

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	KARLSTAD
Fastighetsbeteckning	KRAKERUD 5:69
Värdetidpunkt	2026-03-27



Tomtmark bestående av skogsmark

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	6
5	Beskrivning värderingsobjekt	7
6	Värderingsteorier och -metoder	8
7	Ekonomiska data	9
8	Marknadsvärdebedömning	10
	Bilaga I Foton utvändigt	14
	Bilaga II Kartor	15

1 Uppdraget

1.1 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.

1.2 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-03-27.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	KARLSTAD KRAKERUD 5:69
Adress	Krakerud Molkom 65598
Område	Nyed
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-91-26-17
Nybyggnadsår	
Värdeår	
Typkod	210: Småhusenhet, tomtmark

2.2 Allmän beskrivning

Tomten KARLSTAD KRAKERUD 5:69 i Karlstad kommun ligger ca 20 km från centralorten. Omgivningen utgörs av skog/natur.

Värderingsobjektet är obebyggt.

Markarealen uppgår till 1 209 m² som utgörs av naturmark och träd.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per mars 2026

250 000 KRONOR

Tvåhundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 200 tkr - 300 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / markareal)	207
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,75

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 2026-03-27 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	Datum	Akt
BYGGNADSPLAN	1970-01-15	1780K-744/1971
-	Laga kraft: -	
ÖSTERÄNGARNA PÅ KRAKERUD 5:1		
Anmärkningar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
BESTÄMMEELSE ENLIGT PBL 17:14		

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	1 209 m ²
Obebyggda delar	Naturmark och träd
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Skog/natur
Avstånd	20 km till kommunens centralort

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

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

Ålder Byggår

Boarea 0 m²

Källa: Metria

Invändiga ytskikt

5.5 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet .

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 2026-01-16, 30 799 SEK, beslutsnummer 1226133401: 2026-01-20, D-2026-00020111:1
Utmätning 2026-01-16, 30 799 SEK, beslutsnummer 1226133336: 2026-01-20, D-2026-00020125:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 1 inteckningar om 30 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	30 000 kr	2018-07-13	D-2018-00359522:2	

7.3 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar KARLSTAD KRAKERUD GA:1, KARLSTAD KRAKERUD GA:2
--

7.4 Taxeringsvärde

Typkod	210: Småhusenhet, tomtmark
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	335 000 kr
varav byggnad	0 kr
varav mark	335 000 kr

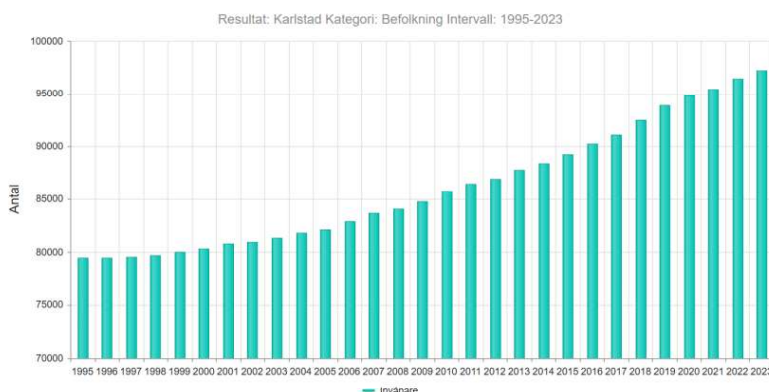
Källa: Metria

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Karlstad kommun ligger i Värmlands län och är belägen vid Vänerns norra strand, där Klarälven mynnar ut i sjön. Kommunen har en varierad geografi med stadsmiljö, skogsområden och en skärgård i Vänern. Karlstad är både centralort och residensstad i Värmland och är även regionens största stad. Andra större tätorter i kommunen inkluderar Skåre, Väse, Molkom och Vålberg. Kommunen har en befolkning på cirka 97 000 personer (2023, MSCI), varav merparten bor i Karlstad tätort. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

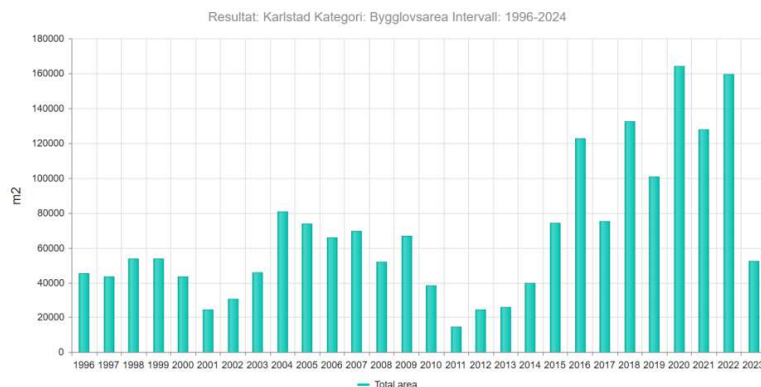
Karlstad är en av Sveriges viktigaste knutpunkter i västra Svealand. E18 och E45 möts i kommunen och gör den lättillgänglig från både Stockholm, Göteborg och Oslo. Karlstad centralstation erbjuder täta tågförbindelser till Stockholm, Göteborg och Oslo, vilket gör kommunen till en viktig del av det nationella järnvägsnätet. Karlstads kollektivtrafik sköts av Värmlandstrafik och Karlstadsbuss, som erbjuder stads- och regionbusstrafik inom kommunen och till närliggande orter. Karlstad Airport, belägen cirka 15 km från centrum, erbjuder inrikesflyg samt charterresor till flera destinationer i Europa. Karlstad har också en viktig hamn, Karlstads hamn, som är en av Vänerns största. Hamnen hanterar både gods- och passagerartrafik och är en viktig del av kommunens logistik och industri.

Näringsliv

Karlstad kommun har ett diversifierat näringsliv med starka inslag av industri, handel, tjänstesektor och utbildning. Kommunen har över 5 200 registrerade företag, och både stora och små aktörer bidrar till den lokala ekonomin. Bland de största arbetsgivarna finns Valmet AB, Karlstads universitet, Löfbergs Lila, Region Värmland och Karlstads kommun. Staden är även ett viktigt centrum för statlig förvaltning och offentlig verksamhet. Turism och besöksnäring är en växande sektor i Karlstad, där stadens kulturutbud, vattennära läge och evenemang lockar besökare året runt. Populära besöksmål inkluderar Sandgrund Lars Lerin, Värmlands museum, Mariebergsskogen och de många skärgårdsöarna i Väneren.

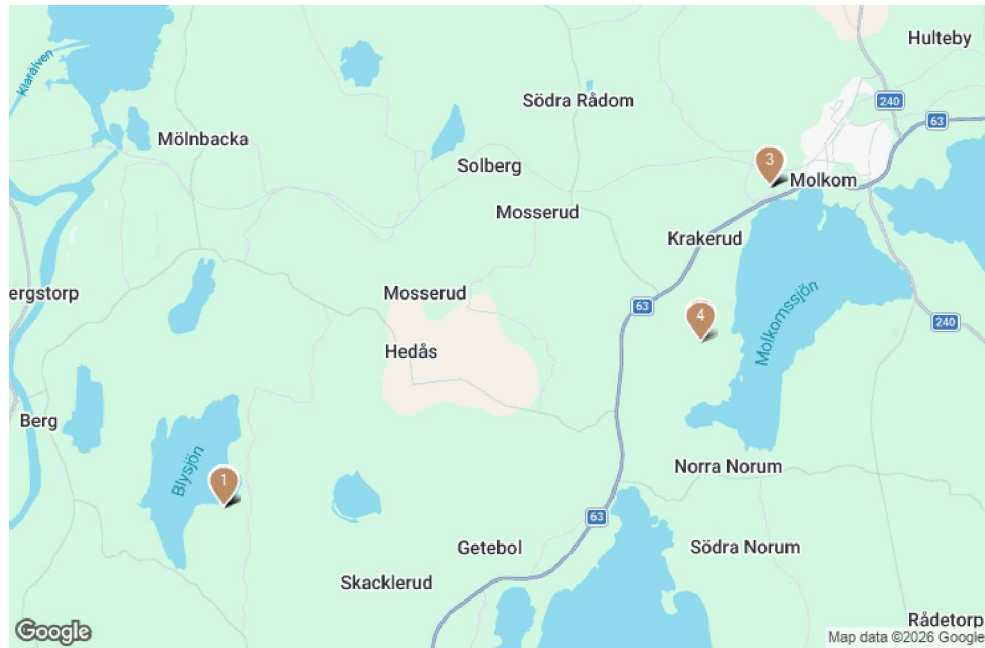
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan 40 000 m² (år 2014) och över 160 000 m² (år 2020) (MSCI). Se diagram nedan:

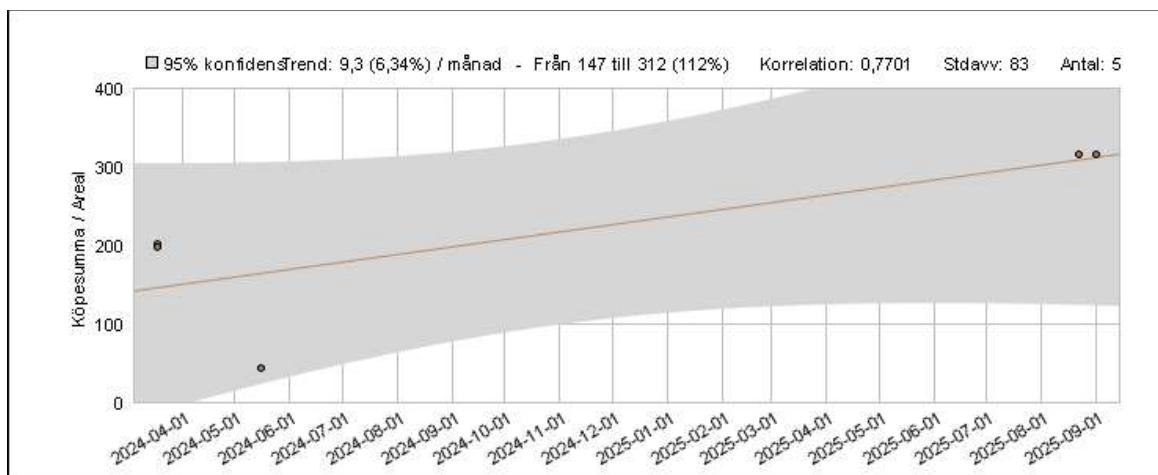


8.2 Ortsprisanalys

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 1 102 - 1 893 m² under perioden 2024-03-18 och framåt.

Sökningen genererade 3 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 350 000 - 375 000 kr. I relation till markarean varierar köpeskillingen mellan 198 - 318 kr/m² med medel 240 kr/m².

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

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Forshaga	Mosserud 1:15	2025-09-01					1 102	N	L	1,1	318	350 000
Karlstad	Krakerud 5:76	2024-03-18					1 893	E	L	2,1	198	375 000
Karlstad	Krakerud 5:77	2024-03-18					1 844	E	L	2,1	203	375 000
Medel											1,8	240

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

Värderingsobjektet bedöms ha ett något sämre läge vilket medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 250 000 kr, motsvarande 207 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per mars 2026

250 000 KRONOR

Tvåhundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 200 tkr - 300 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / markareal)	207
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,75

Katrineholm 2026-03-30

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Håkan Bennetoff
Jurist & Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

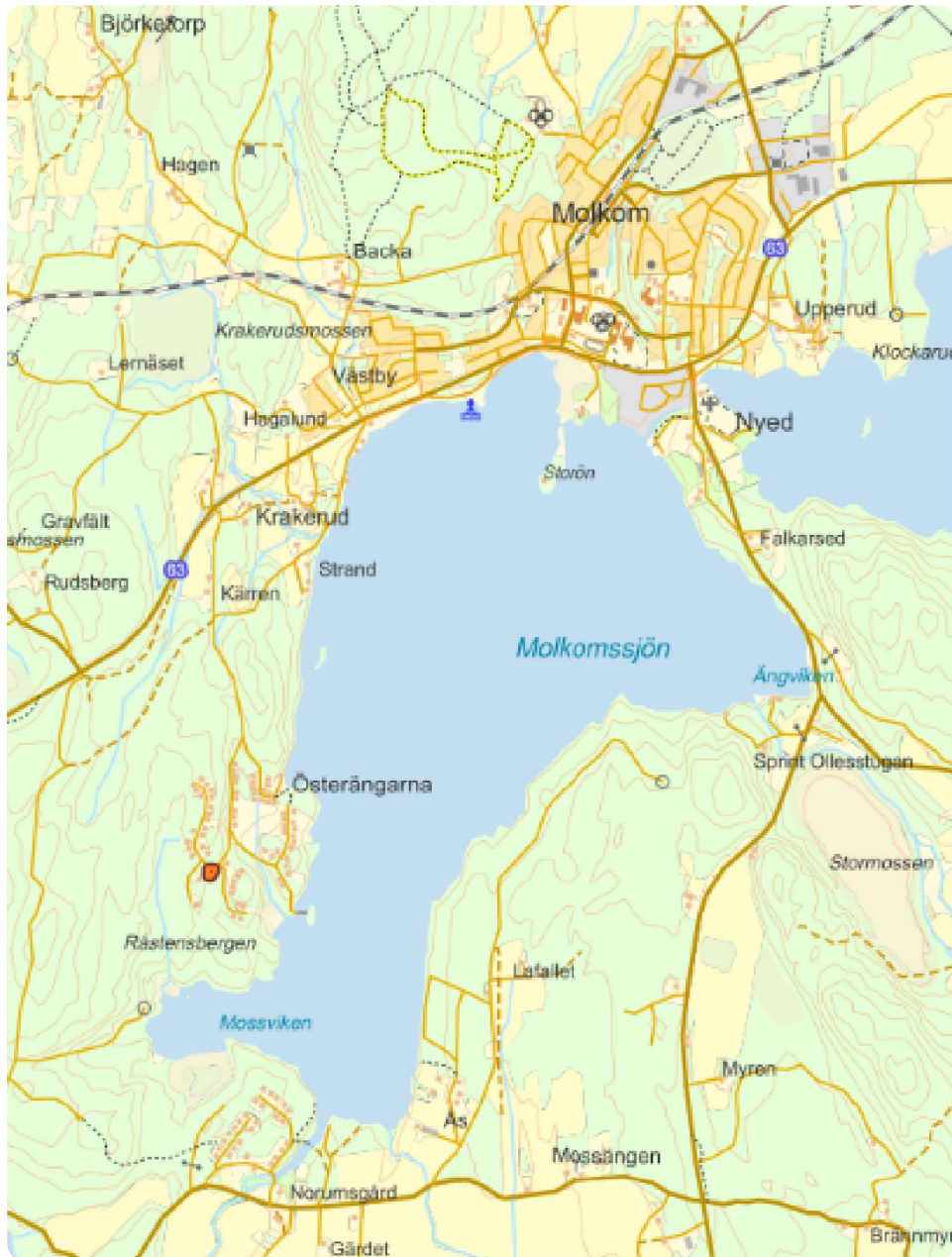


Bilaga I Foton utvändigt



Vy mot tomt

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