

Värdeutlåtande

avseende fastigheten

Älta 35:55

Nacka kommun



2019-05-20

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

UPPDRAG/BESKRIVNING

<i>Uppdragsgivare</i>	Nacka kommun genom Evelina Sandström
<i>Bakgrund/syfte</i>	Värdeutlåtandet syftar till att bedöma marknadsvärde för fastigheten i avröjt skick inför omreglering av tomträttsavgäld för scoutkårsverksamhet.
<i>Värderingsobjekt</i>	Älta 35:55 i Nacka kommun
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är maj 2019.
<i>Förutsättningar</i>	<p>Värdebedömningen baseras på tillgängliga ortspriser och vår erfarenhet av prisbildning på fastighetsmarknaden.</p> <p>För uppdraget gäller vidare bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".</p>
<i>Underlag</i>	<ul style="list-style-type: none">- Nu gällande tomträttsavtal- Andra liknande tomträttsupplåtelser i Nacka kommun- Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).- Taxeringsuppgifter.- Utdrag ur detaljplan.- Marknadsinformation.- Kartmaterial.
<i>Lagfaren ägare</i>	Nacka kommun (212000-0167)
<i>Fastighetstyp</i>	Småhusfastighet, skattefri/avgiftsfri (typkod 281). Fastigheten är upplåten med tomträtt för ideellt föreningsändamål.

Läge

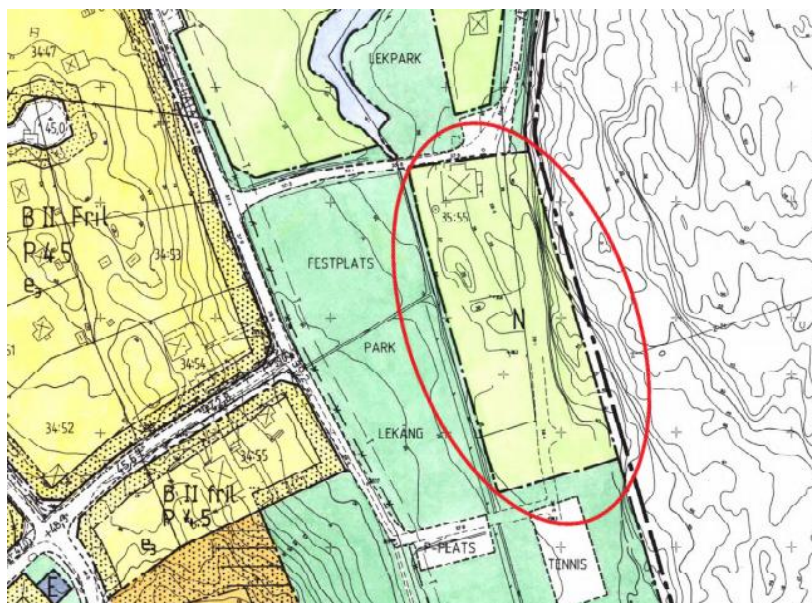
Värderingsobjektet är beläget i västra Hedvigslund i Älta i Nacka kommun i anslutning till ett större naturområde. Näromgivningarna utgörs av villabebyggelse samt ett odlingsområde som nyttjas av Stensökolonisterna samt lekplatser och bollplaner som ligger i direkt anslutning till värderingsobjektet.

Avståndet till centrala Nacka är ca 10 km och till Stockholms central ca 15 km.



Planförhållanden

Värderingsobjektet omfattas av detaljplan för sydvästra Hedvigslund som vann laga kraft 1993-06-24 med friluftsområde. Området är angivet som kvartersmark men enligt gällande tomträttsavtal ska marken vara tillgänglig för allmänheten.



*Servitut, samfälligheter,
inteckningar etc.*

Eventuella servitut, nyttjanderätter, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och inteckningar etc. framgår översiktligt av utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).

Tomtbeskrivning

Värderingsobjektet har en areal på 4 623 kvm. Ca 40 %, dvs ca 1 850 kvm av fastighetens areal, bedöms utgöra tomtmark runt befintlig byggnad som nyttjas och ägs av Älta scoutkår. Byggrätten uppskattas till ca 200 kvm BTA genom uppmätning i karta.

Resterande del utgör rekreationsområde, natur, med promenadstråk och del av bollplan.



Tomträttsavtal

Gällande tomträttsavtal började att gälla den 1 januari 2001 då Nacka kommun upplät värderingsobjektet för ideellverksamhet, scoutverksamhet eller liknande, till Älta Scoutkår. Avtalet löper på 20 år.

Tomträttsavgälden är 15 000 kr. Antaget en avgäldsrenta om 3,25 % (som var praxis när avtalet skrevs) motsvarar det ett underliggande markvärde om ca 460 000 kr vilket motsvarar ca 100 kr/kvm tomtareal eller 2 300 kr/kvm BTA sett till en byggrätt på 200 kvm BTA och en tomtareal på 4 623 kvm. Det är dock osäkert ifall Nacka kommun använde sig av en annan avgäldsrenta.

Uppräknat till dagens prisnivå med KPI och basmånad oktober år 2000 motsvarar det ca 580 000 kr vilket ger ett värde på 125 kr/kvm tomtareal eller 2 900 kr/kvm BTA. Enligt ny praxis med en avgäldsrenta på 3% motsvarar det en avgäld på 17 400 kr/år.

VÄRDERING

Metod

Vid omregleringar av tomträttsavgälder ska avgälden bestämmas utifrån ett marknadsvärde av marken (byggrätten) i sk avröjt skick samt en avgäldsrenta. Avgäldsrentan ska enligt förarbeten till Jordabalken vara långsiktig och skälig. Hur avgäldsrentan ska bestämmas och beräknas har varit föremål för ett flertal rättsprocesser.

Idag får rättspraxis anses vara att avgäldsrentan för 10-åriga avgäldsperioder (d v s att avgälden är oförändrad under 10 år) ska vara 3,0 %. Av detta avser 2,75 % en långsiktig realränta och 0,25 % ett påslag för att avgälden är oförändrad under avgäldsperioden (den s k triangeleffekten).

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning av värderingsobjektet på den öppna marknaden. Men då överlåtelser av mark för scoutverksamhet eller liknande verksamheter är få har tomträttsupplåtelse eller arrendeupplåtelse analyserats.

Marknadsanalys

Scoutverksamhet/ Ideella föreningar

Totalt finns det ca 1 100 scoutkårer i Sverige med mer än 70 000 medlemmar fördelat över hela landet. En scoutförening är en så kallad ideell förening. Det vill säga att mycket av det arbete som sker är frivilligt och oavlönat och utförs av föreningens medlemmar.

I Sverige finns det ingen lag som styr hur en ideell förening ska se ut organisatoriskt, däremot finns det en stark tradition gällande hur en ideell förening ska vara uppbyggd. Jämfört med andra länder skiljer sig det svenska föreningslivet något genom en hög anslutningsgrad och med en stark demokratiskt uppbyggd organisation.

Enligt SCB, Statistiska centralbyrån, var värdet av det ideella arbetet 131 miljarder kr år 2014, vilket var första året som det ideella arbetet värderades i Sverige.

År 2016 uppgav var tredje invånare i Sverige i åldern 16 år och äldre att de ägnat sig åt ideellt arbete de närmsta 12 månaderna. Ideellt arbete är vanligast förekommande inom idrottsföreningar och inom organisationer med social inriktning såsom hjälporganisationer.

Nacka

Nacka kommuns invånarantal växer kraftigt och behovet av fritidsutbudet ökar därmed på grund av en ökad efterfrågan. I Nacka kommun finns det drygt 380 registrerade föreningar varav sju scoutföreningar. Älta scoutkår grundades 1958 och har ca 160 medlemmar.

Ortsprisanalys och värdebedömning

För att bedöma marknadsvärdet av mark upplåten för scoutverksamhet har tomträttsupplåtelser och arrenden för ideell verksamhet studerats, främst då scoutkårer men även för andra liknande verksamheter.

Nacka kommun har inga fler tomträttsupplåtelser för scoutverksamhet med däremot två arrenden:

Del av fastigheten Solsidan 2:25 är upplåten med arrende till Saltsjöbadens sjöscoutkår för småbåtsbrygga och seglingsverksamhet. Avtalet började gälla 2013-04-01 med en arrendavgift på 2 000 kr/år. Avgiften har justerats med KPI sedan dess och är i dagens prisnivå ca 2 110 kr/år. Sett till en avkastningsränta på 5 %, dvs något högre än för tomträtter då arrenden bedöms något osäkrare, motsvarar det ett underliggande markvärde på 42 200 kr. Området som berörs är ca 2 000 kvm och obebyggt vilket ger ett markvärde på **21 kr/kvm tomtareal**.

Saltsjöbandes sjöscoutkår arrenderar även del av fastigheten Tattby 2:19 för deras scoutstuga. Avtalet började att gälla 1977-01-01 till en symbolisk avgift om **100 kr/år** och får enligt avtalet omregleras vart femte år. Området som berörs är ca 3 500 kvm och bebyggd med en stuga med en byggnadsarea på ca 70 kvm.

Nacka har även ett antal andra tomträttsupplåtelser för liknande ändamål, ideell verksamhet:

Fastigheten Sicklaön 73:118 är upplåten med tomträtt till Skuru Idrottsklubb för samlingslokaler och kansli för idrottsklubbar och liknande. Avtalet började gälla 1999-05-15 med en omförhandlad avgäld på 37 000 kr/år som börjar gälla 2019-05-15. Med en avgäldsränta på 3,0 % motsvarar det ett underliggande markvärde på 1, 23 Mkr. Fastigheten har en tomtareal på 1 614 kvm och bebyggd med en byggnad på ca 500 kvm BTA vilket ett värde på **762 kr/tomtareal** eller **2 450 kr/kvm BTA**.

Fastigheten Skogsö 2:36 är upplåten med tomträtt till Stall Skogsö som får nyttjas för ridhus. Avtalet började gälla 2004-07-01 men en ny avgäld på 13 500 kr/år som förhandlades fram 2014. Med en avgäldsränta på 3,25 % (som var praxis vid tidpunkt för omförhandling) motsvarar det ett underliggande markvärde på 415 000 kr. Fastigheten är 3 841 kvm och ridhuset har en byggnadsarea på ca 1 000 kvm i ett plan vilket medför ett markvärde på **108 kr/kvm tomtareal** eller **415 kr/kvm BTA**.

Även fastigheten Skogsö 2:37 är upplåten med tomträtt till Stall Skogsö med ändamålet hästhållning. Avtalet började gälla 2004-07-01 men en ny avgäld på 23 000 kr/år förhandlades fram 2014. Med en avgäldsränta på 3,25 % (som var praxis vid tidpunkt för omförhandling) motsvarar det ett underliggande markvärde på 708 000 kr. Fastigheten har en areal på 7 455 kvm och byggnaderna tar upp ca 500 kvm vilket medför ett värde på **95 kr/tomtareal** eller **1 416 kr/kvm BTA**.

Ovanstående visar att Nacka kommun upplåter mark för mellan 415 kr/kvm BTA och 2 450 kr/kvm BTA. Det finns även två arrenden med Saltsjöbadens scoutkår till symboliska avgifter som inte är omreglerade på många år och bedöms därför inte vara marknadsmässiga.

Sett till den verksamhet som bedrivs inom värderingsobjektet, scoutverksamhet, bedöms ridverksamheten inom fastigheten Skogsö 2:36 och 2:37 samt Sicklaön 73:118 som är upplåten till Skuru idrottsklubb vara mest jämförbart. Då det inte finns uppgifter om hur stora byggnaderna är så har byggrätterna uppskattats utifrån mätning på karta.

SCOUTVERKSAMHET I ANDRA KOMMUNER

Scouterna är verksamma inom många kommuner. Dock upplåter kommuner marken oftast till en enbart symbolisk summa som inte motsvarar marknadsvärdet. Täby kommun och Danderyd kommun upplåter exempelvis markområde runt scoutstugor utan erläggande av någon avgift i utbyte mot att området sköts om. Nedan redovisas ett antal upplåtelse för scoutverksamheter där samtliga betalar en lägre avgift sett till byggrätten än värderingsobjektet. Samtliga arrendenivåer bedöms vara låga sett till värdet på marken. Till skillnad mot tomträttsupplåtelse regleras dock arrenden vanligtvis med KPI varje år varför viss justering sker med hänsyn till marknaden i övrigt.

Tyresö kommun upplåter del av fastigheten Kumla 3:1273 till Trollbäckens Scoutkår med ett arrende. Avtalet började gälla 2019-01-01 med en upplåtelseperiod på 25 år och en avgift på 10 000 kr/år. Sett till en avkastningsränta på 5 % motsvarar det ett underliggande markvärde på 200 000 kr. Området som berörs är ca 900 kvm stort och byggnaden tar upp ca 400 kvm av området vilket ger ett värde på **222 kr/kvm tomtareal** eller **500 kr/kvm BTA**.

Sollentuna kommun upplåter fastigheten Handspegeln 2 till Stiftelsen Helenelunds scoutgård. Avtalet började gälla 2018-01-01 med en upplåtelseperiod på 20 år och en avgift på 12 000 kr/år. Med en avkastningsränta på 5 % blir det underliggande markvärdet 240 000 kr. Fastigheten har en areal på 3 760 kvm och byggnaden tar upp ca 500 kvm av fastigheten vilket ger ett värde på **64 kr/kvm tomtareal** eller **480 kr/kvm BTA**.

Lidingö stad upplåter del av fastigheten Lidingö 11:419 till Breviks Sjöscoutkår med ett arrende. Avtalet började gälla 2000-07-01 med en upplåtelseperiod på 25 år och en avgift på 1 000 kr/år. Avgiften har justerats med KPI sedan dess och är i dagens prisnivå ca 1 300 kr/år. Med en avkastningsränta på 5 % blir det underliggande markvärdet 26 000 kr. Området som berörs är ca 900 kvm och byggnaden tar upp ca 400 kvm av området vilket ger ett värde på **29 kr/kvm tomtareal** eller **65 kr/kvm BTA**.

Stockholms stad upplåter del av Blackeberg 1:5 och 1:7 till Blackebergs Sjöscoutkår med ett arrende. Avtalet började gälla 1993-07-01 med en arrendeavgift på 2 000 kr/år. Avgiften har justerats med KPI sedan dess och är i dagens prisnivå ca 2 820 kr/år. Med en avkastningsränta på 5 % blir det underliggande markvärdet 56 400 kr. Området som berörs är ca 1 600 kvm, byggnaden bedöms ta upp ca 10 % av ytan vilket motsvarar 160 kvm och ger ett värde på **35 kr/kvm tomtareal** eller **352 kr/kvm BTA**.

Järfälla kommun upplåter ca 875 kvm av fastigheten Viksjö 3:584 till Viksjö Scoutkår med ett arrende. Avtalet började gälla 2014-02-01 med en arrendeavgift på 20 000 kr/år. Avgiften har justerats med KPI sedan dess och är i dagens prisnivå ca 21 106 kr/år. Med en avkastningsränta på 5 % blir det underliggande markvärdet 422 120 kr. Området är bebyggt med en scoutstuga som har en byggnadsarea på ca 600 kvm i ett plan vilket motsvarar ett värde på **482 kr/tomtareal** eller **703 kr/kvm BTA**.

ANDRA TYPER AV SAMLINGSLOKALER I ANDRA KOMMUNER

Stockholms stad markanvisade under 2018 del av fastigheten Hög-
sätra 10 samt del av Sätra 2:1 till Sätra Centrum Fastigheter AB för
2 500 kr/kvm BTA för ändamålet kultur.

Järfälla kommun tecknade under 2017 ett markanvisningsavtal
med Serneke Veddesta AB gällande fastigheterna Veddesta 2:1,
2:7 och 2:33 för bland annat en multisportarena, en plats för både
idrott, kultur och handel. Angivet pris för publik kulturell verksam-
het är **500 kr/kvm BTA**.

Upplands Väsby kommun tecknade under 2018 ett markanvis-
ningsavtal med Fastighets AB Balder gällande Väsby Entre´ för än-
damål annan kommunal/samhällelig service för **1 200 kr/kvm BTA**.

Ovanstående jämförelser visar prisnivåer mellan 500 – 2 500
kr/kvm BTA med ett medel på 1 400 kr/kvm BTA.

SAMMANFATTANDE BEDÖMNING

Sett till att värderingsobjektet ligger inom mark som ska vara all-
mänt tillgänglig för friluftsansändamål bedöms marken i sig inte ha
något egentligt marknadsvärde utan marknadsvärdet bedöms uti-
från den byggrätt som finns inom området. Nuvarande tomträtts-
avgäld motsvarar ett underliggande markvärde om 460 000 kr. Ef-
ter justering med KPI till dagens prisnivåer motsvarar det 580 000
kr eller ca 2 900 kr/kvm BTA.

Sett till jämförelseobjekten är 2 900 kr/kvm BTA högt. Byggrätten
är dock uppskattad genom mätning på karta varför det enbart ger
en indikation på värdenivån. Många av jämförelseobjekten har
även en större byggrätt vilket gör att värderingsobjektet får ett nå-
got högre värde per kvm BTA. Utslaget per tomtareal är värdet
125 kr/kvm, vilket ligger i nivå med andra liknande upplåtelse i
Nacka. Utifrån både prisutvecklingen på fastighetsmarknaden
samt jämförelseobjekten bedöms marknadsvärdet för värderings-
objektet hamna mellan 2 500 – 2 900 kr/kvm BTA.

Enligt resonemanget ovan bedöms marknadsvärdet avrundat till
540 000 kr eller 2 700 kr/kvm BTA.

Enligt praxis med en avgäldsrenta på 3% motsvarar det en avgäld
på 16 200 kr/år.

SAMMANFATTAD VÄRDEBEDÖMNING

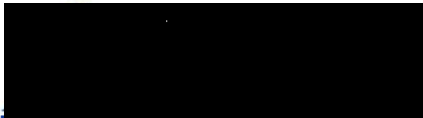
Med hänsyn till ovanstående resonemang bedöms marknadsvärdet av del av fastigheten **Älta 35:55** i Nacka kommun vid värdetidpunkten maj 2019 till **540 000 kr**.

Observera att ovanstående bedömningar är gjorda förutsatt de förutsättningar som anges under rubriken "Förutsättningar".

2019-05-20

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB


Camilla Backman
Civilingenjör


Magnus Hofstrom
Civilingenjör
Auktoriserad Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilagor;

1. Fastighetsutdrag för Älta 35:55
2. Allmänna villkor för värdeutlåtande

038 Allmän+Taxering 2019-05-03

Fastighet

Beteckning Nacka Älta 35:55	Senaste ändringen i allmänna delen 1999-12-01	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2001-04-09	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2019-04-26
Nyckel: 010388955	UUID: 909a6a46-1eef-90ec-e040-ed8f66444c3f		
Distrikt Nacka	Distriktskod 212104		

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Adress

Adress
Alpvägen 90
138 34 Älta

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6572478.9	681665.8

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	4 623 kvm	4 623 kvm	

Tomträttsinnehav

Innehavare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
814000-4709 Älta Scoutkår C/O Marie Zackrisson Gårdsmygen 1 138 37 Älta	1/1	2001-04-09	7758

Upplåtelse (tomträtt): 2001-01-08
Ingen köpeskilling redovisad.

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag 2001-04-09	Akt 7757	Upplåtelsedag 2001-01-01
Ändamål Ideellt föreningsändamål	Avgäld 15.000 SEK	
Avgäldsperiod 10 år	Perioddatum från 2001-01-01	
Tidigaste uppsägningsdatum 2021-01-01	Efterföljande uppsägningsperiod 20 år	Inskränkningar Endast pant- eller nyttjanderätt får upplåtas

Lagfart			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-0167	1/1	1968-09-18	2985
Nacka Kommun Granitvägen 19 131 40 Nacka			
Köp (även transportköp): 1968-06-28 Ingen köpeskillning redovisad. Anmärkning: Anmärkning 81/2689			
Rättigheter			
Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	01-NAC-1084.1
Planer, bestämmelser och fornlämningar			
Planer		Datum	Akt
Detaljplan: Dp 96		1993-06-24 Laga kraft: 1993-06-24	0182K-93/1
Plananmärkning: Ändrade bestämmelser se(akt 0182k-2007/200)			
Taxeringsuppgifter			
Taxeringsenhet			
Småhusenhet, skatte-/avgiftsfri (3 kap. 4 § FTL) (281) 102065-1 Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde Taxeringsår 2018			
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
814000-4709 Älta Scoutkår C/O Marie Zackrisson Gärdsmygen 1 138 37 Älta	1/1	Ideell förening	Lagfart eller Tomträtt
Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter			
Gemensamhetsanläggningar Nacka Älta GA:24			
Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Avstyckning		1945-11-08	01-NAC-1084
Fastighetsreglering		1999-12-01	0182K-1999/142

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 fastighetstillbehör 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. Santliga 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 förutsatts 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 förutsatts 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.

VÅRA KONTOR

Stockholm

Kungsgatan 29, Box 7044, 103 86 Stockholm
Tel 08 696 95 50

Göteborg

Drottninggatan 36, 411 14 Göteborg
Tel 031 10 78 50

Malmö

Baltzarsgatan 18, 211 36 Malmö
Tel 040 12 60 70

Norrköping

Kungsgatan 56 C, 601 86 Norrköping
Tel 011 12 61 21

Nyköping

Västra Kvarngatan 64, 611 32 Nyköping
Tel 0155 778 70

Umeå

Svidjevägen 8, 904 40 Röbäck
Tel 076 846 99 55

Västerås

Sigurdsgatan 23, 721 30 Västerås
Tel 021 665 53 15

Östersund

Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund
Tel 076 114 99 88