



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	KRISTINEHAMN
Bostadsrättsförening	BRF STENBACKEN
Lägenhet nr	1023
Värdetidpunkt	2026-07-15



Flerfamiljshus med gulputsad fasad

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	5
5	Beskrivning värderingsobjekt	6
6	Värderingsteorier och -metoder	8
7	Marknadsvärdebedömning	9
	Bilaga I Foton utvändigt	13
	Bilaga II Kartor	14
	Bilaga III Planritning	17
	Bilaga IV Fastighetsutdrag	18

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 2026-07-15.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	KRISTINEHAMN
Bostadsrättsförening	BRF STENBACKEN
Lägenhet nr	1023
Adress	STENBACKEN 8 B, 681 54 Kristinehamn
Område	Kristinehamn
D-nr	152623096

2.2 Allmän beskrivning

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per juli 2026

130 000 KRONOR

Etthundratrettiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 110 tkr - 150 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

3 939

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 bostadsrättsförening redovisas i förekommande fall.

Lägenhetens bo- och biarea har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-07-15 av Håkan Bennetoft. Vid besiktningen deltog representant för bostadsrättshavaren. 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 2031-07-31, energiklass C.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 1023, Skatteverkets lgh nr 901
Läge i byggnaden	Våning -1 av 3 våningar. Hiss finns ej
Planlösning	Hall, hygienrum, allrum och kokvrå
Boarea	33 m ² Fördelat på 1 rum och kokvrå
Balkong & uteplats	Inglasad balkong
Invändiga ytskikt	
Golv	Laminat och plastmatta
Vägg	Tapet
Tak	Målade skivor
Kök	Elspis (Husqvarna), köksfläkt (Franke), kyl/frys (Whirlpool) Rör mellan köksfläkt och väggventil saknas. Normal standard, sämre skick
Hygienrum	WC/dusch, golv plastmatta, väggar kakel WC, tvättställ, dusch Normal standard, sämre skick. Äldre och slitet ytskikt
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd
Helhetsintryck	Normal standard, sämre skick

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	2 799 kr. I avgiften ingår värme, vatten och el. Källa: Bostadsrättsföreningen Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende 149 kr på Gruppavtal Telia.
Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Nej

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet normalt möblerad.

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.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

Bostadsrättsförening	Bostadsrättsföreningen Stenbacken, orgnr 773600-0774
Fastighetsbeteckning	Antilopen 12
Ålder	Byggår 1963
Byggnader	Flerbostadshus Totalt 73 st lägenheter och 1 st lokaler
Ytor	Bostäder 4 739 m ² Lokaler 28 m ²
Gemensamma utrymmen	Samlingslokal Garage P-platser 71 st
Omgivning	Flerbostadshus
Avstånd	I kommunens centralort

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	27 600 000 kr, taxeringsår 2025
Skulder till kreditinstitut	16 879 346 kr, motsvarande ca 3 541 kr/m ² totalyta
Yttre fond	4 006 469 kr
Höjning av avgift	Ingen uppgift

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

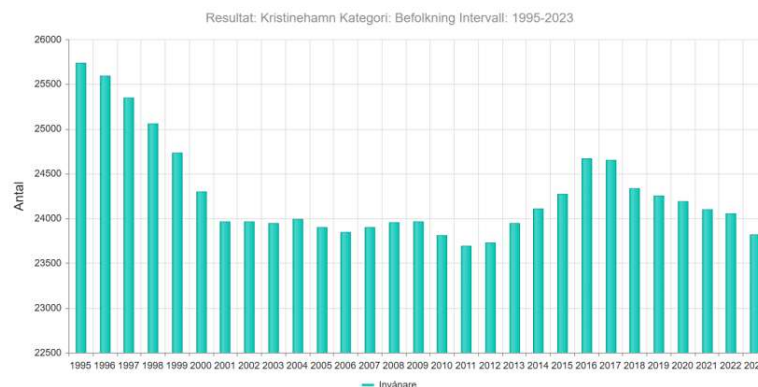
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen.

7 Marknadsvärdebedömning

7.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Kristinehamns kommun ligger i den östra delen av Värmlands län vid Vänerns norra kust. Kommunen präglas av sjönära miljöer, skogar och ett kuperat landskap. Centralorten Kristinehamn är den största tätorten, medan mindre orter som Björneborg och Nybble också har en betydande befolkning. Kommunen har en befolkning på cirka 23 800 personer (2023, MSCI), varav merparten bor i centralorten Kristinehamn. Resten av befolkningen är spridd över mindre samhällen och landsbygden. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

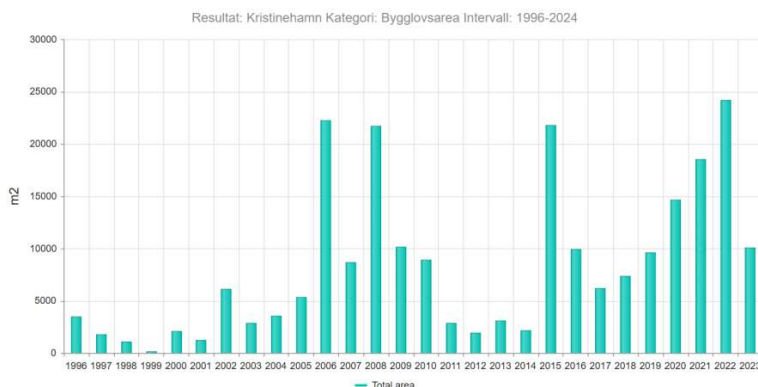
Kristinehamn har en utbyggd infrastruktur med goda transportmöjligheter. Europaväg 18 (E18) passerar genom kommunen och förbinder Kristinehamn med Karlstad i väster och Örebro i öster. Kristinehamns järnvägsstation erbjuder tågförbindelser till Stockholm, Göteborg och Karlstad. Busstrafiken är välutvecklad och tillhandahålls av Värmlandstrafik, vilket ger smidiga resmöjligheter inom och utanför kommunen. Karlstad Airport, cirka 60 km från Kristinehamn, erbjuder flygförbindelser till både nationella och internationella destinationer. Kommunen har även en viktig hamnverksamhet vid Väneren, som möjliggör sjötransporter av gods till Göteborg via Göta älv och vidare ut i världen.

Näringsliv

Kristinehamns näringsliv har en tradition inom industri och handel, men även tjänstesektorn och besöksnäringen har vuxit på senare år. Kommunen har cirka 1 300 registrerade företag, där både småföretag och större industrier är viktiga för den lokala ekonomin. Bland de största arbetsgivarna finns Billerud AB (Nordic Paper Bäckhammar), som är verksamt inom pappers- och förpackningsindustrin, samt Rolls-Royce AB, som tillverkar marina propulsionsystem. Kristinehamns kommun är också en av de största arbetsgivarna inom vård, skola och omsorg. Besöksnäringen spelar en viktig roll, där sevärdheter som Kristinehamns skärgård, Picassoskulpturen och Kristinehamns historiska stadskärna lockar turister. Fritidsaktiviteter som båtliv, fiske och vandring är populära i kommunen under säsong.

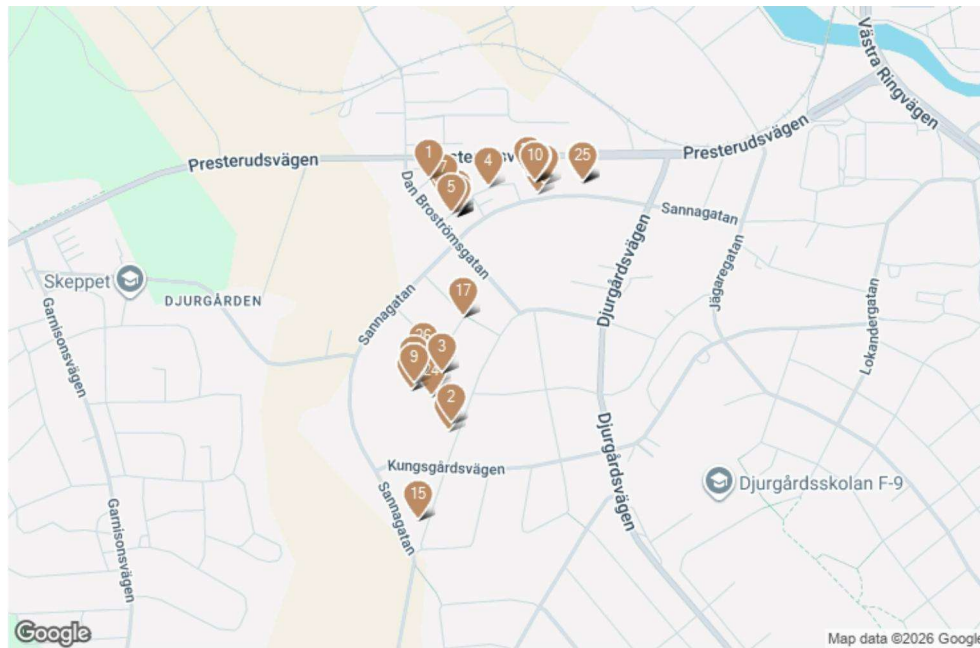
Byggnade i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan ungefär 2 500 m² (år 2014) och nästan 25 000 m² (år 2022) (MSCI). Se diagram nedan:

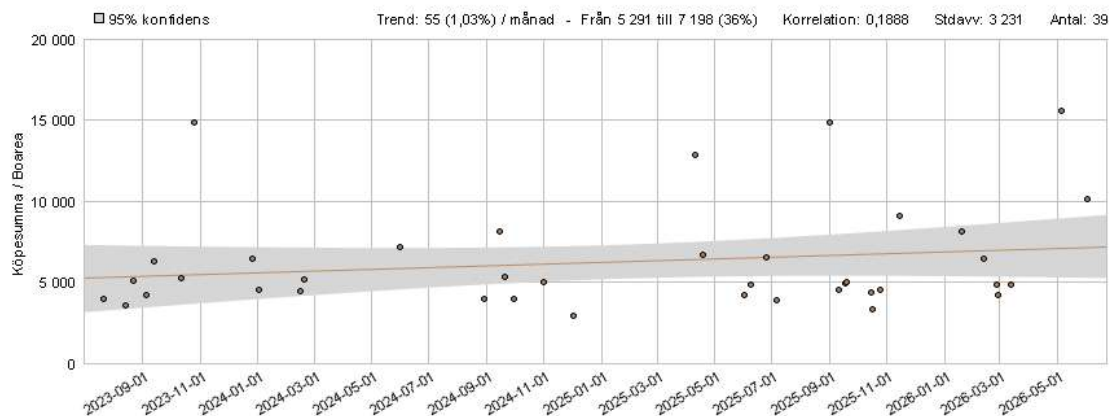


7.2 Ortsprisanalys

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 om fattar bostadsrättslägenheter på 1 rum och kök och boyta 38 m².

Sökningen genererade 6 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 110 000 - 200 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 2 933 - 5 333 kr/m² med medel 4 066 kr/m².

Förening	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskillning
HSB:s Brf Sanna 1	2025-10-17	37,5	1	1	1943	3 187	3 333	125 000
HSB:s Brf Sanna 2	2025-06-02	37,5	1	2	1944	3 090	4 266	160 000
HSB:s Brf Sanna 2	2024-12-02	37,5	1	3	1944	3 030	2 933	110 000
HSB:s Brf Sanna 1	2024-09-20	37,5	1	3	1944	3 373	5 333	200 000
HSB:s Brf Sanna 1	2024-08-29	37,5	1	2	1943	3 373	4 000	150 000
HSB:s Brf Sanna 1	2024-01-02	37,5	1	3	1944	3 190	4 533	170 000
Medel							4 066	
Vån=Våning								

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge med normal standard. Sämre skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga kring medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 130 000 kr, motsvarande 3 939 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per juli 2026
130 000 KRONOR
Etthundratrettio tusen kronor

Bedömt värdeintervall 110 tkr - 150 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea) **3 939**

Katrineholm 2026-07-22

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Håkan Bennetoft
Jurist & Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Inglasad altan



Vy från parkering

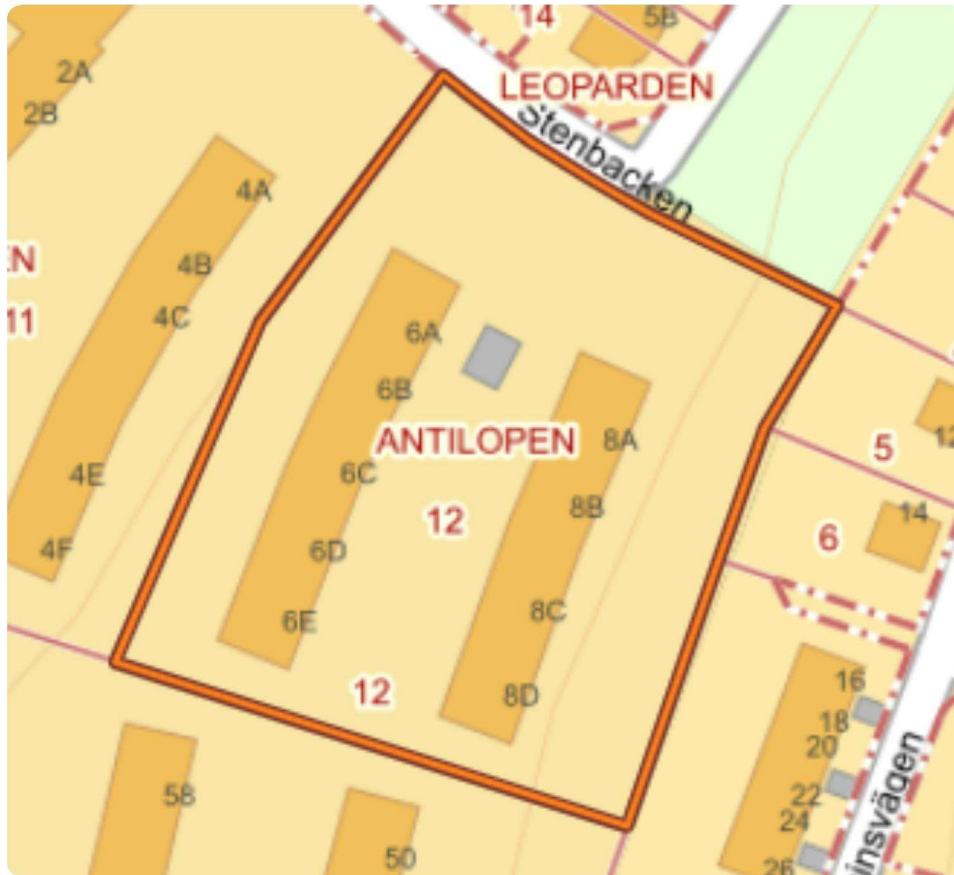


Vy från inglasad balkong

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria



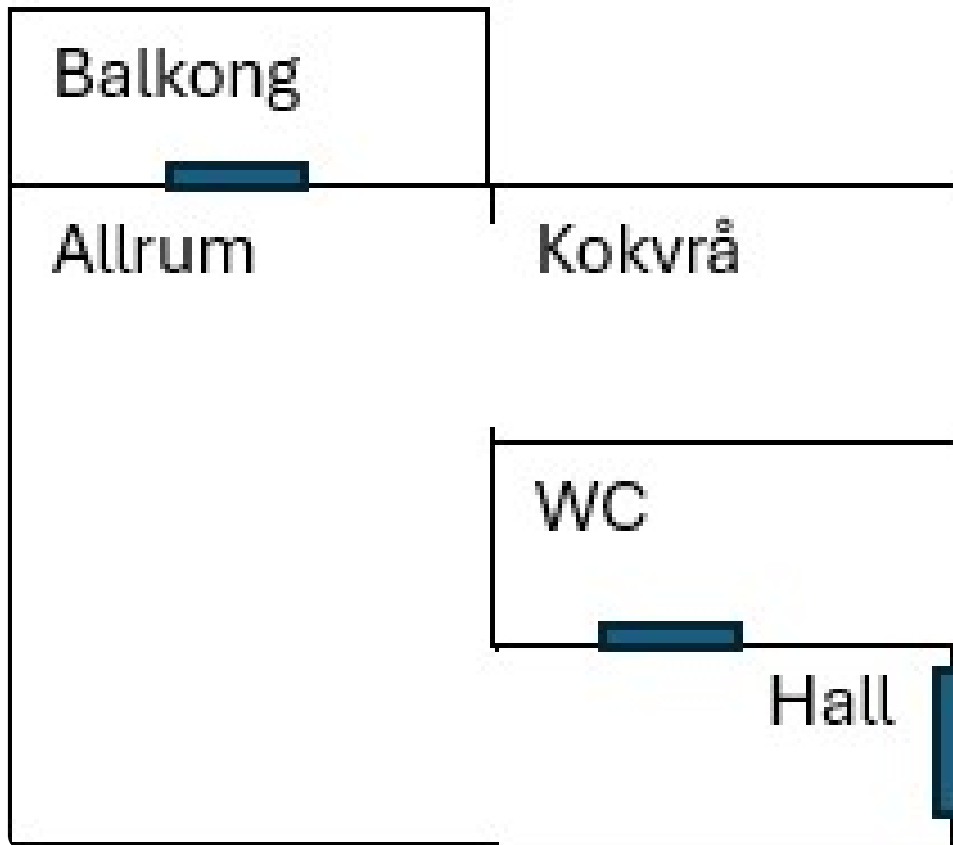
Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning

Planlösning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag

 FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Kristinehamn Antilopen 12	UUID 909a6a70-94de-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 170068651	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-12-12
Län- och kommunkod 1781	Distrikt Kristinehamn	Distriktskod 213024	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-01-31
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-07-14

Adress

Adress
Stenbacken 6 A, 6 B, 6 C, 6 D, 6 E, 8 A, 8 B, 8 C, 8 D
681 54 Kristinehamn

Inskrivningsinformation

Lagfart **maskad**

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7
Totalt belopp: 19 200 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	2 151 800 SEK	1962-12-19	62/1129
Notera Nedsättning 64/548			
2	122 200 SEK	1962-12-19	62/1130A
Notera Nedsättning 64/547, Utbyte 64/927			
3	646 300 SEK	1962-12-19	62/1130B

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Notera			
Nedsättning 64/547, Utbyte 64/927			
4	166 000 SEK	1965-03-17	65/265
5	63 200 SEK	1965-12-22	65/1265
Anmärkningar			
Ny handling utfärdad 02/12291			
6	4 350 500 SEK	1999-11-12	99/4073
Notera			
Innehavare: 99/4074 Handelsbanken, Box 126, 681 23 Kristinehamn			
7	11 700 000 SEK	2018-12-10	D-2018-00702615:1
Ajourföra inskrivningsmyndighet			
Myndighet		Kontorbeteckning	
Lantmäteriet		Uddevalla	
Telefonnummer		E-mail	
0771-63 63 63		fastighetsinskrivning@lm.se	

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan			
Plan	Datum	Akt	
Tomtindelning Antilopen	1962-02-21	1781K-1009/1962	
Detaljplan Antilopen	1995-09-06 Genomf. start: 1995-10-05 Genomf. slut: 2000-10-04 Laga kraft: 1995-10-04	1781K-507/1995	

Rättigheter



Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Fjärrvärme	Last	Ledningsrätt	1781-07/41.1
Bildningsåtgärd			
Ledningsåtgärd			
Beskrivning			
Fjärrvärmeledning med pumpstationer, brunnar, ventiler, visare och övriga anordningar som behövs för dess ändamål.			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån			
Kristinehamns Fjärrvärme AB			
Last			
Kristinehamn Antilopen 12,15 Kristinehamn Ardenneren 3 Kristinehamn Bagaren 8 Kristinehamn Barberaren 2 Kristinehamn Björktrasten 1			

Kristinehamn Brage 6,15
Kristinehamn Braxen 1
Kristinehamn Bro 1:1-2,8
Kristinehamn Broängen 1:1-2,4,6,12-13,28-29,32-33
Kristinehamn Bryggaren 3-7
Kristinehamn Buffeln 1,7
Kristinehamn Capella 2,4,12
Kristinehamn Cassiopeja 1
Kristinehamn Dag 1-2,4
Kristinehamn Dalian 29
Kristinehamn Delfinen 1
Kristinehamn Djurgården 1:1,24
Kristinehamn Djurgårdsplatån 1,3-4
Kristinehamn Dromedaren 1,3
Kristinehamn Edda 5-7
Kristinehamn Eldaren 6,15
Kristinehamn Enserud 1:1
Kristinehamn Filaren 9-10,12-14
Kristinehamn Finn 3-4
Kristinehamn Flodhästen 6,8-9
Kristinehamn Förgyllaren 15
Kristinehamn Gamen 8,18,20,22
Kristinehamn Garvaren 3
Kristinehamn Giraffen 9,13, S:1
Kristinehamn Glasmästaren 2,5
Kristinehamn Grävlingen 7-8
Kristinehamn Gäddnaten 1
Kristinehamn Haren 3-4
Kristinehamn Hunden 1
Kristinehamn Hästen 2,9
Kristinehamn Höder 4,8-9,14-16
Kristinehamn Jaken 3,11-12,15
Kristinehamn Jakobsberg 1:1-2,19-20
Kristinehamn Jupiter 8,11
Kristinehamn Järnet 1
Kristinehamn Kameleonten 8
Kristinehamn Karlsholm 1:2,18
Kristinehamn Katten 1-2
Kristinehamn Klockljuven 14
Kristinehamn Koljan 1,3,8-10
Kristinehamn Krokodilen 6
Kristinehamn Kungsfågeln 2,32,35
Kristinehamn Laman 2
Kristinehamn Lammets 5
Kristinehamn Liljebäck 1:1
Kristinehamn Makrillen 6-7,9-10
Kristinehamn Marieberg 1:2,24-25
Kristinehamn Mimer 7-8
Kristinehamn Mullvaden 1,4
Kristinehamn Muraren 5
Kristinehamn Najaden 8
Kristinehamn Nebulosan 4
Kristinehamn Noshörningen 3
Kristinehamn Notblomstret 1
Kristinehamn Nya Kyrkogården 1
Kristinehamn Patrullen 6
Kristinehamn Pegasus 2-3
Kristinehamn Rektorn 1,7-8,10-12,15
Kristinehamn Remonten 10
Kristinehamn Russinet 1
Kristinehamn Rådhuset 1
Kristinehamn Rådjuret 4,8
Kristinehamn Sanna 1:1,7
Kristinehamn Sirius 13
Kristinehamn Skomakaren 21

Kristinehamn Sköldpaddan 14-15
Kristinehamn Snickaren 1-5
Kristinehamn Solbacken 1:1
Kristinehamn Sotaren 4
Kristinehamn Spoven 8
Kristinehamn Stenbiten 3-4
Kristinehamn Stenstaliden 1:1
Kristinehamn Storken 11,17,10,14,21, S:1
Kristinehamn Strandskatan 21
Kristinehamn Strutsen 8,11,15,21
Kristinehamn Sunneberg 1:36
Kristinehamn Svinvallen 1
Kristinehamn Tapiren 1
Kristinehamn Tennet 3
Kristinehamn Tigern 5
Kristinehamn Tomten 1
Kristinehamn Torsken 4-6
Kristinehamn Tunnbindaren 4,12-14,19-20
Kristinehamn Tärnan 5,7-8
Kristinehamn Uranus 16
Kristinehamn Uroxen 18-21
Kristinehamn Ursus 31-32
Kristinehamn Valhall 1-4,11-14
Kristinehamn Vattenklövern 1,3
Kristinehamn Vildsvinet 1
Kristinehamn Villastaden 1:1
Kristinehamn Vågen 1,4
Kristinehamn Älgen 5-6,10
Kristinehamn Östermalm 1:1

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Starkström	Last	Ledningsrätt	1781K-29/1994.3

Bildningsåtgärd
Ledningsåtgärd

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Kristinehamns Energiverk

Last
Kristinehamn Antilopen 12,15
Kristinehamn Ormen 1-2

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Fjärrvärme	Last	Ledningsrätt	1781K-29/1994.4

Bildningsåtgärd
Ledningsåtgärd

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Kristinehamns Energiverk

Last
Kristinehamn Antilopen 11-12,15
Kristinehamn Dromedaren 3
Kristinehamn Ormen 1-2

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Fjärrvärme, varmvatten	Last	Ledningsrätt	1781K-29/1994.6

Bildningsåtgärd
Ledningsåtgärd

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Leopardens Villaförening

Last

Kristinehamn Antilopen 11-12
Kristinehamn Sanna 1:1

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Undercentral	Last	Ledningsrätt	1781K-29/1994.7
Bildningsåtgärd			
Ledningsåtgärd			

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Leopardens Villaförening

Last

Kristinehamn Antilopen 12

Anmärkningar

Servitut för nyttjande av tvätterianläggning, int 1965-10-27 nr 1080, gäller för leoparden 2-19 (AKT 1781K-47/1972)

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder (320)	393228-9	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	27 600 000 SEK	21 800 000 SEK	5 800 000 SEK
Taxerade ägare	Andel		Juridisk form
maskad			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 6212393 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
5 800 000 SEK	1781104	5 934 kvm	977 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 6211393 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
21 800 000 SEK	1781104	4 747 kvm	4 628 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1963		1963
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Tomtmätning		1962-05-08	1781K-94/1962
Införd i tomtboken		1962-05-29	
Ledningsrättsåtgärd		1994-09-09	1781K-29/1994
Ledningsrättsåtgärd		2008-11-05	1781-07/41
Tekniska åtgärder		Datum	Akt
Nybyggnadskarta större		1961-12-15	
Ursprung			
Kristinehamn Sanna 1:1			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6574261.4	447825.3
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	9 384 m ²	9 384 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum		Akt
S-Kristinehamn Antilopen:12	1988-02-10		1781-88/1

Källa: Lantmäteriet