

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

KARLSTAD

Fastighetsbeteckning

ALSTRUM 1:110

Värdetidpunkt

2025-11-13



Enplans tegelbyggnad med rymlig trädgård.

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

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

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-11-13.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	KARLSTAD ALSTRUM 1:110
Adress	Turkosvägen 12 65593 Karlstad
Område	Alster
Upplåtelseform	
D-nr	F-1950-25-17
Nybyggnadsår	1969
Värdeår	1969
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

KARLSTAD ALSTRUM 1:110 i Karlstad kommun ligger 10 km från centralorten. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan. Uppförd med betongplatta, fasad tegel, fönster 3-glas & 2-glas och yttertak betongpannor. Boarean uppgår till 132 m², fördelat på 6 rum och kök. Biarean uppgår till 49 m².

Det finns även övriga byggnader såsom carport.

Markarealen uppgår till 809 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per november 2025

2 300 000 KRONOR

Tvåmiljonertrehundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 2 200 tkr - 2 400 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	17 424
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,91

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 2025-11-13 av Håkan Bennetoft. Vid besiktningen deltog 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 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	Datum	Akt
BYGGNADSPLAN	1964-11-10	1780K-730/1971
-	Laga kraft: -	
VALLARGÅRDET.		
Anmärkningar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	809 m ²
Obebyggda delar	Trädgård
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor
Avstånd	10 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 1969	Källa: Metria
Boarea	132 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 6 rum och kök	
Biarea	49 m ²	
Våningar	Ett plan	
Entréväning	Hall, 5 sovrum, vardagsrum, 2 hygienrum, tvättstuga och förråd	
Grund	Betongplatta	
Stomme	Tegel	

Fasad	Tegel
Fönster	3-glas & 2-glas, isolerglas
Yttertak	Betongpannor
Balkong & uteplats	Altan
Invändiga ytskikt	
Golv	Parkett och laminat
Vägg	Tapet
Tak	Målade skivor
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till bergvärmepump. <i>Källa: Fastighetsägaren</i>
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Spishäll, köksfläkt, diskmaskin, kyl/frys (Samsung) Normal standard, normalt skick
Hygienrum	WC/bad, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, badkar Normal standard, normalt skick
Hygienrum 2	WC/dusch, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch Normal standard, normalt skick
Tvättstuga	Tvättmaskin, torktumlare, tvättbänk Golv plastmatta, väggar plastmatta Normal standard, normalt skick
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick. Pågående renovering av ytskikt som avstannat.

5.5 Övrig byggnad

Carport	Normalt skick
	Byggnadsarea: 30 kvm m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

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

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet .

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 2025-05-06, 1 480 785 SEK jämte ränta och kostnader, målnummer T 282-25: 2025-06-11, D-2025-00205517:1
Utmätning 2025-08-18, 2 485 358 SEK (Beslutsnummer 12254427003): 2025-08-21, D-2025-00295057:1
Utmätning 2025-08-18, 2 485 358 SEK (Beslutsnummer 12254427011): 2025-08-21, D-2025-00295054:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 9 inteckningar om 2 374 500 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	92 200 kr	1968-07-31	68/1795	
2	21 200 kr	1968-07-31	68/1796	
3	3 000 kr	1970-03-04	70/325	
4	50 000 kr	1986-06-11	86/6926	
5	868 600 kr	2010-12-29	10/34791	
6	228 500 kr	2012-09-04	12/26639	
7	268 000 kr	2021-12-08	D-2021-00556219:2	
8	84 000 kr	2021-12-08	D-2021-00556219:3	
9	759 000 kr	2021-12-08	D-2021-00556219:4	

7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 2 526 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 1 618 000 kr

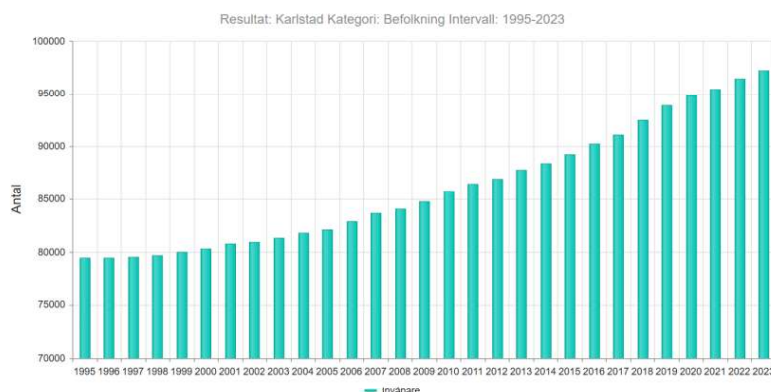
varav mark 908 000 kr

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

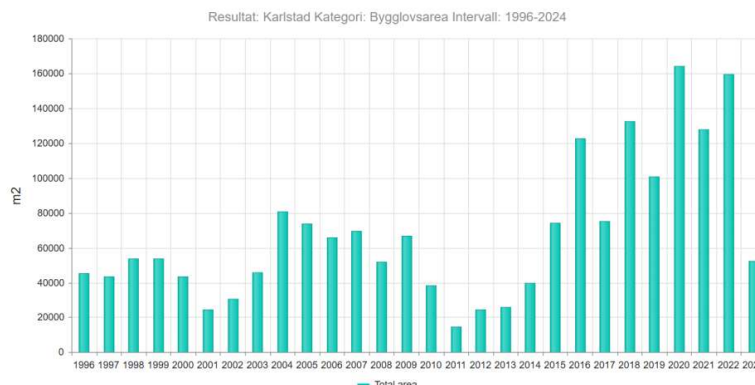
Karlstad är en av Sveriges viktigaste knutpunkter i västra Svealand. E18 och E45 möts i kommunen och gör den lättillgänglig från både Stockholm, Göteborg och Oslo. Karlstad centralstation erbjuder täta tågförbindelser till Stockholm, Göteborg och Oslo, vilket gör kommunen till en viktig del av det nationella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

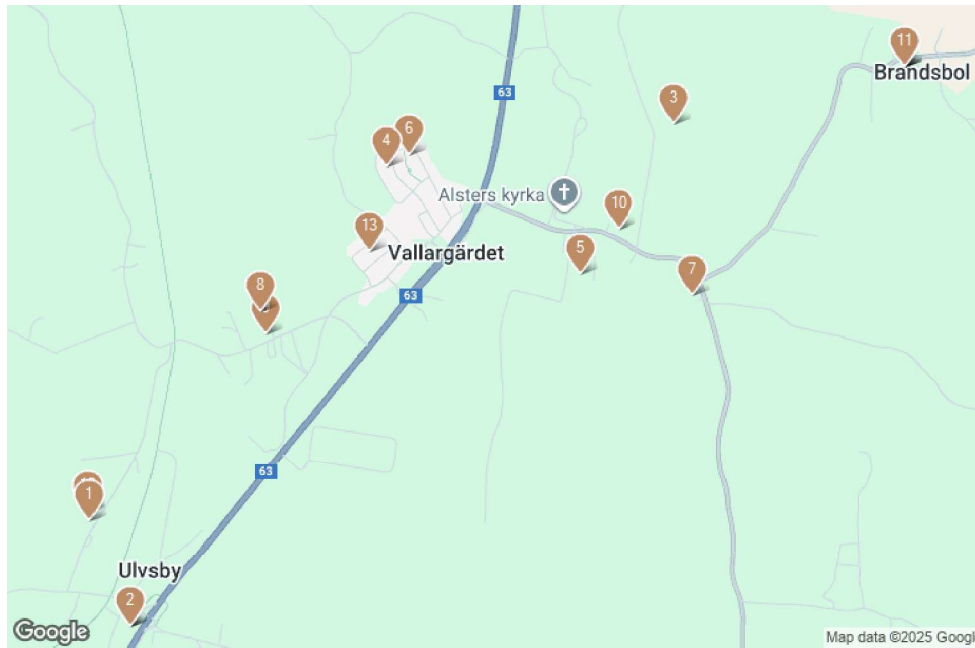
Byggande i kommunen

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:

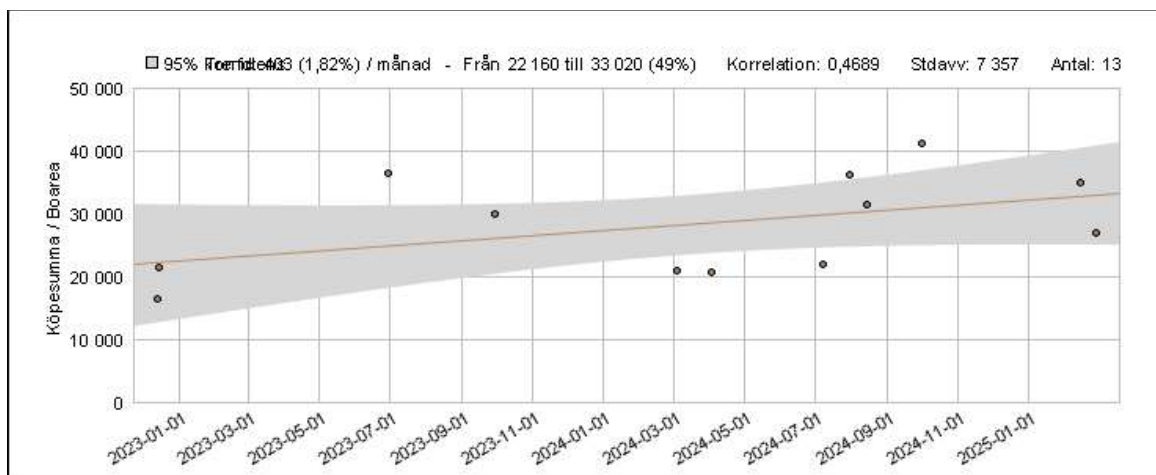


8.2 Ortsprisanalys

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 98 - 139 m², standardpoäng 25 - 33, byggår 1909 - 1990, areal tomt 715 - 7 216 m² under perioden 2022-12-13 och framåt.

Sökningen genererade 9 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 2 000 000 - 3 600 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 16 393 - 34 951 kr/m² med medel 25 019 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,0 - 2,1 med medel 1,4, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Karlstad	Mosstorp 2:2	2025-02-28	107	72	33	1988	1 477	E	L	1,0	27 102	2 900 000
Karlstad	Ulvby 1:68	2025-02-14	103		25	1909	7 216	E	L	1,6	34 951	3 600 000
Karlstad	Alstrum 1:63	2024-08-15	98	20	32	1962	720	E	L	2,1	31 377	3 075 000
Karlstad	Alstrum 1:86	2024-07-08	134	134	31	1962	929	E	L	1,6	21 977	2 945 000
Karlstad	Alstrum 5:5	2024-04-03	139		30	1988	2 303	E	L	1,4	20 863	2 900 000
Karlstad	Alstrum 1:122	2024-03-04	102	127	32	1969	3 085	E	L	1,1	21 078	2 150 000
Karlstad	Alstrum 1:20	2023-09-29	110	25	33	1923	3 000	E	L	1,7	30 000	3 300 000
Karlstad	Mosstorp 2:3	2022-12-15	112	55	29	1990	1 467	E	L	1,3	21 428	2 400 000
Karlstad	Alstrum 1:112	2022-12-13	122		29	1968	715	E	L	1,3	16 393	2 000 000
Medel										1,4	25 019	

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 med normal standard. Normalt skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 2 300 000 kr, motsvarande 17 424 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per november 2025

2 300 000 KRONOR

Tvåmiljonertrehundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 2 200 tkr - 2 400 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	17 424
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,91

Katrineholm 2025-11-27

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Håkan Bennetoff
Jurist & Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt

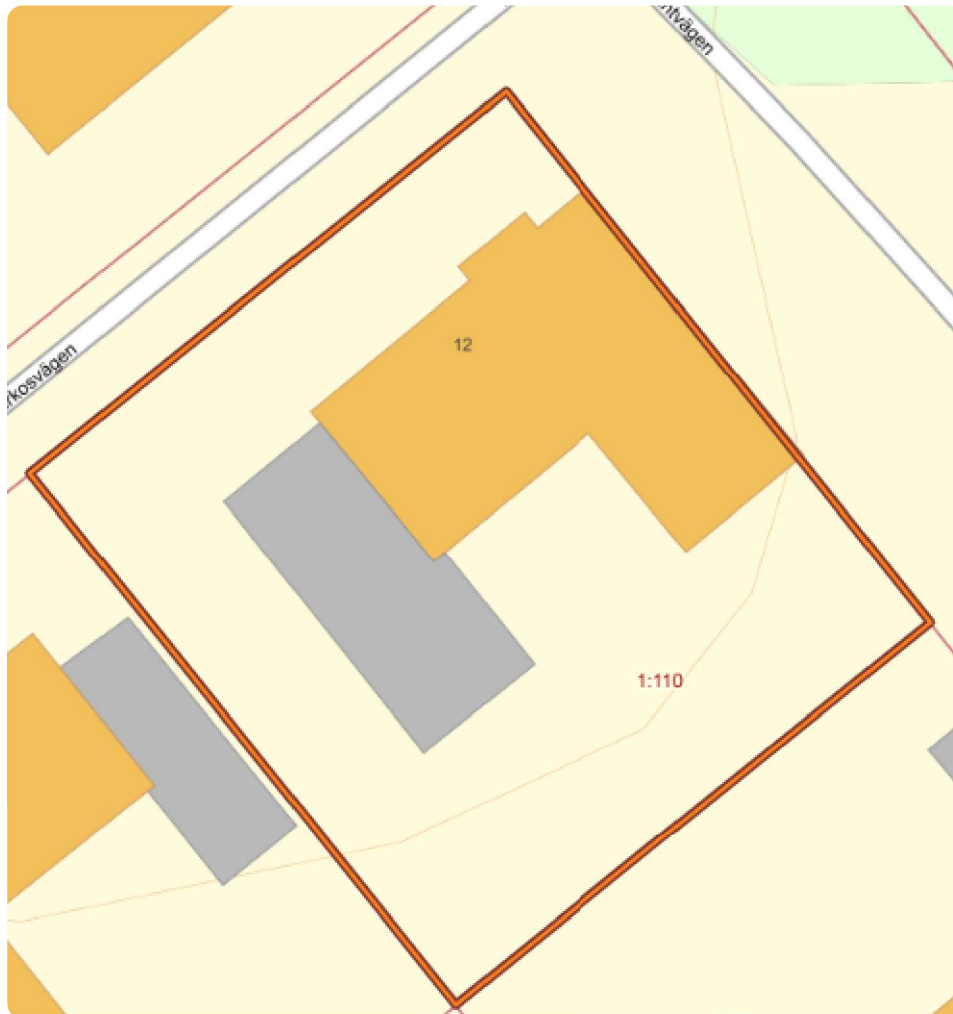


Vy från baksida med altan samt mindre pool. Carport

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



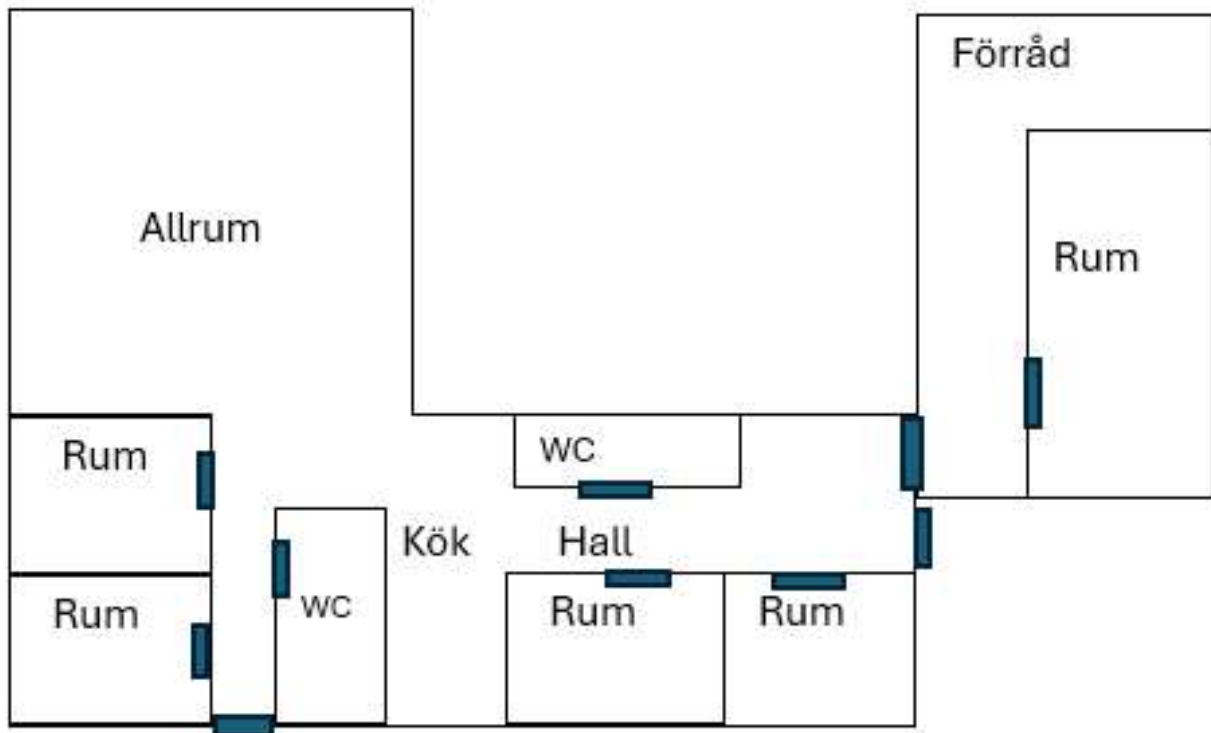
Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning

Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.