

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

KRISTINEHAMN

Fastighetsbeteckning

KÖRSBÄRET 10

Värdetidpunkt

2026-06-08



Vit tegel fasad samt tomt med buskar och träd

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	18
	Bilaga III Planritning	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 2026-06-08.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	KRISTINEHAMN KÖRSBÄRET 10
Adress	Branten 7 681 52 Kristinehamn
Område	Kristinehamn
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-687-26-17
Nybyggnadsår	1935
Värdeår	1935
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

KÖRSBÄRET 10 i Kristinehamn kommun ligger i centralorten. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad tegel, fönster 2-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 85 m², fördelat på 3 rum och kök. Biarean uppgår till 72 m².

Markarealen uppgår till 673 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård, buskar och träd.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per juni 2026

300 000 KRONOR

Trehundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 250 tkr - 350 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	3 529
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,31

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 2026-06-03 av Håkan Bennetoft. Vid besiktningen deltog representant för 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.

Detaljplan Ingen indikation på avvikande användning för bostadsändamål, för vidare information kring detaljplan etc rekommenderas kontakt med kommunen.

Källa: Metria

Plan		
TOMTINDELNING	Datum	Akt
-	1934-06-23	1781K-103/1934
KÖRSBÄRET	Laga kraft: -	
Plan		
DETALJPLAN	Datum	Akt
-	1998-01-14	1781K-501/1999
KRUSBÄRET	Laga kraft: 1998-12-11	
Anmärkningar		
Genomf. start: 1998-12-12, Genomf. slut: 2008-12-11		

Bygglov Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt 673 m²
Obebyggda delar Trädgård, buskar och träd
Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning Villor
Avstånd I kommunens centralort

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El El anslutet till allmänt nät *Källa: Okulärbesiktning*
 Avstängt *

Vatten Kommunalt *Källa: Okulärbesiktning*
 Avstängt *
 Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.

Avlopp Kommunalt *Källa: Okulärbesiktning*
 Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.

Bredband via fiber Nej

Källa: Okulärbesiktning

*) 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 1935

Källa: Metria

Boarea 85 m²

Källa: Metria

Fördelat på 3 rum och kök

Biarea 72 m²

Våningar Ett plan med källare

Källarvåning Pannrum och förråd

Entréväning Hall, hygienrum, allrum, 2 sovrum och kök

Grund Källargrund

Stomme Trä

Fasad Tegel

Fönster 2-glas, kopplade

Yttertak Plåt

Balkong & uteplats Inglasad uteplats

Invändiga ytskikt

Golv Plastmatta och trägolv. Mycket dåligt skick

Vägg Tapet. Mycket dåligt skick

Tak Målade skivor. Mycket dåligt skick

Uppvärmning Luftburet värmesystem via radiatorer till värmepump (luft/vatten) (cTc).

Källa: Okulärbesiktning

Avstängd.

enligt fastighetsägaren ej i funktion.

Vattenburet värmesystem via radiatorer till pelletspanna. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.

Källa: Representant för fastighetsägaren

ur funktion.

<i>Eldstad</i>	Öppen spis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. <i>Källa: Okulärbesiktning</i>
	Ej godkänd
<i>Ventilation</i>	Självdraagsventilation
<i>Kök</i>	Spishäll, köksfläkt (Franke), kyl/frys (Whirlpool) Delar av köksinredning saknas eller är i mycket dåligt skick Låg standard, sämre skick
<i>Hygienrum</i>	WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar kakel WC, tvättställ, duschkabin Delar av inredning utriven Normal standard, sämre skick
<i>Helhetsintryck</i>	Låg standard, sämre skick. Hela byggnaden utan el och värme under en längre tid. Byggnadens inredning har utsatts för omfattande skadegörelse.

5.5 Övrigt

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

5.6 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet belamrat. På tomten fanns 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 2026-04-07, 650 258 SEK jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-183059-26: 2026-04-09, D-2026-00129992:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 3 inteckningar om 600 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	331 500 kr	2010-12-16	10/33726	
2	188 500 kr	2011-02-10	11/2732	
3	80 000 kr	2012-10-03	12/30036	

7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 974 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 693 000 kr

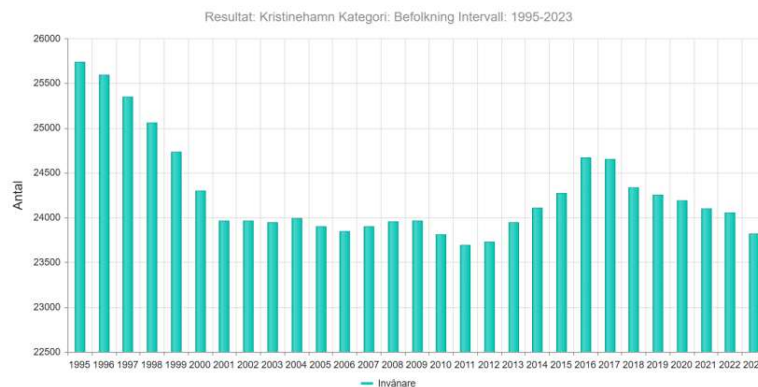
varav mark 281 000 kr

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 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

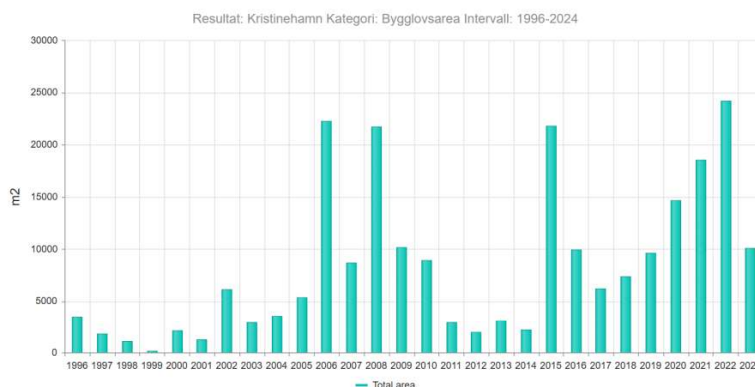
Kristinehamn har en utbyggd infrastruktur med goda transportmöjligheter. Europaväg 18 (E18) passerar genom kommunen och förbinder Kristinehamn med Karlstad i väster och Örebro i öster. Kristinehamns järnvägsstation erbjuder tågförbindelser till Stockholm, Göteborg och Karlstad. Busstrafiken är välutvecklad 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 verksam 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.

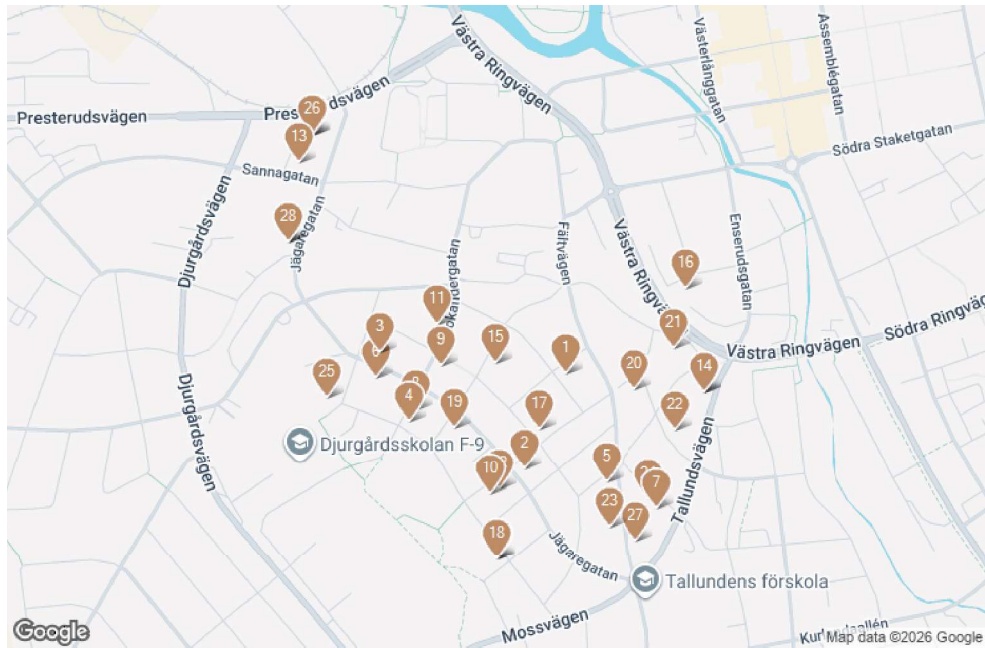
Byggnad i kommunen

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:

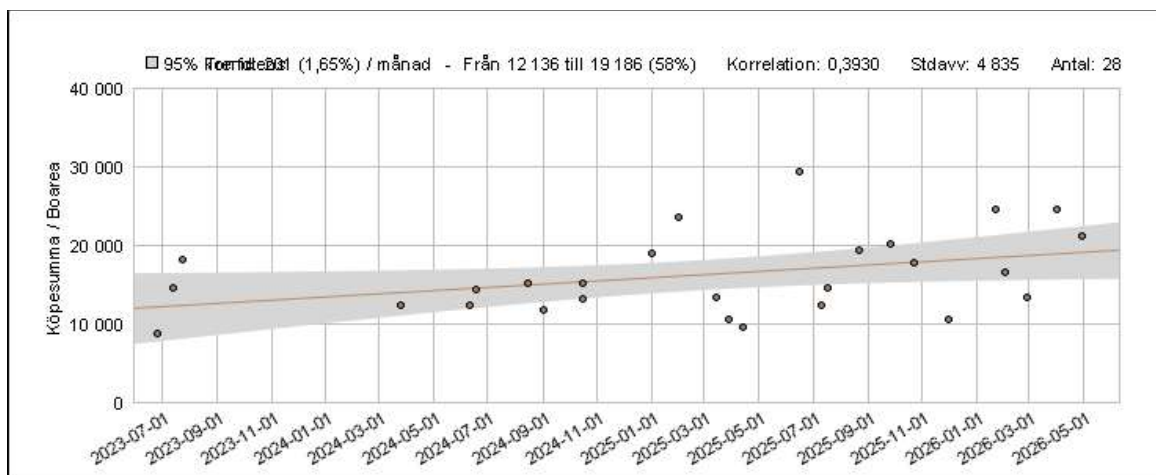


8.2 Ortsprisanalys

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 40 - 120 m², standardpoäng 28 - 44, byggår 1920 - 1972, areal tomt 505 - 1 121 m² under perioden 2023-06-26 och framåt.

Sökningen genererade 9 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 920 000 - 2 100 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 8 846 - 23 625 kr/m² med medel 16 451 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,0 - 1,9 med medel 1,3, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Kristinehamn	Päronet 5	2026-04-30	59	94	38	1945	505	E	L	1,2	21 186	1 250 000
Kristinehamn	Druvan 2	2025-10-23	62	72	29	1946	631	E	L	1,3	17 741	1 100 000
Kristinehamn	Rönnbäret 1	2025-09-26	67	77	37	1944	645	E	L	1,3	20 149	1 350 000
Kristinehamn	Krusbäret 11	2025-03-28	116	46	31	1934	769	E	L	1,0	10 560	1 225 000
Kristinehamn	Körsbäret 15	2025-01-31	40		38	1920	611	E	L	1,4	23 625	945 000
Kristinehamn	Hallonet 14	2024-10-15	120	45	28	1930	1 121	E	L	1,4	13 125	1 575 000
Kristinehamn	Rådjuret 6	2023-07-24	115		34	1972	652	E	L	1,9	18 260	2 100 000
Kristinehamn	Blåsippan 9	2023-07-14	103	105	44	1947	665	E	L	1,2	14 563	1 500 000
Kristinehamn	Dovhjorten 7	2023-06-26	104	22	28	1932	955	E	L	1,2	8 846	920 000
Medel											1,3	16 451

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge med låg standard. Sämre skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 300 000 kr, motsvarande 3 529 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per juni 2026

300 000 KRONOR

Trehundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 250 tkr - 350 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	3 529
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,31

Katrineholm 2026-06-04

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Håkan Bennetoff
Jurist & Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Vy från tomtgräns

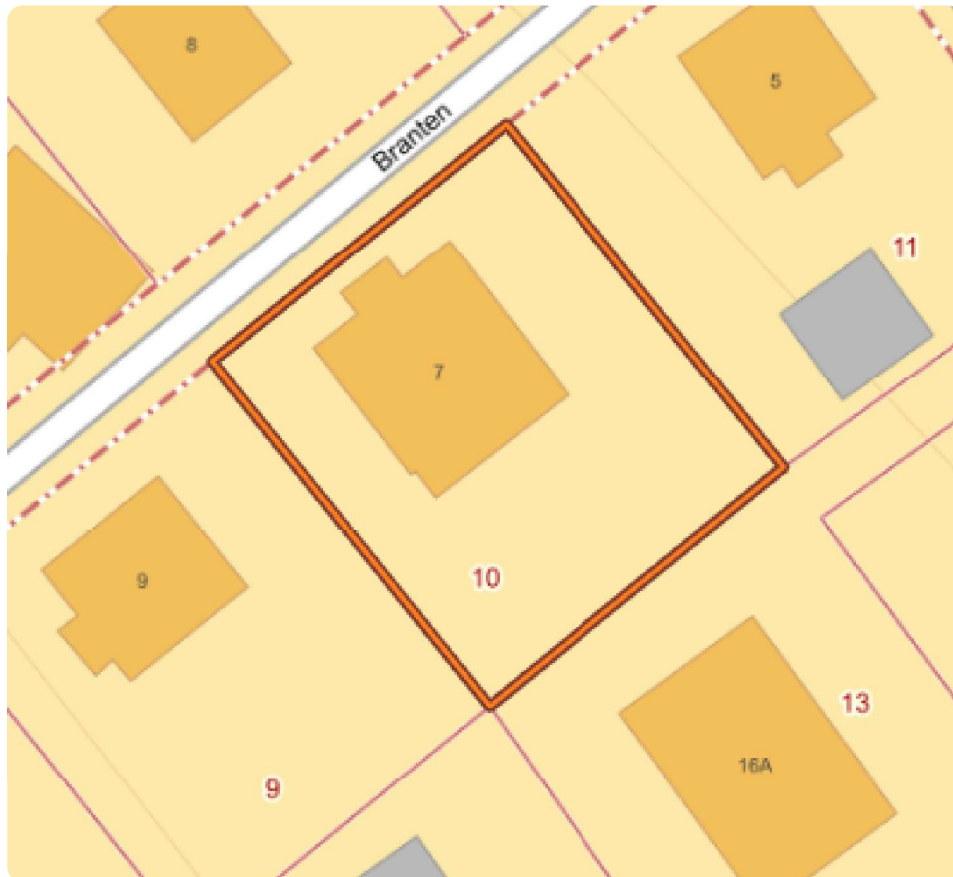


Vy från huvudbyggnadens baksida med
inglasad altan

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa
Metria



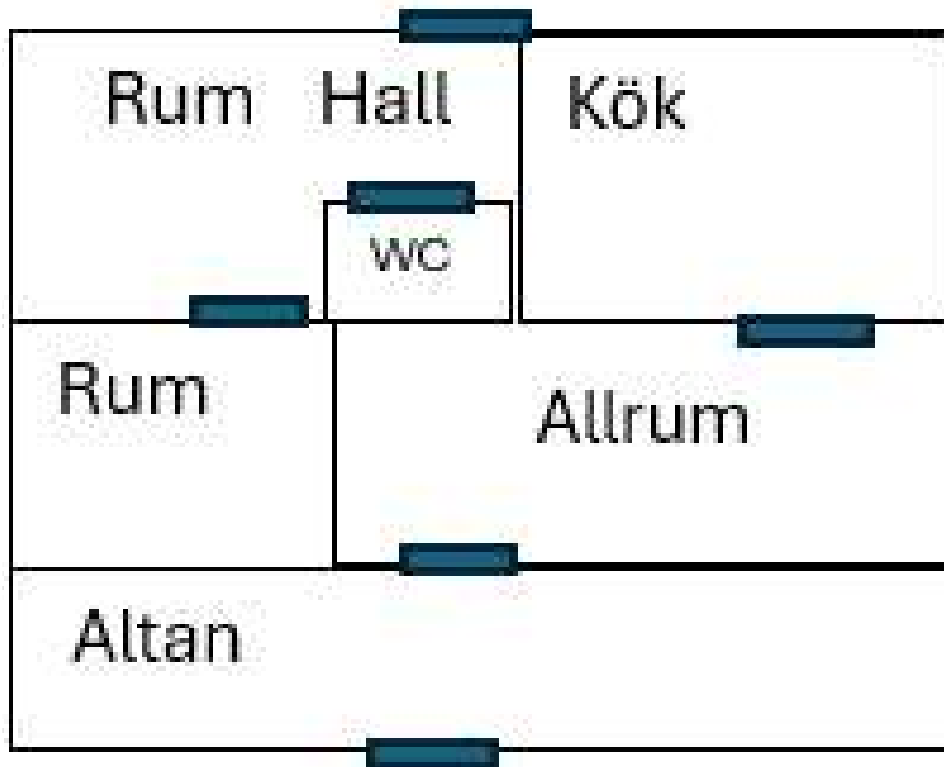
Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning

Planritning entréväning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.