

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	KRISTINEHAMN
Fastighetsbeteckning	BJÖRNBACKEN 3:29
Värdetidpunkt	2026-02-12



Byggnad med gulmålad eternitfasad samt rymlig trädgård.

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	16
	Bilaga II Kartor	17
	Bilaga III Planritning	19

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 2026-02-12.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	KRISTINEHAMN BJÖRNBACKEN 3:29
Adress	Gjuterivägen 5 68161 Björneborg
Område	Visnum
Upplåtelseform	
D-nr	F-2683-25-17
Nybyggnadsår	1950
Värdeår	1950
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

BJÖRNBACKEN 3:29 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 eternitskivor, fönster 2-glas och yttertak betongpannor. Boarean uppgår till 105 m², fördelat på 5 rum och kök. Biarean uppgår till 72 m².

Markarealen uppgår till 1 214 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård och buskar.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per februari 2026 100 000 KRONOR Etthundratusen kronor
Bedömt värdeintervall 75 tkr - 125 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	952
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,36

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 2026-02-12 av Håkan Bennetoff. 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
-	1954-11-26	1781K-V4
BJÖRNEBORGS SAMHÄLLE.	Laga kraft: -	
Anmärkning		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
ÄNDRADE BESTÄMMELSER SE AKT 1781K-523/1993.DELVIS UPPHÄVD SE AKT 1781K-507/1992.		

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 1 214 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: Representant för fastighetsägaren*
Avstängt *

Vatten Kommunalt *Källa: Representant för fastighetsägaren*
Avstängt *
Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.

Avlopp Kommunalt *Källa: Representant för fastighetsägaren*
Avstängt *
Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.

Bredband via fiber Nej

*) 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 1950	Källa: Metria
Boarea	105 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 5 rum och kök	
Biarea	72 m ²	
Våningar	Två plan med källare	
Källarvåning	Förråd, pannrum, tvättstuga och garage	
Entréväning	Hall, 2 sovrum, vardagsrum, hygienrum och kök	
Våning 1 tr	Hall, 2 sovrum och hygienrum	
Grund	Källargrund	
Stomme	Trä	
Fasad	Eternitskivor	
Fönster	2-glas, kopplade	
Yttertak	Betongpannor	
Balkong & uteplats	Uteplats	
Invändiga ytskikt		
Golv	Plastmatta och laminat	
Vägg	Tapet	
Tak	Målade skivor	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till vedpanna. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. (Nibe). Avstängd.	
Kök	Elspis (Cylinda), köksfläkt, vedspis Inredning saknas Obefintlig. Renovering som ej färdigställts	
Hygienrum	WC på entréväning, golv plastmatta, väggar plastmatta	

	WC, tvättställ
	Normal standard, normalt skick. Vatten ej inkopplat
<i>Hygienrum 2</i>	WC på våning 1 trappa, golv plastmatta, väggar plastmatta
	WC, tvättställ
	Normal standard, sämre skick
<i>Tvättstuga</i>	Dusch/duschkabin
	Golv betong, väggar putsat
	Låg standard, sämre skick
<i>Helhetsintryck</i>	Obefintlig, sämre skick. Byggnad under totalrenovering som avstannat. Delar av ytskikt saknas.

5.5 Övrigt

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

5.6 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet delvis belamrat.

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

Utmätning 2025-09-29, 204 400 SEK jämte ränta och kostnader, beslutsnummer 01-498432-25: 2025-10-01, D-2025-00351484:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 5 inteckningar om 307 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	150 000 kr	1985-10-16	85/6786	
2	24 000 kr	1985-10-16	85/6787	
3	35 000 kr	1985-10-16	85/6788	
4	76 000 kr	1989-09-11	89/8778	
5	22 000 kr	1992-06-17	92/3960	

7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 275 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 183 000 kr

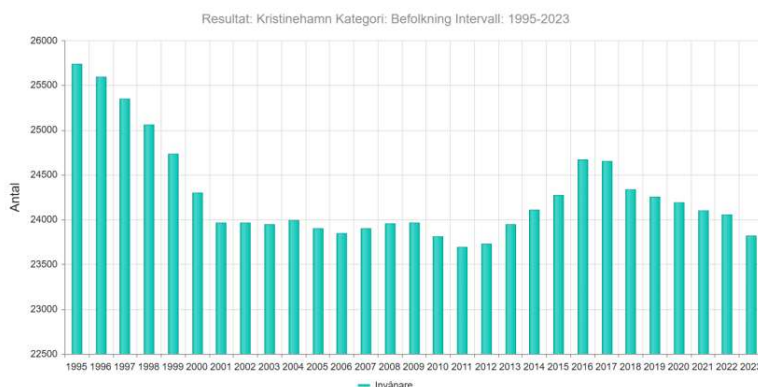
varav mark 92 000 kr

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

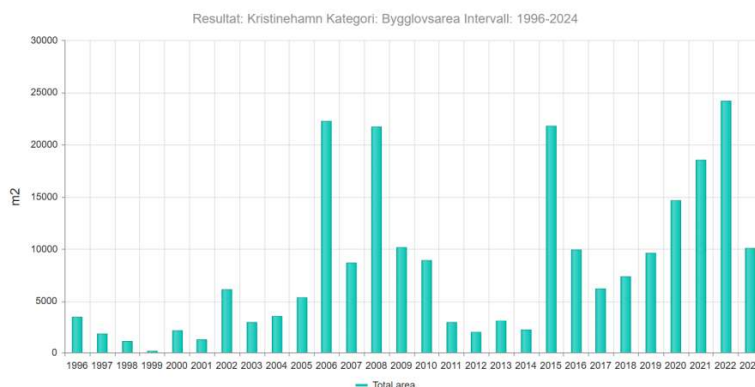
Kristinehamn har en utbyggd infrastruktur med goda transportmöjligheter. Europaväg 18 (E18) passerar genom kommunen och förbinder Kristinehamn med Karlstad i väster och Örebro i öster. Kristinehamns järnvägsstation erbjuder tågförbindelser till Stockholm, Göteborg och Karlstad. Busstrafiken är välutvecklad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

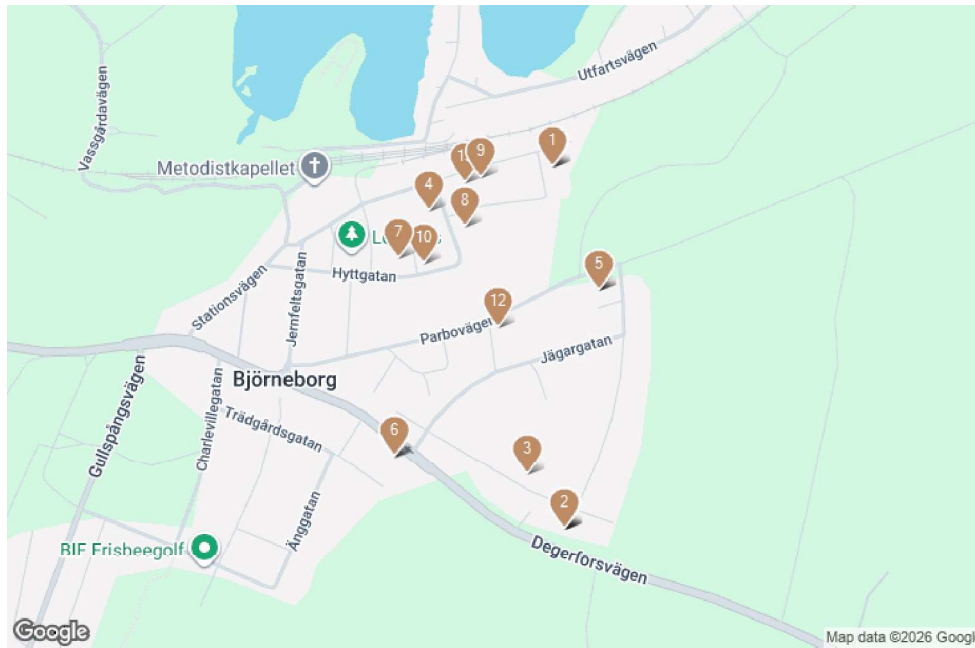
Byggnade i kommunen

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:

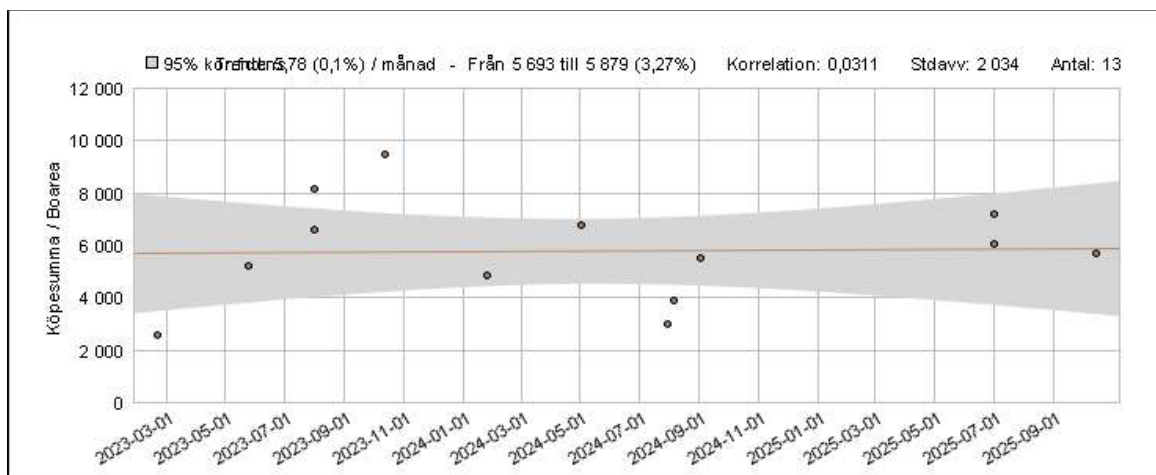


8.2 Ortsprisanalys

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/Boarea. Källa: UCBV

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

Materialet har gallrats och omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 102 - 161 m², standardpoäng 25 - 35, byggår 1912 - 1976, areal tomt 698 - 1 369 m² under perioden 2023-02-20 och framåt.

Sökningen genererade 6 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 320 000 - 705 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 2 608 - 6 778 kr/m² med medel 4 541 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,1 - 1,9 med medel 1,5, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Kristinehamn	Björneborg 5:2	2025-10-15	102	102	33		808	E	L	1,1	5 686	580 000
Kristinehamn	Björnbacken 3:6	2024-08-05	140	80	34	1950	1 369	E	L	1,2	3 928	550 000
Kristinehamn	Charleville 3:15	2024-07-30	106		25	1943	783	E	L	1,5	3 018	320 000
Kristinehamn	Björneborg 7:43	2024-05-02	104		35	1976	698	E	L	1,9	6 778	705 000
Kristinehamn	Björnbacken 3:1	2023-05-25	105	62	30	1955	1 276	E	L	1,8	5 228	549 000
Kristinehamn	Björneborg 4:2	2023-02-20	161	7	27	1912	993	E	L	1,3	2 608	420 000
Medel										1,5	4 541	

Std=Standardpoäng. Tomt=Areal tomt. Be=Belägenhet; E=Ej strand, N=Strandnära, S=Strand. UF=Upplåtebeform; L=Lagfart, T=Tomträtt. K/T=Köpeskilling/Taxeringsvärde
Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge. Byggnaden är under totalrenovering och ej färdiställd. Sämre skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 100 000 kr, motsvarande 952 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per februari 2026

100 000 KRONOR

Etthundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 75 tkr - 125 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	952
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,36

Katrineholm 2026-02-28

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Håkan Bennetoff
Jurist & Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

Bilaga I Foton utvändigt



Vy från sida med påbörjade
dräneringsarbeten

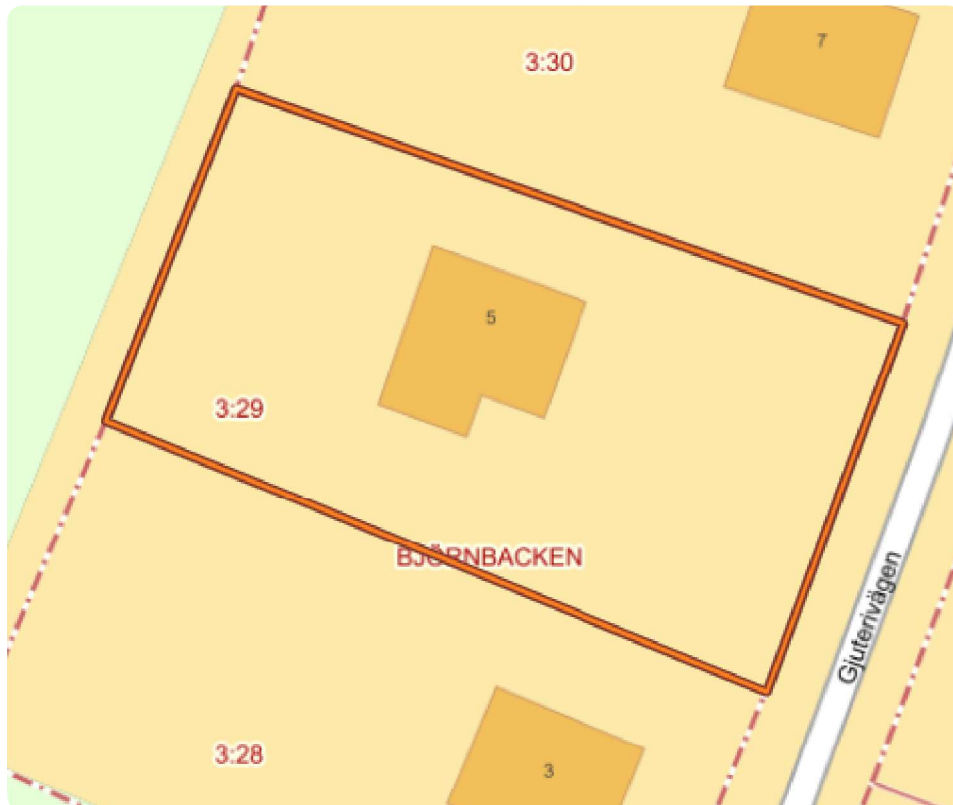


Baksida med uteplats

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



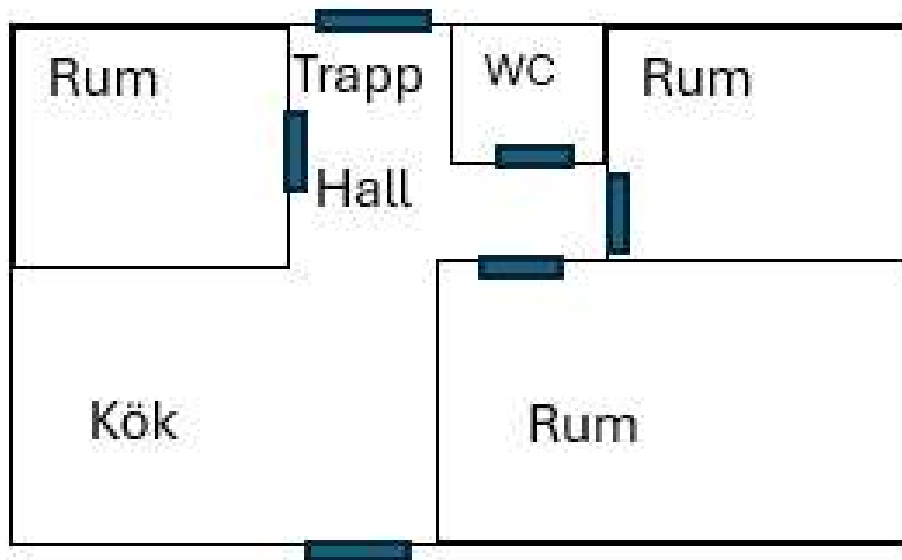
Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



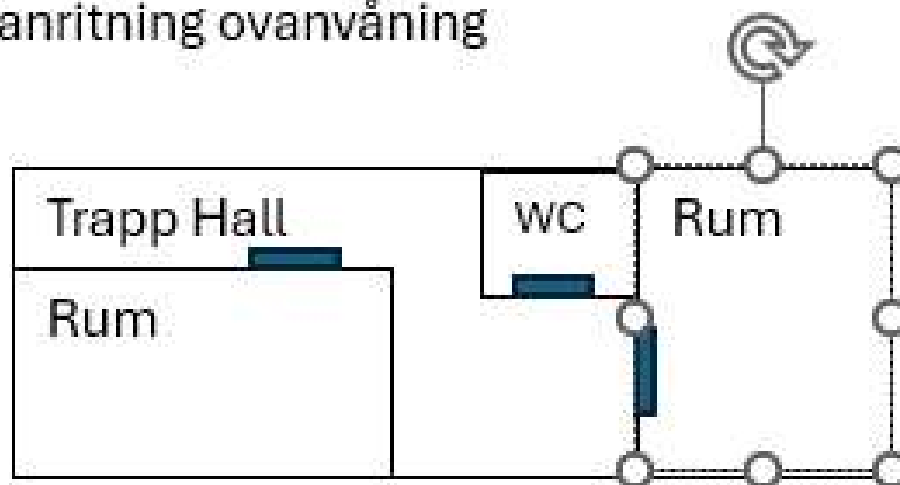
Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning

Planritning bottenvåning



Planritning ovanvåning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.