: 1/2 Köpeskilling: 458 000 SEK			
Tidigare lagfarna ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
19620415-7371 Jadehov, Per Owe Åkern 15 791 93 Falun	1/2	2020-11-12	D-2020-00475646:1
Inskrivet ägande Inskrivet Ägarnamn: Jadehov, Per Owe Köp 2020-11-06 Andel: 1/1 Köpeskilling: 900 000 SEK, Avser hela fastigheten			
Tidigare lagfarna ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
19760801-8599 Winbo, Martin Odd Per Oskar Golfvägen 27 311 70 Falkenberg	1/1	2020-09-07	D-2020-00362402:1
Inskrivet ägande Inskrivet Ägarnamn: Winbo, Martin Oscar Per Exekutiv försäljning 2020-09-01 Andel: 1/1 Köpeskilling: 1 000 000 SEK, Avser hela fastigheten			
Tidigare lagfarna ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556851-8616 Vildhjarta Dalarna Ab Ölandsgatan 8			

791 60 Falun	1/1	2011-07-04	11/15389
Inskrivet ägande Organisationsnr: 556851-8616 Lagfaren ägare: VILDHJÄRTA DALARNA AB Köp 2011-07-01 Andel: 1/1 Köpeskilling: 980 000 SEK, Avser hela fastigheten			
Tidigare lagfarna ägare 556660-5233 Hj Fastighet I Falun Ab Grindbergsvägen 41 812 41 Gästrike-hammarby	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2007-02-15	Akt 07/4372
Inskrivet ägande Organisationsnr: 556660-5233 Lagfaren ägare: SVARTNÄS PENSIONAT OCH KONFERENS AB Köp 2006-12-05 Andel: 1/1 Köpeskilling: 300 000 SEK, Avser hela fastigheten			
Tidigare lagfarna ägare 769604-6981 Svartnäs Bruk Ek För C/O H. Eriksson Svartnäs 332 790 23 Svärdsjö	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1999-10-25	Akt 99/7465
Inskrivet ägande Organisationsnr: 769604-6981 Lagfaren ägare: SVARTNÄS BRUK EK FÖRENING Köp 1999-09-07 Andel: 1/1 Köpeskilling: 100 000 SEK, Avser hela fastigheten			
Tidigare lagfarna ägare 556178-3993 Falu Industrihus Ab C/O Falu Kommun Ekt 791 83 Falun	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1993-01-19	Akt 93/691
Inskrivet ägande Organisationsnr: 556178-3993 Lagfaren ägare: FALU INDUSTRIHUS AB Köp 1993-01-08 Andel: 1/1 Köpeskilling: 75 000 SEK, Avser hela fastigheten			
Tidigare lagfarna ägare 556402-7943 Isländska Behandlingssentret Ab Åsg 25 791 71 Falun	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1993-01-19	Akt 93/690
Inskrivet ägande Organisationsnr: 556402-7943 Lagfaren ägare: ISLÄNDSKA BEHANDLINGSENTRET AB Köp 1993-01-08 Andel: 1/1 Köpeskilling: 75 000 SEK, Avser hela fastigheten			
Tidigare lagfarna ägare 212000-2221 Falu Kommun C/O Ekonomikontoret 791 83 Falun	Andel 1/1	Inskrivningsdag Information saknas	Akt 46/229
Inskrivet ägande Organisationsnr: 212000-2221 Lagfaren ägare: FALU KOMMUN Gäva 1945-09-26 Andel: 1/1 Ingen köpeskilling redovisad. Anmärkning: Anmärkning 90/404			

Adress

Adress
Svartnäs 212
790 23 Svärdsjö

Svartnäs 216
790 23 Svärdsjö

Tidigare beteckning

Beteckning W-Svartnäs Svartnäs Bruk 1:8	Omregistreringsdatum 1991-02-27	Akt 2081-406
---	---	------------------------

Läge, karta

Område 1	N (SWEREF 99 TM) 6753647.7	E (SWEREF 99 TM) 561819.7	Registerkarta
--------------------	--------------------------------------	-------------------------------------	----------------------

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	6 310 m² (0,63 ha)	6 310 m² (0,63 ha)	0 m² (0,00 ha)

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsrättsliga åtgärder Avstyckning Beslut om församlingsindelning enligt äldre lagstiftning	Datum 1946-03-21 1995-01-01	Akt 20-SVÄ-849 2080-1813
--	--	---------------------------------------

Inteckningar

Totalt antal inteckningar : 5
Totalt belopp: 3 000 000 SEK

Nr	Belopp	Status	Inskrivningsdag	Akt
1	200 000 SEK	Datapantbrev	1999-10-25	99/7466 (Beviljad)
Avsäg ursprungligen: FALUN SVARTNÄS BRUK 1:8				
2	180 000 SEK	Datapantbrev	2007-02-15	07/4373 (Beviljad)
Avsäg ursprungligen: FALUN SVARTNÄS BRUK 1:8				
3	200 000 SEK	Datapantbrev	2011-07-04	11/15390 (Beviljad)
Avsäg ursprungligen: FALUN SVARTNÄS BRUK 1:8				
4	250 000 SEK	Datapantbrev	2018-11-28	D-2018-00627653:1 (Beviljad)
Innehavare: LF-92 Falun av IOGT-NTO Magasingatan 45 79173 FALUN				
Avsäg ursprungligen: FALUN SVARTNÄS BRUK 1:8				
5	2 170 000 SEK	Datapantbrev	2022-09-13	D-2022-00373718:2 (Beviljad)
Avsäg ursprungligen: FALUN SVARTNÄS BRUK 1:8				

Ursprung

FALUN SVARTNÄS BRUK 1:1

Anmärkning:
Socken: Svartnäs

Fastighetsrättsliga anteckningar

Fastigheten besväras ej av sökt eller beviljad anteckning.

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Gemensamhetsanläggningar
FALUN SVARTNÄS BRUK GA:1

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Typkod: Hyreshusenhet, hotell eller restaurangbyggnad, (322)
Taxeringsenhet: [131207-7]
Typ av taxeringsenhet: Fastighet

Uppgiftsår
2022

Taxeringsår
2022

Taxeringsvärde
1 439 000 SEK

därav byggnadsvärde
1 073 000 SEK

därav markvärde
366 000 SEK

Taxerad Ägare
559391-8377
Svartnäs Fastighet AB
null null null

Andel

1/1

Juridisk form

Övriga aktiebolag

Värderingsenhet på lokalmark 111568454

Taxeringsvärde
366 000 SEK
Byggrätt ovan mark
1 630 m²

Riktvärdeområde
2080901
Riktvärde byggrätt
366 SEK/m²

Värderingsenhet på lokaler 111567454

Taxeringsvärde
1 073 000 SEK
Årtal för hyresnivå

Lokalyta
1 386 m²
Hyra
520 000 SEK/år
Tillbyggnadsår
1991

Under byggnad
Nej
Värdeår
1991

Nybyggnadsår
1952

Myndighetsadresser

Adress
Lantmäteriet
Landsarkivet Härnösand

Telefon: 0771-63 63 63
Telefon: 010-476 70 00