

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

KARLSTAD

Fastighetsbeteckning

MOLKOM 1:457

Värdetidpunkt

2026-05-26



Byggnad med vit träpanel och rymlig trädgård på baksida

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	16
	Bilaga II Kartor	17
	Bilaga III Planritning	20

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 2026-05-26.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	KARLSTAD MOLKOM 1:457
Adress	Susan Vinds väg 9 A 655 60 Molkom
Område	Nyed
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-553-26-17
Nybyggnadsår	1973
Värdeår	1973
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

MOLKOM 1:457 i Karlstad kommun ligger 25 km från centralorten. Omgivningen utgörs av rad/par/kedjehus.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan. Uppförd med krypgrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 78 m², fördelat på 3 rum och kök.

Det finns även övriga byggnader såsom carport med förråd.

Markarealen uppgår till 379 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per maj 2026

600 000 KRONOR
Sexhundrausenkronor

Bedömt värdeintervall 500 tkr - 700 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	7 692
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,13

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 2026-05-26 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 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 inom planlagt område.

Detaljplan Ingen indikation på avvikande användning för bostadsändamål, för vidare information kring detaljplan etc rekommenderas kontakt med kommunen.

Källa: Metria

Plan		
BYGGNADSPÅN	Datum	Akt
-	1969-03-04	1780K-741/1971
MOLKOM SYDVÅSTRA DELEN	Laga kraft: -	
Anmärkningar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

Bygglov Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt 379 m²
Obebyggda delar Gräsmatta
Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning Rad/par/kedjehus
Avstånd 25 km till kommunens centralort

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El El anslutet till allmänt nät *Källa: Okulärbesiktning*
Vatten Kommunalt *Källa: Okulärbesiktning*
Avlopp Kommunalt *Källa: Okulärbesiktning*
Bredband via fiber Nej *Källa: Okulärbesiktning*

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp Friliggande
Ålder Byggår 1973 *Källa: Metria*
Boarea 78 m² *Källa: Metria*
Fördelat på 3 rum och kök
Våningar Ett plan

<i>Entréväning</i>	Hall, 2 sovrum, vardagsrum, hygienrum och kök
<i>Grund</i>	Krypgrund
<i>Stomme</i>	Trä
<i>Fasad</i>	Träpanel
<i>Fönster</i>	2-glas, kopplade
<i>Yttertak</i>	Plåt
<i>Balkong & uteplats</i>	Altan
<i>Invändiga ytskikt</i>	
<i>Golv</i>	Plastmatta och laminat
<i>Vägg</i>	Tapet
<i>Tak</i>	Målade skivor
<i>Uppvärmning</i>	Luftburet värmesystem via luft till värmepump (luft/luft) (Panasonic). <i>Källa: Okulärbesiktning</i>
<i>Eldstad</i>	Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. <i>Källa: Okulärbesiktning</i> Troligen ej godkänd
<i>Ventilation</i>	Självdraagsventilation
<i>Kök</i>	Elspis, ugn inbyggd, köksfläkt, kyl/frys Normal standard, normalt skick. Nedsmutsat vid besiktningstillfället
<i>Hygienrum</i>	WC/dusch, golv plastmatta, väggar plastmatta WC, tvättställ, duschkabin, tvättmaskin (Matsui), torktumlare (Electrolux) Normal standard, sämre skick. Äldre ytskikt
<i>Helhetsintryck</i>	Normal standard, sämre skick. Byggnaden nedsmutsad vid besiktningstillfället.

5.5 Övrig byggnad

<i>Carport med förråd</i>	Trästomme Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: 20 m ² (uppskattad yta)
---------------------------	--

5.6 Övrigt

<i>Försäkring</i>	Saknas
-------------------	--------

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet belamrat. På tomten fanns bråte.

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. VärderingsInstituttet 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 2026-03-30, 664 932 SEK, beslutsnummer 1226917324: 2026-03-31, D-2026-00117686:1
Utmätning 2026-03-30, 664 932 SEK, beslutsnummer 1226916607: 2026-03-31, D-2026-00117687:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 5 inteckningar om 264 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	73 000 kr	1972-09-06	72/3300	
Innehavare: 73/3665 BOFAB, BOX 16166, 103 24 STOCKHOLM				
2	28 000 kr	1974-08-28	74/4710	
3	22 000 kr	1975-12-17	75/7587	
4	77 000 kr	2019-02-26	D-2019-00115337:1	
5	64 000 kr	2019-11-27	D-2019-00516442:1	

7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 530 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 388 000 kr

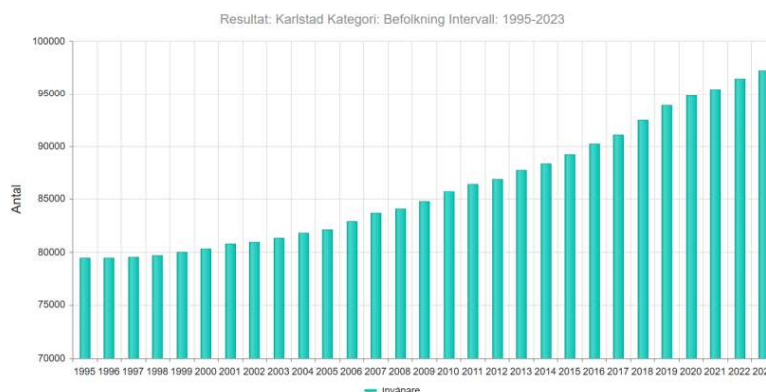
varav mark 142 000 kr

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 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

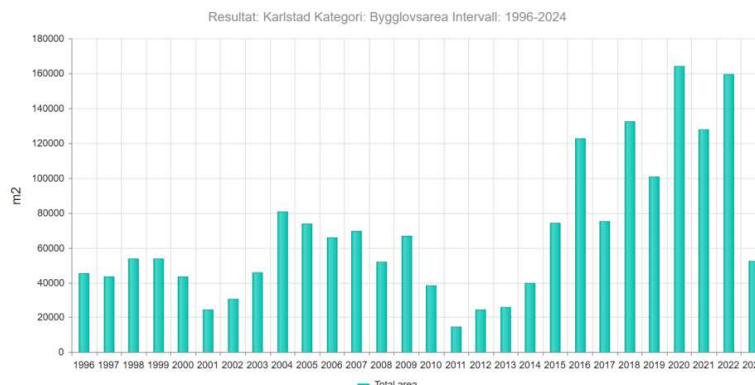
Karlstad är en av Sveriges viktigaste knutpunkter i västra Svealand. E18 och E45 möts i kommunen och gör den lättillgänglig från både Stockholm, Göteborg och Oslo. Karlstad centralstation erbjuder täta tågförbindelser till Stockholm, Göteborg och Oslo, vilket gör kommunen till en viktig del av det nationella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

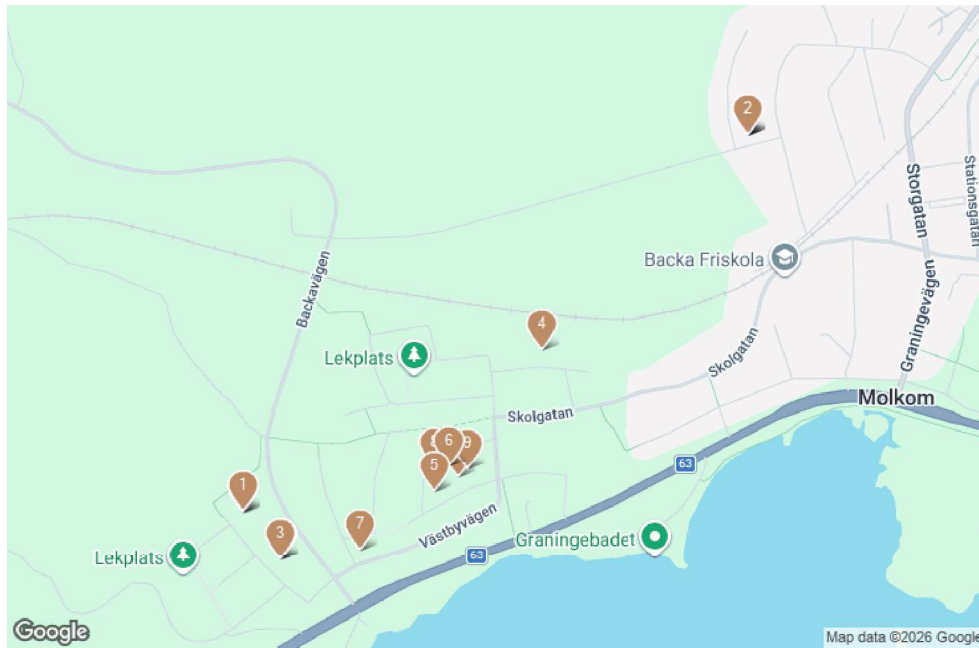
Byggande i kommunen

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:

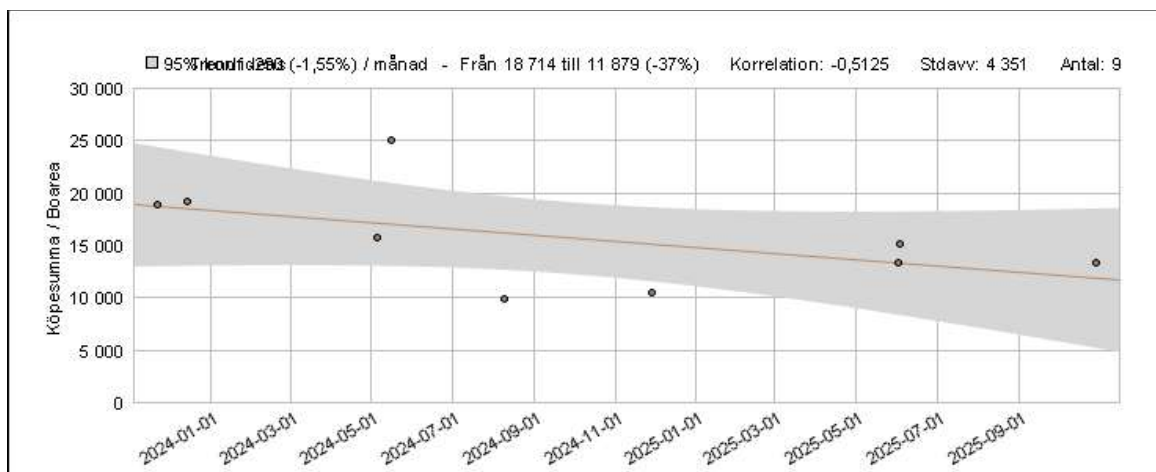


8.2 Ortsprisanalys

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 78 - 112 m², standardpoäng 24 - 43, byggår 1971 - 1977, areal tomt 577 - 1 103 m² under perioden 2024-08-09 och framåt.

Sökningen genererade 5 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 820 000 - 1 700 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 9 900 - 15 178 kr/m² med medel 12 475 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,2 - 1,7 med medel 1,4, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskill
Karlstad	Krakerud 4:29	2025-10-29	112	137	34	1975	1 039	E	L	1,3	13 392	1 500 000
Karlstad	Molkom 1:480	2025-06-03	112	148	43	1977	1 043	E	L	1,3	15 178	1 700 000
Karlstad	Krakerud 4:33	2025-06-02	112	112	42	1975	966	E	L	1,2	13 392	1 500 000
Karlstad	Västby 1:83	2024-11-28	78		24	1972	577	E	L	1,7	10 512	820 000
Karlstad	Västby 1:104	2024-08-09	101	131	32	1971	1 103	E	L	1,4	9 900	1 000 000
Medel										1,4	12 475	

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge i normal standard. Sämre skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 600 000 kr, motsvarande 7 692 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per maj 2026

600 000 KRONOR

Sexhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 500 tkr - 700 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	7 692
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,13

Katrineholm 2026-06-02

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Håkan Bennetoff
Jurist & Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGGÄRNA

Bilaga I Foton utvändigt



Vy från altan mot trädgård



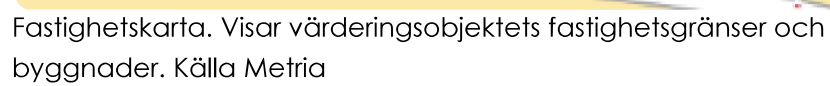
Vy från baksida

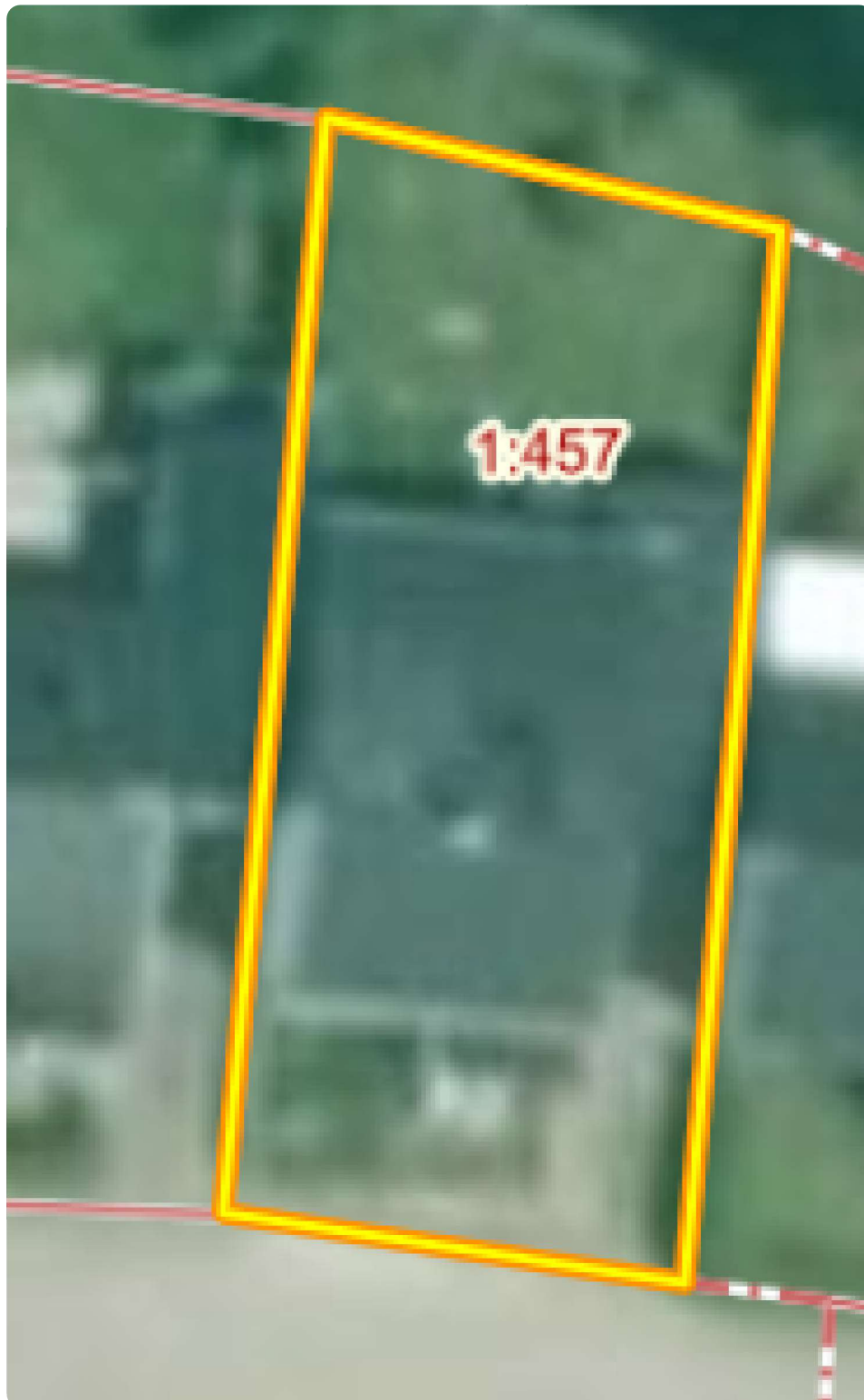


Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

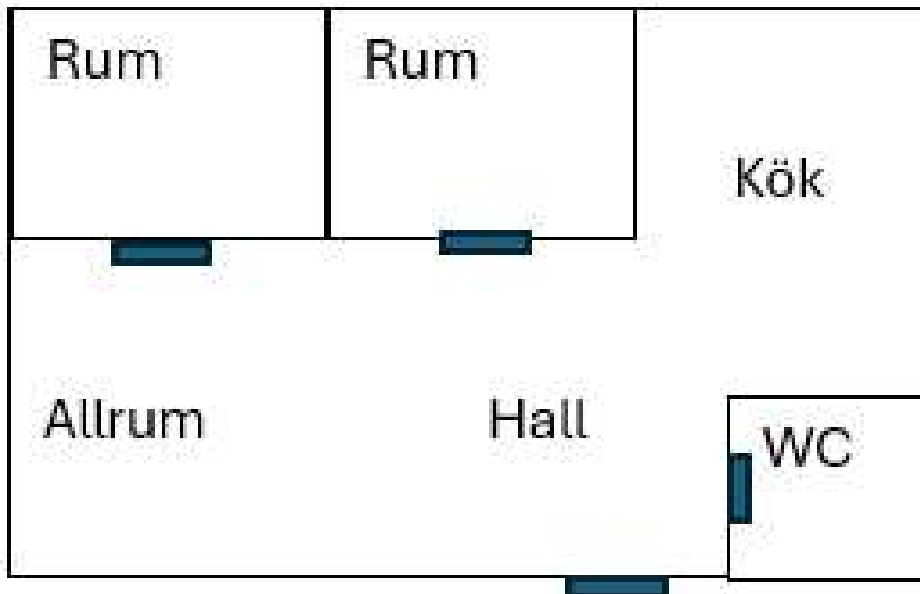




Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning

Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.