

VÄRDEUTLÅTANDE
Bostadsrätt LGH 08-0378-19-31
HSB BRF Södertälje i Karlshamn. Orgnr 736200-0742
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 08-0378-19-31, HSB Brf Södertälje i Karlshamn.
Orgnr 736200-0742

Upplåtelseform: Bostadsrätt

Adress: Erik Dahlbergsvägen 47. lgh 1101, 374 37 Karlshamn

Kommun: Karlshamn

Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd

Värdetidpunkt: Januari 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 2026-01-15 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 Södertälje 14
Byggnad	2 st. Flerbostadshus i 3 plan med källare, uppfört 1963 och 1964. Fasadbeklädnad bestående av tegel. Taket är belagt papp. Betongbyggnad.
Trapphus	Portkod med porttelefon och tagg. Trappa i terrazzo med vilplan. Väggar och bjälklag av betong.
Lägenheter	36 stycken bostadsrätter. Lägenheterna fördelas på 24 st. 2 rok och 12 st. 3 rok. Totalt 2395 kvadratmeter lägenhetsarea. I föreningen finns även 1 lokal för uthyrning om 74 kvadratmeter.
Uppvärmning	Vattenburen värme.
Gemensamma utr	I källare finns lägenhetsseparata förråd om ca 6kvm. Tvättstuga, torkrum, mangelrum. Bokning via lista. Cykelförråd (i respektive hus), föreningsrum för möten. Föreningen har också en stor innergård med finplanerade ytor, gräsmattor och buskar.
Parkering	Föreningen har 15st parkeringsplatser varav 6 st. elplatser. Därutöver finns 10 st garageplatser med separata garageutrymmen och egen port. Kostnaden för parkeringsplatserna är enligt uppgift från ordf. för närvarande 70 kr/månad. Kostnad för garage är 190kr/mån. Uthyrning enligt särskilt kösystem, med separat kölista och viss kötid enligt föreningen. Enligt uppgifter från föreningen ligger kötiderna oftast omkring ca ½ år för parkeringsplats och ca 3 år för garageplats.
Ekonomi	De långsiktiga skulderna per 2024-12-31 bestående långfristiga lån om 3 541 250 kr, och kortfristiga skulder bestående av kortfristiga lån om 5 282 927 kr. Totalt 8 824 177 kr, vilket totalt motsvarar 3 684 kronor per kvadratmeter boarea.
Yttre fond	2024-12-31: 2 791 959 kronor
Underhållsplan	Underhållsplan finns, se årsredovisning.
Energideklaration	Bifogas separat

LÄGENHETSBESKRIVNING

Bostaden	Lägenheten omfattar 2 rum och kök, fördelat 62,5 kvadratmeter boarea.
Läge	Våning 2 tr.
Förråd	Lägenhetsförråd i källare, samt klk/förråd i lägenhet.

Rumsbeskrivning

Väggbehandling golv tak	Tapet, huvudsakligen i normalt skick. Parkett, laminat, klinker. Normalt skick. Målat. Normalt skick.
Kök, inredning	Träfärgade spårade luckor och lådfronter. Diskbänk, 4-pls häll med ugn och fläkt. Inbyggd micro. Diskmaskin. Kyl/frys. Vitvaror bedöms delvis som äldre. Matplats för ca 4 personer. Kök med normal standard i normalt skick.
Våtrum,	Badrum inrett med WC, tvättställ, dusch. Vattenburen handukstork. Kombinerad tvättmaskin/torktumlare. Golv belagt med mörk klinker. Väggar klädda med ljust och kakel. Ljust porslin. Badrum med normal standard i normalt skick.
Övrigt	Inglasad Balkong. Magnetiskt lås till balkongfönster. Från ca 2019. Normalt skick. Viss ytskiktsbehandling kan behövas, men inga större brister har noterats, några mindre borrhål lokalt. Ospända dörrhandtag till våtrum och klädkammare.

EKONOMI

Lgh reparationsfond	8351,21 kronor, avsätts ej.
Andelstal	2,69766 %
Årsavgift	45 528 kronor per 2026-01-01, motsvarade ca 728 kronor per kvadratmeter, eller 3794 kronor per månad (varav 435kr/månad avser balkongtillägg). Elförbrukning tillkommer enligt uppgift från ordförande, separata mätare i källare.
Avgiftshöjning	2,5 %, årsavgiften är förändrad per 2025-01-01, jämfört med 2024.

OMDÖME

Läge	Fastigheten är belägen i centrala delarna av Karlshamn, ca 400m från Karlshamn resecentrum. Närområdet utgörs av flerbostadshus och centrumverksamhet.
Efterfrågan	God
Allmänservice	God
Materialstandard	God
Planlösning	God
Standard	God
Underhåll, lägenhet	Normalt
Underhåll, fastigheten	Normalt
Objektet som helhet	Lägenhet på våning två trappor 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 14 200 kronor per kvadratmeter. Med hänsyn aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika läge, innehåll, standard och skick bedöms marknadsvärdet vara 900 000 kronor.
Marknadsvärde	NIOHUNDRA TUSEN KRONOR (900 000 kronor).

2026-01-26
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

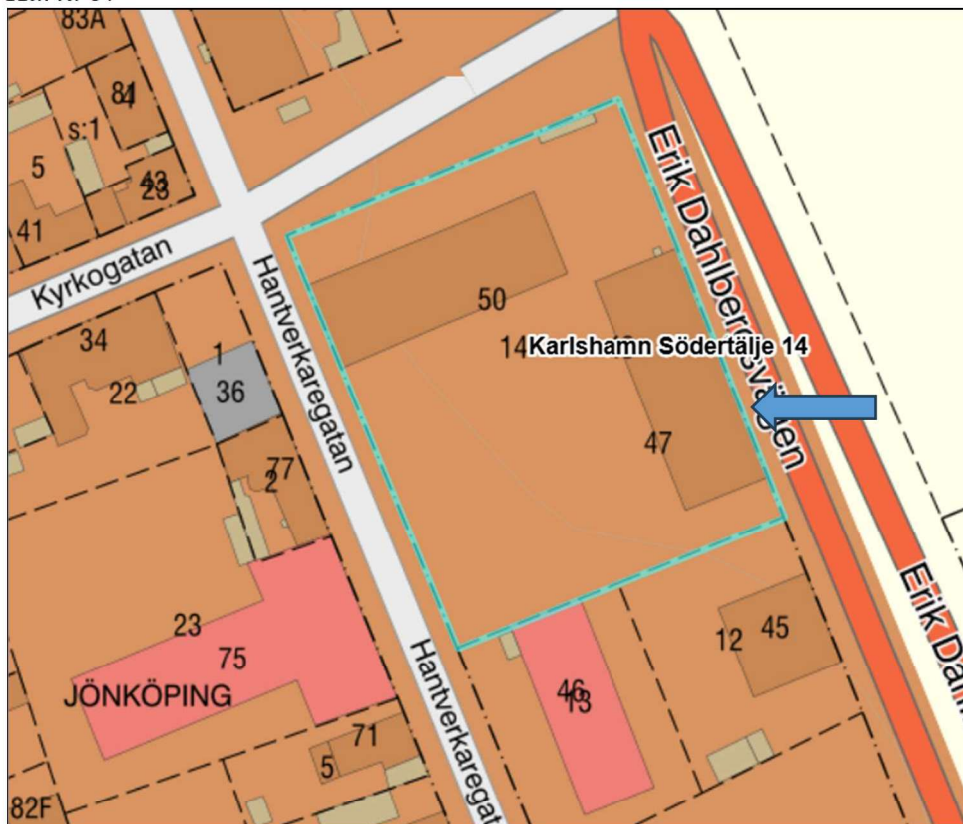
Karta 1:



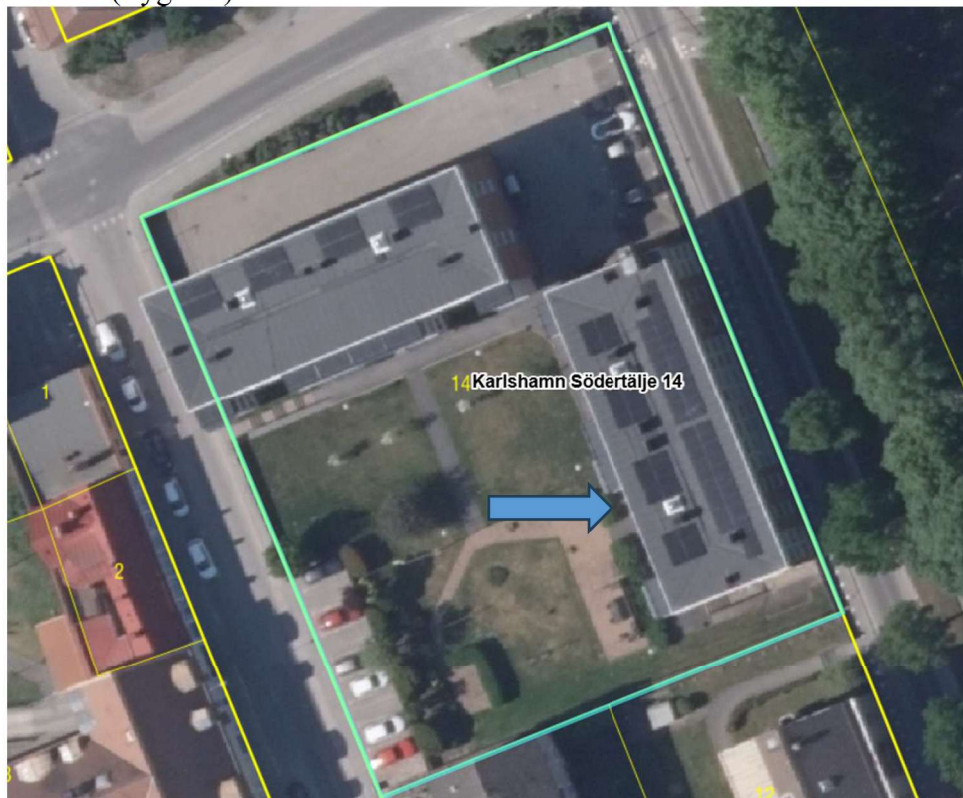
Karta 2:



Karta 3:



Karta 4 (flygfoto):



BILAGA: SKISS ÖVER PLANLÖSNING

Planskiss lägenhet

Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma

