

# Värdeutlåtande

**Kommun**                      **Karlstad**  
**Objekt**                        **Stinsen 3**  
**Värdetidpunkt**            **2026-02-26**



Foto taget utvändigt på värderingsobjektets byggnad.  
Gulmålad plåtfasad med bruna detaljer samt trädgård.

## Innehållsförteckning

|           |                                                   |           |
|-----------|---------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>  | <b>UPPDRAGET .....</b>                            | <b>1</b>  |
| 1.1       | Uppdragsgivare                                    | 1         |
| 1.2       | Syfte och ändamål                                 | 1         |
| 1.3       | Värdetidpunkt                                     | 1         |
| 1.4       | Särskilda förutsättningar                         | 1         |
| <b>2</b>  | <b>VÄRDEBEDÖMNING SAMMANFATTNING .....</b>        | <b>2</b>  |
| 2.1       | Värderingsobjekt                                  | 2         |
| 2.2       | Allmän beskrivning                                | 2         |
| 2.3       | Ekonomiska förhållanden                           | 2         |
| 2.4       | Marknadsvärde                                     | 3         |
| <b>3</b>  | <b>VÄRDERINGSUNDERLAG .....</b>                   | <b>4</b>  |
| 3.1       | Sakuppgifter                                      | 4         |
| 3.2       | Besiktning                                        | 4         |
| <b>4</b>  | <b>HÅLLBARHET .....</b>                           | <b>5</b>  |
| 4.1       | Energideklaration                                 | 5         |
| 4.2       | Miljöcertifiering                                 | 5         |
| 4.3       | Miljöbelastningar                                 | 5         |
| <b>5</b>  | <b>BESKRIVNING FASTIGHET .....</b>                | <b>6</b>  |
| 5.1       | Planförhållanden                                  | 6         |
| 5.2       | Tomt                                              | 6         |
| 5.3       | Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar | 6         |
| 5.4       | Försäkring                                        | 6         |
| 5.5       | Byggnadsbeskrivning                               | 6         |
| 5.6       | Areor, beskrivning och alternativanvändning       | 8         |
| 5.7       | Underhållsbehov och investeringar                 | 8         |
| 5.8       | Servitut, inskrivningar                           | 8         |
| <b>6</b>  | <b>VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER .....</b>       | <b>9</b>  |
| 6.1       | Begreppet marknadsvärde                           | 9         |
| 6.2       | Värderingsmetod                                   | 9         |
| 6.3       | Värderingsstandard                                | 10        |
| <b>7</b>  | <b>EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN .....</b>              | <b>11</b> |
| 7.1       | Kontraktssammanställning                          | 11        |
| 7.2       | Areor och hyror                                   | 11        |
| 7.3       | Vakanser och hyresförluster                       | 12        |
| 7.4       | Drift- och underhåll, hyresgästanpassning         | 12        |
| 7.5       | Taxeringsvärde                                    | 13        |
| 7.6       | Fastighetsskatt                                   | 13        |
| <b>8</b>  | <b>MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING .....</b>               | <b>14</b> |
| 8.1       | Marknadsanalys                                    | 14        |
| 8.2       | Områdesbeskrivning                                | 15        |
| 8.3       | Fastighets- och hyresmarknad                      | 17        |
| <b>9</b>  | <b>ORTSPRISMETOD .....</b>                        | <b>18</b> |
| 9.1       | Ortsprisanalys                                    | 18        |
| 9.2       | Areametod                                         | 18        |
| 9.3       | Nettokapitaliseringsmetod, direktavkastning       | 19        |
| 9.4       | Sammanfattande värdebedömning ortsprismetod       | 19        |
| <b>10</b> | <b>AVKASTNINGSMETOD .....</b>                     | <b>20</b> |
| 10.1      | Förutsättningar och antaganden                    | 20        |
| 10.2      | Driftnettoprognos                                 | 20        |
| 10.3      | Kalkylränta                                       | 20        |
| 10.4      | Avkastningsbaserat marknadsvärde                  | 21        |

|           |                                           |           |
|-----------|-------------------------------------------|-----------|
| <b>11</b> | <b>SAMMANFATTANDE VÄRDEBEDÖMNING.....</b> | <b>22</b> |
| 11.1      | <i>Bruttokapitaliseringsmetod</i>         | 22        |
| 11.2      | <i>Sammanfattande värdebedömning</i>      | 22        |
| <b>12</b> | <b>SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING.....</b>        | <b>23</b> |

## Bilagor

|                   |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| <b>Bilaga I</b>   | <i>Känslighetsanalys</i>    |
| <b>Bilaga II</b>  | <i>Karta</i>                |
| <b>Bilaga III</b> | <i>Fotografier</i>          |
| <b>Bilaga IV</b>  | <i>Fastighetsdatautdrag</i> |

# 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 undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför externt bruk inför exekutiv försäljning.

Denna rapportens användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

## 1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-02-26.

## 1.4 Särskilda förutsättningar

I värderingen förutsätts lämnade uppgifter från fastighetsägaren.

Faktiska hyror förutsätts i värderingen och bedöms marknadsmässiga. Vid besiktningsstillfället kom vi inte in i 2 st lägenheterna som vad bebodda och 3 st lägenheter står vakanta vid besiktningsstillfället.

## 2 VÄRDEBEDÖMNING SAMMANFATTNING

### 2.1 Värderingsobjekt

|                           |                                      |
|---------------------------|--------------------------------------|
| <i>Registerbeteckning</i> | Stinsen 3                            |
| <i>Adress</i>             | Älvrosgatan 13                       |
| <i>Kommun</i>             | Karlstad                             |
| <i>Område</i>             | Norrstrand                           |
| <i>Upplåtelseform</i>     | Äganderätt                           |
| <i>Lagfart</i>            | F-1989-25-17                         |
| <i>Nybyggnadsår</i>       | 1934                                 |
| <i>Värdeår</i>            | 1934                                 |
| <i>Användning</i>         | Hyreshusenhet, Bostäder (Typkod 320) |

### 2.2 Allmän beskrivning

Värderingsobjektet är beläget i Norrstrand i centrala Karlstad och ca 2,5 km från Karlstad centralstation. Omgivande bebyggelse utgörs av hyreshus och villor. Byggnaden är uppförd 1934 i 2 plan med källare. Källargrund av betong. Fasad av plåt och yttertak av betongtegel. Fönster, 3-glas ISO. Sammanlagd uthyrningsbar area uppgår till 258 kvm. Uppvärmning med fjärrvärme. Tomtarealen uppgår till 822 kvm. Grusad innergård med grönytor.

### 2.3 Ekonomiska förhållanden

Hyresintäkter uppgår till 360 Tkr/år, motsvarande 1 395 kr/kvm BOA. Hyran bedöms marknadsmässig och avser varmhyra inkl. fastighetsskatt. Drift- och underhållskostnaderna uppskattas till ca 143 Tkr/år, motsvarande ca 555 kr/kvm och avser löpande drift och underhållskostnader samt periodiserat underhåll. Fastighetsskatten uppgår till 9 Tkr. Aktuell vakans uppgår till 60 % och vakansrisken bedöms långsiktigt till 0,3% (se avsnitt 7.3) och beaktas i driftnettoprognosen (11.2). Direktavkastningen bedöms till 4,2% inklusive tillägg och justeringar.

## 2.4 Marknadsvärde

Marknadsvärde per februari 2026  
5 000 000 KRONOR  
Femmiljonerkronor

Bedömt värdeintervall  
4 750 tkr - 5 250 tkr

### Nyckeltal

|                                               |        |
|-----------------------------------------------|--------|
| Kr/m <sup>2</sup> uthyrbar area:              | 19 380 |
| K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):           | 1,55   |
| <u>Direktavkastning 2026 (totalt kapital)</u> |        |
| Mot utgående driftnetto:                      | -0,2%  |
| Mot bedömt driftnetto:                        | 4,2%   |
| <u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2026</u>       |        |
| Mot marknadsmässig hyra:                      | 13,89  |

### **3 VÄRDERINGSUNDERLAG**

#### **3.1 Sakuppgifter**

Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga 1, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga 2. Övriga sakuppgifter från nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev mm har inhämtats och redovisas i förekommande fall enligt bilaga 2. Värderingsinstitutet ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register. Land samt vattenarealer, markägoslag och byggnadsareor har ej kontrollerats och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.

#### **3.2 Besiktning**

Fastigheten besiktigades 2026-02-26 av Erik Laurén. Vid besiktningen deltog representant från fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas 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 är utförd 2022-12-17 och är giltig tom 2032-12-07. Energiklass C. Källa Boverket.

### 4.2 Miljöcertifiering

I Sverige används olika kommersiella system för att miljöcertifiera byggnader. Certifieringar säkerställer att hållbarhetsfrågorna blir belysta. Miljöcertifiering av en byggnad innebär att miljöarbetet och byggnadens miljöprestanda granskas av tredje part.

Fastigheten saknar giltig byggnadscertifiering.

### 4.3 Miljöbelastningar

Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan verksamhet 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 FASTIGHET

### 5.1 Planförhållanden

Stadsplan: Del av norrstrand 1939-06-09

Nuvarande användningsområde överensstämmer med värderingsobjektet gällande bestämmelser.

### 5.2 Tomt

Tomtareal uppgår till 822 kvm. Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

### 5.3 Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar

Ingen inskriven information hittades

### 5.4 Försäkring

Ingen information lämnad.

### 5.5 Byggnadsbeskrivning

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| Byggnadsår               | 1934                  |
| Grundläggningsförfarande | Källargrund av betong |
| Grundmur                 | Gjuten betong         |
| Bärande stomme           | Trä                   |
| Källarbjälklag           | Trä                   |
| Mellanbjälklag           | Trä                   |
| Taklag                   | Trä                   |
| Fasader                  | Plåt                  |

---

|                               |                                                   |
|-------------------------------|---------------------------------------------------|
| Fönster                       | 3-glas ISO                                        |
| Dörrar                        | Trä                                               |
| Yttertak                      | Betongtegel                                       |
| Invändiga<br>golvbeläggningar | Parkett, Plastmatta                               |
| Invändiga<br>takbeklädnader   | Målat                                             |
| Invändiga<br>väggbeklädnader  | Målat                                             |
| Köksstandard                  | Äldre standard (enligt fastighetsägaren)          |
| Uppvärmning                   | Via Fjärrvärme, Vattenburen, radiator             |
| Hygienutrymmen                | Äldre standard (enligt fastighetsägaren)          |
| Tvättstuga                    | TM/TT i källare<br>Golv: Klinker      Vägg: Målat |
| Ventilation                   | Självdrag                                         |
| Anslutning                    | Allmänna nät                                      |
| Övrigt                        | Två balkonger och uteplats. Förråd i källare.     |

## **5.6 Areor, beskrivning och alternativanvändning**

OBS! Nedanstående areauppgifter baseras på uppgifter lämnade av uppdragsgivaren. Ytor har ej kontrollmätts och ev. avvikelser tas inget ansvar för. Vid ev. försäljning rekommenderas en mätning som uppfyller svensk standard. Nedan redovisade ytor bör därför ej ligga till grund för försäljning av fastigheten.

5 st. bostadslägenheterna har en medellägenhetsyta av 51,6 kvm.

Lgh fördelade enligt nedan:

**Summa uthyrningsbar BOA: 258 kvm**

Vid besiktning stod 3 lägenhet vakanta enligt fastighetsägaren

## **5.7 Underhållsbehov och investeringar**

Byggnationen bedöms vara i normalt skick såväl ut- som invändigt. Några kostnader utöver avsättning för sedvanligt periodiskt underhåll bedöms inte som nödvändigt de närmaste åren.

## **5.8 Servitut, inskrivningar**

Någon särskild servitutsutredning har inte utförts.

I fastigheten finns 6 st. pantbrev uttagna till ett sammanlagt belopp av 750 000 kr.

Någon särskild pantbrevs utredning har inte utförts.

## 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 kunigt, insiktsfullt och utan tvång.

### 6.2 Värderingsmetod

Värderingen genomförs med ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs med ledning av transaktioner för likartade fastigheter, så kallade jämförelseobjekt. Fastigheterna är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktorer måste ske. I detta utlåtande har normering skett dels till area, dels till driftnetto. Normering till driftnetto benämns nettokapitaliseringsmetod. Metoden avser en översiktlig bedömning med hänsyn till risk och potential och beräknar en evig kapitalisering av ett normaliserat driftnetto vid full uthyrning. Driftnettot beräknas utifrån bedömda marknadsmässiga hyror, samt bedömda drift- och underhållskostnader. Kapitaliseringen sker med ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav.

Marknadsvärdet har även bedömts med en framåtriktad avkastningsmetod. Till grund för avkastningsmetoden ligger en kassaflödesanalys med ett fem- eller ett tioårigt kassaflöde över framtida in- och utbetalningar med beaktande av bedömd utveckling av hyror, drift- och underhållskostnader (vilka normalt bedöms följa inflationen) och den aktuella samt långsiktiga vakans- och hyresrisken. För avkastningsmetoden bedöms även kalkylräntan motsvarande marknadens krav på totalavkastning och kan sägas bestå av riskfri realränta med kompensation för inflation samt riskfaktor varierande med fastighetens geografiska läge, lokaltyp, alternativanvändning, kontraktsvillkor, hyresintäkt, vakansrisk, omflyttningstakt, framtidsförutsättningar. Kalkylräntan kan sägas utgöra ett inflations anpassat direktavkastningskrav. Värderingsmetoden är i enlighet med International Valuation Standards 2017 (IVS 2017), fastställda av International Valuation Standard Council (IVCS).

### **6.3 Värderingsstandard**

Värderingarna har utförts i enlighet med IVS och RICS värderingsstandard (upplaga 2017 Global). Värderingsutlåtandet uppfyller kraven i punkterna 128-130 i ESMA uppdateringen av CESR's rekommendationer för ett konsekvent genomförande i Europeiska kommissionens förordning nr 809/2004 om genomförande av prospektdirektivet.

Definitioner och värdebegrepp är i enlighet med International Valuation Standards 2017 (IVS 2017), fastställda av International Valuation Standard Council (IVCS).

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 anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen. Värderingsuppdraget har utförts i enlighet med God värderarsed fastställd av Samhällsbyggarna och SFF. Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare [www.properate.se](http://www.properate.se)).

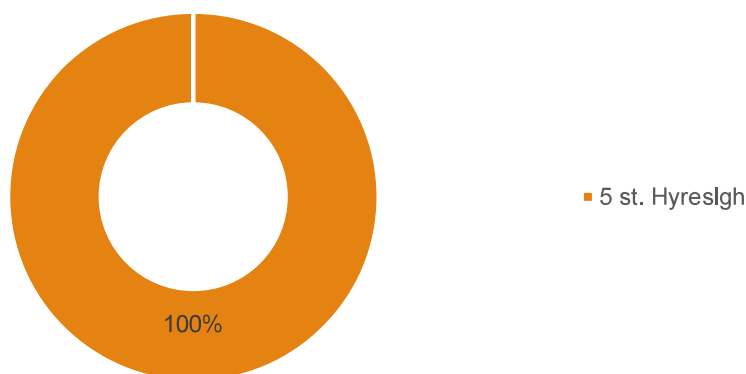
## 7 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN

### 7.1 Kontraktssammanställning

Nedan redovisas en sammanställning på gällande och antagna hyresavtal. Beträffande hyresintäkter och övriga kontraktsvillkor, se 7.2 nedan.

| Hyresgäst | Areatyp        | Uthyrbar area [m <sup>2</sup> ] | Hyra [kr/m <sup>2</sup> ] | Kontrakterat /vakant t.o.m [mmm-åå] | Uppsägningstid [mån] | Förlängning [år] | Index [%] | Tillägg för moms utgår [ja/nej] |
|-----------|----------------|---------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|----------------------|------------------|-----------|---------------------------------|
| Hyresgäst | 5 st. Hyreslgh | 258                             | 1395                      | jun-26                              | 3 mån                | 0 år             | 100       | nej                             |

Uthyrbara areatyper



### 7.2 Areor och hyror

Nedan visas en sammanställning av areorna, kontrakterade och bedömda marknadsmässiga hyror. Hyrorna avser varmhyra inkl. fastighetsskatt. Moms tillkommer för verksamheter som är momspliktiga. Inre och yttre samt tekniskt löpande underhåll bekostas av fastighetsägaren.

| Areatyp        | Uthyrbar area [m <sup>2</sup> ] | Utgående hyra 2026 |                      | Marknadsmässig hyra |                      |
|----------------|---------------------------------|--------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
|                |                                 | [tkr]              | [kr/m <sup>2</sup> ] | [tkr]               | [kr/m <sup>2</sup> ] |
| 5 st. Hyreslgh | 258                             | 360                | 1395                 | 360                 | 1395                 |
| Summa/snitt    | 258                             | 360                | 1 395                | 360                 | 1 395                |

### 7.3 Vakanser och hyresförluster

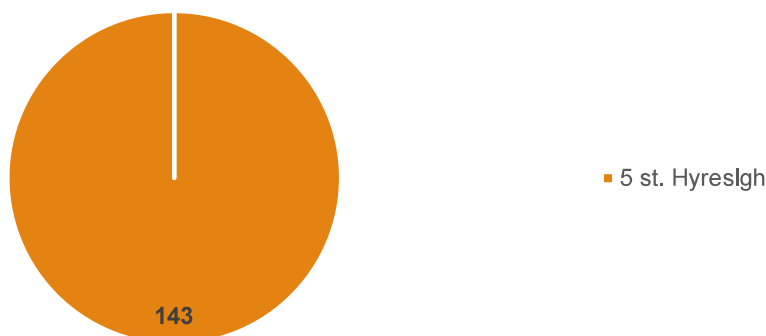
Med tanke på fastighetens läge och lokalernas utformning bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som låga. Vakansen bedöms långsiktigt till 0,3% och beaktas i driftnettoprognosen (10.2).

### 7.4 Drift- och underhåll, hyresgästanpassning

Nedan redovisas bedömda drift- och underhållskostnader som belastar fastighetsägarna. Underhållskostnader avser såväl löpande som avsättning för periodiskt underhåll utjämnade över tiden. Driftkostnaderna är redovisade inklusive moms för bostäder. Drift- och underhållskostnaderna kan på årsbasis skifta relativt kraftigt, orsakat av en rad olika faktorer såsom väderlek, omflyttningstakt, underhållsinsatser och användning. Med beaktande av fastighetens skick, standard, installationstäthet och användningsområde antas D&U kostnaderna initialt ligga på ca 143 tkr/år och bedöms följa inflationstakten.

| Areatyp        | Area<br>[m <sup>2</sup> ] | Faktisk<br>[tkr] | Faktiskt<br>[kr/m <sup>2</sup> ] | Bedömd<br>[tkr] | Bedömd<br>[kr/m <sup>2</sup> ] | Varav                               |                                                   |
|----------------|---------------------------|------------------|----------------------------------|-----------------|--------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------|
|                |                           |                  |                                  |                 |                                | Löpande DoU<br>(kr/m <sup>2</sup> ) | Varav periodisk<br>underhåll (kr/m <sup>2</sup> ) |
| 5 st. Hyreslgh | 258                       | 0                | 0                                | 143             | 555                            | 365                                 | 190                                               |
| Summa/snitt    | 258                       | 0                | 0                                | 143             | 555                            |                                     |                                                   |

Fördelning bedömd DoU [tkr]



## 7.5 Taxeringsvärde

Taxeringsvärden redovisas i nedanstående tabell.

|         |      |
|---------|------|
| Typkod  | 320  |
| Värdeår | 1934 |

|                       | Bostäder [tkr] | Lokaler [tkr] | Industri [tkr] | Totalt [tkr] |
|-----------------------|----------------|---------------|----------------|--------------|
| Byggnad               | 2331           | 0             | 0              | 2331         |
| Mark                  | 896            | 0             | 0              | 896          |
| <b>Taxeringsvärde</b> | <b>3227</b>    | <b>0</b>      | <b>0</b>       | <b>3227</b>  |

Hyreshusenhet, bostäder

-

-

## 7.6 Fastighetsskatt

Den totala fastighetsskatten som bedöms komma att belasta fastigheten redovisas i nedanstående tabell.

| Areatyp                            | 2026     | 2027     | 2028     | 2029     | 2030     |
|------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| <u>Bostäder</u>                    |          |          |          |          |          |
| Fastighetsskattesats [%]           | 0,27     | 0,27     | 0,27     | 0,27     | 0,27     |
| Uppräkning av taxeringsvärde [%]   | 1,0      | 1,0      | 1,0      | 1,0      | 1,0      |
| Bedömd utv taxeringsvärde [tkr]    | 3227     | 3259     | 3292     | 3325     | 3358     |
| Fastighetsskatt [tkr]              | 9        | 9        | 9        | 9        | 9        |
| <u>Lokaler</u>                     |          |          |          |          |          |
| Fastighetsskattesats [%]           | 1,0      | 1,0      | 1,0      | 1,0      | 1,0      |
| Uppräkning av taxeringsvärde [%]   | 1,0      | 1,0      | 1,0      | 1,0      | 1,0      |
| Bedömd utv taxeringsvärde [tkr]    | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        |
| Fastighetsskatt [tkr]              | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        |
| <b>Summa fastighetsskatt [tkr]</b> | <b>9</b> | <b>9</b> | <b>9</b> | <b>9</b> | <b>9</b> |



## 8 MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING

### 8.1 Marknadsanalys

#### Omvärld och svensk marknad

Internationella krig och konflikter, framför allt i Ukraina och mellanöstern, har medfört ett försämrat säkerhetsläge med ökade priser på råvaror och energi mm. Den senaste tiden har dock råvarupriserna fallit tillbaka något. Guldet har varit bland de starkaste råvarorna och nådde rekordnivåer under hösten 2024.

Kombinationen av stora internationella kostnadsökningar och sjunkande svensk konjunktur har inneburit att inflationen varit historiskt hög, vilket nu börjat att avta. Aktiebörserna har haft en positiv utveckling med en uppgång på ca 8% hittills i år (OMX 30).

Svenska hushåll är mer räntekänsliga än hushåll i andra länder till följd av hög belåningsgrad och korta räntebindningstider. Hushållen pressas från flera håll och deras reala disponibla inkomster har minskat. Den minskade konsumtionen och de ökande kostnaderna har satt press på lönsamheten hos många företag.

#### Svensk ekonomi

Den svenska exportmarknaden växer långsamt och förväntas göra så även nästa år. Svensk BNP fortsatte att sjunka under det andra kvartalet 2024 och lågkonjunktureren består, även om räntesänkningarna har bidragit till att viss optimism förväntas under hösten 2024. Konjunkturinstitutet bedömer att arbetslösheten kommer att vara något lägre under nästa år och uppgå till 8,2 %. Antalet konkurser fortsätter att vara hög under 2024, men i augusti hade antalet konkurser minskat med 5% sedan 2023. Detta är första gången som antalet konkurser har minskat under de senaste två åren.

Inflationsmålet om 2 % har uppnåtts under året. Nuvarande prognos från Konjunkturinstitutet och Riksbanken visar på att inflationen kommer att ligga under inflationsmålet i slutet av året. Låg inflation och stabila inflationsförväntningar bidrar till att Riksbanken väntas sänka styrräntan successivt till ca 3 procent i december i år och vidare ner mot 2,25 procent tills nästa sommar.

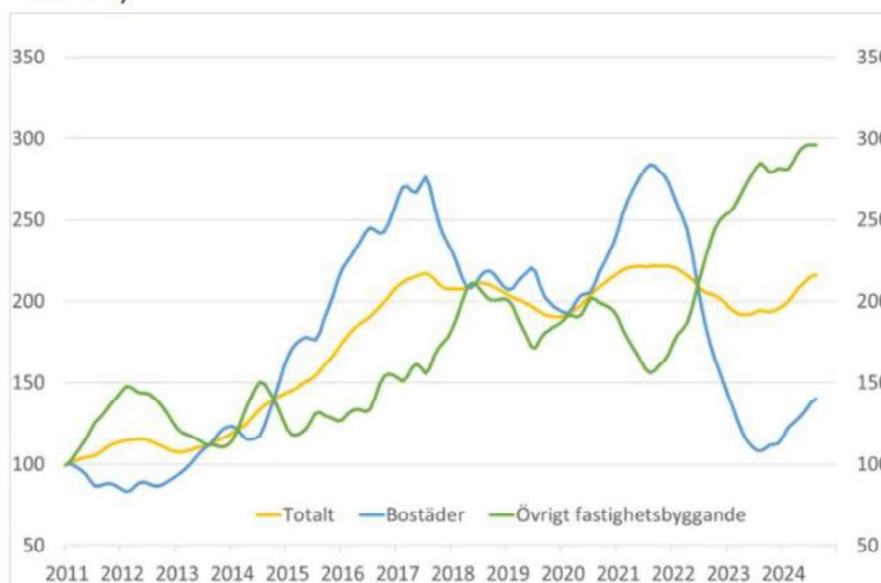
#### Fastighetsmarknaden

Den svenska fastighetsmarknaden påverkas fortsatt av flera osäkerhetsfaktorer. Höga byggkostnader, energipriserna är volatila och kostnaderna för finansiering har ökat på grund av fortsatt höga räntor och en fortsatt svag krona. Dessa faktorer har medfört att investerare i högre grad riktar sig mot fastigheter som kan erbjuda högre avkastning för att kompensera för riskerna. Trots detta har det skett en viss återhämtning i marknaden under inledningen av 2024, vilket kan tolkas som ett tecken på att marknaden börjar stabiliseras efter en turbulent tid.

Hållbarhetsfrågor fortsätter att spela en alltmer central roll inom fastighetssektorn. Investerare och utvecklare prioriterar nu energieffektivitet, användning av miljövänliga material och gröna byggnadsstandarder som kan bidra till minskad klimatpåverkan. Denna trend drivs både av skärpta regleringar och en växande efterfrågan från hyresgäster och köpare som värderar miljövänliga lösningar.

Vad gäller byggstartar för nyproduktionsprojekt (exklusive anläggningar och infrastruktur) har de visat på en uppåtgående trend under 2024. Jämfört med samma månad i fjol var årstakten 11,2 % i augusti.

Byggstartsindikatorer, Totalt, bostäder och övrigt fastighetsbyggande (jan 2011=100)

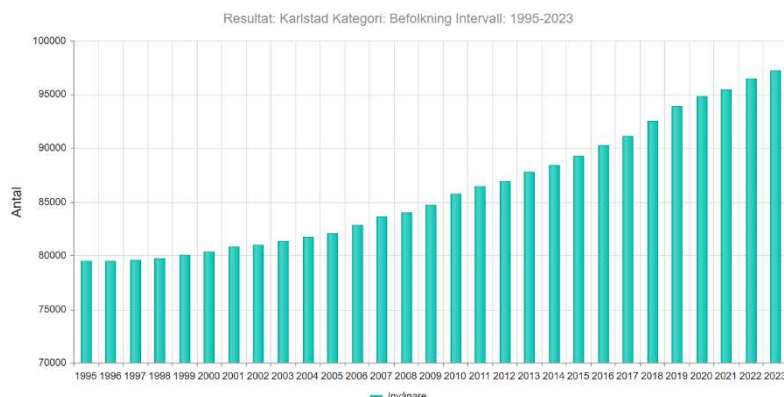


Källa: Byggfakta

## 8.2 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 Väneren. 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:

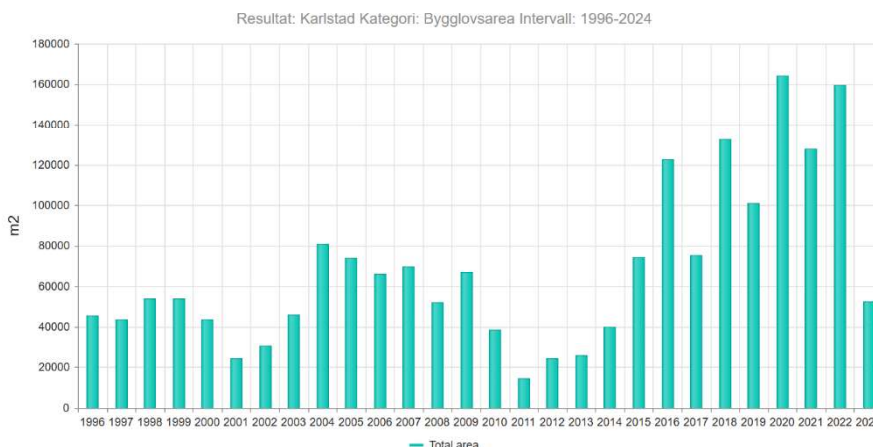
Karlstad kommun har ett diversifierat näringsliv med starka inslag av industri, handel, tjänstesektor och utbildning. Kommunen har över 5200 registrerade företag, och både stora och små aktörer bidrar till den lokala ekonomin.

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 m<sup>2</sup> (år 2014) och över 160 000 m<sup>2</sup> (år 2020) (MSCI). Se diagram nedan:



### 8.3 Fastighets- och hyresmarknad

Fastighetsmarknaden för flerbostadshus i Karlstads kommun, bedöms avtagande. Det har skett ett fåtal försäljningar och efterfrågan bedöms god under senare år med ett begränsat utbud.

Hyran belägna likt värderingsobjektet samt värdeår 1934 bedöms ligga i intervallet 1 150 till 1 300 kr per kvm, medel på 1 242 kr per kvm och utgör varmhyra inklusive fastighetsskatt.

Direktavkastningen bedöms ligga i intervallet 3,5 till 4,9 % och medel på 4,15 % med en långsiktig vakansnivå 0-0,25 %.

## 9 ORTSPRISMETOD

Ortsprismetoden baseras på försäljningar av likartade fastigheter, så kallade jämförelseobjekt. Fastigheterna är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktor måste ske. Normering kan ske dels till area och dels till driftnetto. Normering till driftnetto benämns nedan nettokapitaliseringsmetod.

### 9.1 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 Karlstads Kommun under perioden 2022-04-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 320, 321 samt en köpeskilling som överstiger taxeringsvärdet. Sökningen genererade 29 transaktioner efter gallring. Materialet har ett medelvärde på 18 882 kr/kvm. Medeltalet för K/T ligger på 1,51.

| Datum      | Fastighetsbeteckning | Kommun   | Distrikt                   | Köpeskilling (kSEK) | Överlåte- lseform | Area (m²) | Area boa | Area loa | Köpeskilling/ area (SEK/m²) | Areal (m²) | Typ- kod | K/T- Värde år |
|------------|----------------------|----------|----------------------------|---------------------|-------------------|-----------|----------|----------|-----------------------------|------------|----------|---------------|
| 2026-01-30 | HAVREN 11            | Karlstad | Västerstrand               | 5 200               | Lagfart           | 178       | 178      |          | 29 213                      | 755        | 320      | 2,53 1930     |
| 2025-10-30 | LÄNSMANNEN 10        | Karlstad | Norrstrand                 | 4 750               | Lagfart           | 289       | 274      | 15       | 16 435                      | 735        | 321      | 1,26 1936     |
| 2025-09-01 | SNÄPPAN 19           | Karlstad | Karlstads domkyrkodistrikt | 12 330              | Lagfart           | 994       | 914      | 80       | 12 404                      | 1 823      | 321      | 0,74 1984     |
| 2025-09-01 | CASTOR 8             | Karlstad | Norrstrand                 | 3 318               | Lagfart           | 321       | 258      | 63       | 10 336                      | 914        | 321      | 0,68 1936     |
| 2025-08-15 | THOR 7               | Karlstad | Karlstads domkyrkodistrikt | 5 000               | Lagfart           | 409       | 409      |          | 12 224                      | 747        | 320      | 0,90 1929     |
| 2025-07-01 | STEGLITSAN 7         | Karlstad | Norrstrand                 | 3 300               | Lagfart           | 208       | 208      |          | 15 865                      | 908        | 320      | 1,63 1934     |
| 2025-04-01 | VITKÅLEN 3           | Karlstad | Västerstrand               | 4 600               | Lagfart           | 192       | 192      |          | 23 958                      | 734        | 320      | 1,60 1941     |
| 2025-04-01 | ROSENKÅLEN 2         | Karlstad | Västerstrand               | 5 600               | Lagfart           | 240       | 240      |          | 23 333                      | 883        | 320      | 1,56 1942     |
| 2025-04-01 | FODERBETAN 1         | Karlstad | Västerstrand               | 5 450               | Lagfart           | 230       | 230      |          | 23 695                      | 876        | 320      | 1,62 1939     |
| 2025-01-07 | TRITON 9             | Karlstad | Karlstads domkyrkodistrikt | 5 500               | Lagfart           | 355       | 185      | 170      | 15 492                      | 1 682      | 321      | 2,56 1930     |
| 2024-12-29 | PEGASUS 3            | Karlstad | Norrstrand                 | 3 259               | Lagfart           | 300       | 300      |          | 10 863                      | 553        | 320      | 1,00 1968     |
| 2024-09-30 | RAPSEN 12            | Karlstad | Västerstrand               | 4 375               | Lagfart           | 190       | 190      |          | 23 026                      | 500        | 320      | 1,54 1951     |
| 2024-09-20 | KILEN 25             | Karlstad | Karlstads domkyrkodistrikt | 7 250               | Lagfart           | 383       | 383      |          | 18 929                      | 675        | 320      | 1,08 1969     |
| 2024-06-03 | KOMMISSARIEN 7       | Karlstad | Norrstrand                 | 5 850               | Lagfart           | 328       | 328      |          | 17 835                      | 903        | 320      | 1,52 1946     |
| 2024-05-09 | FOGDEN 12            | Karlstad | Norrstrand                 | 6 100               | Lagfart           | 328       | 328      |          | 18 597                      | 777        | 320      | 1,65 1939     |
| 2024-05-02 | PILEN 11             | Karlstad | Norrstrand                 | 20 000              | Lagfart           | 1 200     | 1 200    |          | 16 666                      | 2 304      | 320      | 1,42 1947     |
| 2024-03-27 | DOMHERREN 6          | Karlstad | Norrstrand                 | 5 600               | Lagfart           | 296       | 296      |          | 18 918                      | 887        | 320      | 1,64 1989     |
| 2024-03-10 | IDUN 14              | Karlstad | Karlstads domkyrkodistrikt | 9 151               | Lagfart           | 617       | 562      | 55       | 14 831                      | 1 098      | 321      | 1,01 1938     |
| 2023-05-02 | BRAXEN 32            | Karlstad | Karlstads domkyrkodistrikt | 6 200               | Lagfart           | 232       | 232      |          | 26 724                      | 810        | 320      | 1,56 1929     |
| 2023-03-28 | AGENTEN 5            | Karlstad | Norrstrand                 | 2 850               | Lagfart           | 187       | 177      | 10       | 15 240                      | 677        | 321      | 1,55 1939     |
| 2023-03-02 | PISTOLEN 2           | Karlstad | Västerstrand               | 2 444               | Lagfart           | 222       | 222      |          | 16 414                      | 833        | 320      | 1,53 1986     |
| 2023-03-02 | PISTOLEN 11          | Karlstad | Västerstrand               | 3 644               | Lagfart           | 220       | 220      |          | 16 563                      | 755        | 320      | 1,53 1986     |
| 2023-03-02 | PISTOLEN 10          | Karlstad | Västerstrand               | 3 644               | Lagfart           | 220       | 220      |          | 16 563                      | 726        | 320      | 1,53 1986     |
| 2022-12-29 | KILPPAN 44           | Karlstad | Karlstads domkyrkodistrikt | 4 783               | Lagfart           | 257       | 257      |          | 18 610                      | 920        | 320      | 0,99 1946     |
| 2022-11-01 | PEGASUS 4            | Karlstad | Norrstrand                 | 5 500               | Lagfart           | 254       | 254      |          | 21 653                      | 777        | 320      | 1,64 1938     |
| 2022-09-01 | STRANDLINJEN 13      | Karlstad | Västerstrand               | 12 000              | Lagfart           | 370       | 370      |          | 32 432                      | 760        | 320      | 2,14 1936     |
| 2022-05-31 | HÄRADSHÖVDINGEN 8    | Karlstad | Norrstrand                 | 6 700               | Lagfart           | 260       | 260      |          | 25 769                      | 778        | 320      | 1,91 1947     |
| 2022-05-02 | KOMMISSARIEN 8       | Karlstad | Norrstrand                 | 5 450               | Lagfart           | 299       | 245      | 54       | 18 227                      | 700        | 321      | 1,79 1947     |
| 2022-04-29 | RAPSEN 2             | Karlstad | Västerstrand               | 7 700               | Lagfart           | 459       | 459      |          | 16 775                      | 1 117      | 320      | 1,65 1967     |
| Medelt:    |                      |          |                            |                     |                   |           |          |          | 18 882                      |            |          | 1,51          |

### 9.2 Areametod

Med viss ledning av ortsprismaterialet, den allmänna fastighetsprisutvecklingen under perioden och mot bakgrund av värderingsobjektets förutsättningar och egenskaper bedöms objektet ha en värdenivå enligt nedan uppdelat på nedanstående areor.

| Areotyp        | Area[m²] | Delvärde |       |
|----------------|----------|----------|-------|
|                |          | [kr/m²]  | [tkr] |
| 5 st. Hyreslgh | 258      | 20 000   | 5 160 |
| Summa/snitt    | 258      | 20 000   | 5 160 |
| Areametoden    |          | 5 160    |       |

### 9.3 Nettokapitaliseringsmetod, direktavkastning

Metoden avser en översiktlig bedömning med hänsyn till risk och potential och beräknar en evig kapitalisering av ett normaliserat driftnetto vid full uthyrning. Driftnettot beräknas utifrån bedömda marknadsmässiga hyror, samt bedömda drift- och underhållskostnader.

Kapitaliseringen sker med ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav i möjligaste mån baserat på direktavkastning vid genomförda försäljningar (ortsprisanalys). I det fall antal försäljningar är otillräckliga uppskattas ett marknadsmässigt direktavkastningskrav baserat på fastighetens geografiska läge, lokaltyp, alternativanvändning, kontraktsvillkor, hyresintäkt, vakansrisk, omflyttningstakt, framtidsförutsättningar m.m.

Metoden motsvarar den översiktliga bedömning som en potentiell köpare skulle göra med hänsyn till risk och potential.

| Areatyp                     | Bedömd marknadshyra |                      | Bedömd DoUh | Fgh-skatt | Bedömt driftnetto |                      | Netto-kap. [%] | Delvärde |
|-----------------------------|---------------------|----------------------|-------------|-----------|-------------------|----------------------|----------------|----------|
|                             | [tkr]               | [kr/m <sup>2</sup> ] |             |           | [tkr]             | [kr/m <sup>2</sup> ] |                |          |
| 5 st. Hyreslgh              | 360                 | 1395                 | 143         | 9         | 208               | 807                  | 4,0            | 5 202    |
| Summa/snitt                 | 360                 | 1 395                | 143         | 9         | 208               | 807                  | 4,0            | 5 202    |
| Nettokapitaliseringsmetoden |                     |                      |             |           |                   |                      |                | 5 202    |

### 9.4 Sammanfattande värdebedömning ortsprismetod

Mot bakgrund av värderingsobjektets driftnetto och standard bedöms flera av referensobjekten som likvärdiga.

Värderingsobjektets driftnetto samt geografiska läge medför att värderingsobjektet bedöms ligga något över medel för ortsprismaterialet med motsvarande 4,0 % nettokapitalisering.

Vid en sammanvägd bedömning av värderingsobjektets läge, hyresnivå, skick och standard så bedömer vi att marknadsvärdet vid värderingstidpunkten enligt ortsprismetoden uppgår till motsvarande 20 082 kr/kvm BOA och 1,61 K/T. För tillägg och justeringar se Sammanfattande värdebedömning (11.2).

| Värderingsmodell                 | [tkr] |
|----------------------------------|-------|
| Areametod                        | 5 160 |
| Nettokapitaliseringsmetod        | 5 202 |
| Sammanvägt värde ortsprismetoden | 5 181 |

## 10 AVKASTNINGSMETOD

Nedan visas en konsekvensanalys av framtida bedömda driftsnetton samt därefter en avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning.

### 10.1 Förutsättningar och antaganden

Till grund för analysen ligger en bedömd prognos över framtida in- och utbetalningar. Tabellen visar in- och utbetalningar före skatt, (hyror, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt) som förväntas infalla under en 5-årsperiod. Prognosen avser att ge en bild av kommande betalningsflöden och likviditet. Hyresutvecklingen bedöms enligt nedan. Inflationen bedöms långsiktigt till 2,0 % under kalkylperioden. Utvecklingen för drift- och underhållskostnader bedöms följa inflationen.

### 10.2 Driftnettoprognos

|                                                  | ÅR 1          | ÅR 2       | ÅR 3       | ÅR 4       | ÅR 5       |
|--------------------------------------------------|---------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>Utveckling [%]</b>                            | <i>12 mån</i> |            |            |            |            |
| Drift- och underhållsutveckling                  | 2,5           | 2,0        | 2,0        | 2,0        | 2,0        |
| Hyresutveckling                                  | 0,0           | 2,0        | 2,0        | 2,0        | 2,0        |
| Vakans- o hyresförlustgrad (Vid full uthyrning)  | 60,0          | 0,3        | 0,3        | 0,3        | 0,3        |
| <b>Intäkter och kostnader [tkr]</b>              |               |            |            |            |            |
| Hyra                                             | 360           | 367        | 375        | 382        | 390        |
| Vakans- och hyresförlust                         | 216           | 1          | 1          | 1          | 1          |
| Drift och underhåll                              | 147           | 146        | 149        | 152        | 155        |
| Fastighetsskatt                                  | 9             | 9          | 9          | 9          | 9          |
| Tomträttsavgäld                                  | 0             | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Akut underhåll                                   | 0             | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Tillägg övriga intäkter (P-platser, förråd m.m.) | 0             | 0          | 0          | 0          | 0          |
| <b>Driftnetto</b>                                | <b>-11</b>    | <b>212</b> | <b>216</b> | <b>220</b> | <b>225</b> |

### 10.3 Kalkylränta

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på totalavkastning och kan sägas bestå av riskfri realränta, kompensation för inflation samt riskfaktor varierande med fastighetens geografiska läge, lokaltyp, alternativanvändning, kontraktsvillkor, hyresintäkt, vakansrisk, omflyttningstakt, framtidsförutsättningar m.m. Kalkylräntan kan sägas utgöra ett inflations anpassat direktavkastningskrav. För detta objekt har kalkylräntan bedömts år 1 till 6,0 %, år 5 till 6,0 och för restvärdesberäkning bedöms kalkylräntan uppgå till 4,0 %.

#### 10.4 Avkastningsbaserat marknadsvärde

|                                           | ÅR 1 | ÅR 2 | ÅR 3 | ÅR 4 | ÅR 5 |
|-------------------------------------------|------|------|------|------|------|
| Inflation [%]                             | 2,0  | 2,0  | 2,0  | 2,0  | 2,0  |
| Kalkylränta                               |      |      |      |      |      |
| Nominellt [%]                             | 6,0  | 6,0  | 6,0  | 6,0  | 6,0  |
| Nettokapitalisering för restvärberäkn [%] |      |      |      |      | 4,0  |
| Driftnetto [tkr]                          | -11  | 212  | 216  | 220  | 225  |

| Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning     |       |
|-----------------------------------------------|-------|
| Nuvärde av driftnetton                        | 701   |
| Nuvärde av restvärde vid kalkylperiodens slut | 4 284 |
| Avkastningsbaserat marknadsvärde              | 4 985 |



## 11 SAMMANFATTANDE VÄRDEBEDÖMNING

### 11.1 Bruttokapitaliseringsmetod

Metoden beräknar fastighetens pris per hyreskrona och erhålls genom att dividera jämförelseobjektets köpeskilling med objektens bruttointäkter. Bruttokapitaliseringsfaktorn är ett sätt att göra priser jämförbara. Denna metod används med fördel vid tillägg och avdrag för exempelvis vakanser och övriga hyresintäkter samt vid svårigheter att bedöma drifts- och underhållskostnader.

### 11.2 Sammanfattande värdebedömning

Nedan redovisas en sammanfattande bedömning av värderingsobjektets värdeintervall mellan ortsprismetoden och avkastningsmetoden.

| Värderingsmodell                                       | [tkr]        |
|--------------------------------------------------------|--------------|
| Areametod                                              | 5 160        |
| Nettokapitaliseringsmetod                              | 5 202        |
| <b>Sammanvägt värde ortsprismetoden</b>                | <b>5 181</b> |
| <u>Justeringar</u>                                     |              |
| Tillägg hyra p-plats, förråd m.m.:                     | 0            |
| Tillägg mark:                                          | 0            |
| Avdrag medelvakans:                                    | 0            |
| Omreglering av tomträttsavgäld                         | 0            |
| Renovering                                             | 0            |
| <b>Bedömt värde ortsprismetoden, efter justeringar</b> | <b>5 181</b> |
| <b>Bedömt värde avkastningsmetoden</b>                 | <b>4 985</b> |

Mindre byggnader genererar oftare en högre köpeskilling räknat per kvadratmeter vilket tillsammans med värderingsobjektets geografiska läge avspeglas i jämförelse med ortsprismaterialet.

I det avkastningsbaserade marknadsvärdet för fastigheten med hänsyn tagen till bedömd utveckling av inflation, drift & underhåll, hyra samt vakans kan vi konstatera att bedömt marknadsvärde för den kommande femårsperioden ligger inom bedömt värdeintervall motsvarande 5 %.

Vid en sammanvägd bedömning av värderingsobjektets läge, hyresnivå, aktuell vakansgrad, skick och standard så bedömer vi att marknadsvärdet vid värderingstidpunkten uppgår till motsvarande 5 000 000 Kr och med ett värdeintervall mellan 4 750 000 Kr och 5 250 000 Kr.

## 12 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

### Förutsättningar

Värdebedömningen gäller under de förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande.

Marknadsvärde per februari 2026  
5 000 000 KRONOR  
Femmiljoner kronor

Bedömt värdeintervall  
4 750 tkr - 5 250 tkr

Observera att marknadsvärdet avser motsvara det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett stort antal upprepade försäljningar av fastigheten på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella förhållanden som råder vid just denna försäljning.

#### Nyckeltal

|                                               |        |
|-----------------------------------------------|--------|
| Kr/m <sup>2</sup> uthyrbar area:              | 19 380 |
| K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):           | 1,55   |
| <u>Direktavkastning 2026 (totalt kapital)</u> |        |
| Mot utgående driftnetto:                      | -0,2%  |
| Mot bedömt driftnetto:                        | 4,2%   |
| <u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2026</u>       |        |
| Mot marknadsmässig hyra:                      | 13,89  |

Karlstad 2026-02-28

**VärderingsInstitutet Norra AB**



**Erik Laurén**

Ekonom/Fastighetsvärderare

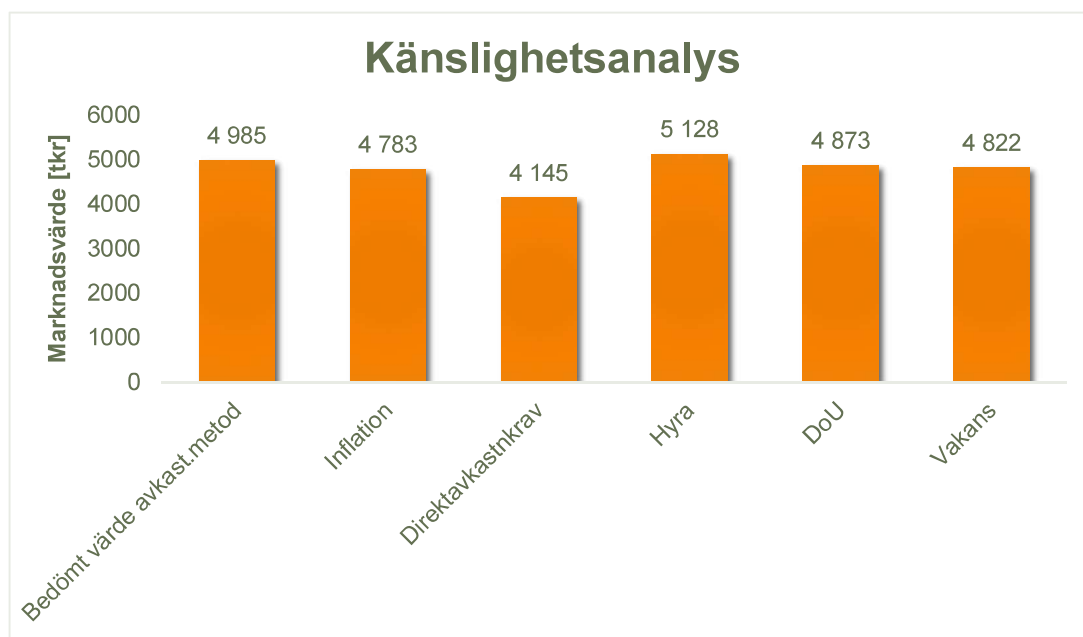
**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



## BILAGA I KÄNSLIGHETSANALYS

Det avkastningsbaserade marknadsvärdet har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell och diagram. Det bör betonas att avkastningskalkylen endast utgör en av bedömningsmetoderna i utlåtandet. Känslighetstestet visar bland annat att om direktavkastningskravet ökar med 1 % kommer det avkastningsbaserade värdet att förändras med -853 Tkr. Om drifts- och underhållskostnaderna ökar med 20 kr/kvm förändras värdet med -2,5%, medan om vakansgraden ökar med 2% kommer värdet att förändras med -177 Tkr vilket motsvarar -3,5%.

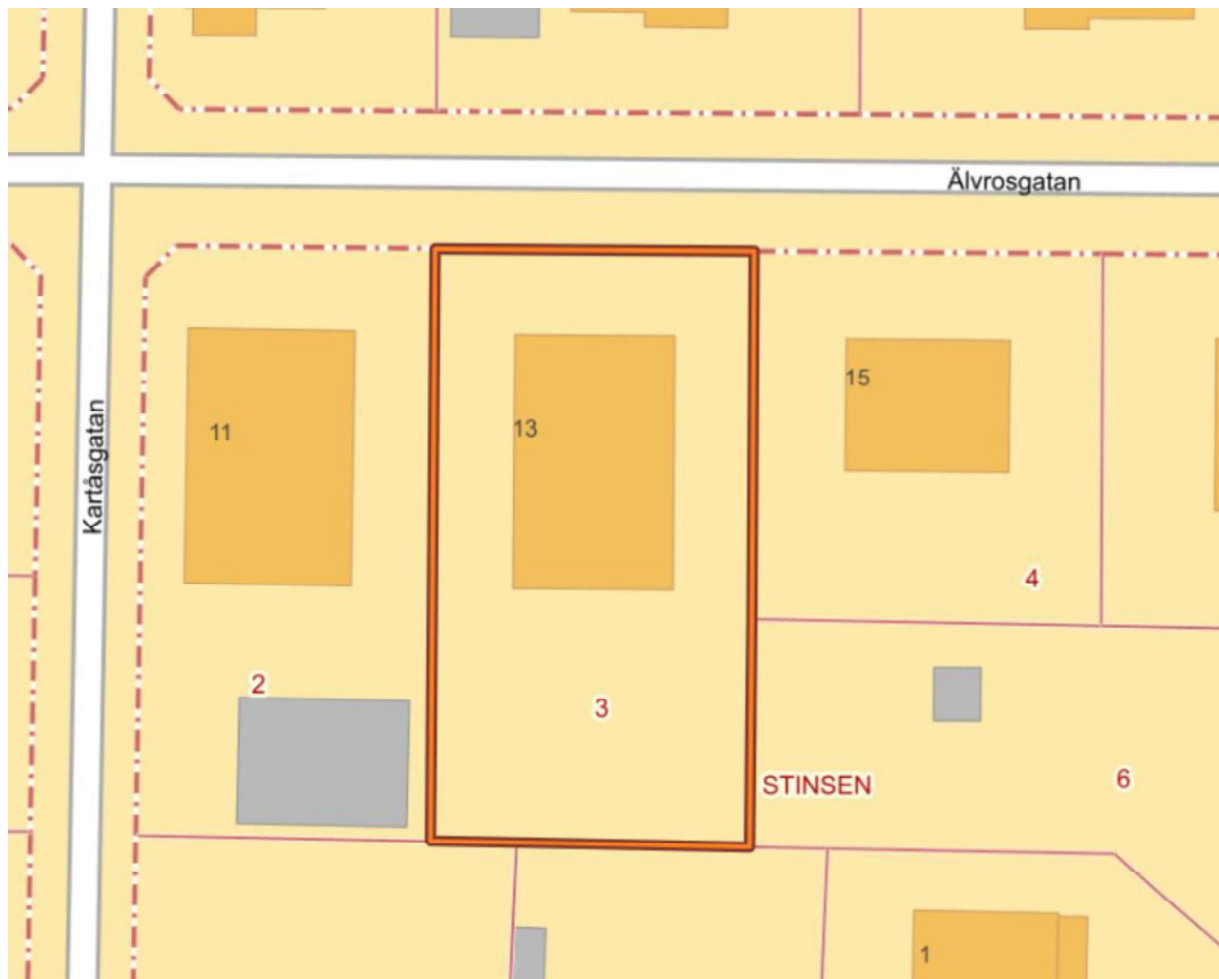
| 5 ÅR                      | +/- | Alt värde | Diff Tkr | Diff % |
|---------------------------|-----|-----------|----------|--------|
| Inflation [%]             | 1   | 4 783     | -216     | -4,3%  |
| Direktavkastningskrav [%] | 1   | 4 145     | -853     | -17,1% |
| Hyra [kr/m <sup>2</sup> ] | 20  | 5 128     | 129      | 2,6%   |
| DoU [kr/m <sup>2</sup> ]  | 20  | 4 873     | -126     | -2,5%  |
| Vakans [%]                | 2   | 4 822     | -177     | -3,5%  |



## BILAGA II KARTA



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria





Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

## BILAGA III      FOTOGRAFIER



Foto utvändigt

## Beteckningar

|                                         |                                                         |                                      |                                                                                                                             |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Beteckning</b><br>Karlstad Stinsen 3 | <b>UUID</b><br>909a6a70-55ec-90ec-e040-<br>ed8f66444c3f | <b>Fastighetsnyckel</b><br>170052537 | <b>Senaste ändringen i allmänna delen</b><br>-                                                                              |
| <b>Län- och kommunkod</b><br>1780       | <b>Distrikt</b><br>Norrstrand                           | <b>Distriktskod</b><br>213033        | <b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b><br>2025-08-27<br><br><b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b><br>2026-02-24 |

## Adress

## Adress

Älvrosgatan 13  
654 61 Karlstad

## Inskrivningsinformation



| Innehåll                                   | Inskrivningsdag | Akt |
|--------------------------------------------|-----------------|-----|
| <b>Anmärkningar</b>                        |                 |     |
| Avser inteckning 79/10176                  |                 |     |
| Avser inteckning 81/436                    |                 |     |
| Avser inteckning 86/12515                  |                 |     |
| Avser inteckning 86/12516                  |                 |     |
| Avser inteckning 87/11234                  |                 |     |
| Avser inteckning 90/8375                   |                 |     |
| Avser inteckning 90/21926                  |                 |     |
| Avser inteckning 91/26332                  |                 |     |
| Avser inteckning 93/5190                   |                 |     |
| Avser inteckning 96/2829                   |                 |     |
| Avser inteckning 96/9541                   |                 |     |
| Avser inteckning 96/15308                  |                 |     |
| Avser inteckning 00/3422                   |                 |     |
| Avser inteckning 00/3423                   |                 |     |
| Avser inteckning 09/3262                   |                 |     |
| Avser inteckning 09/3263                   |                 |     |
| Avser inteckning 10/7451                   |                 |     |
| Avser inteckning D-2015-00049398:1         |                 |     |
| Avser inteckning D-2015-00296006:1         |                 |     |
| Avser inteckning D-2022-00020141:1         |                 |     |
| Berör: d-2023-00003728:1 D-2025-00298303:2 |                 |     |

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 20  
Totalt belopp: 5 000 000 SEK

| Nr                    | Belopp      | Inskrivningsdag | Akt      |
|-----------------------|-------------|-----------------|----------|
| 1                     | 155 000 SEK | 1979-10-10      | 79/10176 |
| <b>Anmärkningar</b>   |             |                 |          |
| Sammanföring 86/12512 |             |                 |          |
| 2                     | 48 200 SEK  | 1981-01-14      | 81/436   |
| 3                     | 134 300 SEK | 1986-09-24      | 86/12515 |
| 4                     | 90 000 SEK  | 1986-09-24      | 86/12516 |
| 5                     | 50 000 SEK  | 1987-12-30      | 87/11234 |
| 6                     | 210 000 SEK | 1990-06-11      | 90/8375  |
| 7                     | 126 000 SEK | 1990-12-13      | 90/21926 |
| 8                     | 30 000 SEK  | 1991-12-09      | 91/26332 |
| 9                     | 28 000 SEK  | 1993-04-27      | 93/5190  |
| 10                    | 224 000 SEK | 1996-02-16      | 96/2829  |
| 11                    | 50 000 SEK  | 1996-06-12      | 96/9541  |
| 12                    | 150 000 SEK | 1996-09-20      | 96/15308 |
| 13                    | 204 500 SEK | 2000-05-03      | 00/3422  |
| 14                    | 300 000 SEK | 2000-05-03      | 00/3423  |

| Nr                                    | Belopp        | Inskrivningsdag                              | Akt               |
|---------------------------------------|---------------|----------------------------------------------|-------------------|
| 15                                    | 375 000 SEK   | 2009-02-10                                   | 09/3262           |
| 16                                    | 425 000 SEK   | 2009-02-10                                   | 09/3263           |
| 17                                    | 200 000 SEK   | 2010-03-30                                   | 10/7451           |
| 18                                    | 775 000 SEK   | 2015-02-06                                   | D-2015-00049398:1 |
| 19                                    | 1 200 000 SEK | 2015-07-06                                   | D-2015-00296006:1 |
| 20                                    | 225 000 SEK   | 2022-01-18                                   | D-2022-00020141:1 |
| Ajourförande inskrivningsmyndighet    |               |                                              |                   |
| <b>Myndighet</b><br>Lantmäteriet      |               | <b>Kontorbeteckning</b><br>Uddevalla         |                   |
| <b>Telefonnummer</b><br>0771-63 63 63 |               | <b>E-mail</b><br>fastighetsinskrivning@lm.se |                   |

| Planer, bestämmelser och fornlämningar |            |                |
|----------------------------------------|------------|----------------|
| Plan                                   |            |                |
| Plan                                   | Datum      | Akt            |
| Stadsplan<br>Del av norrstrand         | 1939-06-09 | 1780K-203/1939 |
| Tomtindelning<br>Stinsen               | 1939-11-18 | 1780K-233/1939 |

| Taxeringsenheter                                     |                       |                     |                    |
|------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|
| Hyreshustaxeringsenhet                               |                       |                     |                    |
| Typkod                                               | Taxeringsenhetsnummer | Samtaxerad          | Typ av fastighet   |
| Hyreshusenhet, bostäder (320)                        | 445391-2              | Nej                 | Fastighet          |
| Taxeringsår                                          | Taxeringsvärde        | därav byggnadsvärde | därav markvärde    |
| 2025                                                 | 3 227 000 SEK         | 2 331 000 SEK       | 896 000 SEK        |
| .                                                    |                       |                     |                    |
| (                                                    |                       |                     |                    |
|                                                      |                       |                     |                    |
| :                                                    |                       |                     |                    |
| (                                                    |                       |                     |                    |
| Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 67757392 (2025) |                       |                     |                    |
| Taxeringsvärde                                       | Riktvärdeområde       | Byggrätt ovan mark  | Riktvärde byggrätt |
| 896 000 SEK                                          | 1780074               | 320 kvm             | 2 800 SEK/kvm      |
| Tillhör byggnad                                      |                       |                     |                    |
| 1                                                    |                       |                     |                    |
| Värderingsenhet hyreshus bostad 67756392 (2025)      |                       |                     |                    |
| Taxeringsvärde                                       | Riktvärdeområde       | Bostadsyta          | Hyra               |
| 2 331 000 SEK                                        | 1780074               | 258 kvm             | 296 000 SEK/år     |
| Under uppförande                                     | Nybyggnadsår          | Tillbyggnadsår      | Värdeår            |
| Nej                                                  | 1934                  |                     | 1934               |
| Tillhör byggnad                                      |                       |                     |                    |
| 1                                                    |                       |                     |                    |

| Allmänna delen |
|----------------|
|----------------|

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

|             | Datum      | Akt            |
|-------------|------------|----------------|
| Avstyckning | 1932-11-03 | 1780K-93/1932  |
| Tomtmätning | 1946-10-15 | 1780K-271/1946 |

Ursprung

Karlstad Karlstad 2:649

Läge, Karta

| Område | Typ        | N (SWEREF99 TM) | E (SWEREF99 TM) |
|--------|------------|-----------------|-----------------|
| 1      | Markområde | 6584322.8       | 416445.3        |



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

| Område | Totalareal         | Därav landareal    | Därav vattenareal |
|--------|--------------------|--------------------|-------------------|
| Total  | 822 m <sup>2</sup> | 822 m <sup>2</sup> | 0 m <sup>2</sup>  |

Tidigare beteckningar

| Beteckning           | Omregistreringsdatum | Akt       |
|----------------------|----------------------|-----------|
| S-Karlstad Stg:1163h | 1939-11-28           |           |
| S-Karlstad Stinsen:3 | 1988-02-10           | 1780-88/1 |

Källa: Lantmäteriet