



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	KRISTINEHAMN
Bostadsrättsförening	BRF SANNA 1
Lägenhet nr	10-2006-1-20
Värdetidpunkt	2026-04-30



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	16
	Bilaga IV Fastighetsutdrag	17

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 2026-04-30.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	KRISTINEHAMN
Bostadsrättsförening	BRF SANNA 1
Lägenhet nr	10-2006-1-20
Adress	Sannagatan 50 C lgh 1103 681 54 KRISTINEHAMN
Område	Kristinehamn
D-nr	F-1508-25-17

2.2 Allmän beskrivning

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per april 2026

250 000 KRONOR

Tvåhundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 240 tkr - 270 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

4 630

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 2026-04-28 av Håkan Bennetoft. Vid besiktningen deltog representant för bostadsrättsföreningen. 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 20280518, energiklass B.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 10-2006-1-20, Skatteverkets lgh nr 1103
Läge i byggnaden	Våning 2 av 3. Hiss finns ej
Planlösning	Hall, sovrum, allrum, hygienrum och kök
Boarea	54 m ² Fördelat på 2 rum och kök
Balkong & uteplats	Balkong
Invändiga ytskikt	
Golv	Plastmatta och Heltäckning
Vägg	Tapet
Tak	Betong
Kök	Elspis (Electrolux), köksfläkt (Futurum), kyl/frys (Electrolux) Normal standard, sämre skick. Äldre köksinredning
Hygienrum	WC/dusch, golv plastmatta, väggar kakel WC, tvättställ, dusch Normal standard, normalt skick
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	4 421 kr. I avgiften ingår värme, tv och el. Källa: Bostadsrättsföreningen
Inre underhållsfond	1 761 kr
Pantsättning	Nej

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

Bostadsrättsförening		HSB Bostadsrättsförening Sanna 1 i Kristinehamn, orgnr 773600-0378
Fastighetsbeteckning		Björnen 6
Ålder		Byggår 1943
Byggnader		Flerbostadshus
		Totalt 44 st lägenheter och 2 st lokaler
Ytor	Bostäder	2 420 m ²
	Lokaler	60 m ²
Gemensamma utrymmen		Tvättstuga och cykelförråd
Garage		
P-platser		39 st
Omgivning		Flerbostadshus
Avstånd		I kommunens centralort

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

<i>Taxeringsvärde</i>	15 903 000 kr, taxeringsår 2025
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	4 417 273 kr, motsvarande ca 1 781 kr/m ² totalyta
<i>Yttre fond</i>	658 834 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

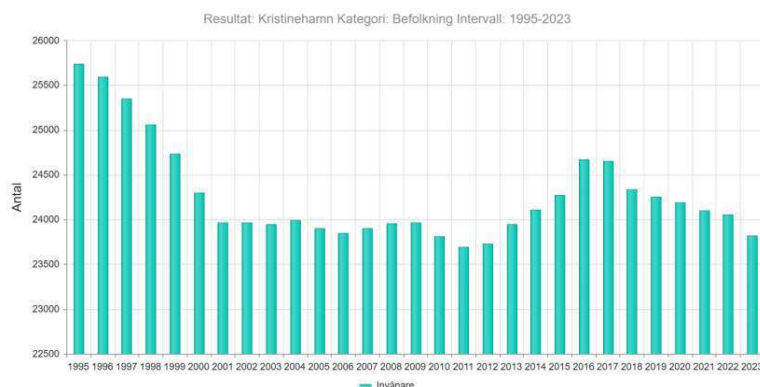
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen.

7 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

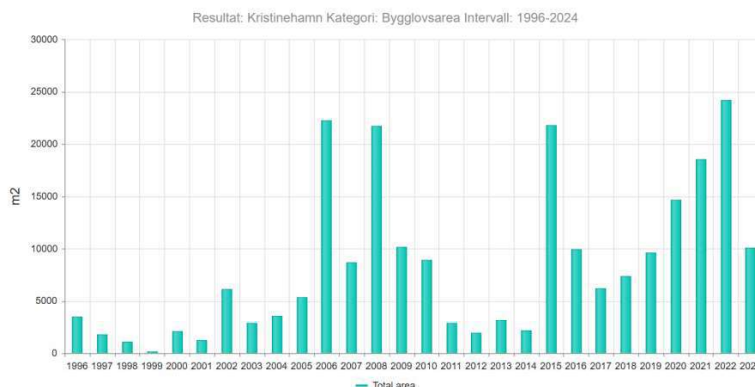
Kristinehamn har en utbyggd infrastruktur med goda transportmöjligheter. Europaväg 18 (E18) passerar genom kommunen och förbinder Kristinehamn med Karlstad i väster och Örebro i öster. Kristinehamns järnvägsstation erbjuder tågförbindelser till Stockholm, Göteborg och Karlstad. Busstrafiken är välutvecklad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

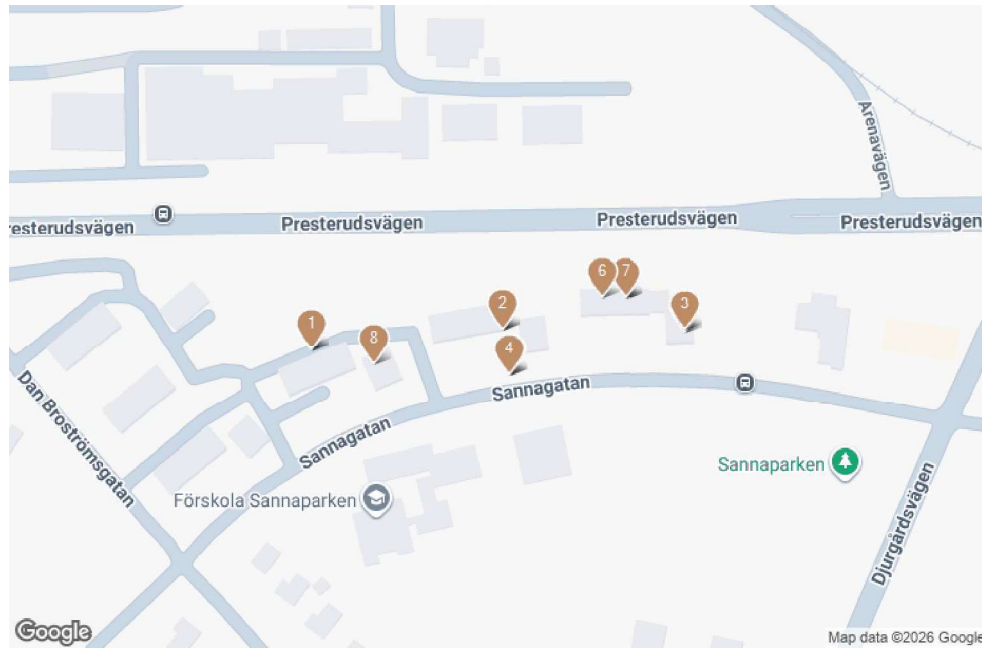
Byggnade i kommunen

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:

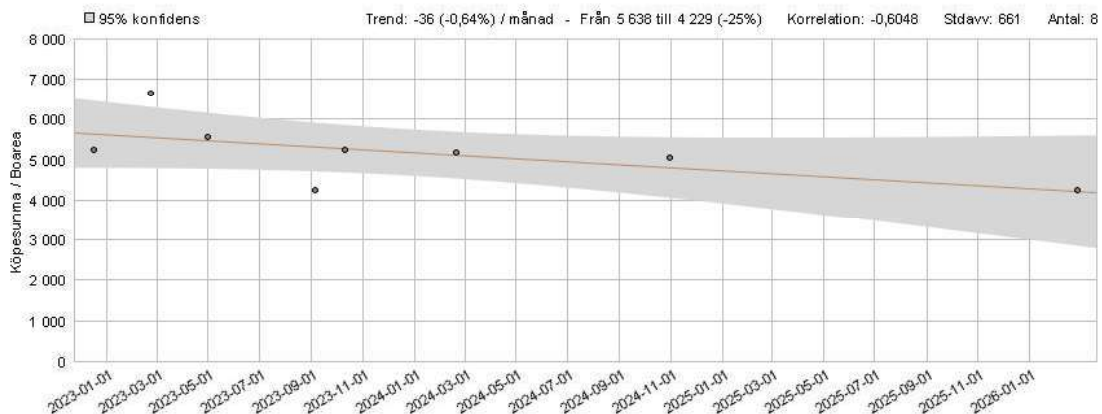


7.2 Ortsprisanalys

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 2 rum och kök och boyta 50 - 54 m².

Sökningen genererade 7 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 210 000 - 300 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 4 242 - 5 555 kr/m² med medel 4 966 kr/m².

Förening	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
HSB:s Brf Sanna 2	2026-02-27	49,5	2	1	1944	3 633	4 242	210 000
HSB:s Brf Sanna 1	2024-10-31	49,5	2	1	1943	3 747	5 050	250 000
HSB:s Brf Sanna 1	2024-02-20	54	2	3	1944	4 240	5 185	280 000
HSB:s Brf Sanna 1	2023-10-11	49,5	2	2	1943	3 851	5 252	260 000
HSB:s Brf Sanna 1	2023-09-05	49,5	2	2	1943	3 744	4 242	210 000
HSB:s Brf Sanna 1	2023-05-01	54	2	2	1943	4 360	5 555	300 000
HSB:s Brf Sanna 2	2022-12-16	52,5	2	3	1944	3 476	5 238	275 000
Medel							4 966	
Vån=Våning								

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge med normal standard. Normalt skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 250 000 kr, motsvarande 4 630 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per april 2026

250 000 KRONOR

Tvåhundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 240 tkr - 270 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

4 630

Katrineholm 2026-05-13

VärderingsInstituten Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Håkan Bennetoff
Jurist & Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Vy från framsida

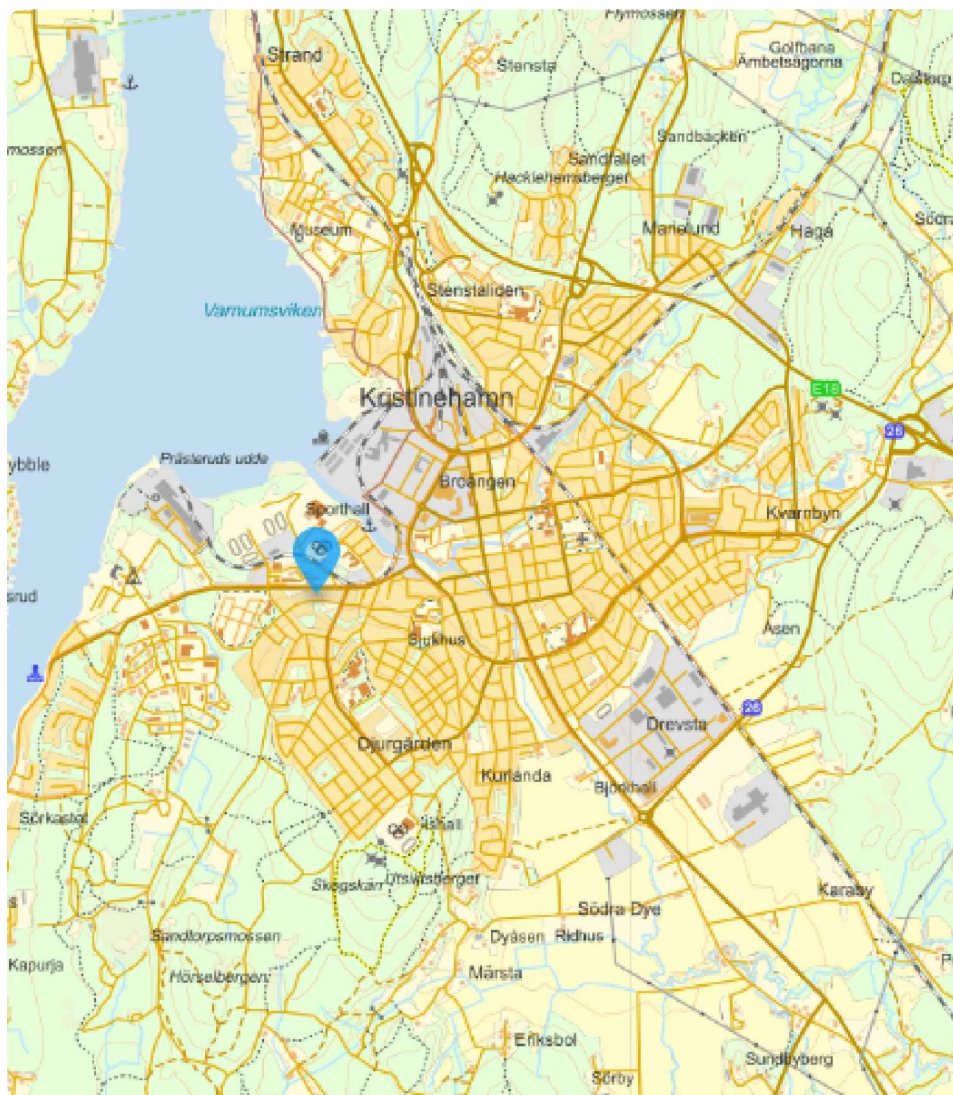


Vy från balkong mot baksida

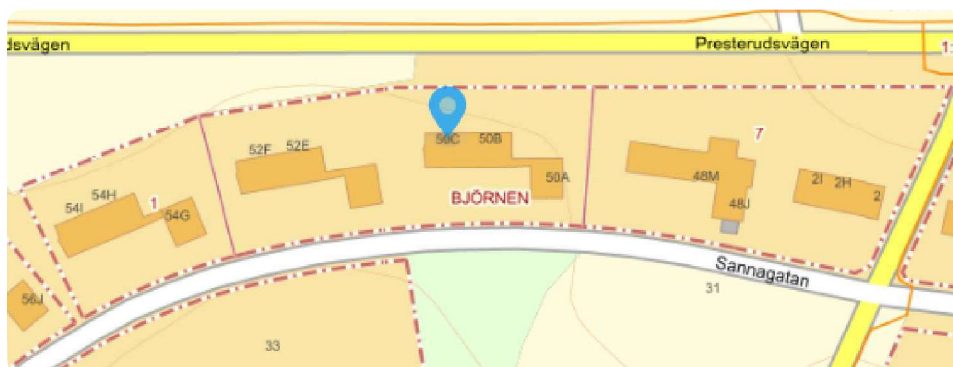


Vy från balkong

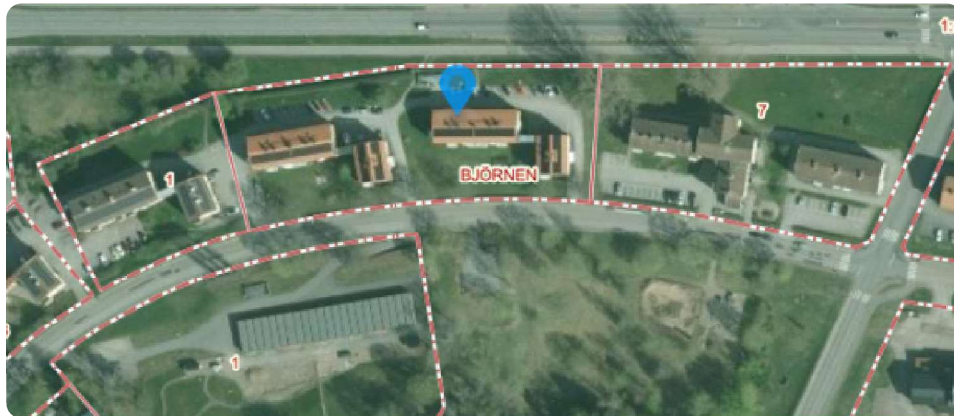
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria



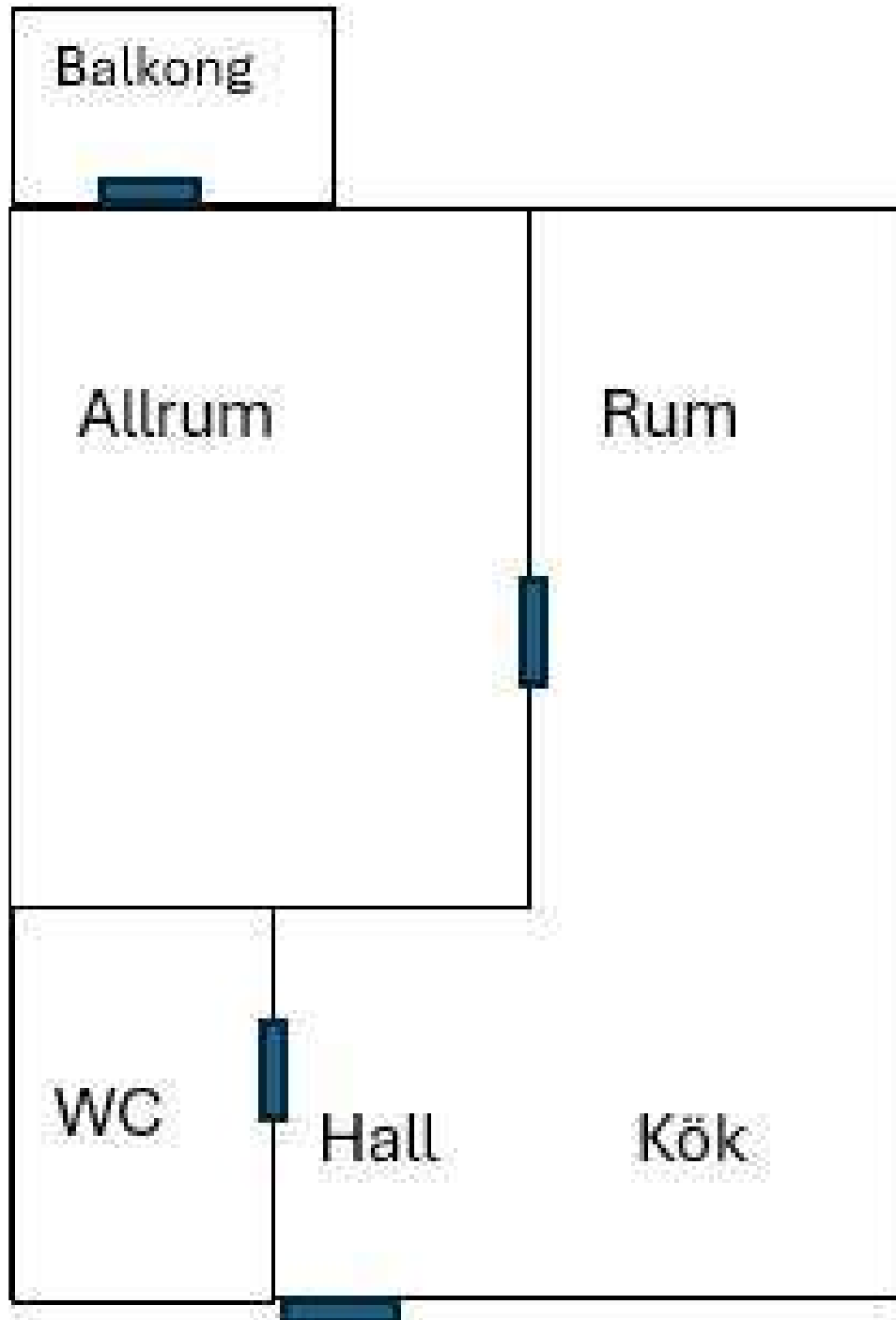
Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



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 Björnen 6	UUID 909a6a70-9772-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 170069311	Senaste ändringen i allmänna delen -
Län- och kommunkod 1781	Distrikt Kristinehamn	Distriktskod 213024	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2009-08-28 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-04-20

Adress

Adress
Sannagatan 50 A, 50 B, 50 C, 52 D, 52 E, 52 F
681 54 Kristinehamn

Inskrivningsinformation

Lagfart **maskad**

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 14 648 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	10 358 000 SEK	1988-09-30	88/7629
2	4 290 000 SEK	1988-09-30	88/7631

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Uddevalla
----------------------------------	--------------------------------------

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Tomtindelning
Björnen

Datum

1944-07-13

Akt

1781K-112/1944

Stadsplan
Kvarteren tigern och björnen

1956-08-28

1781K-506/1956

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod

Hyreshusenhet, bostäder och
lokaler (321)

Taxeringsenhetsnummer

393726-9

Samtaxerad

Nej

Typ av fastighet

Fastighet

Taxeringsår
2025

Taxeringsvärde
15 903 000 SEK

därav byggnadsvärde
12 820 000 SEK

därav markvärde
3 083 000 SEK

Taxerade ägare

maskad

Andel

Juridisk form

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 300008926 (2025)

Taxeringsvärde
57 000 SEK

Riktvärdeområde
1781104

Byggrätt ovan mark
72 kvm

Riktvärde byggrätt
792 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 7842393 (2025)

Taxeringsvärde
3 026 000 SEK

Riktvärdeområde
1781104

Byggrätt ovan mark
3 026 kvm

Riktvärde byggrätt
1 000 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus lokal 300007911 (2025)

Taxeringsvärde
20 000 SEK

Riktvärdeområde
1781104

Lokalyta
60 kvm

Hyra
6 000 SEK/år

Under uppförande
Nej

Nybyggnadsår
1943

Tillbyggnadsår
2024

Värdeår
1987

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostad 7840393 (2025)

Taxeringsvärde
12 800 000 SEK

Riktvärdeområde
1781104

Bostadsyta
2 421 kvm

Hyra
2 482 000 SEK/år

Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1943	Tillbyggnadsår 2024	Värdeår 1987
Tillhör byggnad 1			
Allmänna delen			
Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Tomtmätning		1944-11-18	1781K-91/1944
Sammanläggning		1944-12-20	
Ursprung			
Kristinehamn Björnen 2-3			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6574621.7	448057.1
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	7 404 m ²	7 404 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning		Omregistreringsdatum	Akt
S-Kristinehamn Björnen:6		1988-02-10	1781-88/1

Källa: Lantmäteriet