

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Karlstad

Fastighetsbeteckning

Vålberg 1:272

Värdetidpunkt

September 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Rödmålad träpanel med vita detaljer samt högbevuxen trädgård.

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Hemsida

www.properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

E-post

norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Karlstad Vålberg 1:272	Lagfaren ägare	F-1245-25-17
Objektets adress	Lärkängsplan 4 664 50 Vålberg	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	September 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-09-24

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1961. Uppförd i 1 våning samt källare.
Boarea	82 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 3 rum och kök.
Biarea	82 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	723 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av trädgård.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Vålberg ca 2 mil från centralorten Karlstad, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av villabebyggelse. Förskola, skola och hälsocentral finns i centralorten.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till

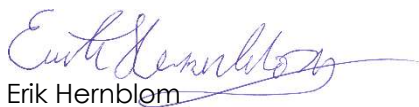
650 000 kronor

Bedömt värdeintervall 600 000 – 700 000 kronor

Kr/kvm Boarea	7 926 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,85
---------------	--------------	------------------------------------	------

Katrineholm 2025-09-24

Värderingsinstitutet Norra AB


Erik Hernblom


Håkan Bennetoff
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga 1 Foton och kartor m.m.

Bilaga 2 Fastighetsutdrag

Uppdrag m.m.	
Uppdrag	Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.
Syfte & 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 exekutiv försäljning.
Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder	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. Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs 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, tomtareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	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. Denna rapports 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.

Värderingsunderlag	
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 bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall enligt bilaga 2. 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.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Håkan Bennetoft i närvaro av personal från kronofogden/utan närvaro av fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt mark och är inte av sådan karaktär och

	omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.
Miljöaspekter	Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Fastighetsbeskrivning

Planbestämmelser	Fastigheten är belägen inom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.
El	El ansluten till allmänt nät men avstängd vid besiktningstillfället.
Vatten	Kommunalt vatten.
Avlopp	Kommunalt avlopp.
Bredband (fiber)	Nej.
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad

Byggnadstyp	Bostadsbyggnad i 1 våning samt källare.	
Byggår/om- & tillbyggnadsår	1961	
Byggteknik	Grund	Källargrund.
	Stomme	Trä.
	Fasad	Träpanel.
	Fönster	3-glas.
	Yttertak	Plåt.
	Värme	Oljepanna, vattenburen via radiatorer/luftvärmepump.
	Ventilation	Självdraagsventilation.
	Övrigt	Byggnaden saknat uppvärmning under en längre period.
Planlösning	Våning 1	Källare med tvättstuga, pannrum och förråd.
	Våning 2	Entréplan med hall, 3 rum, WC/dusch och kök.
Kök	Utformning	Kök med matplats. Normal standard med äldre inredning.
	Utrustning	Naturfärgade skåpluckor. Spis (Whirlpool), fläkt (okänt), kyl/frys (Whirlpool).
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch.
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin.
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/laminat/plastmatta.
	Vägg	Tapet.
	Tak	Målad skiva.
Standard/skick	Byggnad med normal standard. Behov av översyn och underhåll då byggnaden saknat uppvärmning under en längre period. Fuktgenomslag i källaren.	

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd. 766 000 kr, varav byggnad 508 000 kr, varav mark 258 000 kr. Tax.år: 2024
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 7 st pantbrevsinteckningar om totalt 340 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven information hittades.
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.		

Övrigt	
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).
Försäkring	Saknas.
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaden normalt möblerad. 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 tomt. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av småhus (typkod 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2022-12-01 och framåt med en boarea mellan 70 och 105 kvm, tomtareal mellan 679 och 1 662 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 650 000 – 1 150 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 1,0 – 2,2 kr/kvm, se nedanstående tabell. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,1 – 2,2, med en genomsnittlig nivå på 1,4.

Beteckning	Datum	Boarea	Biarea	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T	
LILLA BÅRUM 1:68	2025-07-31	78,0	55,0	900	1 150 000	14 743	1,4	
NORS-ÅSTORP 1:144	2025-06-05	102,0	44,0	896	1 130 000	11 078	1,1	
ÄLVENÅS 2:104	2025-03-03	98,0	98,0	715	850 000	8 673	1,1	
ÄLVENÅS 2:144	2025-02-03	75,0	8,0	679	855 000	11 400	2,2	
NORS-ÅSTORP 1:148	2025-01-10	74,0	12,0	760	1 100 000	14 864	1,5	
STORA BÅRUM 1:183	2024-12-10	77,0	72,0	1 032	850 000	11 038	1,1	
STORA BÅRUM 1:118	2024-10-28	97,0	72,0	914	900 000	9 278	1,1	
NORS-ÅSTORP 3:13	2024-05-31	97,0	34,0	928	995 000	10 257	1,6	
NORS-ÅSTORP 1:151	2024-03-08	83,0	62,0	759	700 000	8 433	1,3	
STORA BÅRUM 1:83	2024-01-02	105,0	83,0	1 662	700 000	6 666	1,2	
ÄLVENÅS 2:51	2023-11-28	70,0	40,0	858	700 000	10 000	1,3	
NORS-ÅSTORP 3:142	2023-06-07	94,0		815	1 075 000	11 436	1,5	
ÄLVENÅS 2:43	2023-05-30	72,0	28,0	883	650 000	9 027	1,4	
ÄLVENÅS 2:84	2023-04-03	72,0	65,0	1 056	795 000	11 041	1,6	
VÅLBERG 1:252	2023-01-05	89,0	89,0	1 045	875 000	9 831	1,7	
ÄLVENÅS 2:79	2022-12-16	90,0	25,0	794	1 000 000	11 111	2,1	
VÅLBERG 1:146	2022-12-01	100,0	68,0	1 469	750 000	7 500	1,2	
							10 375	1,4

Tabell över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge. Byggnad med normal standard. Behov av översyn och underhåll/renovering då byggnaden saknat uppvärmning under en längre period. Fuktgenomslag i källaren Värde bedöms därav återfinnas i den lägre jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad från baksida.

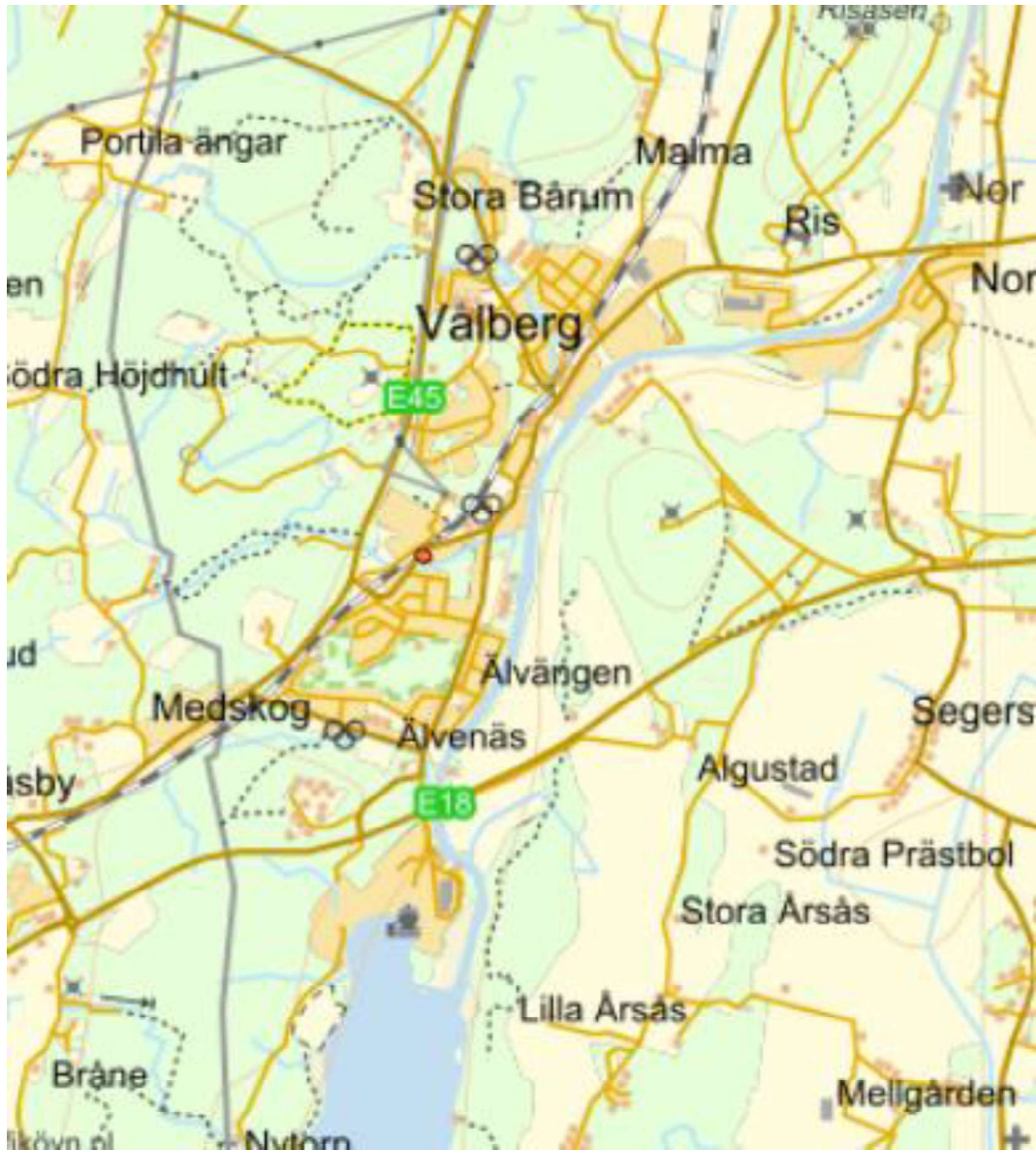


Foto, vy från sida med uppvuxen trädgård.

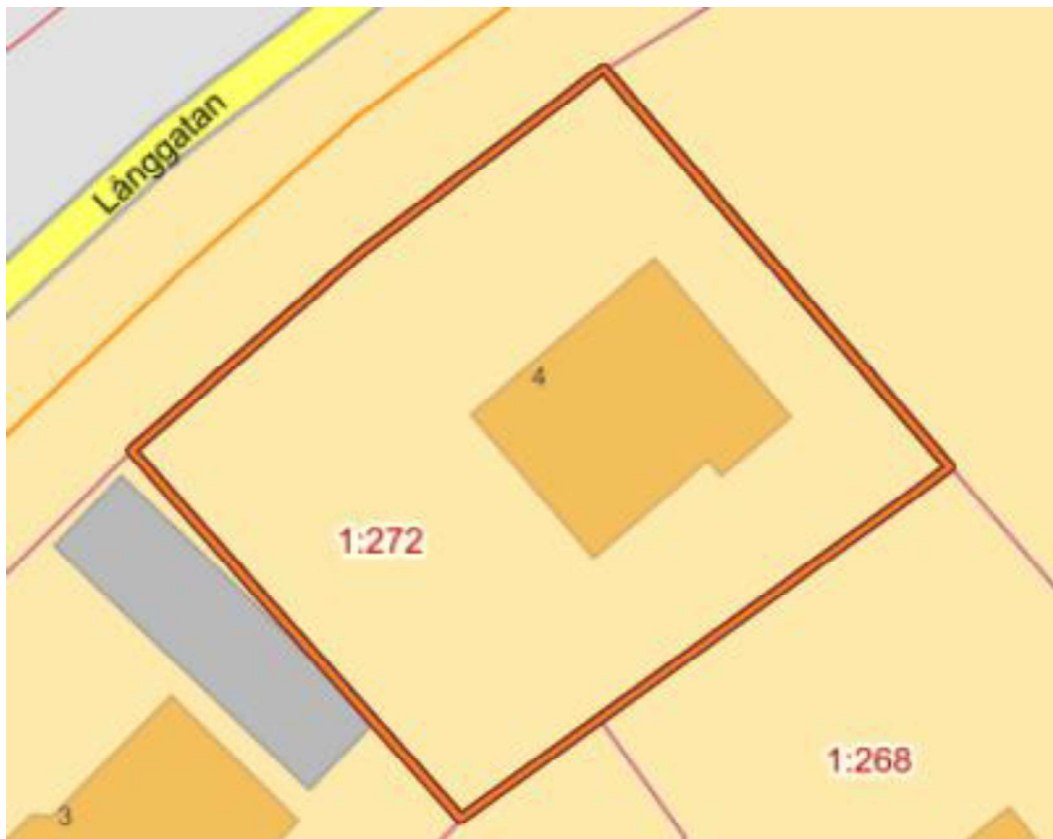


Foto, vy från infart och parkering.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

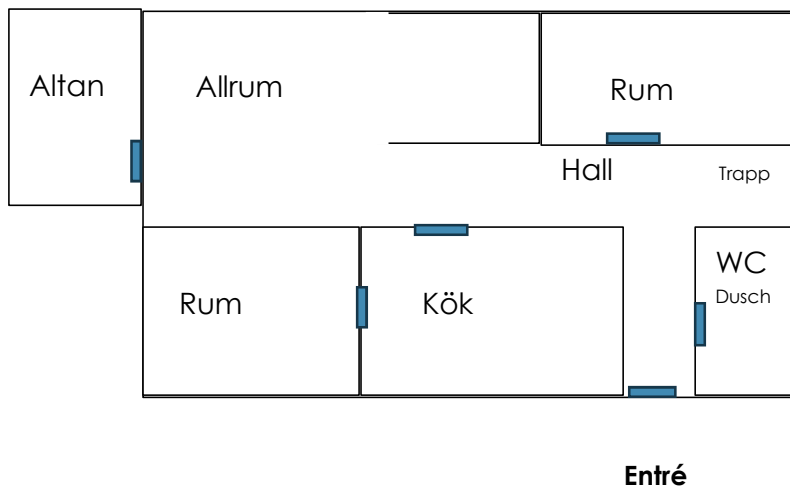


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2**Fastighet**

Beteckning Karlstad Vålberg 1:272	UUID: 909a6a70-6732-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2003-05-23
Nyckel: 170056959	Län- och kommunkod 1780	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-03-13
Distrikt Nor Socken: Nor	Distriktskod 213031	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-08-27

Adress

Adress	
Lärkängsplan 4 664 50 Vålberg	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6584546.8	396695.0	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	723 kvm	723 kvm	

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-03-10, 282 573 sek jämte ränta och kostnader (01-122091-25)	2025-03-12	D-2025-00087057:1
Anmärkningar: Avser inteckning 00/7585 Avser inteckning 05/34266 Avser inteckning 61/1850 Avser inteckning 61/1851 Avser inteckning 92/6051 Avser inteckning 99/6413		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7

Totalt belopp: 340.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	21.200 SEK	1961-09-13	61/1850
2	26.500 SEK	1961-09-13	61/1851
3	2.300 SEK	1992-04-13	92/6051
4	149.750 SEK	1999-07-16	99/6413
5	53.000 SEK	2000-09-14	00/7585

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
6	19.250 SEK	2005-11-21	05/34266
7	68.000 SEK	2008-05-12	08/12403

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Vålberg 1:114 m fl(vålbergs gård)	1975-07-21	1780K-602/1975 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
443885-2			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
Taxeringsår			
2024	766.000 SEK	508.000 SEK	258.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 064315392.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden
258.000 SEK	1780029	Självständig
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp
723 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika	
	1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 064316392.

Bebyggelsetyp	Taxeringsvärde	Total standardpoäng
Friliggande	508.000 SEK	24
Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta
82 kvm	82 kvm	98 kvm
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1961		1961

Under Byggnad Nej	Antal lika 1	
----------------------	-----------------	--

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1958-09-05	17-NOA-662 Akt

Ursprung

Karlstad Vålberg 1:114

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
S-Nor Vålberg 1:272	1988-02-10	1780-88/1 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Uddevalla
	Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

© Metria

- [Kontakta oss](#)

Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige