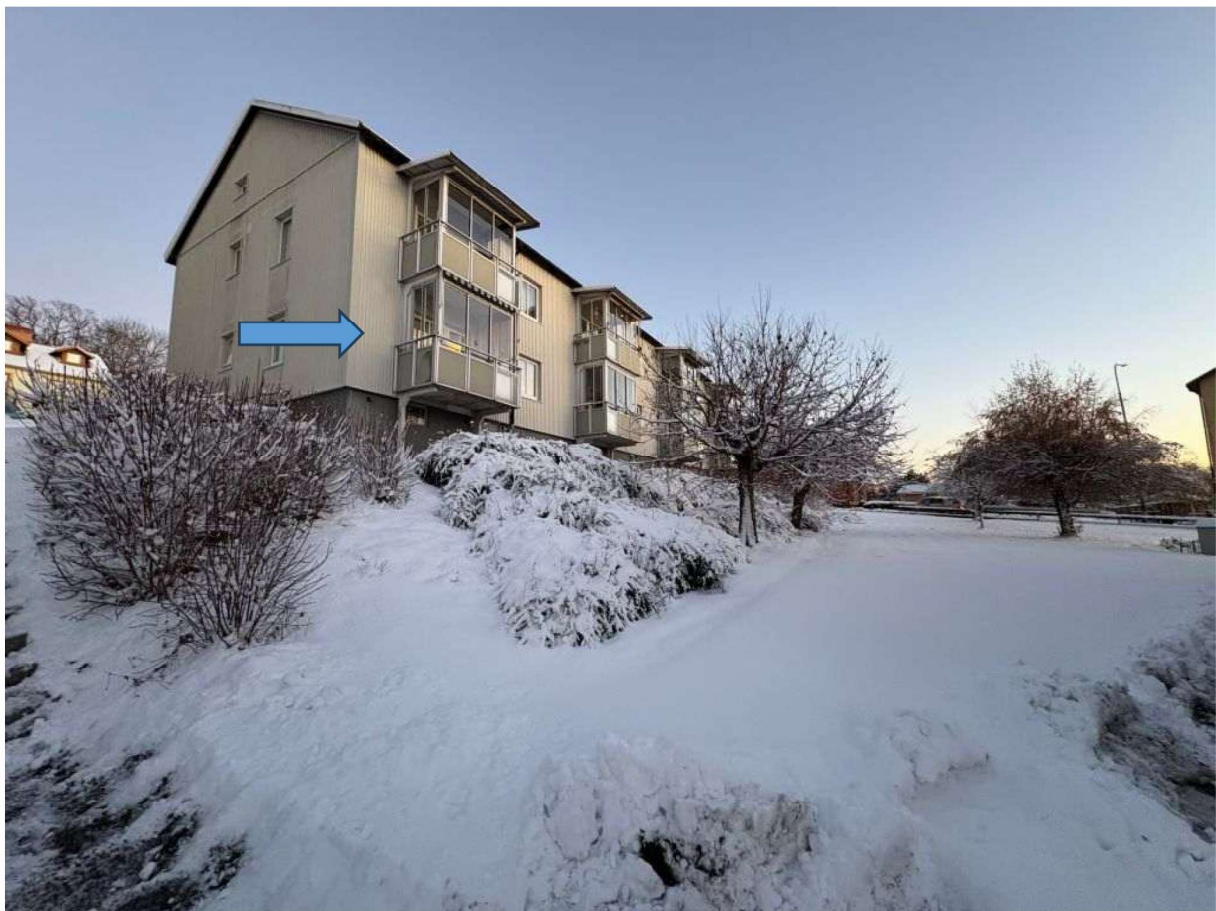


VÄRDEUTLÅTANDE
Bostadsrätt LGH 37
Brf Spjutet i Ronneby. Orgnr 735600-0872
Ronneby kommun



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 37, Brf Spjutet i Ronneby. Orgnr 735600-0872

Upplåtelseform Bostadsrätt

Adress: Övre Brunnsvägen 14A. lgh 1002, 372 36 Ronneby

Kommun: Ronneby

Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd

Värdetidpunkt: November 2025

Syfte: Beskrivning och värdering inför exekutiv försäljning.

Underlag Besiktning, årsredovisning, ortsprismaterial 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 2025-11-21 av Daniel Strand. 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 fastigheterna Ronneby Spjutet 9 och Ronneby Spjutet 10.
Byggnad	Flerbostadshus i 2 plan med källare och inredd vind uppfört 1961. Fasadbeklädnad bestående av plåt. Taket är belagt med mörka takpannor. Betongbyggnad.
Trapphus	Portkod. Trappa i terrazzo med vilplan. Väggar och bjälklag av betong.
Lägenheter	44 stycken bostadsrätter enligt 4st. 1 rk. 4st. 1rok. 20 st. 2 rok. 6 st. 3 rok. Totalt 2295 kvadratmeter lägenhetsarea. I föreningen finns även 15 lokaler för uthyrning.
Uppvärmning	Vattenburen värme.
Gemensamma utrymnen	Föreningen har totalt 2 tvättstugor och 1 torkrum. Den stora är placerad centralt mellan husen i egen byggnad, med taggbokning. Mindre tvättstuga i källaren på Övre Brunnsvägen 12. Föreningen har en övernattninglägenhet i huset på Väpnarstigen 4. Medlemmar kan hyra övernattningsrummet till sina gäster. Föreningslokal, med plats för upp till 35 personer och ett fullutrustat kök. Cykelutrymmen.
Parkering	Föreningen har 23st parkeringsplatser. Kostnaden för parkeringsplatserna är för närvarande utan El 100 kr/månad, EL-plats 120 kr/månad. Uthyrning enligt särskilt kösystem, med separat kölista och viss kötid enligt föreningen.
Ekonomi	De långsiktiga skulderna per 2024-12-31 bestående av långfristiga lån om 8 281 957 kr, och kortfristiga skulder bestående av kortfristiga lån om 80 000 kr. Totalt 8 361 957 kr, vilket totalt motsvarar 3 644 kronor per kvadratmeter boarea.
Yttre fond	2024-12-31: 2 843 490 kronor
Underhållsplan	Underhållsplan finns, se årsredovisning.
Energideklaration	Bifogas separat

LÄGENHETSBESKRIVNING

Bostaden	Lägenheten omfattar 3 rum och kök, fördelat 68,5 kvadratmeter boarea.
Läge	Våning 1 tr. ingång 14A. Lägenhet 37 (1002).
Förråd	Lägenhetsförråd i källare, samt på vind.

Rumsbeskrivning

Väggbehandling golv tak	Målat, normalt skick. Trä, klinker. Normalt skick. Målat. Undertak med plattor i hall, med installationsutrymme ovanför. Mindre ytor i hallen behöver kompletteringsmålas.
Kök, inredning	Träfärgade respektive mörka släta luckor och lådfronter. Diskbänk, 4-pls induktionshäll med fläkt(kolfilter). Inbyggd ugn. Integrerad diskmaskin. Kyl/frys. Matavfallskvarn. Vitvaror bedöms som nyare. I köket saknas naturligt utrymme för en matplats. Kök med nyare standard i bra skick.
Våtrum,	Badrum inrett med WC, tvättställ, dusch. Golv belagt med mörk klinker. Väggar klädda med ljust och mörkt kakel. Ljust porslin. Badrum med normal standard i normalt skick.
Övrigt	Inglasad Balkong. Normalt skick. Spotlights i tak. Golvvärme (el), i kök, hall samt våtrum enligt uppgift från bostadsrättsinnehavare.

EKONOMI

Lgh reparationsfond	0 kronor, avsätts ej.
Andelstal	2,9232 %
Årsavgift	55 536 kronor per 2025-01-01, motsvarade ca 811 kronor per kvadratmeter, eller 4628 kronor per månad.
Avgiftshöjning	0 %, årsavgiften är oförändrad 2024, jämfört med 2023.

OMDÖME

Läge	Fastigheten är belägen i centrala delarna av Ronneby, ca 500m från Ronneby resecentrum. Närområdet utgörs av flerbostadshus och villabebyggelse, med nära avstånd till centrum.
Efterfrågan	Ordinär
Allmänservice	God
Materialstandard	God
Planlösning	God
Standard	God
Underhåll, lägenhet	Normalt
Underhåll, fastigheten	Normalt
Objektet som helhet	Lägenhet på våning en trappa i normalt skick och med normal standard. 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 11 500 kronor per kvadratmeter. Med hänsyn till aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika läge, innehåll, standard och skick bedöms marknadsvärdet vara 900 000 kronor.
Marknadsvärde	NIOHUNDRA TUSEN KRONOR (900 000 kronor).

2025-12-02
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

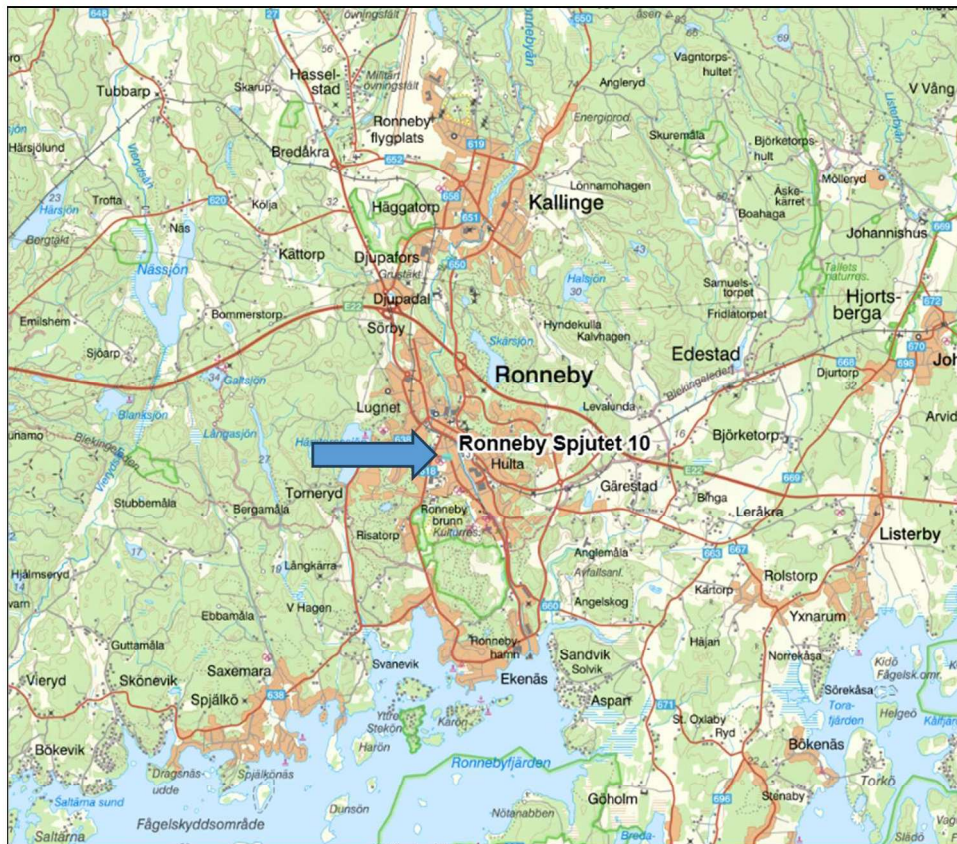
Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då 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

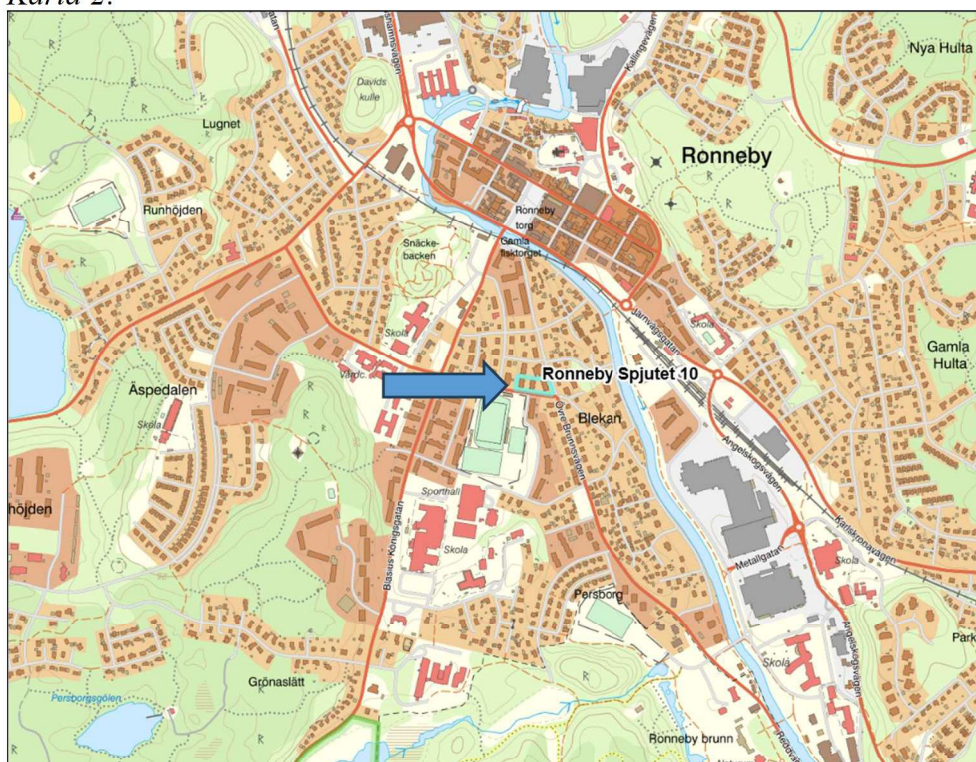
Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den exekutiva 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

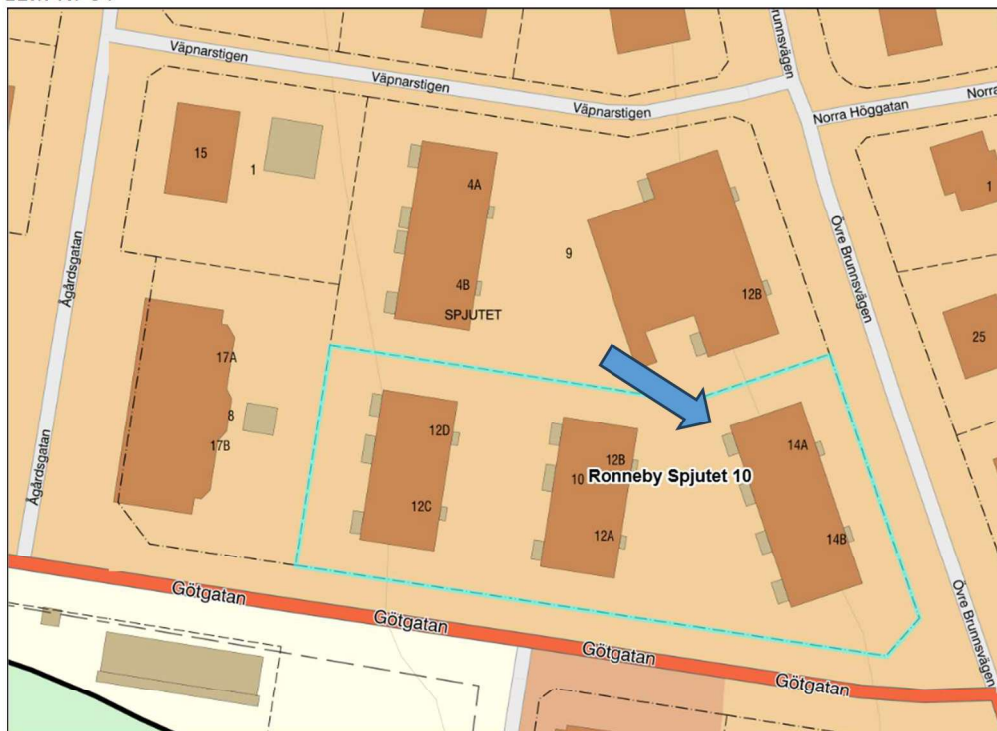
Karta 1:



Karta 2:



Karta 3:



Karta 4 (flygfoto):



BILAGA: SKISS ÖVER PLANLÖSNING

Planskiss lägenhet

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma

