



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	HOFORS
Fastighetsbeteckning	HOFORS 7:70
Värdetidpunkt	2026-03-10



Bostadshusets fasader mot sydväst

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	6
5	Beskrivning värderingsobjekt	7
6	Värderingsteorier och -metoder	10
7	Ekonomiska data	11
8	Marknadsvärdebedömning	12
	Bilaga I Foton utvändigt	17
	Bilaga II Kartor	19
	Bilaga III Planritningar	21

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstitutet 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 VärderingsInstitutet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-03-10.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	HOFORS HOFORS 7:70
Adress	Östra Parkgatan 35 813 30 Hofors
Område	Hofors
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2883-25-21
Nybyggnadsår	1935
Värdeår	1935
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

HOFORS 7:70 i Hofors kommun ligger i centrala Hofors. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad träpanel, fönster 3-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 163 m², fördelat på 5 rum och kök. Biarean uppgår till 90 m².

Det finns även övriga byggnader såsom stort garage/verkstad och kallgarage.

Markarealen uppgår till 1 494 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård, gräsmatta, buskar och träd.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per mars 2026

675 000 KRONOR

Sexhundrasjuttiofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 610 tkr - 740 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	4 141
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,71

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 kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-03-10 av Johan Hernblom. Vid besiktningen deltog ej fastighetsägaren. 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

Fastigheten saknar giltig energideklaration. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).

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 inom planlagt område.

Källa: Metria

Plan	Datum	Akt
BYGGNADSPÅN	1939-12-30	21-TOR-2162
-	Laga kraft: -	
Hofors Brukssamhälle		
Anmärkningar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	1 494 m ²
Obebyggda delar	Trädgård, gräsmatta, buskar och träd
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor
Avstånd	Värderingsobjektet är beläget i centrala Hofors, ca 5 mil från Gävle och 4 mil från Falun. Skola F-9, livsmedelsbutik och hälsocentral finns i Hofors. Ytterligare utbud med service finns i Falun och Valbo/Gävle.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	Källa: Okulärbesiktning
Vatten	Kommunalt	Källa: Okulärbesiktning
Avlopp	Kommunalt	Källa: Okulärbesiktning
Bredband via fiber	Ja	Källa: Fastighetsägaren

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1935	Källa: Metria
Boarea	163 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 5 rum och kök	
Biarea	90 m ²	
Våningar	Två plan med källare	
Källarvåning	Pannrum, tvättstuga/hygienrum, matkällare, hobbyrum samt stort varmgarage	

<i>Entréväning</i>	Vardagsrum/matrum/kök/hall i öppen planlösning, 1 sovrum, 2 entréer
<i>Våning 1 tr</i>	2 sovrum, TV-rum/sovrum, hall och WC
<i>Grund</i>	Källargrund
<i>Stomme</i>	Trä
<i>Fasad</i>	Träpanel
<i>Fönster</i>	3-glas, isolerglas, vita. Finns även några äldre 2-glas kopplade
<i>Yttertak</i>	Plåt. Falsad
<i>Balkong & uteplats</i>	Altan samt terrass på övervåningen, norrläge
<i>Invändiga ytskikt</i>	
<i>Golv</i>	Laminat och plastmatta
<i>Vägg</i>	Målad tapet och tapet
<i>Tak</i>	Målad panel och vitmålade skivor
<i>Uppvärmning</i>	Vattenburet värmesystem via radiatorer till bergvärmepump (Nibe).
<i>Ventilation</i>	Självdraagsventilation
<i>Kök</i>	Elspis (Elektro Helios), köksfläkt (Thermex), kyl (Electrolux)
	Sämre än normal standard, normalt åldersskick
<i>Hygienrum</i>	WC på våning 1 trappa, golv plastmatta, väggar målad träpanel
	WC, tvättställ
	Äldre standard, normalt åldersskick
<i>Hygienrum 2</i>	Dusch/bad på källarvåning, golv betong, väggar målad betong
	Duschkabin, bubbelbad, tvättmaskin (Cylinda)
	Låg standard, sämre skick
<i>Hygienrum 3</i>	WC på källarvåning, golv klinker, väggar målad betong
	WC, tvättställ
	Låg standard, sämre skick
<i>Tvättstuga</i>	Torktumlare (Cylinda)
	Mellan entré och kök på entréväningen

	Golv trägolv, väggar tapet
	Ej våtrumsstandard, normalt skick
Helhetsintryck	Sämlre än normal standard, sämlre skick. Pågående renovering som avstannat, t ex, wc bottenplan borttaget, saknat takytskikt i kök, golvytskikt i hall saknas delvis, dörrfoder, lister m.m. saknas delvis, vissa rum har till synes färdiga ytskikt. Eftersatt underhåll utvändigt främst avseende målningsunderhåll och underhåll av äldre fönster, underhållsmålning fasad, m.m.

5.5 Övriga byggnader

Stort garage/verkstad	Betongplatta, stomme av trä, fasad av träpanel, tak av plåt, el, vatten
	Normal standard, normalt åldersskick
	Byggnadsarea: 110 m ² (uppskattad yta)
Kallgarage	Betongplatta, stomme av trä, fasad av puts, tak av plåt, el
	Enkel standard, normalt åldersskick
	Byggnadsarea: 20 m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring	Finns, Folksam	Källa: Fastighetsägaren
------------	----------------	-------------------------

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat.

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 Lantmäteriförrättning

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.2 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-10-20, 460 887 SEK jämte ränta och kostnader, 01-538504-25: 2025-10-24, D-2025-00386939:1

7.3 Inteckningar/pantbrev

Totalt 2 inteckningar om 538 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	395 000 kr	2000-10-18	00/4272	
2	143 000 kr	2002-08-09	02/16087	

7.4 Inskrivningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.5 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
SE BESKRIVNING	FÖRMÅN	AVTALSSERVITUT	21-IM3-71/5796.1
Beskrivning			
LEDNING			
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig			
Förmån: Hofors HOFORS 7:70			
Last: HOFORS ROBERTSHOLM 1:131			

7.6 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.7 Taxeringsvärde

Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	946 000 kr
varav byggnad	733 000 kr
varav mark	213 000 kr

Källa: Metria

7.8 Övrigt

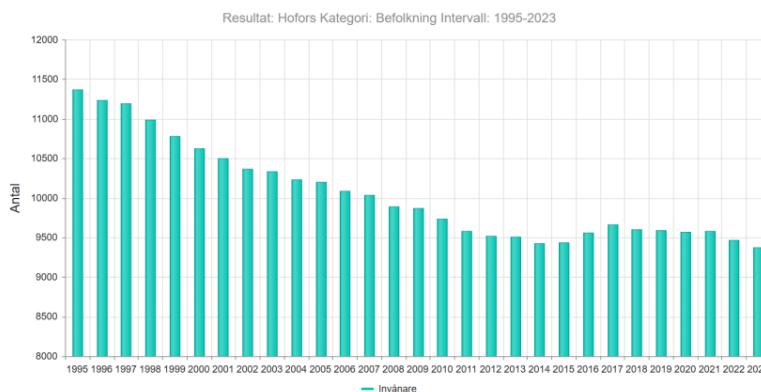
Ingen inskriven information hittades

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

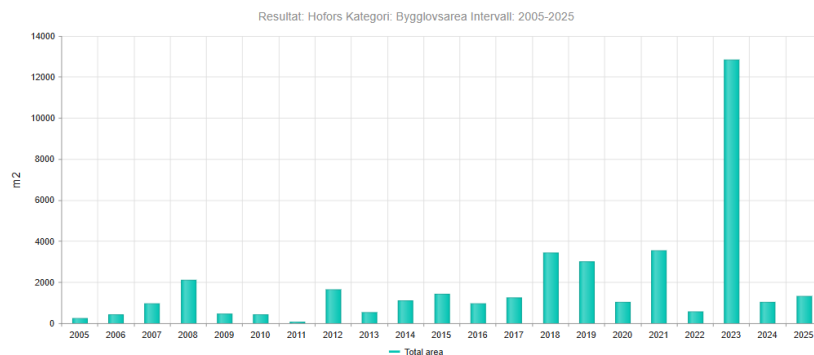
Hofors ligger längs E16:an, vilket ger goda förbindelser till bland annat Gävle, Falun och Borlänge. Vägen är en viktig transportled för både pendlare och industrin. Järnvägsförbindelser finns genom Torsåker station, där Tåg i Bergslagen erbjuder tågtrafik till Falun, Gävle och Borlänge. Hofors kommun 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.

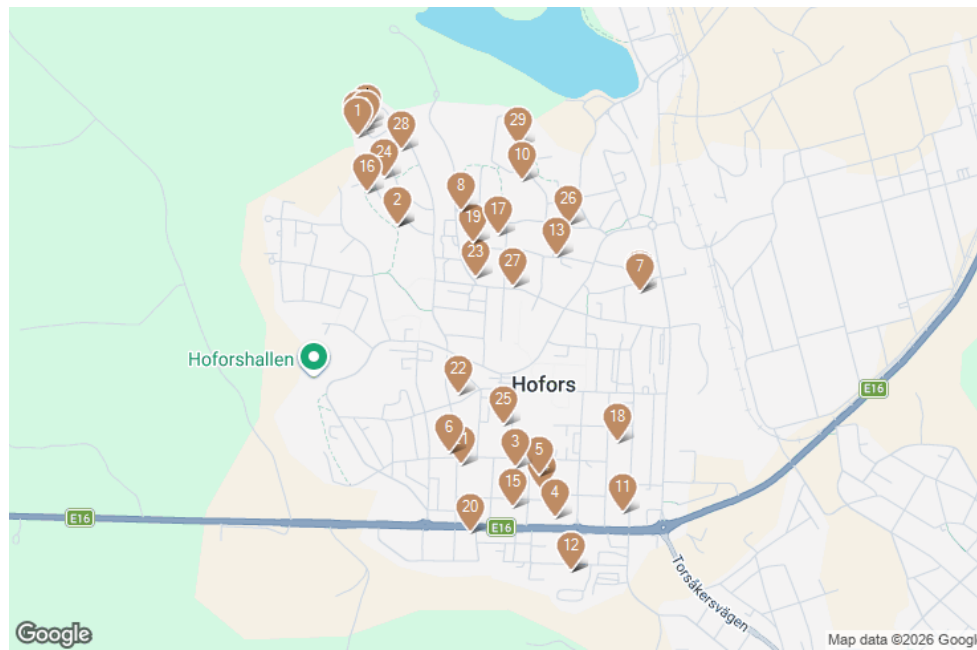
Byggande i kommunen

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

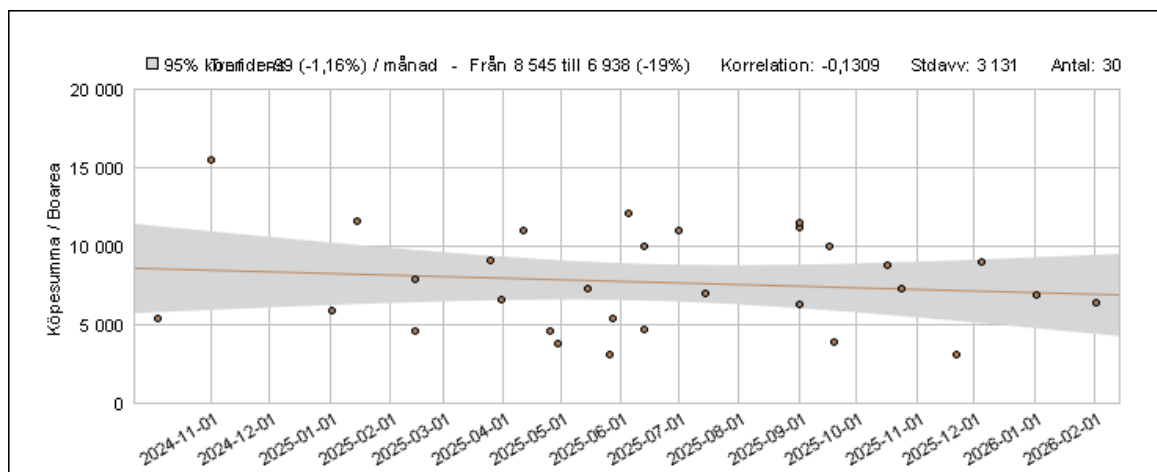


8.2 Ortsprisanalys

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 73 - 191 m², standardpoäng 22 - 44, byggår 1901 - 1971, areal tomt 402 - 2 630 m² under perioden 2024-10-04 och framåt.

Sökningen genererade 26 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 250 000 - 1 250 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 3 086 - 11 574 kr/m² med medel 6 970 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,6 - 1,5 med medel 1,0, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Hofors	Hofors 4:19	2025-05-28	148	75	22	1930	2 521	E	L	1,2	5 405	800 000
Hofors	Hofors 7:1	2025-09-19	74		23	1901	1 289	E	L	0,6	3 918	290 000
Hofors	Hofors 6:38	2025-11-22	81	2	27	1934	2 630	E	L	0,7	3 086	250 000
Hofors	Hofors 6:49	2025-07-15	122	70	27	1932	1 086	E	L	1,2	6 967	850 000
Hofors	Hofors 2:21	2025-04-25	140	80	28	1938	1 199	E	L	0,8	4 642	650 000
Hofors	Hofors 4:164	2025-01-02	101	41	28	1971	591	E	L	0,8	5 940	600 000
Hofors	Hofors 5:69	2025-06-13	180	88	29	1939	1 642	E	L	0,9	4 722	850 000
Hofors	Hofors 5:60	2025-10-24	108	55	29	1937	1 790	E	L	1,1	7 314	790 000
Hofors	Hofors 7:48	2025-09-01	119	64	30	1938	1 320	E	L	1,0	6 302	750 000
Hofors	Hofors 4:190	2025-03-25	126	26	31	1971	402	E	L	1,3	9 126	1 150 000
Hofors	Hofors 4:4	2025-02-14	160	80	31	1915	2 468	E	L	0,8	4 562	730 000
Hofors	Hofors 4:93	2024-10-04	112	28	32	1970	500	E	L	0,7	5 357	600 000
Hofors	Hofors 4:93	2026-01-02	112	28	32	1970	500	E	L	0,9	6 919	775 000
Hofors	Hofors 4:202	2026-02-02	180	44	32	1971	827	E	L	1,0	6 388	1 150 000
Hofors	Hofors 5:45	2025-06-13	118	45	33	1936	1 362	E	L	1,4	9 957	1 175 000
Hofors	Hofors 7:24	2025-05-26	191		33	1937	1 000	E	L	0,6	3 115	595 000
Hofors	Hofors 2:18	2025-10-17	108	70	34	1937	1 298	E	L	1,2	8 796	950 000
Hofors	Hofors 4:25	2025-01-15	108	83	34	1931	1 238	E	L	1,5	11 574	1 250 000
Hofors	Hofors 13:79	2025-09-17	120	115	35	1947	1 646	E	L	1,3	10 000	1 200 000
Hofors	Hofors 5:43	2025-12-05	110	62	35	1939	1 245	E	L	1,2	9 045	995 000
Hofors	Hofors 12:1	2025-04-29	144	57	35	1968	1 104	E	L	0,7	3 819	550 000
Hofors	Hofors 4:213	2025-09-01	104	104	36	1971	756	E	L	1,2	11 538	1 200 000
Hofors	Hofors 41:2	2025-04-11	100	45	36	1937	967	E	L	1,4	11 000	1 100 000
Hofors	Hofors 15:1	2025-02-14	140	38	38	1940	1 370	E	L	1,1	7 857	1 100 000
Hofors	Hofors 13:99	2025-05-15	73	147	41	1943	1 740	E	L	0,7	7 260	530 000
Hofors	Hofors 13:128	2025-03-31	106	58	44	1945	1 410	E	L	0,8	6 603	700 000
Medel										1,0	6 970	

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektets läge bedöms likvärdigt med referensobjektens. Sämre standard än normalt avseende hygienrum och kök. Normalt åldersskick. Pågående renovering som till synes avstannat. Eftersatt utvändigt underhåll. främst målningsunderhåll av trädetaljer och fönster. Stort varmgarage/verkstad. Sammantaget bedöms marknadsvärdet ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 675 000 kr, motsvarande 4 141 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per mars 2026

675 000 KRONOR

Sexhundrasjuttiofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 610 tkr - 740 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	4 141
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,71

Katrineholm 2026-09-21

VärderingsInstitutet Norra AB



Emil Larsson
Ekonom och Auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Jonan Hernblom
Civilingenjör och Fastighetsvärderare

Bilaga I Foton utvändigt



Bostadshusets fasad mot väst



Bostadshusets fasader mot nordväst



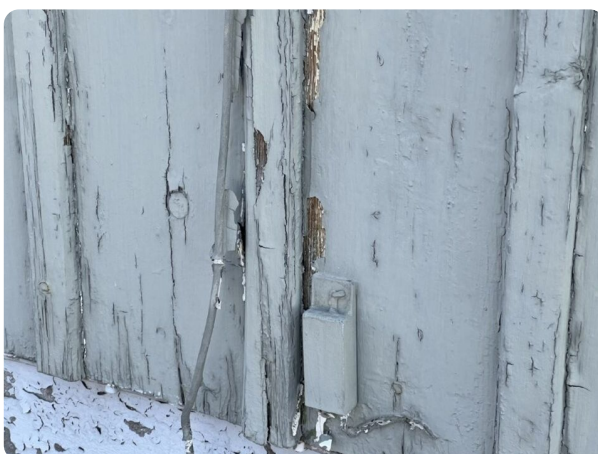
Bostadshusets fasader mot nordöst



Bostadshus, vidbyggt stort varmgarage samt kallgarage



Eftersatt målingsunderhåll



Eftersatt målingsunderhåll



Eftersatt målingsunderhåll

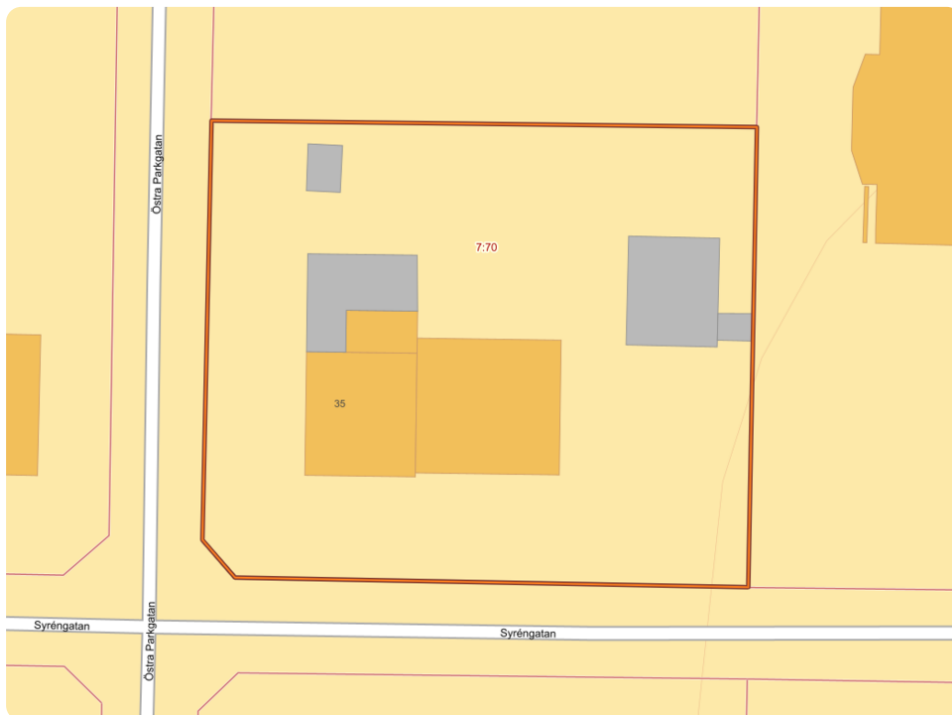


Dörrfoder saknas på dörr till terrass, övervåning

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

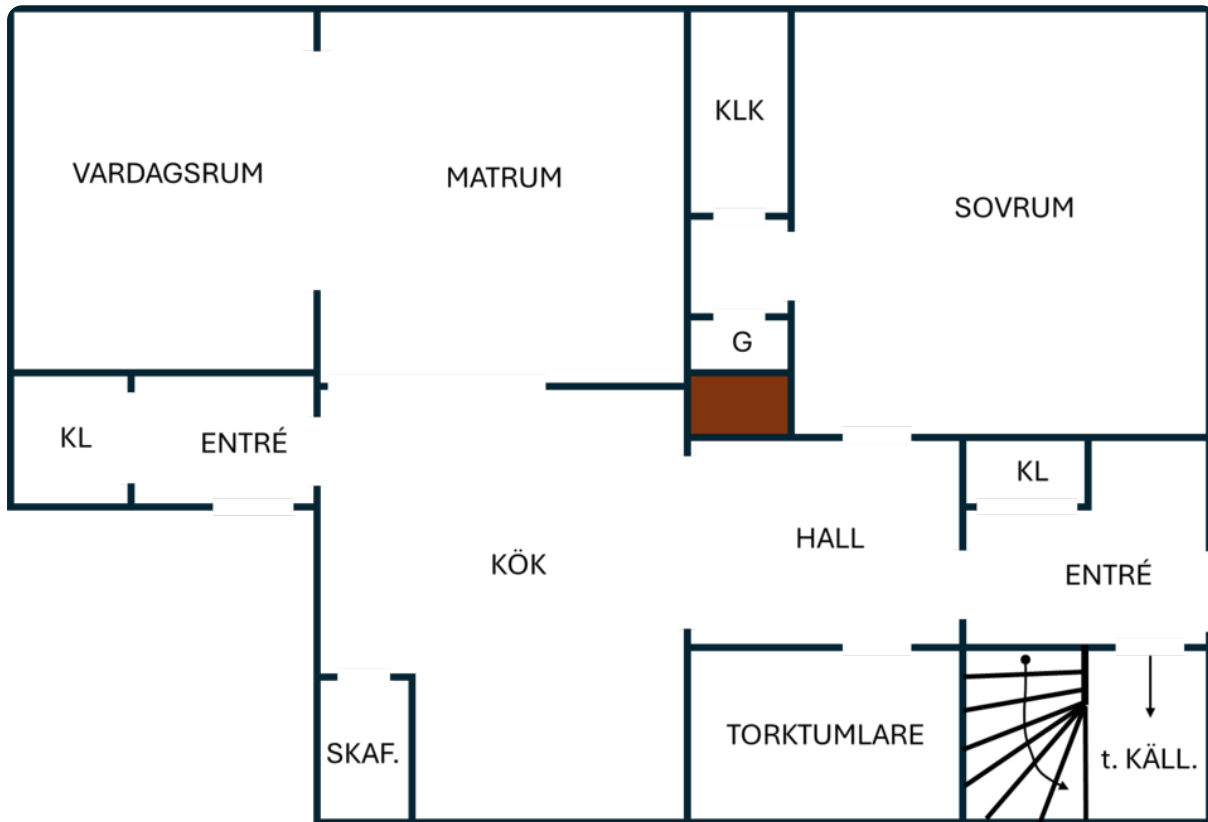


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

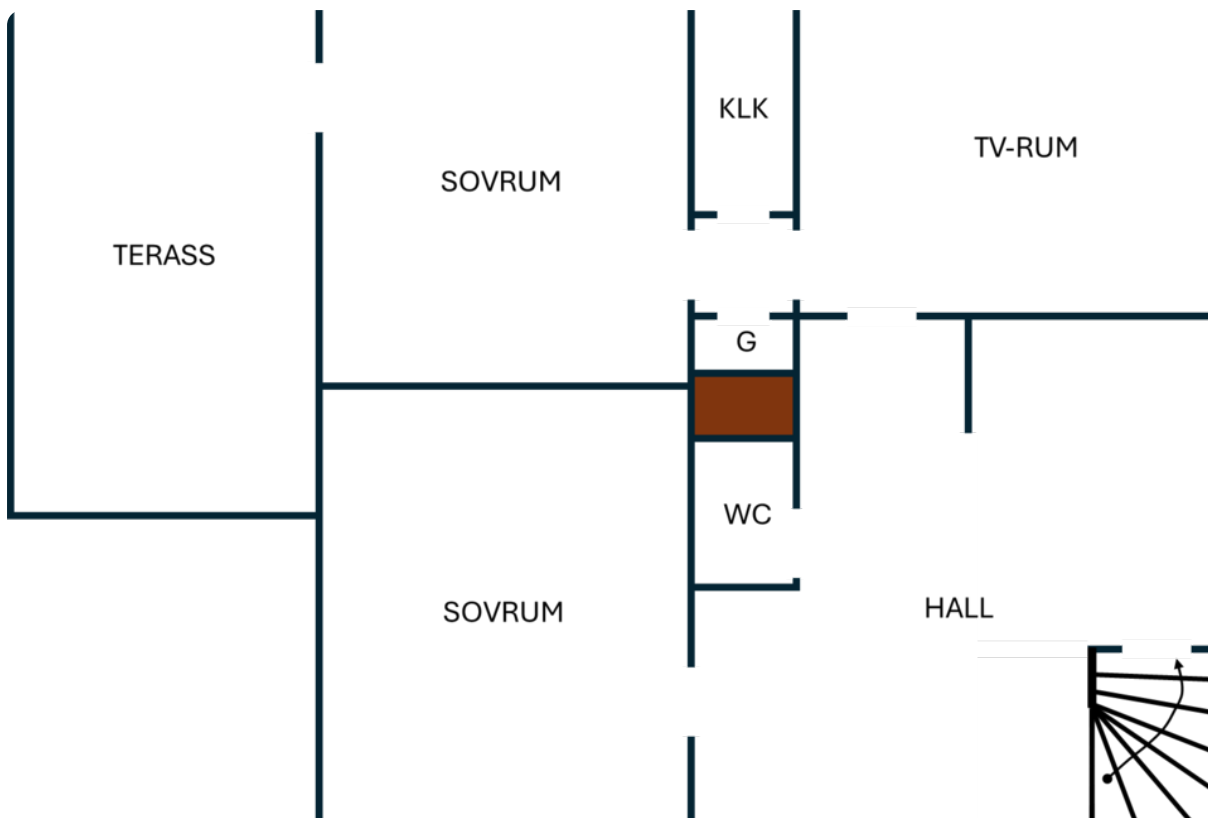


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

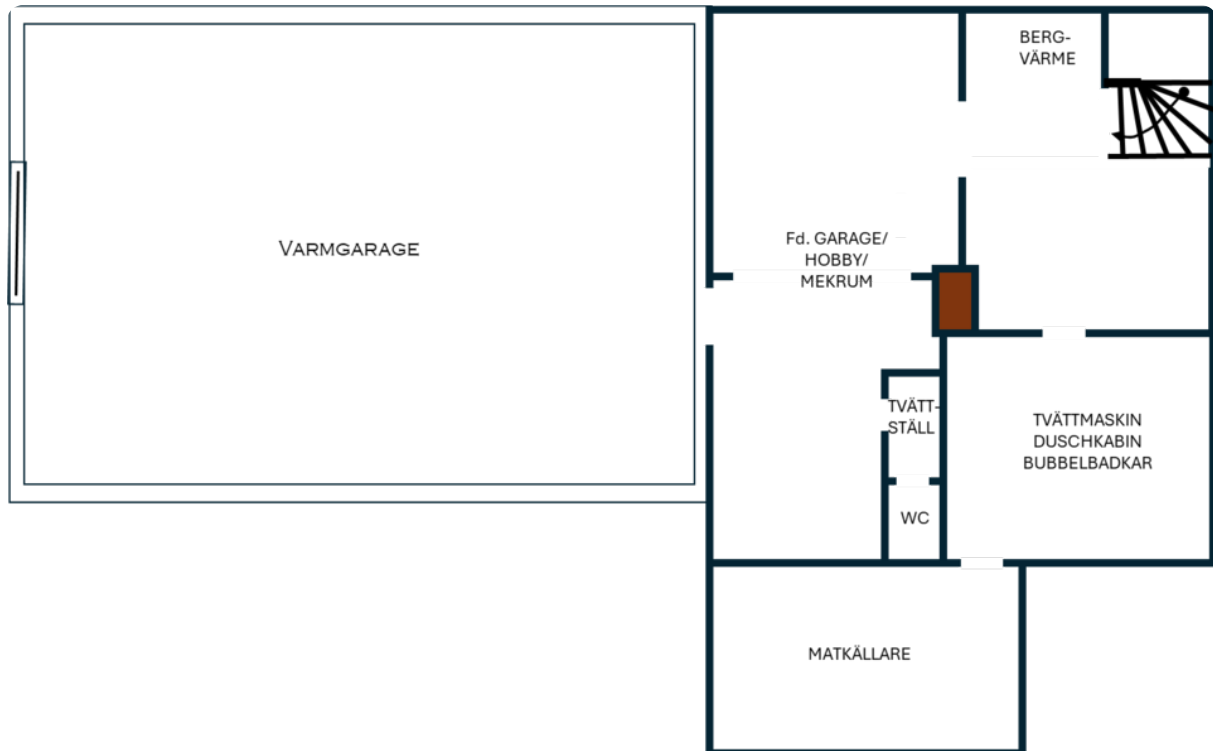
Bilaga III Planritningar



Planritning. Entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning. Övervåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.