

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	HOFORS
Fastighetsbeteckning	BERGVISBO 1:82
Värdetidpunkt	2026-02-09



Bostadshus uppfört med källargrund, stomme av trä, fasad av rödmålad liggande träpanel med vita detaljer.

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 2026-02-09.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	HOFORS BERGVISBO 1:82
Adress	Faluvägen 95 81391 Hofors
Område	Hofors
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2029-25-21
Nybyggnadsår	1936
Värdeår	1956
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

BERGVISBO 1:82 i Hofors kommun ligger 3 km från centralorten och med 35 km till annan service. Omgivningen utgörs av villor och skog/natur.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan med källare. Uppfört med källargrund, fasad av träpanel, fönster av 3-glas och yttertak av papp, med underliggande isolering och äldre plåttak. Boarean uppgår till 83 m², fördelad på 3 rum och kök. Biarean uppgår till 44 m².

Det finns även ett enklare förråd på tomten.

Markarealen uppgår till 1 500 m², vars obebyggda delar utgörs av snötäckt tomtmark med buskar och enstaka mindre träd.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per februari 2026
450 000 KRONOR
Fyrahundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 425 tkr - 475 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	5 422
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,90

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

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-02-09 av Johan Hernblom. Vid besiktningen deltog fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägslag 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 utom planlagt område.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	1 500 m ²
Obebyggda delar	Snötäckt tomtmark med buskar och enstaka mindre träd
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor och skog/natur
Avstånd	3 km till kommunens centralort Skola F-gymnasium, butiker och hälsocentral finns i Hofors. Ytterligare utbud och service finns i Falun, c:a 35 km bort.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	
Vatten	Kommunalt	Källa: Fastighetsägaren
Avlopp	Kommunalt	Källa: Fastighetsägaren
Bredband via fiber	Nej	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 1936, om/tillbyggt 1996	Källa: Metria
Boarea	83 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 3 rum och kök	
Biarea	44 m ²	
Våningar	Ett plan med källare	
Källarvåning	Hall med tvättstuga, ett fd garage, 2 förrådsutrymmen samt matkällare	
Entréväning	Hall med klädförvaring, wc/dusch, kök, vardagsrum samt 2 sovrum	
Grund	Källargrund	
Stomme	Trä	

Fasad	Träpanel
Fönster	3-glas, isolerglas, vita. äldre 2-glasfönster finns i källarplanet
Yttertak	Papp, isolering och plåt. Kraftig papp, under vilken ett lager isolering finns och därunder det gamla plåttaket (källa: fastighetsägare)
Balkong & uteplats	Altan med tak och pågående inglasning
Invändiga ytskikt	
Golv	Laminat, plastmatta och parkett
Vägg	Tapet, panel och målade skivor
Tak	Vitmålade skivor och panel
Uppvärmning	Luftburet värmesystem via luft till värmepump (luft/luft) (Toshiba). Källa: Fastighetsägaren Vattenburet system via radiatorer till tidigare bergvärme. Ej i drift. Värmepump borttagen. Enligt fastighetsägaren behövs nytt borrhål (ej verifierat).
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Spishäll (Whirlpool), ugn inbyggd (Whirlpool), köksfläkt (okänt märke), diskmaskin (Whirlpool), kyl (Whirlpool), frys (Whirlpool) Normal standard, till mindre del i något sämre skick. Frontpanel till diskmaskin saknas
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar målade väv WC, tvättställ, dusch Enklare standard, Normalt åldersskick. Långsmalt utrymme
Tvättstuga	Tvättmaskin (Whirlpool), torktumlare (Whirlpool) Belägen i källarens hall Golv betong, väggar målade Normal standard, normalt åldersskick. Värme saknas i källare
Helhetsintryck	

I stort normal standard, i stort i normalt skick.
Hygienrum och kök ej renoverade i senare tid.
Vattenburet system för uppvärmning ej i drift. Teknisk underökning rekommenderas. Stort upptaget hål i vägg i källare ej reparerat.

5.5 Övrig byggnad

Förråd

Plintgrund, stomme av trä, fasad av träpanel och tak av plåt, anslutningar saknas

Enkel standard, visst sämre skick. Dörr saknas.
Byggnaden och dörrkarm är skeva.

Byggnadsarea: 15 m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring

Saknas

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 2025-08-25, 338 787 SEK jämte ränta och kostnader, beslutsnummer 01-435259-25; 2025-08-27, D-2025-00301738:1

7.3 Inteckningar/pantbrev

Totalt 5 inteckningar om 340 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	100 000 kr	1986-10-20	86/14606	
2	50 000 kr	1988-06-17	88/5923	
3	50 000 kr	1997-02-26	97/1457	
4	80 000 kr	1998-04-24	98/1578	
5	60 000 kr	2024-01-24	D-2024-00024038:1	

7.4 Inskrivningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.5 Rättigheter

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.6 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.7 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 502 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 396 000 kr

varav mark 106 000 kr

7.8 Övrigt

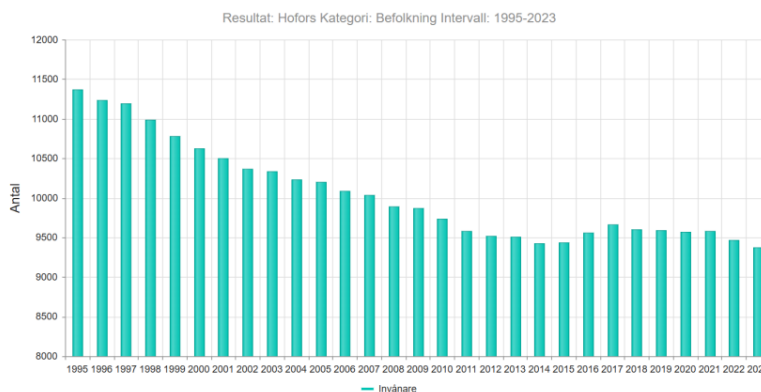
Ingen inskriven information hittades

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

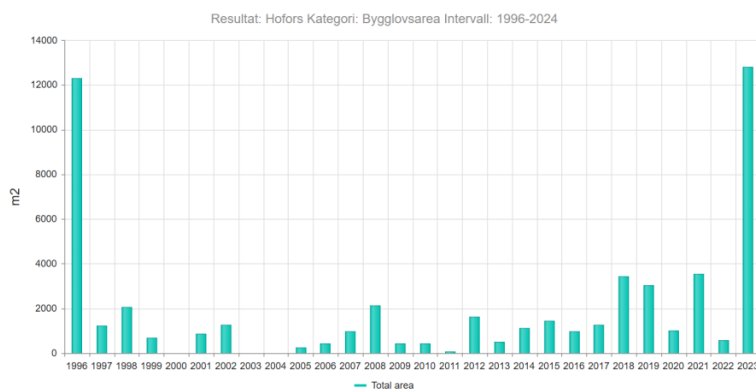
Hofors ligger längs E16:an, vilket ger goda förbindelser till bland annat Gävle, Falun och Borlänge. Vägen är en viktig transportled för både pendlare och industrin. Järnvägsförbindelser finns genom Torsåker station, där Tåg i Bergslagen erbjuder tågtrafik till Falun, Gävle och Borlänge. Hofors kommun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

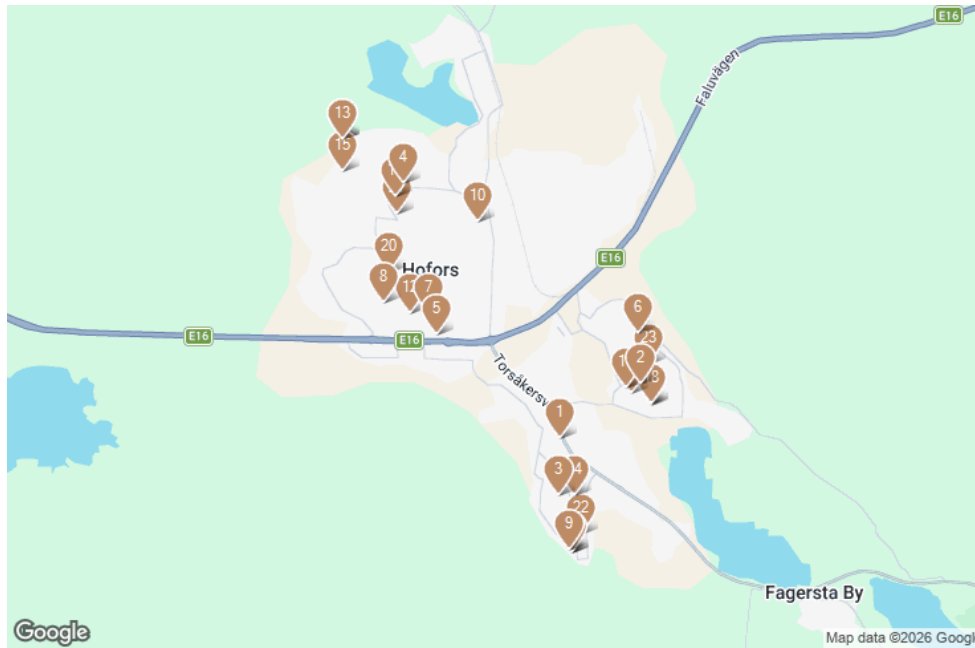
Byggande i kommunen

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

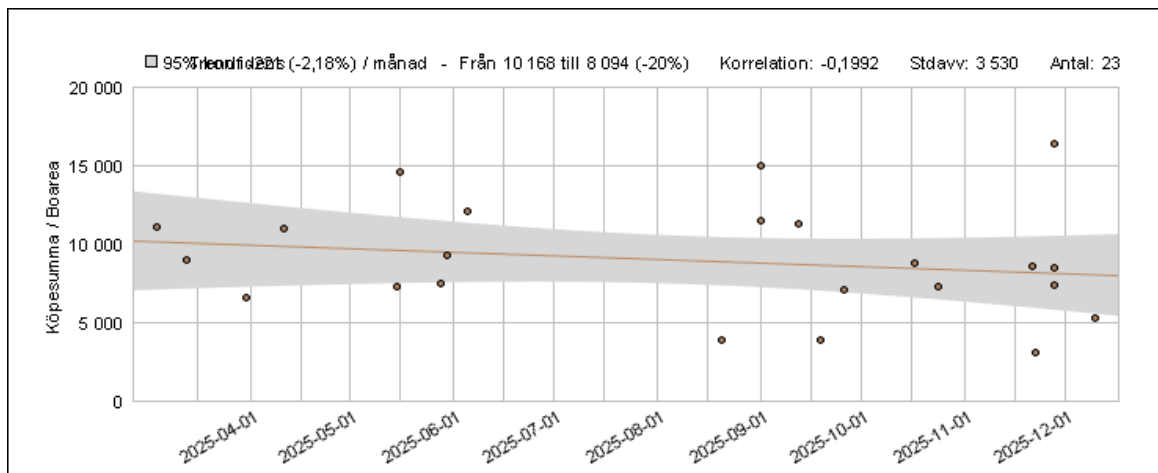


8.2 Ortsprisanalys

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 70 - 108 m², standardpoäng 23 - 44, byggår 1901 - 1971, areal tomt 756 - 2 630 m² under perioden 2025-03-13 och framåt.

Sökningen genererade 16 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 250 000 - 1 200 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 3 086 - 11 538 kr/m² med medel 7 349 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 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 13:99	2025-05-15	73	147	41	1943	1 740	E	L	0,7	7 260	530 000
Hofors	Böle 1:44	2025-08-20	103	70	27	1962	1 053	E	L	0,7	3 883	400 000
Hofors	Hofors 13:128	2025-03-31	106	58	44	1945	1 410	E	L	0,8	6 603	700 000
Hofors	Bergvisbo 1:30	2025-12-10	94	58	34	1929	1 200	E	L	0,8	5 319	500 000
Hofors	Böle 1:125	2025-09-26	70	70	30	1965	950	E	L	0,9	7 142	500 000
Hofors	Born 13:37	2025-05-28	107	100	44	1947	1 241	E	L	1,0	7 476	800 000
Hofors	Böle 1:33	2025-03-13	73	70	34	1961	807	E	L	1,1	9 041	660 000
Hofors	Hofors 5:60	2025-10-24	108	55	29	1937	1 790	E	L	1,1	7 314	790 000
Hofors	Hofors 2:18	2025-10-17	108	70	34	1937	1 298	E	L	1,2	8 796	950 000
Hofors	Hofors 4:213	2025-09-01	104	104	36	1971	756	E	L	1,2	11 538	1 200 000
Hofors	Born 13:82	2025-11-28	100	56	31	1953	1 221	E	L	1,3	8 500	850 000
Hofors	Born 13:17	2025-05-30	91	91	35	1957	1 289	E	L	1,3	9 340	850 000
Hofors	Hofors 41:2	2025-04-11	100	45	36	1937	967	E	L	1,4	11 000	1 100 000
Hofors	Böle 1:95	2025-11-28	95	65	23	1962	784	E	L	1,5	7 368	700 000
Medel											1,0	7 349

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

Värderingsobjektet bedöms ha ett sämre läge nära väg E16. Befintligt vattenburet uppvärmningssystemet ej i drift. Bostaden bedöms i stort ha normal standard och skick förutom kvarvarande renoverings- och reparationsbehov. Sammantaget bedöms värdet ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till ca 450 000 kr, motsvarande 5 422 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per februari 2026

450 000 KRONOR

Fyrahundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 425 tkr - 475 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	5 422
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,90

Katrineholm 2026-02-16

VärderingsInstitutet Norra AB

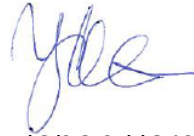


Emil Larsson
Ekonom och Auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA



Jonan Hernblom
Civilingenjör och Fastighetsvärderare

Bilaga I Foton utvändigt



Fasad mot väst. Mark sluttar mot söder. Fr. vänster i bild: Tillbyggnad, vardagsrum, altan med tak och altandäck med badtunna.



Fasad mot syd. Ej färdigställd inglasning av altan. Tillbyggnader: Entré (vänster i bild) samt sovrum (höger i bild).



Fasader mot sydost



Fasad mot ost



Fasader mot nordost



Fasader mot nordväst

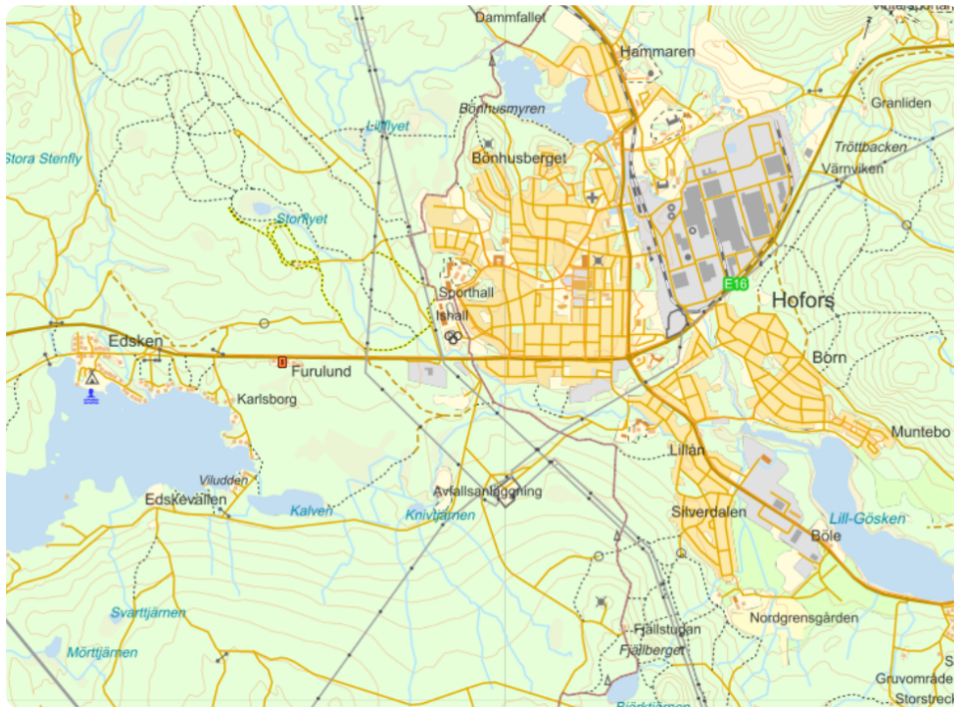


Förråd. Dörr saknas Byggnaden skev.

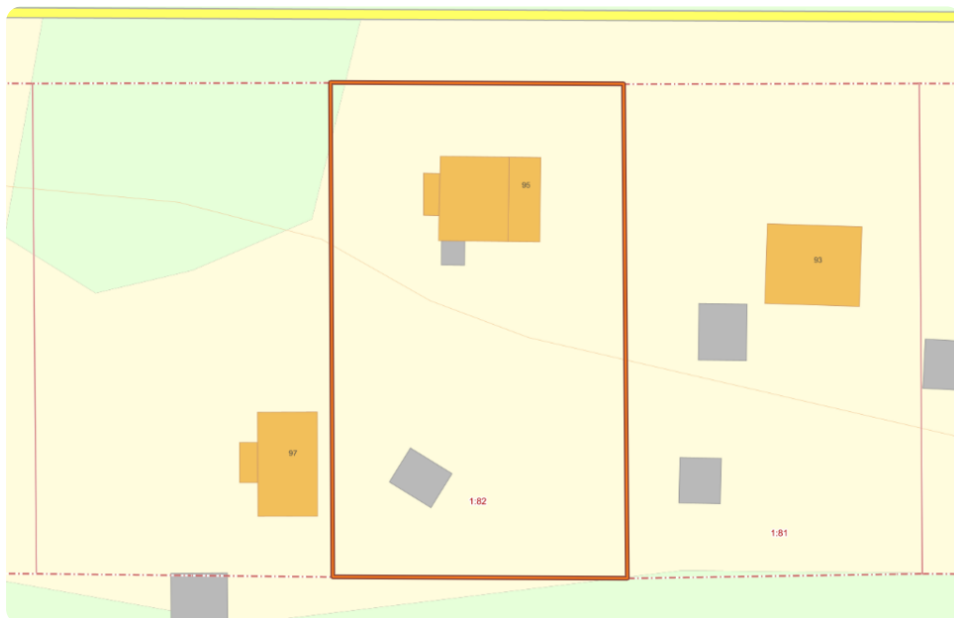


Altan med tak. Ej färdigställt projekt
(inglasning)

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

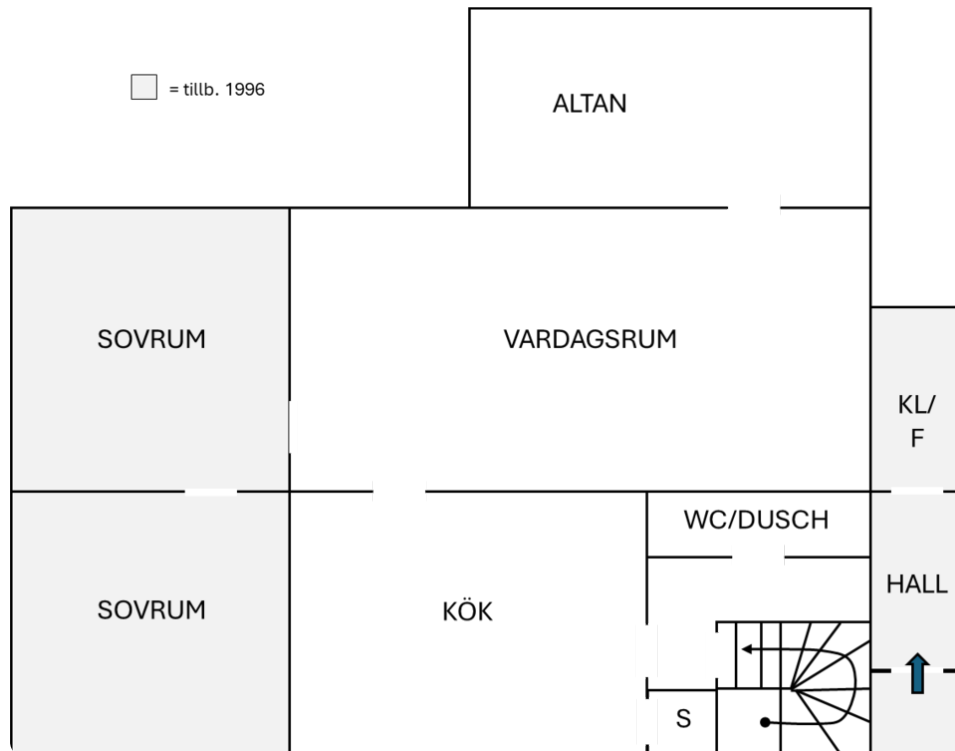


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

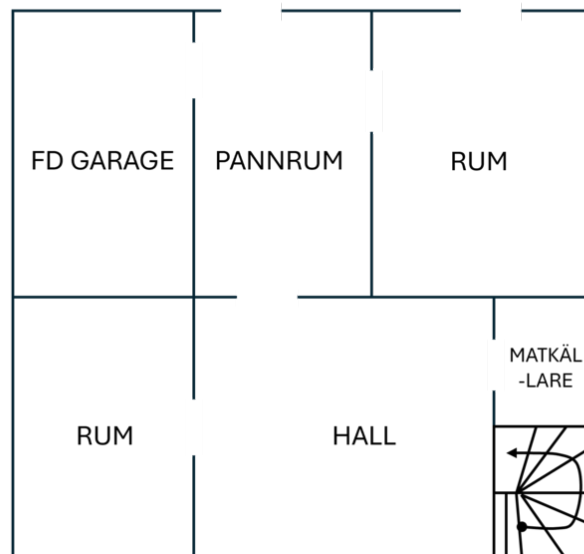


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning. Entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning. Källare. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.