

# Värdeutlåtande

**Kommun**                      **Karlstad**

**Objekt**                        **Vålberg 1:431**

**Värdetidpunkt**            **2025-12-15**



Foto taget utvändigt på värderingsobjektets. Råmark samt mindre hårdgjorda ytor.

## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>UPPDRAGET</b> .....	<b>1</b>
1.1	<i>Uppdragsgivare</i>	1
1.2	<i>Syfte och ändamål</i>	1
1.3	<i>Värdetidpunkt</i>	1
1.4	<i>Särskilda förutsättningar</i>	1
<b>2</b>	<b>VÄRDEBEDÖMNING SAMMANFATTNING</b> .....	<b>2</b>
2.1	<i>Värderingsobjekt</i>	2
2.2	<i>Allmän beskrivning</i>	2
2.3	<i>Ekonomiska förhållanden</i>	2
2.4	<i>Marknadsvärde</i>	3
<b>3</b>	<b>VÄRDERINGSUNDERLAG</b> .....	<b>4</b>
3.1	<i>Sakuppgifter</i>	4
3.2	<i>Besiktning</i>	4
<b>4</b>	<b>HÅLLBARHET</b> .....	<b>5</b>
4.1	<i>Miljöbelastningar</i>	5
<b>5</b>	<b>BESKRIVNING FASTIGHET</b> .....	<b>6</b>
5.1	<i>Planförhållanden</i>	6
5.2	<i>Tomt</i>	6
5.3	<i>Servitut, inskrivningar</i>	6
<b>6</b>	<b>VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER</b> .....	<b>7</b>
6.1	<i>Begreppet marknadsvärde</i>	7
6.2	<i>Värderingsmetod</i>	7
6.3	<i>Värderingsstandard</i>	8
<b>7</b>	<b>EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN</b> .....	<b>9</b>
7.1	<i>Vakanser och hyresförluster</i>	9
7.2	<i>Taxeringsvärde</i>	9
<b>8</b>	<b>MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING</b> .....	<b>10</b>
8.1	<i>Marknadsanalys</i>	10
8.2	<i>Områdesbeskrivning</i>	10
8.3	<i>Fastighets- och hyresmarknad</i>	13
<b>9</b>	<b>ORTSPRISMETOD</b> .....	<b>14</b>
9.1	<i>Ortsprisanalys</i>	14
9.2	<i>Exploateringskalkyl Byggrätt</i>	15
<b>10</b>	<b>SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING</b> .....	<b>17</b>

## Bilagor

<b>Bilaga II</b>	<i>Fastighetsdatautdrag</i>
<b>Bilaga III</b>	<i>Karta</i>
<b>Bilaga IV</b>	<i>Fotografier</i>

# 1 UPPDRAGET

## 1.1 Uppdragsgivare

Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogden genom Kronofogden 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 undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför externt bruk inför exekutiv försäljning.

Denna rapportens 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.

## 1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-12-15.

## 1.4 Särskilda förutsättningar

I värderingen förutsätts lämnade uppgifter från uppdragsgivaren.

43 365 kvm byggrättsgrundande areal enligt byggnadsplan Vålberg 1:114 m fl(industriområde) 2024-02-14 fördelat på kvartersmark för industrilokaler.

Värderingsobjektets taxeringsvärde är beräknat enligt Skatteverkets beräkningsmodell med utgångspunkt av typkod 411.

Byggekostnad per BTA är bedömd med utgångspunkt av liknade projekt i närtid.

Kostnader för tillkommande markundersökningar, detaljplan eller andra markarbeten såsom pålning har ej beaktats i bedömningen.

Anslutningsavgifter avseende inkoppling av el, vatten- och avlopp, optofiber mm tillkommer vid anslutningstillfället och har ej beaktats i värderingen.

## 2 VÄRDEBEDÖMNING SAMMANFATTNING

### 2.1 Värderingsobjekt

<i>Registerbeteckning</i>	Vålberg 1:431
<i>Adress</i>	
<i>Kommun</i>	Karlstad
<i>Område</i>	Nor
<i>Upplåtelseform</i>	Äganderätt
<i>Lagfart</i>	F-2275-25-17
<i>Nybyggnadsår</i>	saknas
<i>Värdeår</i>	saknas
<i>Användning</i>	Typkod 411, industrienhet tomtmark

### 2.2 Allmän beskrivning

Värderingsobjektet är beläget vid vålberg intill E18 väster om Karlstad. Tomtarealen uppgår till 43 365 kvm och utgörs idag av råmark samt mindre del väg.

### 2.3 Ekonomiska förhållanden Färdigställt projekt

Hysesintäkter motsvarande 1 150 kr/kvm LOA. Hyran bedöms marknadsmässig och avser varmhyra inkl. fastighetsskatt. Drift- och underhållskostnader motsvarande 80 kr/kvm LOA och avser löpande drift och underhållskostnader. Värderingsobjektets taxeringsvärde uppgår till 1 560 Tkr. Vakansrisken bedöms långsiktigt till 5,5% (se avsnitt 7.1). Direktavkastningen bedöms till 6,95 %. Ekonomiska förhållanden beaktas i exploateringskalkylen (9.2).

## 2.4 Marknadsvärde

Marknadsvärde per december 2025  
550 000 KRONOR  
Femhundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall  
523 tkr - 578 tkr

### Nyckeltal

Kronor per BTA LOA	32
Kronor per KVM	13
K/T	0,35

### **3 VÄRDERINGSUNDERLAG**

#### **3.1 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 nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev mm har inhämtats och redovisas i förekommande fall i bilagor. Värderingsinstitutet ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register. Land samt vattenarealer, markägslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägslag har ej skett.

#### **3.2 Besiktning**

Fastigheten besiktigades av Erik Laurén utan närvaro av fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick enligt uppdragsgivarens uppgifter. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägslag 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 Miljöbelastningar**

Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan verksamhet 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 FASTIGHET**

### **5.1 Planförhållanden**

Byggplan: Vålberg 1:114 m fl(industriområde) 2024-02-14

Enligt detaljplan planeras 1 kvarter fördelat på 43 365 kvm kvartersmark för industrilokaler motsvarande 17 346 BTA LOA max byggnadshöjd 9 meter.

### **5.2 Tomt**

Tomtareal uppgår till 43 365 300 kvm. Utgörs idag av råmark samt delvis väg.

### **5.3 Servitut, inskrivningar**

Någon särskild servitutsutredning har inte utförts.

I fastigheten finns 1 pantbrev uttaget till ett sammanlagt belopp av 2 000 000 kr.

Någon särskild pantbrevs utredning har inte utförts.

---

## 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 kunigt, insiktsfullt och utan tvång.

### 6.2 Värderingsmetod

Värderingen genomförs med ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs med ledning av transaktioner för likartade fastigheter, så kallade jämförelseobjekt. Fastigheterna är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktorer måste ske. I detta utlåtande har normering skett dels till area, dels till driftnetto. Normering till driftnetto benämns nettokapitaliseringsmetod. Metoden avser en översiktlig bedömning med hänsyn till risk och potential och beräknar en evig kapitalisering av ett normaliserat driftnetto vid full uthyrning. Driftnettot beräknas utifrån bedömda marknadsmässiga hyror, samt bedömda drift- och underhållskostnader. Kapitaliseringen sker med ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav.

Marknadsvärdet har även bedömts med en framåtriktad avkastningsmetod. Till grund för avkastningsmetoden ligger en kassaflödesanalys med ett fem- eller ett tioårigt kassaflöde över framtida in- och utbetalningar med beaktande av bedömd utveckling av hyror, drift- och underhållskostnader (vilka normalt bedöms följa inflationen) och den aktuella samt långsiktiga vakans- och hyresrisken. För avkastningsmetoden bedöms även kalkylräntan motsvarande marknadens krav på totalavkastning och kan sägas bestå av riskfri realränta med kompensation för inflation samt riskfaktor varierande med fastighetens geografiska läge, lokaltyp, alternativ användning, kontraktsvillkor, hyresintäkt, vakansrisk, omflyttningstakt, framtidsförutsättningar. Kalkylräntan kan sägas utgöra ett inflationsanpassat direktavkastningskrav. Värderingsmetoden är i enlighet med International Valuation Standards 2017 (IVS 2017), fastställda av International Valuation Standard Council (IVCS).

### **6.3 Värderingsstandard**

Värderingarna har utförts i enlighet med IVS och RICS värderingsstandard (upplaga 2017 Global). Värderingsutlåtandet uppfyller kraven i punkterna 128-130 i ESMA uppdateringen av CESR's rekommendationer för ett konsekvent genomförande i Europeiska kommissionens förordning nr 809/2004 om genomförande av prospektdirektivet.

Definitioner och värdebegrepp är i enlighet med International Valuation Standards 2017 (IVS 2017), fastställda av International Valuation Standard Council (IVCS).

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 anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen. Värderingsuppdraget har utförts i enlighet med God värderarsed fastställd av Samhällsbyggarna och SFF. Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare [www.properate.se](http://www.properate.se)).

## 7 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN

### 7.1 Vakanser och hyresförluster

Med tanke på fastighetens läge bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som låga. Vakansen bedöms långsiktigt till 5,0% och beaktas i exploateringskalkylen.

### 7.2 Taxeringsvärde

Taxeringsvärden redovisas i nedanstående tabell.

Typkod  
Värdeår

411

	Bostäder [tkr]	Lokaler [tkr]	Industri [tkr]	Totalt [tkr]
Byggnad	0	0	0	0
Mark	0	0	1560	1560
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1560</b>	<b>1560</b>

Industrienhet, tomtmark

-

-

---

## 8 MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING

### 8.1 Marknadsanalys

#### Omvärld och svensk marknad

Internationella krig och konflikter, framför allt i Ukraina och mellanöstern, har medfört ett försämrat säkerhetsläge med ökade priser på råvaror och energi mm. Den senaste tiden har dock råvarupriserna fallit tillbaka något. Guldet har varit bland de starkaste råvarorna och nådde rekordnivåer under första kvartalet 2025.

Under 2025 förväntas den globala ekonomiska aktiviteten dämpas av bland annat USA:s handelspolitik. Höjda tullar kan bidra till ett ökat globalt pristryck på varor.

Kombinationen av stora internationella kostnadsökningar och sjunkande svensk konjunktur har inneburit att inflationen varit historiskt hög, vilket nu börjat att avta. Aktiebörserna har haft en positiv utveckling under 2024 och har under första kvartalet 2025 med osäkert omvärldsläge haft en nedgång på ca 9,5 % hittills i år (OMX 30).

Svenska hushåll är mer räntekänsliga än hushåll i andra länder till följd av hög belåningsgrad och korta räntebindningstider. Hushållens konsumtion steg det fjärde kvartalet 2024 med 0,7 procent. Hushållens reala disponibla inkomster förväntas stärkas successivt under 2025. De högre inkomsterna skapar utrymme för hushållen att antingen spara eller konsumera mer.

#### Svensk ekonomi

Den svenska kronan har stärkts betydande under inledningen av året samtidigt som den svenska exportmarknaden växer långsamt. Svensk BNP ökade 0,8% under det sista kvartalet 2024 jämfört med samma period året före, men de initiala siffrorna för 2025 pekar på att BNP försvagas något under första halvan av året. Konjunkturinstitutet bedömer att lågkonjunkturen består och att arbetslösheten är tydligt förhöjs under 2025 jämfört med föregående år. Prognosen är att arbetslösheten kommer att uppgå till 8,9 % under de närmaste åren. Antalet konkurser fortsätter att vara hög under början av 2025 och ingen avmattning ses, enligt Konjunkturinstitutet.

Riksbanken prognostiserar en stabil inflation nära inflationsmålet, vilket gör att räntan förväntas ligga omkring 2,25% under 2025 och 2026. Det aktuella marknadsläget medför att osäkerheten i prognoserna bedöms som ovanligt stor.

#### Fastighetsmarknaden

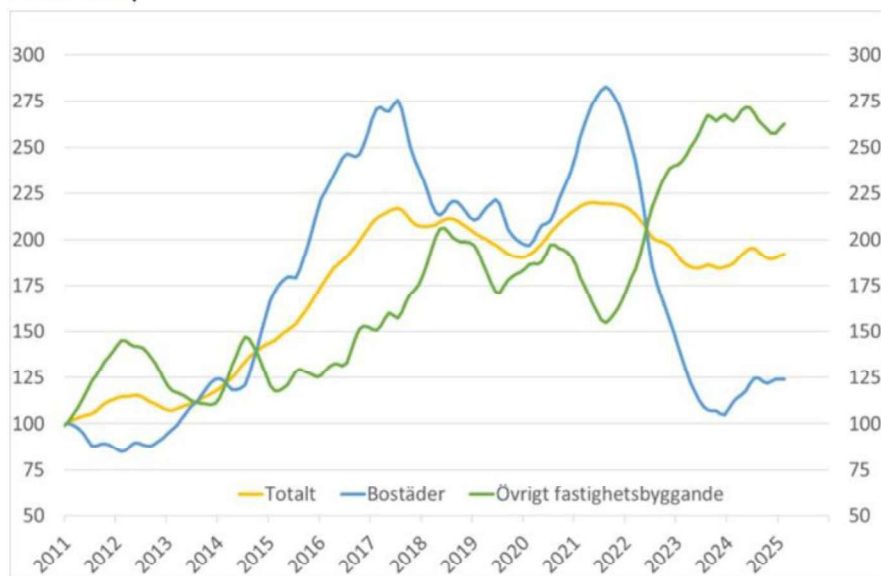
Den svenska fastighetsmarknaden påverkas fortsatt av flera osäkerhetsfaktorer. Höga byggkostnader, energipriserna och osäkerhet kring den gröna omställningen och kostnaderna för finansiering har börjar återhämta sig och kronan har stärkts. Dessa faktorer

har medfört att investerare i högre grad riktar sig mot fastigheter som kan erbjuda högre avkastning för att kompensera för riskerna. Tendenser finns att vakansgraden börjar öka för nyproducerade hyresrätter.

Hållbarhetsfrågor fortsätter att spela en alltmer central roll inom fastighetssektorn. Investerare och utvecklare prioriterar nu energieffektivitet, användning av miljövänliga material och gröna byggnadsstandarder som kan bidra till minskad klimatpåverkan. Denna trend drivs både av skärpta regleringar och en växande efterfrågan från hyresgäster och köpare som värderar miljövänliga lösningar.

Vad gäller byggstartar för nyproduktionsprojekt (exklusive anläggningar och infrastruktur) har byggstarterna varit mer eller mindre oförändrade det senaste halvåret. Jämfört med samma månad i fjol var årstakten +2,8 procent i februari.

**Byggstartsindikatorer, Totalt, bostäder och övrigt fastighetsbyggande (jan 2011=100)**



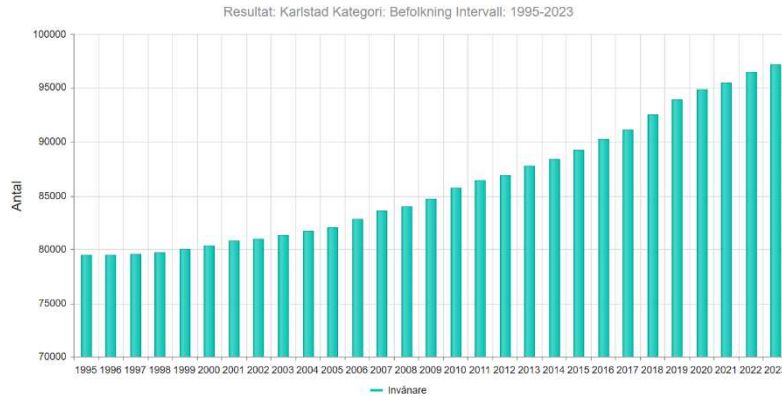
Källa: Byggbak

## 8.2 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 Vänern. 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:

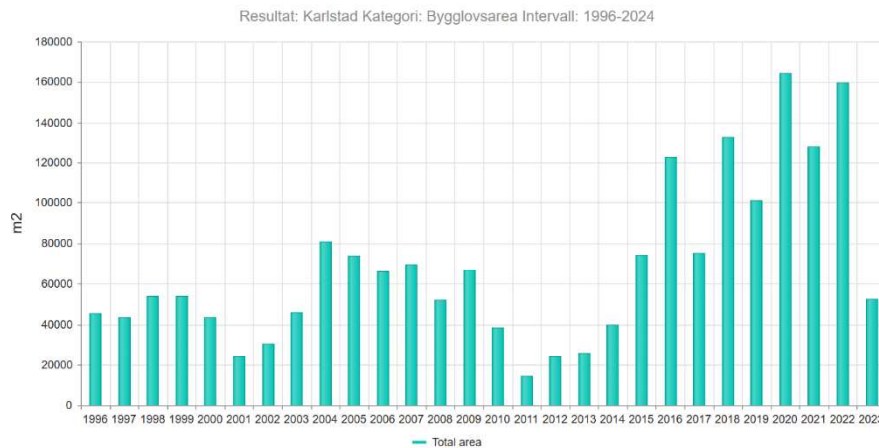
Karlstad kommun har ett diversifierat näringsliv med starka inslag av industri, handel, tjänstesektor och utbildning. Kommunen har över 5200 registrerade företag, och både stora och små aktörer bidrar till den lokala ekonomin.

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 m<sup>2</sup> (år 2014) och över 160 000 m<sup>2</sup> (år 2020) (MSCI). Se diagram nedan:



### 8.3 Fastighets- och hyresmarknad

Fastighetsmarknaden för industrilokaler i Karlstads kommun, bedöms avtagande. Det har skett ett fåtal försäljningar och efterfrågan bedöms god under senare år med ett begränsat utbud.

Hyran bedöms ligga i intervallet 410 till 1 250 kr per kvm, medel på 850 kr per kvm och utgör kallhyra inklusive fastighetsskatt.

Direktavkastningen bedöms ligga i intervallet 6,75 till 11,15 % och medel på 8,5 % med en långsiktig vakansnivå på 5 till 11,5 %.

## 9 ORTSPRISMETOD

Ortsprismetoden baseras på försäljningar av likartade fastigheter, så kallade jämförelseobjekt. Fastigheterna är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktor måste ske. Normering kan ske dels till area och dels till driftnetto. Normering till driftnetto benämns nedan exploateringskalkyl.

### 9.1 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 Karlstad Kommun under perioden 2021-08-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 411. Sökningen genererade 7 transaktioner efter gallring. Materialet har ett medelvärde på 181 kr/kvm med ett intervall från 5 till 808 kr/ kvm Medeltalet för K/T ligger på 1,84.

Datum	Fastighetsbeteckning	Kommun	Distrikt	Adress	Köpeskilling (kSEK)	Överläte- Iseform	Areal (m <sup>2</sup> )	Köpeskilling/ areal (m <sup>2</sup> )	Typ- kod	K/T- Värde
2025-10-10	FÄGELVIKS-LUND 1:16	Karlstad	Östra Fågelvik	Fågelviks-Lund 308	25	Lagfart	340	73	411	1,09
2025-03-03	ÖNNERUD 4:2	Karlstad	Grava	Önnerudstorp 331	1 000	Lagfart	11 961	83	411	1,69
2023-09-13	PLANERAREN 2	Karlstad	Västerstrand	Körkarlsvägen 9	12 000	Lagfart	14 844	808	411	4,49
2023-08-25	MELLAN-SEGERSTAD 1:18	Karlstad	Segerstad		50	Lagfart	332	150	411	3,13
2023-04-02	HULTSBERG 1:15	Karlstad	Väse		250	Lagfart	5 412	46	411	0,93
2021-12-14	ÄLVENÄS 2:292	Karlstad	Nor	Älvenäsvägen 100	200	Lagfart	1 901	105	411	1,50
2021-08-31	RIS 2:5	Karlstad	Nor		136	Lagfart	22 741	5	411	0,09
<b>Medel:</b>								<b>181</b>		<b>1,84</b>

Med ledning av ortsprismaterialet, den allmänna fastighetsprisutvecklingen under perioden och mot bakgrund av värderingsobjektets läge, förutsättningar och storlek bedöms värderingsobjektet ligga under medelvärdet för referensobjekten motsvarande ca 13 kr / kvm.

## 9.2 Exploateringskalkyl Byggrätt

Exploateringskalkylen syftar till att utvärdera den fastighetsekonomiska lönsamheten i det kommande projektet för den planerade byggrätten. Slutsatser om objektets värde dras utifrån en förhandsbedömning av marknadsvärdet efter nerlagda kostnader per den innevarande värdetidpunkten, (projektvärdet). När syftet, som i detta fall, är att bedöma och redovisa projektvärdet i ett kommande skede är det vanligast att tillämpa en enklare "ettårig" nettokapitaliseringskalkyl.

Projektvärde = Driftnetto (normaliserat)/Direktavkastningskrav

Driftnettot räknas fram som den förväntade hyresintäkten för lokalerna minus förväntade kostnader för fastighetens drift, underhåll och fastighetsskatt. Projektvärdet minskat med bedömda exploateringskostnader (exkl kostnad för köp och sanering av mark) och avsättning för exploatörens risk och vinst vilket normalt motsvarar 10 % av nettot utgör objektets marknadsvärde. Ingående parametrar i kalkylen marknadsanpassas och åsätts rådande marknadsförutsättningar och en sannolik köparens överväganden inför ett förvärv.

I vår exploateringskalkyl har vi utgått från bedömd byggkostnad per BTA med utgångspunkt av liknade projekt i närtid samt rådande marknadsförutsättningar för färdigställt projekt. Vi värdetidpunkten har kapitalkostnaden för exploateringstiden 2 år till fullt uthyrt samt bedömd till detaljplan laga kraft 0 år beaktats med en real kalkylränta på 3,5 %.

<b>Exploateringskalkyl Karlstad Vålberg 1:431 10, 2025-12-15</b>			
<b>Förutsättningar exploatering enligt BP Vålberg 1:114 m fl (industriområde), BP Vålberg 1:281 n</b>			
Tomtmark (kvm)			43 365
Utnyttjandegrad fastighetsbildning (procent)			40%
Byggnadshöjd max 9 meter (antal plan)			1
Kvartersmark industri (kvm BTA)			17346
<b>Marknadsförutsättningar färdigställd kvartersmark</b>			
Område C			
			<b>industri</b>
Hysesintäkt kr/kvm LOA			1150
Hysesrisk			5,5%
DoU kr/kvm LOA			80
Bedömd direktavkastning nettokapitalisering			6,95%
Bedömt värde kr/kvm LOA			14486
Omräkningstal LOA/BTA			0,9
<b>Projektvärde (kr/kvm BTA)</b>			<b>13037</b>
Byggandskostnader (kr/BTA)			13000
<b>Beaktade kostnader mark vid bedömningstidpunkt</b>			
Kostnad VA taxa (kr/kvm hårdgjord yta)			0
Kostnader markarbeten (kr/kvm hårdgjord yta)			0
Kostnader vägar (kr/BTA)			0
Övria kostnader(kr/BTA)			0
<b>Summa exploateringskostnader (kr/kvm BTA)</b>			<b>13000</b>
Kostnader exklusive VA samt markarbeten			
<b>Summerat projektvärde</b>			
<b>Netto (kr/kvm BTA)</b>			<b>37</b>
Projektvinst 10 % (kr/kvm BTA)			4
<b>Byggrättsvärde (kr/kvm BTA)</b>			<b>33</b>
Byggrätt (kvm BTA)			17346
Bedömd tid till detaljplan laga kraft (år)			0
Real Kalkylränta			3,5%
<b>Nuvärde byggrätt (kr/kvm BTA)</b>			<b>33</b>
Bedömd exploateringstid till fullt uthyrd (år)			2
Real Kalkylränta			3,5%
<b>Nuvärde byggrätt (kr/kvm BTA)</b>			<b>31</b>
<b>Bedömt byggrättsvärde, kr</b>			<b>539 950</b>
<b>Kr / kvm BTA</b>			<b>31</b>
<b>Kr / kvm tomtmark</b>			<b>12</b>
<b>K/T</b>			<b>0,35</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde vid Värdetidpunkt</b>			
<b>Typkod</b>	411		Industrienhet tomtmark
<b>Taxeringsår</b>	2 025		
<b>Riktvärdeområde</b>	178052		
<b>Riktvärde tomtmark</b>	120		kr / kvm
<b>taxeringvärde</b>	1 560 000		kr

## 10 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

### Förutsättningar

Värdebedömningen gäller under de förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande.

Marknadsvärde per december 2025  
550 000 KRONOR  
Femhundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall  
523 tkr - 578 tkr

Observera att marknadsvärdet avser motsvara det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett stort antal upprepade försäljningar av fastigheten på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella förhållanden som råder vid just denna försäljning.

### Nyckeltal

Kronor per BTA LOA	32
Kronor per KVM	13
K/T	0,35

Örebro 2025-12-31

**VärderingsInstitutet A. Sundqvist AB**



Erik Laurén

Ekonom/Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**

## Beteckningar

<b>Beteckning</b> Karlstad Vålberg 1:431	<b>UUID</b> 8e3f900a-eabc-4c13-a0d0-dba18f6bb1e7	<b>Fastighetsnyckel</b> 170234475	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 2021-09-30
<b>Län- och kommunkod</b> 1780	<b>Distrikt</b> Nor Socken: nor	<b>Distriktskod</b> 213031	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2025-09-29  <b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2025-12-23

## Inskrivningsinformation

### Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Exekutiv försäljning begärd av konkursförvaltaren	2025-09-29	D-2025-00346974:1

### Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1  
Totalt belopp: 2 000 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	2 000 000 SEK	2024-12-13	D-2024-00425487:1

### Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 2

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Nyttjanderätt Övrigt ändamål: dagvattenledning mm	1971-04-28	71/2601
2	Avtalsservitut kraftledning	2018-08-24	D-2018-00419012:1

**Myndighet**

Lantmäteriet

**Kontorbeteckning**

Uddevalla

**Telefonnummer**

0771-63 63 63

**E-mail**

fastighetsinskrivning@lm.se

## Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Byggnadsplan Vålberg 1:114 m fl(industriområde)	1965-06-21	1780K-642/1971

**Anmärkningar**

Genomförandetiden har utgått

Byggnadsplan Vålberg 1:281 m fl(väg 234)	1967-08-07	1780K-647/1971
---	------------	----------------

**Anmärkningar**

Genomförandetiden har utgått

## Rättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Last	Officialservitut	1780K-2003/17.1

**Bildningsåtgärd**

Avstyckning

**Beskrivning**

Rätt att använda område litt a enligt underbilaga be 1 för utfart

**Övrig berörkrets, med rättsförhållande****Förmån**

Karlstad Vålberg 1:429

**Last**

Karlstad Vålberg 1:281,430-431

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Last	Officialservitut	1780K-2008/48.1

**Bildningsåtgärd**

Avstyckning

**Beskrivning**

Rätt att för utfart använda befintliga vägen a fram till långgatan

**Övrig berörkrets, med rättsförhållande****Förmån**

Karlstad Vålberg 1:430

**Last**

Karlstad Vålberg 1:431

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Trädsäkerhet	Last	Officialservitut	1780K-2009/79.1

## Bildningsåtgärd

Fastighetsreglering

### Övrig berörkrets, med rättsförhållande

#### Förmån

Karlstad Smedstad 1:23  
Karlstad Älvenäs 1:2  
Kil Lersätter 3:3

#### Last

Karlstad Bryngelsrud 1:8,13,20,25,31,39, 3:2  
Karlstad Dälpestad 1:2  
Karlstad Edsvalla 1:2  
Karlstad Gerrud 4:2, 5:1  
Karlstad Höglunda 1:17,74,252,311,316-318  
Karlstad Linjen 29:1  
Karlstad Malma 1:4,9  
Karlstad Norra Trossnäs 1:9  
Karlstad Nors-Åstorp 3:1  
Karlstad Olsäter 1:15  
Karlstad Ris 2:1  
Karlstad Smedstad 1:48,50, S:2  
Karlstad Stora Bårum 1:38  
Karlstad Strand 1:2  
Karlstad Västra Mellbyn 1:5  
Karlstad Vålberg 1:4,9-10,13,114,116,281,430-431  
Karlstad Älvenäs 2:2, 6:1  
Karlstad Årbäck 6:2  
Kil Lersätter 1:43,92  
Kil Stora Kil 1:3-5

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Kraftledning	Last	Avtalsservitut	D201800419012:1.1

#### Beskrivning

Kraftledning

### Övrig berörkrets, med rättsförhållande

#### Förmån

Karlstad Dingelsundet 2:65

#### Last

Karlstad Vålberg 1:281,431

## Taxeringsenheter

Industritaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Industrienhet, tomtmark (411)	747499-3	Nej	Fastighet

Industritillbehör saknas

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	1 560 000 SEK		1 560 000 SEK

Värderingsenhet industri tomtmark 301673618 (2025)

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	<b>Tomtareal</b>	<b>Riktvärde tomtareal</b>
1 560 000 SEK	1780052	43 365 kvm	120 SEK/kvm

## Allmänna delen

### Åtgärd

#### Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
	2020-02-26	1780K-2019/96

### Ursprung

Karlstad Vålberg 1:281

### Läge, Karta

<b>Område</b>	<b>Typ</b>	<b>N (SWEREF99 TM)</b>	<b>E (SWEREF99 TM)</b>
1	Markområde	6584510.8	396395.7



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

### Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
1	43 365 m <sup>2</sup>	43 365 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>43 365 m<sup>2</sup></b>	<b>43 365 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

## BILAGA II KARTA



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

**BILAGA III**

**FOTOGRAFIER**



Foto