

Värdeutlåtande
Gotland Vall Hardings 1:7
(marknadsvärde efter sanering)



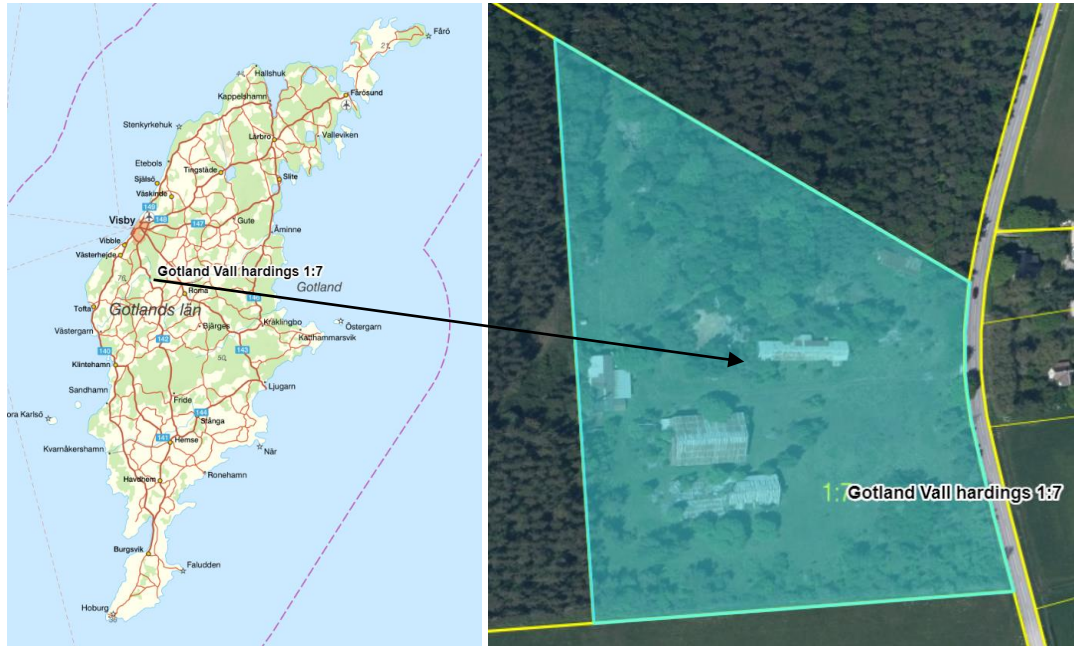
Innehållsförteckning

1. Uppdragsbeskrivning	3
2. Värderingsobjekt	4
3. Värderingsmetodik	7
4. Värdering	7
5. Värdebedömning	9

1. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Gotland Vall Hardings 1:7, efter det att objektet har sanerats med efterbehandlingsåtgärder bekostade av Naturvårdsverket.



Karta över värderingsobjektet

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) genom Kristina Sjödin.

Syfte

Uppdraget syftar till att bedöma objektets marknadsvärde efter det att värderingsobjektet har sanerats till en nivå som tillåter mindre känslig markanvändning.

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på en fri och öppen marknad. Marknadsvärdet kan inte bestämmas utan endast bedömas. Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som ett underlag för en ansökan om statligt bidrag för avhjälpande av föroreningskadorna inom området.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är juni 2024.

Allmänna villkor

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

Upplysningar

Svefa känner inte till någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

Särskilda förutsättningar

Denna värdering syftar till att utgöra del av ett underlag för en ansökan om statligt bidrag för avhjälpande av föroreningskadorna inom området. Det innebär att det är värderingsobjektets marknadsvärde som eftersöks, efter det att omfattande efterbehandlingsåtgärder genomförts på bekostnad av Naturvårdsverket. Enligt uppgifter från uppdragsgivaren återfinns föroreningarna inom ett område om ca 5 000 kvm belägna i det nordvästra hörnet av värderingsobjektet och objektet ska saneras till en nivå som tillåter en mindre känslig markanvändning (MKM). Saneringsområdet omfattar även en byggnad som avses rivas på bekostnad av Naturvårdsverket. Figuren nedan är erhållen från uppdragsgivaren och visar den ungefärliga utbredningen av förorenat område.

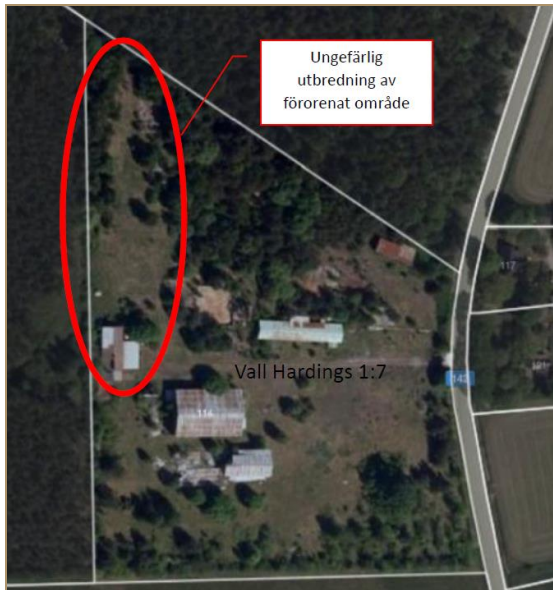


Bild erhållen från uppdragsgivaren

Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet har ej genomförts inom ramen för detta uppdrag. Följande uppgifter har inhämtats som värderingsunderlag:

- Bilder från objektet erhållna av uppdragsgivaren
- Rapporter erhållna från uppdragsgivaren, exempelvis miljöteknisk byggundersökning
- Kartor, flygbilder, ortofoton och gatubilder
- Ortsprismaterial hämtat från Real estate
- Utdrag ur fastighetsregistret och taxeringsuppgifter
- Skatteverkets underlag för taxering av industrienheter

2. Värderingsobjekt

Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är enligt fastighetsregistret Träimpregnering Gotland AB. Enligt uppgifter från uppdragsgivaren är dock fastigheten herrelös efter en konkurs (det finns även en anteckning i fastighetsregistret att konkursen är avslutad utan att fastigheten sålts).

Verksamhet som bedrivits inom objektet och uppkomna föroreningar

Sågverket som var beläget inom fastigheten har sedan 1950-talet fram till i slutet av 1990-talet bedrivit impregneringsverksamhet med kreosot, vilket har gett upphov till omfattande föroreningar i jord, berg och grundvatten. En huvudstudie genomfördes 2003/2004 som visade på kraftig förorening i jord, närmast verksamhetsområdet och på upplagsytor. Närmast anläggningen påträffades fri fas av PAH (polycykliska aromatiska kolväten) i jordlagren. I grundvattnet och i jordlager har det uppmätts höga halter av PAH och i den underliggande mörkelstenen har fri fas av kreosot konstaterats. Det påverkade området i berggrunden är inte avgränsat i djup eller plan, men det bedöms omfatta en yta på minst 3 - 4 hektar. Den största föroreningsmängden bedöms finnas i berggrunden, med stor potential för spridning.

Värderingen förutsätter dock att fastigheten saneras till en nivå som tillåter mindre känslig markanvändning.

Verksamhet och skick idag

Under senare år har det inte bedrivits någon verksamhet inom fastigheten och byggnader samt anläggningar har förfallit.



Bild erhållen från uppdragsgivaren

Läge

Värderingsobjektet är beläget i en landsbygdsmiljö ca 7 km väster om Roma och knappt 10 km söder om Visby. Gatuadressen är Vall Hardings 114. Se kartor i bilagt utdrag ur fastighetsregistret. Omgivningen utgörs i huvudsak av jord- och skogsbruksmark med inslag av enstaka bostadsbebyggelse. Allmänna kommunikationer finns i form av buss med dagliga avgångar till Visby och närmsta hållplats belägen drygt 200 m från värderingsobjektet.

Tomt

Värderingsobjektet har enligt fastighetsregistret en markareal om drygt 3,1 ha och fastigheten är bebyggd med flera byggnader. Delar av objektet är idag bevuxet med skog och utifrån äldre flygbilder ser det ut som att delar av objektet har hårdgjorts. Enligt uppdragsgivaren är tomten möjlig att ansluta till kommunalt vatten och avlopp.

Byggnader inom värderingsobjekten

Inom området finns idag flera byggnader som innehar ett sämre skick. Byggnaderna visas i kartan nedan.



Bild erhållen från uppdragsgivaren

Inom ramen för den sanering som avses bekostas av Naturvårdsverket så kommer impregneringsbyggnaden att rivas, kostnaden för detta uppgår till ca 1 mkr. Kostnaden för att riva övriga byggnader uppgår enligt uppdragsgivaren till ca 0,9 mkr och kommer behöva erläggas av fastighetsägaren. Enligt uppgifter är byggnaderna i ett så pass dåligt skick att de inte medför något direkt mervärde utan endast en kostnad för rivning.

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 ej av någon detaljplan. I översiktsplanen är värderingsobjektet inte heller utpekad för något särskilt ändamål.

Taxeringsvärde

Värderingsobjektets är idag taxerad som en industrienhet med taxeringsvärde under 1 000 kr (typkod 499) utifrån taxeringsår 2019.

Sammanfattning marknadsförutsättningar

Värderingsobjektet har historiskt sett nyttjats för industriändamål och bör även kunna göra det i framtiden. Värderingsobjektet är dock inte planlagt och några större byggnader för industriändamål bedöms ej kunna uppföras inom objektet utan en planläggning (vanligtvis får befintliga byggnader ersättas med nya med en likvärdig storlek och ändamål). Värderingsobjektet innehar dock ett perifert läge och för att kunna uppföra nya byggnader för industriändamål behöver de gamla byggnaderna först rivas.

För att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde bör bedömningen utgå från äldre industrifastigheter med byggnader i ett sämre skick och som är belägna i Gotlands inland. Försäljningar av denna typ av objekt är vanligtvis mycket ovanliga och ofta svåra att dra slutsatser utifrån, men en sökning bör ändå i första hand göras på denna typ av objekt.

I andra hand får en bedömning göras över hur en potentiell förvärvare hade sett på värderingsobjektet. Att uppföra en större industribyggnad inom objektet är troligtvis inte möjligt då objektet inte är detaljplanelagd och det idag endast är bebyggt med mindre byggnader. Att nyttja fastigheten på ett sådant sett som planlagd industrimark görs i en större tätort bedöms därför inte som aktuellt. Ska objektet nyttjas som tomtmark för industriändamål bör en rivningskostnad läggas in i kalkylen och hänsyn tas till att det troligtvis endast tillåts mindre bebyggelse. Ett värde finns dock i att en potentiell köpare till viss del kan nyttja fastigheten som uppställningsyta.

Det lägsta värdet av marken bedöms utgöras av någon form av impediment eller sämre betes-/skogsmark. I sammanhanget bör man även ta hänsyn till att byggnaderna kan vara i ett så pass dåligt skick att de utgör en fara för människor och att byggnaderna måste rivs på fastighetsägarens bekostnad.

3. Värderingsmetodik

Definition av marknadsvärde och metodtillämpning

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

Marknadsvärdebedömningen sker i detta fall genom både ortsprismetoden och taxeringsvärdesmetoden.

Ortsprismetod

Normalt sett bedöms marknadsvärdet för fastigheter främst enligt ortsprismetoden. Metoden innebär att marknadsvärdet bedöms med stöd av priser som betalats vid genomförda köp av liknande fastigheter. Köpeskillingarna kan antingen jämföras direkt eller ställas i relation till t ex fastighetens taxeringsvärde eller till byggnadens area.

Taxeringsmetod

En värdebedömning kan även göras utifrån taxeringsvärdesmetoden. Då tas värderingsobjektets taxeringsvärde fram (efter det att saneringsåtgärderna utförts) och marknadsanpassas därefter (eftersom taxeringsvärdet endast avser att utgöra 75 % av marknadsvärdet 2 år innan taxeringsperioden). Hänsyn måste dock tas till värderingsobjektets faktiska marknadsförutsättningar (där exempelvis kostnaden för rivning bör dras av).

4. Värdering

Ortsprismetod

En ortsprisundersökning har genomförts avseende enklare industrienheter som är belägna på Gotland men utanför Visby tätort.

Under den eftersökta tidsperioden 2018-01-01 till 2024-06-24 har drygt 20 försäljningar av industrifastigheter återfunnits som varit taxerade med typkoderna 411 (industrienhet, tomtmark), 413 (industrienhet, upplag eller uppställningsplats) samt 414 (industrienhet, byggnadsvärde under 50 000 kr). Efter gallring på feltaxerade objekt, objekt med en areal mindre än 2 000 kvm samt försäljningar med intressegemenskap mellan säljare och köpare så återstår 9 objekt.

Fastighet	Adress	Köpedatum	Köpare	Säljare	Pris Tkr	Kr/kvm	Tyckod	Areal	Anmärkning
HALLA BROE 1:86	Halla Högbro 201	2023-03-21	Privatperson	Privatperson	125	58	414	2 148	Enklare bebyggelse
LAU FIE 1:73	Lau Fie 290	2024-02-14	Väg & Vatten Gotland Aktiebolag	LJUNGGRENS ÅKERI AKTIEBOLAG	800	151	411	5 299	Bebyggd
HAVDHEM PRÄSTGÅRDEN 1:77	Stora Vägen 38	2022-12-15	Svenvåten AB	PRÄSTLÖNETILLGÅNGAR I VISBY STIFT	175	73	411	2 409	Enklare bebyggelse
HÄNGVAR KULLSHAGE 1:72	Hängvar Kullshage 836B	2021-05-21	Privatperson	Frans Degermans Handelsaktiebolag	240	34	411	7 088	Obebyggd
OTHEM KVIENDE 1:18	"Adress saknas"	2019-09-19	MEKKA TRAFFIC AB	Henny Gahnströms Maskin & Fordonsservice AB	825	199	411	4 147	Bebyggd och hårdgjord
FRÖJEL GÖSTAVS 3:6	"Adress saknas"	2019-08-26	Privatperson	Privatperson	300	30	411	10 039	Obebyggd
GRÖTLINGBO ROES 1:38	"Adress saknas"	2019-11-15	Privatperson	Privatperson	1 400	64	414	22 012	Bebyggd
ROMA KLOSTER 6:2	"Adress saknas"	2019-06-12	Miljö i Roma AB	KLOSTERFASTIGHETER GOTLAND AB	480	14	413	34 530	Bebyggd
ROMA KLOSTER 6:3	"Adress saknas"	2019-05-30	ROMA GRUS AKTIEBOLAG	KLOSTERFASTIGHETER GOTLAND AB	3 000	20	413	150 401	Enklare bebyggelse
					Medel ovägt	71		26 450	
					Medel vägt	31			

Objekten bedöms ha haft varierande marknadsförutsättningar då några av objekten är obebyggda medan flera även omfattar byggnader varav vissa är i ett enklare skick (i princip rivningsbara) medan andra är i ett bättre skick och bedöms medföra ett visst mervärde för objektet. Objekten har försålts inom ett huvudsakligt intervall mellan 240 000 – 825 000 kr varav vissa av objekten även har omfattat byggnader. Objekten har överlag haft en betydligt mindre areal jämfört med värderingsobjektet. Jämförelseobjekten bedöms i huvudsak ha varit belägna utanför detaljplanelagd område.

Utslaget per kvadratmeter så har objekten försålts inom ett huvudsakligt intervall mellan 30 – 73 kr/kvm TA (där även värdepåverkan av byggnader ingår, såväl positiv som negativ). Större objekt tenderar att säljas till lägre kvadratmeterpriset vilket är vanligt för denna typ av objekt. De två objekten som varit obebyggda har sålts till ett pris om 30 respektive 34 kr/kvm TA och båda har omfattat en relativt stor areal.

Med hänsyn till att byggnaderna inom värderingsobjektet är i ett mycket dåligt skick bedöms värdet av värderingsobjektet återfinnas i den lägre delen av det ovan redovisade intervallet, skäligen omkring **300 000 kr** motsvarande ca 10 kr/kvm TA.

Taxeringsmetod

Ett taxeringsvärde kan även uppskattas med utgångspunkt från industritaxeringen 2019 för riktvärdeområde 0980001 (Landsbygdsområde i Gotlands kommun). Riktvärdet för det område där värderingsobjektet är beläget i uppgår i 2017 års nivå till 40 kr/kvm TA och förutsätter att tomten kan bebyggas omedelbart. Riktvärdet för marken innefattar även betalda kostnader för vatten och avlopp, tillgång till väg samt befintliga markanläggningar, vilket är viktigt att känna till i sammanhanget. Justering för avsaknad av Vanläggningar görs med 20 % av riktvärdet och justering för avsaknad av tomtanläggningar görs med justering av 20 % av riktvärdet (i riktvärdeområden med ett riktvärde mellan 30 – 100 kr/kvm). Även i den kommande industritaxeringen (AFT25) bedöms att riktnivån inom det aktuella området uppgå till 40 kr/kvm TA. Taxeringsvärdet avser att motsvara 75 % av marknadsvärdet två år innan nivåläggningen.

I sammanhanget måste även hänsyn tas till att byggnaderna inom värderingsobjektet i princip är i ett rivningsbart skick och medför en kostnad om ca 900 000 kr för att rivas enligt uppgifter från uppdragsgivaren.

Bedömt marknadsvärde kan även bedömnas utifrån riktvärdet för taxeringen som tillämpas genom att ta riktvärdet om 40 kr/kvm och justera för säregna förhållanden samt marknadsanpassa det (taxeringsvärdet motsvarar 75 % av marknadsvärdet) vilket ger en nivå om ca 32 kr/kvm. Denna nivå överensstämmer även med de noteringar som finns från ortsprismaterialet avseende obebyggda industrienheter som försålts.

Med hänsyn till värderingsobjektets areal och kostnaderna för rivning av byggnader uppgår det bedömda värdet till 31 000 kvm (värderingsobjektets areal) x 32 kr/kvm (värdet per kvadratmeter) – 900 000 kr (rivningskostnad) ≈ **100 000 kr**.

Sammanvägd värdebedömning av värderingsobjektet

Utifrån ortsprismetoden har värderingsobjektets marknadsvärde bedömts till 300 000 kr och utifrån taxeringsvärdemetoden har värderingsobjektets marknadsvärde bedömts till 100 000 kr. Värdet kan skäligen bedömas till **200 000 kr**.

5. Värdebedömning

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet, vid värdetidpunkten juni 2024, av fastigheten Gotland Vall Hardings 1:7 efter det att fastigheten sanerats med efterbehandlingsåtgärder bekostade av Naturvårdsverket till:

200 000 kronor

Tvåhundrausen kronor

Malmö 2024-06-25



Arvid Svahn
Civilingenjör Lantmäteri
av samhällsbyggarna
auktoriserad värderare



Per Wieslander
Civilingenjör Lantmäteri
av Samhällsbyggarna
auktoriserad fastighetsvärderare

Bilagor

- | | |
|----------|---|
| Bilaga 1 | Foton från objektet |
| Bilaga | Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor |
| Bilaga | Allmänna villkor för värdeutlåtande |



Bild erhållen från uppdragsgivaren



Bild erhållen från uppdragsgivaren

FASTIGHET

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
GOTLAND VALL HARDINGS 1:7 Nyckel: 090047612 UUID: 909a6a56-c0ac-90ec-e040-ed8f66444c3f Socken: Vall		2017-11-23 08:17	2024-06-24

ADRESS

Adress
Vall Hardings 114
621 93 Visby
Distrikt: Vall
Nr: 106059

LÄGE, KARTA

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6382179.9	699233.7

Andel i oregistrerad samfällighet.

AREAL

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	31 182 kvm	31 182 kvm	0 kvm

LAGFART

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556513-4698 Träimpregnering Gotland AB C/O SWEDBERGS ADV.BYRÅ PACKHUSPLATSEN 2 411 13 GÖTEBORG Köp: 1996-12-20 Andel: 1/1 Köpeskilling: 415 000 SEK Avser hela fastigheten	1/1	1997-01-08	97/148

ANTECKNINGAR

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Konkurs avslutad utan att fastigheten sålts Konkurs avslutad utan att fastigheten sålts	2017-11-08	D-2017-00570093:1

AVTALSRETTIGHETER

Nr	Rättighet	Inskrivningsdag	Akt
1	Nyttjanderätt: ARRENDE	2005-11-11	05/8910
2	Nyttjanderätt: ARRENDE Nedsättning: 05/8955	2005-11-03	05/8599

INTECKNINGAR

Totalt antal inteckningar: 7
Totalt belopp: 265 000 SEK

Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	Datapantbrev	15 000 SEK Nedsättning: 05/8956	1955-06-15	55/1550
4	Datapantbrev	15 000 SEK Nedsättning: 05/8957	1955-06-15	55/1551
5	Datapantbrev	15 000 SEK Nedsättning: 05/8958	1955-06-15	55/1552
6	Datapantbrev	15 000 SEK Nedsättning: 05/8959	1955-06-15	55/1553
7	Datapantbrev	15 000 SEK Nedsättning: 05/8960	1955-06-15	55/1554
8	Datapantbrev	75 000 SEK Nedsättning: 05/8961	1955-10-19	55/2601
9	Datapantbrev	115 000 SEK Nedsättning: 05/8962	2004-02-04	04/755

TAXERINGINFORMATON

Taxeringsenhet	Taxeringsår
INDUSTRIENHET MED VÄRDE < 1000 KR (499) 122671-6 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.	2019
Taxvärde	Areal
	31182 kvm
Taxerad ägare	Juridisk form
556513-4698 Träimpregnering Gotland AB c/o SWEDBERGS ADV.BYRÅ PACKHUSPLATSEN 2 411 13 GÖTEBORG	Övriga aktiebolag
Andel	Ägartyp
1/1	Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare

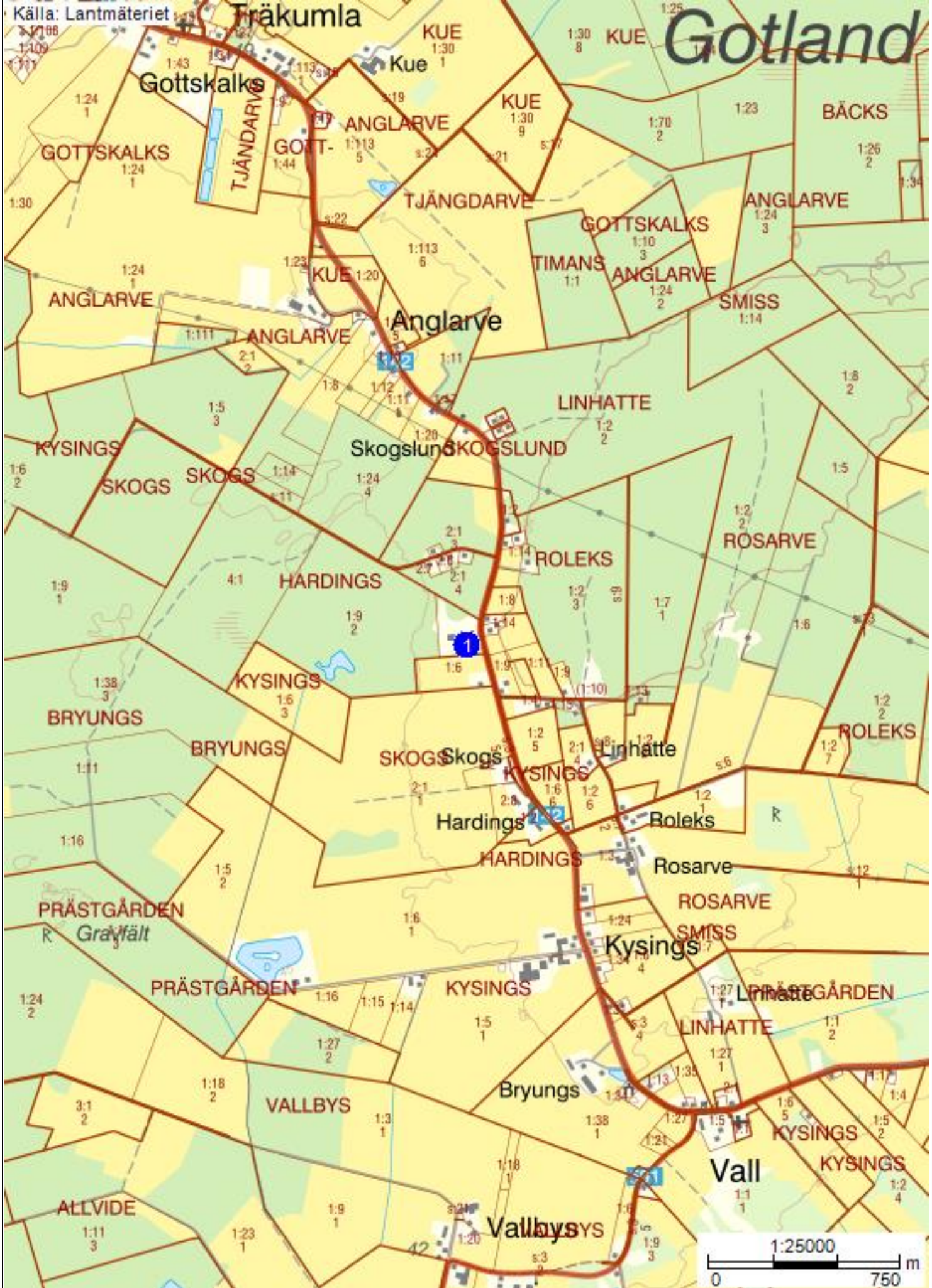
ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SAMFÄLLIGHETER

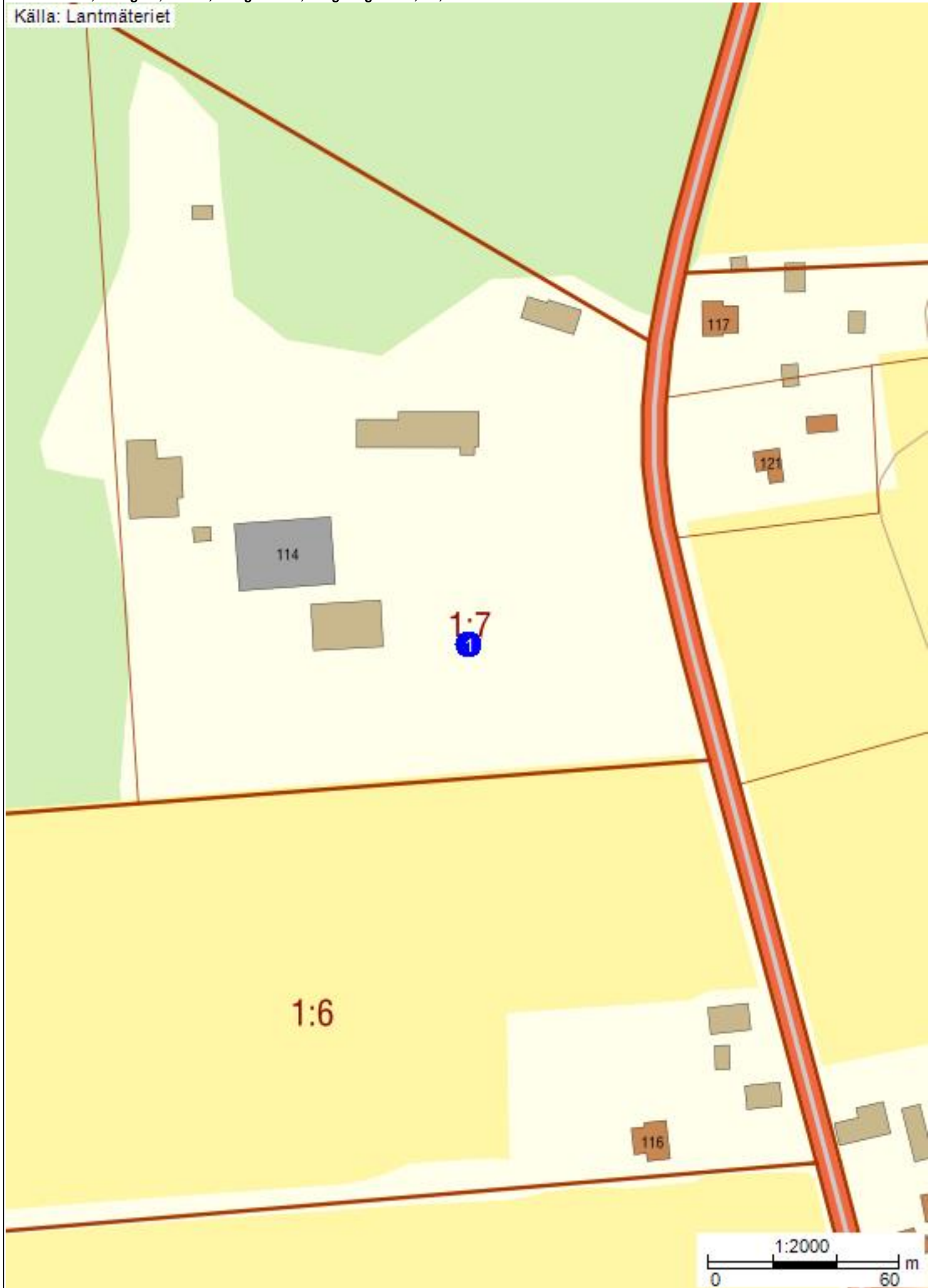
Fastighetens andelar i samfälligheter är inte utredda.

ÅTGÄRDER**Fastighetsrättsliga åtgärder**
avstyckning**Datum**
1955-01-22**Akt**
09-VAL-107**TIDIGARE ÄGARE****Tidigare lagfarna ägare**
19220411-3258
Jakobsson, Karl Arne Ernst
Arv: 1970-12-28 Andel: 1/1
Överlåten andel: 1/1**Inskrivningsdag****Akt**
71/24**TIDIGARE BETECKNING****Beteckning**
I-VALL HARDINGS 1:7**Omregistreringsdatum**
1995-09-27**Akt**
09-GOT-90**URSPRUNG**

GOTLAND VALL HARDINGS 1:2







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 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.
- 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

