



---

## VÄRDEUTLÅTANDE

**Kommun**

**KRISTINEHAMN**

**Bostadsrättsförening**

**HSB BRF MOTORN I KRISTINEHAMN**

**Lägenhet nr**

**10-2051-1-24**

**Värdetidpunkt**

**2025-09-24**



Framsida

---

Företag

VärderingsInstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o A. Sundqvist AB

E-post

[norra@properate.se](mailto:norra@properate.se)

Värmbolsvägen 7, 641 51 Katrineholm

Hemsida

[www.properate.se](http://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 .....         | 16 |
|   | Bilaga IV Fastighetsutdrag .....     | 17 |

## **1 Uppdraget**

### **1.1 Uppdragsgivare**

VärderingsInstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten, Mellersta 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 2025-09-24.

## 2 Värdebedömning sammanfattning

### 2.1 Värderingsobjekt

|                     |                                             |
|---------------------|---------------------------------------------|
| Kommun              | KRISTINEHAMN                                |
| Bostadsrättförening | HSB BRF MOTORN I KRISTINEHAMN               |
| Lägenhet nr         | 10-2051-1-24                                |
| Adress              | Södra Ringvägen 61 B<br>681 40 Kristinehamn |
| Område              | Kristinehamn                                |
| Bostadsrättshavare  | D-nr F-1293-25-17                           |

### 2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 10-2051-1-24 i HSB BRF MOTORN I KRISTINEHAMN i Kristinehamn kommun ligger i centralorten. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 89,4 m<sup>2</sup> fördelat på 3 rum, på våning Entré, hall, WC/dusch, 2 rum, balkong och kök av Trappa, Rymlig hall och 1 rum..

Månadsavgiften är 6 582 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten, tv och internet.

### 2.3 Marknadsvärde

**Marknadsvärde per september 2025**

**300 000 KRONOR**

**Trehundratusenkronor**

**Bedömt värdeintervall 250 000 tkr - 350 000 tkr**

#### Nyckeltal

**Kr/m<sup>2</sup>** (marknadsvärde / boarea)

**3 356**

### **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 2025-09-23 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 20280814, energiklass E.  
Källa: Boverket.

## 5 Beskrivning värderingsobjekt

### 5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

|                       |                                                                                                                                      |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objekt                | Lägenhet nr 10-2051-1-24                                                                                                             |
| Läge i byggnaden      | Våning Entré, hall, WC/dusch, 2 rum, balkong och kök av Våning 2 med trappa, rymlig hall och 1 rum.. Hiss finns ej                   |
| Planlösning<br>Boarea | 89 m <sup>2</sup><br><br>Fördelat på 3 rum och kök                                                                                   |
| Balkong & uteplats    | Balkong med inglasad balkong                                                                                                         |
| Övrigt                | Lägenheten var belamrad med diverse bråte samt nedsmutsad vid besiktningstillfället.                                                 |
| Invändiga ytskikt     |                                                                                                                                      |
| Golv                  | Parkett och plastmatta                                                                                                               |
| Vägg                  | Tapet                                                                                                                                |
| Tak                   | Målat                                                                                                                                |
| Kök                   | Köksfläkt (okänt), kyl/frys (Elektro Helios)<br><br>Äldre inredning i slitet skick.<br><br>Låg standard, sämre skick                 |
| Hygienrum             | WC/dusch på entrévåning, golv klinker, väggar kakel<br><br>WC, tvättställ, dusch, handdukstork<br><br>Normal standard, normalt skick |
| Övriga utrymmen       | Till lägenheten finns även Förråd                                                                                                    |
| Helhetsintryck        | Låg standard, sämre skick                                                                                                            |

### 5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

|                     |                                                            |
|---------------------|------------------------------------------------------------|
| Månadsavgift        | 6 582 kr. I avgiften ingår värme, vatten, tv och internet. |
| Inre underhållsfond | 436 kr                                                     |
| Pantsättning        | Ja                                                         |

### 5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet belamrad.

## 5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2023/2024

|                      |                                         |
|----------------------|-----------------------------------------|
| Bostadsrättsförening | KRISTINEHAMNS KOMMUN, orgnr 212000-1868 |
| Fastighetsbeteckning | Gäddan 8                                |
| Ålder                | Byggår 1952                             |
| Byggnader            | Flerbostadshus                          |
|                      | Totalt 36 st lägenheter och st lokaler  |
| Ytor                 | Bostäder 1 622 m <sup>2</sup>           |
|                      | Lokaler 0 m <sup>2</sup>                |
| Gemensamma utrymmen  | Tvättstuga                              |
|                      | Garage 7 st                             |
|                      | P-platser 13 st                         |
| Omgivning            | Flerbostadshus                          |
| Avstånd              | I kommunens centralort                  |

## 5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

|                             |                                                                |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Taxeringsvärde              | 9 429 000 kr, taxeringsår 2025                                 |
| Skulder till kreditinstitut | 12 299 274 kr, motsvarande ca 7 583 kr/m <sup>2</sup> totalyta |
| Yttre fond                  | 467 274 kr                                                     |
| Höjning av avgift           | Ingen uppgift                                                  |
| Kontaktperson BRF           | Se årsredovisning                                              |

## **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.

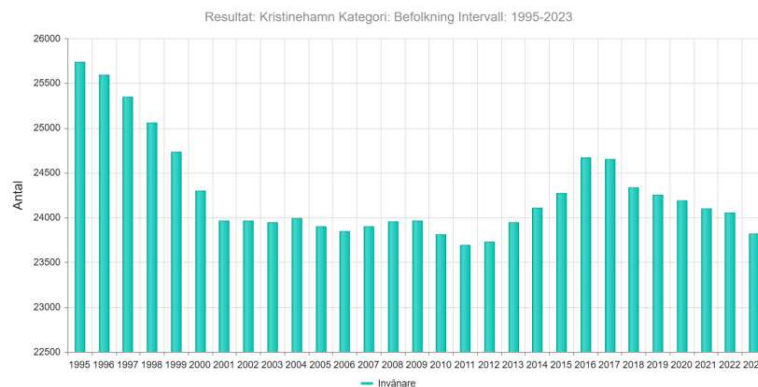
Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

## 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

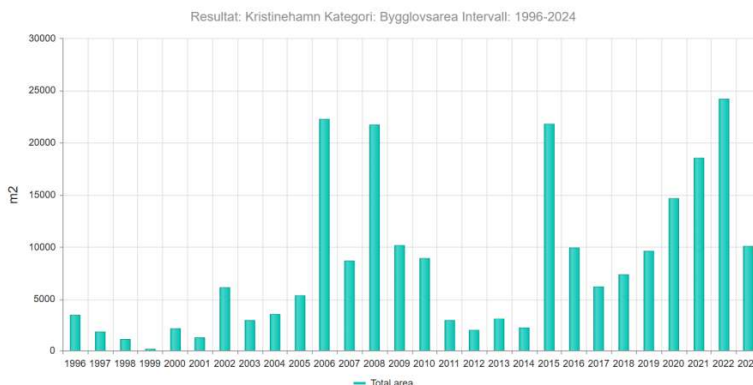
Kristinehamn har en utbyggd infrastruktur med goda transportmöjligheter. Europaväg 18 (E18) passerar genom kommunen och förbinder Kristinehamn med Karlstad i väster och Örebro i öster. Kristinehamns järnvägsstation erbjuder tågförbindelser till Stockholm, Göteborg och Karlstad. Busstrafiken är välutvecklad 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 m<sup>2</sup> (år 2014) och nästan 25 000 m<sup>2</sup> (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.

Materialet har gallrats och om fattar bostadsrättslägenheter på 3 rum och kök och boyta 56 - 89 m<sup>2</sup>.

Sökningen genererade 32 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 115 000 - 725 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 1 691 - 8 630 kr/m<sup>2</sup> med medel 5 170 kr/m<sup>2</sup>.

| Förening                              | Adress                                     | Datum      | Boyta | Rum | Vån | Byggår | Avgift | Kvmpris | Köpeskillning |
|---------------------------------------|--------------------------------------------|------------|-------|-----|-----|--------|--------|---------|---------------|
| HSB BRF Motorn Kristinehamn           | Södra Ringvägen 63                         | 2025-06-03 | 89    | 3   | 3   |        | 6 582  | 2 921   | 260 000       |
| HSB:s bnf Trädgården                  | Södra Ringvägen 44C                        | 2025-05-21 | 88    | 3   | 2   |        | 5 905  | 7 897   | 695 000       |
| HSB:s BRF Södermalm                   | Oscar Stjernegatan 5 B                     | 2025-04-30 | 71,5  | 3   | 3   |        | 4 593  | 3 636   | 260 000       |
| HSB:s BRF Irisdal                     | Irisdalsgatan 3                            | 2025-03-14 | 82    | 3   | 1   |        | 4 226  | 8 536   | 700 000       |
| HSB:s BRF Södermalm                   | Oscar Stjernegatan 5B                      | 2025-01-31 | 72,5  | 3   | 2   |        | 4 573  | 2 000   | 145 000       |
| Brf Forellen                          | Södra Ringvägen 54F                        | 2024-12-12 | 71,5  | 3   | 3   |        | 6 550  | 2 727   | 195 000       |
| Riksbyggens bnf Kristinehamnshus nr 6 | Skaraborgsvägen 20                         | 2024-11-21 | 68    | 3   | 2   |        | 7 029  | 2 058   | 140 000       |
| Brf Forellen                          | Södra Ringvägen 54 E                       | 2024-08-15 | 56,5  | 3   | 3   |        | 5 250  | 4 778   | 270 000       |
| HSB:s BRF Skaraborg                   | Västgötagatan 24 A                         | 2024-06-25 | 75    | 3   | 2   |        | 3 775  | 5 266   | 395 000       |
| HSB:s BRF Liljebäck                   | Karlskogavägen 15B                         | 2024-04-29 | 78    | 3   | 1   |        | 4 903  | 4 487   | 350 000       |
| HSB BRF Södermalm i Kristinehamn      | Oscar Stjernegatan 10B, 68141 Kristinehamn | 2024-02-11 | 76    | 3   | 3   |        | 4 697  | 7 894   | 600 000       |
| Riksbyggen Kristinehamnshus nr 8      | Västgötagatan 32 A                         | 2024-02-01 | 64    | 3   | 1   |        | 5 263  | 6 718   | 430 000       |
| Riksbyggens BRF Khmnshus nr 8         | Västgötagatan 32C                          | 2024-01-26 | 64    | 3   | 1   |        | 5 071  | 4 687   | 300 000       |
| HSB:s BRF Trädgården                  | Gustavsbergsgatan 12B                      | 2024-01-22 | 84    | 3   | 2   |        | 5 355  | 7 083   | 595 000       |
| HSB:s BRF Liljebäck                   | Karlskogavägen 15 A                        | 2023-11-17 | 78    | 3   | 3   |        | 5 219  | 5 000   | 390 000       |
| HSB:s BRF Trädgården                  | Gustavsbergsgatan 12B                      | 2023-10-05 | 84    | 3   | 1   |        | 5 576  | 8 630   | 725 000       |
| Brf Forellen                          | Södra Ringvägen 54D                        | 2023-10-04 | 56    | 3   | 1   |        | 4 850  | 3 839   | 215 000       |
| Riksbyggens BRF Kristinehamnshus nr 6 | Skaraborgsvägen 22                         | 2023-09-28 | 68    | 3   | 2   |        | 5 601  | 2 779   | 189 000       |
| Riksbyggen BRF Kristinehamnshus nr 8  | Västgötagatan 32D                          | 2023-08-19 | 64    | 3   | 2   |        | 5 131  | 3 906   | 250 000       |
| HSB BRF Södermalm i Kristinehamn      | Oscar Stjernegatan 5B                      | 2023-04-23 | 71,5  | 3   | 2   |        | 4 210  | 6 993   | 500 000       |
| Riksbyggen BRF Kristinehamnshus nr 8  | Västgötagatan 32B                          | 2023-04-13 | 64    | 3   | 3   |        | 4 981  | 7 734   | 495 000       |
| HSB:s BRF Liljebäck                   | Karlskogavägen 15A                         | 2023-03-20 | 78    | 3   | 1   |        | 4 850  | 4 871   | 380 000       |
| HSB:s BRF Irisdal                     | Karlskogavägen 21                          | 2023-03-20 | 82    | 3   | 2   |        | 4 218  | 6 707   | 550 000       |
| HSB:s BRF Södermalm                   | Oscar Stjernegatan 10 B                    | 2023-02-04 | 76    | 3   | 3   |        | 4 551  | 6 776   | 515 000       |
| HSB:s BRF Liljebäck                   | Karlskogavägen 15B                         | 2023-01-12 | 78    | 3   | 3   |        | 4 959  | 6 923   | 540 000       |
| HSB:s BRF Södermalm                   | Oscar Stjernegatan 10 B                    | 2023-01-09 | 76    | 3   | 2   |        | 4 551  | 3 486   | 265 000       |
| Riksbyggens BRF Kristinehamnshus nr 6 | Skaraborgsvägen 20, Våning 1               | 2022-12-22 | 69    | 3   | 1   |        | 5 238  | 2 608   | 180 000       |
| Riksbyggens BRF Khmnshus nr 8         | Västgötagatan 32A                          | 2022-12-13 | 64    | 3   | 2   |        | 5 123  | 4 531   | 290 000       |
| Riksbyggens BRF Khmnshus nr 6         | Skaraborgsvägen 20                         | 2022-11-25 | 68    | 3   | 2   |        | 6 400  | 1 691   | 115 000       |
| HSB:s BRF Irisdal                     | Karlskogavägen 19                          | 2022-11-21 | 82    | 3   | 3   |        | 4 118  | 4 878   | 400 000       |
| HSB:s BRF Liljebäck                   | Karlskogavägen 17 A                        | 2022-11-14 | 78    | 3   | 3   |        | 4 889  | 8 333   | 650 000       |
| Riksbyggen BRF Kristinehamnshus nr 8  | Västgötagatan 32C                          | 2022-11-09 | 64    | 3   | 3   |        | 4 981  | 5 078   | 325 000       |
| Medel                                 |                                            |            |       |     |     |        |        | 5 170   |               |

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektets läge bedöms som normalt 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 3 356 kr/m<sup>2</sup>.

### 7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

**Marknadsvärde per september 2025**

**300 000 KRONOR**

**Trehundratusenkronor**

**Bedömt värdeintervall 250 000 tkr - 350 000 tkr**

#### **Nyckeltal**

**Kr/m<sup>2</sup>** (marknadsvärde / boarea)

**3 356**

Katrineholm 2025-10-20

**VärderingsInstitutet Norra AB**



Erik Hernblom

Jägmästare, Civilekonom och Auktoriserad  
fastighetsvärderare



Håkan Bennetoff

Jurist & Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



## Bilaga I Foton utvändigt

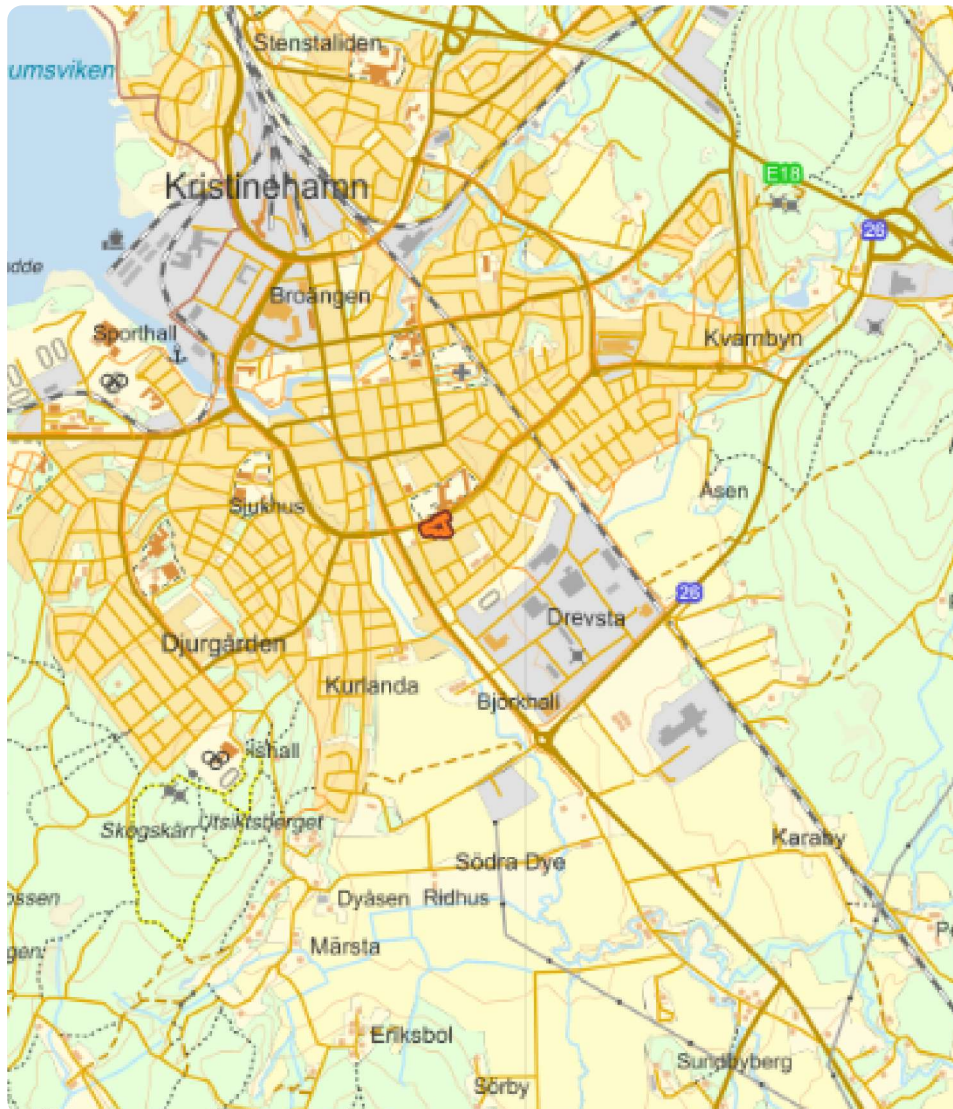


Vy från infart.



Baksida med gemensamt grönområde

## Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

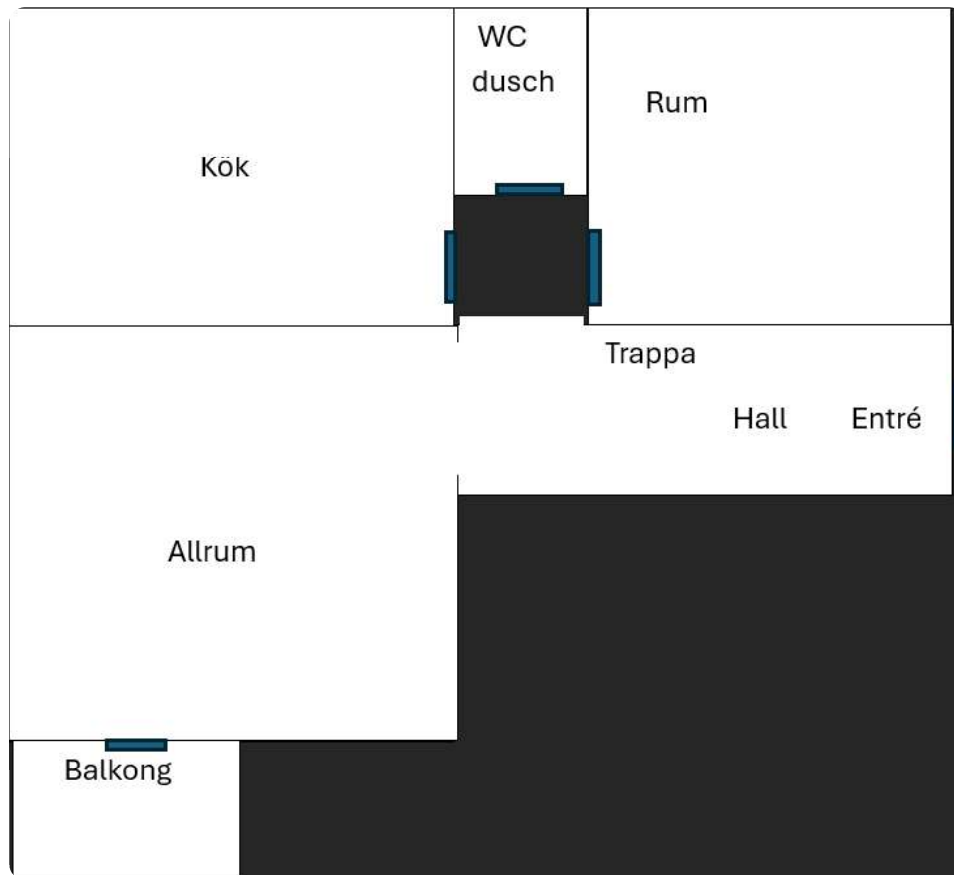


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

## Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag  
FastighetSök

DATA-IPM038-T

#### Beteckningar

|                                                            |                                                           |                                             |                                                         |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Beteckning</b><br>Kristinehamn Gäddan 8                 | <b>UUID</b><br>909a6a70-9f16-90ec-e040-ed8f66444c3f       | <b>Fastighetsnyckel</b><br>170071267        | <b>Län- och kommunkod</b><br>1781                       |
| <b>Distrikt</b><br>Kristinehamn                            | <b>Distriktskod</b><br>213024                             | <b>Fastigheten är upplåten med tomträtt</b> | <b>Senaste ändringen i allmänna delen</b><br>2006-01-24 |
| <b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b><br>2023-06-15 | <b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b><br>2025-09-19 |                                             |                                                         |

#### Adress

**Adress**  
Södra Ringvägen G1 A, G1 B, G3  
681 40 Kristinehamn

#### Inskrivningsinformation

##### Tomträttsinnehav

|                                                                                                                                                                                    |                     |                                      |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------------------|----------------------|
| <b>Innehavare</b><br>773600-0113<br>Hsb Bostadsrättsförening Motorn I Kristinehamn<br>C/O Hsb Kristinehamn<br>Hamnvägen 6<br>681 30 Kristinehamn<br>Inskrivet ägarnamn: Brf Motorn | <b>Andel</b><br>1/1 | <b>Inskrivningsdag</b><br>1952-08-13 | <b>Akt</b><br>52/158 |
| <b>Berört fång</b><br>Upplåtelse (tomträtt): 1952-03-18<br>Ingen köpeskilling redovisad                                                                                            |                     |                                      |                      |

##### Tomträttsupplåtelse

|                                                 |                                                 |                                                 |                                                                                          |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Inskrivningsdag</b><br>1952-08-13            | <b>Akt</b><br>52/158                            | <b>Upplåtelsedag</b><br>1952-03-18              | <b>Ändamål</b><br>Bostad                                                                 |
| <b>Avgäld</b><br>28 400 SEK                     | <b>Avgäldsperiod</b><br>10 år                   | <b>Perioddatum från</b><br>2011-01-01           |                                                                                          |
| <b>Tidigaste uppsägningsdatum</b><br>2071-01-01 | <b>Efterföljande uppsägningsperiod</b><br>40 år | <b>Äldre tomträtt enl. lag före 1954</b><br>Nej | <b>Inskränkningar</b><br>Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas |

##### Anmärkningar

Ändring i upplåtelsen till ny lag 10/17380  
Uppsägning 08/669

##### Lagfart

|                                                                                                                        |                                                                           |                                                                           |                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ägare</b><br>212000-1868<br>Kristinehamns Kommun<br>681 94 Kristinehamn<br>Inskrivet ägarnamn: Kristinehamns Kommun | <b>Andel</b><br>1/1                                                       | <b>Inskrivningsdag</b><br>1902-03-17                                      | <b>Akt</b><br>02/20                                                                                                   |
| <b>Berört fång</b><br>02/39, andel saknas<br>Ingen köpeskilling redovisad                                              | <b>Berört fång</b><br>06/30, andel saknas<br>Ingen köpeskilling redovisad | <b>Berört fång</b><br>06/17, andel saknas<br>Ingen köpeskilling redovisad | <b>Berört fång</b><br>02/20, andel saknas<br>Köp (inklusive transportköp): 1902-01-10<br>Ingen köpeskilling redovisad |
| <b>Anmärkningar</b><br>Anmärkning 87/366<br>Kommunens lagfartsförhållanden ej utredda                                  |                                                                           |                                                                           |                                                                                                                       |

#### Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 11  
Totalt belopp: 12 600 000 SEK

| Nr                                 | Belopp        | Inskrivningsdag | Akt               |
|------------------------------------|---------------|-----------------|-------------------|
| 1                                  | 400 000 SEK   | 1952-08-13      | 52/159            |
| 2                                  | 71 200 SEK    | 1952-08-13      | 52/160A           |
| <b>Anmärkningar</b><br>Utbyte 54/6 |               |                 |                   |
| 3                                  | 424 000 SEK   | 1987-11-11      | 87/10087          |
| 4                                  | 33 500 SEK    | 1987-11-11      | 87/10088          |
| 5                                  | 183 000 SEK   | 1992-04-13      | 92/2501           |
| 6                                  | 65 000 SEK    | 1992-04-13      | 92/2503           |
| 7                                  | 2 150 000 SEK | 1994-04-27      | 94/2880           |
| 8                                  | 498 000 SEK   | 1999-09-14      | 99/3351           |
| 9                                  | 1 675 000 SEK | 2012-05-10      | 12/13610          |
| 10                                 | 6 899 300 SEK | 2022-04-28      | D-2022-00176270:1 |
| 11                                 | 201 000 SEK   | 2023-06-12      | D-2023-00180802:1 |

#### Ajourförande inskrivningsmyndighet

**Myndighet**  
Lantmäteriet

**Telefonnummer**  
0771-63 63 63

**Kontorbeteckning**  
Uddevalla

**E-mail**  
fastighetsinskrivning@lm.se

#### Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

**Plan**

Detaljplan  
Flundran

**Datum**

1994-01-12  
Genomf. start: 1994-02-12  
Genomf. slut: 1999-02-11  
Laga kraft: 1994-02-11

**Akt**

1781K-502/1994

Fastighetsplan  
Flundran och gäddan

1994-01-12

1781K-1001/1994

**Rättigheter**

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

**Rättigheter****Ändamål**

Fjärrvärme

**Rättsförhållande**

Last

**Rättighetstyp**

Ledningsrätt

**Beteckning**

1781-03/32.1

**Bildningsåtgärd**

Ledningsåtgärd

**Beskrivning**

Fjärrvärme

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

**Förmån**

Kristinehamns Energi AB

**Last**

Kristinehamn Blyet 6,9-10  
Kristinehamn Blåklinten 3-5,7-8,11-12  
Kristinehamn Braxen 1, S:1  
Kristinehamn Bro 1:1  
Kristinehamn Dragspelet 5-6  
Kristinehamn Drevsta 1:2, 2:1  
Kristinehamn Enserud 1:1  
Kristinehamn Flundran 5  
Kristinehamn Guldfisken 1-2,5  
Kristinehamn Gäddan 8-9  
Kristinehamn Kopparn 4  
Kristinehamn Laken 9  
Kristinehamn Laxen 10,26,32  
Kristinehamn Liljebäck 1:1  
Kristinehamn Lotusblomman 3-4  
Kristinehamn Motorn 1  
Kristinehamn Mörten 1  
Kristinehamn Resedan 8  
Kristinehamn Rockan 2  
Kristinehamn Rödspättan 5  
Kristinehamn Saxofonen 8  
Kristinehamn Skäddan 1  
Kristinehamn Skäringsbol 1:21  
Kristinehamn Spirean 2-10,12,14,16  
Kristinehamn Stören 9-10,34-35  
Kristinehamn Syrenen 3  
Kristinehamn Södermalm 1:1-2,7  
Kristinehamn Tennet 3  
Kristinehamn Torsken 12  
Kristinehamn Vega 21

Kristinehamn Ålen 1  
Kristinehamn Östermalm 1:1

| Ändamål                                                                  | Rättsförhållande | Rättighetstyp    | Beteckning      |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|-----------------|
| Gångväg, cykelväg                                                        | Last             | Officialservitut | 1781K-16/1996.1 |
| <b>Bildningsåtgärd</b><br>Fastighetsreglering                            |                  |                  |                 |
| <b>Beskrivning</b><br>Rätt att använda områdena x som gång-och cykelväg. |                  |                  |                 |
| Övrig berörkrets, med rättsförhållande                                   |                  |                  |                 |
| <b>Förmån</b><br>Kristinehamn Södermalm 1:1                              |                  |                  |                 |
| <b>Last</b><br>Kristinehamn Flundran 5<br>Kristinehamn Gäddan 7-8        |                  |                  |                 |

| Ändamål                                                                              | Rättsförhållande | Rättighetstyp    | Beteckning      |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|-----------------|
| Väg                                                                                  | Last             | Officialservitut | 1781K-16/1996.2 |
| <b>Bildningsåtgärd</b><br>Fastighetsreglering                                        |                  |                  |                 |
| <b>Beskrivning</b><br>Rätt att använda området z för utfart till oscar stjernegatan. |                  |                  |                 |
| Övrig berörkrets, med rättsförhållande                                               |                  |                  |                 |
| <b>Förmån</b><br>Kristinehamn Flundran 5                                             |                  |                  |                 |
| <b>Last</b><br>Kristinehamn Gäddan 8                                                 |                  |                  |                 |

| Ändamål                                                                              | Rättsförhållande | Rättighetstyp    | Beteckning      |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|-----------------|
| Väg                                                                                  | Förmån           | Officialservitut | 1781K-16/1996.3 |
| <b>Bildningsåtgärd</b><br>Fastighetsreglering                                        |                  |                  |                 |
| <b>Beskrivning</b><br>Rätt att använda området y för utfart till oscar stjernegatan. |                  |                  |                 |
| Övrig berörkrets, med rättsförhållande                                               |                  |                  |                 |
| <b>Förmån</b><br>Kristinehamn Gäddan 8                                               |                  |                  |                 |
| <b>Last</b><br>Kristinehamn Gäddan 7                                                 |                  |                  |                 |

| Ändamål                                  | Rättsförhållande | Rättighetstyp | Beteckning      |
|------------------------------------------|------------------|---------------|-----------------|
| Starkström                               | Last             | Ledningsrätt  | 1781K-16/1996.4 |
| <b>Bildningsåtgärd</b><br>Ledningsåtgärd |                  |               |                 |

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

**Förmån**

Kristinehamns Energi Elnät AB

**Last**

Kristinehamn Gäddan 7-8

| Ändamål                                  | Rättsförhållande | Rättighetstyp | Beteckning      |
|------------------------------------------|------------------|---------------|-----------------|
| Starkström                               | Last             | Ledningsrätt  | 1781K-16/1996.5 |
| <b>Bildningsåtgärd</b><br>Ledningsåtgärd |                  |               |                 |

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

**Förmån**

Kristinehamns Energi Elnät AB

**Last**

Kristinehamn Gäddan 8

| Ändamål                                  | Rättsförhållande | Rättighetstyp | Beteckning      |
|------------------------------------------|------------------|---------------|-----------------|
| Tele                                     | Last             | Ledningsrätt  | 1781K-16/1996.6 |
| <b>Bildningsåtgärd</b><br>Ledningsåtgärd |                  |               |                 |

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

**Förmån**

Telia AB

**Last**

Kristinehamn Gäddan 8

| Ändamål                                  | Rättsförhållande | Rättighetstyp | Beteckning      |
|------------------------------------------|------------------|---------------|-----------------|
| Avlopp                                   | Last             | Ledningsrätt  | 1781K-16/1996.7 |
| <b>Bildningsåtgärd</b><br>Ledningsåtgärd |                  |               |                 |

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

**Förmån**

Kristinehamns Kommun

**Last**

Kristinehamn Gäddan 8

| Ändamål                                  | Rättsförhållande | Rättighetstyp | Beteckning      |
|------------------------------------------|------------------|---------------|-----------------|
| Starkström                               | Last             | Ledningsrätt  | 1781K-16/1996.8 |
| <b>Bildningsåtgärd</b><br>Ledningsåtgärd |                  |               |                 |

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

**Förmån**

Kristinehamns Energi Elnät AB

**Last**

Kristinehamn Flundran 5  
Kristinehamn Gäddan 8

| Ändamål | Rättsförhållande | Rättighetstyp | Beteckning      |
|---------|------------------|---------------|-----------------|
| Avlopp  | Last             | Ledningsrätt  | 1781K-16/1996.9 |

**Bildningsåtgärd**

Ledningsåtgärd

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

**Förmån**

Kristinehamns Kommun

**Last**

Kristinehamn Flundran 5  
Kristinehamn Gäddan 8

| Ändamål    | Rättsförhållande | Rättighetstyp | Beteckning    |
|------------|------------------|---------------|---------------|
| Fjärrvärme | Last             | Ledningsrätt  | 1781K-98/18.1 |

**Bildningsåtgärd**

Ledningsåtgärd

**Anmärkningar**

Ytterligare karta:-4,-5,-6

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

**Förmån**

Kristinehamns Energi AB

**Last**

Kristinehamn Braxen S:1  
Kristinehamn Broängen 1:4  
Kristinehamn Bävern 2  
Kristinehamn Flundran 5  
Kristinehamn Gäddan 7-8  
Kristinehamn Laxen 2,11,13-14,17,27-28,32  
Kristinehamn Laxöringen 2  
Kristinehamn Lyran 17  
Kristinehamn Mörten 1  
Kristinehamn Spiggen 1-2  
Kristinehamn Stören 11  
Kristinehamn Södermalm 1:2  
Kristinehamn Turbinen 2  
Kristinehamn Valen 1  
Kristinehamn Älgen 10

**Taxeringsenheter**

Hyreshustaxeringsenhet

| Typkod                        | Taxeringsenhetsnummer | Samtaxerad | Typ av fastighet |
|-------------------------------|-----------------------|------------|------------------|
| Hyreshusenhet, bostäder (320) | 395095-9              | Nej        | Fastighet        |

|                                                                                                                                                  |                                 |                                      |                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------|
| Taxeringsår<br>2025                                                                                                                              | Taxeringsvärde<br>9 429 000 SEK | darav byggnadsvärde<br>7 400 000 SEK | darav markvärde<br>2 029 000 SEK            |
| Taxerade ägare<br><br>773600-0113<br>Hsb Bostadsrättsförening Motorn I Kristinehamn<br>C/O Hsb Kristinehamn<br>Hamnvägen 6<br>68130 Kristinehamn |                                 | Andel<br><br>1 / 1                   | Juridisk form<br><br>Bostadsrättsföreningar |

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 11417393 (2025)

|                                 |                            |                                 |                                     |
|---------------------------------|----------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| Taxeringsvärde<br>2 029 000 SEK | Riktvärdeområde<br>1781104 | Byggrätt ovan mark<br>2 029 kvm | Riktvärde byggrätt<br>1 000 SEK/kvm |
| Tillhör byggnad<br>1            |                            |                                 |                                     |

Värderingsenhet hyreshus bostad 11415393 (2025)

|                                 |                            |                         |                          |
|---------------------------------|----------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Taxeringsvärde<br>7 400 000 SEK | Riktvärdeområde<br>1781104 | Bostadsyta<br>1 623 kvm | Hyra<br>1 582 000 SEK/år |
| Under uppförande<br>Nej         | Nybyggnadsår<br>1952       | Tillbyggnadsår<br>2023  | Värdeår<br>1967          |
| Tillhör byggnad<br>1            |                            |                         |                          |

Allmänna delen

Åtgärd

|                                         |            |               |
|-----------------------------------------|------------|---------------|
| Fastighetsrättsliga åtgärder            | Datum      | Akt           |
| Tomtmatning                             | 1951-08-14 | 1781K-8/1951  |
| Sammanläggning                          | 1952-02-13 |               |
| Fastighetsreglering Ledningsrättsåtgärd | 1996-06-14 | 1781K-16/1996 |
| Ledningsrättsåtgärd                     | 1998-06-11 | 1781K-98/18   |
| Ledningsrättsåtgärd                     | 2006-01-24 | 1781-03/32    |

Ursprung

Kristinehamn Gäddan 6  
Kristinehamn Södermalm 1:1

Läge, Karta

| Område                  | Typ                  | N (SWEREF99 TM)      | E (SWEREF99 TM)   |
|-------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| 1                       | Markområde           | 6574250.9            | 449602.7          |
| Areal                   |                      |                      |                   |
| Område                  | Totalareal           | Därav landareal      | Därav vattenareal |
| Total                   | 4 331 m <sup>2</sup> | 4 331 m <sup>2</sup> | 0 m <sup>2</sup>  |
| Tidigare beteckningar   |                      |                      |                   |
| Beteckning              | Omregistreringsdatum | Akt                  |                   |
| S-Kristinehamn Gäddan:8 | 1988-02-10           | 1781-88/1            |                   |

Källa: Lantmäteriet