

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Hofors

Fastighetsbeteckning

Hofors 13:72

Värdetidpunkt

Maj 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Gulmålad träpanel med vita detaljer samt trädgård med gräsmatta, buskar och träd.

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Hemsida

www.properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

E-post

norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Hofors Hofors 13:72	Lagfaren ägare	F-921-25-21
Objektets adress	Skogvaktargatan 12 813 32 Hofors	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Maj 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-05-14

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1940. Uppförd i 2 våningar samt källare
Boarea	100 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 5 rum och kök.
Biarea	50 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 179 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av gräsmatta med buskar och träd
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 1 km från Hofors centrum, ca 4 mil från Falun och ca 5 mil från Valbo/Gävle, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av villor och flerbostadshus. Förskola, skola och hälsocentral finns i Hofors. Ytterligare utbud med service finns i Falun och Valbo/Gävle
Övrigt	Det finns även ett friliggande dubbelgarage.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till

550 000 kronor

Bedömt värdeintervall 500 000 – 600 000 kronor

Kr/kvm Boarea	5 500 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,87
---------------	--------------	------------------------------------	------

Sandviken 2025-05-27

Värderingsinstitutet Norra AB



Peder Lindblom

Civilingenjör

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Johan Hernblom

Civilingenjör och
Fastighetsvärderare

Uppdrag m.m.	
Uppdrag	Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.
Syfte & ändamål	Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.
Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder	Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer. Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs 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, tomtareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se). 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. Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges höri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

Värderingsunderlag

Sakuppgifter	Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga 1, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga 2. Övriga sakuppgifter från bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall enligt bilaga 3. Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Johan Hernblom i närvaro av representant för fastighetsägaren och personal från kronofogden. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt mark och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.
Miljöaspekter	Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Fastighetsbeskrivning

Planbestämmelser	Fastigheten är belägen inom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits.
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Kommunalt vatten
Avlopp	Kommunalt avlopp
Bredband (fiber)	Information ej erhållits
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 1/2 våning samt källare
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1940
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Källargrund Trä Träpanel 2-glas. Äldre. Vita Plåt Vattenburen via radiatorer, kombipanna olja/el/ved. Teknisk undersökning rekommenderas. Självdraagsventilation Pannan är trasig och värme har ej funnits på två år (enl. representant för fastighetsägaren).
Planlösning	Våning 1 Våning 2 Våning 3	Källare med gillestuga med öppen spis, bastu/dusch, pannrum, tvättstuga och förråd. Entréplan med hall, wc, kök, rum och vardagsrum. Övervåning med hall, balkong, tre sovrum och kattvind
Kök	Utformning Utrustning	Vinkelkök med matplats. Visst slitet skick. Normal standard Grå skåpluckor. Spis (Cylinda, saknar ugnslucka), fläkt (Cylinda), kyl/frys (okänt märke), diskmaskin (okänt märke)
Hygienrum entréplan	Ytskikt Utrustning	WC. Vägg med vitmålad väv. Golv med plastmatta. Tvättställ och toalett
Hygienrum källare	Ytskikt Utrustning	Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta. Sämre skick. Duschkabin och bastu
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin (Finlux)
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Parkett/trä/laminat/plastmatta Tapet/målad och omålad träpanel/bröstpanel/målad väv Vitmålade skivor/hyvlade och ohyvlade brädor/målat trä/betong
Övrigt		För status kring brandskyddskontroll och sotning, kontakta närmaste sotningsdistrikt
Standard/skick		Äldre byggnad utan fungerande värmesystem de senaste två åren, enligt representant för fastighetsägaren. Risk för frysskador i vattenledningar m.m. Endast dusch i källarvåningen. Till synes avstannad renovering i vissa delar invändigt. Eftersatt invändigt underhåll, t.ex. droppande kranar, mikrobiell påväxt på väggpanel i tvättstugan m.m. Eftersatt utvändigt underhåll, t.ex. målning fasad, fönster, vindskivor m.m.
Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader		
Garage		Garagebyggnad med asfalterad uppfart och betonggolv med plats för 2 bilar. Träfasad och plåttak. Ansluten till el. Nyttjas som garage och förråd. Normal standard. Normalt skick. Byggnadsarea ca 30 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 629 000 kr, varav byggnad 430 000 kr, varav mark 199 000 kr. Tax.år: 2024
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 4 st pantbrevsinteckningar om totalt 339 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven information hittades
Övrigt		
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.		
Övrigt		
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).	
Försäkring	Information saknas.	
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna normalt möblerade med viss belamring (t.ex. garage). 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 tomt. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.	

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av småhus (typkod 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2024-05-03 och framåt med en boarea mellan 92 och 118 kvm och en tomtareal mellan 819 och 1 376 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet 585 000 – 1 700 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan 5 811 – 14 529 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan 0,7 – 2,5, med en genomsnittlig nivå på 1,51 den senaste tiden.

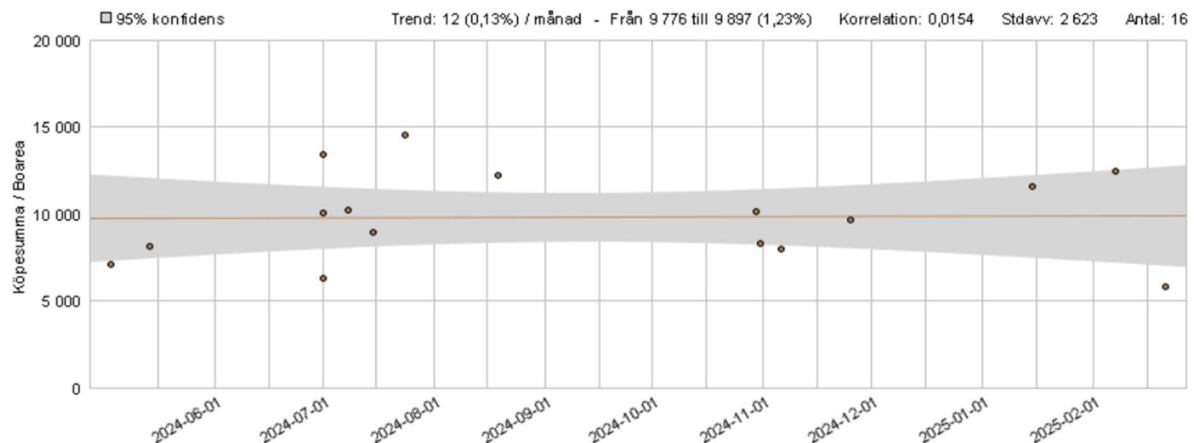


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett för orten normalt läge. Underhållsbehov såväl invändigt som utvändigt föreligger.

Sammantaget bedöms värdet därav återfinnas i den nedre jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto. Huvudbyggnad. Källarnedgång (vä). Garage (hö).



Foto. Huvudbyggnad. Kortsida mot väst.

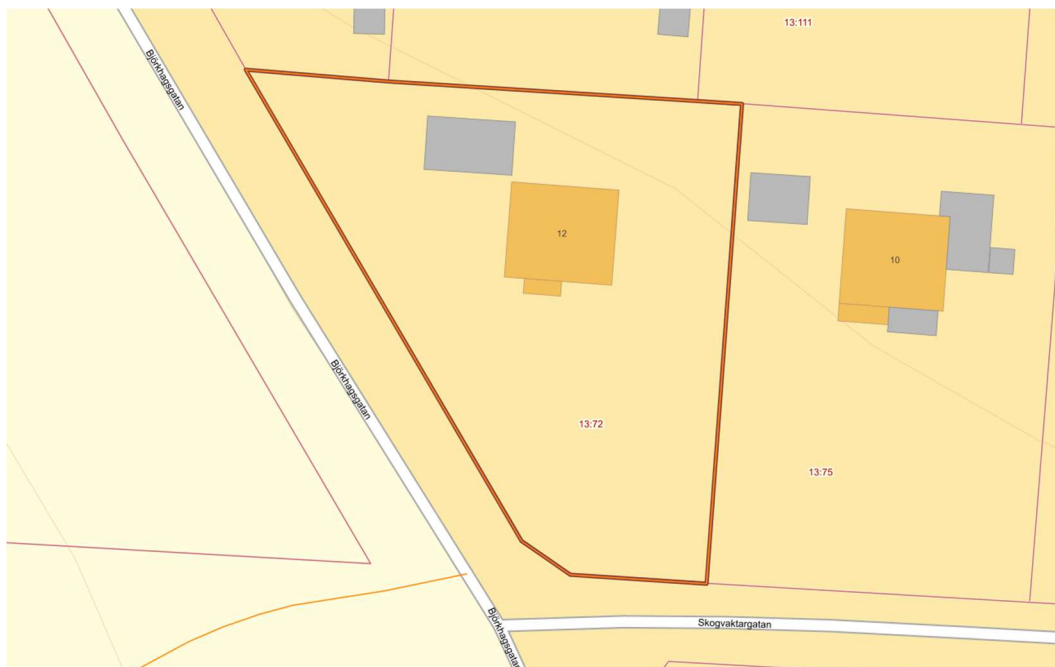


Foto. Entrésida mot söder. Eftersatt utvändigt underhåll.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

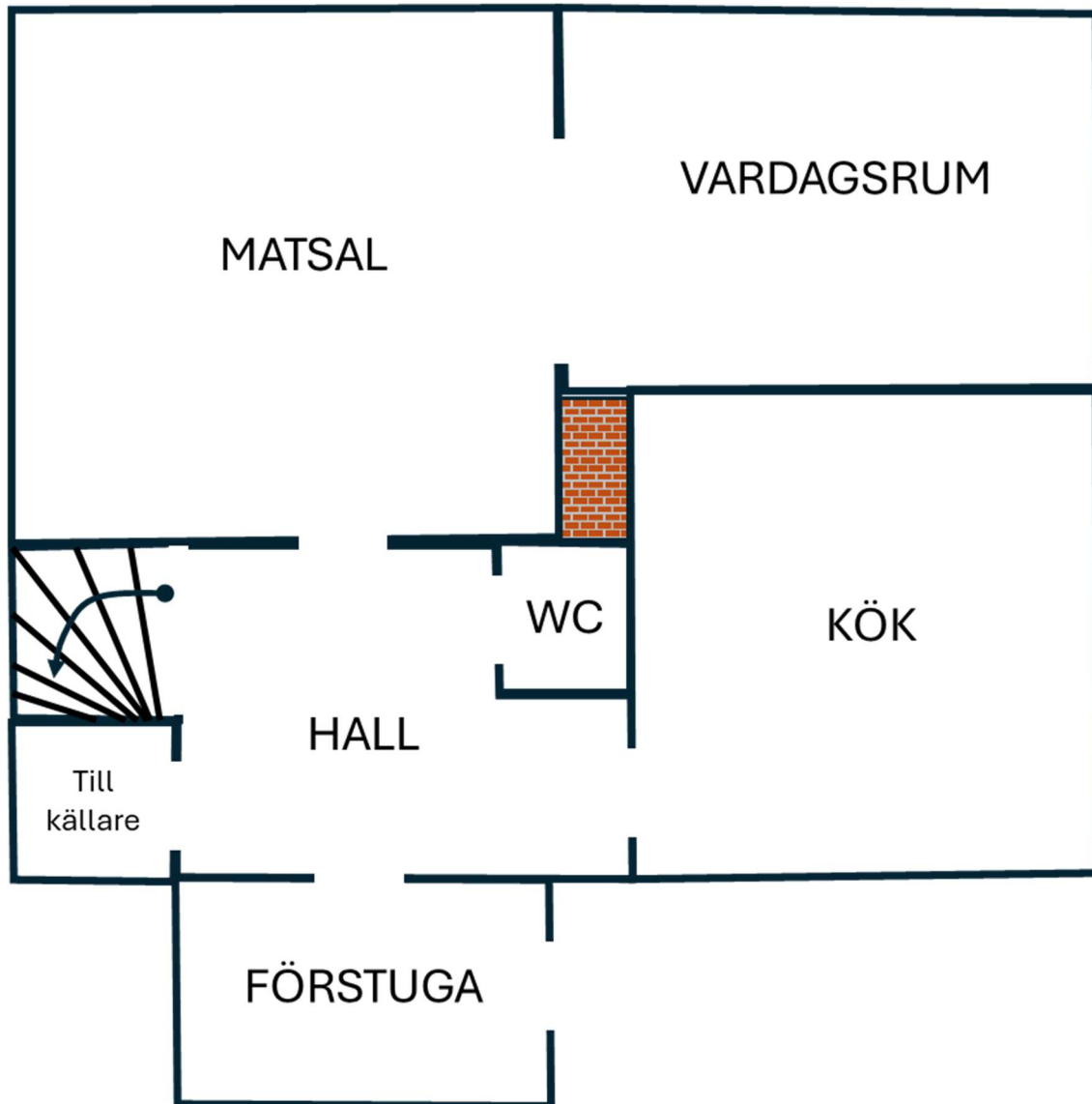


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

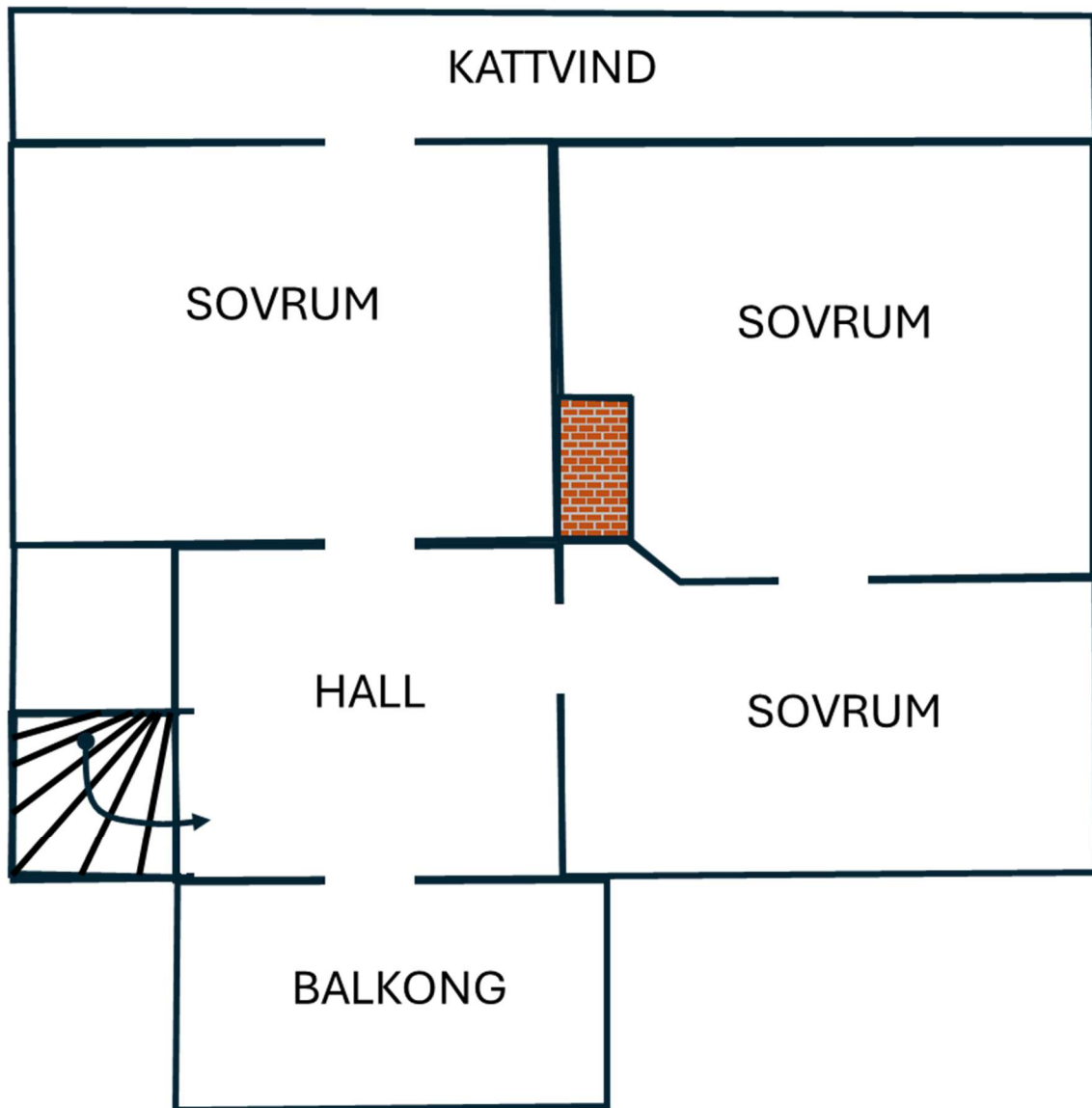


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning. Entrévåning. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.



Planritning. Övervåning. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-04-24

Fastighet

Beteckning Hofors Hofors 13:72	UUID: 909a6a7d-f1c7-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-02-20
Nyckel: 210078128	Län- och kommunkod 2104	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-02-24
Distrikt Hofors Socken: Torsåker	Distriktskod 316005	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-04-23

Adress

Adress Skogvaktargatan 12 813 32 Hofors	
--	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6713088.8	570088.8	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	1 179 kvm	1 179 kvm		

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-02-19, 313.053 sek jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-91143-25	2025-02-21	D-2025-00062735:1
Anmärkningar: Avser inteckning 78/7632 Avser inteckning 83/9323 Avser inteckning 89/2802 Avser inteckning 89/2803		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 339.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	100.000 SEK	1978-10-25	78/7632
2	108.000 SEK	1983-10-21	83/9323
3	81.000 SEK	1989-03-10	89/2802
4	50.000 SEK	1989-03-10	89/2803

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Tippen, Samt del av kv skogvaktaren, Kråkan och köraren i hofors	1987-08-31	21-P87:66 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Småhusenhet, bebyggd (220)				
329353-0				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
2024	629.000 SEK	430.000 SEK	199.000 SEK	
Värderingsenhet småhusmark 020796444.				
Taxeringsvärde 199.000 SEK	Riktvärdeområde 2104005	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig		
Tomtareal 1 179 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp		
	Antal lika 1			

Värderingsenhet småhusbyggnad 020797444.		
Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 430.000 SEK	Total standardpoäng 27
Bostadsyta 100 kvm	Biutrymmesyta 50 kvm	Värdeyta 110 kvm
Nybyggnadsår 1940	Tillbyggnadsår	Värdeår 1940
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1938-09-08	21-TOR-2071 Akt
Ägoutbyte	1971-03-26	21-TOR-3544 Akt

Ursprung

Hofors Fagersta 13:1

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
X-Torsåker Fagersta 13:99	1980-12-01	21-80:1073	Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Härnösand Telefon: 0771-63 63 63
--------------	---

Källa: Lantmäteriet