

FÖRSÄLJNINGSPROSPEKT

Unik möjlighet på Herrhagens mysiga villakvarter!

IDUN 16

Långgatan 3





Innehåll



5 FÖRMEDLINGSUPPDRAG

6 Investeringsaspekter

7 Sammanfattning

9 FINANSIELL INFORMATION

11 Fastigheten

13 Kommunen

14 Ortsbeskrivning

003

15 FÖRSÄLJNINGSPROCESS

16 BILAGOR

17 - Fastighetskarta

19 - Planritning

24 - Fastighetsregisterutdrag

25 - Fotografier



Förmedlingsuppdrag

UPPDRAG

Privatpersoner ("Säljaren") äger fastigheten IDUN 16 ("Fastigheten") i Karlstad Kommun.

Säljaren planerar att avyttra Fastigheten genom sedvanlig överlåtelse av fast egendom.

Real Advice Sweden AB ("Real Advice") har av Säljaren anlåtats som exklusiv rådgivare i försäljningsprocessen.

KONTAKTUPPGIFTER

Frågor om Fastigheten eller försäljningsprocessen skall ställas till ansvarig fastighetsmäklare enligt nedan. Under inga omständigheter får personal anställd hos Säljaren eller hyresgäster i Fastigheten kontaktas utan medgivande från Real Advice.

FÖRSÄLJNINGSPROSPEKT

Detta prospekt har upprättats av Real Advice på uppdrag av Säljaren. Prospektet syftar till att utgöra underlag för en vidare diskussion avseende ett förvärv av Fastigheten. Uppgifterna i prospektet härstammar från källor som Säljaren och Real Advice bedömer vara tillförlitliga.

Avvikelse eller ofullständig information kan inte ligga till grund för någon typ av ersättning, skadestånd eller liknande riktat mot vare sig Säljaren eller Real Advice som härmed friskriver sig från allt ansvar för eventuella brister i försäljningsprospektet eller i annan information - muntligt eller skriftligt - som tillhandahålls till intressenter till Fastigheten. Säljaren ansvarar endast för sådana utfästelser och garantier som lämnas i de köpehandlingar som tecknas med köpare av Fastigheten.

© Real Advice. Materialet är skyddat enligt upphovsrättslagen. Mångfaldigande av hela eller delar av innehållet i detta prospekt är förbjuden utan skriftligt medgivande från Real Advice.

DEFINITIONER

Fastigheten	IDUN 16
Bruksarea	Bruksarea enligt uppgifter från Säljaren
Bruttointäkter	Hyra innan avdrag för intäktsbortfall
Nettointäkter	Hyra efter avdrag för intäktsbortfall
Säljaren	Privatperson
Real Advice	Real Advice Sweden AB



ANSVARIG FASTIGHETSMÄKLARE

DAVID ASPÖ

Kommersiell Fastighetsmäklare

076-018 33 33

david.aspö@realadvice.se

Investeringsaspekter



LÄGE

Fastigheten har ett utsökt läge bland Herrhagens vackra villabebyggelse och har topprenoverats de senaste åren. Promenadavstånd till både Vätern, Inre Hamns breda restaurang- och nöjesutbud samt till centrumkärnan.



FASTIGHETEN

Bostadsfastighet bestående av 5 riktigt fina lägenheter fördelade över 1-4 rok där den största "ägarlägenheten" blir tillgänglig för köparen.



EKONOMI

Aktuellt hyresvärde för Fastigheten är 573 tkr per år motsvarande 1524 kr per kvm. Stabila och gynnsamma kassaflöden med attraktiva bostäder i en av Karlstads mest centrala delar.

Sammanfattning

FASTIGHETEN

Fastigheten är belägen på Herrhagen i Karlstads kommun. Området är ett av Karlstads mest populära och anrika områden med promenadavstånd till centrum. Byggnaden består av 5 fina lägenheter där den största lägenheten har nyttjats av ägaren och blir tillgänglig för köparen. Denna lägenhet är renoverats i absolut toppklass. Närheten till både Vänern och Inre Hamns rika restaurang och nöjesliv.

DRIFTNETTO

Driftnetto för Fastigheten beräknas uppgå till 355 tkr, motsvarande 945 kr per kvm. Samtliga intäkter i prospektet är baserade på aktuellt läge avseende uthyrning och inkomstbortfall, enligt förvaltarrapport 2025-11-20. Samtliga lägenheter omfattas av förhandlingsordning och redovisat hyresvärde motsvarar resultatet av den senaste förhandlingsöverenskommelsen.

Samtliga kostnader i prospektet avseende försäkring, värme, el, vatten och sophämtning är baserade på redovisade kostnader från Säljaren. Kostnad för skötsel och underhåll har beräknats med utgångspunkt från schabloner. Kostnad för fastighetsskatt har beräknats enligt gällande skatteregler för inkomstår 2025. Kostnad för administration ingår inte sammanställningen.

FÖRSÄLJNINGSPROCESS

Intressenter bjuds att inkomma med indikativa bud på Fastigheten i enlighet med instruktioner på sida 16 i prospektet.

DRIFTNETTO

Budget 2026

	tkr
Summa bruttohyra	573
Intäktsbortfall	6
Nettointäkter	567
Fastighetsskatt	8
Drift- och underhåll	204
Nettokostnader	212
Driftnetto	355

ÖVERSIKT

Fastighetsbeteckning	IDUN 16
Adress	Långgatan 3
Taxeringsvärde, kr	5 240 000
Tomtareal, kvm	1 144
Uthyrbar area, kvm	376 kvm boarea
Pantbrev, kr	4 340 000



Finansiell Information

HYRESVÄRDE

Hyresvärde för Fastigheten bedöms uppgå till 573 tkr, motsvarande 1524 kr per kvm. Hyresvärdet baseras på full uthyrning utifrån Säljarens hyresgästlista. Samtliga lägenheter omfattas av förhandlingsordning och redovisat hyresvärde motsvarar resultatet av den senaste förhandlingsöverenskommelsen.

KOSTNADER

Samtliga kostnader i prospektet avseende försäkring, värme, el, vatten och sophämtning är baserade på redovisade kostnader från Säljaren. Kostnad för skötsel och underhåll har beräknats med utgångspunkt från schabloner. Kostnad för fastighetsskatt har beräknats enligt gällande skatteregler för inkomstår 2024. Kostnad för administration ingår ej i sammanställningen.

DRIFTNETTO

Med ovanstående information om hyresvärde och kostnader bedöms driftnetto för Fastigheten uppgå till 355 tkr, motsvarande 945 kr per kvm.

DRIFTNETTO

	Budget 2026		
	Area	tkr	kr/kvm
Hyra bostäder	376	573	1524
Summa bruttohyra	376	573	1524
Vakans bostäder	1%	6	-
Intäktsbortfall		6	-
Nettointäkter		567	1508
Försäkring		10	27
Värme		62	164
El		29	78
Vatten		14	36
Sophämtning		8	20
Skötsel		43	115
Underhåll		38	100
Fastighetsskatt		8	22
Nettokostnader		212	563
Driftnetto		355	945

FINANSIELL INFORMATION

Taxeringsvärde, tkr	5 240
- Taxeringsvärde byggnad(er)	3 555
- Taxeringsvärde mark	1 685
Pantbrev, tkr	4 340
Momsregistrerad yta, %	0



Fastigheten

LÄGE

Fastigheten är belägen på Herrhagen med adressen Långgatan 3. Området ligger cirka 1 kvm från Karlstad centrum och utgörs huvudsakligen av flerbostadshus, villabebyggelse, restauranger, handel, konstgallerier, skola och förskola. Det finns många fina grönområden i närheten samt bra kommunikationsmöjligheter.

FASTIGHETEN

Fastigheten Idun 16 är belägen på Herrhagen med adressen Långgatan 3. På Fastigheten finns en byggnad med källare och tre våningsplan. Källaren består av förrådsutrymmen och tvättstuga. Totalt finns 5 bostadslägenheter fördelat över 2 st 1 rok, 1 st 2 rok, 1 st 3 rok, 1 st 4 rok. Genomsnittlig boarea för lägenheterna uppgår till 75 kvm med en hyra om 1 524 kr per kvm.

Byggnaden är uppförd på en källargrund med en stomme i betong. Fasaden är beklädd med tegel och taket har beklädnad av betongpannor. Byggnaden värms upp med fjärrvärme och är anslutet till kommunalt vatten och avlopp.

Byggnaden är uppförd 1933 och under åren har löpande renoveringar, reparationer och underhåll utförts. Bland annat nytt yttertak inklusive tilläggsisolering 2007, sammanslagning av lägenheter 2012 och 2023. Åtgärd. Bostadslägenheter har renoverats i samband med in- och utflyttning av hyresgäster.

UTHYRBAR AREA

Fastighetens uthyrbara area uppgår till 376 kvm fördelat på 5 stycken bostadslägenheter om 1-4 rum och kök. På Fastigheten finns 1 parkeringsplats med uttag för elbil.

Fastighetens uthyrbara area uppgår till 376 kvm fördelat på 5 bostäder. Tomtarealen uppgår till 1144 kvm och den obebyggda delen av Fastigheten utgörs av en härligt uppvuxen trädgård samt uppfart med en parkeringsplats.

TEKNISK BESKRIVNING

Nybyggnadsår	1933
Grund	Källargrund
Stomme	Betong
Fasad	Tegel
Fönster	2-glas
Tak	Betongpannor
Uppvärmning	Fjärrvärme
Vatten och avlopp	Kommunalt
Ventilation	Självdreg
OVK	Godkänd tom 2029-08-28
Energideklaration	Godkänd tom 2035-08-27

ÖVERSIKT

Fastighetsbeteckning	IDUN 16
Adress	Långgatan 3
Taxeringsvärde, kr	5 240 000
Taxeringsvärde byggnad	3 555 000
Taxeringsvärde mark	1685000
Tomtareal, kvm	1 144
Uthyrbar area, kvm	Bruksarea
Pantbrev, kr	4 340 000





Karlstad ligger på Klarälvens delta vid Vänerns norra strand mitt emellan Stockholm och Oslo. Karlstads kommun har cirka 98 100 invånare och är Sveriges 22: a största kommun.

Karlstad är residensstad i Värmlands län och bildar tillsammans med Forshaga, Grums, Hammarö och Kil den så kallade Karlstadsregionen som omfattar sammanlagt 147 000 invånare.

Karlstad är en stark besöks- och handelsstad som erbjuder stora arrangemang och ett brett shoppingutbud. Karlstad har även ett högt handelsindex och mycket kompetens inom till exempel massa, papper och förpackningar.

Karlstad har ett av Sveriges yngsta universitet med cirka 19 000 studenter som studerar till bland annat jurist, civilingenjör, civilekonom och sjuksköterska.

Här finns ett stort centralsjukhus och många viktiga myndigheter som till exempel Konsumentverket,

Pensionsmyndigheten, Rekryteringsmyndigheten och Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB).

Kommunikationerna till och från Karlstad är goda med närhet både till Stockholm, Göteborg och Oslo. Tågavgångarna är många, vägnätet är bra och med egen flygplats, Karlstad Airport, går det snabbt att ta sig till Arlanda i Stockholm.



ä ö

Karlstad är en tillväxtort med stark befolkningstillväxt. Under de senaste tio åren har folkmängden ökat med i genomsnitt 926 invånare per år. 2024 uppgick befolkningen till 98 083 personer, en ökning motsvarande 939 invånare från 2023. Enligt den senaste befolkningsprognosen väntas antalet invånare i Karlstad kommun nå 100 000 personer år 2029.

ä Ö Ö Ö

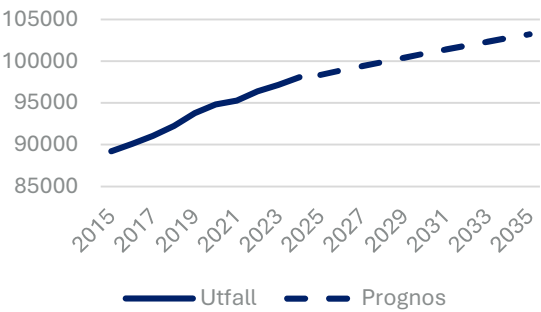
Bostadsmarknaden i Karlstad präglas sedan många år tillbaka av bostadsbrist med ett underskott på bostäder i både centralorten och i kommunen som helhet. Det är framför allt mindre lägenheter i centrala Karlstad som efterfrågas. Vid utgången av år 2023 fanns totalt 53 882 bostäder i Karlstad, varav 17 038 småhus och 32 730 lägenheter i flerbostadshus. Under perioden 2012–och 2023 färdigställdes i genomsnitt 563 bostäder per år, varav 15 % småhus och 85 % lägenheter i flerbostadshus. Upplåtelseformen för färdigställda lägenheter i flerbostadshus under perioden var 65 % som hyresrätt.

ä

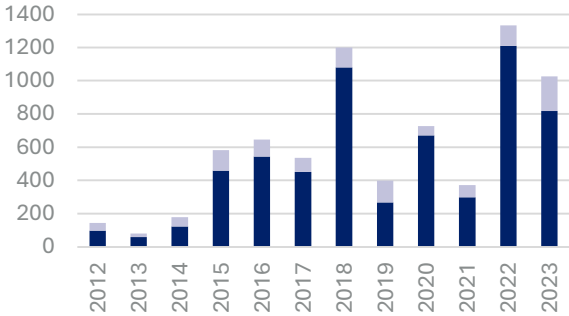
Allmännyttiga Karlstads Bostads AB (KBAB) är den största fastighetsägaren i Karlstad kommun avseende hyresrättslägenheter. KBAB äger och förvaltar cirka 7 700 lägenheter, motsvarande 38 % av alla hyresrättslägenheter i Karlstad. Genomsnittlig hyra 2024 för bostadslägenheter inom Karlstad kommun var 1 363 kr per kvm, enligt uppgift från SCB.

Karlstads detaljhandel har en god utveckling. År 2023 omsatte dagligvaruhandeln och sällanköpshandeln i Karlstad tillsammans 10 396 miljoner kronor, varav dagligvaruhandel stod för 3 703 miljoner kronor och sällanköpshandeln 6 693 miljoner kronor. Det innebär en tillväxt av handeln i Karlstad från 2022 till 2023 på 4 procent. Det motsvarar en ökning om 405 miljoner kronor. Största arbetsgivare i Karlstad är Karlstad kommun och Region Värmland med 7 500 respektive 6 875 anställda. Största privata arbetsgivare är Valmet med 700 anställda.

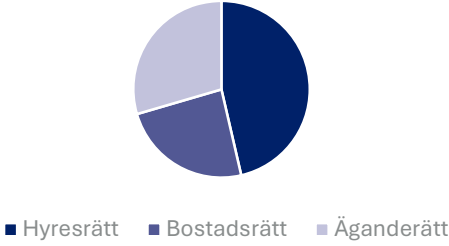
Ö



ö Ö ä



ä Ö ä



ÖÖ ä Ö Ö

Ö	
R	e bPP
S	d f eb
V	R V f e
a	ePP
b	beb
d r	bSb
e r pr r pr	aeb
f s u	aSb

Försäljningsprocess

FÖRSÄLJNINGSPROCESS

Intressenter inbjuds härmed att lämna indikativa bud på Fastigheten i enlighet med nedanstående budinstruktion.

VISNINGAR

Intressenter erbjuds visningar av Fastigheten inför lämnande av det indikativa budet. Kontakta ansvarig fastighetsmäklare för att boka tid för visning.

TRANSAKTIONSSTRUKTUR

Säljaren planerar att avyttra Fastigheten genom sedvanlig överlåtelse av fast egendom.

BUDINSTRUKTION

Intressenter inbjuds härmed att lämna indikativa bud på Fastigheterna i enlighet med nedan redovisade riktlinjer. Budgivare skall utgå från följande förutsättningar:

- Köpeskillingen skall erläggas kontant på tillträdesdagen.
- Befintliga lån skall lösas på tillträdesdagen
- Driftsavtal och liknande avtal är tecknade med sedvanliga och marknadsmässiga villkor
- Möjlighet ges att genomföra sedvanlig due diligence innan undertecknande av slutgiltig köpehandling
- Byggnadernas skick och standard motsvarar vad som med fog kan förutsättas med hänsyn till byggnadernas ålder och den beskrivning som lämnas i detta prospekt.
- Slutgiltiga köpehandlingar innehåller en friskrivningsklausul som innebär att säljaren friskriver sig från allt ansvar för fel och brister i Fastigheterna, inklusive dolda fel.

Skriftliga indikativa bud skall skickas till ansvarig fastighetsmäklare.

DUE DILIGENCE

Efter mottagande av indikativa bud kommer Säljaren att välja ut ett begränsat antal budgivare för deltagande i nästa steg vilket innebär att dessa parter får tillgång till

ytterligare information för due diligence samt utkast till köpehandling.

FRI PRÖVNINGSRÄTT

Säljaren förbehåller sig fri provningsrätt avseende de indikativa buden. Säljaren och Real Advice förbehåller sig rätten att när som helst avbryta alla diskussioner avseende en avyttring av Fastigheten eller ändra i ovan redovisade riktlinjer.

KOSTNADER

Intressenter svarar själv för samtliga egna kostnader som uppkommer i samband med utvärderingen av Fastigheten. Det gäller även om försäljningsprocessen avbryts eller ändras, oavsett skälet till detta.

KONTAKTUPPGIFTER

Frågor om Fastigheten eller försäljningsprocessen skall ställas till ansvarig fastighetsmäklare. Under inga omständigheter får personal anställd hos Säljaren eller hyresgäster i Fastigheten kontaktas utan medgivande från Real Advice.



ANSVARIG FASTIGHETSMÄKLARE

DAVID ASPNOR

Kommersiell Fastighetsmäklare

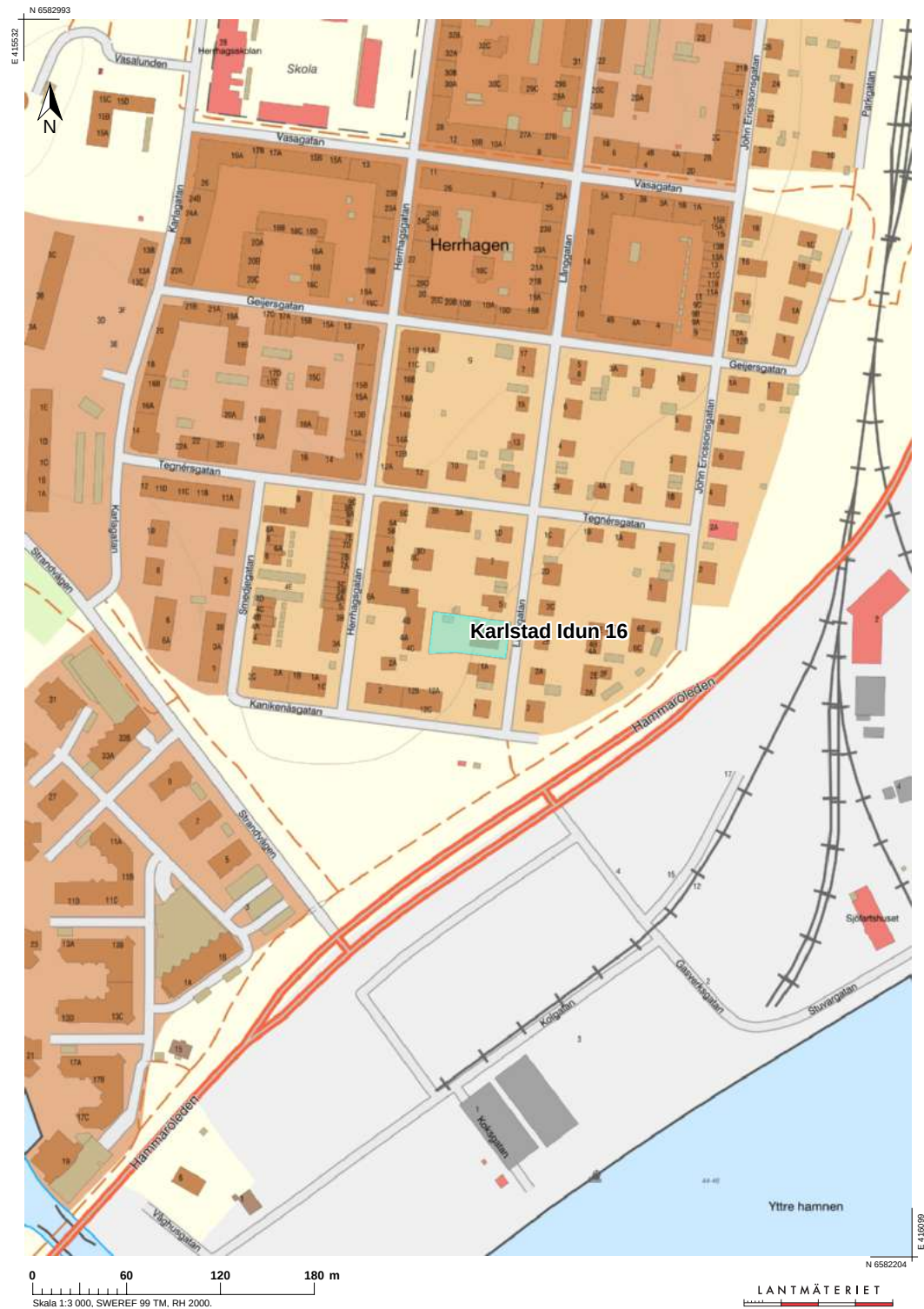
076-018 33 33

david.aspnor@realadvice.se

Bilagor

- FASTIGHETSKARTA
- PLANRITNING
- HYRESGÄSLISTA
- FASTIGHETSREGISTERUTDRAG
- FOTOGRAFIER

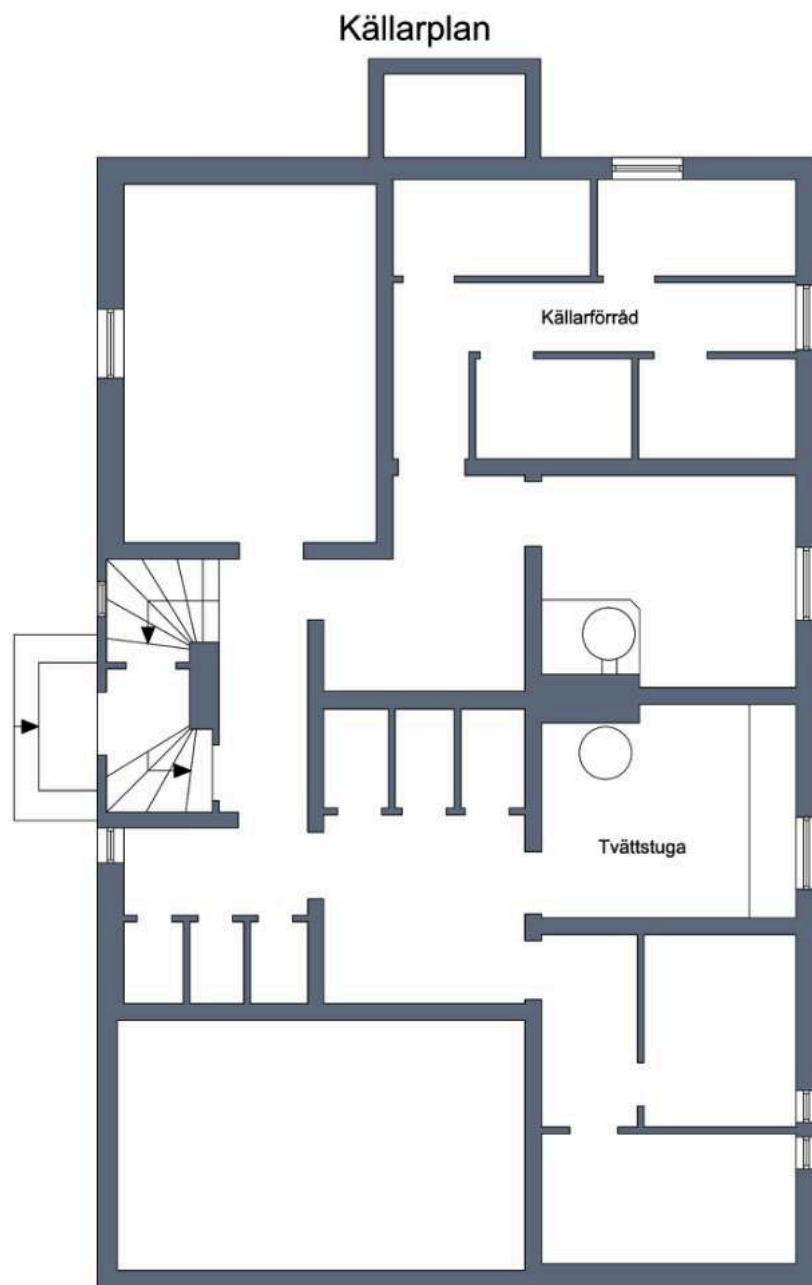
Fastighetskarta



Fastighetskarta flygfoto

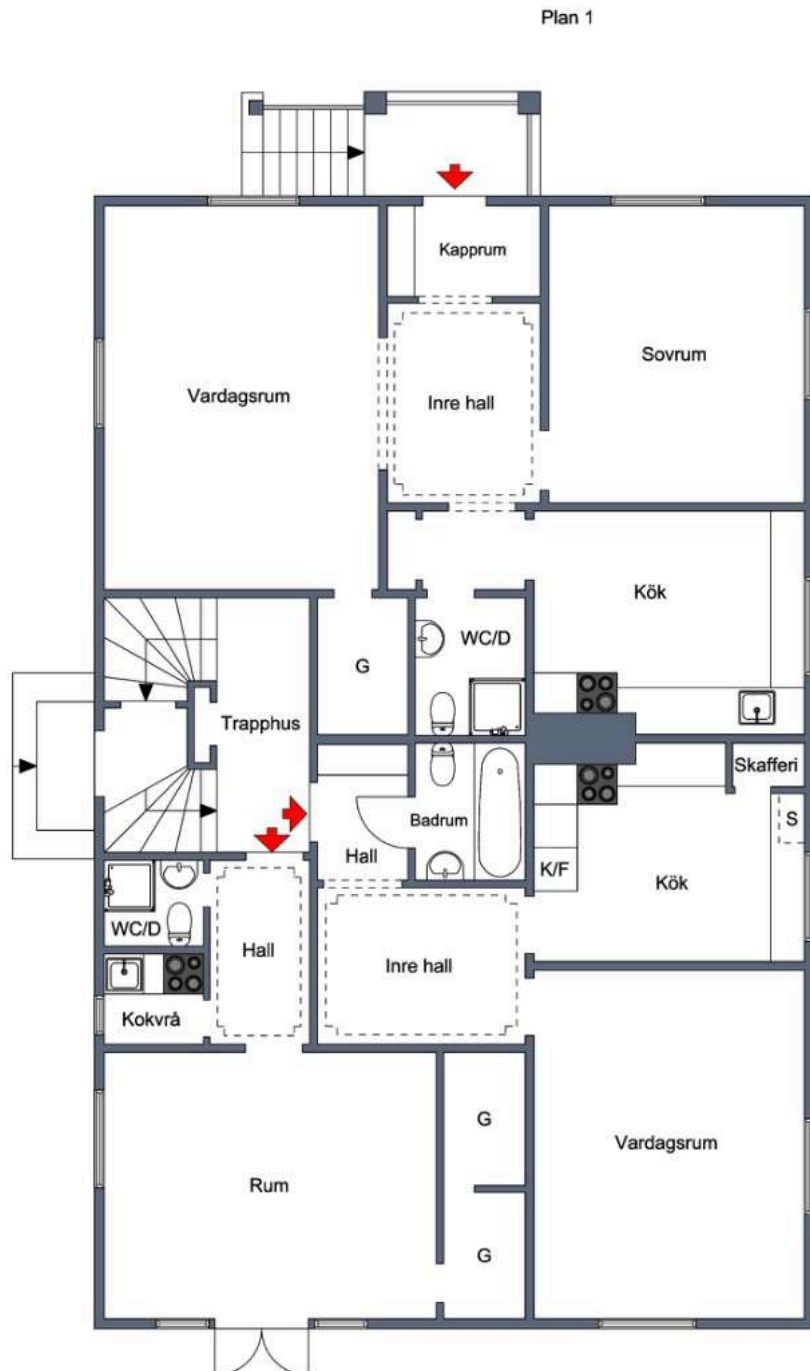


Planritning källare



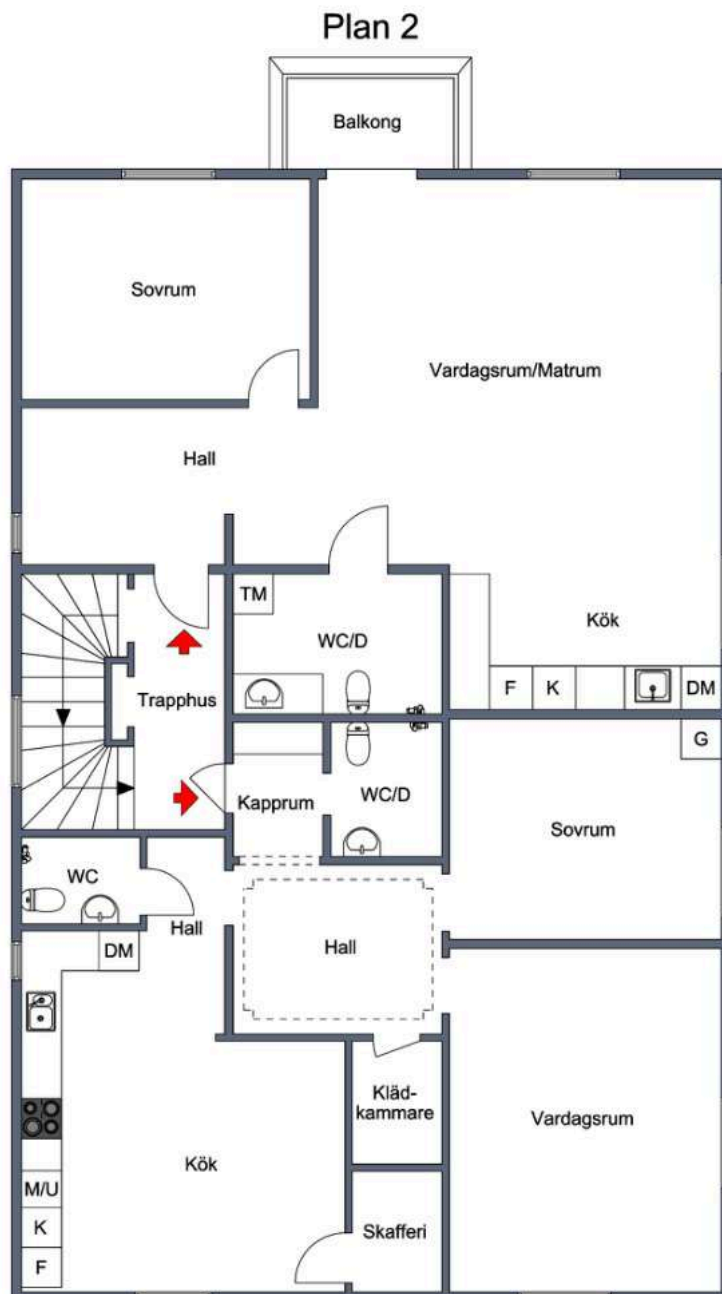
Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

Planritning plan 1



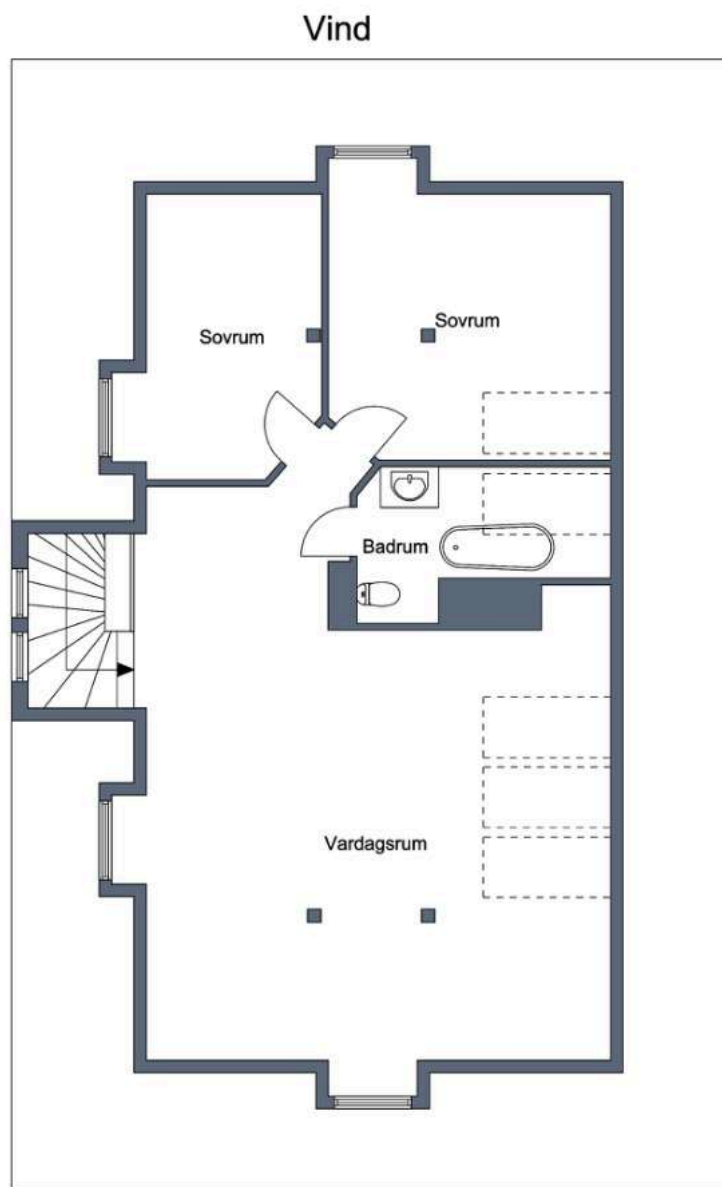
Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

Planritning plan 2



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

Planritning vindsplan



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

Hyresgästlista

Hyra bostäder					
Hyresgäst	Användning	Area	Hyra/mån	Hyra/år	Kr/kvm
1001	Bostad	72	7 779	93 349	1 297
1002	Bostad	51	5 719	68 633	1 346
1003	Bostad	31	5 340	64 080	2 067
1102	Bostad	82	11 200	134 400	1 639
1101	Bostad	140	17 700	212 400	1 517
Totalt		376	47 738	572 862	1 524

Fastighetsregisterutdrag



FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
KARLSTAD IDUN 16 Nyckel: 170037757 UUID: 909a6a70-1c30-90ec-e040-ed8f66444c3f	2008-01-07	2023-09-14 06:39	2025-08-26

ADRESS			
Långgatan 3 652 18 Karlstad Distrikt: Karlstads domkyrkodistrikt Nr: 213032			

LÄGE, KARTA		
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6582600.1	415809.2

AVSKILD MARK	
Beteckning	
KARLSTAD IDUN 17, 18	
Beskrivning: lotten har ingått i sammanläggning (DEL AV)	

AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 144 kvm	1 144 kvm	0 kvm

LAGFART			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
19700221-0222 Bjuresäter, Lena LÅNGGATAN 3 LGH 1101 652 18 KARLSTAD Testamente: 2010-11-12 Andel: 1/2	1/2	2023-02-24	D-2023-00062162:1
19700610-6210 Bjuresäter, Per Jonas LÅNGGATAN 3 LGH 1101 652 18 KARLSTAD Testamente: 2010-11-12 Andel: 1/2	1/2	2023-02-24	D-2023-00062162:2

TIDIGARE ÄGARE		
Tidigare lagfarna ägare	Inskrivningsdag	Akt
19271101-6242 Rydfelt, Ann-Mari Elvira Elisabet Bouppteckning: 1978-03-13 Andel: 1/1 Överlåten andel: 1/1	1987-09-09	87/1396

TIDIGARE BETECKNING		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
S-KARLSTAD IDUN 10 KARLSTAD IDUN 10	1988-02-10 2008-01-07	1780-88/1 1780K-2007/176

ANTECKNINGAR och AVTALS RÄTTIGHETER	
Fastigheten besvärar inte av sökt eller beviljad anteckning eller avtalsrättighet.	

INTECKNINGAR				
Totalt antal inteckningar: 5 Totalt belopp: 4 340 000 SEK				
Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Datapantbrev	24 000 SEK	1971-12-29	71/10278
2	Datapantbrev	216 000 SEK	1988-03-24	88/4615
3	Datapantbrev	2 600 000 SEK	2007-10-17	07/29531
4	Datapantbrev	540 000 SEK	2023-04-19	D-2023-00121919:1
5	Datapantbrev	960 000 SEK	2023-09-13	D-2023-00284112:1

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
Planer	Datum	Akt
tomtindelning: IDUN gällande	1937-10-19 Senast ajourföring: 2023-03-29	1780K-221/1937
stadsplan: KVARTERET IDUN MM INOM STADSDELEN HERRHAGEN gällande	1951-09-18 Senast ajourföring: 2023-03-29	1780K-142/1951 1780 1780K-12-51A

TAXERINGSINFORMATON			
Taxeringsenhet			Taxeringsår
HYRESHUSENHET, HUVUDSAKLIGEN BOSTÄDER (320) 429583-2			2025
Taxvärde	Taxvärde byggnad	Taxvärde mark	Areal
5 240 000 SEK	3 555 000 SEK	1 685 000 SEK	1144 kvm
Värderingsenhet hyreshusmark för bostäder 313823922025			

Fastighetsregisterutdrag

TAXERINGSPERIOD		
Taxvärde 1 685 000 SEK	Riktvärdeområde 1780072	Justeringsorsak
Yta byggrätt 383 kvm	Riktvärde byggrätt 4400 SEK/kvm	
Värderingsenhet hyreshusbyggnad för bostäder 313813922025		
Id hyresmark: 313823922025		
Taxvärde 3 555 000 SEK	Riktvärdeområde 1780072	Justeringsorsak
Värdeår 1981	Nybyggnadsår 1933	Tillbyggnadsår 2023
Bostadsyta 376 kvm	Under byggnad Nej	Hyra 399 000 SEK/år
ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SAMFÄLLIGHETER		
Gemensamhetsanläggningar KARLSTAD HERRHAGEN GA:1		
ÅTGÄRDER		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
tomtmätning	1933-03-04	1780K-186/1933
sammanläggning	1933-06-15	1780K-257/1933
fastighetsreglering	2008-01-07	1780K-2007/176
Anmärkning: psservice.Models.Section150+Section150Anmärkning		
URSPRUNG		
KARLSTAD KARLSTAD 1:133, 1:136		













ENTREPRENÖRSANDA • YRKESSTOLTHET • AFFÄRSMANNASKAP

Real Advice är en mäklarbyrå med specialistkompetens inom kommersiella fastigheter. Vår rådgivning baseras på 25 års erfarenhet av finans- och fastighetsmarknaden och kännetecknas av entreprenörsanda, yrkesstolthet och affärsmannaskap.

