

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	Karlstad
Bostadsrättsförening	Idun 8
Lägenhet nr	10643-21
Värdetidpunkt	Juli 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i två våningar, med vit träfasad.

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Karlstad	Bostadsrättshavare	F-1204-25-17
Bostadsrättsförening	Idun 8	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	10643-21	Värdetidpunkt	Juli 2025
Objektets adress	Långgatan 7 652 18 Karlstad	Besiktningstidpunkt	2025-07-21

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet i etage omfattande 3,5 rum och kök, på våning 2 av 2. Balkong.
Boarea	98 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i centralorten Karlstad, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av flerfamiljshus. Förskola, skola och hälsocentral finns i centralorten.
Månadsavgift	8 887 kr/mån. I avgiften ingår värme och vatten.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till

1 800 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 700 000 – 1 900 000 kronor

Kr/kvm Boarea	18 367 kr/kvm
---------------	---------------

Katrineholm 2025-07-22

Värderingsinstitutet Norra AB



Erik Hernblom

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA



Håkan Bennetoff

Fastighetsvärderare

Bilaga 1 Foton och kartor m.m.

Bilaga 2 Fastighetsutdrag

Uppdrag m.m.	
Uppdrag	Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.
Syfte & 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 exekutiv försäljning.
Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder	Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att bostadsrätten varit utbjuden till försäljning på ett för bostadsrätten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta bostadsrätten och inte några speciella partsrelationer. Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs med ledning av bostadsrätts transaktioner för likartade bostadsrätter 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, skick samt föreningens ekonomi. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	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. Denna rapports 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.

Värderingsunderlag	
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 bland annat bostadsrättsförening redovisas i förekommande fall enligt bilaga 2. Lägenhetens bo- och bi area har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning har ej skett.

Besiktning	Okulärbesiktning av objektet har skett av Håkan Bennetoft utan närvaro av bostadsrättshavaren. Värdebedömningen grundar sig på lägenhetens standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av bostadsrätten och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt enligt 19 § 1 st. 2 p köplagen eller köparens undersökningsplikt enligt 20§ köplagen.
------------	---

Bostadsrättslägenhet		
Objekt		Lägenhet nr 21
Läge i byggnaden		Våning 2 av 2. Hiss finns ej.
Byggår		1929/2017
Planlösning		Hall, klädkammare, wc/dusch/tvätt, wc/dusch, allrum, vardagsrum, kök och ett sovrum.
Balkong/uteplats		Balkong finns.
Kök	Utformning	Kök med matplats. Normal standard i bra skick.
	Utrustning	Vita skåpluckor. Spis (Miele), fläkt (Franke), kyl/frys (Miele), diskmaskin (Miele).
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker.
	Utrustning	Tvättställ, toalett, tvättmaskin och dusch.
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch/bad. Vägg med kakel. Golv med klinker.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch.
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/träggolv.
	Vägg	Tapet.
	Tak	Gips.
Övrigt		Till lägenheten finns förråd.
Standard/skick		Lägenhet med normal standard. Bra skick. Inget synligt renoveringsbehov. Mindre underhållsbehov i hall. Lister saknas.
Inre underhållsfond		0 kr
Pantsättning		Ja.

Bostadsrättsförening		
Bostadsrättsförening		Idun 8 i Karlstad
Fastighetsbeteckning		Idun 8
Byggnader		1 flerbostadshus i 2 våningar
		Totalt 7 st lägenheter.
Ytor	Bostäder	320 kvm
	Lokaler	0 kvm
Gemensamma utrymmen		Tvättstuga, cykelförråd
	Garage	0 st
	P-platser	5 st

Taxeringsvärde	9 160 000 kr
Långfristiga skulder	5 881 661 kr, motsvarande ca 18 380 kr/kvm totalyta
Yttre fond	14 040 kr
Underhåll	Hängrännor under 2025
Höjning av avgift	Uppgift saknas
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2020-04-25. Källa: Boverket.
Handräckning	Vid besiktningen var lägenheten 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.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av bostadsrätter om 3–4 rum och kök har gjorts i området kring värderingsobjektet/föreningen från 2021-12-03 och framåt med en boarea mellan 84 och 106 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 1 780 000 – 2 860 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 19 540 – 29 883 kr/kvm, se nedanstående tabell. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm.

Firma	Datum	Boarea	Antalrum	Våning	Avgift	Köpesumma	Kvmpris
Brf Vesslan 12	2025-04-15	86,0	3,0	2,0	5 707	2 500 000	29 069
Brf Herrhagsg 21-22	2025-01-21	84,0	4,0	1,0	4 411	2 050 000	24 404
BRF Vesslan 12	2024-11-13	86,0	3,0	2,0	4 390	2 570 000	29 883
BRF vesslan 12 Karlstad	2024-08-02	95,0	3,0	3,0	4 849	1 995 000	21 000
Brf Trädgården i Herrhagen	2024-01-20	106,0	4,0	2,0	5 513	2 900 000	27 358
BRF Heimdals 112	2023-12-16	87,0	3,0	1,0	5 990	1 700 000	19 540
BRF Järven 27	2023-11-21	85,0	3,0	3,0	4 532	2 300 000	27 058
BRF Järven 27	2023-09-29	85,0	3,0	3,0	4 532	1 780 000	20 941
Brf Brage 5 Karlstad	2023-09-22	84,0	3,0	1,0	3 656	2 450 000	29 166
Brf Trädgården i Herrhagen	2023-05-15	85,0	3,0	2,0	5 096	2 100 000	24 705
Brf Trädgården i Herrhagen	2022-03-17	85,0	3,0	1,0	5 096	2 400 000	28 235
Brf Trädgården i Herrhagen	2022-01-25	85,0	3,0	2,0	5 096	2 350 000	27 647
Brf Trädgården i Herrhagen	2022-01-05	106,0	4,0	2,0	5 513	2 860 000	26 981
Brf Trädgården i Herrhagen	2021-12-03	106,0	4,0	1,0	5 513	2 700 000	25 471
							25 818

Tabell över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge. Lägenhet med normal standard. Bra skick. Inget synligt renoveringsbehov. Mindre underhållsbehov i hall. Några lister saknas. Månadsavgiften högre än snittet i området. Värde bedöms återfinnas i den nedre jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad från infart.



Foto, vy från balkong.



Foto, Entré till trapphus.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria

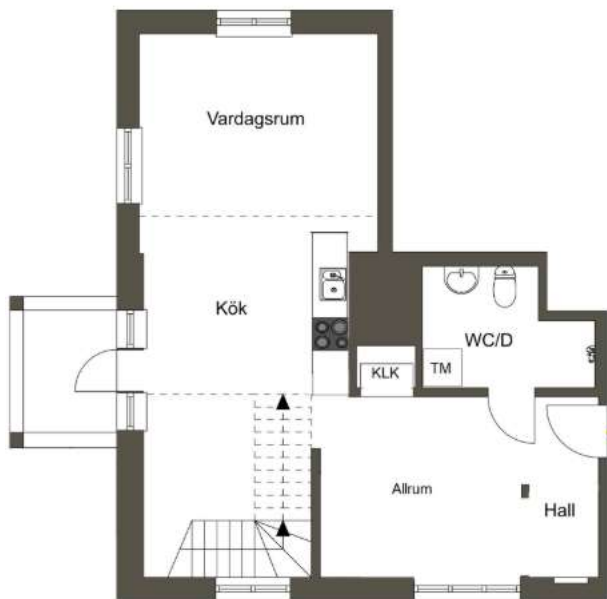


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

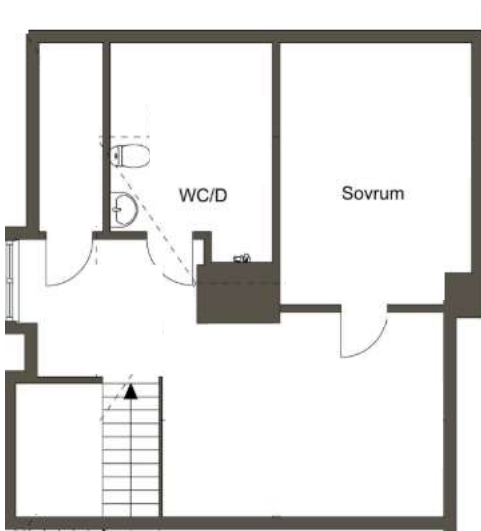


Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, bottenvåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, ovanvåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Karlstad Idun 8	UUID: 909a6a70-1c2e-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 1992-06-17
Nyckel: 170037755	Län- och kommunkod 1780	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2017-07-21
Distrikt Karlstads Domkyrkodistrikt	Distriktskod 213032	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-07-18

Adress

Adress Långgatan 7 652 18 Karlstad	
---	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6582645.8	415808.3	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 083 kvm	1 083 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769627-3635	1/1	2016-07-14	D-2016-00330198:1

Bostadsrättsföreningen Idun 8 | Karlstad

Långgatan 7
652 18 Karlstad

Köp (även transportköp): 2016-07-01
Köpeskilling: 4.400.000 SEK, avser hela fastigheten.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 21

Totalt belopp: 6.024.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	6.600 SEK	1921-12-19	21/1127
2	4.085 SEK	1921-08-15	21/752

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkning: Nedsättning 21/1128			
3	1.500 SEK	1921-12-19	21/1129
4	12.000 SEK	1929-08-26	29/779
5	6.250 SEK	1929-12-09	29/1058
6	4.565 SEK	1932-02-08	32/32
7	8.000 SEK	1946-10-09	46/808
8	2.000 SEK	1946-10-09	46/809
9	13.000 SEK	1955-10-26	55/854
10	12.000 SEK	1955-10-26	55/855
11	5.000 SEK	1963-07-24	63/825
12	20.000 SEK	1969-04-23	69/1635
13	10.000 SEK	1981-10-21	81/8054
14	10.000 SEK	1981-10-21	81/8055
15	10.000 SEK	1981-10-21	81/8056
16	10.000 SEK	1981-10-21	81/8057
17	10.000 SEK	1981-10-21	81/8058
18	10.000 SEK	1981-10-21	81/8059
19	12.000 SEK	1981-10-21	81/8060
20	4.833.000 SEK	2016-07-14	D-2016-00330198:2
21	1.024.000 SEK	2017-07-21	D-2017-00307480:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Tomtindelning: Idun	1909-09-30	1780K-10/1909 Akt
Stadsplan: Kvarteret idun mm inom stadsdelen herrhagen	1951-09-18	1780K-142/1951 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Hyreshusenhet, bostäder (320)			
440933-2			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde			
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	9.160.000 SEK	7.400.000 SEK	1.760.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandety
769627-3635 Bostadsrättsföreningen Idun 8 i Karlstad Långgatan 7 652 18 Karlstad	1/1	Bostadsrättsförening	Uppgift saknas

Värderingsenhet bostadsmark 057327392.

Taxeringsvärde 1.760.000 SEK	Riktvärdeområde 1780072
---------------------------------	----------------------------

Byggrätt ovan mark 400 kvm	Riktvärde byggrätt 4.400 SEK/kvm
----------------------------------	-------------------------------------

Värderingsenhet bostäder 057326392.

Taxeringsvärde 7.400.000 SEK	Bostadsyta 320 kvm
---------------------------------	-----------------------

Årtal för hyresnivå	Hyra 640.000 SEK/år	Under byggnad Nej
---------------------	------------------------	----------------------

Nybyggnadsår 1929	Tillbyggnadsår 2017	Värdeår 2017
----------------------	------------------------	-----------------

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Karlstad Herrhagen GA:1

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1921-06-21	1780K-88/1921 Akt

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
S-Karlstad Idun 8	1988-02-10	1780-88/1 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet Kontorbeteckning: Uddevalla
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

© Metria

- [Kontakta oss](#)

