

Värdeutlåtande

Fastigheten Ekerö Hovgården 3:4, del av



Innehållsförteckning

1.	Uppdragsbeskrivning	2
2.	Värderingsobjekt	4
3.	Värderingsmetodik	4
4.	Värdering av byggrätt för bostäder	5
5.	Slutsatser	7

1. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Ekerö Hovgården 3:4, del av.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Ekerö kommun genom Kristin Twengström.

Syfte

Värderingen avser att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde som internt underlag för kommande försäljning av berörd del av fastigheten. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden vid en viss given värdetidpunkt.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är februari månad 2021.

Allmänna villkor

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan.

De allmänna villkoren har utarbetats gemensamt av de ledande värderingsföretagen på den svenska marknaden och tillämpas alltid av dessa företag om inte annat särskilt anges i det enskilda fallet. De allmänna villkoren återger värderingsbranschens uppfattning om ett värderingsutlåtandes generella begränsning.

De allmänna villkoren anger begränsningar i värdeutlåtandets omfattning, förutsättningar för värdeutlåtandet vad gäller datafångst och tillförlitlighet, hur miljöaspekter beaktas, besiktningens funktion, hur värderingsobjektets tekniska skick beaktas, värderarens ansvar, värdeutlåtandets aktualitet, hur redovisade bedömningar av framtida händelser och förutsättningar ska tolkas samt hur värdeutlåtandet får användas.

De allmänna villkoren gäller i alla delar för såväl av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare som för icke auktoriserade värderare.

Svefa AB ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren /fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.

Värderingsstandard

Uppdraget har utförts i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2017 ("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Värderingen har utförts i enlighet med Samhällsbyggarnas regler om god värderarsed.

Vi bekräftar att vi har tillräcklig lokal och nationell marknadskännedom om den aktuella fastighetsmarknaden, samt erforderlig kompetens och förståelse för att utföra uppdraget på ett fullvärdigt sätt.

Särskilda förutsättningar

I värdebedömningen har inte hänsyn tagits till någon eventuell kostnad på grund av miljöbelastning (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

I värderingen förutsätts att fastigheten har normala grundläggningsförhållanden.

Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet har utförts 2021-02-13 av Nathalie Andersson, Svefa AB. Härutöver har följande material och information inhämtats som värderingsunderlag:

- Utdrag ur fastighetsregistret samt kartor.
- Kommunala handlingar.
- Skriftliga uppgifter från kunden.
- Uppgifter ur ortsprisdatabas avseende köp av jämförbara objekt.

2. Värderingsobjekt

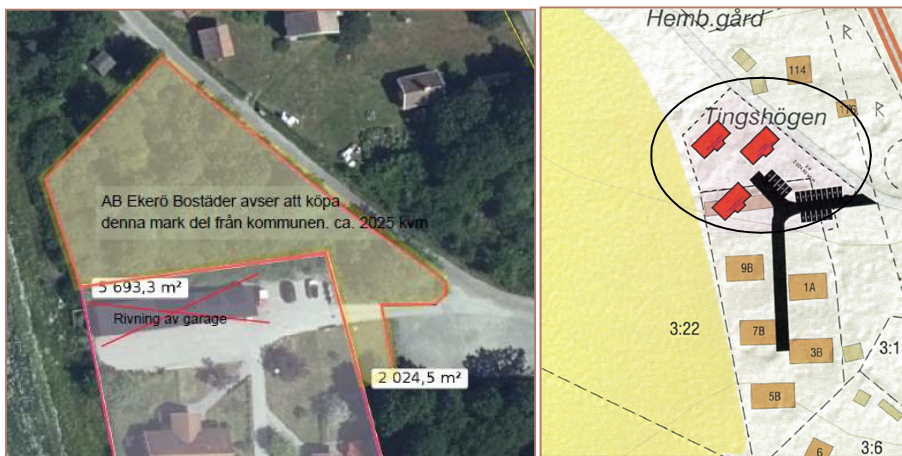
Värderingsobjekt och läge

Värderingsobjektet utgörs av del av fastigheten Ekerö Hovgården 3:4, vilken är beläget på Adelsö. Berört område har en areal om 2025 kvm och utgörs i huvudsak av naturmark. Omgivningen utgörs av naturmark, betesmark och småhusbebyggelse.

Service i form av en mindre livsmedelsbutik finns i närområdet. Fullt serviceutbud i form av butiker, restauranger och annan service återfinns närmast i Ekerö centrum, cirka 30 kilometer från fastigheten.

Kollektivtrafikförbindelse i form av buss finns cirka 200 meter från fastigheten. Vidare nås ön genom en bilfärja där bryggan på ön är belägen cirka 3 kilometer från fastigheten. Större delen av tiden går färjan två gånger i timmen, med undantag för rusningstid och mellan 23 - 05.

Vid värdetidpunkten finns ett förhandsbesked som medger för bebyggelse av tre stycken huskroppar för parhus, varav två stycken är belägna inom berört område.



Översikt över värderingsobjektet

Lagfaren ägare

Lagfaren ägare är Ekerö kommun.

Planförhållanden

Värderingsobjektet omfattas inte av detaljplan. Kommunens områdesbestämmelser anger att användningen av marken ska anpassas till landskapets kulturvärden.

3. Värderingsmetodik

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden. Värdering av denna typ av fastigheter sker vanligen genom en ortsprismetod, där jämförelser görs med noterade priser vid försäljningar av så långt möjligt jämförbar mark. Som komplement kan även en indirekt ortsprismetod (exploateringskalkyl) användas där slutsatser om kvartersmarkens värde dras utifrån värdet efter en färdigställd exploatering minskat med beräknade återstående exploateringskostnader, försäljningsomkostnader etc.

Normalt bör ortsprisnoteringar väga tungt vid fastighetsvärdering. När det gäller värdering av byggrätter är dock antalet jämförelseköp normalt mer begränsat och dessutom är informationen om prispåverkande bakomliggande villkor ofta begränsad och svåranalyserad. Bedömningar med ledning av exploateringskalkyler är visserligen behäftade med osäkerhet, främst vad avser exploateringskostnaderna, men metoden efterliknar köparens överväganden inför ett förvärv och bör trots osäkerheterna ändå ge en god indikation om byggrättsvärdet i normala fall.

4. Värdering av byggrätt för bostäder

Ortsprisundersökning mark för bostäder

Efter att ha studerat köp av mark för bostäder bedömer vi att det främst är följande köp/markanvisningar som lägesmässigt, med avseende på typ av bebyggelse och i avseende till värdetidpunkt är jämförbara med värderingsobjektet.

Köpen är redovisade exklusive anslutningsavgift för VA och exklusive gatukostnader inom kvartersmark om inget annat framgår. Eventuella extraordinära exploateringskostnader, t.ex. grundförstärkning m.m. är exkluderat i ovanstående material alternativt kommenterat särskilt.

Värdebedömning enligt direkt ortsprismetod

Nedan följer ett urval av jämförelseköp ur ortsprismaterialet:

Köp Nr.	Kommun & Område	Areal	Köpare & Säljare	Köpdatum	Planförhållanden	Byggrätt enligt plan (alt st BTA)	Köpesumma (kr/tomt)	Köpesumma (kr/kvm markareal)
4352	Österåker Valsjöskogen		MA Living och Partners AB Österåkers kommun	augusti-18	Byggrätt för ca 12 småhustomter med minsta tomtstorlek om 275 kvm.	12	541 667	
4353	Österåker Valsjöskogen		MA Living och Partners AB Österåkers kommun	augusti-18	Byggrätt för ca 9 småhustomter med minsta tomtstorlek om 275 kvm.	9	611 111	
4354	Österåker Valsjöskogen		Projekt O&K 3 AB Österåkers kommun	augusti-18	Byggrätt för ca 16 småhustomter med minsta tomtstorlek om 275 kvm.	16	500 000	
4355	Österåker Valsjöskogen		Projekt O&K 3 AB Österåkers kommun	augusti-18	Byggrätt för ca 7 småhustomter med minsta tomtstorlek om 275 kvm.	7	500 000	
4362	Södertälje Järna		FB Bostad AB Södertälje kommun	oktober-18	Markanvisning för ca 42 bostäder fördelade på radhus och kedjehus upplåtna med bostadsrätt. Köpesumman avser radhus.	1	375 000	
4361	Södertälje Järna		FB Bostad AB Södertälje kommun	oktober-18	Markanvisning för ca 42 bostäder fördelade på radhus och kedjehus upplåtna med bostadsrätt. Köpesumman avser kedjehus.	1	275 000	

4547	Norrtälje Rimbo	47 400	Tranvik AB Norrtälje kom- mun	februari- 19	Markanvisningen in- nefattar radhus upp- låtna med äganderätt. Samarbete mellan exploatör och kom- mun för att ändra gäl- lande detaljplan.	32	200 000	135
4805	Österåker Valsjöskogen etapp 1		Inkluderande Fastigheter AB Österåkers kommun	septem- ber-19	Markanvisningstäv- ling avseende 6 byggrätter för småhus i kuperad terräng.	6	518 519	

Resultat

Värderingsobjektet har ett unikt läge som är ostört och naturskönt. Dock är avståndet till komplett service och potentiella arbetsplatser relativt långt och efterfrågan på värderingsobjektet bedöms därmed vara något begränsat.

Flertalet av ovan presenterade transaktioner avser tomter för småhus, vilka bedöms ha ett något högre värde än tomter avsedda för rad- eller parhus. Således bör värderingsobjektets värde reduceras något relativt till ovan presenterat material.

Köp 4361, 4362 och 4547 avser tomter för rad- och kedjehus och bedöms således som mer jämförbara i sammanhanget. Samtliga av dessa tomter är belägna på sådant vis att de är att betrakta som mer centrala och lättillgängliga är värderingsobjektet, vilka är faktorer som verkar värdeökande för dessa objekt.

Sammantaget bedöms värderingsobjektets marknadsvärde uppgå till **300 000 kr/per bostad**, vilket motsvarar **600 000 kr/huskropp**.

Genomsnittsvärdesprincipen

Genomsnittsvärdet för tomtvärdet fås genom att fördela råtomtvärdet över tomten. Genomsnittsvärdet multipliceras sedan med värderingsobjektets areal för att på sådant vis erhålla det totala värdet.

Värderingsobjektet omfattar två huskroppar omfattande två parhus per huskropp, vilket ger ett totalt byggrättsvärde om 1 200 000 kr (300 000 kr*4 st parhus) för berört område. Detta motsvarar ett värde om $1\,200\,000/2025 = 593$ kr/kvm TA, vilket avrundas till 590 kr/kvm TA.

5. Slutsatser

Resultat

Värdet bedöms per värdetidpunkten uppgå till 590 kr/kvm TA, vilket motsvarar ett totalt värde om 1 200 000 kr.

Stockholm 2021-03-30



Staffan Bäckman
Civilingenjör, lantmäteri
av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare



Nathalie Andersson
Fastighetsvärderare

Bilagor

- | | |
|----------|---|
| Bilaga 1 | Foton |
| Bilaga 2 | Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor |
| Bilaga 3 | Allmänna villkor för värdeutlåtand |





Rapport
ALLMÄN+TAXERING
2021-02-23

Kommun
EKERÖ

Fastighet
HOVGÅRDEN 3:4

FASTIGHET

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
EKERÖ HOVGÅRDEN 3:4 Nyckel: 010286137 UUID: 909a6a44-8d6b-90ec-e040-ed8f66444c3f Socken: Adelsö Distrikt: Adelsö Nr: 215006	2017-08-14	2019-03-21 16:36	2021-02-22

ADRESS

Adress
Adelsö ringväg 105, 114, 116
178 92 Adelsö

LÄGE, KARTA

Område	N(SWeref99TM)	E(SWeref99TM)	Registerkarta
1	6582958.4	643568.1	
2	6583413.7	643931.6	

AVSKILD MARK

Beteckning
EKERÖ ADELSÖ KYRKA 2:1
EKERÖ HOVGÅRDEN 3:6, 3:7, 3:8, 3:9, 3:10, 3:11, 3:13, 3:22, 3:23, 3:24, 3:25

AREAL

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	134 236 kvm	134 236 kvm	0 kvm

LAGFART

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-0050 EKERÖ KOMMUN EKONOMIENHETEN BOX 205 178 23 EKERÖ Köp: 1938-09-09 Andel: 1/1 Lagfartsanmärkning: Anmärkning Akt: 81/767	1/1	1938-11-16	38/1841

ANTECKNINGAR och INTECKNINGAR

Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning eller inteckning.

AVTALS RÄTTIGHETER

Nr	Rättighet	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut: KRAFTLEDNING	1982-07-14	82/4757
2	Avtalsservitut: KRAFTLEDNING	2010-06-29	10/21764

RÄTTIGHETER

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp berörkrets	Datum	Akt
TELE	Last	Ledningsrätt	2009-01-22	0125-08/62.1

TELE	Last	Ledningsrätt	2009-01-22 Senast ändrad: 2009-01-30	0125-08/62.2
TELE	Last	Ledningsrätt	2009-01-22	0125-08/62.3
VÄG	Last	Officialservitut	1984-06-20 Senast ändrad: 2012-04-18	0125-84/27.1
VÄG	Last	Officialservitut	1984-09-28 Senast ändrad: 2012-04-18	0125-84/40.1
TELE	Last	Ledningsrätt	1997-06-10 Senast ändrad: 2020-03-30	0125-97/19.1
KRAFTLEDNING	Last	Avtalsservitut	2010-06-29	0125IM-10/21764.1
VÄG	Last	Officialservitut		01-ADE-436.1
KRAFTLEDNING	Last	Avtalsservitut	Senast ändrad: 1996-09-17	01-IM6-82/4757.1

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR

Planer	Datum	Akt
Områdesbestämmelse: ADELSÖ KYRKA	2006-06-20 Registrerad: 2007-11-07	0125-P06/0620 0125 OB 05
Övriga bestämmelser	Datum	Akt
Avgränsning av område för fornlämning: AVGRÄNSNING ENL 3 § OCH SKYDDSFÖRESKRIFT ENL 4 § FORNMINNESLAGEN	1949-09-15 Senast ajourföring: 2001-02-08	01-ADE-224 NVR-ID/ÖVR-ID: 4009356
Delområde för andra anm.: SKYDDSFÖRESKIFTER MEDDELADE 1963-08-20		
Naturvårdsbestämmelser	Datum	Akt
Vattenskyddsområde: HOVGÅRDEN	1982-01-12	0125-P82/0112/1 NVR-ID/ÖVR-ID: 2003121
Fornlämningar	Datum	Akt
Fornlämning	Registrerad: 2006-10-08	L2017:2076
Fornlämning	Registrerad: 2006-10-08	L2017:1795
Fornlämning	Registrerad: 2006-10-08	L2017:1619
Fornlämning	Registrerad: 2006-10-08	L2017:1997
Fornlämning	Registrerad: 2006-10-08	L2017:2003
Fornlämning	Registrerad: 2006-10-08	L2017:1672

TAXERINGSINFORMATION

Taxeringsenhet		Taxeringsår
OBEBYGGD LANTBRUKSENHET. (110) 267755-4		2020
Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.		
Taxvärde	Taxvärdebyggnad	Taxvärdeområde
769 000 SEK		769 000 SEK
Ingående värden	Värde	Areal
Skogsmark	373 000 SEK	3 ha
Åkermark	396 000 SEK	5 ha
Övrig mark		3 ha
Taxerad ägare	Andel	Ägartyp
212000-0050 EKERÖ KOMMUN EKONOMIENHETEN BOX 205 178 23 EKERÖ	1/1	Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare
		Juridisk form
		Primärkommuner, borgerliga
Värderingsenhet åkermark 6054042		
Taxvärde	Areal	Riktvärdeområde
396 000 SEK	5 ha	1015
Värdet före ev. justering	Brukningsvärde	Dränering
387 000 SEK	(4) Sämre än normalt	(3) Otillfredsställande
Värderingsenhet skog 6053042		

Taxvärde 373 000 SEK Värde före ev. justering 364 000 SEK Virkesklass 9	Areal 3 ha Bonitet Virkesförråd 303 kbm/ha	Riktvärdeområde 106 Godhetsklass	
Taxeringsenhet HYRESHUSENHET, HUVUDSAKLIGEN LOKALER (325) 267757-4 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.			Taxeringsår 2019
Taxvärde 1 950 000 SEK Taxerad ägare 212000-0050 EKERÖ KOMMUN EKONOMIENHETEN BOX 205 178 23 EKERÖ	Taxvärde byggnad 870 000 SEK Andel 1/1	Taxvärde mark 1 080 000 SEK Ägartyp Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Areal 1500 kvm Juridisk form Primärkommuner, borgerliga
Värderingsenhet hyreshusbyggnad för lokaler 301027818 Id hyresmark: 301027823			
Taxvärde 870 000 SEK Värdeår 1975 Lokalyta 310 kvm	Riktvärdeområde 125100 Nybyggnadsår 1975 Under byggnad Nej	Justeringsorsak Tillbyggnadsår Hyra 215 000 SEK/år	
Värderingsenhet hyreshusmark för lokaler 301027823			
Taxvärde 1 080 000 SEK Yta bygggrätt 772 kvm	Riktvärdeområde 125100 Riktvärde bygggrätt 1400 SEK/kvm	Justeringsorsak	
Taxeringsenhet SPECIALENHET, ALLMÄN BYGGNAD (828) 737755-4 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.			Taxeringsår 2019
Taxvärde	Andel 1/1	Ägartyp Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Areal 1500 kvm Juridisk form Primärkommuner, borgerliga
Taxeringsenhet SPECIALENHET, BAD-, SPORT- OCH IDROTTSANLÄGGNING (824) 737757-4 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.			Taxeringsår 2019
Taxvärde	Andel 1/1	Ägartyp Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Areal 2000 kvm Juridisk form Primärkommuner, borgerliga

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SAMFÄLLIGHETER

Fastighetens andelar i samfälligheter är inte utredda.

Samfälligheter

EKERÖ HOVGÅRDEN S:1

EKERÖ HOVGÅRDEN S:2

EKERÖ HOVGÅRDEN S:3

Andel

EKERÖ HOVGÅRDEN S:4
EKERÖ HOVGÅRDEN S:5
EKERÖ STENBY S:5

1/4Mantal
11,667%

SKATTETAL

Skattetal	Typ avskattetal
1/4	Mantal

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Laga skifte, Littera: CC	1865-04-29	01-ADE-72
Fastighetsreglering	1982-01-21	01-ADE-436
Ledningsåtgärd	1997-06-10	0125-97/19
Ledningsåtgärd	2009-01-22	0125-08/62

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-ADELSÖ HOVGÅRDEN 3:4	1982-10-01	0125-82/6

URSPRUNG

EKERÖ HOVGÅRDEN 3:1

KARTA DIREKT

Alla områden; Fastighet; 1:10000; fastighet:text,fastighet:granser; A4, Portrait



Alla områden; Fastighet; 1:50000; fastighet:text,fastighet:granser; A4, Portrait





ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetsstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

Svefa AB, Mäster Samuelsgatan 60, Box 3316, 103 66 Stockholm
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

