

Värdeutlåtande (förenklad redovisning) Fastigheten Torsby Västanvik 1:690

Svefa AB, Växnäsgatan 3, 653 40 Karlstad
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Torsby Västanvik 1:690 belägen strax söder om Torsby tätort.



Källa: VD Pro

Inom värderingsobjektet inryms lokaler för verksamheter som LSS-boende alt. HVB-hem (vid värdetidpunkten är värderingsobjektet tomställt).

Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är

Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som internt beslutsunderlag inför en eventuell pantrealisation av värderingsobjektet.

Uppdragsgivaren har beställt en förenklad redovisning och är av Svefa informerad och medveten om att detta värdeutlåtande inte är tillräckligt omfattande (enligt Svenska Bankföreningens "Värdeutlåtande i samband med kreditgivning") för att kunna ligga till grund inför en kreditbedömning av värderingsobjektet.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2023-12-21.

Värderingsmetodik

Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av två metoder; ortsprismetod och avkastningsmetod. Utifrån resultaten av dessa metoder görs en sammanfattande bedömning av marknadsvärdet. I rapporten redovisas enbart kassaflödesanalysen i avkastningsmetoden (bilaga 1:1 – 1:3).

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 förvävs- och värdetidpunkt. Köpeskillingarna jämförs direkt eller normeras med avseende på en eller flera värdebärande egenskaper, exempelvis uthyrbar area, hyra eller driftnetto.

Avkastningsmetod

Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar samt det restvärde som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till nuvärdesberäknas med en kalkylränta baserad på de direktavkastningskrav som kan härledas från ortsprismetoden.

De faktiska värdefaktorer, exempelvis hyror, drift- och underhållskostnader, som finns tillgängliga används i den mån de kan anses spegla en marknadsmässig nivå. När faktiska uppgifter om värderingsobjektets betalningsströmmar inte är tillgängliga eller om de inte speglar marknadens förväntningar baseras kalkylen istället på värden som kan anses normala för det aktuella värderingsobjektet med hänsyn till den rådande marknadssituationen och marknadens framtidsbedömningar.

Särskilda förutsättningar och värderingsunderlag

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".

Utöver de allmänna villkoren gäller följande särskilda förutsättningar:

- Värderingsobjektets planförhållande har endast översiktligt studerats. Eventuella outnyttjade byggrätter har ej beaktats.

Besiktning av värderingsobjektet utfördes 2023-12-18 av Sofia Eliasson på Svefa. Vid besiktningen deltog som representant för uppdragsgivaren.

Följande uppgifter har erhållits från uppdragsgivaren:

- Hyresdebiteringslista
- Vissa uppgifter om faktiska drift- och underhållskostnader
- Inhämtade tekniska uppgifter vid besiktning

Vidare har underlag inhämtats och bearbetats från kommunens planarkiv, fastighetsregistret, VD-Pro samt offentlig statistik från SCB med flera.

Byggnadsbeskrivning

Byggnaden på värderingsobjektet uppfördes cirka 1990 och inrymmer ett plan ovan mark.

Den totala uthyrbara arean uppgår till 395 kvadratmeter fördelad enligt nedan:

Lokaltyp	Uthyrbar area		
	*m ²	%	Antal
Vård eller barnomsorg	395	100	-
Summa/Medel	395	100	0

*Enskilda kontrakt som innehåller flera lokalslag grupperas enligt det huvudsakliga användningsområdet.

Konstruktion

Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Tegel
Fasadmaterial	Tegel
Yttertak	Betongpannor
Fönster	Tre-glasfönster (isolerglas), träkarmar
Uteplats	Varje lägenhet har egen altan/uteplats (gemensam uteplats finns också)

Teknik

Uppvärmning	Bergvärme
Ventilation	Mekanisk frånluft (fläktaggregat är vid värdetidpunkten ej fungerande), tilluft via ventiler
OVK	Förutsätts godkänd (se dock ovan)
Vatten & avlopp	Kommunalt

Övrigt

Parkering	Behovet bedöms tillgodosett inom fastigheten. Alternativ parkering möjlig på gatan. Inom fastigheten inryms vidbyggd carport.
Fiber	Ja, i kontoret

Skick och standard

Byggnadens inre och yttre skick bedöms som normalt sett till ålder och nyttjande.

Inom värderingsobjektet inryms fem lägenheter anpassade för LSS-verksamhet. Lägenheterna har 1990-talstandard med egna kök med kokplatta och ugn samt kombinerad kyl och frys. Badrummen i lägenheterna har kakel på väggar och golv. Golvvärme. Ett badrum renoverades för cirka 10-15 år sedan med plastmatta på väggar och golv.

Vidare inryms gemensamt vardagsrum och kök med flertalet kyl- och frysskåp sam ugn, diskmaskin etc. I lokalerna inryms även tvättstuga samt kontor- och personalutrymmen.

Lokalerna håller en relativt normal standard sett till byggåret.

Vid besiktningen noterades inga direkt akuta reparationsbehov. Ett generellt underhålls-/moderniseringsbehov finns dock i form av renovering av ytskikt (främst väggar och tak) samt att reparera alternativt byta ut den trasiga takfläkten som avser frånluft. En schablonmässig investering om cirka 750 000 kronor under år 2024 har därmed tillämpats i kassaflödeskalkylen.

Potentiellt förorenad mark

Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade markområden.

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende potentiella miljöbelastningar inom värderingsobjektet.

Värderingsobjektets marknadsförutsättningar

Värderingsobjektet har ett för ändamålet bra läge inom etablerat bostadsområde och med mycket nära avstånd till Europaväg E45 och cirka två kilometer in till centrala Torsby.

Detaljplanen medger bostäder varpå en viss potential bedöms föreligga för att göra om lägenheterna till vanliga bostäder alt. studentlägenheter.

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms sammantaget som balanserad. Sannolik köparkategori bedöms främst vara en lokal eller regional aktör alternativt en nationell aktör inom vårdsegmentet.

Ett bedömt rimligt intervall inom vilket direktavkastningskravet för närvarande varierar för fastigheter liknande värderingsobjektet bedöms till mellan 6,50 och 7,50 %.

Värderingsobjektet är vid värdetidpunkten tomställt och värdebedömningen bygger i viss mån på en marknadssimulering och ett scenario där lokalerna genomgår en lättare generell modernisering för att sedermera hyras ut under det tredje kvartalet 2024. Scenariot förutsätter en professionell förvaltning och ett aktivt uthyrningsarbete.

Det bör beaktas att värderingsobjekt med omfattande vakanser är behäftad med en högre värderingsosäkerhet mot bakgrund av ovissheten kring en framtida potentiell uthyrning.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten 2023-12-21 till:

4 000 000 kronor

Fyra miljoner kronor

vilket ger följande beräknade nyckeltal:

Marknadsvärde / m ²	10 127
Marknadsvärde / taxeringsvärde	-
Bruttokapitalisering, år 1 (marknadsvärde / årshyra år 1)	17,2
Direktavkastning, initialt driftnetto (aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	-2,86%
Direktavkastning, initialt driftnetto (beaktat investering) (driftnetto år 1 / marknadsvärde)	-15,79%
Direktavkastning, marknadsmässigt driftnetto (Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	8,72%
Åsatt direktavkastning för restvärdeberäkning	7,00%

Karlstad, 2023-12-21



Sofia Eliasson
Fastighetsekonom
av Samhällsbyggarna aukt. fastighetsvärderare



Dennis French
Fastighetsekonom
av Samhällsbyggarna aukt. fastighetsvärderare

Bilagor

Bilaga 1	Kassaflödesanalys, hyresgästförteckning samt tabeller
Bilaga 2	Foton
Bilaga	Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor
Bilaga	Allmänna villkor för värdeutlåtande

KASSAFLÖDESANALYS

Fastighet: Torsby Västanvik 1:690

Bilaga 1:1

Kalkylantaganden

Start kalkyl: 2024-01-01											
Värdeår: -											
Tax. värde: -											
Typkod: 823											
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Viktad direktavkastning	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Kalkylränta	9,14%	9,14%	9,14%	9,14%	9,14%	9,14%	9,14%	9,14%	9,14%	9,14%	9,14%
Åsatt direktavkastning för restvärdeberäkning											7,00%
Ekonomisk vakans											
Bostäder	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lokaler	54,6%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
Garage / P-platser											
Totalt	54,6%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
Kassaflöde (tkr)											
	Helår										
	År 1 (kr/m ² , styck)										
Hyra bostäder (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyra lokaler (+)	1 300	514	524	534	545	556	567	578	590	602	614
Hyra garage mm (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans bostäder (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans lokaler (-)	-710	-281	-52	-53	-54	-56	-57	-58	-59	-60	-61
Hyresrisk/vakans garage mm (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillägg (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rabatt (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Effektiv hyra	590	233	471	481	490	500	510	520	531	541	552
Drift och underhåll (-)	-290	-115	-117	-119	-122	-124	-126	-129	-132	-134	-137
- varav Administration (-)	-10	-10	-10	-10	-10	-11	-11	-11	-11	-12	-12
- varav Drift & Löpande UH (-)	-57	-58	-60	-61	-62	-63	-65	-66	-67	-68	-70
- varav Periodiskt UH (-)	-47	-48	-49	-50	-51	-52	-53	-54	-56	-57	-58
Fastighetskatt (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetskatt åter (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto före investeringar/HGA	300	118	355	362	369	376	384	391	399	407	415
Investeringar och HGA	1 899	-750	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- varav Investeringar (-)	-750	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- varav HGA (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto efter investeringar/HGA	-1 599	-632	355	362	369	376	384	391	399	407	415

Nuvärde driftnetto

1 496

Nuvärde restvärde

2 475

Marknadsbaserat avkastningsvärde**3 971****Nyckeltal (resulterano):**

Marknadsbaserat avkastningsvärde kr / m ²	10 054
Marknadsbaserat avkastningsvärde / taxeringsvärde	-
Bruttokapitalisering, år 1	17,0
Direktavkastning, initialt driftnetto	2,98%
Direktavkastning, initialt driftnetto (beaktat investering)	-15,90%
Direktavkastning, marknadsmässigt driftnetto	8,78%

Nyckeltal (åsatt):

Åsatt direktavkastning för restvärdeberäkning	7,00%
---	-------



Hyresgästförteckning		Fastighet: Torsby Västanvik 1:690										Bilaga 1:2				
Hyresgäst	Lokaltyp	Lokalanvändning	Area	Löptid		Utg. total hyra inkl. ev. driftstillägg *)			Marknadshyra			Fastighetsskatt åter		Momspliktig HG (J / N)	Ingår värme **) (J / N)	Not
				Fr o m	T o m	Tkr	Kr/m ²	Index	Tkr	Kr/m ²	Index	Tkr	Kr/m ²			
Vård, vakant	V	Vård	225	-	2024-06-30	0	0	100%	293	1 300	100%	0	0	N	N	
Vård, vakant	V	Vård	170	-	2024-06-30	0	0	100%	221	1 300	100%	0	0	N	N	
Summa/Medel			395			0	0		514	1 300		0	0			

*) I utgående hyra ingår bashyra, eventuell indexuppräknning samt driftrelaterade tillägg som värme, kyla o.d.; **) Med ingår värme avses att värme har inkluderats i såväl utgående hyra som drift- och underhållskostnader.:

*NOTER:

Fastighet: Torsby Västanvik 1:690

Bilaga 1:3

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	*m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Vård eller barnomsorg	395	100	-	0	0	-	395	100	-	100,0%	10,0%
Summa/Medel	395	100	0	0	0	0	395	100	0	100,0%	10,0%

*Enskilda kontrakt som innehåller flera lokalslag grupperas enligt det huvudsakliga användningsområdet.

Lokaltyp	Utgående hyra			Marknadsmässig hyra								
				Uthyrd area			Vakanta ytor			Totalt		
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Vård eller barnomsorg	0	0	-	0	0	-	514	1 300	-	514	1 300	-
Summa/Medel	0	0	-	0	0	0	514	1 300	0	514	1 300	-

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad			Varav								
				Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats
Vård eller barnomsorg	115	290	-	57	145	-	47	120	-	10	25	-
Summa/Medel	115	290	-	57	145	-	47	120	-	10	25	-

* Kostnad/m² inkluderar ej lokalerna G, Ö3 och S.

Långsiktiga drift- och underhållskostnader (kr/kvm, år)				
Kostnadslag	Kommentar	A	B	Andel av total (%)
Administration		-	30	10%
Försäkring		-	10	3%
Värmeförbrukning		-	0	0%
Elförbrukning (Fastighet)		-	20	7%
Kyla		-	0	0%
Vattenförbrukning		-	0	0%
Tillsyn och skötsel		-	60	21%
Reparationer		-	40	14%
Sophämtning		-	0	0%
Städning (fastighet)		-	10	3%
Planerat/periodiskt underhåll		-	120	41%
Totalt		0	290	100%

A) Uppdragsgivarens uppgifter (utfall/budget)

B) Svefas bedömning

Känslighetsanalys

Variabel	Förändring	Värdeförändring		
		Tkr	%	
Hyra bostäder	%	10,0%	0	0,0%
Hyra lokaler	%	10,0%	626	15,8%
Drift och underhåll	%	10,0%	-160	-4,0%
Inflation, år 1	%-enheter	1,0%	-39	-1,0%
Vakans bostäder	%-enheter	1,0%	0	0,0%
Vakans lokaler	%-enheter	5,0%	-360	-9,1%
Direktavk. restv.	%-enheter	0,5%	-165	-4,2%
Direktavkastning	%-enheter	0,5%	-320	-8,1%



FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
TORSBY VÄSTANVIK 1:690 Nyckel: 170214079 UUID: 909a6a72-cce2-90ec-e040-ed8f66444c3f Socken: Fryksände	1994-06-27	2021-01-21 14:31	2023-12-13

ADRESS
Vallmovägen 1 685 91 Torsby Distrikt: Fryksände Nr: 213088

LÄGE, KARTA		
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6666432.6	389240.1

AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 248 kvm	2 248 kvm	0 kvm

LAGFART			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2018-12-20 Nytt beslut: 2019-01-16	D-2018-00751251:1 D-2019-00064398:1

ANTECKNINGAR och AVTALS RÄTTIGHETER
Fastigheten besvärmas inte av sökt eller beviljad anteckning eller avtalsrättighet.

INTECKNINGAR				
Totalt antal inteckningar: 3 Totalt belopp: 5 040 000 SEK				
Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Datapantbrev	2 277 000 SEK	1994-12-23	94/11588 D-2021-00003889:2
2	Datapantbrev	1 518 000 SEK	1994-12-23	94/11589 D-2021-00003889:12
3	Datapantbrev	1 245 000 SEK	2015-06-02	D-2015-00229127:1 D-2021-00003889:5

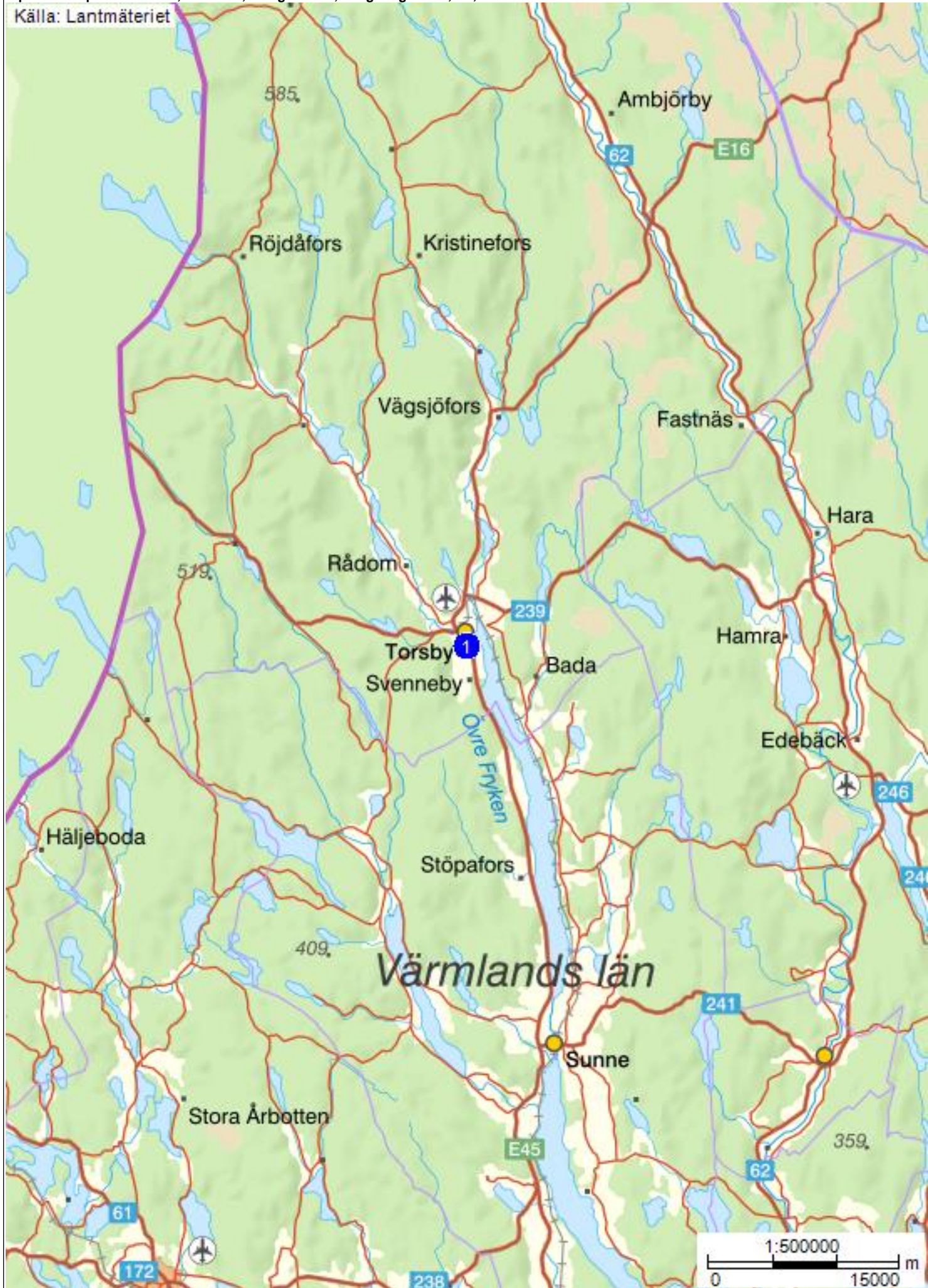
RÄTTIGHETER				
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
STARKSTRÖM	Last	Ledningsrätt	1982-09-03 Senast ändrad: 2023-11-29	17-Å-5020.1

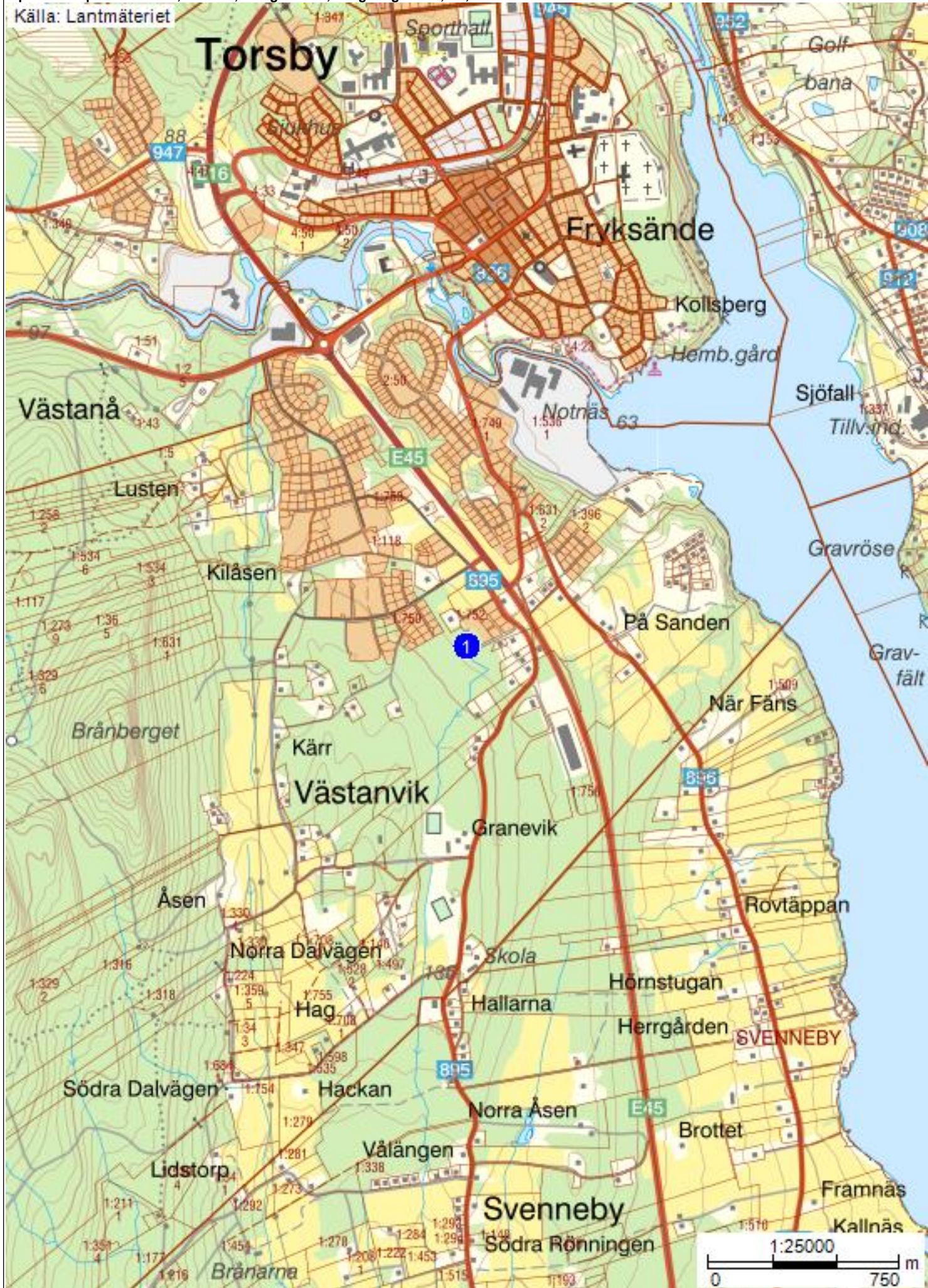
PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
Planer	Datum	Akt
detaljplan: DETALJPLAN FÖR TORSBY VÄSTANVIK SÖDRA, ETAPP 2 gällande	1989-12-21 Genomf. start: 1990-01-14 Genomf. slut: 2005-01-13	1737-P90/11 1737 1737-PE-D19

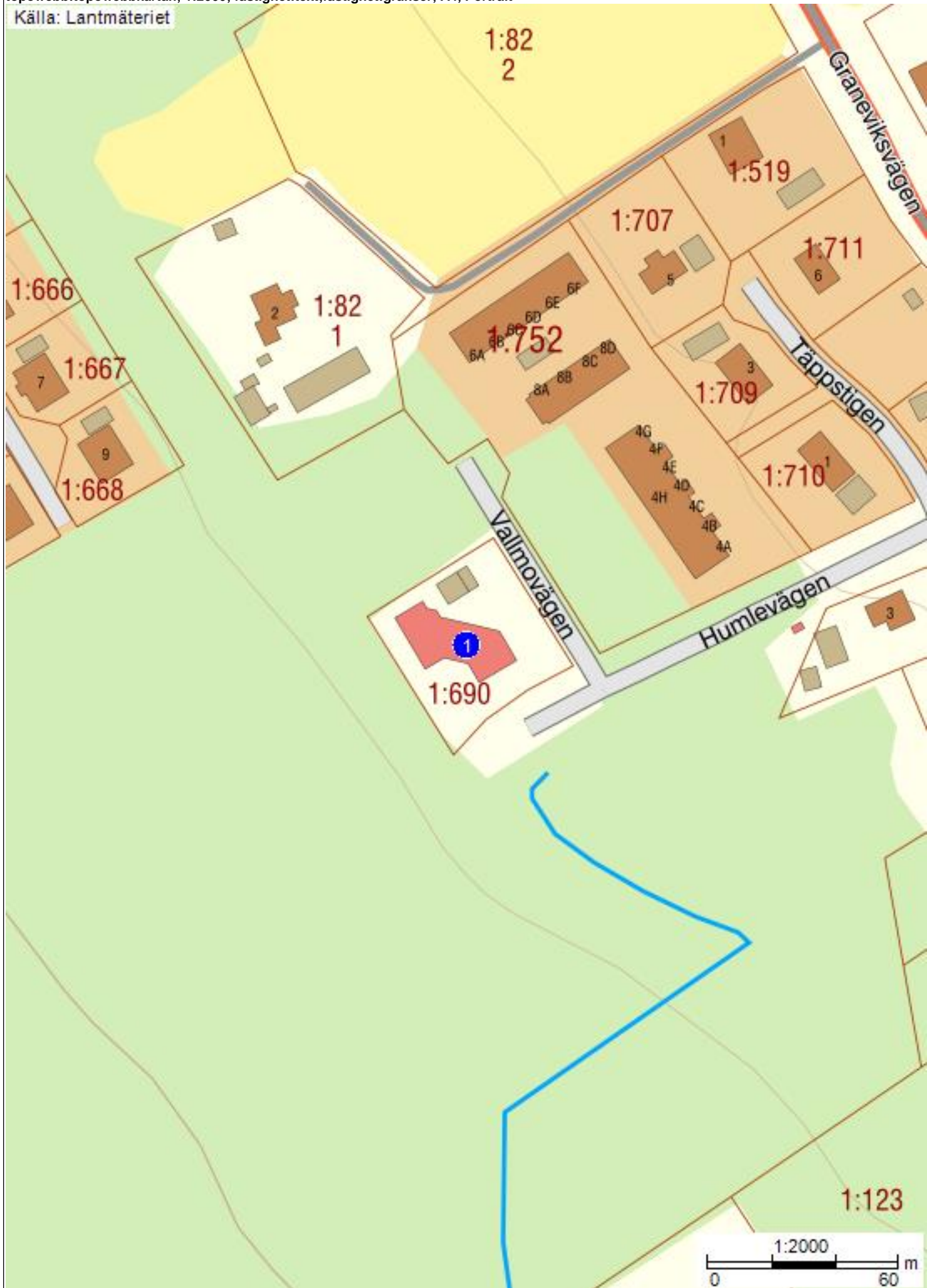
TAXERINGSINFORMATON			
Taxeringsenhet			Taxeringsår
SPECIALENHET, VÅRD BYGGNAD (823) 220480-6 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			2019
Taxvärde			Areal
			2248 kvm
Taxerad ägare	Andel	Ägartyp	Juridisk form
	1/1	Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Övriga aktiebolag

ÅTGÄRDER**Fastighetsrättsliga åtgärder**
avstyckning**Datum**
1994-06-27**Akt**
1737-94/59**URSPRUNG**

TORSBY VÄSTANVIK 1:396







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 Advisory Sweden 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 2023-04-06 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. 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. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.
- 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 myndighetsställstånd 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.
- 3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

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 den okulära besiktningen 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, rörledning eller elektriska komponenter.
 - Brister i de delar som ej besiktats

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingsstidpunkten (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 värderingsstidpunkten.

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.
- 7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

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

