

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	KARLSTAD
Fastighetsbeteckning	LINJEN 8:1
Värdetidpunkt	2025-11-11



Huvudbyggnad med rymlig tomt bestående av buskar och träd

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	6
5	Beskrivning värderingsobjekt	7
6	Värderingsteorier och -metoder	10
7	Ekonomiska data	11
8	Marknadsvärdebedömning	12
	Bilaga I Foton utvändigt	17
	Bilaga II Kartor	18
	Bilaga III Planritning	21

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstituttet 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 VärderingsInstituttet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-11-11.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	KARLSTAD LINJEN 8:1
Adress	Mörnersbergsvägen 21 66493 Edsvalla
Område	Nor
Upplåtelseform	
D-nr	F-1814-25-17
Nybyggnadsår	1955
Värdeår	1955
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

KARLSTAD LINJEN 8:1 i Karlstad kommun ligger 20 km från centralorten. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad fasadskiva, fönster 2-glas & 3-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 72 m², fördelat på 3 rum och kök. Biarean uppgår till 70 m².

Markarealen uppgår till 1 205 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård, buskar och träd.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per november 2025

750 000 KRONOR

Sjuhundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 700 tkr - 800 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	10 417
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,18

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 nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall. 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

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2025-11-11 av Håkan Bennetoft. Vid besiktningen deltog representant för fastighetsägaren. 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

Fastigheten saknar giltig energideklaration. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).

4.2 Miljöcertifiering

Värderingsobjektets byggnader saknar giltig miljöcertifiering.

4.3 Miljöbelastningar

Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan användning 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 värderingsobjekt

5.1 Planer, bestämmelser, fornlämningar och bygglov

Värderingsobjektet är beläget utom planlagt område.

Källa: Metria

Plan		
BYGGNADSPÅN	Datum	Akt
-	1956-01-27	1780K-622/1971
MELLBYN VÄSTRA 1:3, ÅRBÄCK 1:3, LINJEN 1:1-18:1, 25:1-28:1	Laga kraft: -	
Anmärkningar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	1 205 m ²
Obebyggda delar	Trädgård, buskar och träd
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor
Avstånd	20 km till kommunens centralort

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät
Vatten	Kommunalt
Avlopp	Kommunalt
Bredband via fiber	Nej

Någon särskild utredning gällande el, vatten, avlopp och bredband samt godkänd anläggning har inte utförts.

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1955	Källa: Metria
Boarea	72 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 3 rum och kök	
Biarea	70 m ²	
Våningar	Ett plan med källare	
Källarvåning	Tvättstuga, förråd och pannrum	
Entréväning	Hall, 2 sovrum, allrum, hygienrum och kök	
Grund	Källargrund	
Stomme	Trä	

Fasad	Fasadskiva. Eternit
Fönster	2-glas & 3-glas, isolerglas & Kopplade
Yttertak	Plåt
Balkong & uteplats	Altan
Invändiga ytskikt	
Golv	Plastmatta
Vägg	Målade skivor
Tak	Målade skivor
Uppvärmning	Luftburet värmesystem via luft till frånluftsvärmepump (Panasonic). <i>Källa: Representant för fastighetsägaren</i>
Eldstad	vedpanna för varmvattenberedaren <i>Källa: Representant för fastighetsägaren</i>
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Elspis (Electrolux), köksfläkt, kyl/frys Normal standard, sämre skick
Hygienrum	WC/bad på entréväning, golv klinker, väggar våtrumsskiva WC, tvättställ, badkar Normal standard, sämre skick
Tvättstuga	Tvättmaskin, torktumlare, tvättbänk Golv betong, väggar betong Låg standard, sämre skick
Helhetsintryck	Normal standard, sämre skick

5.5 Övrigt

Försäkring	Saknas
------------	--------

5.6 Handräckning

Vid besikten var värderingsobjektet möblerat.

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.

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 Ekonomiska data

Någon särskild utredning avseende lantmäteriförrättning, anteckningar, inteckningar/pantbrev, inskrivningar, rättigheter och gemensamhetsanläggningar enligt 7.1-7.6 nedan har inte utförts.

7.1 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-05-21, 1 370 520 sek, beslutsnummer 12252746578: 2025-05-23, D-2025-00181344:1
Utmätning 2025-05-21, 1 370 520 sek, beslutsnummer 12252746461: 2025-05-23, D-2025-00181345:1
Utmätning 2025-05-21, 1 370 520 sek, beslutsnummer 12252746131: 2025-05-23, D-2025-00181346:1
Förordnande att hela fastigheten ska säljas: 2025-06-12, D-2025-00208278:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 3 inteckningar om 340 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	150 000 kr	1989-08-23	89/18970	
2	150 000 kr	1989-08-23	89/18972	
3	40 000 kr	1995-09-04	95/11123	

7.3 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Parkmark	FÖRMÅN	OFFICIALSERVITUT	17-NOA-539.2
Bildningsåtgärd AVSTYCKNING			
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig Förmån: Karlstad LINJEN 8:1 Last: KARLSTAD EDSVALLA 1:2, KARLSTAD LINJEN 29:29, KARLSTAD LINJEN 29:1			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VÄG	FÖRMÅN	OFFICIALSERVITUT	17-NOA-539.1
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig Förmån: Karlstad LINJEN 8:1 Last: KARLSTAD EDSVALLA 1:2, KARLSTAD LINJEN 29:29, KARLSTAD VÄSTRA MELLBYN 1:5, KARLSTAD LINJEN 29:1			

7.4 Taxeringsvärde

Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	634 000 kr
varav byggnad	359 000 kr
varav mark	275 000 kr

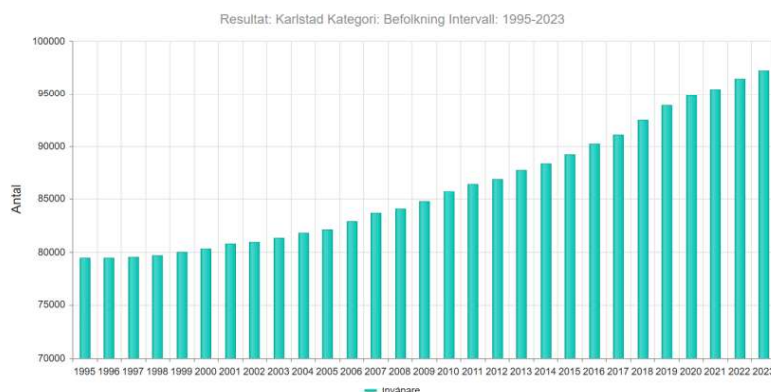
Källa: Metria

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 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

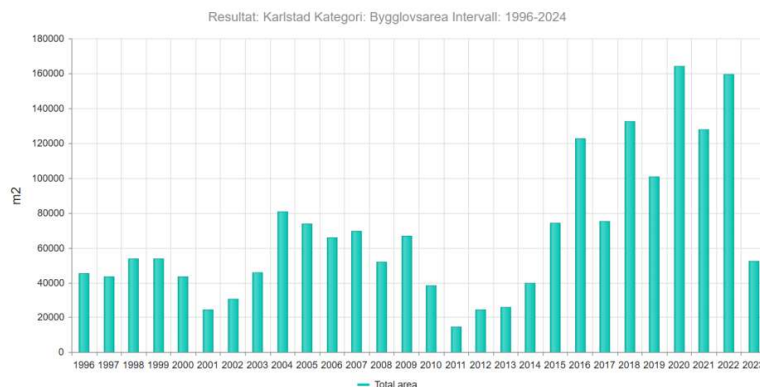
Karlstad är en av Sveriges viktigaste knutpunkter i västra Svealand. E18 och E45 möts i kommunen och gör den lättillgänglig från både Stockholm, Göteborg och Oslo. Karlstad centralstation erbjuder täta tågförbindelser till Stockholm, Göteborg och Oslo, vilket gör kommunen till en viktig del av det nationella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

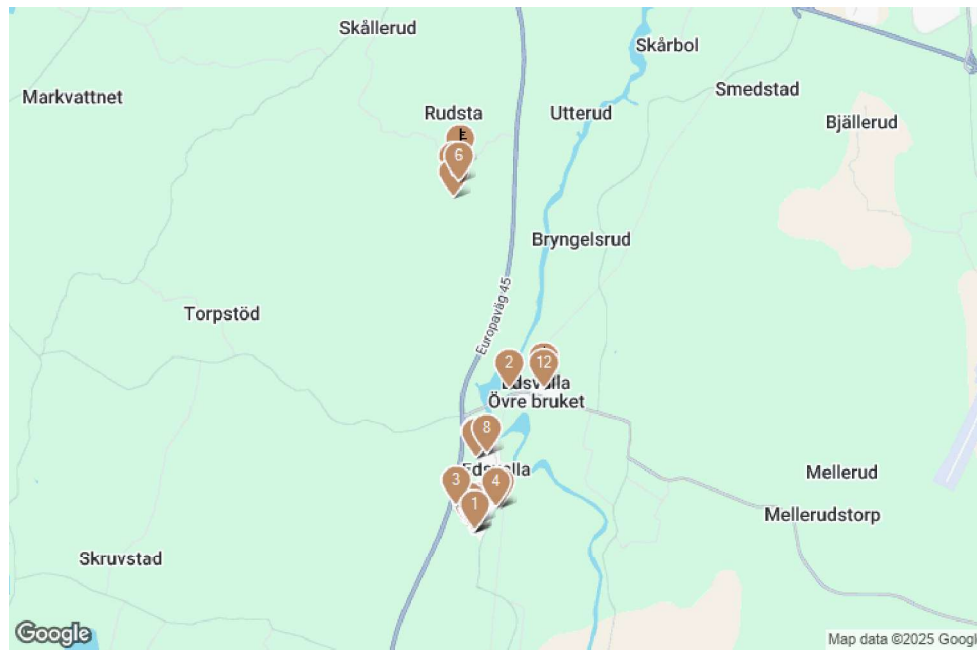
Byggande i kommunen

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:

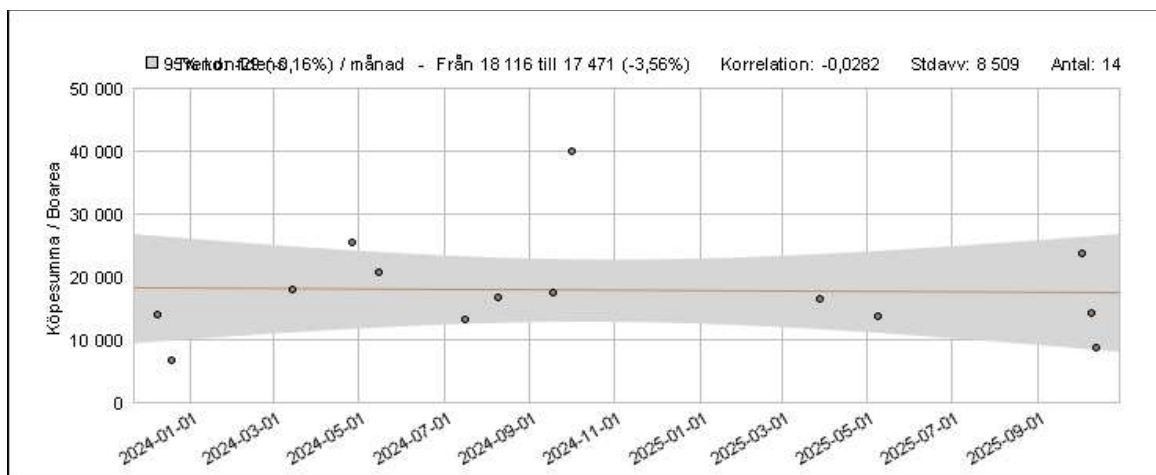


8.2 Ortsprisanalys

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 omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 74 - 127 m², standardpoäng 24 - 33, byggår 1936 - 1983, areal tomt 919 - 2 682 m² under perioden 2023-12-08 och framåt.

Sökningen genererade 10 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 850 000 - 1 795 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 6 692 - 20 872 kr/m² med medel 14 222 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,1 - 2,9 med medel 1,7, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Byta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Karlstad	Lerum 1:41	2025-10-13	117	43	25	1959	1 005	E	L	1,1	8 632	1 010 000
Karlstad	Edsvalla 3:1	2025-10-10	108	4	29	1983	2 538	E	L	1,2	14 166	1 530 000
Karlstad	Höglunda 1:194 M.f.	2025-05-09	120	140	25	1943	2 682	E	L	1,5	13 750	1 650 000
Karlstad	Lerum 1:57	2025-03-28	84	100	32	1974	1 148	E	L	1,3	16 607	1 395 000
Karlstad	Lerum 1:31	2024-09-18	74	42	27	1966	1 348	E	L	1,6	17 500	1 295 000
Karlstad	Höglunda 1:197	2024-08-09	105	60	29	1939	919	E	L	1,9	16 666	1 750 000
Karlstad	Höglunda 1:169	2024-07-16	94		27	1936	1 478	E	L	2,3	13 297	1 250 000
Karlstad	Höglunda 1:168	2024-05-15	86	72	29	1955	1 470	E	L	2,9	20 872	1 795 000
Karlstad	Lerum 1:40	2023-12-18	127	47	24	1958	1 023	E	L	1,4	6 692	850 000
Karlstad	Lerum 1:35	2023-12-08	114	114	33	1973	1 123	E	L	1,8	14 035	1 600 000
Medel											1,7	14 222

Std=Standardpoäng. Tomt=Areal tomt. Bel=Belägenhet; E=Ej strand, N=Strandnära, S=Strand. UF=Upplåtelseform; L=Lagfart, T=Tomträtt. K/T=Köpeskilling/Taxeringsvärde

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge samt normal standard. Sämre skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 750 000 kr, motsvarande 10 417 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per november 2025

750 000 KRONOR

Sjuhundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 700 tkr - 800 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	10 417
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,18

Katrineholm 2025-11-27

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Håkan Bennetoff
Jurist & Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt

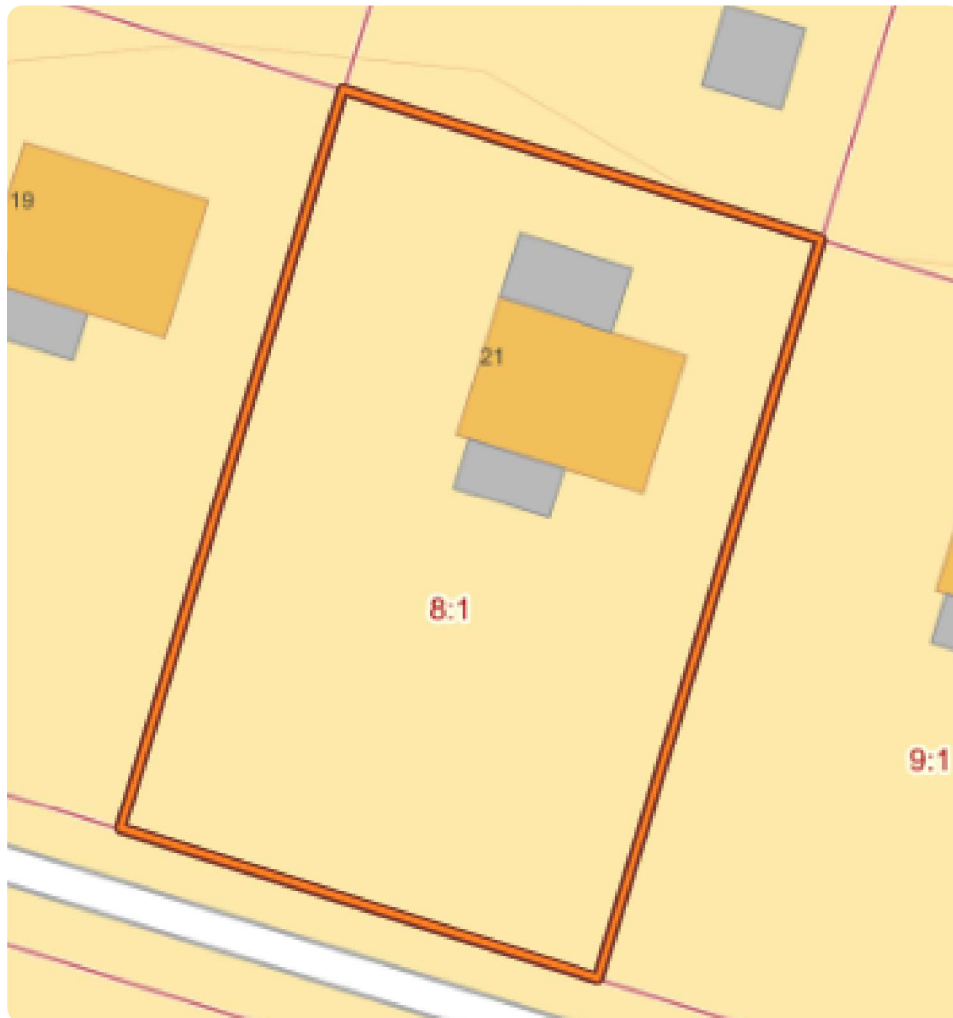


Vy från sida

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



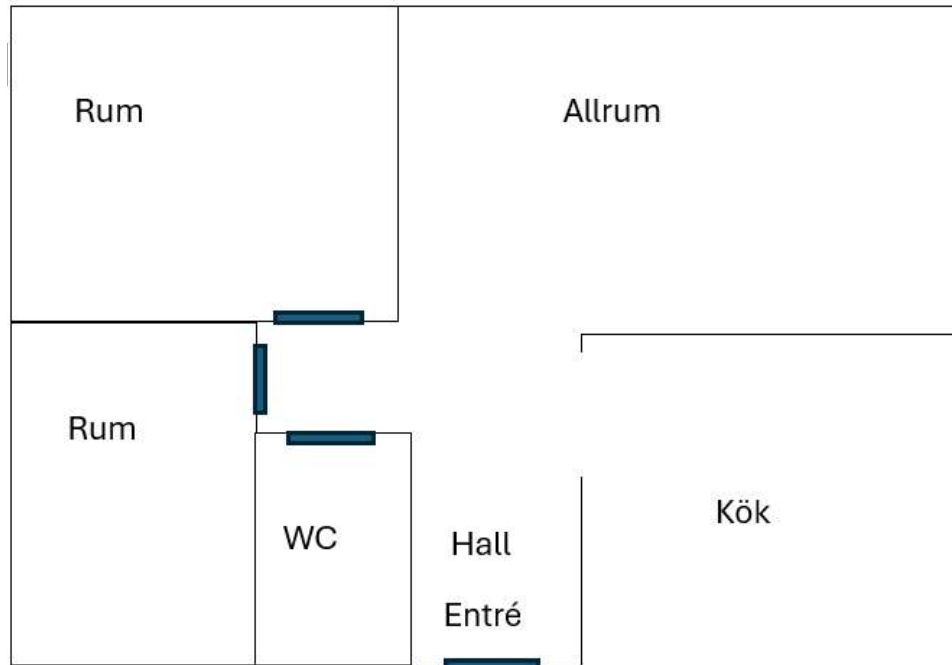
Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning

Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.