

Värdeutlåtande

Kommun	Karlstad
Objekt	Stinsen 3
Värdetidpunkt	2026-02-26



Foto taget utvändigt på värderingsobjektets byggnad.
Gulmålad plåtfasad med bruna detaljer samt trädgård.

Innehållsförteckning

1	UPPDRAGET	1
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
2	VÄRDEBEDÖMNING SAMMANFATTNING	2
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
3	VÄRDERINGSUNDERLAG	4
3.1	<i>Sakuppgifter</i>	4
3.2	<i>Besiktning</i>	4
4	HÅLLBARHET	5
4.1	<i>Energideklaration</i>	5
4.2	<i>Miljöcertifiering</i>	5
4.3	<i>Miljöbelastningar</i>	5
5	BESKRIVNING FASTIGHET	6
5.1	<i>Planförhållanden</i>	6
5.2	<i>Tomt</i>	6
5.3	<i>Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar</i>	6
5.4	<i>Försäkring</i>	6
5.5	<i>Byggnadsbeskrivning</i>	6
5.6	<i>Areor, beskrivning och alternativanvändning</i>	8
5.7	<i>Underhållsbehov och investeringar</i>	8
5.8	<i>Servitut, inskrivningar</i>	8
6	VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER	9
6.1	<i>Begreppet marknadsvärde</i>	9
6.2	<i>Värderingsmetod</i>	9
6.3	<i>Värderingsstandard</i>	10
7	EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN	11
7.1	<i>Kontraktssammanställning</i>	11
7.2	<i>Areor och hyror</i>	11
7.3	<i>Vakanser och hyresförluster</i>	12
7.4	<i>Drift- och underhåll, hyresgästanpassning</i>	12
7.5	<i>Taxeringsvärde</i>	13
7.6	<i>Fastighetsskatt</i>	13
8	MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING	14
8.1	<i>Marknadsanalys</i>	14
8.2	<i>Områdesbeskrivning</i>	15
8.3	<i>Fastighets- och hyresmarknad</i>	17
9	ORTSPRISMETOD	18
9.1	<i>Ortsprisanalys</i>	18
9.2	<i>Areametod</i>	18
9.3	<i>Nettokapitaliseringsmetod, direktavkastning</i>	19
9.4	<i>Sammanfattande värdebedömning ortsprismetod</i>	19
10	AVKASTNINGSMETOD	20
10.1	<i>Förutsättningar och antaganden</i>	20
10.2	<i>Driftnettoprognos</i>	20
10.3	<i>Kalkylränta</i>	20
10.4	<i>Avkastningsbaserat marknadsvärde</i>	21

11	SAMMANFATTANDE VÄRDEBEDÖMNING.....	22
11.1	<i>Bruttokapitaliseringsmetod</i>	22
11.2	<i>Sammanfattande värdebedömning</i>	22
12	SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING.....	23

Bilagor

Bilaga I	<i>Känslighetsanalys</i>
Bilaga II	<i>Karta</i>
Bilaga III	<i>Fotografier</i>
Bilaga IV	<i>Fastighetsdatautdrag</i>

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 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 2026-02-26.

1.4 Särskilda förutsättningar

I värderingen förutsätts lämnade uppgifter från fastighetsägaren.

Faktiska hyror förutsätts i värderingen och bedöms marknadsmässiga. Vid besiktningsstillfället kom vi inte in i 2 st lägenheterna som vad bebodda och 3 st lägenheter står vakanta vid besiktningsstillfället.

2 VÄRDEBEDÖMNING SAMMANFATTNING

2.1 Värderingsobjekt

<i>Registerbeteckning</i>	Stinsen 3
<i>Adress</i>	Älvrosgatan 13
<i>Kommun</i>	Karlstad
<i>Område</i>	Norrstrand
<i>Upplåtelseform</i>	Äganderätt
<i>Lagfart</i>	F-1989-25-17
<i>Nybyggnadsår</i>	1934
<i>Värdeår</i>	1934
<i>Användning</i>	Hyreshusenhet, Bostäder (Typkod 320)

2.2 Allmän beskrivning

Värderingsobjektet är beläget i Norrstrand i centrala Karlstad och ca 2,5 km från Karlstad centralstation. Omgivande bebyggelse utgörs av hyreshus och villor. Byggnaden är uppförd 1934 i 2 plan med källare. Källargrund av betong. Fasad av plåt och yttertak av betongtegel. Fönster, 3-glas ISO. Sammanlagd uthyrningsbar area uppgår till 258 kvm. Uppvärmning med fjärrvärme. Tomtarealen uppgår till 822 kvm. Grusad innergård med grönytor.

2.3 Ekonomiska förhållanden

Hyesintäkter uppgår till 360 Tkr/år, motsvarande 1 395 kr/kvm BOA. Hyran bedöms marknadsmässig och avser varmhyra inkl. fastighetsskatt. Drift- och underhållskostnaderna uppskattas till ca 143 Tkr/år, motsvarande ca 555 kr/kvm och avser löpande drift och underhållskostnader samt periodiserat underhåll. Fastighetsskatten uppgår till 9 Tkr. Aktuell vakans uppgår till 60 % och vakansrisken bedöms långsiktigt till 0,3% (se avsnitt 7.3) och beaktas i driftnettoprognosen (11.2). Direktavkastningen bedöms till 4,2% inklusive tillägg och justeringar.

2.4 Marknadsvärde

Marknadsvärde per februari 2026
5 000 000 KRONOR
Femmiljonerkronor

Bedömt värdeintervall
4 750 tkr - 5 250 tkr

Nyckeltal

Kr/m ² uthyrbar area:	19 380
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	1,55
<u>Direktavkastning 2026 (totalt kapital)</u>	
Mot utgående driftnetto:	-0,2%
Mot bedömt driftnetto:	4,2%
<u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2026</u>	
Mot marknadsmässig hyra:	13,89

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 enligt bilaga 2. 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, markägoslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Fastigheten besiktigades 2026-02-26 av Erik Laurén. Vid besiktningen deltog representant från fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas 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 är utförd 2022-12-17 och är giltig tom 2032-12-07. Energiklass C. Källa Boverket.

4.2 Miljöcertifiering

I Sverige används olika kommersiella system för att miljöcertifiera byggnader. Certifieringar säkerställer att hållbarhetsfrågorna blir belysta. Miljöcertifiering av en byggnad innebär att miljöarbetet och byggnadens miljöprestanda granskas av tredje part.

Fastigheten saknar giltig byggnadscertifiering.

4.3 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

Stadsplan: Del av norrstrand 1939-06-09

Nuvarande användningsområde överensstämmer med värderingsobjektet gällande bestämmelser.

5.2 Tomt

Tomtareal uppgår till 822 kvm. Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

5.3 Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar

Ingen inskriven information hittades

5.4 Försäkring

Ingen information lämnad.

5.5 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1934
Grundläggningsförfarande	Källargrund av betong
Grundmur	Gjuten betong
Bärande stomme	Trä
Källarbjälklag	Trä
Mellanbjälklag	Trä
Taklag	Trä
Fasader	Plåt

Fönster	3-glas ISO
Dörrar	Trä
Yttertak	Betongtegel
Invändiga golvbeläggningar	Parkett, Plastmatta
Invändiga takbeklädnader	Målat
Invändiga väggbeklädnader	Målat
Köksstandard	Äldre standard (enligt fastighetsägaren)
Uppvärmning	Via Fjärrvärme, Vattenburen, radiator
Hygienutrymmen	Äldre standard (enligt fastighetsägaren)
Tvättstuga	TM/TT i källare Golv: Klinker Vägg: Målat
Ventilation	Självdrag
Anslutning	Allmänna nät
Övrigt	Två balkonger och uteplats. Förråd i källare.

5.6 Areor, beskrivning och alternativ användning

OBS! Nedanstående areauppgifter baseras på uppgifter lämnade av uppdragsgivaren. Ytor har ej kontrollmätts och ev. avvikelser tas inget ansvar för. Vid ev. försäljning rekommenderas en mätning som uppfyller svensk standard. Nedan redovisade ytor bör därför ej ligga till grund för försäljning av fastigheten.

5 st. bostadslägenheterna har en medellägenhetsyta av 51,6 kvm.

Lgh fördelade enligt nedan:

Summa uthyrningsbar BOA: 258 kvm

Vid besiktning stod 3 lägenhet vakanta enligt fastighetsägaren

5.7 Underhållsbehov och investeringar

Byggnationen bedöms vara i normalt skick såväl ut- som invändigt. Några kostnader utöver avsättning för sedvanligt periodiskt underhåll bedöms inte som nödvändigt de närmaste åren.

5.8 Servitut, inskrivningar

Någon särskild servitutsutredning har inte utförts.

I fastigheten finns 6 st. pantbrev uttagna till ett sammanlagt belopp av 750 000 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).

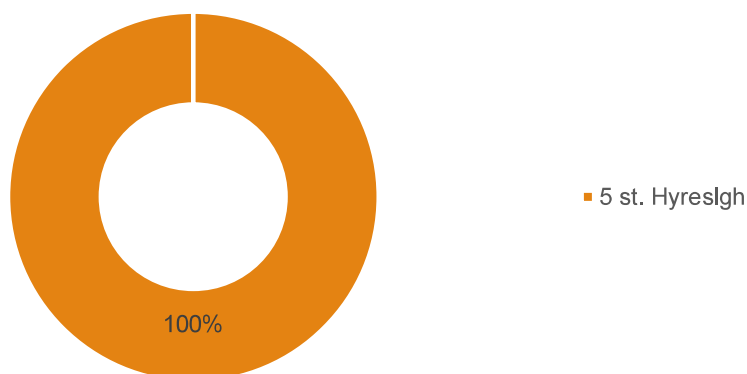
7 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN

7.1 Kontraktssammansättning

Nedan redovisas en sammansättning på gällande och antagna hyresavtal. Beträffande hyresintäkter och övriga kontraktsvillkor, se 7.2 nedan.

Hyresgäst	Areatyp	Uthyrbar area [m ²]	Hyra [kr/m ²]	Kontrakterat /vakant t.o.m [mmm-åå]	Uppsägningstid [mån]	Förlängning [år]	Index [%]	Tillägg för moms utgår [ja/nej]
Hyresgäst	5 st. Hyreslgh	258	1395	jun-26	3 mån	0 år	100	nej

Uthyrbara areatyper



7.2 Areor och hyror

Nedan visas en sammansättning av areorna, kontrakterade och bedömda marknadsmässiga hyror. Hyrorna avser varmhya inkl. fastighetsskatt. Moms tillkommer för verksamheter som är momspliktiga. Inre och yttre samt tekniskt löpande underhåll bekostas av fastighetsägaren.

Areatyp	Uthyrbar area [m ²]	Utgående hyra 2026		Marknadsmässig hyra	
		[tkr]	[kr/m ²]	[tkr]	[kr/m ²]
5 st. Hyreslgh	258	360	1395	360	1395
Summa/snitt	258	360	1 395	360	1 395

7.3 Vakanser och hyresförluster

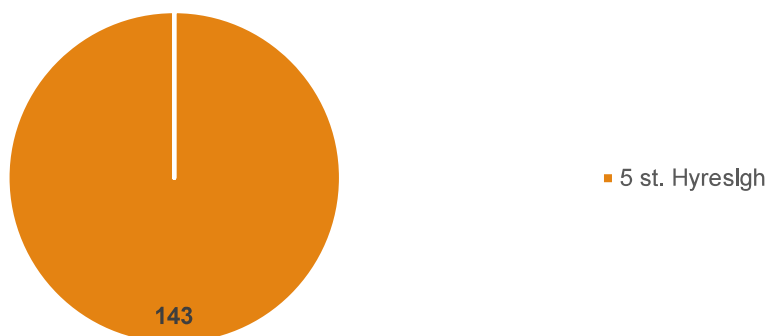
Med tanke på fastighetens läge och lokalernas utformning bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som låga. Vakansen bedöms långsiktigt till 0,3% och beaktas i driftnettoprognosen (10.2).

7.4 Drift- och underhåll, hyresgästanpassning

Nedan redovisas bedömda drift- och underhållskostnader som belastar fastighetsägarna. Underhållskostnader avser såväl löpande som avsättning för periodiskt underhåll utjämnade över tiden. Driftkostnaderna är redovisade inklusive moms för bostäder. Drift- och underhållskostnaderna kan på årsbasis skifta relativt kraftigt, orsakat av en rad olika faktorer såsom väderlek, omflyttningstakt, underhållsinsatser och användning. Med beaktande av fastighetens skick, standard, installationstäthet och användningsområde antas D&U kostnaderna initialt ligga på ca 143 tkr/år och bedöms följa inflationstakten.

Areatyp	Area [m ²]	Faktisk [tkr]	Faktiskt [kr/m ²]	Bedömd [tkr]	Bedömd [kr/m ²]	Varav	
						Löpande DoU (kr/m ²)	Varav periodisk underhåll (kr/m ²)
5 st. Hyreslgh	258	0	0	143	555	365	190
Summa/snitt	258	0	0	143	555		

Fördelning bedömd DoU [tkr]



7.5 Taxeringsvärde

Taxeringsvärden redovisas i nedanstående tabell.

Typkod	320
Värdeår	1934

	Bostäder [tkr]	Lokaler [tkr]	Industri [tkr]	Totalt [tkr]
Byggnad	2331	0	0	2331
Mark	896	0	0	896
Taxeringsvärde	3227	0	0	3227

Hyreshusenhet, bostäder

-

-

7.6 Fastighetsskatt

Den totala fastighetsskatten som bedöms komma att belasta fastigheten redovisas i nedanstående tabell.

Areatyp	2026	2027	2028	2029	2030
<u>Bostäder</u>					
Fastighetsskattesats [%]	0,27	0,27	0,27	0,27	0,27
Uppräkning av taxeringsvärde [%]	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Bedömd utv taxeringsvärde [tkr]	3227	3259	3292	3325	3358
Fastighetsskatt [tkr]	9	9	9	9	9
<u>Lokaler</u>					
Fastighetsskattesats [%]	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Uppräkning av taxeringsvärde [%]	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Bedömd utv taxeringsvärde [tkr]	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt [tkr]	0	0	0	0	0
Summa fastighetsskatt [tkr]	9	9	9	9	9

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 hösten 2024.

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 med en uppgång på ca 8% hittills i år (OMX 30).

Svenska hushåll är mer räntekänsliga än hushåll i andra länder till följd av hög belåningsgrad och korta räntebindningstider. Hushållen pressas från flera håll och deras reala disponibla inkomster har minskat. Den minskade konsumtionen och de ökande kostnaderna har satt press på lönsamheten hos många företag.

Svensk ekonomi

Den svenska exportmarknaden växer långsamt och förväntas göra så även nästa år. Svensk BNP fortsatte att sjunka under det andra kvartalet 2024 och lågkonjunkturer består, även om räntesänkningarna har bidragit till att viss optimism förväntas under hösten 2024. Konjunkturinstitutet bedömer att arbetslösheten kommer att vara något lägre under nästa år och uppgå till 8,2 %. Antalet konkurser fortsätter att vara hög under 2024, men i augusti hade antalet konkurser minskat med 5% sedan 2023. Detta är första gången som antalet konkurser har minskat under de senaste två åren.

Inflationsmålet om 2 % har uppnåtts under året. Nuvarande prognos från Konjunkturinstitutet och Riksbanken visar på att inflationen kommer att ligga under inflationsmålet i slutet av året. Låg inflation och stabila inflationsförväntningar bidrar till att Riksbanken väntas sänka styrräntan successivt till ca 3 procent i december i år och vidare ner mot 2,25 procent tills nästa sommar.

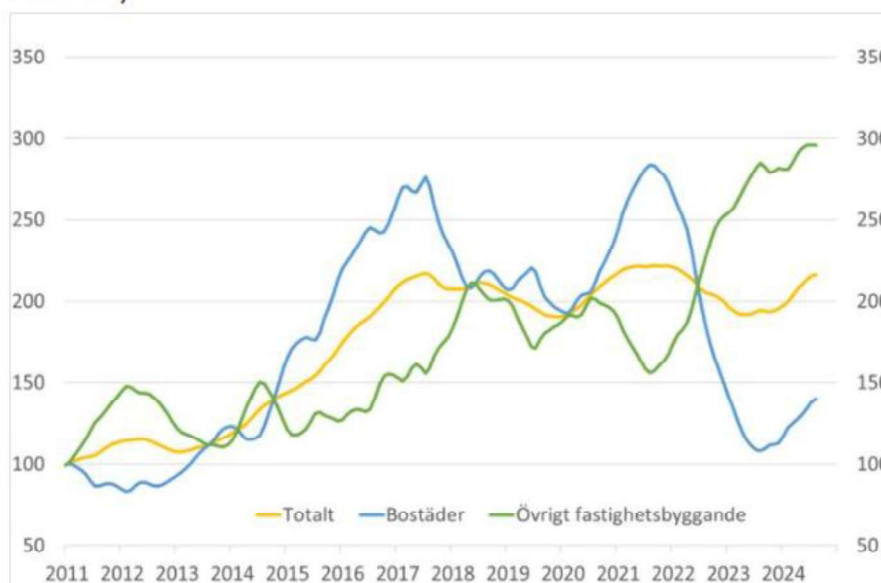
Fastighetsmarknaden

Den svenska fastighetsmarknaden påverkas fortsatt av flera osäkerhetsfaktorer. Höga byggkostnader, energipriserna är volatila och kostnaderna för finansiering har ökat på grund av fortsatt höga räntor och en fortsatt svag krona. Dessa faktorer har medfört att investerare i högre grad riktar sig mot fastigheter som kan erbjuda högre avkastning för att kompensera för riskerna. Trots detta har det skett en viss återhämtning i marknaden under inledningen av 2024, vilket kan tolkas som ett tecken på att marknaden börjar stabiliseras efter en turbulent tid.

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 de visat på en uppåtgående trend under 2024. Jämfört med samma månad i fjol var årstakten 11,2 % i augusti.

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

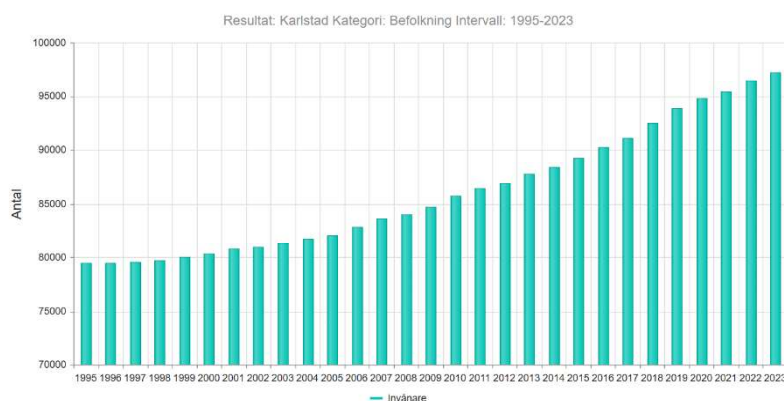


Källa: Byggfakta

8.2 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning:

Karlstad kommun ligger i Värmlands län och är belägen vid Vänerens norra strand, där Klarälven mynnar ut i sjön. Kommunen har en varierad geografi med stadsmiljö, skogsområden och en skärgård i Väneren. 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:

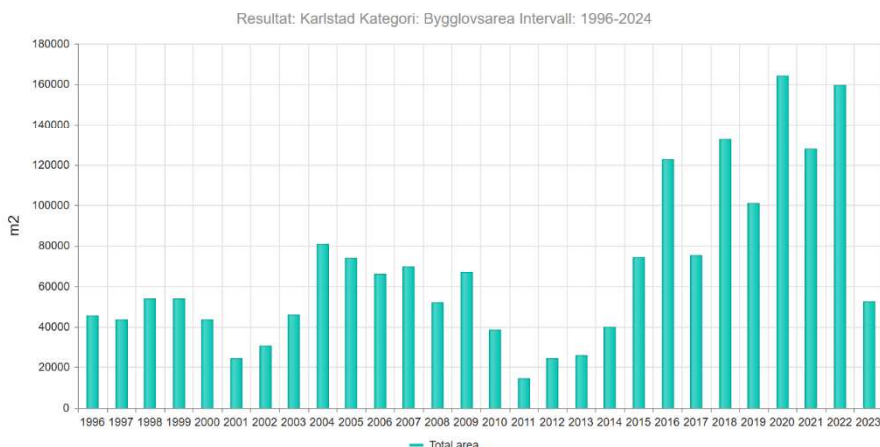
Karlstad kommun har ett diversifierat näringsliv med starka inslag av industri, handel, tjänstesektor och utbildning. Kommunen har över 5200 registrerade företag, och både stora och små aktörer bidrar till den lokala ekonomin.

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 m² (år 2014) och över 160 000 m² (år 2020) (MSCI). Se diagram nedan:



8.3 Fastighets- och hyresmarknad

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

Hyran belägna likt värderingsobjektet samt värdeår 1934 bedöms ligga i intervallet 1 150 till 1 300 kr per kvm, medel på 1 242 kr per kvm och utgör varmhyra inklusive fastighetsskatt.

Direktavkastningen bedöms ligga i intervallet 3,5 till 4,9 % och medel på 4,15 % med en långsiktig vakansnivå 0-0,25 %.

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 nettokapitaliseringsmetod.

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 Karlstads Kommun under perioden 2022-04-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 320, 321 samt en köpeskilling som överstiger taxeringsvärdet. Sökningen genererade 29 transaktioner efter gallring. Materialet har ett medelvärde på 18 882 kr/kvm. Medeltalet för K/T ligger på 1,51.

Datum	Fastighetsbeteckning	Kommun	Distrikt	Köpeskilling (kSEK)	Överlåte- Iseform	Area (m ²)	Area boa	Area loa	Köpeskilling/ area (SEK/m ²)	Areal (m ²)	Typ- kod	K/T- Värde år	
2026-01-30	HAVREN 11	Karlstad	Västerstrand	5 200	Lagfart	178	178		29 213	755	320	2,53	1930
2025-10-30	LÄNSMANNEN 10	Karlstad	Norrstrand	4 750	Lagfart	289	274	15	16 435	735	321	1,26	1936
2025-09-01	SNÄPPAN 19	Karlstad	Karlstads domkyrkodistrikt	12 330	Lagfart	994	914	80	12 404	1 823	321	0,74	1984
2025-09-01	CASTOR 8	Karlstad	Norrstrand	3 318	Lagfart	321	258	63	10 336	914	321	0,68	1936
2025-08-15	THOR 7	Karlstad	Karlstads domkyrkodistrikt	5 000	Lagfart	409	409		12 224	747	320	0,90	1929
2025-07-01	STEGLITSAN 7	Karlstad	Norrstrand	3 300	Lagfart	208	208		15 865	908	320	1,63	1934
2025-04-01	VITKÅLEN 3	Karlstad	Västerstrand	4 600	Lagfart	192	192		23 958	734	320	1,60	1941
2025-04-01	ROSENKÅLEN 2	Karlstad	Västerstrand	5 600	Lagfart	240	240		23 333	883	320	1,56	1942
2025-04-01	FODERBETAN 1	Karlstad	Västerstrand	5 450	Lagfart	230	230		23 695	876	320	1,62	1939
2025-01-07	TRITON 9	Karlstad	Karlstads domkyrkodistrikt	5 500	Lagfart	355	185	170	15 492	1 682	321	2,56	1930
2024-12-29	PEGASUS 3	Karlstad	Norrstrand	3 259	Lagfart	300	300		10 863	553	320	1,00	1968
2024-09-30	RAPSEN 12	Karlstad	Västerstrand	4 375	Lagfart	190	190		23 026	500	320	1,54	1951
2024-09-20	KILEN 25	Karlstad	Karlstads domkyrkodistrikt	7 250	Lagfart	383	383		18 929	675	320	1,08	1969
2024-06-03	KOMMISSARIEN 7	Karlstad	Norrstrand	5 850	Lagfart	328	328		17 835	903	320	1,52	1946
2024-05-09	FOGDEN 12	Karlstad	Norrstrand	6 100	Lagfart	328	328		18 597	777	320	1,65	1939
2024-05-02	PILEN 11	Karlstad	Norrstrand	20 000	Lagfart	1 200	1 200		16 666	2 304	320	1,42	1947
2024-03-27	DOMHERREN 6	Karlstad	Norrstrand	5 600	Lagfart	296	296		18 918	887	320	1,64	1989
2024-03-10	IDUN 14	Karlstad	Karlstads domkyrkodistrikt	9 151	Lagfart	617	562	55	14 831	1 098	321	1,01	1938
2023-05-02	BRAXEN 32	Karlstad	Karlstads domkyrkodistrikt	6 200	Lagfart	232	232		26 724	810	320	1,56	1929
2023-03-28	AGENTEN 5	Karlstad	Norrstrand	2 850	Lagfart	187	177	10	15 240	677	321	1,55	1939
2023-03-02	PISTOLEN 2	Karlstad	Västerstrand	3 644	Lagfart	222	222		16 414	833	320	1,53	1986
2023-03-02	PISTOLEN 11	Karlstad	Västerstrand	3 644	Lagfart	220	220		16 563	755	320	1,53	1986
2023-03-02	PISTOLEN 10	Karlstad	Västerstrand	3 644	Lagfart	220	220		16 563	726	320	1,53	1986
2022-12-29	KLIPPAN 44	Karlstad	Karlstads domkyrkodistrikt	4 783	Lagfart	257	257		18 610	920	320	0,99	1946
2022-11-01	PEGASUS 4	Karlstad	Norrstrand	5 500	Lagfart	254	254		21 653	777	320	1,64	1938
2022-09-01	STRANDLINJEN 13	Karlstad	Västerstrand	12 000	Lagfart	370	370		32 432	760	320	2,14	1936
2022-05-31	HÄRADSHÖVDINGEN 8	Karlstad	Norrstrand	6 700	Lagfart	260	260		25 769	778	320	1,91	1947
2022-05-02	KOMMISSARIEN 8	Karlstad	Norrstrand	5 450	Lagfart	299	245	54	18 227	700	321	1,79	1947
2022-04-29	RAPSEN 2	Karlstad	Västerstrand	7 700	Lagfart	459	459		16 775	1 117	320	1,65	1967
Medelt:									18 882			1,51	

9.2 Areametod

Med viss ledning av ortsprismaterialet, den allmänna fastighetsprisutvecklingen under perioden och mot bakgrund av värderingsobjektets förutsättningar och egenskaper bedöms objektet ha en värdenivå enligt nedan uppdelat på nedanstående areor.

Areatyp	Area[m ²]	Delvärde	
		[kr/m ²]	[tkr]
5 st. Hyreslgh	258	20 000	5 160
Summa/snitt	258	20 000	5 160
Areametoden		5 160	

9.3 Nettokapitaliseringsmetod, direktavkastning

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 i möjligaste mån baserat på direktavkastning vid genomförda försäljningar (ortsprisanalys). I det fall antal försäljningar är otillräckliga uppskattas ett marknadsmässigt direktavkastningskrav baserat på fastighetens geografiska läge, lokaltyp, alternativanvändning, kontraktsvillkor, hyresintäkt, vakansrisk, omflyttningstakt, framtidsförutsättningar m.m.

Metoden motsvarar den översiktliga bedömning som en potentiell köpare skulle göra med hänsyn till risk och potential.

Areatyp	Bedömd marknadshyra		Bedömd DoUh [tkr]	Fgh-skatt [tkr]	Bedömt driftnetto		Netto-kap. [%]	Delvärde [tkr]
	[tkr]	[kr/m ²]			[tkr]	[tkr]		
5 st. Hyreslgh	360	1395	143	9	208	807	4,0	5 202
Summa/snitt	360	1 395	143	9	208	807	4,0	5 202
Nettokapitaliseringsmetoden								5 202

9.4 Sammanfattande värdebedömning ortsprismetod

Mot bakgrund av värderingsobjektets driftnetto och standard bedöms flera av referensobjekten som likvärdiga.

Värderingsobjektets driftnetto samt geografiska läge medför att värderingsobjektet bedöms ligga något över medel för ortsprismaterialet med motsvarande 4,0 % nettokapitalisering.

Vid en sammanvägd bedömning av värderingsobjektets läge, hyresnivå, skick och standard så bedömer vi att marknadsvärdet vid värderingstidpunkten enligt ortsprismetoden uppgår till motsvarande 20 082 kr/kvm BOA och 1,61 K/T. För tillägg och justeringar se Sammanfattande värdebedömning (11.2).

Värderingsmodell	[tkr]
Areametod	5 160
Nettokapitaliseringsmetod	5 202
Sammanvägt värde ortsprismetoden	5 181

10 AVKASTNINGSMETOD

Nedan visas en konsekvensanalys av framtida bedömda driftsnetton samt därefter en avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning.

10.1 Förutsättningar och antaganden

Till grund för analysen ligger en bedömd prognos över framtida in- och utbetalningar. Tabellen visar in- och utbetalningar före skatt, (hyror, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt) som förväntas infalla under en 5-årsperiod. Prognosen avser att ge en bild av kommande betalningsflöden och likviditet. Hyresutvecklingen bedöms enligt nedan. Inflationen bedöms långsiktigt till 2,0 % under kalkylperioden. Utvecklingen för drift- och underhållskostnader bedöms följa inflationen.

10.2 Driftnettoprognos

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5
Utveckling [%]	<i>12 mån</i>				
Drift- och underhållsutveckling	2,5	2,0	2,0	2,0	2,0
Hyresutveckling	0,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Vakans- o hyresförlustgrad (Vid full uthyrning)	60,0	0,3	0,3	0,3	0,3
Intäkter och kostnader [tkr]					
Hyra	360	367	375	382	390
Vakans- och hyresförlust	216	1	1	1	1
Drift och underhåll	147	146	149	152	155
Fastighetsskatt	9	9	9	9	9
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0
Akut underhåll	0	0	0	0	0
Tillägg övriga intäkter (P-platser, förråd m.m.)	0	0	0	0	0
Driftnetto	-11	212	216	220	225

10.3 Kalkylränta

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på totalavkastning och kan sägas bestå av riskfri realränta, kompensation för inflation samt riskfaktor varierande med fastighetens geografiska läge, lokaltyp, alternativanvändning, kontraktsvillkor, hyresintäkt, vakansrisk, omflyttningstakt, framtidsförutsättningar m.m. Kalkylräntan kan sägas utgöra ett inflations anpassat direktavkastningskrav. För detta objekt har kalkylräntan bedömts år 1 till 6,0 %, år 5 till 6,0 och för restvärdesberäkning bedöms kalkylräntan uppgå till 4,0 %.

10.4 Avkastningsbaserat marknadsvärde

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5
Inflation [%]	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Kalkylränta					
Nominellt [%]	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0
Nettokapitalisering för restvärberäkn [%]					4,0
Driftnetto [tkr]	-11	212	216	220	225

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	
Nuvärde av driftnetton	701
Nuvärde av restvärde vid kalkylperiodens slut	4 284
Avkastningsbaserat marknadsvärde	4 985

11 SAMMANFATTANDE VÄRDEBEDÖMNING

11.1 Bruttokapitaliseringsmetod

Metoden beräknar fastighetens pris per hyreskrona och erhålls genom att dividera jämförelseobjektets köpeskilling med objektens bruttointäkter. Bruttokapitaliseringsfaktorn är ett sätt att göra priser jämförbara. Denna metod används med fördel vid tillägg och avdrag för exempelvis vakanser och övriga hyresintäkter samt vid svårigheter att bedöma drifts- och underhållskostnader.

11.2 Sammanfattande värdebedömning

Nedan redovisas en sammanfattande bedömning av värderingsobjektets värdeintervall mellan ortsprismetoden och avkastningsmetoden.

Värderingsmodell	[tkr]
Areametod	5 160
Nettokapitaliseringsmetod	5 202
Sammanvägt värde ortsprismetoden	5 181
<u>Justeringar</u>	
Tillägg hyra p-plats, förråd m.m.:	0
Tillägg mark:	0
Avdrag medelvakans:	0
Omreglering av tomträttsavgäld	0
Renovering	0
Bedömt värde ortsprismetoden, efter justeringar	5 181
Bedömt värde avkastningsmetoden	4 985

Mindre byggnader genererar oftare en högre köpeskilling räknat per kvadratmeter vilket tillsammans med värderingsobjektets geografiska läge avspeglas i jämförelse med ortsprismaterialet.

I det avkastningsbaserade marknadsvärdet för fastigheten med hänsyn tagen till bedömd utveckling av inflation, drift & underhåll, hyra samt vakans kan vi konstatera att bedömt marknadsvärde för den kommande femårsperioden ligger inom bedömt värdeintervall motsvarande 5 %.

Vid en sammanvägd bedömning av värderingsobjektets läge, hyresnivå, aktuell vakansgrad, skick och standard så bedömer vi att marknadsvärdet vid värderingstidpunkten uppgår till motsvarande 5 000 000 Kr och med ett värdeintervall mellan 4 750 000 Kr och 5 250 000 Kr.

12 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Förutsättningar

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

Marknadsvärde per februari 2026
5 000 000 KRONOR
Femmiljoner kronor
Bedömt värdeintervall
4 750 tkr - 5 250 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

Kr/m ² uthyrbar area:	19 380
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	1,55
<u>Direktavkastning 2026 (totalt kapital)</u>	
Mot utgående driftnetto:	-0,2%
Mot bedömt driftnetto:	4,2%
<u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2026</u>	
Mot marknadsmässig hyra:	13,89

Karlstad 2026-02-28

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Laurén

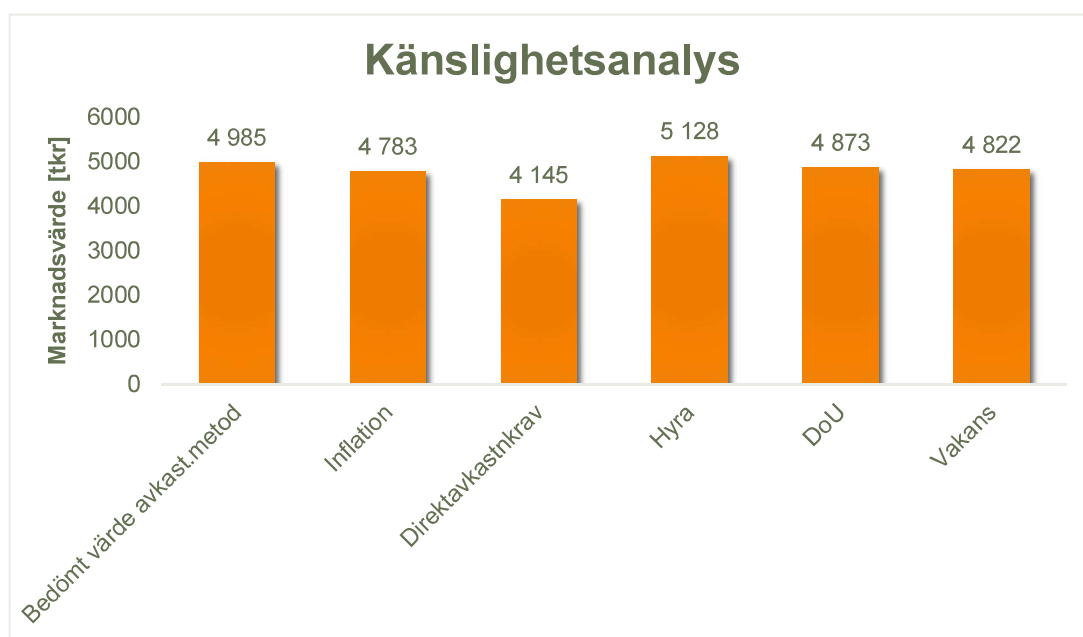
Ekonom/Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

BILAGA I KÄNSLIGHETSANALYS

Det avkastningsbaserade marknadsvärdet har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell och diagram. Det bör betonas att avkastningskalkylen endast utgör en av bedömningsmetoderna i utlåandet. Känslighetstestet visar bland annat att om direktavkastningskravet ökar med 1 % kommer det avkastningsbaserade värdet att förändras med -853 Tkr. Om drifts- och underhållskostnaderna ökar med 20 kr/kvm förändras värdet med -2,5%, medan om vakansgraden ökar med 2% kommer värdet att förändras med -177 Tkr vilket motsvarar -3,5%.

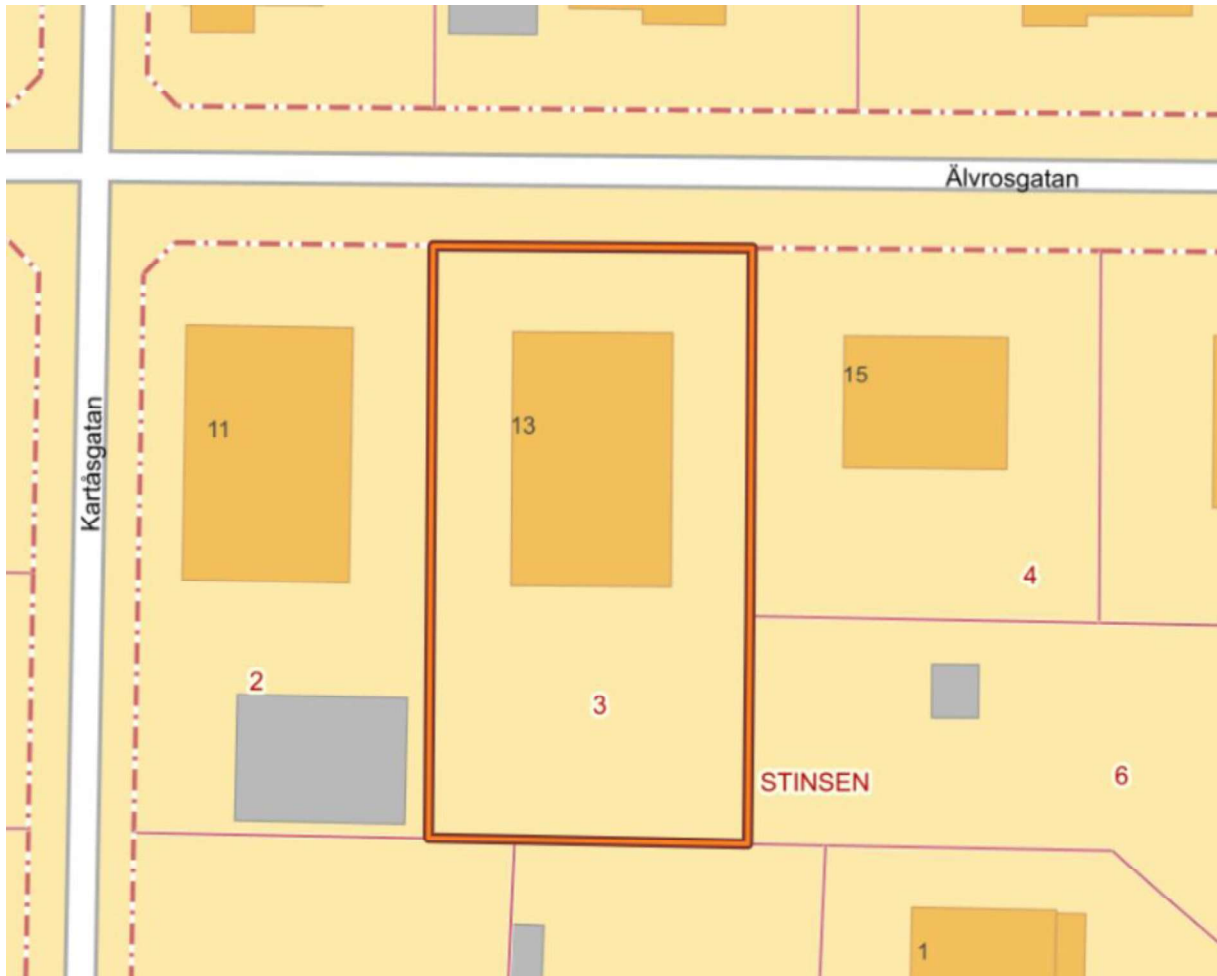
5 ÅR	+/-	Alt värde	Diff Tkr	Diff %
Inflation [%]	1	4 783	-216	-4,3%
Direktavkastningskrav [%]	1	4 145	-853	-17,1%
Hyra [kr/m ²]	20	5 128	129	2,6%
DoU [kr/m ²]	20	4 873	-126	-2,5%
Vakans [%]	2	4 822	-177	-3,5%



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 utvändigt

Beteckningar

Beteckning Karlstad Stinsen 3	UUID 909a6a70-55ec-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 170052537	Senaste ändringen i allmänna delen -
Län- och kommunkod 1780	Distrikt Norrstrand	Distriktskod 213033	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-08-27 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-02-24

Adress

Adress

Älvrosgatan 13
654 61 Karlstad

Inskrivningsinformation

Innehåll**Inskrivningsdag****Akt****Anmärkningar**

Avser inteckning 79/10176
Avser inteckning 81/436
Avser inteckning 86/12515
Avser inteckning 86/12516
Avser inteckning 87/11234
Avser inteckning 90/8375
Avser inteckning 90/21926
Avser inteckning 91/26332
Avser inteckning 93/5190
Avser inteckning 96/2829
Avser inteckning 96/9541
Avser inteckning 96/15308
Avser inteckning 00/3422
Avser inteckning 00/3423
Avser inteckning 09/3262
Avser inteckning 09/3263
Avser inteckning 10/7451
Avser inteckning D-2015-00049398:1
Avser inteckning D-2015-00296006:1
Avser inteckning D-2022-00020141:1
Berör: d-2023-00003728:1 D-2025-00298303:2

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 20
Totalt belopp: 5 000 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	155 000 SEK	1979-10-10	79/10176
Anmärkningar			
	Sammanföring 86/12512		
2	48 200 SEK	1981-01-14	81/436
3	134 300 SEK	1986-09-24	86/12515
4	90 000 SEK	1986-09-24	86/12516
5	50 000 SEK	1987-12-30	87/11234
6	210 000 SEK	1990-06-11	90/8375
7	126 000 SEK	1990-12-13	90/21926
8	30 000 SEK	1991-12-09	91/26332
9	28 000 SEK	1993-04-27	93/5190
10	224 000 SEK	1996-02-16	96/2829
11	50 000 SEK	1996-06-12	96/9541
12	150 000 SEK	1996-09-20	96/15308
13	204 500 SEK	2000-05-03	00/3422
14	300 000 SEK	2000-05-03	00/3423

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
15	375 000 SEK	2009-02-10	09/3262
16	425 000 SEK	2009-02-10	09/3263
17	200 000 SEK	2010-03-30	10/7451
18	775 000 SEK	2015-02-06	D-2015-00049398:1
19	1 200 000 SEK	2015-07-06	D-2015-00296006:1
20	225 000 SEK	2022-01-18	D-2022-00020141:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Uddevalla

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Del av norrstrand	1939-06-09	1780K-203/1939
Tomtindelning Stinsen	1939-11-18	1780K-233/1939

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder (320)	445391-2	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	3 227 000 SEK	2 331 000 SEK	896 000 SEK

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 67757392 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
896 000 SEK	1780074	320 kvm	2 800 SEK/kvm

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus bostad 67756392 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
2 331 000 SEK	1780074	258 kvm	296 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1934		1934

Tillhör byggnad

1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

	Datum	Akt
Avstyckning	1932-11-03	1780K-93/1932
Tomtmätning	1946-10-15	1780K-271/1946

Ursprung

Karlstad Karlstad 2:649

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6584322.8	416445.3



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	822 m ²	822 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
S-Karlstad Stg:1163h	1939-11-28	
S-Karlstad Stinsen:3	1988-02-10	1780-88/1

Källa: Lantmäteriet

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