PROPERATE

VÄRDEN ÄR GLOBALA. VÄRDERINGAR ÄR LOKALA.

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	**KARLSTAD**
Bostadsrättsförening	**HSB BRF RUD I KARLSTAD**
Lägenhet nr	**41-2043-6-215**
Värdetidpunkt	**2026-09-17**



Byggnad med röd tegelfasad i 3 våningar

Företag	ValueringsInstitutet 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 17
Bilaga IV Fastighetsutdrag 18

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 2026-09-17.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	KARLSTAD
Bostadsrättförening	HSB BRF RUD I KARLSTAD
Lägenhet nr	41-2043-6-215
Adress	Fadderortsgatan 1 654 66 Karlstad
Område	Norrstrand
D-nr	15268428

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 41-2043-6-215 i Hsb Brf Rud I Karlstad i Karlstad kommun ligger i centralorten. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 82 m² fördelat på 3 rum och kök, på våning 1 av 3.

Månadsavgiften är 4 877 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten och tv. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende balkong på 200 kr/mån.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per september 2026

1 000 000 KRONOR

Enmiljonkronor

Bedömt värdeintervall 900 tkr - 1 100 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**12 195**

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 2026-09-17 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 2029-06-07, energiklass E.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 41-2043-6-215, Skatteverkets lgh nr 1001	
Läge i byggnaden	Våning 1 av 3. Hiss finns ej	
Planlösning	Hall, 2 sovrum, vardagsrum, 2 hygienrum och kök	
Boarea	82 m²	*Källa: Lägenhetsregistret*
	Fördelat på 3 rum och kök	
Balkong & uteplats	Inglasad balkong	
Invändiga ytskikt		
Golv	Heltäckningsmatta och plastmatta	
Vägg	Tapet	
Tak	Målade skivor	
Kök	Spishäll, ugn inbyggd, micro inbyggd, köksfläkt, diskmaskin, kyl/frys	
	Normal standard, normalt skick. Delar av ytskikt slitet	
Hygienrum	Golv klinker, väggar kakel	
	WC, tvättställ, dusch	
	Normal standard, gott skick	
Hygienrum 2	Golv plastmatta, väggar målad väv	
	WC, tvättställ	
	Normal standard, sämre skick	
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd	
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick	

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	4 877 kr. I avgiften ingår värme, vatten och tv.
	Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende balkong på 200 kr.
Inre underhållsfond	832 kr
Pantsättning	Ja

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 2025

Bostadsrättsförening		KARLSTADS KOMMUN, orgnr 212000-1850
Fastighetsbeteckning		Karlstad Gapern 3
Ålder		Byggår 1967
Byggnader		Flerbostadshus
		Totalt 872 st lägenheter och 35 st lokaler
Ytor	*Bostäder*	59 574 m²
	Lokaler	126 m²
Gemensamma utrymmen		
	Garage	110 st
	P-platser	264 st
Omgivning		Flerbostadshus
Avstånd		I kommunens centralort

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	180 285 000 kr, taxeringsår 2025
Skulder till kreditinstitut	126 175 000 kr, motsvarande ca 2 113 kr/m² totalyta
Yttre fond	16 855 268 kr
Höjning av avgift	Ingen uppgift

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 del-marknad, 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

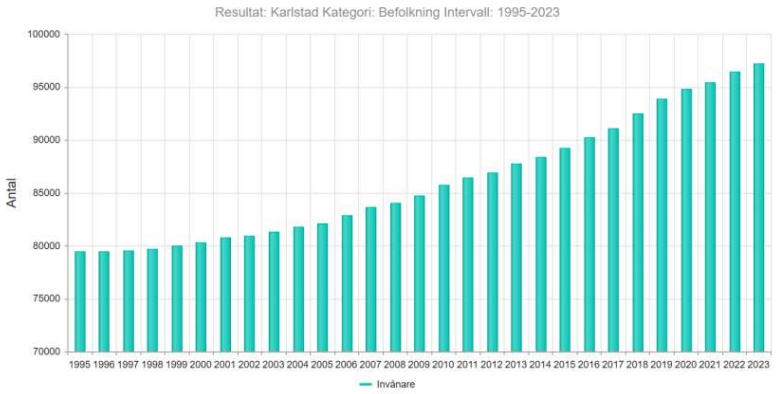
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

7 Marknadsvärdebedömning

7.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

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

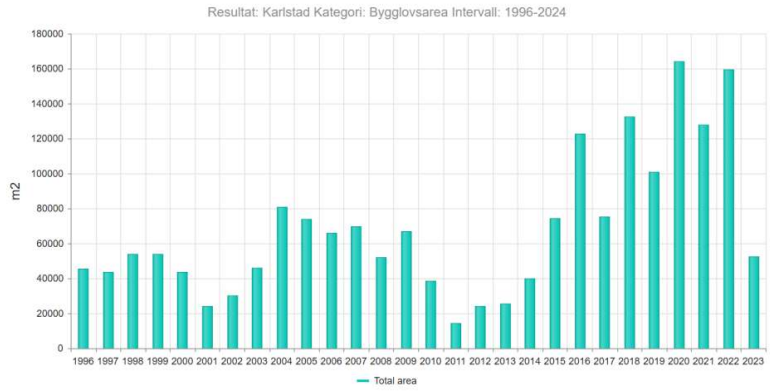
Karlstad är en av Sveriges viktigaste knutpunkter i västra Svealand. E18 och E45 möts i kommunen och gör den lättillgänglig från både Stockholm, Göteborg och Oslo. Karlstad centralstation erbjuder täta tågförbindelser till Stockholm, Göteborg och Oslo, vilket gör kommunen till en viktig del av det nationella 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 Vänern.

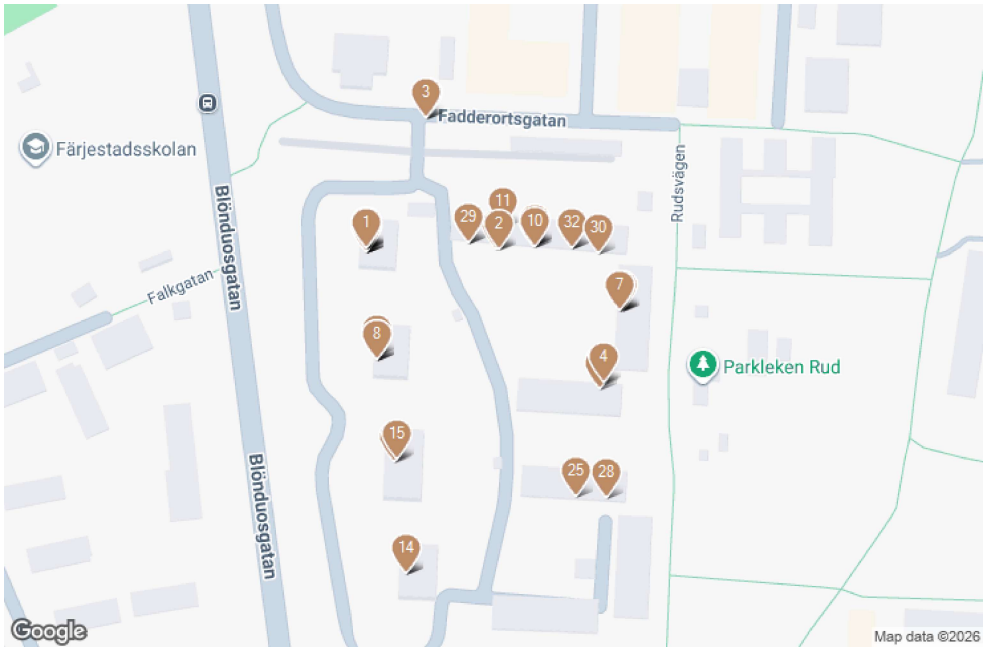
Byggande i kommunen

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:

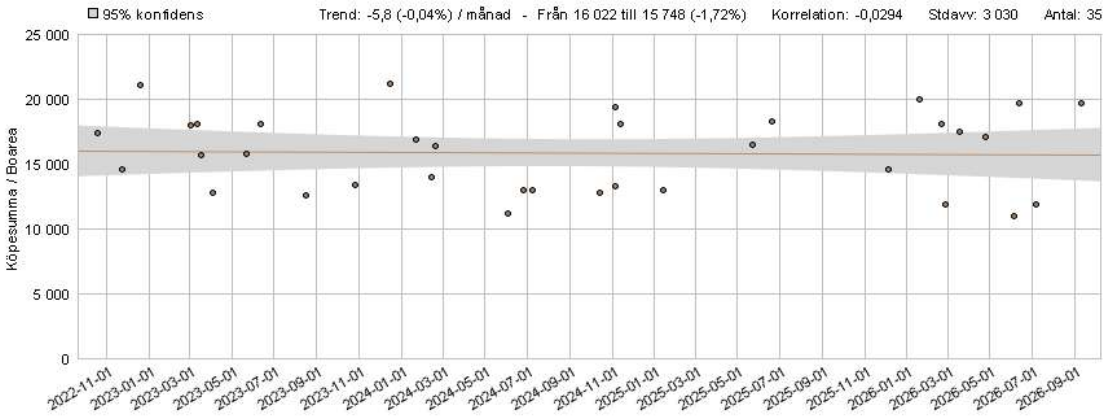


7.2 Ortsprisanalys

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 3 rum och kök och boyta 80 - 83 m².

Sökningen genererade 15 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 900 000 - 1 500 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 10 975 - 18 292 kr/m² med medel 15 086 kr/m².

Förening	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
Brf. Rud (HSB)	2026-07-07	82	3	1	1969	4 803	11 890	975 000
HSB Brf Rud i Karlstad	2026-06-04	82	3	1	1967	4 655	10 975	900 000
HSB Brf Rud i Karlstad	2026-04-25	82	3	3	1967	5 151	17 073	1 400 000
HSB Brf Rud i Karlstad	2026-03-18	80	3	4	1955	4 913	17 500	1 400 000
HSB Brf Rud i Karlstad	2026-02-25	83	3	2	1967	5 025	11 927	990 000
HSB Brf Rud I Karlstad	2026-02-19	80	3	5	1967	4 913	18 125	1 450 000
HSB Brf Rud i Karlstad	2025-12-05	82	3	3	1967	4 935	14 634	1 200 000
HSB Brf Rud i Karlstad	2025-06-20	82	3	2	1967	4 935	18 292	1 500 000
Brf. Rud (HSB)	2025-05-23	82	3	1	1969	4 863	16 463	1 350 000
HSB Brf Rud I Karlstad	2024-11-12	80	3	2	1967	4 358	18 125	1 450 000
HSB Brf Rud I Karlstad	2024-10-14	82	3	2	1968	4 425	12 804	1 050 000
HSB Brf Rud I Karlstad	2024-06-03	82	3	2	1968	4 425	11 219	920 000
HSB Brf Rud I Karlstad	2024-02-19	80	3	6	1967	4 492	16 375	1 310 000
Brf. Rud (HSB)	2024-02-14	82	3	1	1969	4 558	14 024	1 150 000
HSB Brf Rud i Karlstad	2024-01-22	83	3	2	1969	4 798	16 867	1 400 000
Medel							15 086	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge med normal standard. Normalt skick. Delar av ytskikt slitet som medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 000 000 kr, motsvarande 12 195 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per september 2026

1 000 000 KRONOR

Enmiljonkronor

Bedömt värdeintervall 900 tkr - 1 100 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**12 195**

Katrineholm 2026-09-21

VärderingsInstitutet Norra AB

Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom

AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Håkan Bennetoft
Jurist & Fastighetsvärderare

Bilaga I Foton utvändigt





Vy från parkering





Vy över grönområde framför entrén

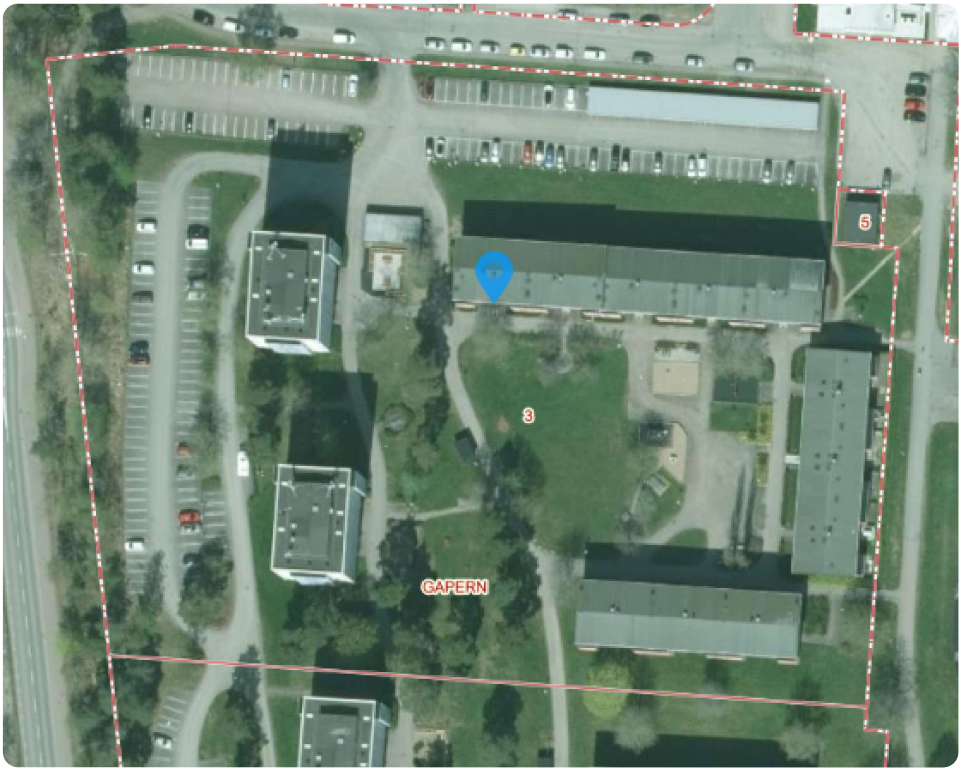
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

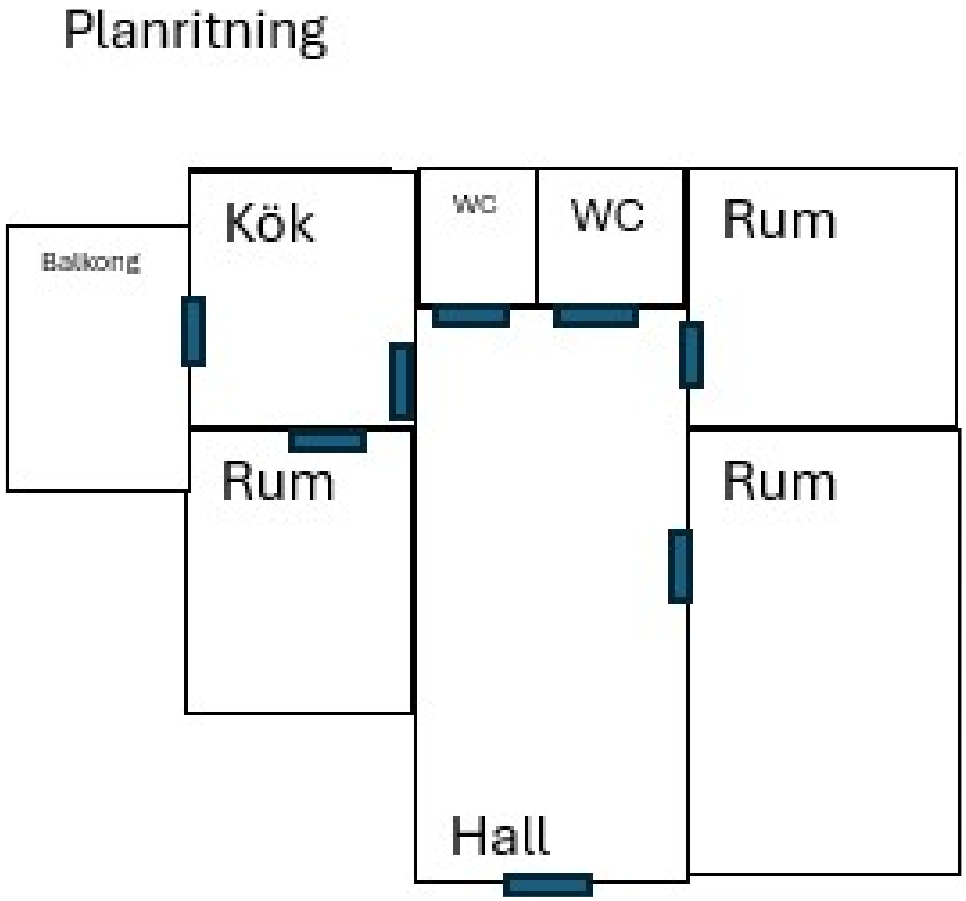


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag

metria | FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning
Karlstad Gapern 3

UUID
909a6a70-1070-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
170034749

Senaste ändringen i allmänna delen
-

Län- och kommunkod
1780

Distrikt
Norrstrand

Distriktskod
213033

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2013-10-24

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2026-09-08

Adress

Adress

Fadderortsgatan 1-5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21
654 66 Karlstad

Inskrivningsinformation

Tomträttsinnehav

Innehavare
773200-1339
Hsb Bostadsrättsförening Rud I Karlstad
C/O Hsb Värmland
Box 141
651 04 Karlstad
Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Rud I Karlstad

Andel
1/1

Inskrivningsdag
1966-09-07

Akt
66/535

Berört fång
66/535, andel 1/1
Upplåtelse (tomträtt): 1966-08-17
Ingen köpeskilling redovisad

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag
1966-09-07

Akt
66/535

Upplåtelsedag
1966-08-17

Ändamål
Bostadsbebyggelse

Avgäld
206 360 SEK

Avgäldsperiod
20 år

Perioddatum från
1988-01-01

Tidigaste uppsägningsdatum
2026-07-01

Efterföljande uppsägningsperiod
40 år

Äldre tomträtt enl. lag före 1954
Nej

Inskränkningar
Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

Anmärkningar

Ny avgäld 07/10965

Ny avgäld mm 87/40

Lagfart

Ägare

Andel

Inskrivningsdag

Akt

212000-1850 Karlstads Kommun 651 84 Karlstad Inskrivet ägarnamn: Karlstads Kommun	1/1	1931-09-04	31/135

Berört fång
63/336
Ingen köpeskilling redovisad

Berört fång
31/137
Ingen köpeskilling redovisad

Berört fång
31/135
Köp (inklusive transportköp): 1931-04-07
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar
Anmärkning 87/489

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 11
Totalt belopp: 27 000 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1 850 000 SEK	1966-10-19	66/631
2	4 189 000 SEK	1966-11-02	66/676A
	Notera Utbyte 69/313		
3	49 500 SEK	1966-11-02	66/676B
	Notera Utbyte 69/313		
4	1 600 000 SEK	1966-11-02	66/677
5	473 500 SEK	1969-02-12	69/316
6	838 900 SEK	1969-02-12	69/317
7	54 500 SEK	1981-12-09	81/9778
8	140 000 SEK	1984-08-29	84/7560
9	804 600 SEK	2009-05-04	09/10545
10	10 000 000 SEK	2010-03-22	10/6681
11	7 000 000 SEK	2013-10-24	13/25295

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Uddevalla

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Rudsområdet södra delen	1965-03-12	1780K-364/1965

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	415786-2	Ja	Fastighet

Samtaxering för registerenhet
Karlstad Gapern 2-3

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	180 285 000 SEK	142 285 000 SEK	38 000 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
773200-1339 Hsb Bostadsrättsförening Rud I Karlstad C/O Hsb Värmland Box 141 65104 Karlstad	1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 89231392 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
38 000 000 SEK	1780078	22 740 kvm	1 671 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus lokal 301728609 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
285 000 SEK	1780078	37 kvm	85 000 SEK/år

Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1967	2013	1967

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostad 89230392 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
142 000 000 SEK	1780078	18 261 kvm	20 067 000 SEK/år

Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1967	2013	1967

Tillhör byggnad
1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Sammanläggning	1966-01-17	1780K-9/1966

Ursprung

Karlstad Karlstad 3:681,849,986

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6586001.6	415872.5

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	23 471 m^2	23 471 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
S-Karlstad Stg:3447	1988-02-10	1780-88/1

Källa: Lantmäteriet

© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige