

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

HOFORS

Fastighetsbeteckning

NYHYTTAN 2:5

Värdetidpunkt

2026-04-29



Rödmålad träpanel med vita detaljer. Trädgård av gräsmatta, buskar och fruktträd

Företag

VärderingsInstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o A. Sundqvist AB

E-post

norra@properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 51 Katrineholm

Hemsida

www.properate.se

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	6
5	Beskrivning värderingsobjekt	7
6	Värderingsteorier och -metoder	11
7	Ekonomiska data	12
8	Marknadsvärdebedömning	13
	Bilaga I Foton utvändigt	18
	Bilaga II Kartor	20
	Bilaga III Planritning	22

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstituttet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.

1.2 Syfte och ändamål

Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av VärderingsInstituttet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-04-29.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	HOFORS NYHYTTAN 2:5
Adress	Nyhyttevägen 110 813 95 Torsåker
Område	Torsåker
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-131-26-21
Nybyggnadsår	1966
Värdeår	1973
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

NYHYTTAN 2:5 i Hofors kommun ligger 21 km från centralorten och med 13 km till annan service. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse och skog/natur.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan. Uppförd med krypgrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 100 m², fördelat på 5 rok.

Det finns även övriga byggnader såsom garage, växthus, gästhus, uthus och lusthus.

Markarealen uppgår till 2 283 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård, gräsmatta, buskar och träd.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per april 2026
150 000 KRONOR
Ett hundrafemtio tusen kronor

Bedömt värdeintervall 135 tkr - 165 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	1 500
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,26

3 Värderingsunderlag

3.1 Sakuppgifter

Information om värderingsobjektet har erhållits från okulärbesiktning, fotografier, kartor, sakuppgifter från offentliga register samt i förekommande fall planritningar. Övriga sakuppgifter från bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall. Land samt vattenarealer, markägoslag och byggnadsareor har ej kontrollerats och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-04-15 av Amanda Karlborg. Vid besiktningen deltog personal från Kronofogden. Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägoslag och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

4 Hållbarhet

4.1 Energideklaration

Energideklaration utförd, giltig tom 2027-10-24, energiklass E.
Källa: Boverket.

4.2 Miljöcertifiering

Värderingsobjektets byggnader saknar giltig miljöcertifiering.

4.3 Miljöbelastningar

Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan användning kan bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande miljölagstiftning. Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer. Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade områden. Källa Metria.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Planer, bestämmelser, fornlämningar och bygglov

Värderingsobjektet är beläget utom planlagt område.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	2 283 m ²
Obebyggda delar	Trädgård, gräsmatta, buskar och träd
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Gles bebyggelse och skog/natur
Avstånd	21 km till kommunens centralort Förskola, skola och livsmedelsbutik finns i Torsåker 13 km bort. Hälsocentral och ytterligare utbud med service finns i Hofors.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät Avstängt *	
Vatten	Enskilt Avstängt * Borrad brunn	Källa: Fastighetsregistret
Avlopp	Enskilt Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.	Källa: Fastighetsregistret
Bredband via fiber	Nej	

*) Avstängt/ej i bruk vid besiktningstillfället. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion.

Någon särskild utredning gällande el, vatten, avlopp och bredband samt godkänd anläggning har inte utförts.

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1966, om/tillbyggt 1973	Källa: Metria
Boarea	100 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 5 rok	
Våningar	Ett plan	

<i>Entréväning</i>	Hall, vardagsrum, sovrum, kök, hygienrum, allrum och sovrum
<i>Grund</i>	Krypgrund
<i>Stomme</i>	Trä
<i>Fasad</i>	Träpanel
<i>Fönster</i>	2-glas, kopplade, vita
<i>Yttertak</i>	Plåt
<i>Balkong & uteplats</i>	Altan i sämre skick, söderläge
<i>Invändiga ytskikt</i>	
<i>Golv</i>	Plastmatta, klinker, parkett och avsaknad av golv och diverse ställen
<i>Vägg</i>	Målade och tapet
<i>Tak</i>	Målat, panel och målade skivor
<i>Uppvärmning</i>	Direktverkande el via radiatorer. Luftburet värmesystem via luft till värmepump (luft/luft) (Mitsubishi).
<i>Eldstad</i>	Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.
<i>Ventilation</i>	Självdraagsventilation
<i>Kök</i>	Elspis (Cylinda), köksfläkt (IKEA Whirlpool), kyl/frys (LG), vedspis Vinkelkök med vita skåpluckor Låg standard, sämre skick
<i>Hygienrum</i>	WC/dusch på entréväning, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch Låg standard, sämre skick
<i>Hygienrum 2</i>	WC på entréväning, golv klinker, väggar Målade WC, tvättmaskin Låg standard, sämre skick
<i>Helhetsintryck</i>	Låg standard, Mycket eftersatt underhåll såväl ut som invändigt. Byggnaden är genomgående i sämre skick. Mikrobakteriell påväxt på ytskikt och avsaknad av golv eller skadat ytskikt på flertal ställen. Byggnaden har varit kallställd under en längre tid. Skador på altan och fönster.

5.5 Övriga byggnader

<i>Garage</i>	Äldre byggnad uppförd i trä med fasad av träpanel och yttertak av plåt. golv av grus och trä. garageport., anslutningar saknas Rektangulär byggnad med garage och förråd Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: 35 m² (uppskattad yta)
<i>Växthus</i>	Äldre växthus som står på träram. väggar/tak av plast med alumniumskenor., anslutningar saknas Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: 10 m² (uppskattad yta)
<i>Gästhus</i>	Äldre byggnad uppförd i trä med träfasad och plåttak, anslutningar saknas Rektangulär byggnad som inrymmer ett gästrum i sämre skick med utrivet trägolv. Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: 20 m² (uppskattad yta)
<i>Uthus</i>	Äldre byggnad uppförd i trä med plåttak. trägolv., anslutningar saknas Gran har fallit över byggnaden och orsakat skador. Vidare undersökning rekommenderas efter att granen har avlägsnats från byggnaden och skador kan undersökas. God standard, sämre skick Byggnadsarea: 30 m² (uppskattad yta)
<i>Lusthus</i>	Enklare lusthus uppförd i trä med trägolv och papptak., anslutningar saknas Byggnaden inrymmer sittplatser och ett bord Låg standard, gott skick Byggnadsarea: 7 m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

<i>Försäkring</i>	Saknas
-------------------	--------

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet delvis belamrat. På tomten fanns utan bråte.

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.

6 Värderingsteorier och -metoder

6.1 Begreppet marknadsvärde

Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

6.2 Värderingsmetod

Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning ut-förs 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 och/eller markareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.

6.3 Värderingsstandard och kvalitetssystem

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.

7 Ekonomiska data

Någon särskild utredning avseende lantmäteriförrättning, anteckningar, inteckningar/pantbrev, inskrivningar, rättigheter och gemensamhetsanläggningar enligt 7.1-7.6 nedan har inte utförts.

7.1 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-12-01, 660 596 SEK jämte ränta och kostnader, 01-631036-25: 2025-12-03, D-2025-00445480:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 7 inteckningar om 722 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	84 000 kr	1984-08-10	84/7970	
2	50 000 kr	1989-07-10	89/7929	
3	70 000 kr	1991-06-07	91/7062	
4	69 000 kr	1994-02-07	94/1107	
5	35 000 kr	2006-12-06	06/30439	
6	244 000 kr	2016-09-26	D-2016-00435813:2	
7	170 000 kr	2021-04-01	D-2021-00132791:2	

7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 578 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 434 000 kr

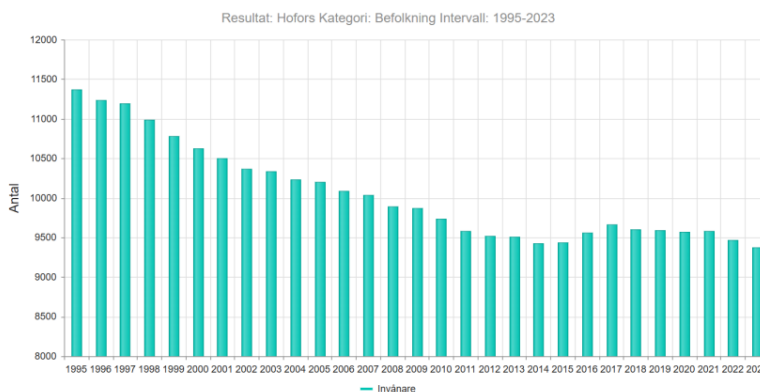
varav mark 144 000 kr

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Hofors kommun är belägen i västra Gävleborgs län, på gränsen till Dalarna. Kommunen präglas av skogsklädda berg, sjöar och vattendrag, med Stollberg och sjön Edsken som några av de mest framträdande naturinslagen. Centralorten Hofors är den största tätorten och fungerar som kommunens administrativa och kommersiella centrum. Andra tätorter inkluderar Torsåker och mindre byar spridda över landsbygden. Kommunen har en befolkning på närmare 9 400 personer (2023, MSCI), där merparten bor i centralorten Hofors, medan resterande bor i Torsåker eller på landsbygden. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

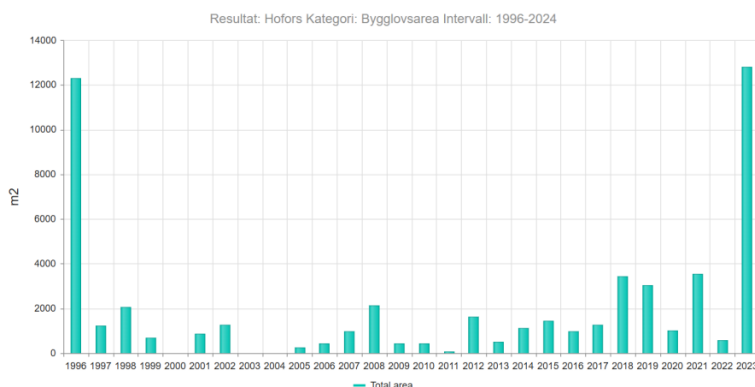
Hofors ligger längs E16:an, vilket ger goda förbindelser till bland annat Gävle, Falun och Borlänge. Vägen är en viktig transportled för både pendlare och industrin. Järnvägsförbindelser finns genom Torsåker station, där Tåg i Bergslagen erbjuder tågtrafik till Falun, Gävle och Borlänge. Hofors kommun har även välutvecklade bussförbindelser inom kommunen och till närliggande städer som Gävle och Sandviken. Närmaste flygplatser är Borlänge flygplats (cirka 50 minuters bilresa) och Stockholm Arlanda (cirka 2 timmar).

Näringsliv

Hofors har en lång tradition av järn- och stålindustri, och Ovako Hofors AB är den största arbetsgivaren i kommunen. Stålindustrin är en viktig motor för det lokala näringslivet och sysselsätter många invånare. Utöver industrin finns en växande sektor inom tjänster, handel och småföretagande, särskilt i Torsåker och Hofors centralort. Det finns cirka 400 registrerade företag i kommunen. Besöksnäringen är också en viktig del av ekonomin, med fiske, vandring och naturturism i områden som Edskens friluftsområde och Rönnåsstugan. Hofors Golfklubb och Hoforsbacken är populära destinationer för både invånare och besökare.

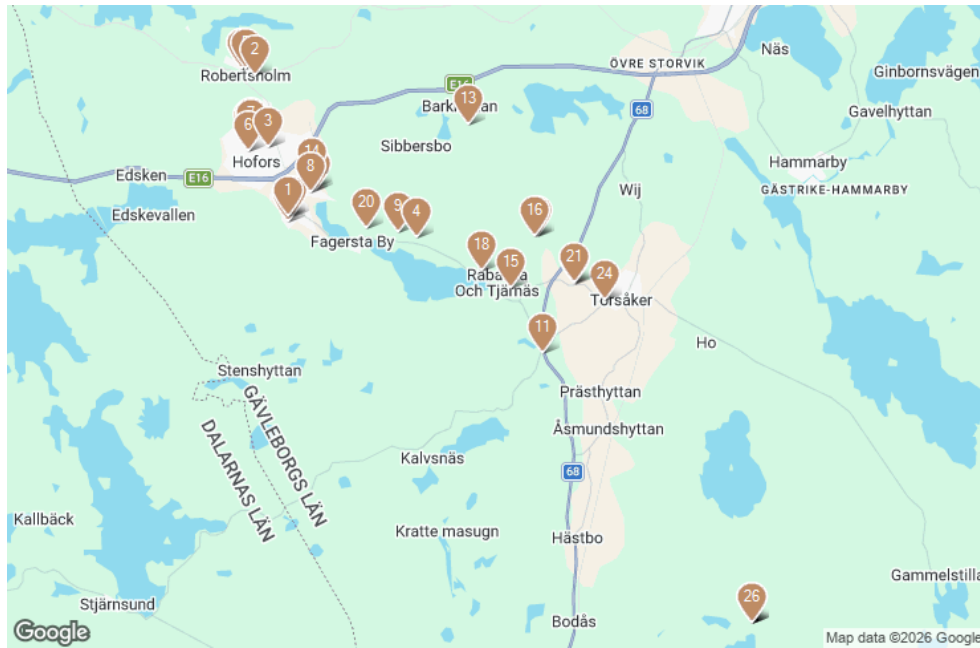
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat cirka 500 m² (2022) och närmare 13 000 m² (år 2023) (MSCI). Se diagram nedan:

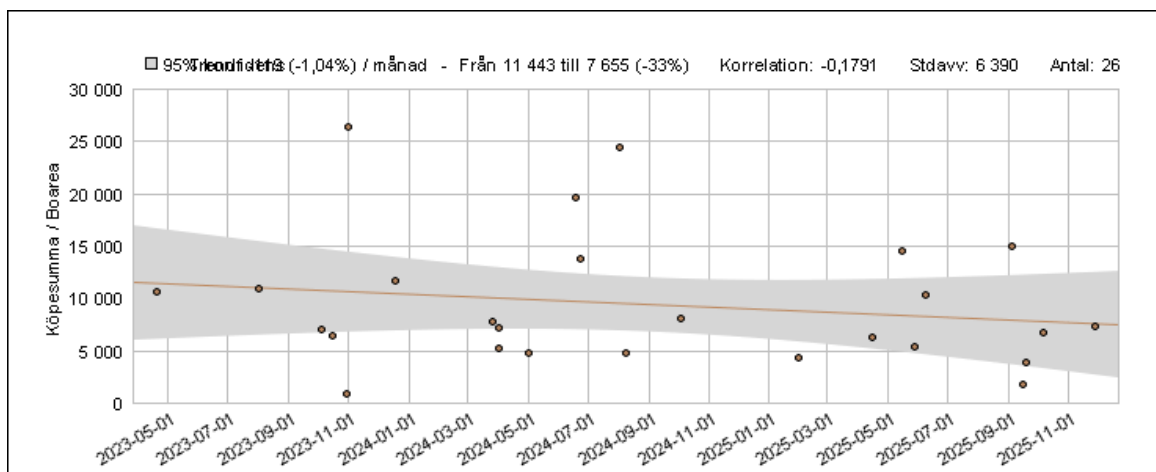


8.2 Ortsprisanalys

I vår ortsprisanalys ser vi på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i området kring värderingsobjektet.



Kartan visar gjorda försäljningar i området. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

Diagram visar köpesumma/boarea över tid, samt dess spridning.

Materialet har gallrats och omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 70 - 124 m², standardpoäng 12 - 24, byggår 1901 - 1964, areal tomt 759 - 4 135 m² under perioden 2023-04-20 och framåt.

Sökningen genererade 16 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 100 000 - 1 065 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 909 - 14 583 kr/m² med medel 7 130 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,3 - 3,1 med medel 1,6, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillning
Hofors	Böle 1:95	2025-11-28	95	65	23	1962	784	E	L	1,5	7 368	700 000
Hofors	Robertsholm 1:77	2025-10-06	96	46	24	1938	1 176	E	L	1,6	6 770	650 000
Hofors	Hofors 7:1	2025-09-19	74		23	1901	1 289	E	L	0,6	3 918	290 000
Hofors	Tjärnäs 12:20	2025-09-15	80	42	23	1950	1 031	E	L	0,4	1 875	150 000
Hofors	Born 13:47	2025-05-16	72	67	24	1952	1 021	E	L	2,6	14 583	1 050 000
Hofors	Robertsholm 1:48	2025-01-31	81	37	23	1937	982	E	L	1,0	4 320	350 000
Hofors	Böle 1:43	2024-08-09	72	102	20	1962	862	E	L	1,2	4 861	350 000
Hofors	Born 13:147	2024-06-24	74	72	24	1960	1 131	E	L	2,9	13 783	1 020 000
Hofors	Berg 7:9	2024-05-02	93		12	1909	4 135	E	L	1,7	4 838	450 000
Hofors	Hofors 4:24	2024-04-02	124	60	24	1932	1 209	E	L	2,0	7 258	900 000
Hofors	Böle 1:147	2024-03-26	88	59	23	1964	759	E	L	2,1	7 784	685 000
Hofors	Fagersta 6:59	2023-12-18	91	23	18	1918	2 220	E	L	3,1	11 703	1 065 000
Hofors	Born 13:64	2023-10-30	110	65	23	1951	997	E	L	0,3	909	100 000
Hofors	Born 13:72	2023-10-16	93	64	23	1953	1 105	E	L	1,8	6 397	595 000
Hofors	Solberga 7:14	2023-10-05	100	22	24	1909	2 020	E	L	1,3	7 000	700 000
Hofors	Östansjö 2:7	2023-04-20	70		22	1962	3 136	E	L	2,1	10 714	750 000
Medel											1,6	7 130

Std=Standardpoäng. Tomt=Areal tomt. Bel=Belägenhet; E=Ej strand, N=Strandnära, S=Strand. UF=Upplåtelseform; L=Lagfart, T=Tomträtt. K/T=Köpeskillning/Taxeringsvärde

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

De lägst betalda objekten i ortsprismaterialet har sålts för 100 000 kr respektive 150 000 kr. Som referens har obebyggda tomter i Hofors kommun sålts för mellan 40 000 kr och 150 000 kr.

Värderingsobjektets läge bedöms som lantligt och avlägset. Det är framförallt att byggnationen är i låg standard samt Mycket eftersatt underhåll såväl ut som invändigt, som medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 150 000 kr, motsvarande 1 500 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per april 2026

150 000 KRONOR

Ett hundrafemtio tusen kronor

Bedömt värdeintervall 135 tkr - 165 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	1 500
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,26

Gävle 2026-04-30

VärderingsInstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Master of Business & Management och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Lusthus



Huvudbyggnadens baksida med skadad altan



brunn



Gäststuga



Uthus med skador från fallande gran



Trädgård

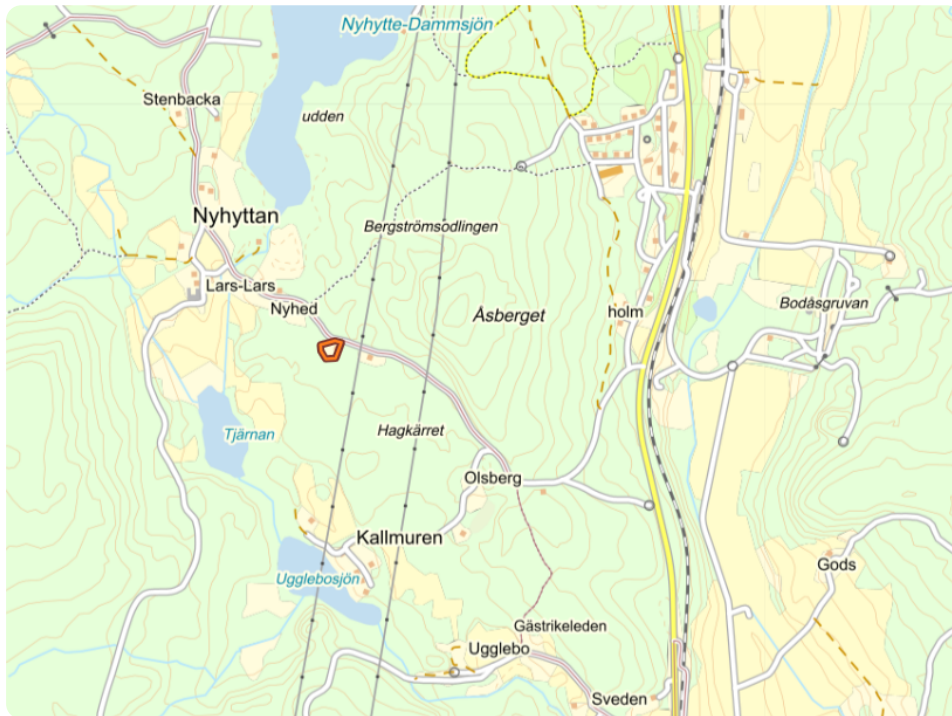


Växthus



Garage

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

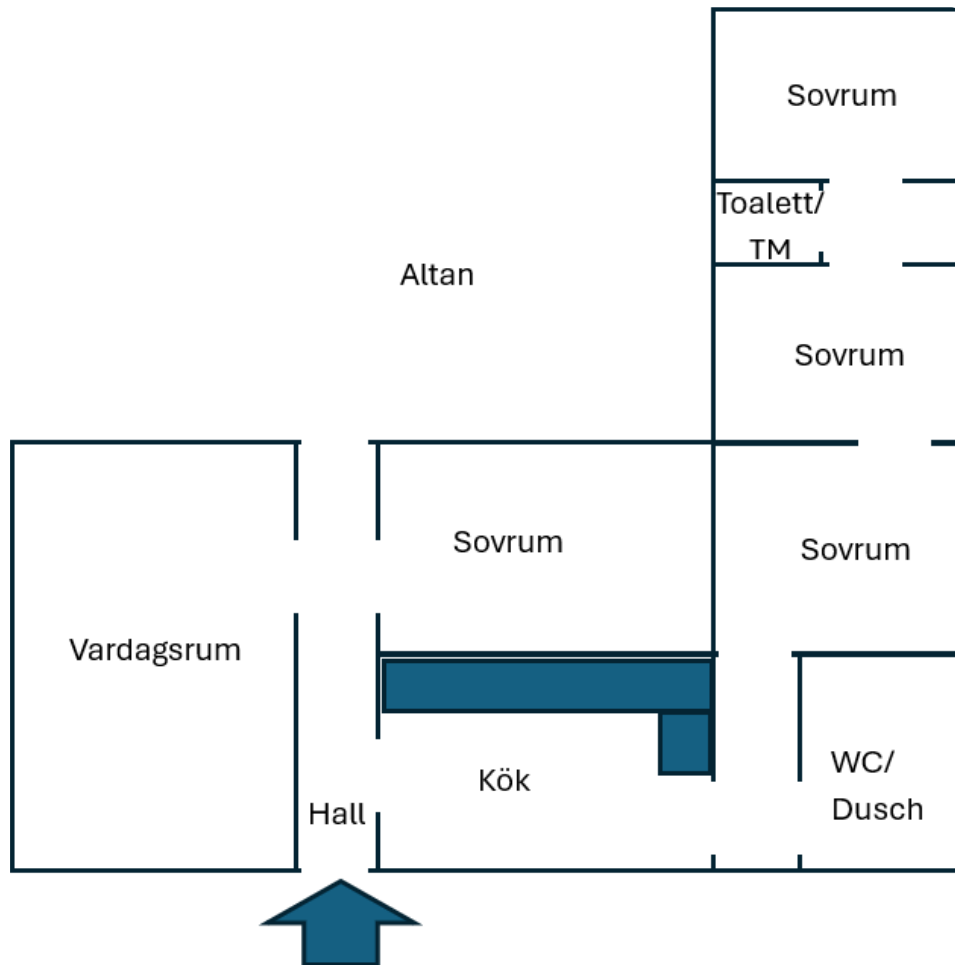


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.