



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

KRISTINEHAMN

Bostadsrättsförening

BRF KRISTINEHAMNSHUS NR 8

Lägenhet nr

206058001-0015

Värdetidpunkt

2026-06-23



Gul tegelbyggnad i 3 våningar

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 2026-06-23.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	KRISTINEHAMN
Bostadsrättsförening	BRF KRISTINEHAMNSHUS NR 8
Lägenhet nr	206058001-0015
Adress	VÄSTGÖTAGATAN 32 C 681 41 KRISTINEHAMN
Område	Kristinehamn
D-nr	F-2115-25-17

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 0015 i BRF KRISTINEHAMNSHUS NR 8 i Kristinehamn kommun ligger i centralorten. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 64 m² fördelat på 3 rum och kök, på våning 2 av 3 våningar.

Månadsavgiften är 6 392 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten, tv, internet och el. Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per juni 2026

300 000 KRONOR

Trehundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 280 tkr - 310 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

4 688

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 2026-06-23 av Håkan Bennetoft. Vid besiktningen deltog 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 2033-05-10, energiklass E.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 206058001-0015, Skatteverkets lgh nr 1101
Läge i byggnaden	Våning 2 av 3 våningar. Hiss finns ej
Planlösning	Hall, 2 sovrum, allrum, hygienrum och kök
Boarea	64 m ² Fördelat på 3 rum och kök
Balkong & uteplats	Inglasad balkong
Invändiga ytskikt	
Golv	Parkett
Vägg	Tapet
Tak	Målade skivor
Kök	Spishäll, ugn inbyggd, köksfläkt, diskmaskin, kyl/frys (Whirlpool) Normal standard, normalt skick
Hygienrum	WC/dusch, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch, tvättmaskin Normal standard, gott skick
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	6 392 kr. I avgiften ingår värme, vatten, tv, internet och el. Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften. Källa: Bostadsrättshavaren
Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Ja

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 2024/2025

Bostadsrättsförening		RIKSBYGGENS BRF KRISTINEHAMNSHUS NR 8, orgnr 773600-0790
Fastighetsbeteckning		Kristinehamn Strömmingen 1
Ålder		Byggår 1957
Byggnader		
		Totalt 66 st lägenheter och 2 st lokaler
Ytor	Bostäder	3 842 m ²
	Lokaler	173 m ²
Gemensamma utrymmen		
	Garage	16 st
	P-platser	21 st
Omgivning		Flerbostadshus
Avstånd		I kommunens centralort

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	22 141 000 kr, taxeringsår 2025
Skulder till kreditinstitut	26 845 000 kr, motsvarande ca 6 686 kr/m ² totalyta
Yttre fond	1 341 023 kr

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

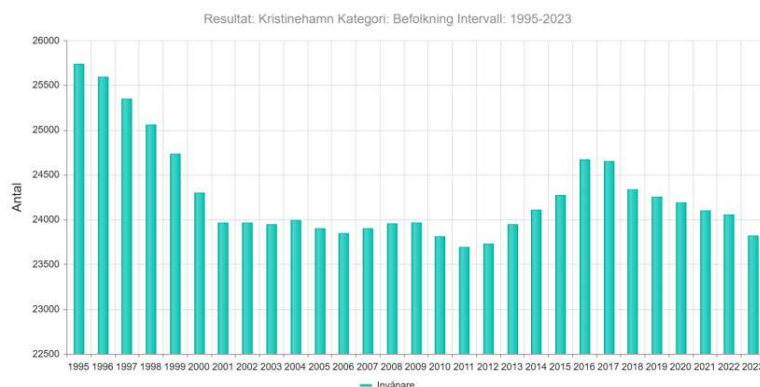
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstituttet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt 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

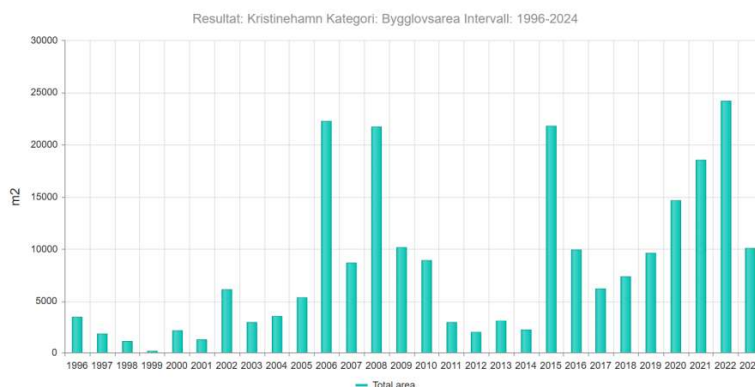
Kristinehamn har en utbyggd infrastruktur med goda transportmöjligheter. Europaväg 18 (E18) passerar genom kommunen och förbinder Kristinehamn med Karlstad i väster och Örebro i öster. Kristinehamns järnvägsstation erbjuder tågförbindelser till Stockholm, Göteborg och Karlstad. Busstrafiken är välutvecklad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

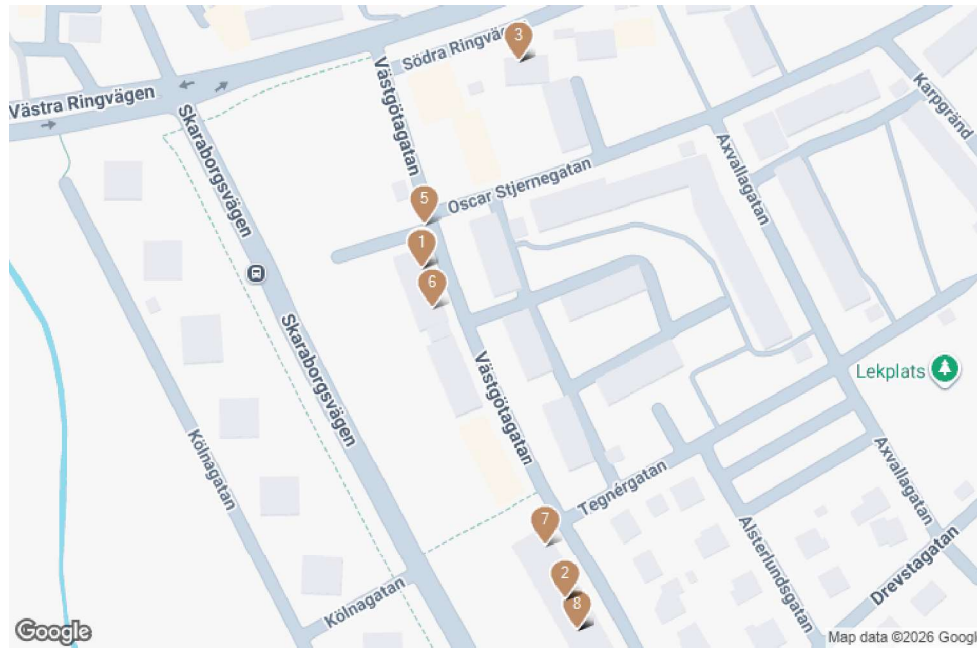
Byggnade i kommunen

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:

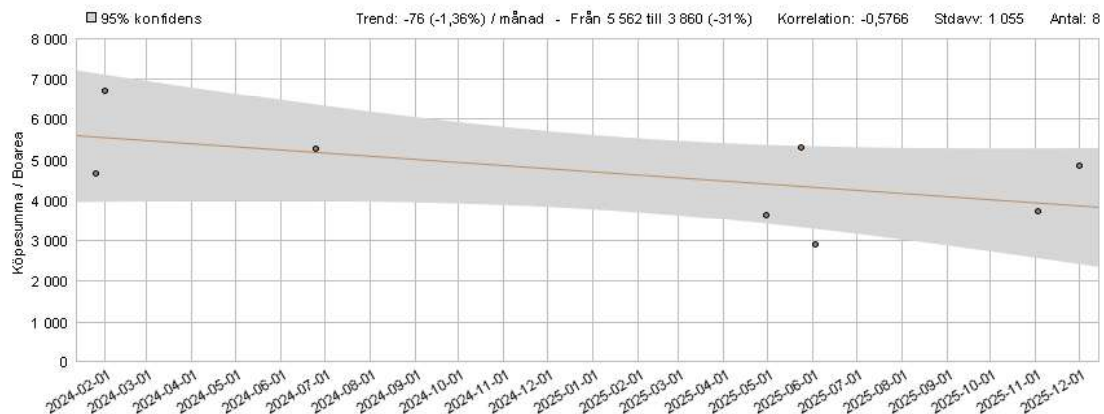


7.2 Ortsprisanalys

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 3 rum och kök och boyta 64 - 89 m².

Sökningen genererade 6 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 239 000 - 430 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 2 921 - 6 718 kr/m² med medel 4 501 kr/m².

Förening	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
Riksbyggen Brf Kristinehamnshus 8	2025-11-03	64	3	1	1958	5 980	3 734	239 000
HSB Brf Motorn Kristinehamn	2025-06-03	89	3	3	1952	6 582	2 921	260 000
Riksbyggens BRF Kristinehamnshus nr 8	2025-05-24	64	3	3	1957	5 602	5 312	340 000
HSB:s Brf Södermalm	2025-04-30	71,5	3	3	1953	4 593	3 636	260 000
Riksbyggen Kristinehamnshus nr 8	2024-02-01	64	3	1	1957	5 263	6 718	430 000
Riksbyggens Brf Khmnshus nr 8	2024-01-26	64	3	1	1958	5 071	4 687	300 000
Medel							4 501	
Vån=Våning								

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge med normal standard. Normalt skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga kring medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 300 000 kr, motsvarande 4 688 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per juni 2026

300 000 KRONOR

Trehundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 280 tkr - 310 tkr

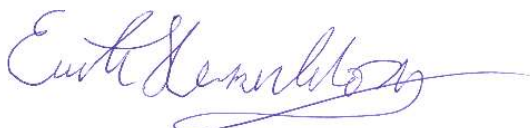
Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

4 688

Katrineholm 2026-06-28

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Håkan Bennetoff
Jurist & Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt

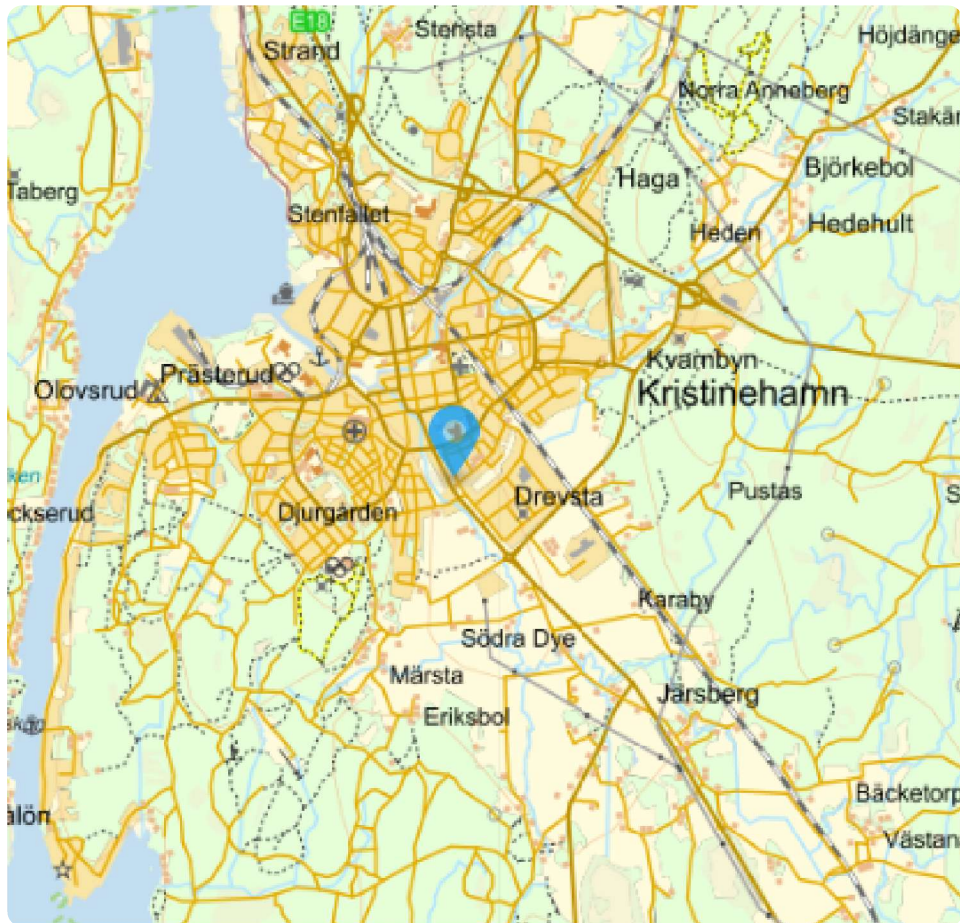


Vy från baksida med gemensamt grönområde



Vy från balkong

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria



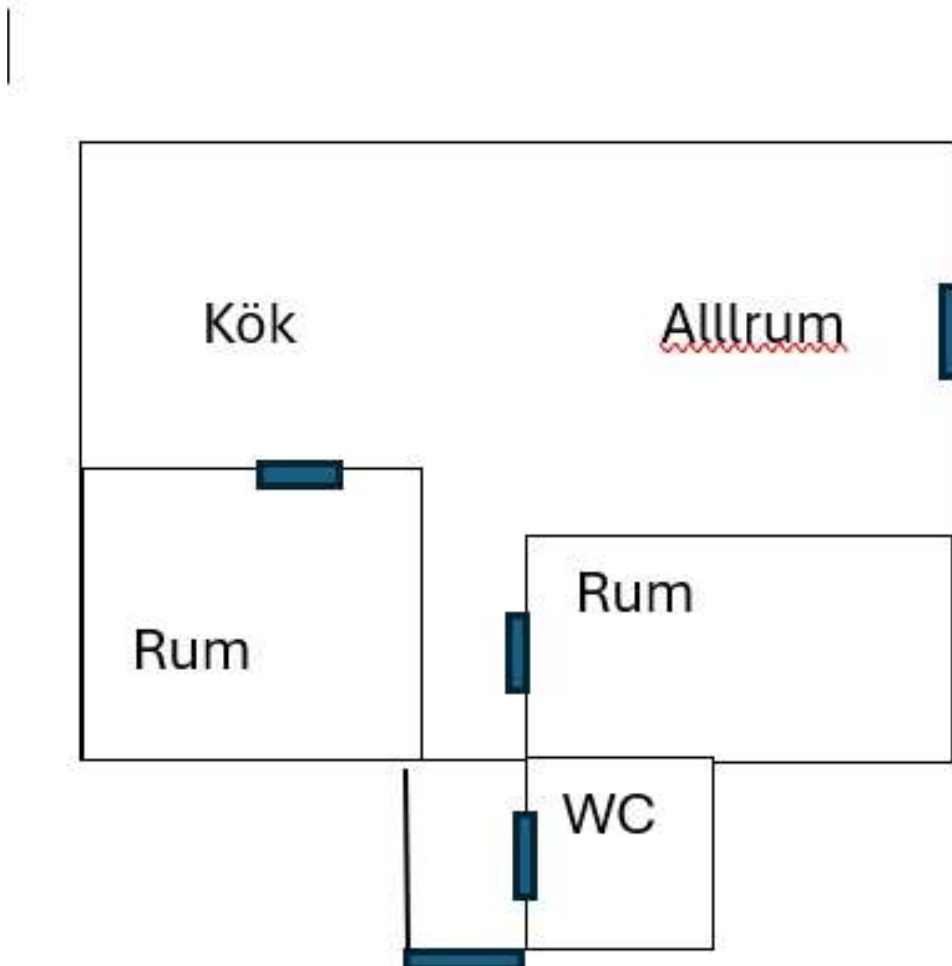
Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning

Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag

 **FastighetSök**

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Kristinehamn Strömmingen 1	UUID 909a6a70-bad1-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 170078366	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-02-01
Län- och kommunkod 1781	Distrikt Kristinehamn	Distriktskod 213024	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2021-01-28
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-06-18

Adress

Adress
Västgötagatan 32, 32 A, 32 B, 32 C, 32 D, 32 E, 34 A, 34 B
681 41 Kristinehamn

Inskrivningsinformation

Lagfart **maskad**

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6
Totalt belopp: 23 021 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	2 171 100 SEK	2008-01-09	08/888
2	197 200 SEK	2008-01-09	08/889
3	533 500 SEK	2008-01-09	08/890
4	3 248 200 SEK	2008-01-09	08/901
5	14 721 000 SEK	2021-01-14	D-2021-00015532:1
6	2 150 000 SEK	2021-01-14	D-2021-00015532:2

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Uddevalla

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Stadsplan
Kvarteret strömmingen mm

Datum

1954-09-24

Akt

1781K-507/1954

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Tomtindelning
Strömmingen

1956-07-12

1781K-1014/1956

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod

Hyreshusenhet, bostäder och
lokaler (321)

Taxeringsenhetsnummer

390731-9

Samtaxerad

Ja

Typ av fastighet

Fastighet

Samtaxering för registerenhet

Kristinehamn Sillen 1
Kristinehamn Strömmingen 1

Taxeringsår
2025

Taxeringsvärde
22 141 000 SEK

därav byggnadsvärde
16 771 000 SEK

därav markvärde
5 370 000 SEK

Taxerade ägare

maskad

Andel

Juridisk form

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 24350393 (2025)

Taxeringsvärde
569 000 SEK

Riktvärdeområde
1781104

Byggrätt ovan mark
712 kvm

Riktvärde byggrätt
799 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 21527393 (2025)

Taxeringsvärde
4 801 000 SEK

Riktvärdeområde
1781104

Byggrätt ovan mark
4 801 kvm

Riktvärde byggrätt
1 000 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus lokal 21526393 (2025)

Taxeringsvärde
171 000 SEK

Riktvärdeområde
1781104

Lokalyta
173 kvm

Hyra
63 000 SEK/år

Under uppförande
Nej

Nybyggnadsår
1957

Tillbyggnadsår
2004

Värdeår
1957

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostad 21525393 (2025)

Taxeringsvärde 16 600 000 SEK	Riktvärdeområde 1781104	Bostadsyta 3 841 kvm	Hyra 3 744 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1957	Tillbyggnadsår 2004	Värdeår 1957
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1956-11-06	1781K-65/1956

Införd i tomtboken

1956-11-12

Tekniska åtgärder

Datum

Akt

Nybyggnadskarta folio

1956-04-03

Ursprung

Kristinehamn Södermalm 1:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	65 739 75.8	44 95 79.6

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	4 565 m ²	4 565 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
S-Kristinehamn Strömmingen:1	1988-02-10	1781-88/1

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige