

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

KRISTINEHAMN

Fastighetsbeteckning

SKOMAKAREN 18

Värdetidpunkt

2026-06-03



Huvudbyggnad med gul träpanel samt trädgård 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 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 2026-06-03.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	KRISTINEHAMN SKOMAKAREN 18
Adress	Bergsvägen 8, Schervingegatan 3 681 35 Kristinehamn,
Område	Kristinehamn
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-688-26-17
Nybyggnadsår	1910
Värdeår	1929
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

SKOMAKAREN 18 i Kristinehamn kommun ligger i centralorten. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak betongpannor. Boarean uppgår till 73 m², fördelat på 4 rum och kök. Biarean uppgår till 15 m².

Det finns även övriga byggnader såsom garage.

Markarealen uppgår till 732 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård och buskar.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per juni 2026

200 000 KRONOR

Tvåhundrausenkronor

Bedömt värdeintervall 150 tkr - 250 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	2 740
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,24

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		
STADSPLAN	Datum	Akt
-	1959-12-12	1781K-512/1959
KVARTERET MASKINISTEN	Laga kraft: -	
Anmärkningar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Plan		
TOMTINDELNING	Datum	Akt
-	1973-05-07	1781K-1002/1973
SKOMAKAREN	Laga kraft: -	

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 732 m²
Obebyggda delar Trädgård och buskar
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*
 Avstängt *

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 1910, om/tillbyggt 1929	Källa: Metria
Boarea	73 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 3 rum och kök	
Biarea	15 m ²	
Våningar	Två plan med källare	
Källarvåning	Tvättstuga, pannrum och förråd	
Entréväning	Hall, hygienrum, allrum och kök	
Våning 1 tr	2 sovrum	
Grund	Källargrund	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel	
Fönster	2-glas, kopplade	
Yttertak	Betongpannor	
Invändiga ytskikt		
Golv	Plastmatta och trägolv. Mycket dåligt skick	
Vägg	Tapet. Mycket dåligt skick	
Tak	Målade skivor. Mycket dåligt skick	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till pelletspanna. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	
	Källa: Representant för fastighetsägaren	
	Avstängd.	
	enligt fastighetsägaren ej i funktion.	

	Luftburet värmesystem via luft till värmepump (luft/luft). ur funktion. <i>Källa: Okulärbesiktning</i>
Eldstad	Öppen spis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. <i>Källa: Okulärbesiktning</i>
Ventilation	Troligen ej godkänd Självdraagsventilation
Kök	Elspis, köksfläkt, diskmaskin (Bosch) Delar av inredning saknas eller är trasigt. Låg standard, sämre skick
Hygienrum	WC på entré våning, golv klinker, väggar Panel WC, tvättställ Normal standard, sämre skick
Helhetsintryck	Låg standard, sämre skick. Hela byggnaden saknat el och värme under en längre tid. Delar av fasad och inredning sönderslaget.

5.5 Övrig byggnad

Garage	Trästomme med plåttak Äldre byggnad i sämre skick Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: 100 m ² (uppskattad yta)
--------	--

5.6 Handräckning

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 2026-03-30, 245 913 SEK jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-170910-26: 2026-04-01, D-2026-00120470:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 2 inteckningar om 237 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	187 000 kr	1996-10-29	96/7076	
2	50 000 kr	1997-07-24	97/4628	

7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 835 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 549 000 kr

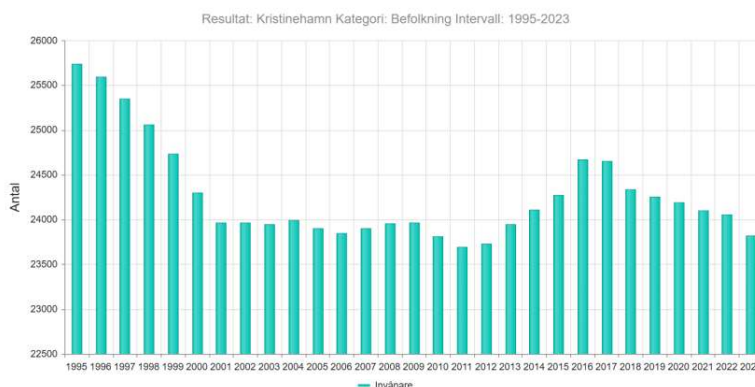
varav mark 286 000 kr

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

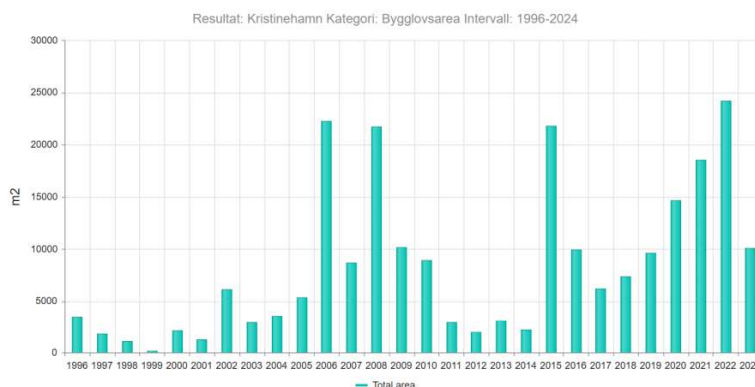
Kristinehamn har en utbyggd infrastruktur med goda transportmöjligheter. Europaväg 18 (E18) passerar genom kommunen och förbinder Kristinehamn med Karlstad i väster och Örebro i öster. Kristinehamns järnvägsstation erbjuder tågförbindelser till Stockholm, Göteborg och Karlstad. Busstrafiken är välutvecklad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

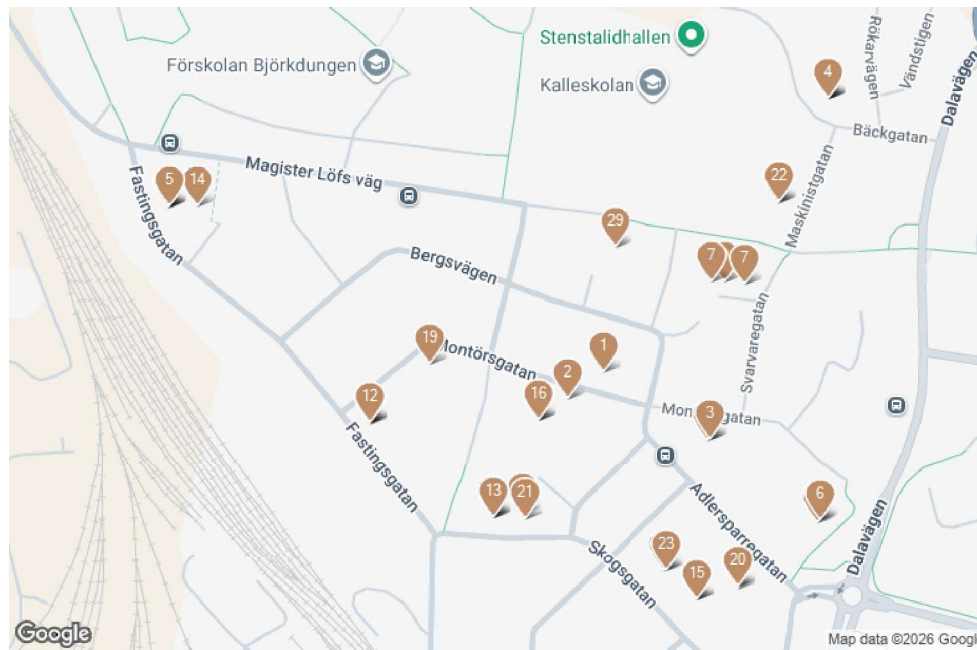
Byggnad i kommunen

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:

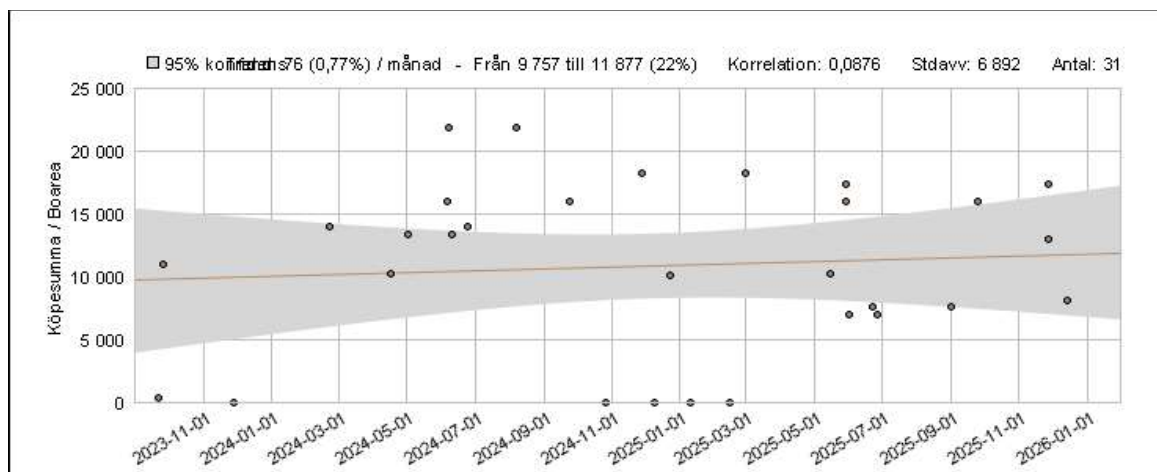


8.2 Ortsprisanalys

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 90 - 109 m², standardpoäng -, byggår 1910 - 1990, areal tomt 260 - 1 102 m² under perioden 2024-05-02 och framåt.

Sökningen genererade 6 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 737 000 - 1 900 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 7 019 - 18 269 kr/m² med medel 12 134 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,7 - 2,1 med medel 1,4, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillning
Kristinehamn	Barberaren 31	2025-12-14	109			1990			bo		8 073	880 000
Kristinehamn	Moskisten 22 Och Villastaden 1:19	2025-06-02	105			1920	898		L	0,7	7 019	737 000
Kristinehamn	Målaren 12	2025-05-30	103			1976	635		L	1,1	16 019	1 650 000
Kristinehamn	Barberaren 31	2024-12-23	109			1990			bo		10 091	1 100 000
Kristinehamn	Barberaren 23	2024-11-28	104			1982	260		L	1,8	18 269	1 900 000
Kristinehamn	Eldaren 13	2024-05-02	90			1910	1 102		L	2,1	13 333	1 200 000
Medel											1,4	12 134

Std=Standardpoäng. Tomt=Areal tomt. Bel=Belägenhet; E=Ej strand, N=Strandnära, S=Strand. UF=Upplåtelseform; L=Lagfart, T=Tomträtt. K/T=Köpeskillning/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 200 000 kr, motsvarande 2 740 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per juni 2026

200 000 KRONOR

Tvåhundrausen kronor

Bedömt värdeintervall 150 tkr - 250 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	2 740
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,24

Katrineholm 2026-06-04

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Håkan Bennetoff
Jurist & Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



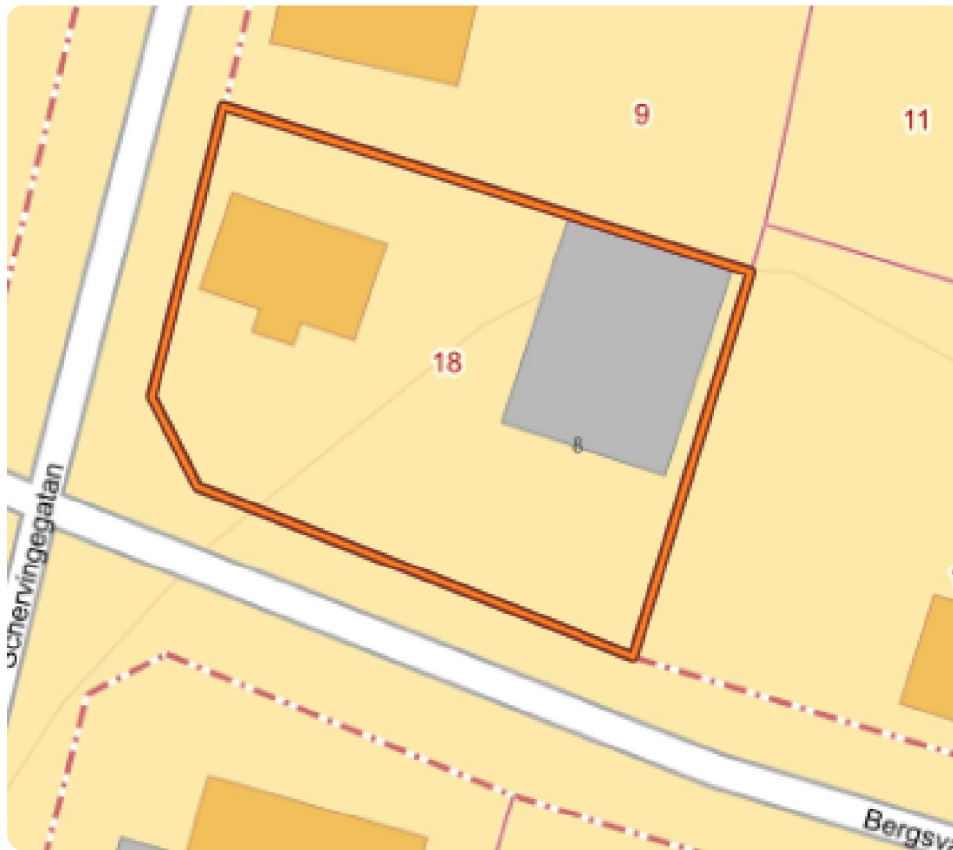
Vy mot baksida



Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



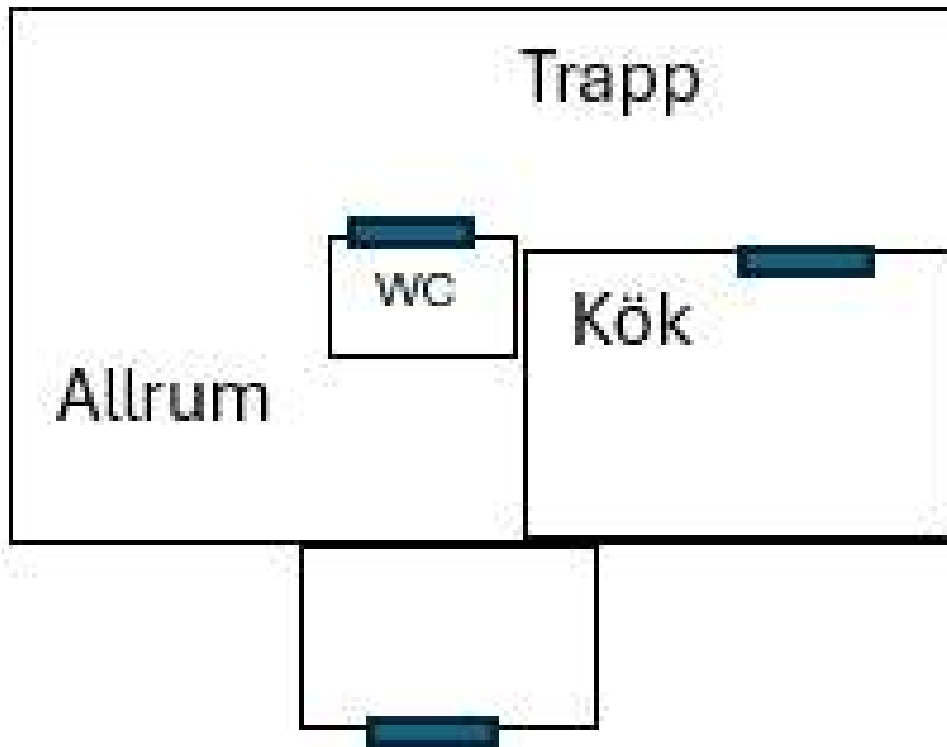
Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar

Planritning entréväning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Planritning ovanvåning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.