

**VÄRDEUTLÅTANDE**  
**Bostadsrätt Lgh 211205001-0104**  
**RB Brf Karlshamnshus nr 5. Orgnr 736200-1849**  
**Karlshamn kommun**



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| BESKRIVNING OCH VÄRDERING .....             | 3  |
| ALLMÄNT .....                               | 3  |
| BESIKTNING .....                            | 3  |
| FÖRENING.....                               | 4  |
| LÄGENHETSBESKRIVNING.....                   | 5  |
| EKONOMI.....                                | 5  |
| OMDÖME .....                                | 6  |
| VÄRDEBEDÖMNING .....                        | 6  |
| BILAGA: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET ..... | 7  |
| BILAGA: KARTOR .....                        | 8  |
| BILAGA: SKISS ÖVER PLANLÖSNING.....         | 10 |

## BESKRIVNING OCH VÄRDERING

### ALLMÄNT

Värderingsobjekt: Lgh 211205001-0104, RB Brf Karlshamnshus nr 5.  
Orgnr 736200-1849

Upplåtelseform Bostadsrätt

Adress: Hunnemaravägen 33, 374 34 Karlshamn

Kommun: Karlshamn

Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd

Värdetidpunkt: Juni 2026

Syfte: Beskrivning och värdering inför exekutiv försäljning.

Underlag Besiktning, årsredovisning, orsprismaterial och erhållna uppgifter från föreningen angående årsavgift mm. Forum Fastighetsekonomi AB svarar inte för oriktiga värdebedömningar orsakade av lämnade sakuppgifter.

### BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2026-06-15 av undertecknad. Besiktningen är ej av sådan karaktär att den ersätter en säljares upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enl. JB 4:19, se även bilaga Förbehåll för värdeutlåtande.

Handräckning 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) enligt 8 kap. 18 § utsökningsbalken. 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. Bedömning av vad som är kostnadsfritt eller inte görs alltid vid handräckningen. Kronofogden tar som huvudregel inte hand om den egendom som myndigheten bedömer som sopor. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

## FÖRENING

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fastighet           | Föreningen äger fastigheten Karlshamn Lönne 3                                                                                                                                                                                                     |
| Byggnad             | 7 st. Flerbostadshus, uppfört 1955-1956. Fasadbeklädnad bestående av puts. Betongbyggnad.                                                                                                                                                         |
| Trapphus            | Trappa i natursten med vilplan. Väggar och bjälklag av betong.                                                                                                                                                                                    |
| Lägenheter          | 154 stycken bostadsrätter. Lägenheterna fördelas på 20 st. 1 rum och kök, 62 st. 2 rum och kök, 72 st. 3 rum och kök. Totalt 9 161 kvadratmeter lägenhetsarea. I föreningen finns även 3 lokaler om totalt 605 kvadratmeter.                      |
| Uppvärmning         | Vattenburen värme.                                                                                                                                                                                                                                |
| Gemensamma utrymnen | På vind finns lägenhetsseparata förråd. På bottenplan finns cykelförråd.<br><br>Föreningen har finplanerade ytor, gräsmattor mellan husen.                                                                                                        |
| Parkering           | Föreningen har 106 st. parkeringsplatser, Därutöver finns 20 st. garageplatser. Uppgift kring eventuell kötid har inte erhållits från föreningen.                                                                                                 |
| Ekonomi             | De långsiktiga skulderna per 2025-08-31 bestående av långfristiga lån om 26 790 841 kr, och kortfristiga skulder bestående av kortfristiga lån om 547 000 kr. Totalt 27 337 841 kr, vilket totalt motsvarar 2 984 kronor per kvadratmeter boarea. |
| Yttre fond          | 2025-08-31: 2 022 117 kronor                                                                                                                                                                                                                      |
| Underhållsplan      | Underhållsplan finns, se årsredovisning.                                                                                                                                                                                                          |
| Energideklaration   | Bifogas separat                                                                                                                                                                                                                                   |

## LÄGENHETSBESKRIVNING

|          |                                                                     |
|----------|---------------------------------------------------------------------|
| Bostaden | Lägenheten omfattar 3 rum och kök, fördelat 71 kvadratmeter boarea. |
| Läge     | Våning 4 tr.                                                        |
| Förråd   | Lägenhetsförråd på vind.                                            |

## Rumsbeskrivning

|                               |                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Väggbehandling<br>golv<br>tak | Tapet, sämre skick.<br>Plastmatta, parkett, textilmatta<br>Målat.                                                                                                                                |
| Kök, inredning                | Rosa släta luckor och lådfronter. Diskbänk, 4-pls spis med ugn och fläkt. Kyl. Vitvaror bedöms som äldre. Matplats för ca 4 personer. Kök med enklare standard i sämre skick. Tvättmaskin i kök. |
| Våtrum,                       | Badrum inrett med WC, tvättställ, badkar.<br>Golv belagt med plastmatta. Väggar klädda med plastmatta.<br>Ljust porslin. Badrum med normal standard i sämre skick.                               |
| Övrigt                        | Inglasad Balkong, belamrad med saker.<br><br>Lägenheten har ett eftersatt skick och omfattande renoveringsbehov.                                                                                 |

## EKONOMI

|                        |                                                                                                        |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lgh<br>reparationsfond | lägenhetsspecifik reparationsfond 1932,76 kr, enligt lägenhetsutdrag. Avsätts ej.                      |
| Andelstal              | 0,79170 %                                                                                              |
| årsavgift              | 63 996 kronor per 2025-09-01, motsvarade ca 901 kronor per kvadratmeter, eller 5 333 kronor per månad. |
| Avgiftshöjning         | 4 %, årsavgiften är förändrad per 2025-09-01, jämfört med 2024.                                        |

## OMDÖME

|                        |                                                                                                                                                                |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Läge                   | Fastigheten är i sydöstra delen av Karlshamn. Nära skola och idrottsplats., ca 1,5km från Karlshamn resecentrum. Närområdet i övrigt utgörs av flerbostadshus. |
| Efterfrågan            | Ordinär                                                                                                                                                        |
| Allmänservice          | God                                                                                                                                                            |
| Materialstandard       | Mindre god                                                                                                                                                     |
| Planlösning            | God                                                                                                                                                            |
| Standard               | Mindre god                                                                                                                                                     |
| Underhåll, lägenhet    | Eftersatt                                                                                                                                                      |
| Underhåll, fastigheten | Normalt                                                                                                                                                        |
| Objektet som helhet    | Lägenhet på våning 4 trappor med eftersatt skick och omfattande renoveringsbehov. Förening med normal ekonomi och låg belåning.                                |

## VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av köp av bostadsrätter inom föreningen och överlåtelse av bostadsrätter i närliggande område indikerar en värdenivå om ca 16 500 kronor per kvadratmeter. Med hänsyn till aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika läge, innehåll, standard och skick bedöms marknadsvärdet vara 700 000 kronor.

Marknadsvärde **SJUHUNDRA TUSEN KRONOR**  
**(700 000 kronor).**

2026-07-22  
Forum Fastighetsekonomi AB



Daniel Strand, civilingenjör  
Fastighetsvärderare



Andreas Ylipää, civilekonom  
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**

## **BILAGA: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET**

Nedanstående förbehåll gäller för de beskrivningar, värderingar, analyser eller andra liknande uppdrag utförda av Forum Fastighetsekonomi AB och dess samarbetspartners åt Kronofogdemyndigheten.

### **Offentliga uppgifter**

Bifogade utdrag från fastighetsdatasystem, lantmäteriakter, inskrivningsmyndigheter eller andra statliga/kommunala myndigheter förutsätts vara korrekta om inget annat påpekats i värdering/beskrivning.

### **Uppgifter från ägare/representant**

Uppgifter från ägare/ägarrepresentant eller hyresgäst/arrendator som inte kan kontrolleras på ett annat sätt, kan ändå redovisas i beskrivning/värdering och behandlas som en tillhandahållen uppgift.

Detta kan då gälla uppgifter om hyra, arrende eller egenskaper hos objektet som inte kan kontrolleras på ett oberoende sätt via kontrakt eller andra dokument.

### **Miljöskador, fel i fastighet, bostadsrätt**

Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då detta kräver särskild utredning och ej ingår i uppdraget. Ansvar tas således ej för fel, skador eller miljöpåverkan. För dessa frågor hänvisas till 4 kap. jordabalken och även köplagen avseende bostadsrätter. I övrigt kan sägas att objekt vid en eventuell exekutiv auktion säljs i befintligt skick, där det åligger köparen att göra de bedömningar som krävs av objektet utifrån visning och beskrivning.

### **Övrigt**

Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den exekutiva auktionen. Underlaget för värdebedömningen sker utifrån ortsprismaterial, kalkyler mm. Om relevant underlag inte kan tillhandahållas, sker värdebedömningen utifrån de erfarenheter värderingsmannen har från liknande objekt - beaktat de övriga förutsättningar som finns. Bedömningen i sig är upp till värderingsmannen att utföra utifrån tillgänglig information, läge, fysiska egenskaper för objektet och eventuella eller möjliga intäkter i nuläget och på sikt.

## BILAGA: KARTOR

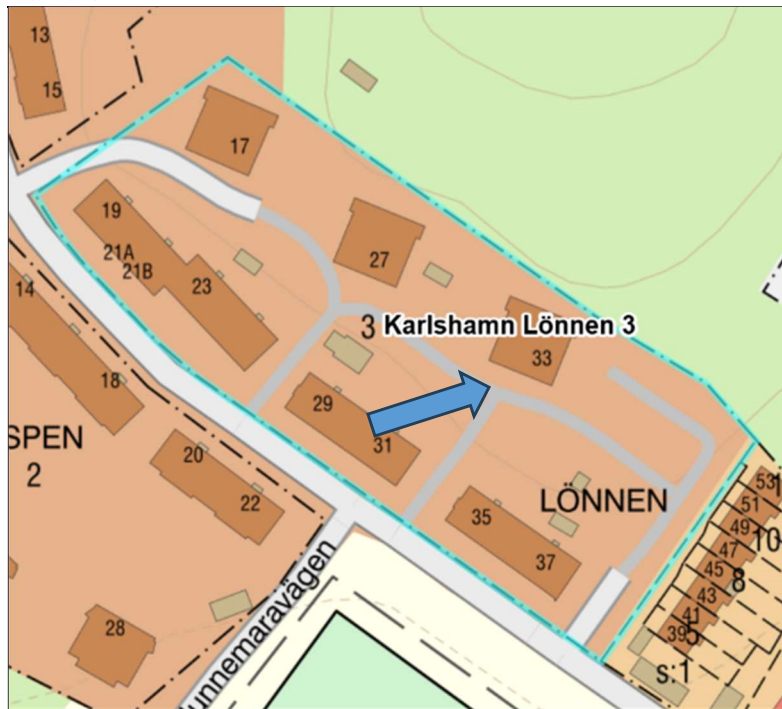
Karta 1:



Karta 2:



Karta 3:



Karta 4 (flygfoto):



## BILAGA: SKISS ÖVER PLANLÖSNING

