PROPERATE

VÄRDEN ÄR GLOBALA. VÄRDERINGAR ÄR LOKALA.

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	**KARLSTAD**
Fastighetsbeteckning	**KONDUKTÖREN 3**
Värdetidpunkt	**2026-06-05**



Huvudbyggnad från infart med stenlagd framsida

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 6
5 Beskrivning värderingsobjekt 7
6 Värderingsteorier och -metoder 10
7 Ekonomiska data 11
8 Marknadsvärdebedömning 12
Bilaga I Foton utvändigt 17
Bilaga II Kartor 18
Bilaga III Planritningar 21

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 2026-06-05.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	KARLSTAD KONDUKTÖREN 3
Adress	Lillgränd 6 654 61 Karlstad
Område	Norrstrand
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-689-26-17
Nybyggnadsår	1936
Värdeår	1936
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

KONDUKTÖREN 3 i Karlstad kommun ligger i centralorten. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad träpanel, fönster 3-glas & 2-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 142 m², fördelat på 4 rum och kök. Biarean uppgår till 66 m².

Det finns även övriga byggnader såsom attefallshus.

Markarealen uppgår till 632 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård, buskar och träd.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per juni 2026

5 000 000 KRONOR

Femmiljonerkronor

Bedömt värdeintervall 4 800 tkr - 5 200 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**35 211**
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	**1,26**

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 2026-06-05 av Håkan Bennetoft. 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

Energideklaration utförd, giltig tom 2030-10-07, energiklass E.
Källa: Boverket.

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
-	1939-06-09	1780K-203/1939
DEL AV NORRSTRAND	Laga kraft: -	
Plan		
TOMTINDELNING	Datum	Akt
-	1939-12-29	1780K-278/1939
KONDUKTÖREN	Laga kraft: -	

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	632 m²
Obebyggda delar	Trädgård, buskar och träd
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: Okulärbesiktning*
Vatten	Kommunalt	*Källa: Okulärbesiktning*
Avlopp	Kommunalt	*Källa: Okulärbesiktning*
Bredband via fiber	Ja	*Källa: Representant för fastighetsägaren*

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1936	*Källa: Metria*
Boarea	142 m²	*Källa: Metria*

	Fördelat på 4 rum och kök
Biarea	66 m²
Våningar	Två plan med källare
Källarvåning	3 rum, hygienrum och pentry
Entrévåning	Hall, hygienrum, allrum och kök
Våning 1 tr	Hall, 3 sovrum och hygienrum
Grund	Källargrund
Stomme	Trä
Fasad	Träpanel
Fönster	3-glas & 2-glas, isolerglas & Kopplade
Yttertak	Plåt
Balkong & uteplats	Altan
Invändiga ytskikt	
Golv	Laminat och plastmatta
Vägg	Tapet
Tak	Panel och målade skivor
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till fjärrvärme.
Ventilation	Självdragsventilation
Kök	Spishäll, ugn inbyggd, köksfläkt, kyl/frys
	Normal standard, gott skick
Hygienrum	Golv plastmatta, väggar plastmatta
	WC, tvättställ, dusch, tvättmaskin
	Normal standard, normalt skick
Hygienrum 2	Golv plastmatta, väggar plastmatta
	WC, tvättställ, dusch
	Normal standard, normalt skick
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick. Delar av ytskikt hårt slitet samt sättning i bärande konstruktion mot baksida.

5.5 Övrig byggnad

Attefallshus	Byggnad med träfasad och plåttak, el, vatten, avlopp och värme finns

Normal standard, gott skick

Byggnadsarea: 24 m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring Saknas

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat.

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 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 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 Inteckningar/pantbrev

Totalt 14 inteckningar om 4 250 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	*Källa: Metria*
1	266 000 kr	1987-05-20	87/5093	
2	40 000 kr	1987-05-20	87/5094	
3	42 500 kr	1988-05-04	88/7700	
4	210 600 kr	1990-10-12	90/17773	
5	44 400 kr	1995-12-15	95/17204	
6	76 500 kr	2003-06-02	03/12918	
7	245 000 kr	2005-02-17	05/5074	
8	330 000 kr	2007-07-19	07/19843	
9	160 000 kr	2010-09-13	10/23981	
10	86 000 kr	2012-06-18	12/17533	
11	262 000 kr	2013-10-31	13/25870	
12	100 000 kr	2015-10-05	D-2015-00446484:1	
13	1 155 000 kr	2021-01-22	D-2021-00027002:2	
14	1 232 000 kr	2021-04-09	D-2021-00141702:1	

7.2 Taxeringsvärde

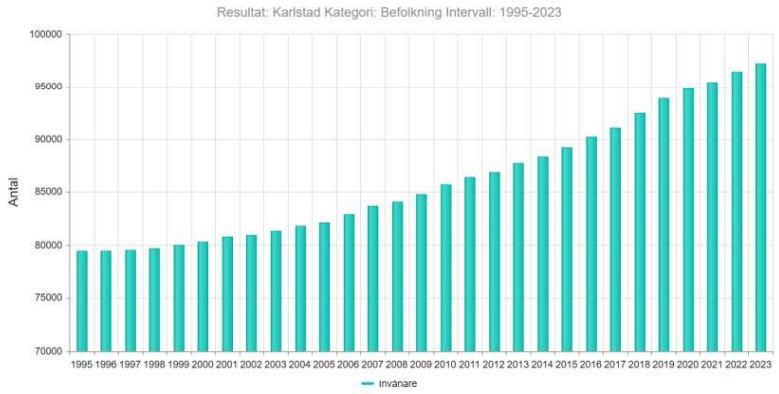
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd	
Taxeringsår	2024	
Taxeringsvärde	3 975 000 kr	*Källa: Metria*
varav byggnad	2 227 000 kr	
varav mark	1 748 000 kr	

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

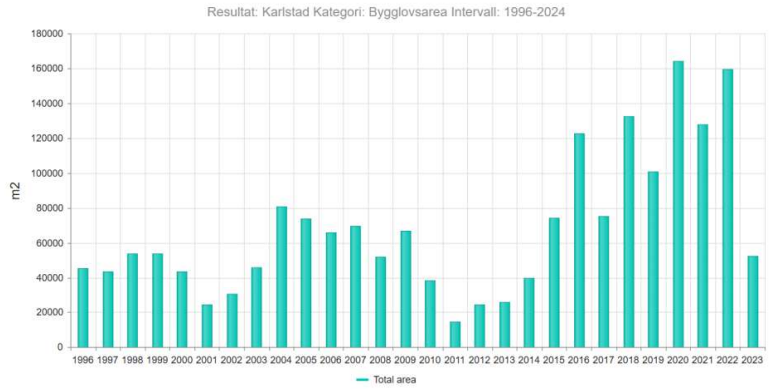
Karlstad är en av Sveriges viktigaste knutpunkter i västra Svealand. E18 och E45 möts i kommunen och gör den lättillgänglig från både Stockholm, Göteborg och Oslo. Karlstad centralstation erbjuder täta tågförbindelser till Stockholm, Göteborg och Oslo, vilket gör kommunen till en viktig del av det nationella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

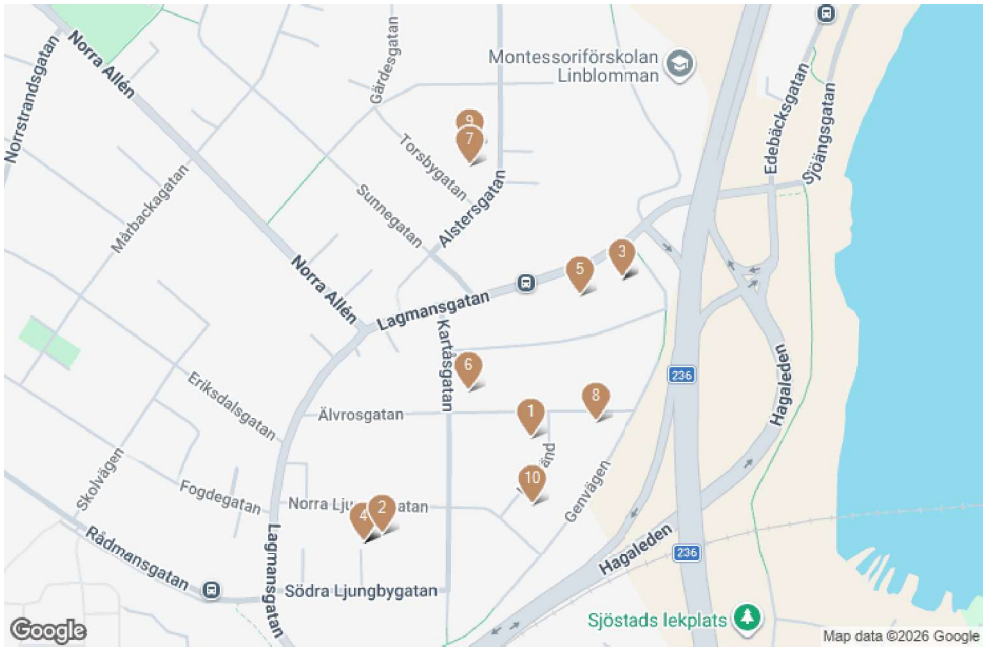
Byggande i kommunen

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:

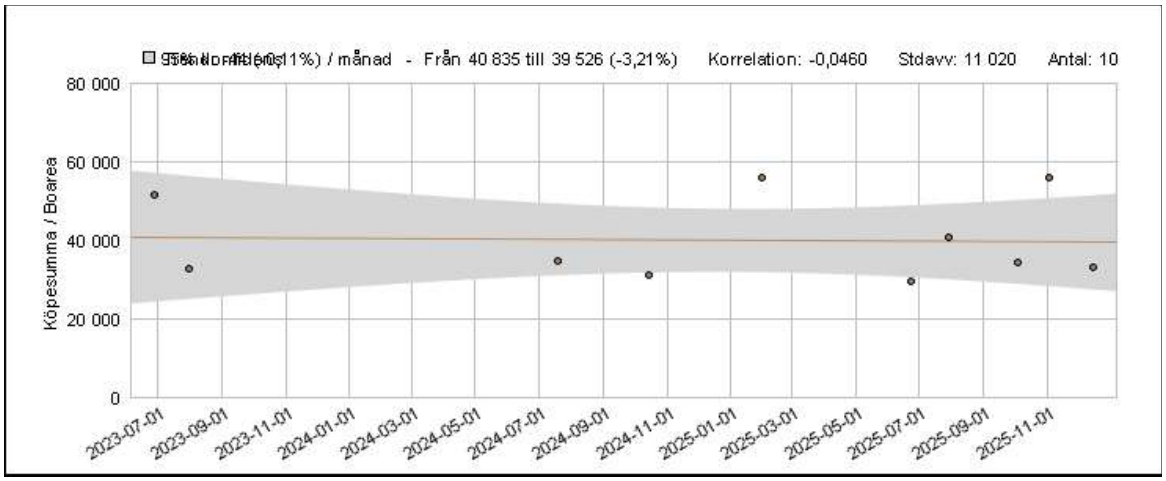


8.2 Ortsprisanalys

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 100 - 180 m², standardpoäng 29 - 39, byggår 1921 - 1981, areal tomt 412 - 823 m² under perioden 2023-07-31 och framåt.

Sökningen genererade 7 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 4 020 000 - 5 950 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 29 777 - 56 000 kr/m² med medel 36 942 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,0 - 1,7 med medel 1,3, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Karlstad	Stinsen 5	2025-12-15	180	90	29	1932	540	E	L	1,4	33 055	5 950 000
Karlstad	Banmästaren 4	2025-07-29	128	59	33	1921	774	E	L	1,2	40 625	5 200 000
Karlstad	Vrånga 13	2025-06-23	135	81	39	1969	412	E	L	1,0	29 777	4 020 000
Karlstad	Rallaren 1	2025-01-31	100	60	29	1932	485	E	L	1,7	56 000	5 600 000
Karlstad	Redaktören 5	2024-10-15	155	44	34	1938	823	E	L	1,0	31 290	4 850 000
Karlstad	Konduktören 5	2024-07-19	142	65	36	1938	802	E	L	1,5	34 859	4 950 000
Karlstad	Redaktören 9	2023-07-31	144		33	1981	663	E	L	1,6	32 986	4 750 000
Medel										1,3	36 942	

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge med normal standard. Normalt skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga kring medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 5 000 000 kr, motsvarande 35 211 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per juni 2026

5 000 000 KRONOR

Femmiljonerkronor

Bedömt värdeintervall 4 800 tkr - 5 200 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**35 211**
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	**1,26**

Katrineholm 2026-06-09

VärderingsInstitutet Norra AB

Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Håkan Bennetoft
Jurist & Fastighetsvärderare

Bilaga I Foton utvändigt



Attefallshus med mindre altan



Bostadshus samt altan i två etage



Vy från gatan

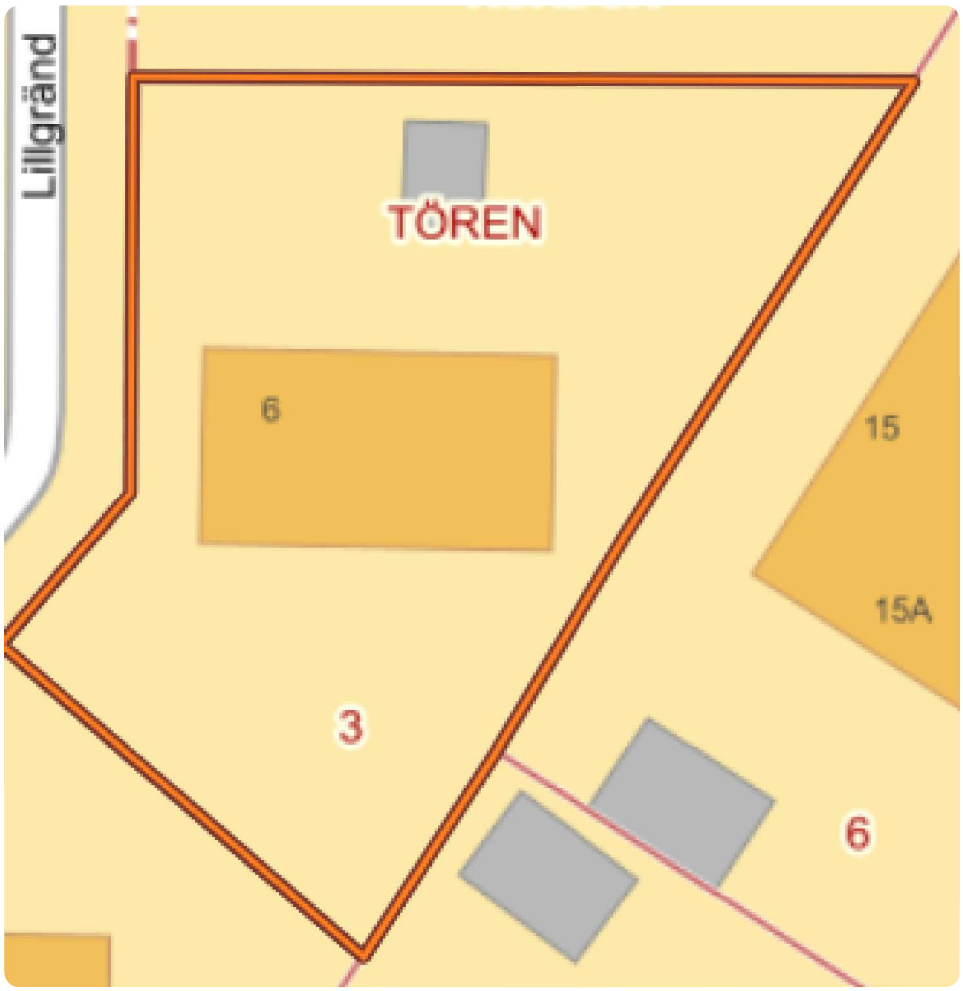


Rymlig altan

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

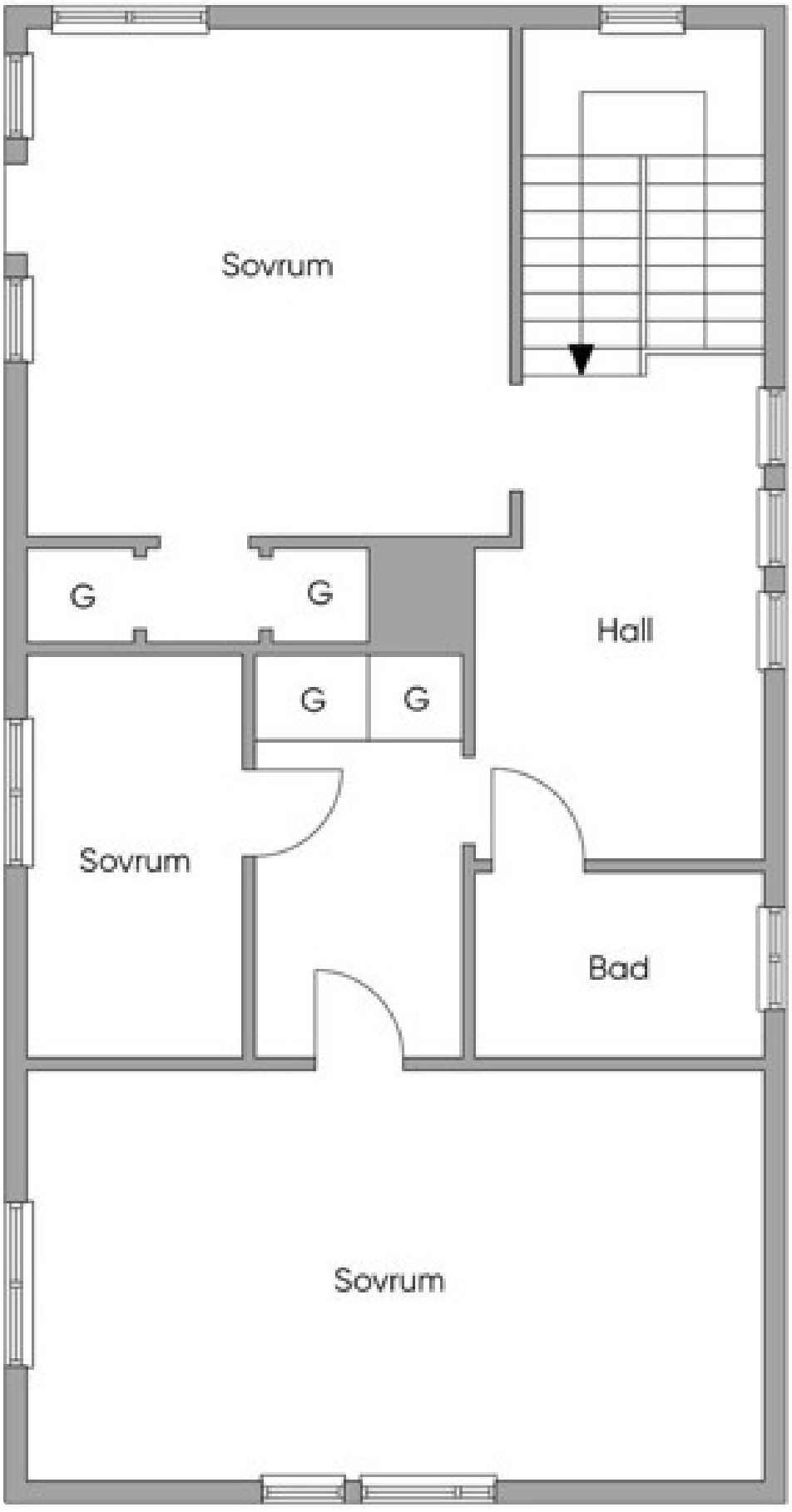


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

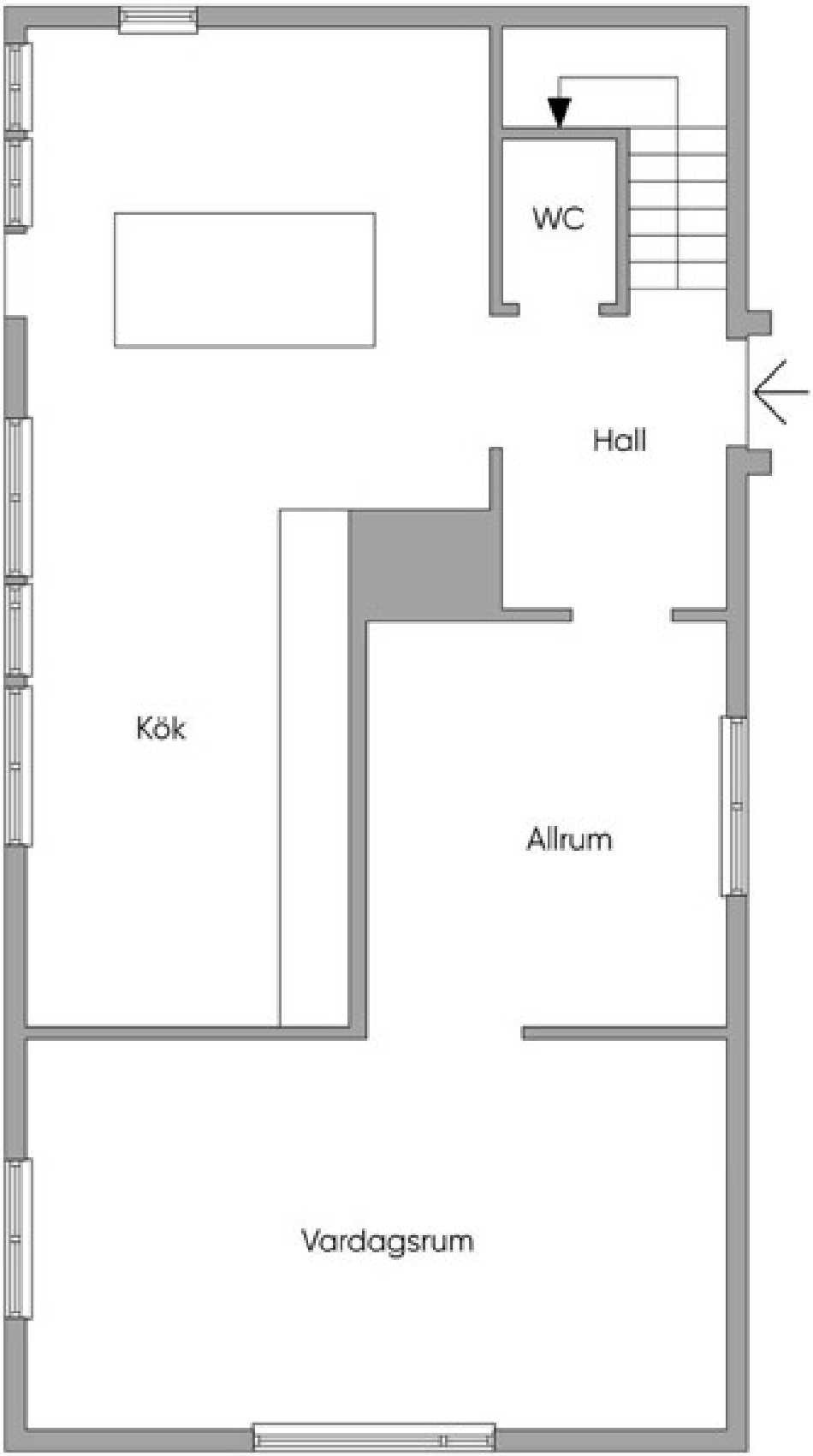


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning ovanvåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning bottenvåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.