

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Karlstad

Fastighetsbeteckning

Vålberg 1:260

Värdetidpunkt

April 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Fasad med vit mexitegel och vita detaljer samt trädgård med buskar och träd.

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 1:260	Lagfaren ägare	F-665-25-17
Objektets adress	Vallgatan 9 664 50 Vålberg	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	April 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-04-01

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1976. Uppförd i 1 våning samt källare.
Boarea	112 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 5 rum och kök.
Biarea	112 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 171 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av gräsmatta.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 1,5 mil från centralorten Karlstad, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av villabebyggelse. Förskola, skola och hälsocentral finns i centralorten.
Övrigt	Det finns även en garagebyggnad.

Marknadsvärde

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

1 500 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 400 000 – 1 600 000 kronor

Kr/kvm Boarea	13 393 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,13
---------------	---------------	------------------------------------	------

Katrineholm 2025-04-09

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	Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer. 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	Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se). 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 höri 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 3. Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Håkan Bennetoft i 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	Information ej erhållits.
El	El ansluten till allmänt nät.
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 våningar samt källare.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1976.
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation	Källargrund. Trä. Mexitegel. 2-glas. Betongpannor. Direktverkande el. Självdraagsventilation.
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Källare med gillestuga, tvättstuga, bastu, WC/dusch och förråd. Entréplan med hall, WC/bad, 5 rum och kök.
Kök	Utformning Utrustning	Kök med matplats. Normal standard i bra skick. Vita skåpluckor. Spis (Electrolux), fläkt (Bosch), kyl/frys (Whirlpool), diskmaskin (Whirlpool).
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	WC/Dusch/bad. Vägg med kakel. Golv med klinker. Tvättställ, toalett och dusch/bad
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	WC/Dusch. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta. Tvättställ, toalett och dusch.
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin och torktumlare.
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Parkett/laminat/plastmatta. Tapet/bröstpanel. Träpanel.
Standard/skick		Byggnad med normal standard. Inget synligt underhållsbehov. Äldre fuktskada i hobbyrum som ej blivit återställd.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Garagebyggnad	Byggnad med träfasad och papptak. Ansluten till huvudbyggnaden. Nyttjas som förråd. Normal standard/skick. Byggnadsarea ca 25 kvm.
---------------	--

Ekonomiska data

Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd. 1 324 000 kr, varav byggnad 1 039 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 285 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 9 st pantbrevsinteckningar om totalt 800 000 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	Information 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 tomten. 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 2022-06-29 och framåt med en boarea mellan 89 och 149 kvm, tomtareal mellan 715 och 1 557 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 750 000 – 2 100 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 7 500 – 23 600 kr/kvm, se nedanstående tabell. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,0 – 3,1, med en genomsnittlig nivå på 1,7.

Beteckning	Datum	Boarea	Biarea	Standardpoäng	Byggår	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T
ÄLVENÅS 2:104	2025-03-03	98,0	98,0	26	1955	715	850 000	8 673	1,1
VÅLBERG 1:216	2025-01-31	114,0	154,0	36	1976	1 557	1 450 000	12 719	1,0
VÅLBERG 1:357	2024-10-15	120,0	53,0	34	1981	931	1 390 000	11 583	1,0
VÅLBERG 1:367	2024-01-31	125,0	49,0	32	1981	935	2 950 000	23 600	3,1
VÅLBERG 1:378	2023-10-02	119,0	28,0	32	1981	907	1 700 000	14 285	1,9
VÅLBERG 1:334	2023-06-29	115,0		36	1978	1 045	1 650 000	14 347	1,8
VÅLBERG 1:335	2023-06-01	115,0		37	1978	910	1 500 000	13 043	1,6
VÅLBERG 1:353	2023-05-26	114,0		38	1979	925	990 000	8 684	1,1
VÅLBERG 1:366	2023-05-17	149,0	25,0	35	1981	990	2 100 000	14 093	1,9
VÅLBERG 1:252	2023-01-05	89,0	89,0	24	1956	1 045	875 000	9 831	1,7
VÅLBERG 1:146	2022-12-01	100,0	68,0	28	1947	1 469	750 000	7 500	1,2
VÅLBERG 1:333	2022-07-01	148,0	9,0	29	1978	1 217	1 995 000	13 479	2,2
VÅLBERG 1:375	2022-06-29	119,0	28,0	30	1981	906	2 050 000	17 226	2,3
								13 005	1,7

Tabell över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge. Byggnad med normal standard. Inget synligt underhållsbehov. Äldre fuktskada i hobbyrum som ej blivit återställd. Värde bedöms återfinnas i den mellersta jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad från sida med separat källaringång.

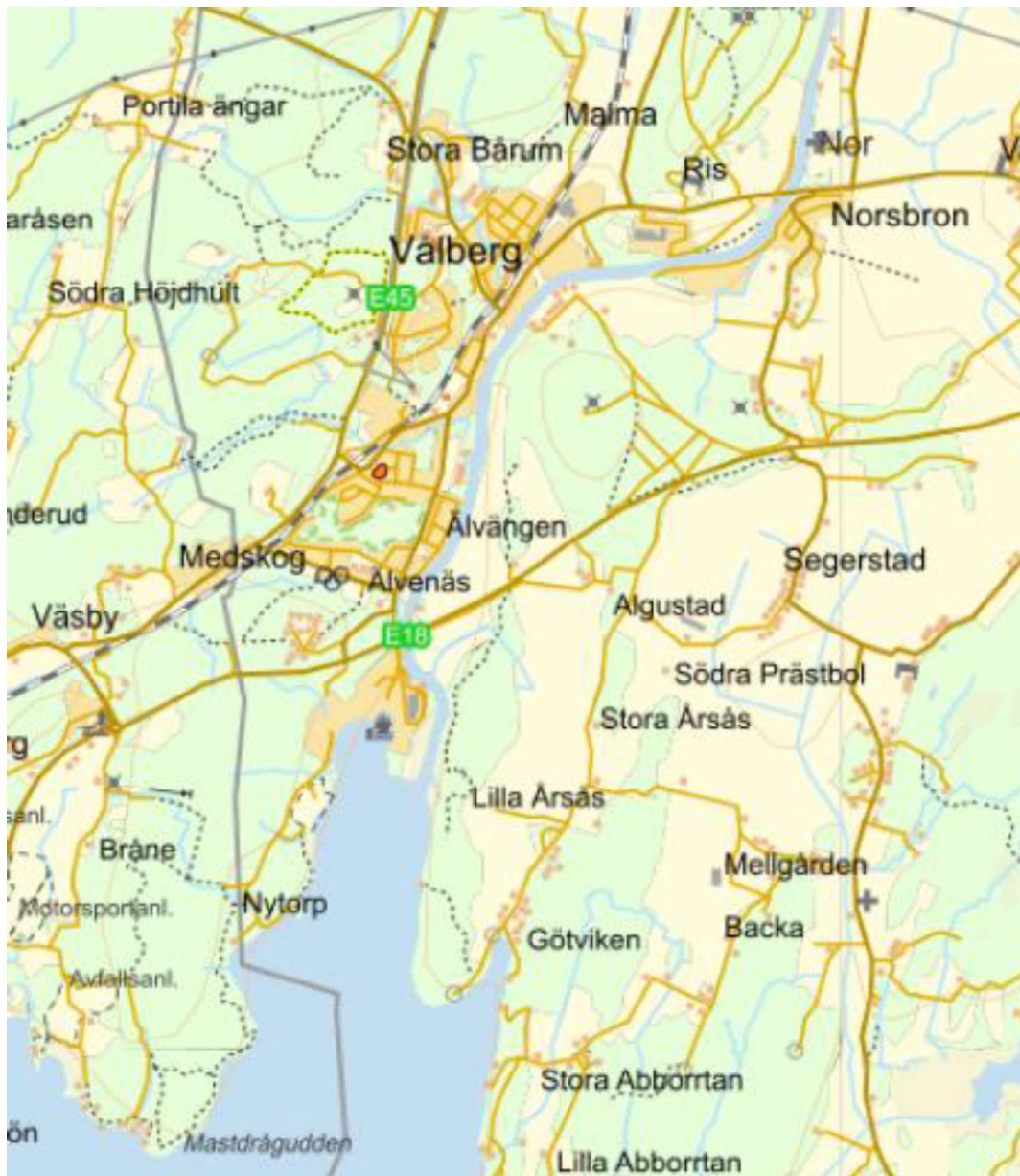


Foto, vy från tomtgräns.

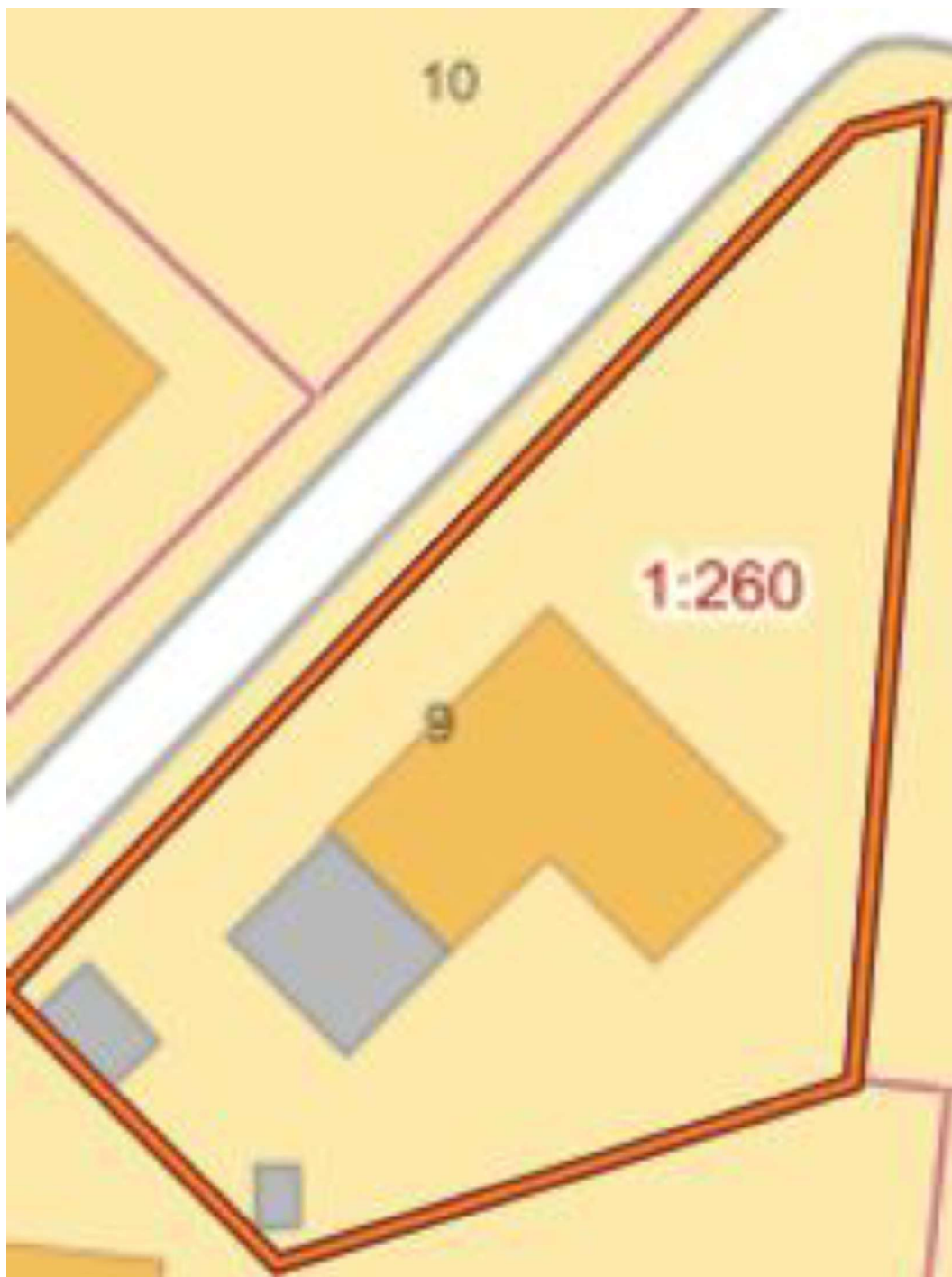


Foto, infart och parkering.

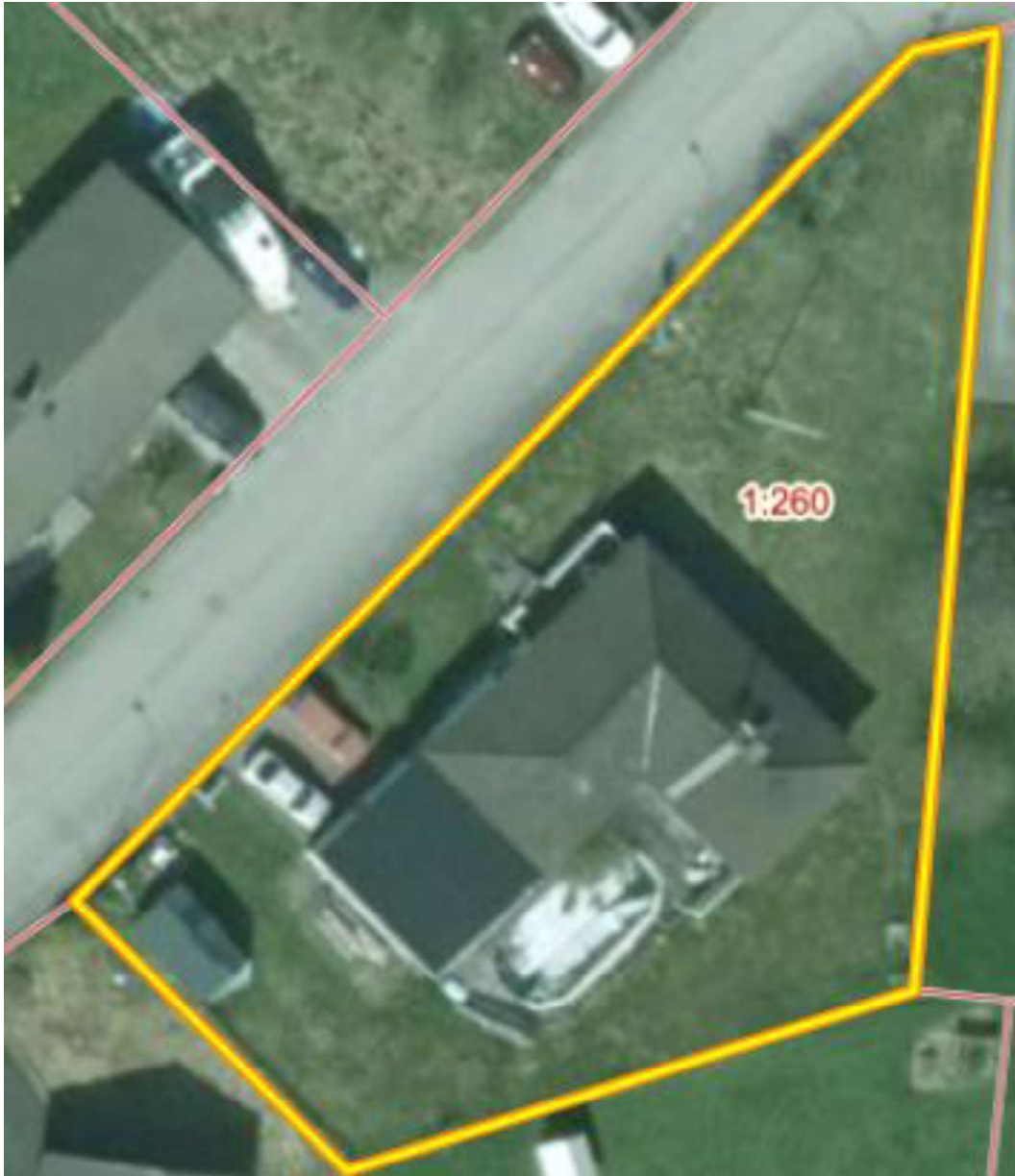
Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

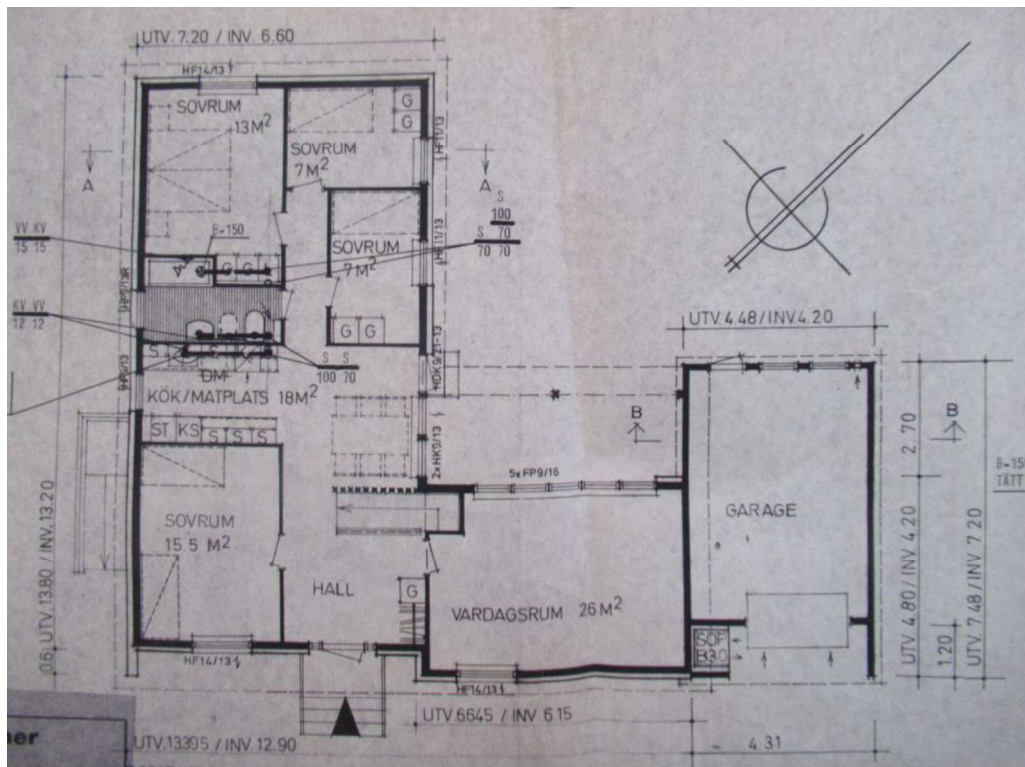


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

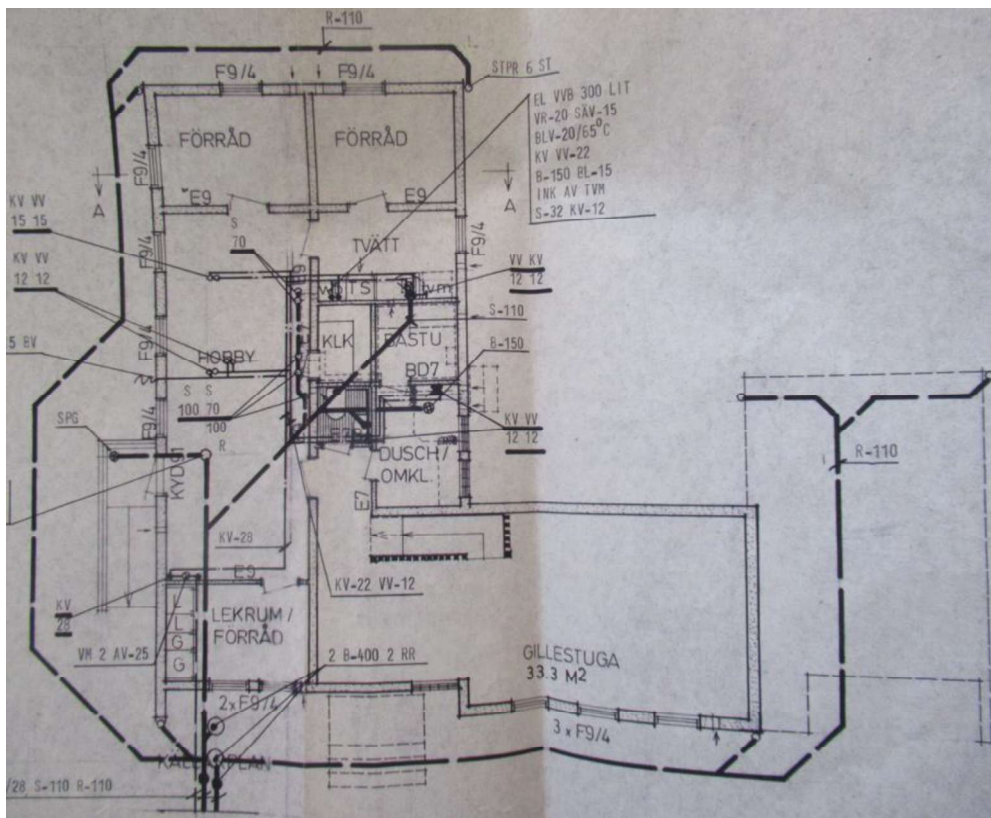


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, avvikelse kan förekomma



Planritning källarvåning, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Karlstad Vålberg 1:260	UUID: 909a6a70-6726-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2003-05-23
Nyckel: 170056947	Län- och kommunkod 1780	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-02-03
Distrikt Nor Socken: Nor	Distriktskod 213031	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-04-01

Adress

Adress	
Vallgatan 9 664 50 Vålberg	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6584303.8	396597.9	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 171 kvm	1 171 kvm	

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Förordnande att hela fastigheten skall säljas förordnande att hela fastigheten ska säljas	2025-01-31	D-2025-00035940:1
Utmätning 2024-11-29, 247 775 sek, beslutsnummer 12245862607.	2024-12-03	D-2024-00407108:1

Anmärkningar:

Avser inskrivet ägande c8eac424-2734-4EBA-951A-BB9D4E9B5209		
Utmätning 2024-11-29, 247 775 sek, beslutsnummer 12245862532.	2024-12-03	D-2024-00407111:1

Anmärkningar:

Avser inskrivet ägande c8eac424-2734-4EBA-951A-BB9D4E9B5209
Avser inteckning 01/9906
Avser inteckning 01/9907
Avser inteckning 14/1956
Avser inteckning 76/8380
Avser inteckning 76/8381
Avser inteckning 77/1151
Avser inteckning 77/1152

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Avser inteckning 77/6698		
Avser inteckning 83/6793		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9

Totalt belopp: 800.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	170.800 SEK	1976-10-20	76/8380
2	61.000 SEK	1976-10-20	76/8381
3	30.000 SEK	1977-02-23	77/1151
4	25.000 SEK	1977-02-23	77/1152
5	20.000 SEK	1977-09-21	77/6698
6	100.000 SEK	1983-07-13	83/6793
7	107.450 SEK	2001-05-21	01/9906
8	90.750 SEK	2001-05-21	01/9907
9	195.000 SEK	2014-01-27	14/1956

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)				
425850-2				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
2024	1.324.000 SEK	1.039.000 SEK	285.000 SEK	
Värderingsenhet småhusmark 023013392.				
Taxeringsvärde 285.000 SEK	Riktvärdeområde 1780029	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig		

Tomtareal 1 171 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusbyggnad 023014392.		
Bebyggelsestyp Friliggande	Taxeringsvärde 1.039.000 SEK	Total standardpoäng 33
Bostadsyta 112 kvm	Biutrymmesyta 112 kvm	Värdeyta 132 kvm
Nybyggnadsår 1976	Tillbyggnadsår	Värdeår 1976
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	1955-10-07	17-NOA-632 Akt
Fastighetsreglering Fig 2,3	1974-09-13	17-J-353 Akt

Ursprung

Karlstad Vålberg 1:114

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
S-Nor Vålberg 1:260	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