



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	KARLSTAD
Bostadsrättsförening	HSB BRF BALDER I KARLSTAD
Lägenhet nr	41-2054-1-14
Värdetidpunkt	2026-06-23



Byggnad i 3 våningar med tegelfasad samt rymlig innergård

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 2026-06-23.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	KARLSTAD
Bostadsrättsförening	HSB BRF BALDER I KARLSTAD
Lägenhet nr	41-2054-1-14
Adress	Bergslagsgatan 9 lgh 1301 652 22 KARLSTAD
Område	Karlstads domkyrkodistrikt
D-nr	152616835

2.2 Allmän beskrivning

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per juni 2026
1 400 000 KRONOR
Enmiljonfyrahundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 300 tkr - 1 500 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	18 792
--	---------------

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 2026-06-23 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 2029-08-12, energiklass D.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 41-2054-1-14, Skatteverkets lgh nr 1301
Läge i byggnaden	Våning 3 av 3 våningar. Hiss finns ej
Planlösning	Hall, 2 sovrum, allrum, hygienrum och kök
Boarea	74,5 m ² Fördelat på 3 rum och kök
Övrigt	Fuktskada i hygienrum som kommer att åtgärdas av föreningen
Invändiga ytskikt	
Golv	Parkett
Vägg	Tapet
Tak	Målade skivor
Kök	Elspis (Cylinda), köksfläkt (Franke), diskmaskin (Asko), kyl/frys (Samsung) Normal standard, normalt skick
Hygienrum	WC/dusch, golv plastmatta, väggar plastmatta WC, tvättställ, dusch, tvättmaskin Fuktskada i hygienrum som kommer att åtgärdas av föreningen. Ytskikten och inredning bekostas av innehavaren. Normal standard, sämre skick
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	4 741 kr. I avgiften ingår värme, värme, tv och internet.
Inre underhållsfond	780 kr
Pantsättning	Ja

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet utan möbler.

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 BALDER I KARLSTAD, orgnr 773200-3418
Fastighetsbeteckning		Balder 17
Ålder		Byggår 1980
Byggnader		Totalt 115 st lägenheter och 12 st lokaler
Ytor	Bostäder	7 528 m²
	Lokaler	1 160 m²
Gemensamma utrymmen		
Garage		
P-platser		75 st
Omgivning		Flerbostadshus
Avstånd		I kommunens centralort

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	131 080 000 kr, taxeringsår 2025
Skulder till kreditinstitut	8 778 964 kr, motsvarande ca 1 010 kr/m ² totalyta
Yttre fond	8 311 270 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 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

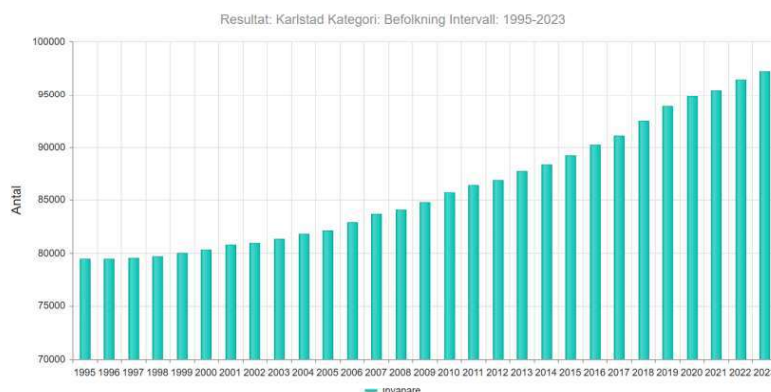
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

7 Marknadsvärdebedömning

7.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

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 Väner. 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

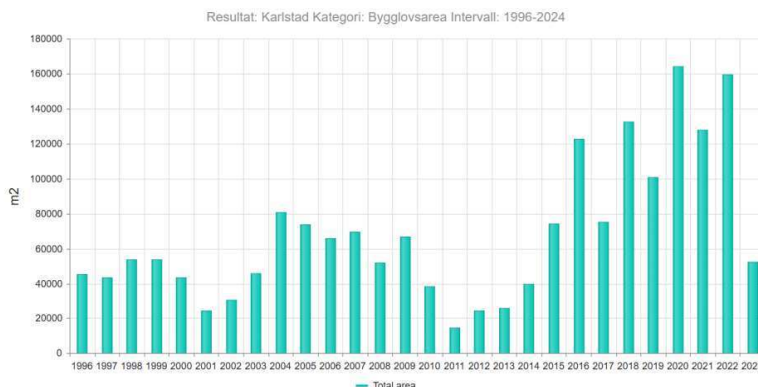
Karlstad är en av Sveriges viktigaste knutpunkter i västra Svealand. E18 och E45 möts i kommunen och gör den lättillgänglig från både Stockholm, Göteborg och Oslo. Karlstad centralstation erbjuder täta tågförbindelser till Stockholm, Göteborg och Oslo, vilket gör kommunen till en viktig del av det nationella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

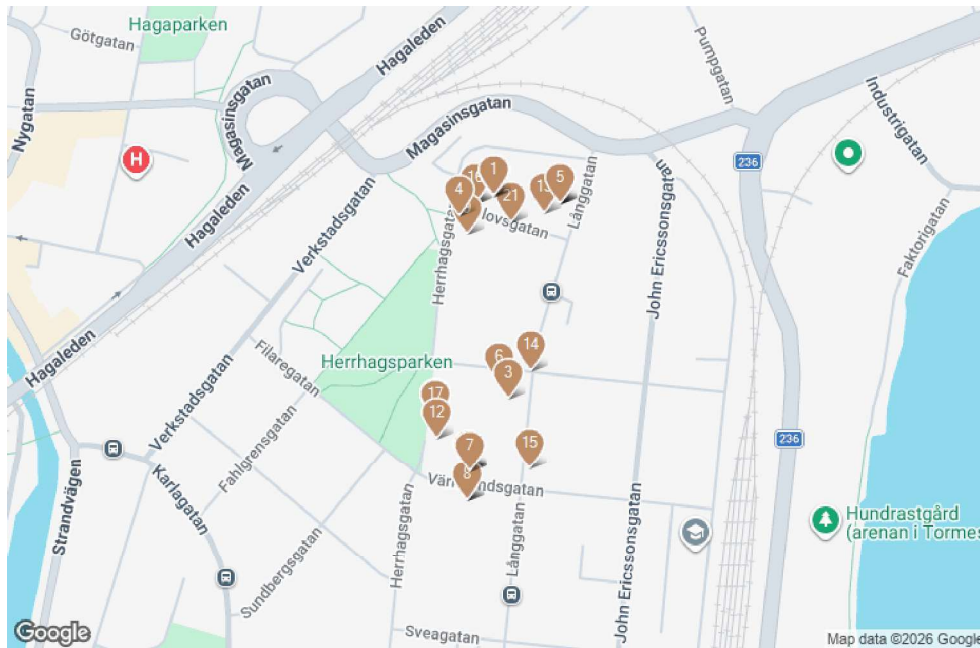
Byggnade i kommunen

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:

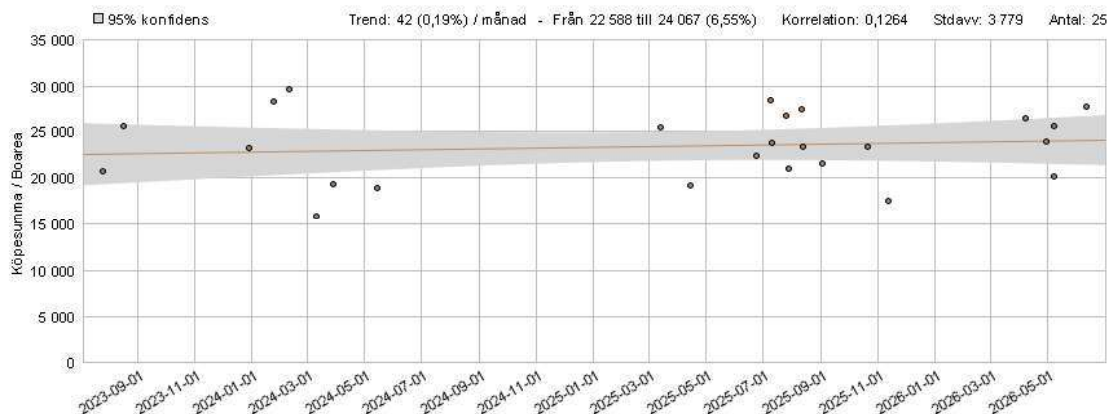


7.2 Ortsprisanalys

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 73 - 78 m².

Sökningen genererade 12 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 200 000 - 2 100 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 15 789 - 27 450 kr/m² med medel 22 423 kr/m².

Förening	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
Brf Anden	2026-05-08	74	3	2	1982	3 734	20 202	1 495 000
HSB BRF Balder i Karlstad	2026-05-08	74,5	3	2	1980	4 741	25 637	1 910 000
Brf Thor 5	2026-04-30	73,2	3	3	1957	4 278	23 907	1 750 000
HSB BRF Balder	2025-11-12	74	3	3	1980	4 558	17 500	1 295 000
HSB BRF Balder	2025-10-21	77	3	2	1979	4 659	23 376	1 800 000
Brf Thor 5	2025-08-13	74,8	3	2	1957	3 963	23 395	1 750 000
HSB BRF Balder i Karlstad	2025-08-12	76,5	3	2	1979	4 626	27 450	2 100 000
HSB BRF Valhall i Karlstad	2025-06-24	75,5	3	2	1984	5 649	22 450	1 695 000
HSB BRF Balder i Karlstad	2025-03-13	76,5	3	1	1980	4 412	25 490	1 950 000
HSB BRF Balder	2024-03-11	76	3	2	1980	4 364	15 789	1 200 000
HSB BRF Balder	2023-12-29	77,5	3	1	1980	3 958	23 225	1 800 000
HSB BRF Balder i Karlstad	2023-07-26	76	3	3	1980	4 117	20 657	1 570 000
Medel							22 423	

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 1 400 000 kr, motsvarande 18 792 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per juni 2026
1 400 000 KRONOR
Enmiljonfyrahundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 300 tkr - 1 500 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

18 792

Katrineholm 2026-06-28

VärderingsInstituttet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Håkan Bennetoff
Jurist & Fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Bilaga I Foton utvändigt



Vy från balkong



Vy mot bakgård med parkering



Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria



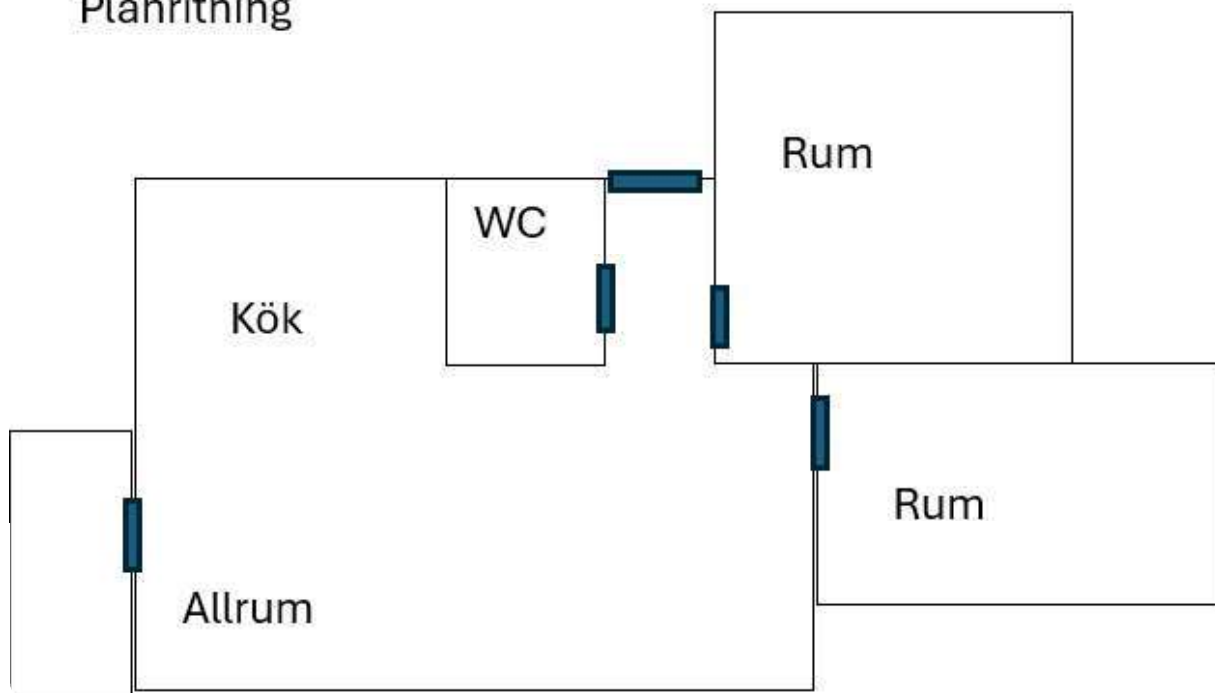
Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning

Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag

 | FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Karlstad Balder 17	UUID 909a6a6f-fc02-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 170029519	Senaste ändringen i allmänna delen 2008-11-12
Län- och kommunkod 1780	Distrikt Karlstads domkyrkodistrikt	Distriktskod 213032	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2013-05-27
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-06-22

Adress

Adress

Bergslagsgatan 7, 7 A, 9, 9 A, 9 B
652 22 Karlstad

Värmlandsgatan 8, 8 A, 8 B, 10, 10 B
652 22 Karlstad

Inskrivningsinformation

Lagfart **maskad**

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5
Totalt belopp: 25 355 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	6 177 000 SEK	1979-05-16	79/4910A
Notera Utbyte 07/4243			
2	2 301 000 SEK	1979-05-16	79/4910C

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Notera Utbyte 07/4243, Utbyte 13/12240			
3	8 350 000 SEK	1979-05-16	79/4910D
Notera Utbyte 13/12240, Utbyte 07/4243			
4	1 100 000 SEK	1981-06-17	81/4472
5	7 427 000 SEK	1981-06-17	81/4473
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Uddevalle	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Kvarteret balder inom herrhagen	1977-12-19	1780K-90/1977
Tomtindelning Balder	1978-01-31	1780K-12/1978

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Last	Officialservitut	1780K-4/1976.1
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Karlstad Balder 12			
Last Karlstad Balder 17			

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	444851-2	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	131 080 000 SEK	87 200 000 SEK	43 880 000 SEK
Taxerade ägare	Andel	Juridisk form	
maskad			

Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
maskad			
Värderingsenhet hyreshus lokalmark 66442392 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
2 880 000 SEK	1780072	1 440 kvm	2 000 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 66441392 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
41 000 000 SEK	1780072	9 375 kvm	4 373 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			
Värderingsenhet hyreshus lokal 66440392 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
6 200 000 SEK	1780072	1 188 kvm	1 243 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1980		1980
Tillhör byggnad			
1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 66439392 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
81 000 000 SEK	1780072	7 500 kvm	9 187 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1980		1980
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen			
Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Sammanläggning		1970-03-17	1780K-22/1978
Ursprung			
Karlstad Balder 2-3,5-9,16			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6583238.9	415879.3
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	6 669 m ²	6 669 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			

Beteckning

S-Karlstad Balder:17

Omregistreringsdatum

1988-02-10

Akt

1780-88/1

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige