



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	KARLSTAD
Bostadsrättsförening	BRF RUD I KARLSTAD
Lägenhet nr	41-2043-1-322
Värdetidpunkt	2025-12-18



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i åtta våningar, med putsad fasad.

Företag	VärderingsInstitutet Norra AB	Telefon	026-10 29 04
Adress	c/o A. Sundqvist AB	E-post	norra@properate.se
	Värmbolsvägen 7, 641 51 Katrineholm	Hemsida	www.properate.se

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	5
5	Beskrivning värderingsobjekt	6
6	Värderingsteorier och -metoder	8
7	Marknadsvärdebedömning	9
	Bilaga I Foton utvändigt	13
	Bilaga II Kartor	14
	Bilaga III Planritning	17
	Bilaga IV Fastighetsutdrag	18

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 2025-12-18.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	KARLSTAD
Bostadsrättsförening	BRF RUD I KARLSTAD
Lägenhet nr	41-2043-1-322
Adress	HORSENGATAN 26 LGH 1303 654 67 KARLSTAD
Område	Norrstrand
Bostadsrättshavare	D-nr F-2274-25-17

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 41-2043-1-322 i BRF RUD I KARLSTAD i Karlstad kommun ligger i centralorten. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 77 m² fördelat på 3 rum och kök, på våning 3 av 8.

Månadsavgiften är 4 797 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten och tv.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per december 2025

1 100 000 KRONOR

Enmiljonetthundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 000 tkr - 1 200 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

14 286

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 bostadsrättsförening redovisas i förekommande fall.

Lägenhetens bo- och biarea har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2025-12-18 av Håkan Bennetoft. Vid besiktningen deltog representant för bostadsrättsföreningen. 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

Energideklaration utförd, giltig tom 2029-06-07, energiklass D.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 41-2043-1-322, Skatteverkets lgh nr 1303
Läge i byggnaden	Våning 3 av 8. Hiss finns
Planlösning	2 sovrum, vardagsrum, hygienrum och kök
Boarea	77 m ²
	Fördelat på 3 rum och kök
Balkong & uteplats	Inglasad balkong
Invändiga ytskikt	
Golv	Plastmatta
Vägg	Tapet
Tak	Betong
Kök	Elspis (Electrolux), köksfläkt (Franke), kyl/frys (Bosch)
	Normal standard, gott skick
Hygienrum	WC, tvättställ, badkar, tvättmaskin
	Normal standard, gott skick
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd
Helhetsintryck	Normal standard, gott skick

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	4 797 kr. I avgiften ingår värme, vatten och tv.
Inre underhållsfond	5 525 kr
Pantsättning	Ja

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet normalt möblerad.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

Bostadsrättsförening		KARLSTADS KOMMUN, orgnr 212000-1850
Fastighetsbeteckning		Gapern 2&3
Ålder		Byggår 1968
Byggnader		Flerbostadshus
		Totalt 872 st lägenheter och 35 st lokaler
Ytor	Bostäder	59 574 m²
	Lokaler	126 m²

Gemensamma utrymmen

<i>Garage</i>	110 st
<i>P-platser</i>	263 st
<i>Omgivning</i>	Flerbostadshus
<i>Avstånd</i>	I kommunens centralort

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

<i>Taxeringsvärde</i>	183 077 000 kr, taxeringsår 2025
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	127 175 000 kr, motsvarande ca 2 130 kr/m ² totalyta
<i>Yttre fond</i>	63 521 373 kr
<i>Höjning av avgift</i>	Ingen uppgift
<i>Kontaktperson BRF</i>	Se årsredovisning

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

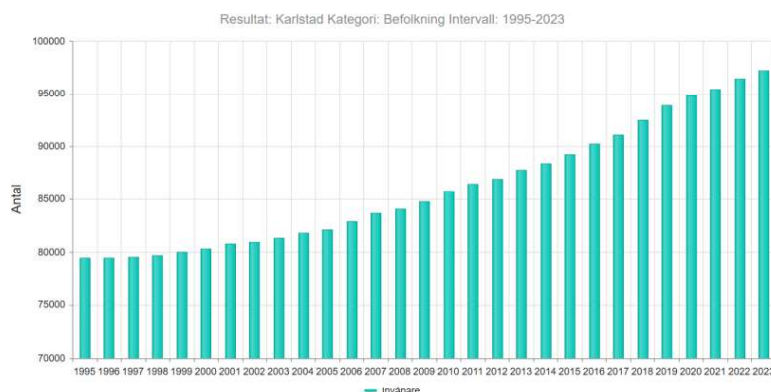
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen.

7 Marknadsvärdebedömning

7.1 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 Väner. 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

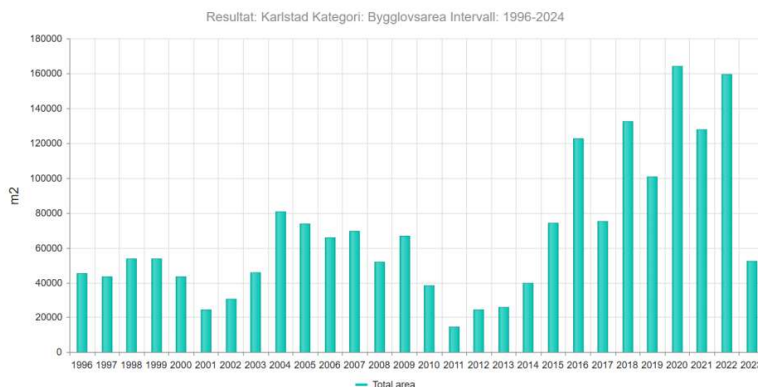
Karlstad är en av Sveriges viktigaste knutpunkter i västra Svealand. E18 och E45 möts i kommunen och gör den lättillgänglig från både Stockholm, Göteborg och Oslo. Karlstad centralstation erbjuder täta tågförbindelser till Stockholm, Göteborg och Oslo, vilket gör kommunen till en viktig del av det nationella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

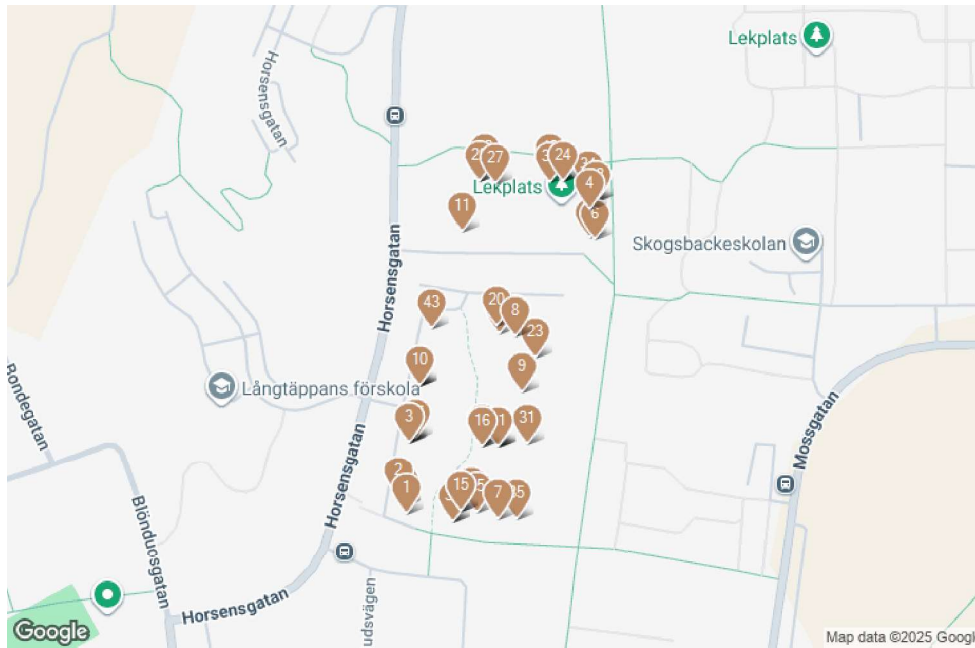
Byggnade i kommunen

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:

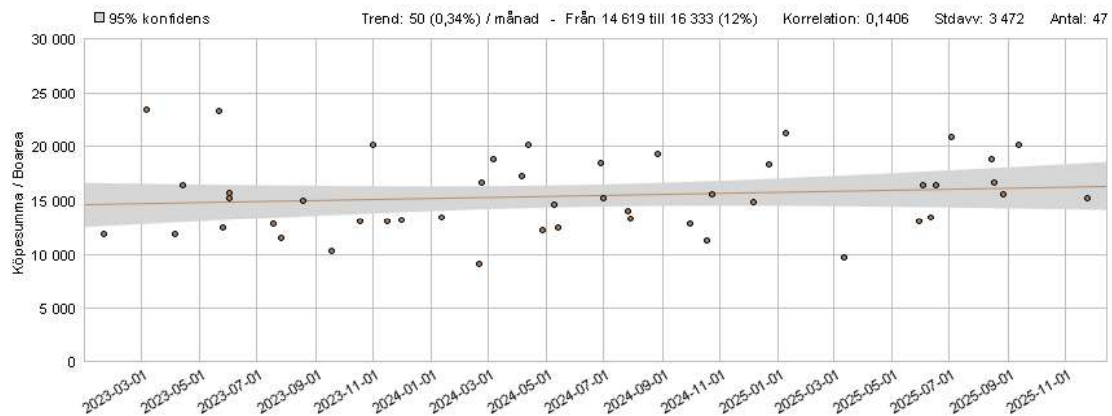


7.2 Ortsprisanalys

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 om fattar bostadsrättslägenheter på 3 rum och kök och boyta 77 - 83 m².

Sökningen genererade 16 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 750 000 - 1 800 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 9 146 - 23 376 kr/m² med medel 15 060 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
HSB Brf Rud i Karlstad	Horsensgatan 26	2025-08-27	80	3	2	1968	4 869	15 625	1 250 000
HSB Brf Rud i Karlstad	Horsensgatan 26	2025-08-15	77	3	2	1968	4 761	18 831	1 450 000
Brf. Rud (HSB)	Horsensgatan 42	2025-06-11	82	3	2	1969	5 007	13 414	1 100 000
HSB Brf Rud i Karlstad	Horsensgatan 34	2025-06-04	82	3	1		4 720	16 463	1 350 000
HSB Brf Rud i Karlstad	Horsensgatan 28	2025-05-30	77	3	1	1968	4 233	13 116	1 010 000
HSB Brf Rud i Karlstad	Horsensgatan 28	2024-12-06	77	3	7	1967	4 426	14 935	1 150 000
HSB Brf Rud i Karlstad	Horsensgatan 26	2024-09-30	80	3	6	1967	4 698	12 812	1 025 000
HSB Brf Rud i Karlstad	Horsensgatan 22	2024-07-01	82	3	3	1968	4 426	15 243	1 250 000
HSB Brf Rud i Karlstad	Horsensgatan 24	2024-06-28	82	3	2	1968	4 426	18 536	1 520 000
HSB Brf Rud i Karlstad	Horsensgatan 38	2024-05-14	83	3	1	1968	4 630	12 530	1 040 000
HSB Brf Rud i Karlstad	Horsensgatan 28	2024-03-06	77	3	3	1968	4 291	18 831	1 450 000
HSB Brf Rud	Horsensgatan 24	2024-02-20	82	3	2	1968	4 426	9 146	750 000
HSB Brf Rud	Horsensgatan 20	2024-01-12	82	3	3	1968	4 425	13 414	1 100 000
HSB Brf Rud i Karlstad	Horsensgatan 22	2023-07-18	82	3	3	1968	4 215	12 804	1 050 000
HSB BRF RUD I KARLSTAD	Horsensgatan 26	2023-03-06	77	3	3	1968	3 967	23 376	1 800 000
HSB Brf Rud i Karlstad	Horsensgatan 22	2023-01-20	82	3	1	1968	4 351	11 890	975 000
Medel								15 060	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge med normal standard. Gott skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 100 000 kr, motsvarande 14 286 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per december 2025

1 100 000 KRONOR

Enmiljonettihundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 000 tkr - 1 200 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

14 286

Katrineholm 2025-12-22

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Håkan Bennetoff
Jurist & Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Vy från infart

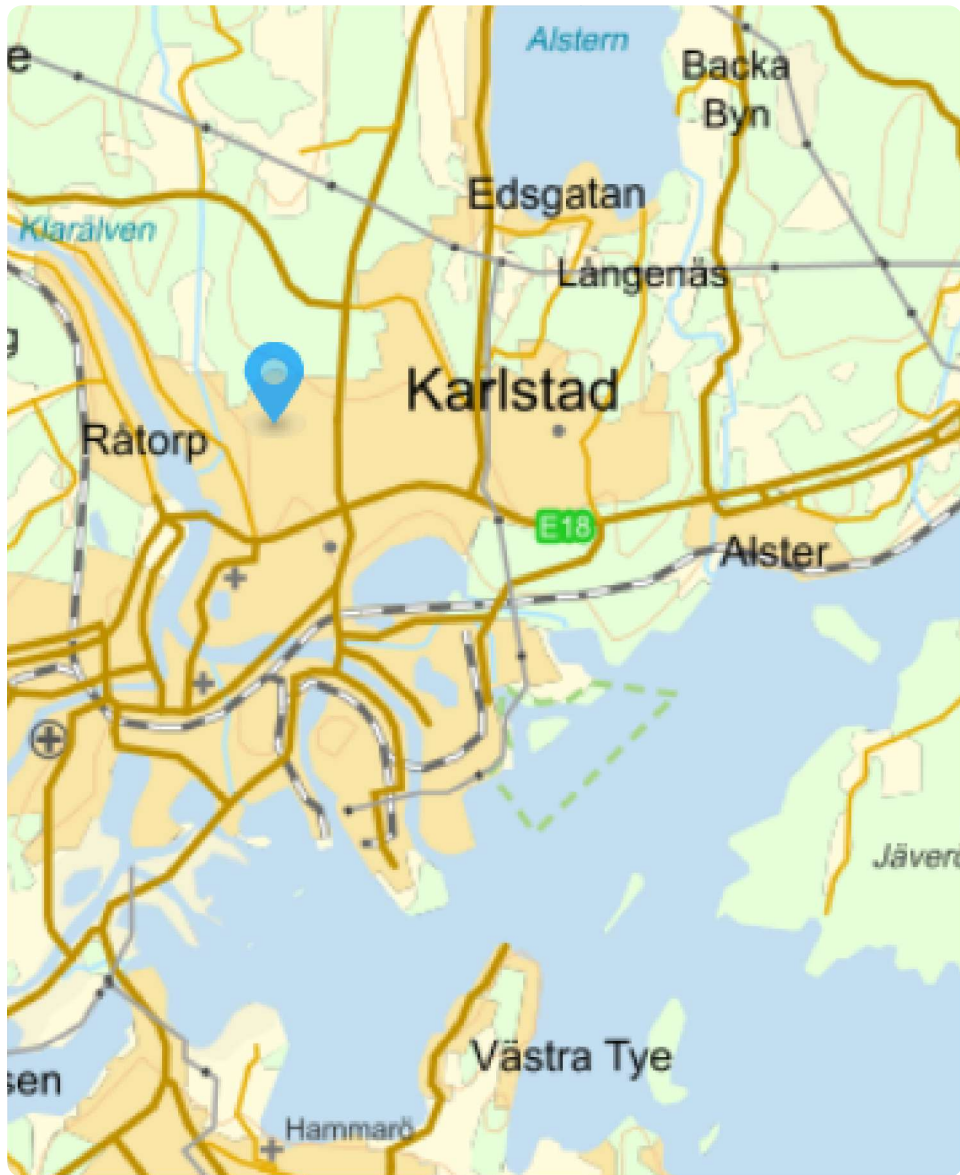


Gemensam gård



Vy från inglasad balkong

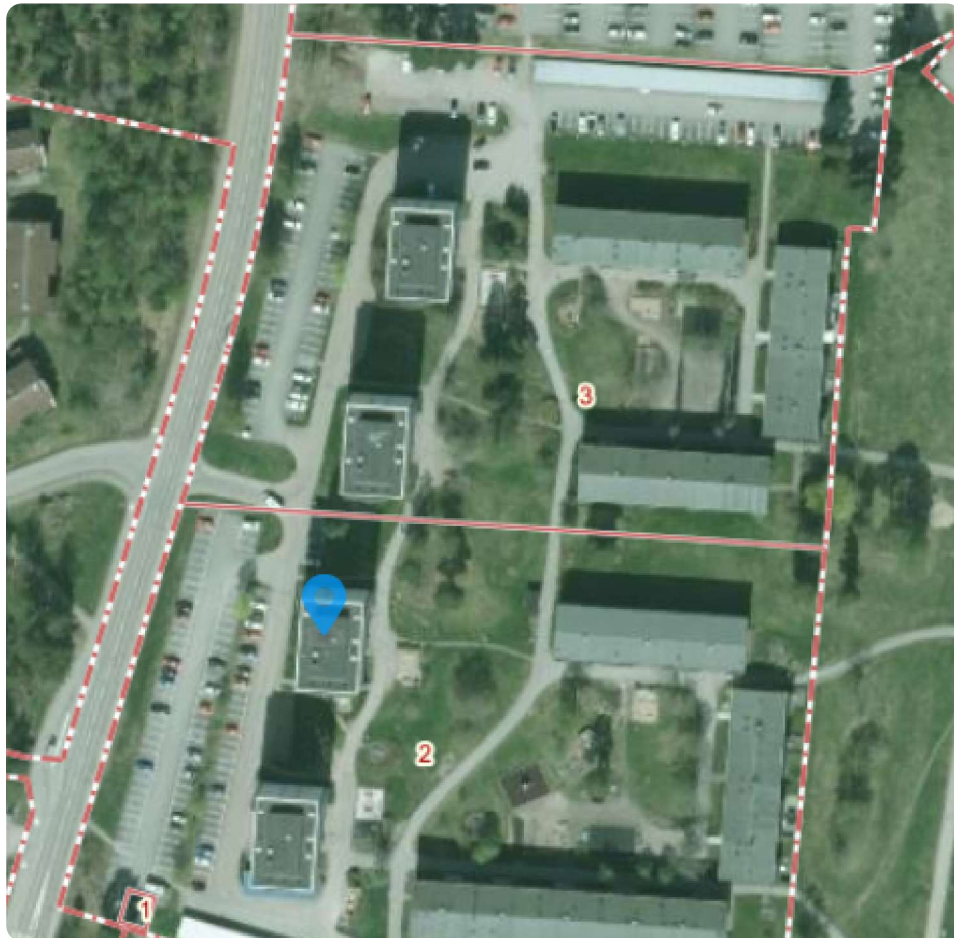
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria



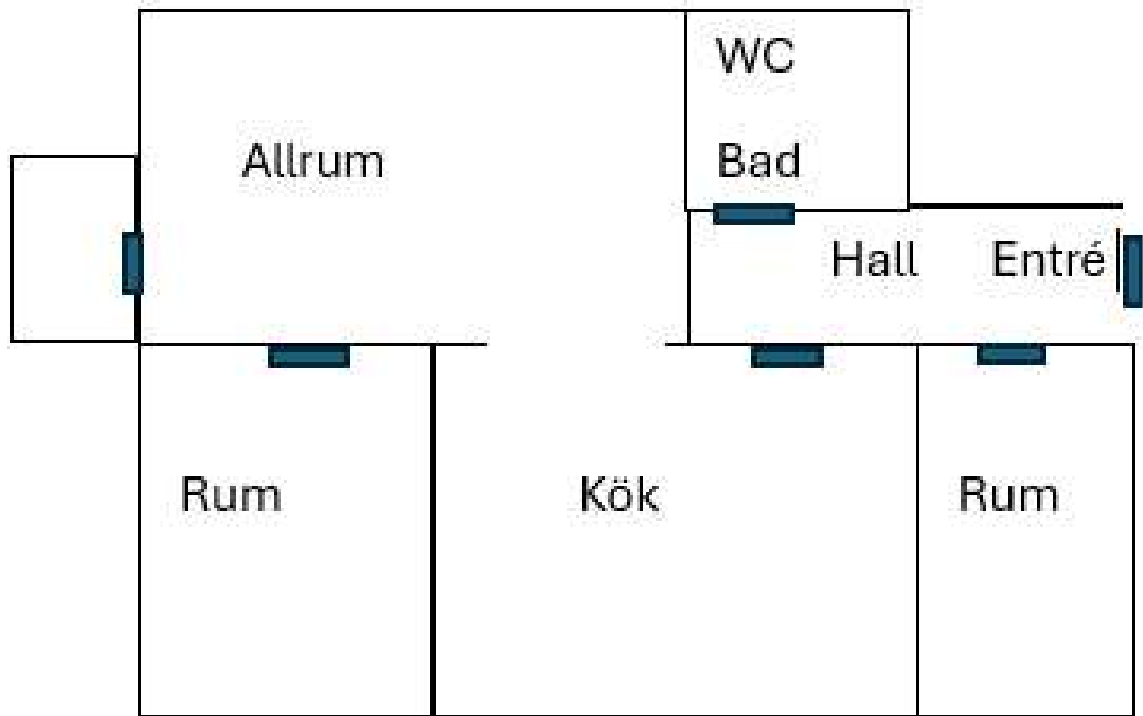
Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning

Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag

 | FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Karlstad Lusten 2	UUID 909a6a70-3646-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 170044435	Senaste ändringen i allmänna delen 1988-12-02
Län- och kommunkod 1780	Distrikt Norrstrand	Distriktskod 213033	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2013-10-24
Fastigheten är upplåten med tomträtt			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-12-05

Adress

Adress
Horsengatan 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26
654 67 Karlstad

Inskrivningsinformation

Tomträttsinnehav

Innehavare 773200-1339 Hsb Bostadsrättsförening Rud I Karlstad C/O Hsb Värmland Box 141 651 04 Karlstad Inskrivet ägar namn: Hsb:s Brf Rud I Karlstad	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1967-10-18	Akt 67/1193
--	---------------------	--------------------------------------	-----------------------

Berört fång

67/1193, andel 1/1
Upplåtelse (tomträtt): 1967-03-07
Ingen köpeskilling redovisad

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag 1967-10-18	Akt 67/1193	Upplåtelsedag 1967-03-07	Ändamål Bostadsbebyggelse
Avgäld 209 900 SEK	Avgäldperiod 20 år	Perioddatum från 1988-01-01	
Tidigaste uppsagningsdatum 2027-04-01	Efterföljande uppsagningsperiod 40 år	Äldre tomträtt enl. lag före 1954 Nej	Inskränkningar Annan rättighet än pantträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

Anmärkningar

Ny avgäld mm 87/37
Ny avgäld 07/10966

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
--------------	--------------	------------------------	------------

212000-1850 1/1 1931-09-04 31/135
Karlstads Kommun
651 84 Karlstad
Inskrivet ägarnamn: Karlstads
Kommun

Berört fång
63/336
Ingen köpeskilling redovisad

Berört fång
31/135
Köp (inklusive transportköp):
1931-04-07
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Anmärkning 87/489

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9
Totalt belopp: 27 000 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	5 000 000 SEK	1967-11-22	67/1285
2	500 000 SEK	1970-08-26	70/916
3	721 000 SEK	1970-08-26	70/917
4	2 188 000 SEK	1970-08-26	70/918
5	864 900 SEK	1970-08-26	70/919
6	55 500 SEK	1981-12-09	81/9780

Anmärkningar

Rättat 82/4008

7	144 000 SEK	1984-08-29	84/7562
8	4 026 600 SEK	2008-12-05	08/32557
9	13 500 000 SEK	2013-10-24	13/25294

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 Rudsområdet södra delen	1965-03-12	1780K-364/1965

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	415787-2	Ja	Fastighet

Samtaxering för registerenhet

Karlstad Lusten 2-3

Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 183 077 000 SEK	därav byggnadsvärde 144 077 000 SEK	därav markvärde 39 000 000 SEK
Taxerade ägare 773200-1339 Hsb Bostadsrättsförening Rud I Karlstad C/O Hsb Värmland Box 141 65104 Karlstad		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 75973392 (2025)

Taxeringsvärde 39 000 000 SEK	Riktvärdeområde 1780078	Byggrätt ovan mark 22 965 kvm	Riktvärde byggrätt 1 698 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 301728610 (2025)

Taxeringsvärde 77 000 SEK	Riktvärdeområde 1780078	Lokalyta 18 kvm	Hyra 23 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1968	Tillbyggnadsår 2013	Värdeår 1968
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 75972392 (2025)

Taxeringsvärde 144 000 000 SEK	Riktvärdeområde 1780078	Bostadsyta 18 449 kvm	Hyra 20 264 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1968	Tillbyggnadsår 2013	Värdeår 1968
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Sammanläggning	1966-09-05	1780K-178/1966

Fastighetsreglering	1988-12-02	1780K-88/85
---------------------	------------	-------------

Tekniska åtgärder	Datum	Akt
Nymätning	1988-12-02	1780K-88/85

Ursprung

Karlstad Karlstad 3:684,989

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6586276.9	415993.6

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	19 724 m ²	19 724 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum		Akt
S-Karlstad Stg:3449	1988-02-10		1780-88/1

Källa: Lantmäteriet

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