



Värde-  
utlåtande



**Fastigheten Hallsberg Halsen 21**

## **1 Uppdragsbeskrivning**

### **1.1 Värderingsobjekt**

Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Hallsberg Halsen 21.

### **1.2 Uppdragsgivare**

Uppdragsgivare är Hallsbergs kommun, genom Torbjörn Dybeck.

### **1.3 Lagfaren ägare**

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Lars Olof Billström (1/2) och Karin Birgitta Billström (1/2).

### **1.4 Syfte**

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid ett eventuellt köp.

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden. Marknadsvärdet kan inte bestämmas utan endast bedömas.

### **1.5 Värdetidpunkt**

Värdetidpunkt är juli månad 2016.

### **1.6 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 ASPECT 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.

### **1.7 Särskilda förutsättningar**

Värdebedömningen görs utifrån förutsättningen att fastigheten inte skulle vara föremål för inlösen.

Utförd besiktning utgör ej s.k. jordabalksbesiktning, d.v.s. den är inte av sådan grundläggande teknisk karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt JB 4:19.

## 1.8 Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet utfördes 2016-07-01 av John Eriksson, NAI Svefa. Vid besiktningen deltog fastighetsägaren. Vid besiktningen har värderingsobjektet studerats in- och utvändigt.

Följande offentliga källor har använts:

- Fastighetsregistret

Följande uppgifter har erhållits från fastighetsägaren:

- Inhämtade tekniska uppgifter vid besiktning

## 2 Värderingsobjekt

### 2.1 Omgivning och tomt

Värderingsobjektet är beläget i centrala Hallsberg. Gatuadressen är Allégatan 74. Se kartor i bilagt utdrag ur fastighetsregistret.

Omgivningen utgörs huvudsakligen av bostadsbebyggelse samt skol- och idrottsbebyggelse. Offentlig och kommersiell service finns närmast i närområdet. Allmänna kommunikationer finns i form av buss och tåg.

Värderingsobjektet har en markareal av 887 kvadratmeter. På värderingsobjektet finns en bostadsbyggnad (småhus) och en garagebyggnad. Den obebyggda delen av värderingsobjektet utgörs främst av grönytor samt parkeringsyta. Värderingsobjektet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp.



## 2.2 Byggnadsbeskrivning

Bostadsbyggnaden inrymmer två plan ovan mark. Byggnaden uppfördes år 1955 och byggdes till under 70- och 80-talet. Boarean uppgår till 205 kvadratmeter enligt taxeringsuppgifter. Utrymmena i bostadsbyggnaden består av:

### Entréplan

- Hall med trappa upp till övervåningen. Marmorgolv och tapetserade väggar. Burspråk.
- Tre sovrum.
- Ett badrum med våtrumsmatta på golv, utrustat med wc, tvättställ, duschkabin och badkar.
- En tvättstuga med tvättmaskin och torktumlare av modern standard.
- Pannrum med bergvärmepump (cirka tio år gammal).
- Förrådsutrymmen.
- Ett allrum.
- Ett vardagsrum.
- Köket är utrustat med kyl/frys, elspis och spisfläkt samt köksskåp och luckor av typisk 90-talsstandard.

### Övervåningen

- Ett allrum med utgång till balkong.
- Ett sovrum.
- En vind med ett badrum utrustat med wc, tvättställ och dusch.

Överlag är väggarna tapetserade och golven belagda med plastmatta eller parkett/laminat.

Garagebyggnaden (varmbonad), som inrymmer garageplats för två bilar samt ett kontor, är uppför med betongstomme i gott till normalt skick.

### KORTFATTAD TEKNISK BESKRIVNING (SMÅHUS)

Grund	Platta på mark
Stomme	Trä m.m.
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Tegel m.m.
Fönster	2-glasfönster
Yttertak	Betongpannor (omlagt för tre år sedan)
Värmekälla	Bergvärme
Uppvärmningssystem	Vattenburet

### SKICK OCH STANDARD

Småhusbyggnadens yttre och inre skick bedöms som normalt. Inga direkta reparationsbehov noterades vid besiktningen.

## 2.3 Rättsliga förhållanden

I bilaga återfinns ett utdrag ur fastighetsregistret. Av denna bilaga framgår bland annat:

- Lagfaren ägare
- Adressuppgifter
- Planförhållanden
- Servitut med mera
- Inteckningar
- Taxeringsuppgifter

## PLANFÖRHÅLLANDE

Värderingsobjektet omfattas av stadsplan (1923-05-11).

## TAXERING

Värderingsobjektet har vid den allmänna fastighetstaxeringen 2015 åsatts typkod 220 (småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer). Markvärdet baseras på en tomtareal om 887 kvadratmeter med kommunalt vatten och avlopp, inom riktvärdeområde 1861001. Byggnadsvärdet baseras på en boarea om 205 kvm, värdeår 1955 med standardpoängen 33.

### Taxeringsvärden (kr), taxeringsår 2015

Markvärde	174 000
<u>Byggnadsvärde</u>	<u>866 000</u>
Totalt	1 040 000

## 2.4 Objektets marknadsförutsättningar

Prisutvecklingen för villor i Sverige har enligt Mäklarstatistikens senaste statistik, uppdaterad 15 juni 2016, varit ökande under den senaste tolv månadersperioden med en uppgång på 11,0 procent och sett över de senaste tre månaderna har prisutvecklingen varit ökande med 5,0 procent. I Örebro län har utvecklingen varit ökande de senaste tolv månaderna med en uppgång på 11,0 procent. De senaste tre månaderna har priserna ökat med 7,0 procent i länet. I länet finns statistik för kommunerna Örebro, Kumla och Lindesberg. I övriga kommuner finns för få försäljningar för att redovisa någon prisutveckling för tre resp. tolv månader. I Örebro kommun har prisutvecklingen varit ökande de senaste tolv månaderna med en uppgång på 5,0 procent, och de senaste tre månaderna har priserna ökat med 8,0 procent. I Kumla kommun har priserna ökat med 12,0 procent de senaste tolv månaderna och minskat med 3,0 procent de senaste tre månaderna. I Lindesberg kommun har priserna ökat med 5,0 procent de senaste tolv månaderna och minskat med 5,0 procent de senaste tre månaderna. I Hallsberg har priserna ökat med 26,0 procent under de senaste tolv månaderna.

Efterfrågan på bostadshus är varierande. Vi bedömer att köparna ställer allt högre krav på närhet till kommersiell och offentlig service, pendlingsmöjligheter, infrastruktur samt boendestandard. De småhusfastigheter som är mest eftertraktade hos köparna är oftast belägna centralt eller vid eller nära sjöar och hav. Bostadsefterfrågan är också en fråga om hushållens utgifter och inkomster varför några av de enskilt viktigaste faktorerna är hushållens disponibla inkomster och bolånekostnader (räntor, amortering etc). De senaste årens förmånliga bolåneräntor har drivit upp småhuspriserna, men hårdare krav från bankerna vid utlåning avseende amortering m.m. förväntas inbromsa prisutvecklingen.

Sammantaget anses värderingsobjektet som intressant för ett hushåll som vill ha ett centralt boende med pendlingsmöjligheter till större orter i länet och omkringliggande län.

### 3 Värderingsmetodik

#### DEFINITION AV MARKNADSVÄRDE OCH METODTILLÄMPNING

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden.

Marknadsvärdebedömningen sker genom ortsprismetod.

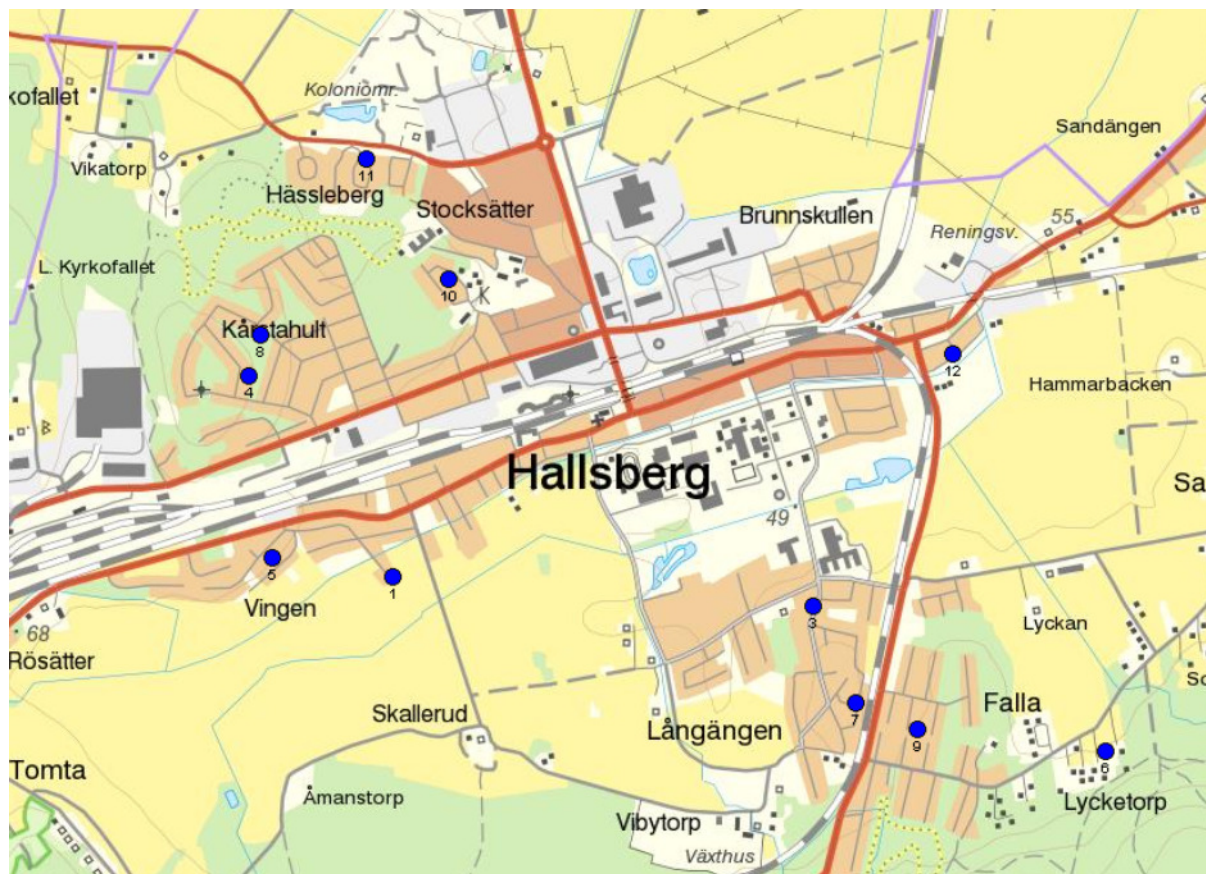
#### ORTSPRISMETOD

Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, standard och hyresgäststruktur. Hänsyn tas till den värdeutveckling som skett mellan förvärvs- och värdetidpunkt. Köpeskillingarna jämförs direkt eller normeras med avseende på en eller flera värdebärande egenskaper, exempelvis uthyrbar area, hyra, driftnetto eller taxeringsvärde. Metoden har fördelen att den ger en direkt indikation på marknadsvärdet. Begränsningen är att det kan saknas tillräckligt antal helt jämförbara köp.

### 4 Värdering

#### 4.1 Ortsprismetod

En ortsprisundersökning har genomförts avseende fastigheter taxerade som småhusenheter för permanentboende (typkod 220) i Hallsberg. Övriga urvalskriterier har varit köp för vilka lagfart sökts sedan 1 januari 2015 och en boarea överstigande 150 kvadratmeter. Efter genomförd gallring med avseende på ovanstående kvarstod 12 genomförda försäljningar, se karta och tabell nedan.



Ordernummer: 159399  
Fastighetsbeteckning: Hallsberg Halsen 21

#	Fastighet	Adress	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	Tomtareal	Värdeyta	Boarea	Biarea	Värdeår	Nybyggn.år	Std.poäng
1	VINGEN 1:26	Blomvägen 11	2016-06-15	1 750	11 146	1,61	1 430	157	157	0	1977	1977	36
2	SAMSALA 7:32	Samsalagatan 45	2016-06-15	2 700	17 532	2,55	3 287	154	154	0	1979	1979	34
3	LÅNGÅNGSGÅRDET 17	Långångsvägen 8	2016-03-23	1 900	11 515	1,91	1 232	171	165	31	1967	1967	29
4	RÄVEN 5	Viltstigen 10	2016-03-15	2 200	13 333	2,41	751	178	165	65	1965	1965	30
5	SOLDATTORPET 6	Gamla Vägen 24	2015-09-17	1 750	11 513	1,70	1 146	164	152	59	1979	1979	32
6	SAMSALA 4:10	Korsbergsgatan 126	2015-09-01	1 700	9 239	1,53	16 198	184	184	0	1975	1975	31
7	VAGNEN 12	Enskilda Vägen 5	2015-08-31	1 995	10 784	1,82	1 622	204	185	93	1954	1932	33
8	HJORTEN 7	Skogsstigen 7	2015-08-13	1 600	10 667	1,58	1 080	170	150	166	1969	1967	34
9	OXBÅRET 4	Lingogatan 19	2015-08-07	2 100	13 636	1,89	884	164	154	48	1973	1973	35
10	GRANEN 4	Stocksättersvägen 29	2015-07-01	1 740	9 775	1,82	1 058	187	178	46	1961	1961	31
11	BÄRNSTENEN 2	Hässlebergsvägen 54	2015-06-29	1 600	8 163	1,34	724	196	196	0	1984	1981	31
12	RYDBOHOLM 2	Norrbyvägen 4	2015-02-02	1 605	8 917	2,21	1 148	185	180	23	1949	1949	27
<b>Medel</b>				<b>1 887</b>	<b>11 352</b>	<b>1,86</b>	<b>2 547</b>	<b>176</b>	<b>168</b>	<b>44</b>	<b>1969</b>	<b>1967</b>	<b>32</b>

Objekten har sålts för priser mellan 1 600 000 och 2 700 000 kronor med ett medel om 1 887 000 kronor. Priserna motsvarar mellan 8 163 – 17 532 kronor per kvadratmeter boarea med ett medel om 11 352 kr/kvm. Objektens K/T-tal varierar mellan 1,34 – 2,55 med ett medel om 1,86. Objektens tomtarealer varierar mellan 725 och 16 198 kvadratmeter med ett medel om 2 547 kvadratmeter. Genomsnittsfastigheten har en boarea om 168 kvadratmeter med värdeår 1969, nybyggnadsår 1967 och standardpoängen 32.

Det ska noteras att värderingsobjektet har ett bättre läge än jämförelsematerialets genomsnittsfastighet, dockmed en större boarea och äldre värdeår, vilket sammantaget indikerar på ett kvadratmeterpris i nivå med mitten av det ovanstående värdeintervall.

Med beaktande av värderingsobjektets specifika egenskaper, såsom läge, skick, standard etc., i relation till jämförelseobjekten samt den prisutveckling som skett på marknaden anses värderingsobjektets kvadratmetervärde sammantaget ligga i mitten av det ovan redovisade värdeintervallet, motsvarande mellan cirka 10 500 och 11 000 kronor per kvadratmeter boarea, vilket motsvarar ett värde mellan cirka 2 150 000 – 2 250 000 kronor. Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett marknadsvärde om cirka **2 200 000 kronor**.

Ordernummer: 159399  
Fastighetsbeteckning: Hallsberg Halsen 21

## 5 Slutsatser

### 5.1 Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet Hallsberg Halsen 21 vid värdetidpunkten juli månad 2016 till:

**2 200 000 kronor**

Två miljoner tvåhundratusen kronor

Örebro 2016-07-06



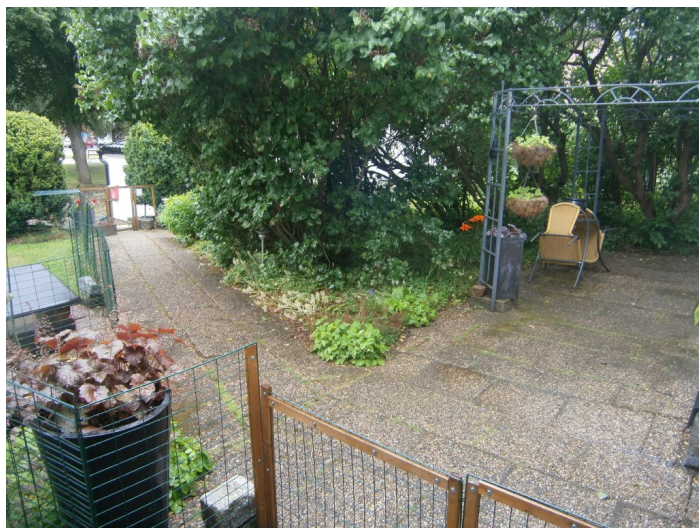
AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE  
SAMHÄLLSBYGGGARNNA

John Eriksson  
Fastighetsanalytiker  
Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

## Bilagor

Bilaga 1 Foton  
Bilaga Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor  
Bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande

Ordernummer: 159399  
Fastighetsbeteckning: Hallsberg Halsen 21



Ordernummer: 159399  
Fastighetsbeteckning: Hallsberg Halsen 21



Ordernummer: 159399  
Fastighetsbeteckning: Hallsberg Halsen 21



Ordernummer: 159399  
Fastighetsbeteckning: Hallsberg Halsen 21



Ordernummer: 159399  
Fastighetsbeteckning: Hallsberg Halsen 21



Ordernummer: 159399  
Fastighetsbeteckning: Hallsberg Halsen 21



Ordernummer: 159399  
Fastighetsbeteckning: Hallsberg Halsen 21



Ordernummer: 159399  
Fastighetsbeteckning: Hallsberg Halsen 21



Ordernummer: 159399  
Fastighetsbeteckning: Hallsberg Halsen 21



Ordernummer: 159399  
Fastighetsbeteckning: Hallsberg Halsen 21



### FASTIGHET

<b>Beteckning</b>	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b>	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b>	<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b>
HALLSBERG HALSEN 21 Nyckel: 180104094	2007-03-23	2008-05-02	2016-06-27
<b>Församling</b>			
Okänd			

### ADRESS

**Adress**  
Allégatan 74  
694 30 Hallsberg

### LÄGE, KARTA

<b>Område</b>	<b>N(SWEREF 99)</b>	<b>E(SWEREF 99)</b>	<b>N(Lokalt)</b>	<b>E(Lokalt)</b>	<b>Registerkarta</b>
1	6547270.1	506014.2			HALLSBERG

### AREAL

<b>Område</b>	<b>Totalareal</b>	<b>Därav landareal</b>	<b>Därav vattenareal</b>
Totalt	887 kvm	887 kvm	0 kvm

### LAGFART

<b>Ägare</b>	<b>Andel</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>
19460529-6831 Billström, Lars Olof ALLÉGATAN 74 694 30 HALLSBERG Köp: 2008-04-28 Köpeskilling: 1 400 000 SEK, Avser hela fastigheten.	1/2	2008-05-02	08/10345
19470217-6662 Billström, Karin Birgitta ALLÉGATAN 74 694 30 HALLSBERG Köp: 2008-04-28 Köpeskilling: 1 400 000 SEK, Avser hela fastigheten.	1/2	2008-05-02	08/10346

### ANTECKNINGAR

Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning.

### INSKRIVNINGAR

<b>Nr</b>	<b>Inskrivningstyp</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>
1	Avtalsservitut VÄG	1918-09-03	18/30
2	Avtalsnyttjanderätt TELE	1954-12-01	54/3218

### INTECKNINGAR

Totalt antal inteckningar: 4  
Totalt belopp: 1 171 000 SEK

<b>Nr</b>	<b>Information</b>	<b>Belopp</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>
3	Datantbrev	765 000 SEK	1998-11-06	98/5765
4	Datantbrev	200 000 SEK	1998-11-06	98/5766
5	Datantbrev	64 000 SEK	2003-10-28	03/23115
6	Datantbrev	142 000 SEK	2005-08-15	05/21244

### PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR

<b>Planer</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
Stadsplan: HALLSBERGS KÖPING	1923-05-11	18-HAL-3
Anmärkning del av plan: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Tomtindelning: MAGISTERN 1-14,EDSBACKEN 1-10 OCH HALSEN 1-22	1928-09-08 Registrerad: 2007-03-12	1861K-50-52
<b>Naturvårdsbestämmelser</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
Grundvattenskydd: HALLSBERG	1980-05-20	1861-P41 Objektnummer: 2004042

### RÄTTIGHETER

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig.

<b>Ändamål</b>	<b>Rättsförhållande</b>	<b>Rättighetstypberörskrets</b>	<b>Rättighetsbeteckning</b>
VÄG	Last	Avtalsservitut	18-IM4-18/30.1

**TAXERINGSPÅGÅNING**

<b>Taxeringsenhet</b> SMÅHUSENHET, HELÅRSBOSTAD FÖR 1-2 FAMILJER (220) 324262-1 Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.	<b>Uppgiftsår</b> 2015	<b>Taxeringsår</b> 2015	
<b>Taxvärde</b> 1 040 000 SEK	<b>Taxvärde byggnad</b> 866 000 SEK	<b>Taxvärde mark</b> 174 000 SEK	
<b>Taxerad ägare</b> 19460529-6831 Billström, Lars Olof ALLÉGATAN 74 694 30 HALLSBERG 19470217-6662 Billström, Karin Birgitta ALLÉGATAN 74 694 30 HALLSBERG	<b>Andel</b> 1/2  1/2	<b>Ägartyp</b> Lagfaren/Tomträttsinneh.  Lagfaren/Tomträttsinneh.	<b>Juridisk form</b> Fysisk person  Fysisk person

**Värderingsenhet småhusbyggnad 48118380 (Id-vemark 48117380)**

<b>Taxvärde</b> 866 000 SEK	<b>Värde före ev. justering</b>	<b>Justeringsorsak</b> Okänd	<b>Antal lika värderingsenheter</b>
<b>Värdeyta</b> 213 kvm	<b>Bostadsyta</b> 205 kvm	<b>Biutrymmesyta</b> 40 kvm	
<b>Värdeår</b> 1955	<b>Nybyggnadsår</b> 1955	<b>Tillbyggnadsår</b>	
<b>Bebyggelseyp</b> Friliggande	<b>Standardpoäng</b> 33	<b>Under byggnad</b> Nej	

**Värderingsenhet småhusmark 48117380**

<b>Taxvärde</b> 174 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 1861001	<b>Antal lika värderingsenheter</b>
<b>Värde före ev. justering</b>	<b>Justeringsorsak</b> Okänd	
<b>Tomtareal</b> 887 kvm	<b>Vatten och avlopp</b> Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp	<b>Belägenhet</b> Ej strand (eller strandnära mer än 150 m)
<b>Bebyggelseyp</b> Friliggande	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Självständig	

**ÅTGÄRDER**

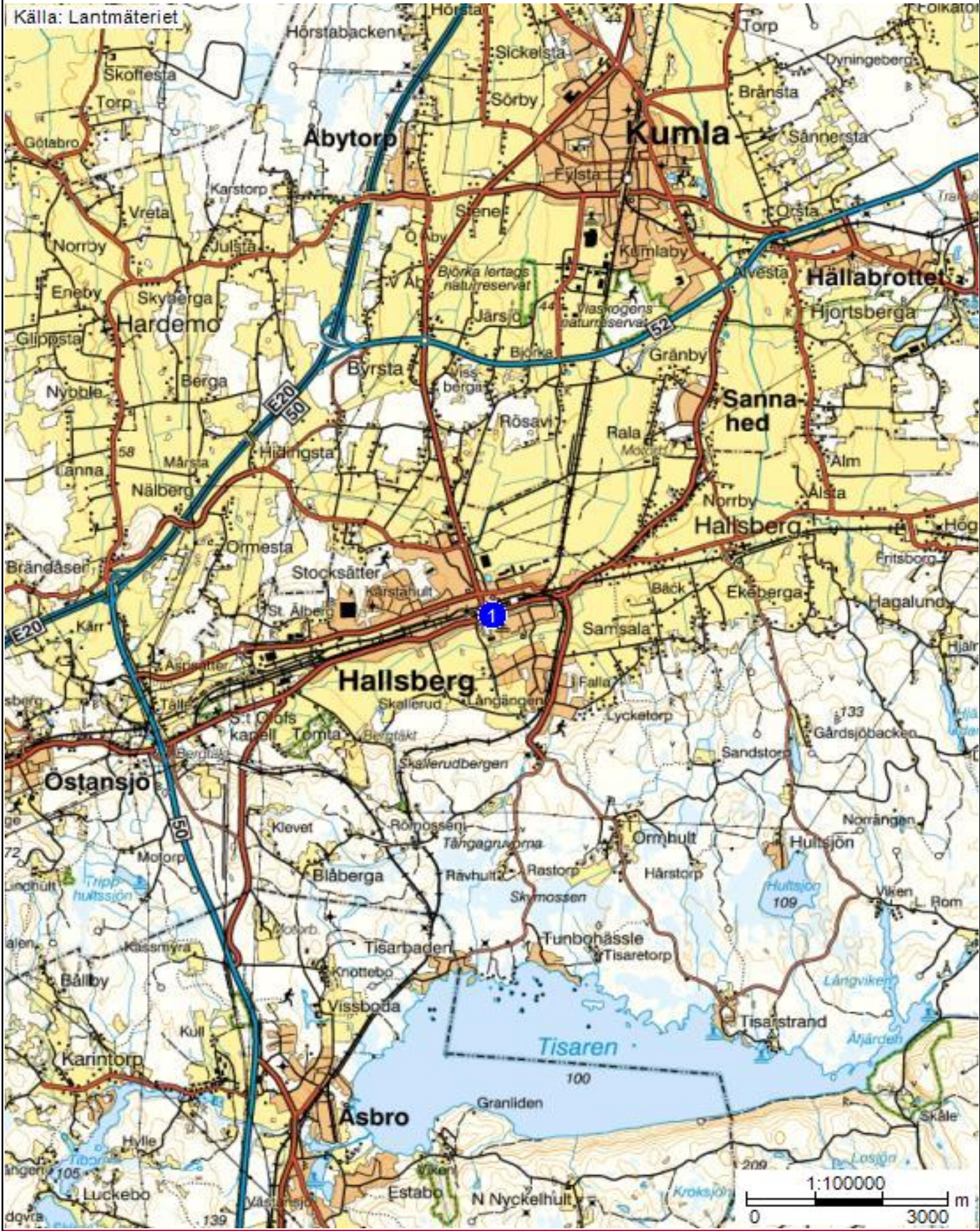
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1948-12-03	1861K-354
Sammanläggning	1949-02-05	1861K-ÅD-1949/2
Införd i tomtboken	1949-03-05	1861K-354

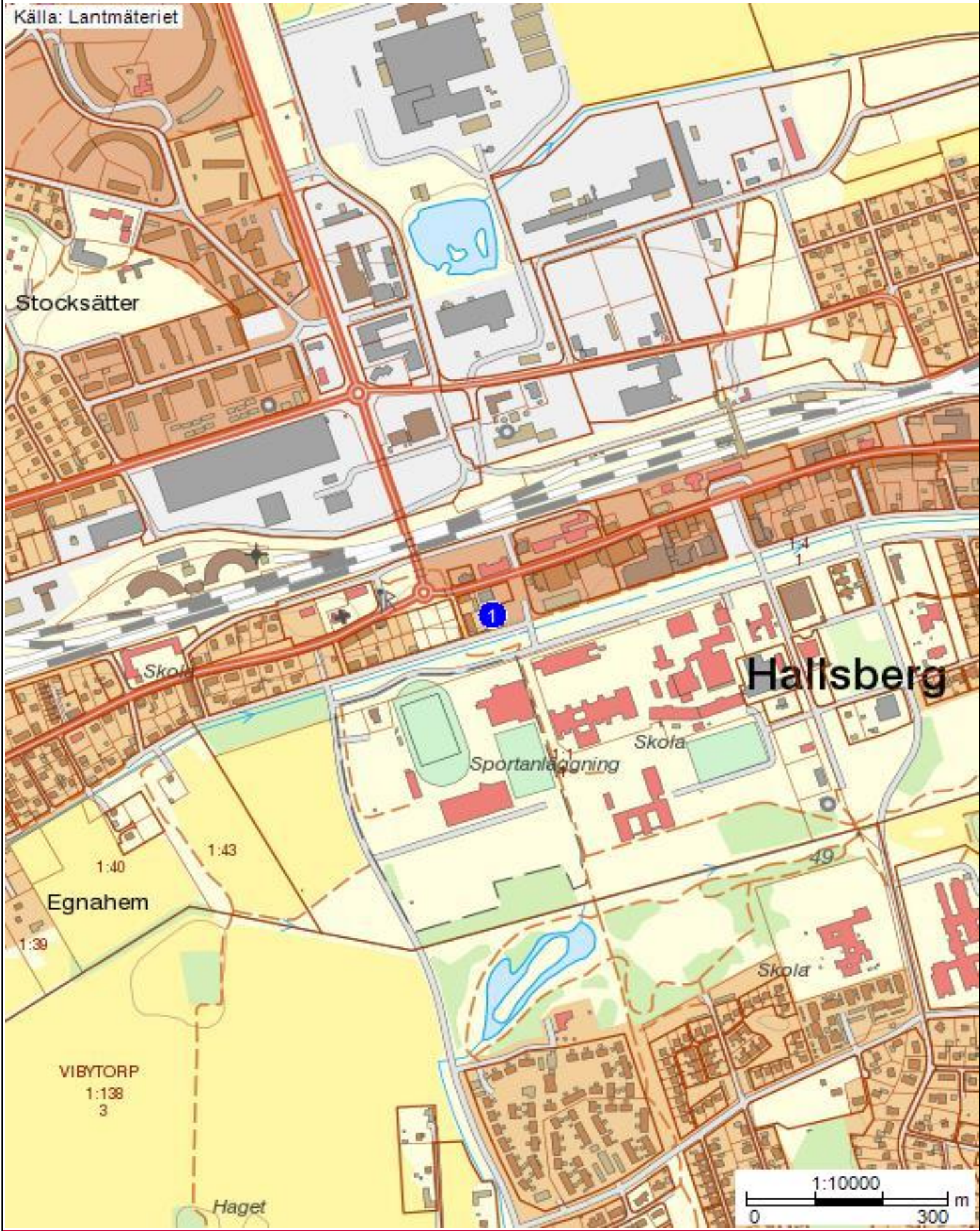
**URSPRUNG**

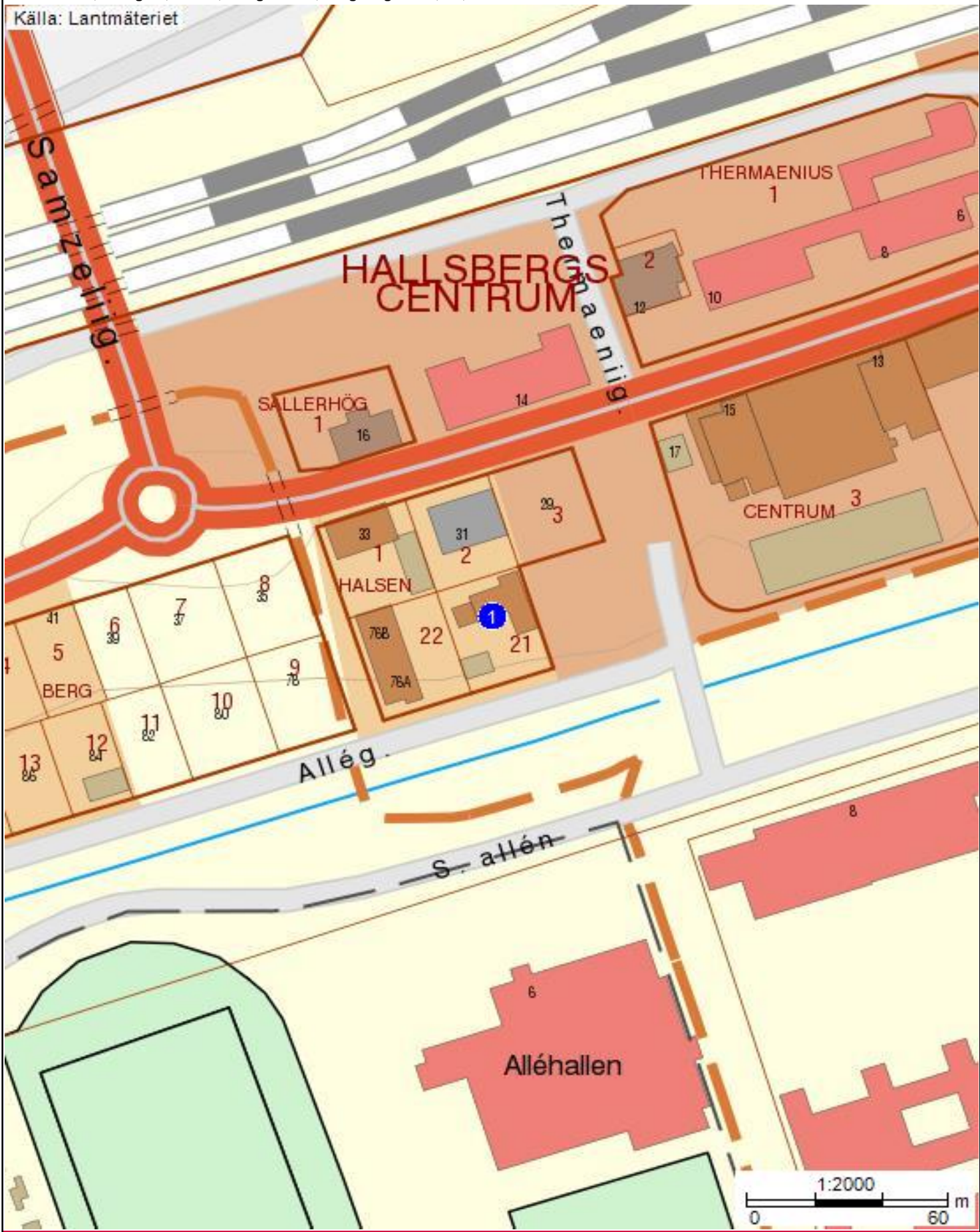
HALLSBERG S CENTRUM 3:202  
HALLSBERG S CENTRUM 3:204

**TIDIGARE BETECKNING**

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
T-HALLSBERG HALSEN 21	1989-01-18	1861-88/31







# ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, DTZ 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, tomrätter, 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 värdeutlåtandet

- 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.