

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	KRISTINEHAMN
Fastighetsbeteckning	KÖRSBÄRET 14
Värdetidpunkt	2026-02-04



Central hörntomt i villaområde

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	6
5	Beskrivning värderingsobjekt	7
6	Värderingsteorier och -metoder	9
7	Ekonomiska data	10
8	Marknadsvärdebedömning	11
	Bilaga I Foton utvändigt	15
	Bilaga II Kartor	16

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstituten 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 VärderingsInstituten Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-02-04.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	KRISTINEHAMN KÖRSBÄRET 14
Adress	Högalidsgatan 6 68152 Kristinehamn
Område	Kristinehamn
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2578-25-17
Nybyggnadsår	
Värdeår	
Typkod	210: Småhusenhet, tomtmark

2.2 Allmän beskrivning

Tomten KRISTINEHAMN KÖRSBÄRET 14 i Kristinehamn kommun ligger i centralorten. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är obebyggt.

Markarealen uppgår till 657 m² som utgörs av naturmark.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per februari 2026

200 000 KRONOR

Tvåhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 180 tkr - 220 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	0
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,95

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 2026-02-03 av Håkan Bennetoff. Vid besiktningen deltog ej 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 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.

Källa: Metria

Plan		
TOMTINDELNING	Datum	Akt
-	1961-11-15	1781K-1017/1961
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		

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	657 m ²
Obebyggda delar	Naturmark
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor
Avstånd	I kommunens centralort

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El saknas
Vatten	Saknas
Avlopp	Saknas
Bredband via fiber	Nej

Någon särskild utredning gällande el, vatten, avlopp och bredband samt godkänd anläggning har inte utförts.

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	obebyggd
Ålder	Byggår
Boarea	0 m ²
Biarea	0 m ²
Invändiga ytskikt	

Källa: Metria

5.5 Övrigt

Försäkring Saknas

5.6 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet snötäckt.

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. 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 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

Utmätning2025-10-17, 1 446 257 SEK, beslutsnummer 12255177656: 2025-10-21, D-2025-00381159:1
Utmätning 2025-10-24, 1 435 168 SEK (Beslutsnummer 12255290392): 2025-10-29, D-2025-00392863:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 1 inteckningar om 175 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	175 000 kr	2004-04-29	04/11151	

7.3 Taxeringsvärde

Typkod 210: Småhusenhet, tomtmark

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 211 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 0 kr

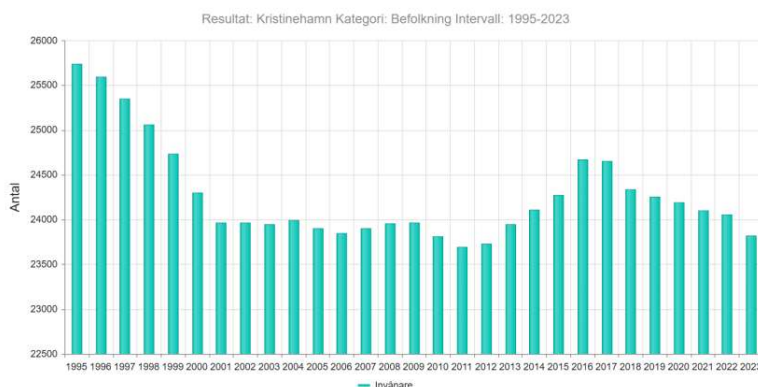
varav mark 211 000 kr

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Kristinehamns kommun ligger i den östra delen av Värmlands län vid Vänerens 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

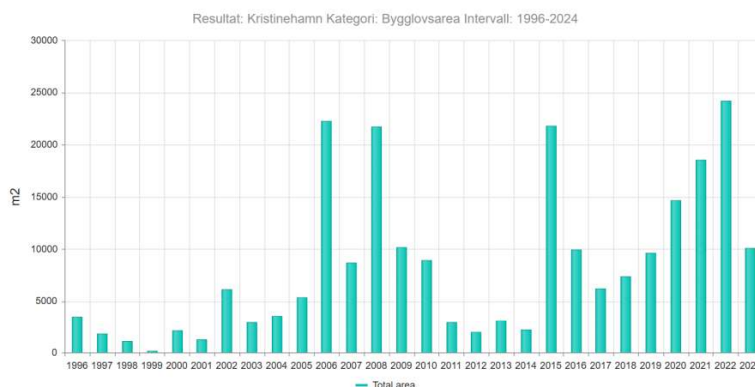
Kristinehamn har en utbyggd infrastruktur med goda transportmöjligheter. Europaväg 18 (E18) passerar genom kommunen och förbinder Kristinehamn med Karlstad i väster och Örebro i öster. Kristinehamns järnvägsstation erbjuder tågförbindelser till Stockholm, Göteborg och Karlstad. Busstrafiken är välutvecklad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

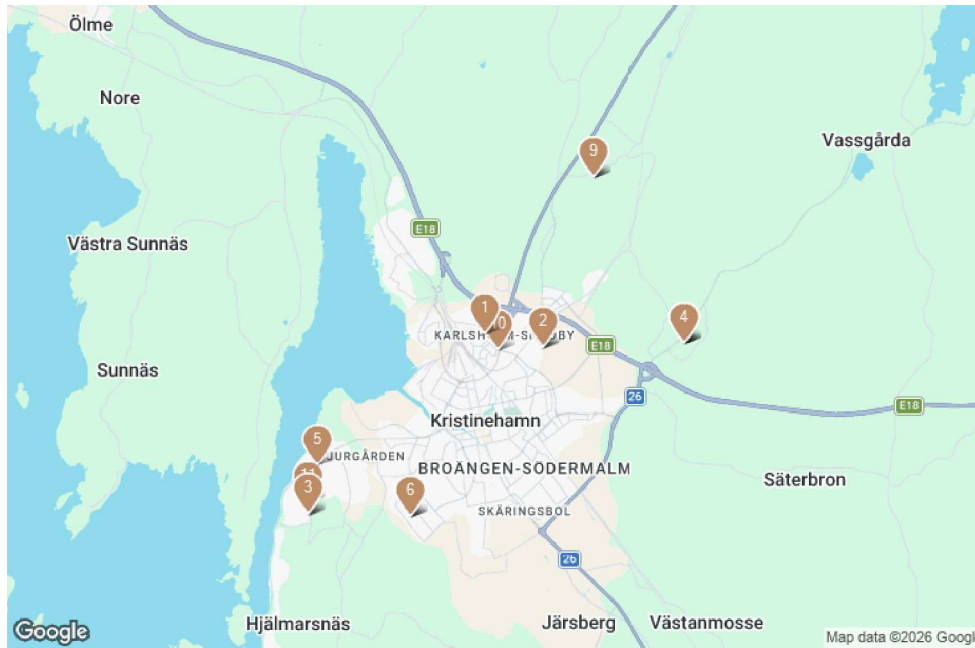
Byggnade i kommunen

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:

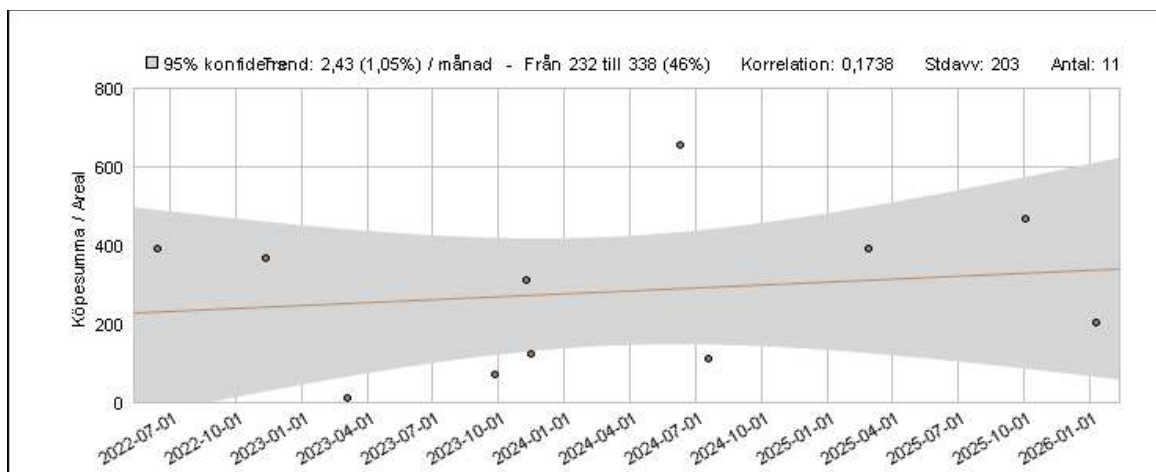


8.2 Ortsprisanalys

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/Markareal. Källa: UCBV

Diagram visar köpesumma/markareal över tid, samt dess spridning.

Materialet har gallrats och omfattar fastigheter typkod 210 med areal tomt 542 - 4 046 m² som sålts under perioden 2022-11-11 och framåt.

Sökningen genererade 7 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 140 000 - 450 000 kr. I relation till markarealen varierar köpeskillingen mellan 74 - 471 kr/m² med medel 238 kr/m².

Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,1 - 2,9 med medel 1,8, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillig
Kristinehamn	Sadelmakaren 8	2026-01-10					681	E	L	1,1	206	140 000
Kristinehamn	Sunneberg 1:45	2025-10-03					933	E	L	1,3	471	439 000
Kristinehamn	Hedehult 1:24	2024-07-19					4 046	E	L	2,9	111	450 000
Kristinehamn	Djurgården 1:7	2023-11-15					1 890	E	L	1,3	124	235 000
Kristinehamn	Sunneberg 1:44	2023-11-08					959	E	L	1,3	313	300 000
Kristinehamn	Hedehult 1:24	2023-09-25					4 046	E	L	2,0	74	300 000
Kristinehamn	Kopparslagaren 1	2022-11-11					542	E	L	2,5	369	200 000
Medel										1,8	238	

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge vilket medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga något över medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 200 000 kr, motsvarande 304 kr/m² markareal.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per februari 2026

200 000 KRONOR

Tvåhundrausen kronor

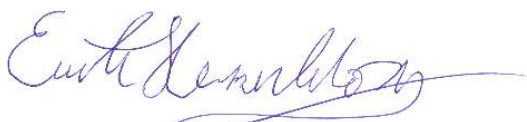
Bedömt värdeintervall 180 tkr - 220 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	0
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,95

Katrineholm 2026-02-19

VärderingsInstituet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Håkan Bennetoff
Jurist & Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



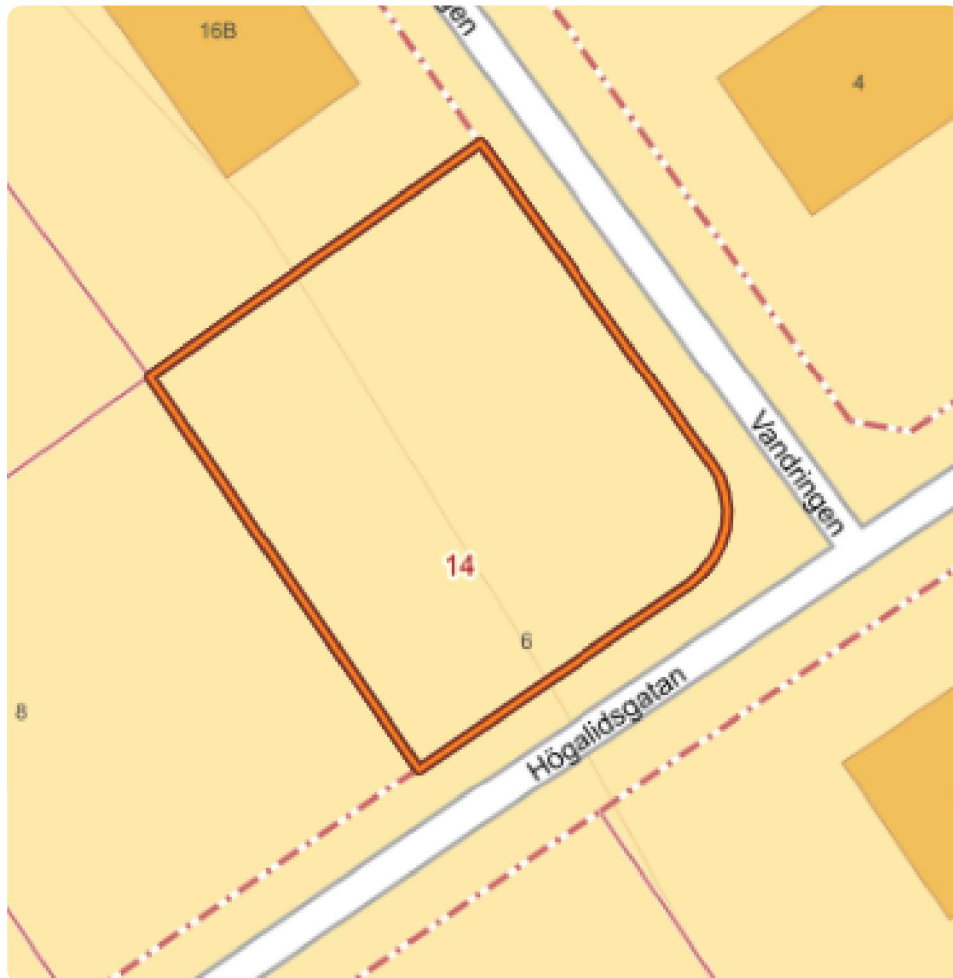
Bilaga I Foton utvändigt



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