

VärderingsInstitutet

Handläggare

Åke Thylander

Datum

2017.10.18

V Ä R D E U T L Å T A N D E

VÄRDERINGSOBJEKTET Badhuset 3 och 4 i Trelleborgs kommun

ADRESS Nygatan 21 resp. 19, 231 44 Trelleborg

ÄGARE 520706-3933 Tommy Hörgren
540303-3920 Kerstin Hörgren

VÄRDETIDPUNKT Oktober 2017

UPPDRAGSGIVARE Trelleborgs kommun
Att: Emy Olofsson
Box 173
231 23 Trelleborg

OBJEKTET Objektet utgöres av kombinerad bostads- och kontorsfastighet (Badhuset 3) samt obebyggd tomtmark (Badhuset 4). Fastigheterna är centralt belägna i Trelleborg strax öster om torget.

Omgivande fastigheter utgöres av brandstation, badhus och flerbostadshus.

VÄRDERINGSÄNDAMÅL Marknadsbedömning dels i pågående nyttjande och dels inför eventuell exploatering.

ALLMÄNT Fastigheterna är centralt belägna i Trelleborg strax öster om torget.

På Badhuset finns uppfört mindre hyreshus inrymmande större ägarbostad samt kontor/lager. Badhuset 4 utgöres av obebyggd tomtmark.

Omgivande fastigheter utgöres av brandstation, badhus samt flerbostadshus.

VärderingsInstitutet i Skåne AB

Adress

Geijersgatan 11
216 18 Limhamn

Telefon

040-15 60 16

E-post

johan@tengen.se

Org.nr.

556778-0704

E-Post

VärderingsInstitutet

MARKEN

Marken omfattar totalt 822 kvm. med följande fördelning.

Badhuset 3	409 kvm.
Badhuset 4	413 kvm.

Ej bebyggd yta utgöres av avgrusad parkeringsyta.

PLAN

För området gäller äldre detaljplan från 1920.03.05.

Planen anger byggnation i 3 våning med källare och vind med en högsta byggnadshöjd om 13 m.

Planen är mycket gammal och i översiktsplanen är området utlagt som förtätning, ändring av mark användning till blandad bebyggelse.

TAXERINGSVÄRDE 2016

Badhuset 3

2.249.000 kr varav byggn.v. 1.523.000 kr
Typkod 321 = Hyreshusenhet, bostäder och lokaler.

Värdefördelning

Bostäder	807.000 kr
Lokaler	1.442.000 kr

Badhuset 4

337.000 kr varav byggn.v 0 kr
Typkod 310 = Hyreshusenhet, tomtmark

BYGGNADEN

På Badhuset 3 finns uppfört gatuhus i 21/2-pln med delvis utgrävd källare. Byggnadsåret är uppgivet till 1930, tillbyggnad har skett 1991 resp. 2012-13. Bottenplan inrymmer kontorsytor. Vån 1 - 2 tr. inrymmer modern ägarbostad. Vidbyggt till gatuhus finns uppfört 1-plans byggnad som inrymmer tvättavdelning, lager och garage.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning på betongmurar och betongplatta.

Bärande stomme av mursten.

Bjälklag av trä resp. betong.

Fasader putsade.

Taklag av trä med bekl. av tegelpannor, papp och betontakpannor.

Fönster av isolerglas.

INSTALLATIONER

Vatten, avlopp samt el anslutet till allmänt nät.

Uppvärmning via radiatorer samt golvvärme i kök.

Som värmekälla nyttjas fjärrvärme.

VärderingsInstitutet

UNDERHÅLL OCH STANDARD

Yttre underhåll bedöms som normalt till gott, dock saknas puts på gavel till garage.
Inre underhåll bedöms som normalt till gott.
Standarden är god i bostad resp. normal i övriga lokaler.

KOMMUNFAKTA

Trelleborgs kommun

Kommunen är belägen i sydvästra Skåne. Det är Sveriges sydligaste kommun och ingår i både Stormalmö och Öresunds-regionen. Idag bor ca 44 000 invånare i kommunen som haft en positiv befolkningsutveckling de senaste 3 åren med 2,5 %.

Kommunikationerna utvecklas och förutom E6/E22 från Trelleborg till Malmö och Öresundsbron går nu även Pågatåg till Malmö med restid om 35 minuter. Kontinentalbanan används för godstrafik och säsongsbunden persontrafik bl.a. Snälltågets nattåg mellan Malmö - Berlin. I kommunen finns även Skandinavians största roll-on/roll-off hamn med kontinuerlig färjetrafik som serverar minst fyra transportkorridorer. Förbättrade pendlingsmöjligheter gör också att bostadsbyggandet måste öka. Kommunen räknar med att 200 bostäder färdigställs per år fram till 2028. Hälften av dessa ska uppföras i den nya stadsdelen Sjöstaden som bereds plats i och med att hamnen byggs ut och flyttas.

Fastighetsmarknaden

Aktiviteten på transaktionsmarknaden har under året varit god för både bostäder och kommersiella fastigheter.

Riksbyggen förvärvade bl.a. två fastigheter av Bogripen omfattande drygt 200 hyresrätter genom bolagstransaktion. Även HSB har gjort stora förvärv i Trelleborg, i övrigt är det huvudsakligen mindre lokala aktörer som varit aktiva.

Transaktioner av kommersiella objekt har främst utgjorts av mindre handels- och industrifastigheter där majoriteten av industrifastigheterna förvärvats av egenanvändare.

Geografi:

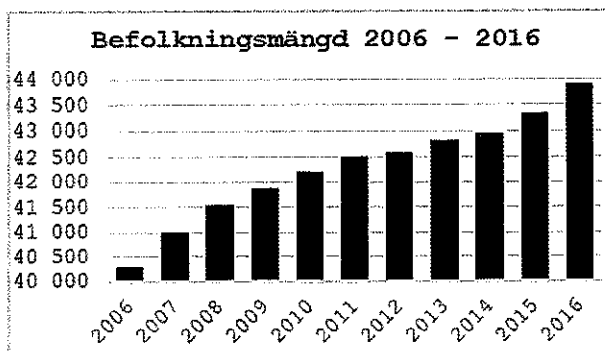
Kommunen ligger i södra Skåne vid Östersjön. Gränsar till Skurups, Svedalas, och Vellinges kommun.

Tätorter:

Trelleborg, Anderslöv, Smygehamn, Skegrie.

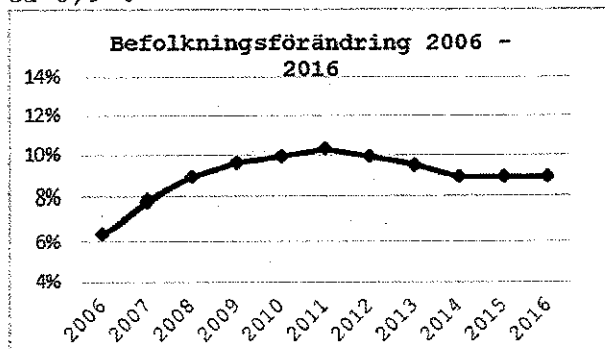
Befolkningsmängd:

ca 43 913



Befolkningsförändring % 10 år:

ca 8,9 %



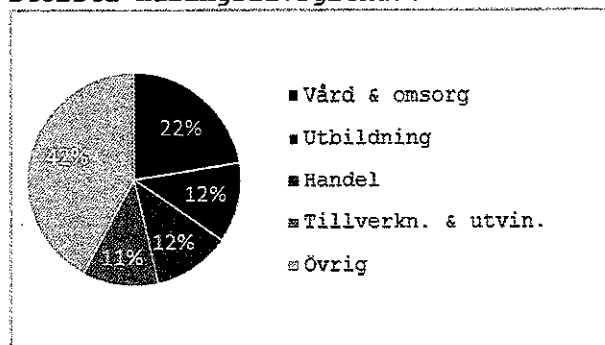
Åldersstruktur:

0 - 6 år	8 %
7 - 19 år	15 %
20 - 64 år	56 %
65 +	21 %

Utbildningsnivå:

Akademiker	27 %
Förgymnasium	21 %
Gymnasium	52 %

Största näringslivsgrener:



Öppet arbetslösa samt i program med aktivitetsstöd:

7,9 %

Medianinkomst (2015):

246 284 kr

Skattesats:

31,29 %

Största fastighetsägare bostäder:

Trelleborgs kommun	2 115 *
Akelius Foundation	667 *
Riksbyggen brf Kungahusen	322 *
SSF International SARL	226 *

Antal lägenheter *

Största fastighetsägare industri:

VärderingsInstitutet

Dunker Funds and Foundation, Trelleborgs kommun, Catena AB, SSAB AB.

Största privata arbetsgivare:

Trelleborg Industri AB, Bergkvarabuss AB, Flint Group Sweden AB, Metso Sweden AB, KLS Ugglarps AB.

Arbetsställen:

ca 4 376

Antal nystartade företag:

ca 322

Sysselsatta (2015):

ca 13 914

Kommunikation:

Tåg-, bil-, och färjeförbindelser.

Samt Sturup Flygplats inom 30 minuters avstånd.

VÄRDERINGSMETODIK

Värdebedömningen avser att fastställa fastighetens marknadsvärde, d.v.s. det mest sannolika priset vid en försäljning under normala omständigheter på den öppna fastighetsmarknaden.

Som underlag för bedömningen används följande analysmetoder.

1. ORTSPRISMETODEN

Jämförelser med aktuella köp av likartade fastigheter.

Varvid här aktuellt objekt ställes i relation till ortsprisunderlaget.

2. AVKASTNINGSMETODEN

Vilket är en analys av fastighetens förväntade framtida avkastningsförmåga.

Denna kan bedömas enligt en marknadsanpassad intäkts- och kostnadsanalys eller genom simulering av betalströmmarna enligt cash-flowanalys.

A. Marknadsanpassad intäkts- och kostnadsanalys

Baserad på normaliserade intäkter och kostnader där nettoavkastningen under ett år diskonteras på oändlig tid.

B. Cash-flowanalys

Vilket är nuvärdet av fastighetens förväntade avkastningsförmåga.

Härvid utförs marknadssimulering i en ekonomisk modell som analyserar och söker efterlikna marknadens förväntningar om framtida hyresutveckling, hyrespotential, driftskostnadsutveckling etc.

VärderingsInstitutet

UNDERLAG

Bedömningen grundar sig på följande underlag.

1. Besiktning av fastigheten 2017.10.17

Varvid samtliga lokaler och bostad besiktigades.

Övergripande besiktning av området i värderingsobjektets närhet.

Detta värdeutlåtande är ej av sådan karaktär att det kan läggas till grund för talan enligt jordabalken.

Servitutsutredning är ej utförd.

2. Ytor och hyror per oktober 2017

Ytuppgifter är erhållna via ägare. Viss kompletterande uppmätning har skett på knapphändigt ritningsunderlag. Undertecknad tar inget ansvar för dessa uppgifter. Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en uppmätning som uppfyller Svensk standard genomförs.

Samtliga lokaler och bostad nyttjas av ägare eller närstående varför hyror har bedömts.

Värdebedömningen grundar sig på att erhållna uppgifter är korrekta.

3. Utdrag ur Centrala Fastighetsdata

I här aktuell fastighet.

4. Övrigt

Fastigheten är centralt belägen varför det kan förekomma kostnader för arkeologi.

Vid värdebedömningen har förutsatts att normala grundläggningsförhållande föreligger och att ev. arkeologi kostnader är begränsade.

VärderingsInstitutet

7

VÄRDENIVÅER

Värdebedömningen utförs dels utifrån pågående nyttjande och dels utifrån en framtida exploatering med bostäder.

REDOVISNING AV YTOR.

Lokaltyp	Area
Källare ca	60 kvm.
Kontor/Kök	64 kvm.
Tvättstuga	26 kvm.
Tvätteri Bv ca	78 kvm.
Garage ca	98 kvm.
Bostad 1-2 tr ca	194 kvm.
Totalt	168 kvm. LOA
	194 kvm. BOA
	158 kvm. BIA

HYRESBEDÖMNING

Lokaltyp	Area	Kr/kvm/år	Bed. varmhyra
Kontor m.m. ca	168 kvm.	900 kr	151 Tkr
Bostad ca	194 kvm.	900 kr	174 Tkr
Garage/ p-platser			36 Tkr
Totalt	362 kvm.		361 Tkr

DRIFT/UNDERHÅLLSKOSTNAD

Bedöms mot bakgrund av byggnadssätt, ålder m.m. bedöms till 400 kr/kvm/år för bostäder resp. 350 kr/kvm/år för lokaler eller totalt 137 Tkr.

FASTIGHETSSKATT

Utgår för hyreshus med 0,3 % av taxeringsvärdet eller 1.317 kr/lgh/år för bostäder resp 1 % för lokaler eller för här aktuell fastighet med cirka 16 Tkr.

KAPITALISERING

Mot bakgrund av objektets belägenhet, art, ålder m.m. bedöms direktavkastningskravet för allt kapital till 5,5 %.
I direktavkastningskravet återspeglas marknadens förväntningar om inflation, realränta, risk och avskrivning.

AVKASTNINGSVÄRDET

Driftsnettot 208 Tkr kapitaliserat efter 5,5 % ger avrundat avkastningsvärdet 3.800.000 kronor motsvarande 10.498 kr/kvm. BRA.

VärderingsInstitutet

ORTSPRISANALYS

För att identifiera ett relevant ortsprismaterial har följande urvalskriterier använts.

- Fastighetstyp, typkod 321 = hyreshusenhet, bostäder och lokaler
- Område Trelleborgs kommun.
- Förvärvstid > 2016.01.01

Förvärv med konstaterad intressegemenskap mellan köpare och säljare har gallrats bort liksom förvärv där banken eller kreditinstitut köper fastighet för att säkra pant.

Härvid erhålls 8 förvärv i intervallet 3.621 - 20.488 kr/kvm. Genomsnittet utgjorde 12.660 kr/kvm.

VÄRDEBEDÖMNING INFÖR EXPLOATERING

Befintlig byggnation förutsättes härvid rivas.

BYGGRÄTT

Detaljplanen anger byggnation i tre plan. Takhöjd 13 m. **Vid bedömning har förutsatts att fyra plan och indragen vindsvåning kan uppföras. Härvid görs en mindre avvikelse från gällande plan.**

I detta scenario skulle kunna erhållas en byggrätt om ca 1200 BTA för bägge fastigheterna.

ORTSPRISANALYS

Till grund för värdebedömningen har utlistning skett avseende försäljningar av obebyggda tomter i Trelleborg från 2010 och framåt.

Härvid konstateras ett fåtal förvärv till nivåerna 1.400 - 1.600 kr/kvm byggrätt (BTA). Vidare förekommer ett förvärv av central fastighet inrymmande restaurang som byggdes om till bostäder, köpeskilling 6.400 kr/kvm BTA.

Antalet förvärv är få och i köpeskillingen har ofta ingått andra överenskommelser utöver själva förvärvet.

I Malmö har under senare år konstaterats priser i intervallet 5.000 - 8.000 kr/kvm. Flertalet förvärv avser byggnation till bostadsrättsföreningar.

VärderingsInstitutet

VÄRDENIVÅ

Ovan redovisat material ger vid handen att prisspridningen är relativt stor samt att prisnivån varierar beroende på upplåtelseformen av bostaden.

En rimlig nivå för här aktuellt läge bedöms härefter till 2.000 - 2.500 kr/kvm. BTA eller totalt 2.400 - 3.000 Tkr.

MARKNADSBEDÖMNING

Mot bakgrund av nedan redovisat material bedöms fastigheternas **marknadsvärde** per oktober 2017 till nivån 3.800.000 kronor. Alternativvärdet inför eventuell exploatering bedöms till 2.700.000 kr motsvarande 2.250 kr/m² BTA respektive 3285 kr/m² tomtarea.

Osäkerhetsintervallet uppskattas till + ./- 10 %.

Malmö 2017-10-20

Åke Thylander

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Johan Tengen

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



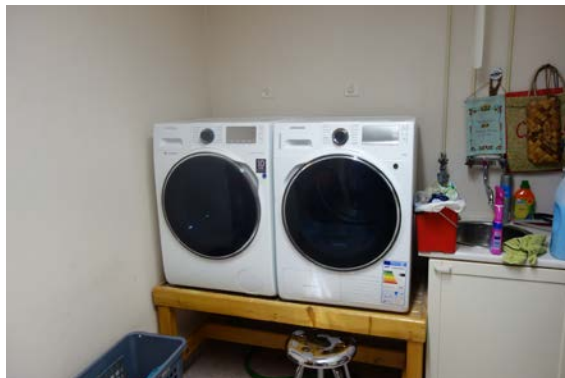
SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor: Utdrag ur FSD
Objektsfoto
Allmänna villkor

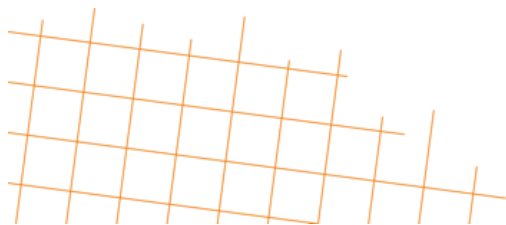
VärderingsInstitutet

Fastighet
Badhuset

Datum
2017-10-18







Fastighet

Beteckning

Trelleborg Badhuset 3

**Senaste ändringen i
allmänna delen**

1985-04-04

**Senaste ändringen i
inskrivningsdelen**

2009-10-23

**Aktualitetsdatum i
inskrivningsdelen**

2017-10-09

Nyckel:

120128550

UUID:

909a6a5a-7876-90ec-e040-ed8f66444c3f

Distrikt

Trelleborg

Distriktskod

101003

Adress

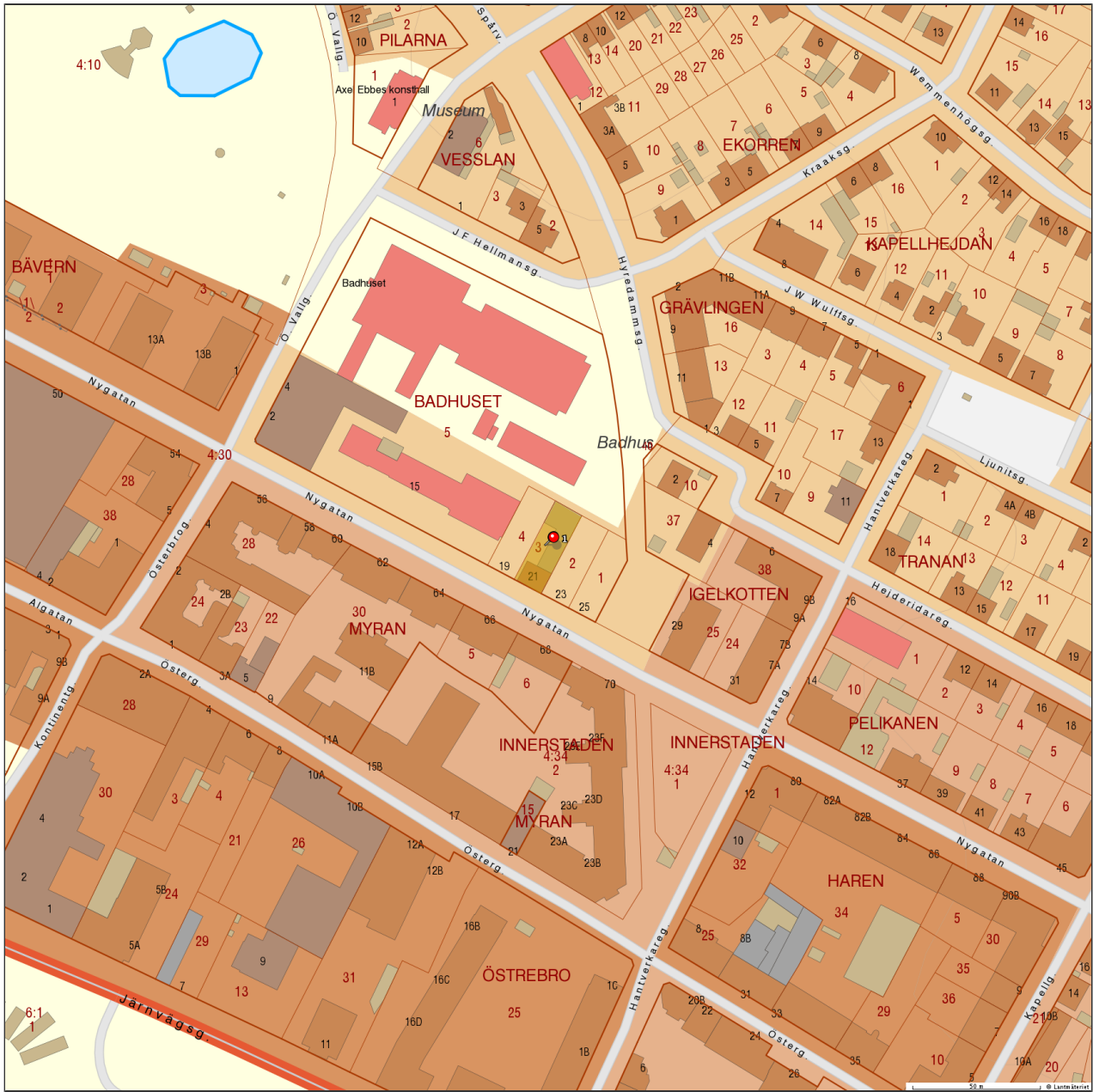
Adress

Nygatan 21

231 44 Trelleborg

Läge, karta

Område	N	(SWEREF 99 TM)	E	(SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1		6137930.9		383548.6	TRELLEBORG



Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	409 kvm	409 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
520706-3933 Hörgren, Bengt Erik Tommy Nygatan 21 231 44 Trelleborg	1/2	2001-06-27	8949

Inskrivet ägarnamn: Hörgren, Tommy

Köp (även transportköp): 2001-05-29
 Köpeskilling: 1.700.000 SEK, avser även annan fastighet.

540303-3920 Hörgren, Kerstin Barbro Margareta Nygatan 21 231 44 Trelleborg	1/2	2001-06-27	8950
---	-----	------------	------

Inskrivet ägarnamn: Hörgren, Barbro

Köp (även transportköp): 2001-05-29
 Köpeskilling: 1.700.000 SEK, avser även annan fastighet.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 1.684.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	530.000 SEK	1990-03-06	3770
2	200.000 SEK	1992-11-06	18133
3	470.000 SEK	1998-03-16	2253
4	160.000 SEK	2001-06-27	8951
5	85.000 SEK	2003-06-10	13704
6	239.000 SEK	2009-10-23	30790

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Tomtindelning: Haren, Igelkotten, Myran, Storken	1877-12-21	1287K-B:8
Stadsplan	1920-03-05	12-TRE-775 TRE-13 ^{12PE}

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

157222-8

Taxeringsår

2016

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

2.249.000 SEK

**därav
byggnadsvärde**

1.532.000 SEK

därav markvärde

717.000 SEK

Taxerad Ägare520706-3933
Hörgren, Tommy
Nygatan 21
231 44 Trelleborg**Andel**

1/2

Juridisk form

Fysisk person

Ägandetyyp

Lagfart eller Tomträtt

Taxerad Ägare540303-3920
Hörgren, Barbro
Nygatan 21
231 44 Trelleborg**Andel**

1/2

Juridisk form

Fysisk person

Ägandetyyp

Lagfart eller Tomträtt

**Värderingsenhet bostadsmark
067830259.****Taxeringsvärde**

297.000 SEK

Riktvärdeområde

1287006

Byggrätt ovan mark

175 kvm

Riktvärde byggrätt

1.700 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 011149259.**Taxeringsvärde**

420.000 SEK

Riktvärdeområde

1287006

Byggrätt ovan mark

350 kvm

Riktvärde byggrätt

1.200 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 067829259.**Taxeringsvärde**

510.000 SEK

Bostadsyta

170 kvm

Årtal för hyresnivå**Hyra**

90.000 SEK/år

Under byggnad

Nej

Nybyggnadsår

1930

Tillbyggnadsår

1991

Värdeår

1930

Värderingsenhet lokaler 011150259.**Taxeringsvärde**

1.022.000 SEK

Lokalyta

180 kvm

Årtal för hyresnivå**Hyra**

280.000 SEK/år

Under byggnad

Nej

Nybyggnadsår

1930

Tillbyggnadsår

1991

Värdeår

1930

Åtgärd

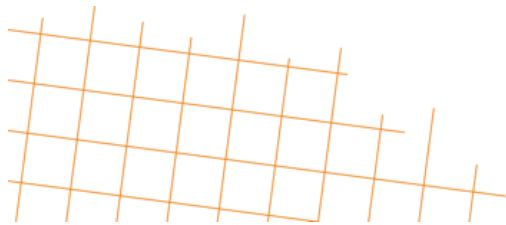
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Övriga åtgärder Tomtkarta	1892-02-17	1287K-3/1892
Tomtmätning	1921-06-17	1287K-22/1921

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
M-Trelleborg Igelkotten 28	1983-02-01	12-SVE-776

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Telefon: 0771-63 63 63
--------------	------------------------



Fastighet

Beteckning

Trelleborg Badhuset 4

**Senaste ändringen i
allmänna delen**

1985-04-04

**Senaste ändringen i
inskrivningsdelen**

2001-06-27

**Aktualitetsdatum i
inskrivningsdelen**

2017-10-09

Nyckel:

120128551

UUID:

909a6a5a-7877-90ec-e040-ed8f66444c3f

Distrikt

Trelleborg

Distriktskod

101003

Adress

Adress

Nygatan 19
231 44 Trelleborg

Läge, karta

Område

N

(SWEREF 99 TM)

E

(SWEREF 99 TM)

Registerkarta

1

6137936.8

383539.3

TRELLEBORG



Areal

Område

Totalareal

Därav landareal

Därav vattenareal

Totalt

413 kvm

413 kvm

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
520706-3933	1/2	2001-06-27	8949
Hörgren, Bengt Erik Tommy			
Nygatan 21			
231 44 Trelleborg			

Inskrivet ägarnamn: Hörgren, Tommy

Köp (även transportköp): 2001-05-29

Köpeskilling: 1.700.000 SEK, avser även annan fastighet.

540303-3920	1/2	2001-06-27	8950
Hörgren, Kerstin Barbro Margareta			
Nygatan 21			
231 44 Trelleborg			

Inskrivet ägarnamn: Hörgren, Barbro

Köp (även transportköp): 2001-05-29

Köpeskilling: 1.700.000 SEK, avser även annan fastighet.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9

Totalt belopp: 200.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	7.000 SEK	1921-05-30	203
2	3.000 SEK	1919-12-01	260
Anmärkning: Nedsättning 21/213			
3	3.000 SEK	1920-10-04	290
Anmärkning: Nedsättning 21/213			
4	3.000 SEK	1921-05-09	175
Anmärkning: Nedsättning 21/213			
5	1.000 SEK	1935-01-09	10
6	4.000 SEK	1939-05-10	174
7	6.000 SEK	1939-05-10	175
8	10.000 SEK	1982-09-15	16774
9	163.000 SEK	1995-07-07	8171

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Tomtindelning: Haren, Igelkotten, Myran, Storken	1877-12-21	1287K-B:8
Stadsplan	1920-03-05	12-TRE-775 12PE TRE-13

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, tomtmark (310)

153920-8

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsår

2016

Taxeringsvärde

337.000 SEK

därav markvärde

337.000 SEK

Taxerad Ägare520706-3933
Hörgren, Tommy
Nygatan 21
231 44 Trelleborg**Andel**

1/2

Juridisk form

Fysisk person

Ägandety

Lagfart eller Tomträtt

Taxerad Ägare540303-3920
Hörgren, Barbro
Nygatan 21
231 44 Trelleborg**Andel**

1/2

Juridisk form

Fysisk person

Ägandety

Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet lokalkart 004477259.**Taxeringsvärde**

337.000 SEK

Riktvärdeområde

1287006

Byggrätt ovan mark

281 kvm

Riktvärde byggrätt

1.200 SEK/kvm

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder****Datum****Akt**

Övriga åtgärder Tomtkarta

1917-12-10

1287K-135/1917

Tomtmätning

1938-06-22

1287K-45/1938

Tidigare Beteckning**Beteckning**

M-Trelleborg Igelkotten 29

Omregistreringsdatum

1983-02-01

Akt

12-SVE-776

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Telefon: 0771-63 63 63

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är framtagna av flertalet ledande värderingsföretag i Sverige och gäller för värdering av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige från 2000-09-01. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande.

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom/tomträtt med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsdatasystem (FDS).
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industristillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från FDS. Den information som erhållits genom FDS 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 FDS har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från FDS samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastats 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 bedöms 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 rimlighetskontroll. 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. Areorna har förutsatts vara 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 arrendeeftersättningar samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa avtal alternativt hyresdebiteringslistor utvisande relevanta hyresvillkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

3 Miljöfrågor

- 3.1 Kontroll av eventuellt förekommande miljöskador eller annan negativ miljöpåverkan på värderingsobjektet eller intilliggande fastigheter har ej utförts. 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 som exempelvis kan innebära att ett efterbehandlingsansvar eller någon annan påföljd enligt miljöbalken kan komma ifråga.
- 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, eftersom inga tekniska tester genomförs.
- 4.3 Värderingsobjektet förutsätts uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av del i värderingen skall framställas inom två år från värderingsdagen.
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå till följd av fel i värdeutlåtandet är tjugo basbelopp.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

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

7 Värdeutlåtandets användande

- Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.1 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 6.1. 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.
 - 7.2 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.