

## VÄRDEUTLÅTANDE

**Kommun**

**Karlstad**

**Bostadsrättsförening**

**HSB Arkitekten**

**Lägenhet nr**

**41-2007-1-34**

**Värdetidpunkt**

**Juni 2025**



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i tre våningar, med tegelfasad och vita detaljer.

---

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Hemsida

[www.properate.se](http://www.properate.se)

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

E-post

[norra@properate.se](mailto:norra@properate.se)

## Beskrivning och värdering

### Värderingsobjekt

|                      |                                     |                     |             |
|----------------------|-------------------------------------|---------------------|-------------|
| Kommun               | Karlstad                            | Bostadsrättshavare  | F-510-25-17 |
| Bostadsrättsförening | HSB Arkitekten                      | Uppdragsgivare      | Kronofogden |
| Lägenhet nr          | 41-2007-1-34                        | Värdetidpunkt       | Juni 2025   |
| Objektets adress     | Ulvsbygatan 11 A<br>654 64 Karlstad | Besiktningstidpunkt | 2025-06-17  |

### Allmän Beskrivning

|              |                                                                                                                                                                             |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lägenhet     | Bostadsrättslägenhet omfattande 2 rum och kök, på våning 3 av 3. Balkong.                                                                                                   |
| Boarea       | 53 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 | 3 788 kr/mån. I avgiften ingår VA, värme, kabel-TV och bredband.                                                                                                            |

### Marknadsvärde

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

**1 100 000 kronor**

Bedömt värdeintervall 1 000 000 – 1 200 000 kronor

|               |               |
|---------------|---------------|
| Kr/kvm Boarea | 20 755 kr/kvm |
|---------------|---------------|

Katrineholm 2025-06-18

**Värderingsinstitutet Norra AB**

  
Erik Hernblom

Av Samhällsbyggarna auktoriserad  
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



  
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 | <p>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.</p> <p>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.</p> |
| Kvalitetssystem samt värderingsstandard        | <p>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.</p> <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

| Värderingsunderlag |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sakuppgifter       | <p>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.</p> <p>Lägenhetens bo- och bi area har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning har ej skett.</p> |
| Besiktning         | Okulärbesiktning av objektet har skett av Håkan Bennetoft i närvaro av representant för 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 41-2007-1—34.                                                    |
| Läge i byggnaden     |            | Våning 3 av 3. Hiss finns ej.                                                |
| Byggår               |            | 1948.                                                                        |
| Planlösning          |            | Hall, wc/dusch, vardagsrum, kök och ett sovrum.                              |
| Balkong/uteplats     |            | Balkong finns.                                                               |
| Kök                  | Utformning | Kök med matplats. Normal standard och skick.                                 |
|                      | Utrustning | Vita skåpluckor. Spis (ElektroHelios), fläkt (Franke), kyl/frys (Husqvarna). |
| Hygienrum            | Ytskikt    | WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med plastmatta.                               |
|                      | Utrustning | Tvättställ, toalett och dusch.                                               |
| Invändiga ytskikt    | Golv       | Parkett/plastmatta.                                                          |
|                      | Vägg       | Tapet.                                                                       |
|                      | Tak        | Betong.                                                                      |
| Övrigt               |            | Till lägenheten finns förråd.                                                |
| Standard/skick       |            | Lägenhet med normal standard. Ytskikten i behov av översyn.                  |

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Inre underhållsfond | 9 029 kr |
| Pantsättning        | Nej      |

| Bostadsrättsförening |           |                                            |
|----------------------|-----------|--------------------------------------------|
| Bostadsrättsförening |           | HSB Arkitekten i Karlstad                  |
| Fastighetsbeteckning |           | Arkitekten 8                               |
| Byggnader            |           | 4 flerbostadshus i 3 våningar.             |
|                      |           | Totalt 72 st lägenheter och 17 st lokaler. |
| Ytor                 | Bostäder  | 3 864 kvm                                  |
|                      | Lokaler   | 338 kvm                                    |
| Gemensamma utrymmen  |           | Tvättstuga, förråd.                        |
|                      | Garage    | 0 st                                       |
|                      | P-platser | 14 st                                      |

|                        |                                                     |
|------------------------|-----------------------------------------------------|
| Taxeringsvärde         | 47 657 000 kr                                       |
| Skulder kreditinstitut | 13 766 098 kr, motsvarande ca 3 276 kr/kvm totalyta |
| Yttre fond             | 9 546 639 kr                                        |
| Underhåll              | Underhållsplan finns.                               |
| Höjning av avgift      | Uppgift saknas.                                     |
| Kontaktperson BRF      | Se årsredovisning                                   |

| Övrigt            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Energideklaration | Utförd: 2018-02-12. Källa: Boverket.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Handräckning      | <p>Vid besiktningen var lägenheten normalt möblerad.</p> <p>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.</p> |

### Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av bostadsrätter om 2 rum och kök har gjorts i föreningen från 2022-08-02 och framåt med en boarea mellan 53 och 66 kvm.

Köpeskillningarna återfinns i intervallet ca 1 050 000 – 1 600 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillningarna mellan ca 16 406 – 24 242 kr/kvm, se nedanstående tabell. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm.

| Firma                         | Datum      | Boarea | Antalrum | Våning | Köpesumma | Kvmpris |
|-------------------------------|------------|--------|----------|--------|-----------|---------|
| HSB Brf Arkitekten i Karlstad | 2025-06-05 | 64,5   | 2,0      | 1,0    | 1 315 000 | 20 387  |
| HSB Brf Ritaren i Karlstad    | 2025-04-11 | 56,0   | 2,0      | 2,0    | 1 350 000 | 24 107  |
| HSB Brf Arkitekten            | 2025-01-15 | 64,0   | 2,0      | 3,0    | 1 145 000 | 17 890  |
| HSB Brf Arkitekten i Karlstad | 2024-12-20 | 53,0   | 2,0      | 2,0    | 1 195 000 | 22 547  |
| HSB Brf Arkitekten i Karlstad | 2024-09-09 | 53,0   | 2,0      | 1,0    | 1 050 000 | 19 811  |
| HSB Brf Arkitekten i Karlstad | 2024-06-26 | 53,0   | 2,0      | 3,0    | 1 260 000 | 23 773  |
| Brf Arkitekten                | 2024-05-22 | 53,0   | 2,0      | 3,0    | 1 195 000 | 22 547  |
| HSB Brf Arkitekten            | 2024-03-24 | 64,0   | 2,0      | 2,0    | 1 460 000 | 22 812  |
| HSB Brf Arkitekten i Karlstad | 2024-02-22 | 64,0   | 2,0      | 1,0    | 1 050 000 | 16 406  |
| HSB Brf Arkitekten i Karlstad | 2023-01-11 | 66,0   | 2,0      | 2,0    | 1 250 000 | 18 939  |
| HSB Brf Arkitekten i Karlstad | 2022-10-07 | 53,0   | 2,0      | 2,0    | 1 150 000 | 21 698  |
| Brf Arkitekten (HSB)          | 2022-08-02 | 66,0   | 2,0      | 2,0    | 1 600 000 | 24 242  |
|                               |            |        |          |        |           | 21 263  |

Tabell över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge. Lägenhet med normal standard. Delvis eftersatt underhåll. Ytskikten i behov av översyn. Värdet bedöms därav återfinnas under den mellersta jämförelsenivån.



## Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad från infart.



Foto, vy från balkong.



Foto, pilen visar läget i lägenheten.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria

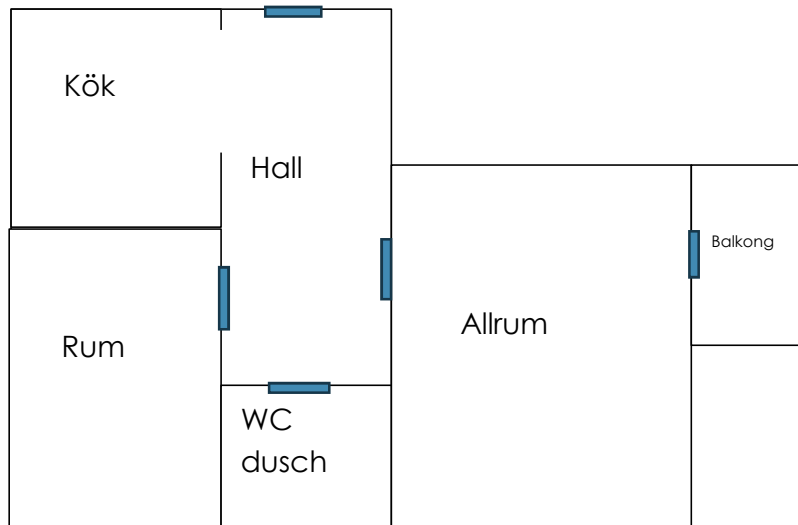




Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofot. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

## Bilaga 2

### Fastighetsutdrag

#### Fastighet

|                                            |                                                      |                                                            |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>Beteckning</b><br>Karlstad Arkitekten 8 | <b>UUID:</b><br>909a6a6f-fb31-90ec-e040-ed8f66444c3f |                                                            |
| <b>Nyckel:</b><br>170029310                | <b>Län- och kommunkod</b><br>1780                    | <b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b><br>2019-03-08 |
| <b>Distrikt</b><br>Norrstrand              | <b>Distriktskod</b><br>213033                        | <b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b><br>2025-06-13  |

#### Adress

#### Adress

Ulvsbygatan 9A-B, 11A-B, 13A-B, 15A-B  
654 64 Karlstad

#### Läge, karta

| Område | N (SWEREF 99 TM) | E (SWEREF 99 TM) |                                                                  |
|--------|------------------|------------------|------------------------------------------------------------------|
| 1      | 6584974.2        | 416028.2         | Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta |

#### Areal

| Område        | Totalareal | Därav landareal | Därav vattenareal |
|---------------|------------|-----------------|-------------------|
| <b>Totalt</b> | 6 333 kvm  | 6 333 kvm       |                   |

#### Lagfart

| Ägare                                                                                                                                                                        | Andel | Inskrivningsdag | Akt    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------|--------|
| 773200-1743<br>Hsb Brf Arkitekten i Karlstad<br>Box 141<br>651 04 Karlstad<br><br>Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Arkitekten i Karlstad                                        | 1/1   | 1946-08-14      | 46/360 |
| <p>Köp (även transportköp): 1946-07-06<br/>Ingen köpeskilling redovisad.</p> <p><b>Anmärkning:</b> Övriga fång 46/361, 46/372, 46/373<br/><b>Anmärkning:</b> Namn 65/421</p> |       |                 |        |

#### Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5

Totalt belopp: 28.346.295 SEK

| Nr | Belopp      | Inskrivningsdag | Akt    |
|----|-------------|-----------------|--------|
| 1  | 500.000 SEK | 1946-10-30      | 46/861 |

| Nr | Belopp         | Inskrivningsdag | Akt     |
|----|----------------|-----------------|---------|
| 2  | 300.000 SEK    | 1946-10-30      | 46/862  |
| 3  | 19.214.000 SEK | 1989-04-14      | 89/7711 |
| 4  | 8.291.000 SEK  | 1989-04-14      | 89/7713 |
| 5  | 41.295 SEK     | 1989-04-14      | 89/7715 |

#### Planer, bestämmelser och fornlämningar

| Planer                                   | Datum      | Akt                |
|------------------------------------------|------------|--------------------|
| Stadsplan: Norrstrand benämnt ruds gårde | 1945-09-14 | 1780K-173/1945 Akt |
| Tomtindelning: Arkitekten                | 1946-06-06 | 1780K-174/1946 Akt |

#### Taxeringsuppgifter

| Taxeringsenhet                                           |             |                     |                 |
|----------------------------------------------------------|-------------|---------------------|-----------------|
| Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)                |             |                     |                 |
| 451418-2                                                 |             |                     |                 |
| Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet. |             |                     |                 |
| Taxeringsvärde                                           | Taxeringsår | Taxeringsvärde      | Taxeringsår     |
|                                                          |             | därav byggnadsvärde | därav markvärde |
|                                                          | 2022        | 47.657.000 SEK      | 34.569.000 SEK  |
|                                                          |             |                     | 13.088.000 SEK  |

| Taxerad Ägare                                                                 | Andel | Juridisk form        | Ägandetyp      |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|----------------------|----------------|
| 773200-1743<br>Hsb Brf Arkitekten<br>i Karlstad<br>Box 141<br>651 04 Karlstad | 1/1   | Bostadsrättsförening | Uppgift saknas |

#### Värderingsenhet bostadsmark 081975392.

|                                    |                                     |
|------------------------------------|-------------------------------------|
| Taxeringsvärde<br>12.400.000 SEK   | Riktvärdeområde<br>1780074          |
| Byggrätt ovan<br>mark<br>4 830 kvm | Riktvärde byggrätt<br>2.567 SEK/kvm |

#### Värderingsenhet lokalmark 081976392.

|                                            |                                            |                             |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Taxeringsvärde</b><br>688.000 SEK       | <b>Riktvärdeområde</b><br>1780074          |                             |
| <b>Byggrätt ovan mark</b><br>405 kvm       | <b>Riktvärde byggrätt</b><br>1.699 SEK/kvm |                             |
| <b>Värderingsenhet bostäder 081973392.</b> |                                            |                             |
| <b>Taxeringsvärde</b><br>34.000.000 SEK    | <b>Bostadsyta</b><br>3 864 kvm             |                             |
| <b>Årtal för hyresnivå</b>                 | <b>Hyra</b><br>3.960.000 SEK/år            | <b>Under byggnad</b><br>Nej |
| <b>Nybyggnadsår</b><br>1948                | <b>Tillbyggnadsår</b>                      | <b>Värdeår</b><br>1987      |
| <b>Värderingsenhet lokaler 081974392.</b>  |                                            |                             |
| <b>Taxeringsvärde</b><br>569.000 SEK       | <b>Lokalyta</b><br>338 kvm                 |                             |
| <b>Årtal för hyresnivå</b>                 | <b>Hyra</b><br>106.000 SEK/år              | <b>Under byggnad</b><br>Nej |
| <b>Nybyggnadsår</b><br>1948                | <b>Tillbyggnadsår</b>                      | <b>Värdeår</b><br>1987      |

### Åtgärd

| <b>Fastighetsrättsliga åtgärder</b> | <b>Datum</b> | <b>Akt</b>            |
|-------------------------------------|--------------|-----------------------|
| Tomtmätning                         | 1946-06-17   | 1780K-212/1946<br>Akt |
| Sammanläggning                      | 1946-10-28   | 1780K-307/1946<br>Akt |

### Ursprung

Karlstad Karlstad 2:247, 2:309, 3:165  
Anmärkning: Bih c  
Karlstad Norrstrand 1:17  
Anmärkning: Bih c

### Tidigare Beteckning

| <b>Beteckning</b>       | <b>Omregistreringsdatum</b> | <b>Akt</b>    |
|-------------------------|-----------------------------|---------------|
| S-Karlstad Arkitekten 8 | 1988-02-10                  | 1780-88/1 Akt |

### Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet    **Kontorbeteckning:** Uddevalla  
**Telefon:** 0771-63 63 63



Källa: Lantmäteriet

© Metria

- [Kontakta oss](#)

Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige