

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	KARLSTAD
Bostadsrättsförening	HSB BRF KÖRNAREN I KARLSTAD
Lägenhet nr	41-2094-1-74
Värdetidpunkt	2025-10-27



Vy från infart. Putsad fasad med en framsida med buskar och träd

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	5
5	Beskrivning värderingsobjekt	6
6	Värderingsteorier och -metoder	8
7	Marknadsvärdebedömning	9
	Bilaga I Foton utvändigt	13
	Bilaga II Kartor	14
	Bilaga III Planritning	17
	Bilaga IV Fastighetsutdrag	18

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten, Mellersta erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.

1.2 Syfte och ändamål

Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av VärderingsInstitutet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-10-27.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	KARLSTAD
Bostadsrättsförening	HSB BRF KÖRNAREN I KARLSTAD
Lägenhet nr	41-2094-1-74
Adress	Engholmsgatan 26 B 652 21 KARLSTAD
Område	Karlstads domkyrkodistrikt
Bostadsrättshavare	D-nr F-1567-25-17

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 41-2094-1-74 i HSB BRF KÖRNAREN I KARLSTAD i Karlstad kommun ligger i centralorten. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 24 m² fördelat på 1 rum med kokvrå, på våning 1 av 3 våningar.

Månadsavgiften är 2 466 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten, internet, kabel-tv och bostadsrättstillägg. Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per oktober 2025

600 000 KRONOR
Sexhundrausen kronor

Bedömt värdeintervall 550 tkr - 650 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

25 000

3 Värderingsunderlag

3.1 Sakuppgifter

Information om värderingsobjektet har erhållits från okulärbesiktning, fotografier, kartor, sakuppgifter från offentliga register samt i förekommande fall planritningar. Övriga sakuppgifter från bland annat bostadsrättsförening redovisas i förekommande fall.

Lägenhetens bo- och biarea har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2025-10-27 av Håkan Bennetoft. Vid besiktningen deltog personal från Kronofogden. Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägoslag och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

4 Hållbarhet

4.1 Energideklaration

Energideklaration utförd, giltig tom 2028-08-07, energiklass D.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 41-2094-1-74, Skatteverkets lgh nr 1002	
Läge i byggnaden	Våning våning 1 av 3 våningar. Hiss finns ej	
Planlösning	Hall, hygienrum och allrum med kokvrå	
Boarea	24 m ²	Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 1 med kokvrå	
Balkong & uteplats	Saknas	
Invändiga ytskikt		
Golv	Parkett och plastmatta	
Vägg	Tapet	
Tak	betong	
Kök	Elspis, köksfläkt (Cylinda), diskmaskin, kyl/frys (Whirlpool)	
	Normal standard, normalt skick	
Hygienrum	WC/bad, golv plastmatta, väggar plastmatta och kakel	
	WC, tvättställ, dusch, badkar	
	Normal standard, normalt skick	
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd	
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick	

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	2 466 kr. I avgiften ingår värme, vatten, internet, kabel-tv och bostadsrättstillägg. Källa: Bostadsrättsföreningen Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.
Inre underhållsfond Pansättning	Ja

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet nedskräpad.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2023

Bostadsrättsförening	KARLSTADS KOMMUN, orgnr 212000-1850
Fastighetsbeteckning	Körnaren 1
Ålder	Byggår 1952
Byggnader	Flerbostadshus
	Totalt 76 st lägenheter och 13 st lokaler
Ytor	Bostäder 4 457 m ²
	Lokaler 264 m ²
Gemensamma utrymmen	Tvättstuga
	Garage 7 st
	P-platser 25 st
Omgivning	Flerbostadshus
Avstånd	I kommunens centralort

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	60 783 000 kr, taxeringsår 2025
Skulder till kreditinstitut	11 520 483 kr, motsvarande ca 2 440 kr/m ² totalyta
Yttre fond	5 830 287 kr
Höjning av avgift	Ingen uppgift
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

6 Värderingsteorier och -metoder

6.1 Begreppet marknadsvärde

Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

6.2 Värderingsmetod

Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning ut-förs med ledning av lagförda transaktioner för likartade fastigheter på regional och lokal delmarknad, så kallade jämförelseobjekt. Referensobjekten är sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktorer måste ske. I detta utlåtande har normering främst skett till bostadsarea och/eller markareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.

6.3 Värderingsstandard och kvalitetssystem

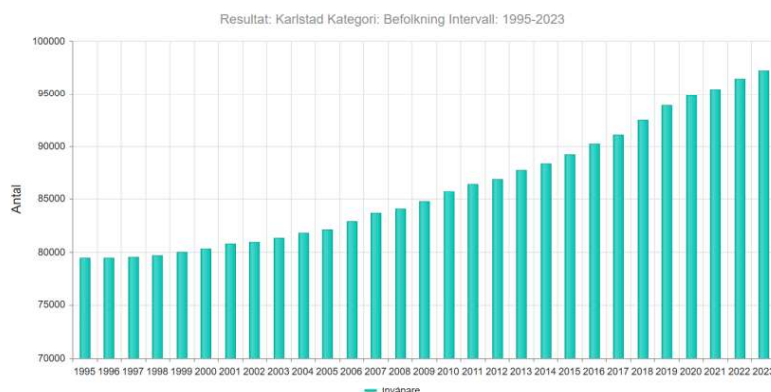
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

7 Marknadsvärdebedömning

7.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Karlstad kommun ligger i Värmlands län och är belägen vid Vänerns norra strand, där Klarälven mynnar ut i sjön. Kommunen har en varierad geografi med stadsmiljö, skogsområden och en skärgård i Väner. Karlstad är både centralort och residensstad i Värmland och är även regionens största stad. Andra större tätorter i kommunen inkluderar Skåre, Väse, Molkom och Vålberg. Kommunen har en befolkning på cirka 97 000 personer (2023, MSCI), varav merparten bor i Karlstad tätort. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

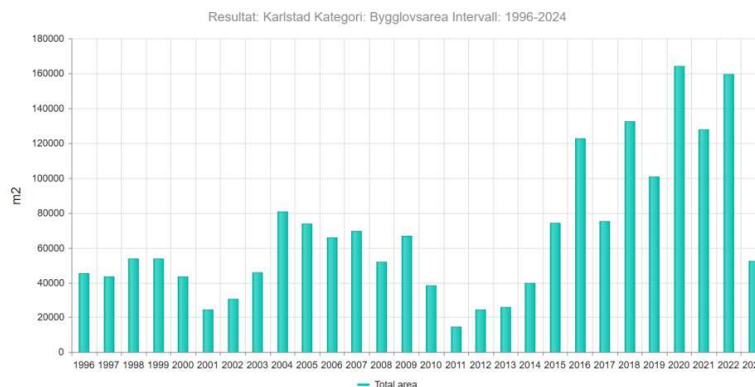
Karlstad är en av Sveriges viktigaste knutpunkter i västra Svealand. E18 och E45 möts i kommunen och gör den lättillgänglig från både Stockholm, Göteborg och Oslo. Karlstad centralstation erbjuder täta tågförbindelser till Stockholm, Göteborg och Oslo, vilket gör kommunen till en viktig del av det nationella järnvägsnätet. Karlstads kollektivtrafik sköts av Värmlandstrafik och Karlstadsbuss, som erbjuder stads- och regionbusstrafik inom kommunen och till närliggande orter. Karlstad Airport, belägen cirka 15 km från centrum, erbjuder inrikesflyg samt charterresor till flera destinationer i Europa. Karlstad har också en viktig hamn, Karlstads hamn, som är en av Vänerns största. Hamnen hanterar både gods- och passagerartrafik och är en viktig del av kommunens logistik och industri.

Näringsliv

Karlstad kommun har ett diversifierat näringsliv med starka inslag av industri, handel, tjänstesektor och utbildning. Kommunen har över 5 200 registrerade företag, och både stora och små aktörer bidrar till den lokala ekonomin. Bland de största arbetsgivarna finns Valmet AB, Karlstads universitet, Löfbergs Lila, Region Värmland och Karlstads kommun. Staden är även ett viktigt centrum för statlig förvaltning och offentlig verksamhet. Turism och besöksnäring är en växande sektor i Karlstad, där stadens kulturutbud, vattennära läge och evenemang lockar besökare året runt. Populära besöksmål inkluderar Sandgrund Lars Lerin, Värmlands museum, Mariebergsskogen och de många skärgårdsöarna i Väneren.

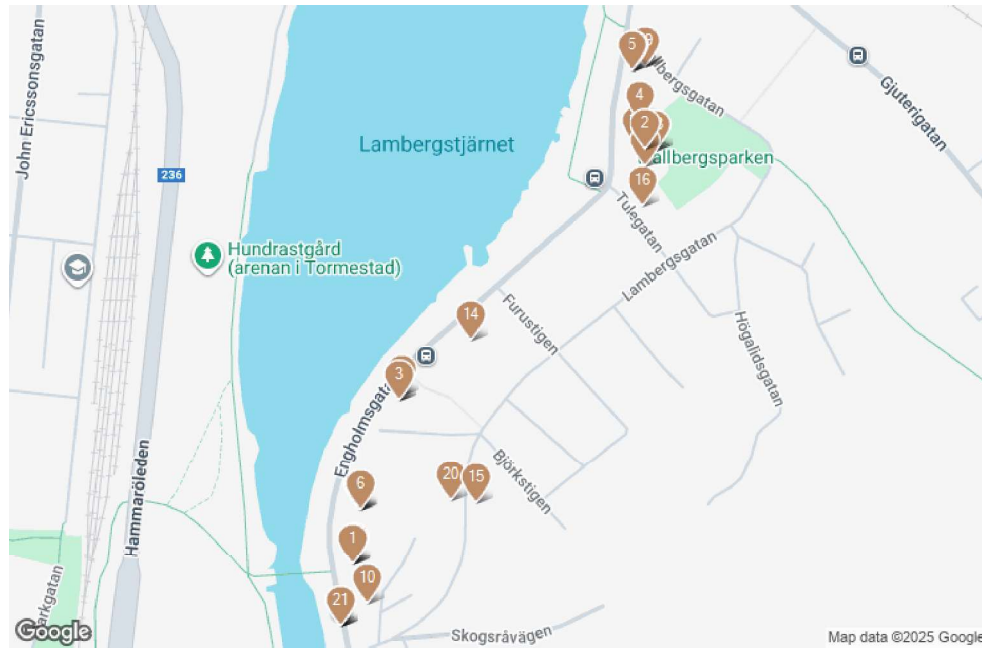
Byggnade i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan 40 000 m² (år 2014) och över 160 000 m² (år 2020) (MSCI). Se diagram nedan:

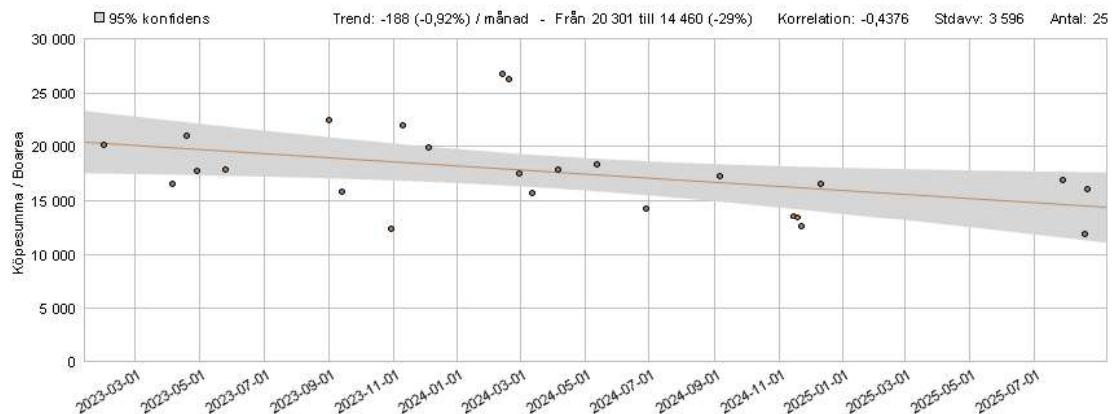


7.2 Ortsprisanalys

I vår ortsprisanalys ser vi på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i området kring värderingsobjektet.



Kartan visar gjorda försäljningar i området. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

Diagram visar köpesumma/boarea över tid, samt dess spridning.

Materialet har gallrats och om fattar bostadsrättslägenheter på 1 - 2 rum och kök och boyta 25 - 56 m².

Sökningen genererade 10 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 560 000 - 950 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 11 886 - 26 800 kr/m² med medel 17 283 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
HSB Brf Körnaren i Karlstad	Engholmsgatan 26B	2025-08-18	53	2	1	1952	5 060	11 886	630 000
HSB Brf Körnaren i Karlstad	Engholmsgatan 26 B	2024-12-11	53	2	3	1952	4 691	16 509	875 000
Brf Körnaren (HSB)	Engholmsgatan 30A	2024-11-22	55,5	2	3	1952	4 847	12 612	700 000
HSB BRF Körnaren i Karlstad	Engholmsgatan 26b, 1tr	2024-04-05	53	2	1	1952	4 679	17 924	950 000
Skiftnyckeln	Lambergsgatan 27B	2024-02-12	25	1	1	1950	1 969	26 800	670 000
HSB Brf Körnaren i Karlstad	Tulegatan 4	2023-12-04	46	2	2	1952	3 565	19 891	915 000
HSB Brf Skiftnyckeln i Karlstad	Engholmsgatan 4	2023-10-30	56	2	2	1950	4 280	12 410	695 000
HSB Brf Körnaren i Karlstad	Engholmsgatan 30 A	2023-09-13	55	2	3	1952	4 215	15 818	870 000
Skiftnyckeln	Lambergsgatan 27D	2023-09-01	25	1	1	1950	1 969	22 400	560 000
HSB Brf Körnaren i Karlstad	Engholmsgatan 30 A	2023-04-05	55,5	2	2	1952	4 224	16 576	920 000
Medel								17 283	
Vån=Våning									

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektets läge bedöms som bra med normal standard. Normalt skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga över medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 600 000 kr, motsvarande 25 000 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per oktober 2025

600 000 KRONOR
Sexhundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 550 tkr - 650 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

25 000

Katrineholm 2025-10-28

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare, Civilekonom och Auktoriserad
fastighetsvärderare



Håkan Bennetoff
Jurist & Fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Bilaga I Foton utvändigt



Gemensam bakgård



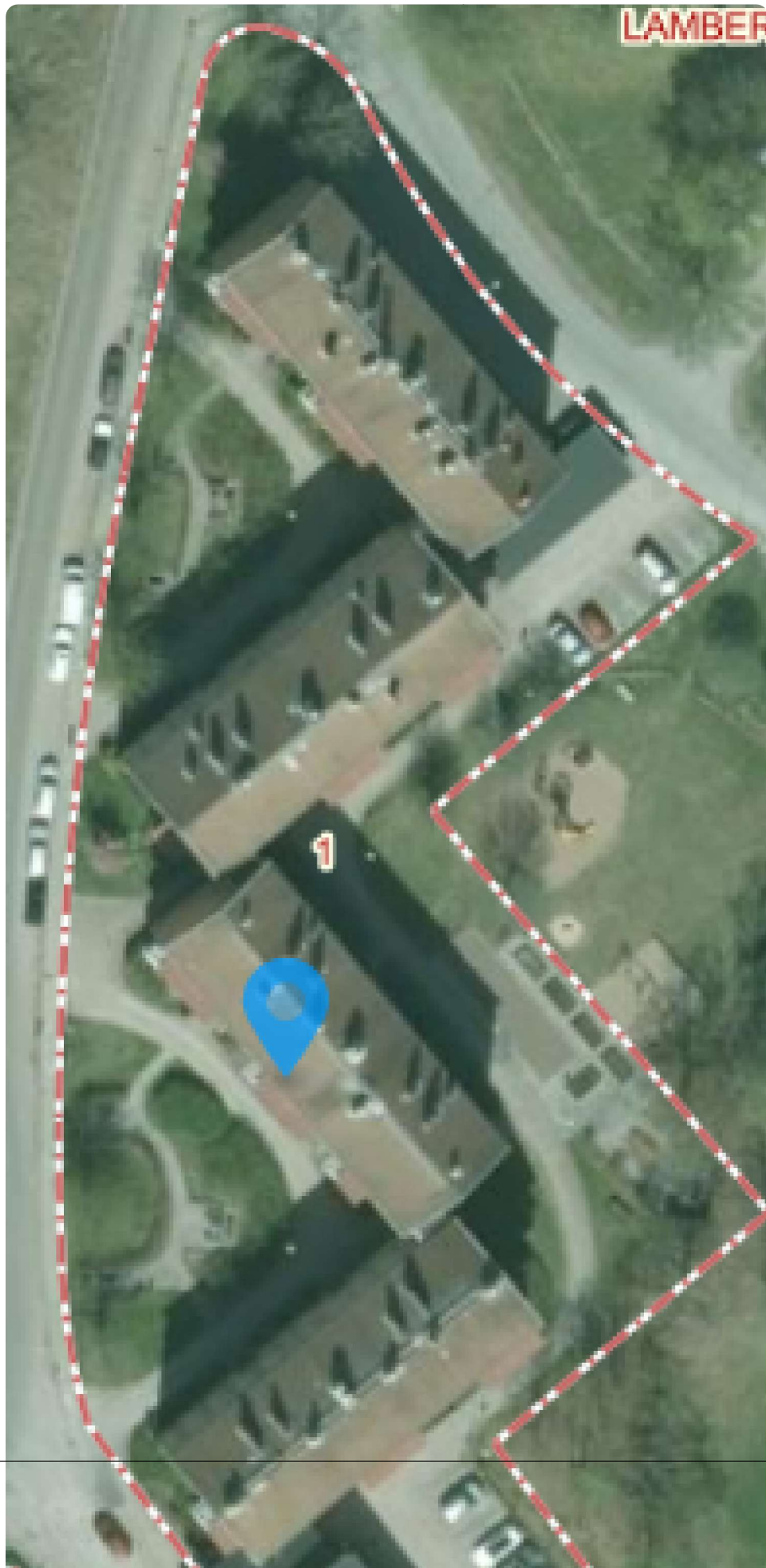
Vy från baksida med gemensam innergård.

Bilaga II Kartor



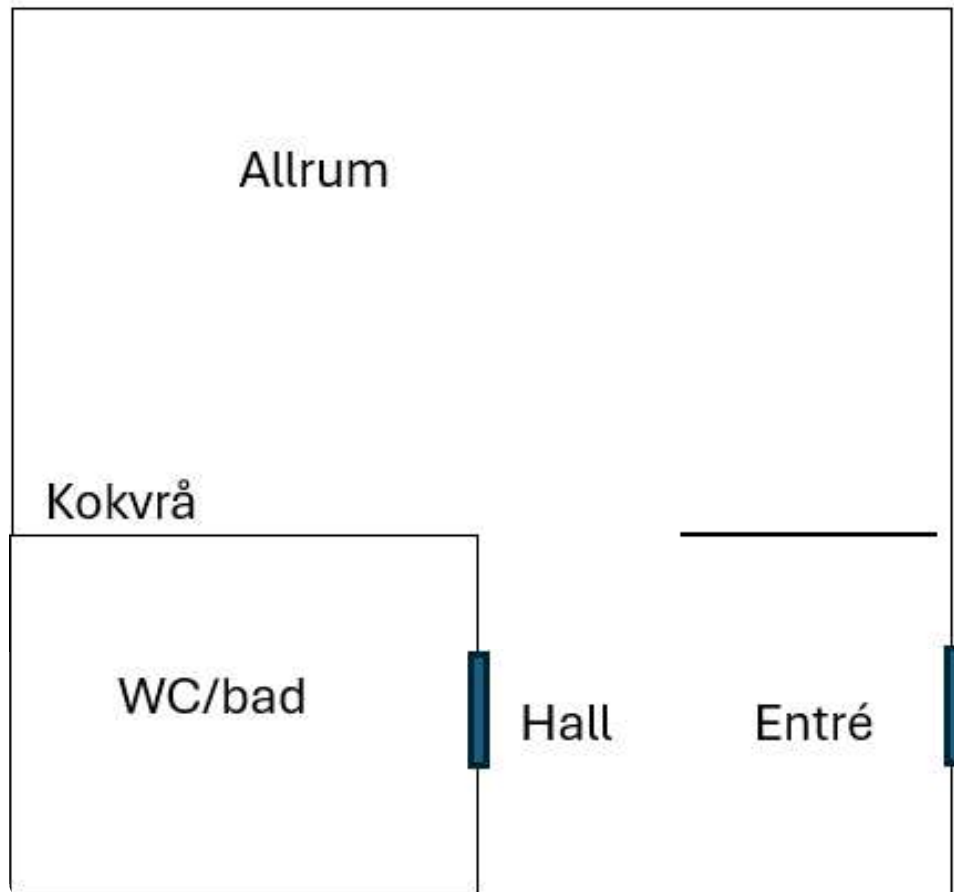
Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria





Bilaga III Planritning

Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag
FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Karlstad Körnaren 1	UUID 909a6a70-32b8-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 170043525	Län- och kommunkod 1780
Distrikt Karlstads domkyrkodistrikt	Distriktskod 213032	Fastigheten är upplåten med tomträtt	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2009-11-17
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-09-26			

Adress

Adress
Engholmsgatan 26 A, 26 B, 28 A, 28 B, 30 A, 30 B
652 21 Karlstad
Tulegatan 2 A, 2 B, 4
652 21 Karlstad

Inskrivningsinformation

Tomträttsinnehav

Innehavare 716411-3909 Hsb Bostadsrättsförening Körnaren I Karlstad C/O Hsb Värmland Box 141 651 04 Karlstad Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Körnaren I Karlstad	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1982-09-08	Akt 82/2027
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 1982- 06-01 Ingen köpeskilling redovisad			

Tomtrattsupplåtelse

Inskrivningsdag 1953 05 06	Akt 53/43	Upplåtelsedag 2009 10 22	Ändamål Bostad
Avgäld 98 404 SEK	Avgäldsperiod 10 år	Perioddatum från 2012-01-01	Inskränkningar Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas
Tidigaste uppsägningsdatum 2072-01-01	Efterföljande uppsägningsperiod 40 år	Äldre tomträtt enl. lag före 1954 Nej	
Anmärkningar Ändring i upplåtelsen till ny lag 09/29846			

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-1850 Karlstads Kommun 651 84 Karlstad Inskrivet ägarnamn: Karlstads Kommun	1/1	1968-01-24	68/47
Berört fång Fångestyp kan ej anges: 1966-05-11 Ingen köpeskilling redovisad			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5
Totalt belopp: 24 991 157 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	16 704 000 SEK	1986-03-26	86/2747
2	813 844 SEK	1988-03-17	88/4165
3	117 156 SEK	1988-03-17	88/4166
4	6 920 000 SEK	1988-03-17	88/4168
5	436 157 SEK	1988-03-17	88/4170

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet	Kontorbeteckning
Lantmäteriet	Uddevalla
Telefonnummer	E-mail
0771-63 63 63	fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Kvarteret muttern, stansen, kornaren mm inom lamberget	1950-05-09	1780K-105/1950
Tomtindelning Kornaren	1950-12-09	1780K-299/1950

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	434138-2	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	60 783 000 SEK	45 240 000 SEK	15 543 000 SEK

Taxerade ägare

716411-3909
Hsb Bostadsrättsförening Kornaren i Karlstad
C/O Hsb Värmland
Box 141
65104 Karlstad

Andel

1 / 1

Juridisk form

Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalkmark 41741392 (2025)**Taxeringsvärde**

343 000 SEK

Riktvärdeområde

1780074

Byggrätt ovan mark

245 kvm

Riktvärde byggrätt

1 400 SEK/kvm

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 41740392 (2025)**Taxeringsvärde**

15 200 000 SEK

Riktvärdeområde

1780074

Byggrätt ovan mark

5 490 kvm

Riktvärde byggrätt

2 769 SEK/kvm

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus lokal 41739392 (2025)**Taxeringsvärde**

1 240 000 SEK

Riktvärdeområde

1780074

Lokalyta

386 kvm

Hyra

309 000 SEK/år

Under uppförande

Nej

Nybyggnadsår

1952

Tillbyggnadsår

2010

Värdeår

1984

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus bostad 41738392 (2025)**Taxeringsvärde**

44 000 000 SEK

Riktvärdeområde

1780074

Bostadsyta

4 457 kvm

Hyra

5 236 000 SEK/år

Under uppförande

Nej

Nybyggnadsår

1952

Tillbyggnadsår

2010

Värdeår

1984

Tillhör byggnad

1

Allmänna delen**Åtgärd****Fastighetsrättsliga åtgärder**

Tomtmätning

Datum

1950-12-18

Akt

1780K-306/1950

Sammanläggning

1780K-17/1951

Ursprung

Karlstad Lamberget 1:1
Karlstad Lyftkranen 2
Karlstad Mercurius 18

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6583252.7	416602.1

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	6 429 m ²	6 429 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
S-Karlstad Körnaren:1	1988-02-10	1780-88/1

Källa: Lantmäteriet