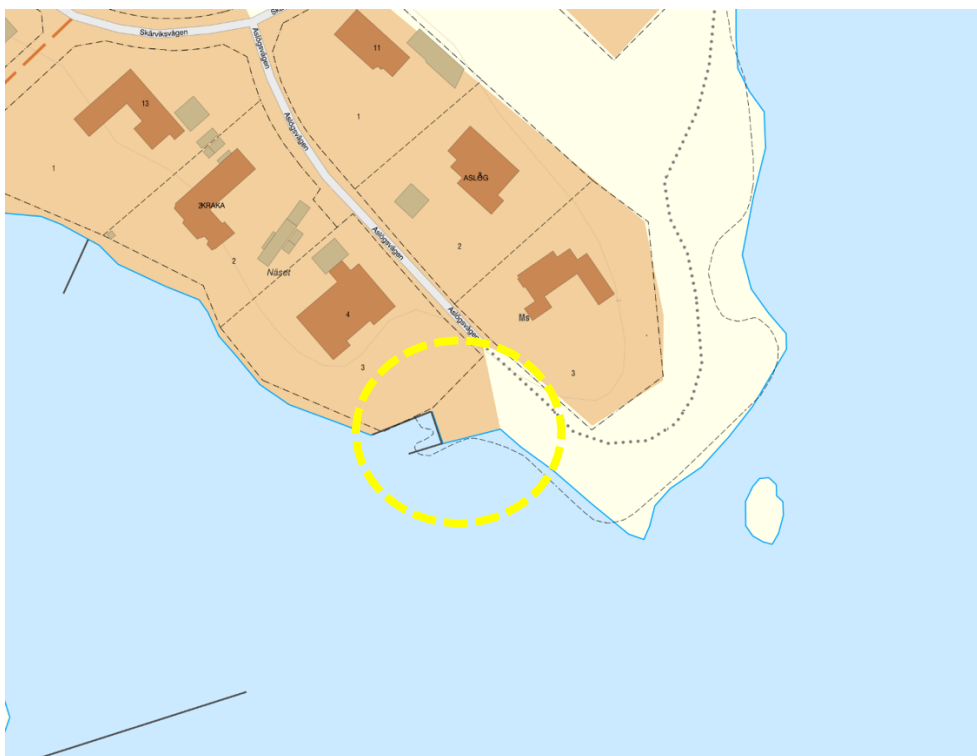




KOMPLETTERANDE MARK TILL DANDERYD KRAKA 3

Aslögsvägen, 182 61 Djursholm



Marknadsvärdebedömning tomtmark

december 2025

Adress

Kivra: 556861-1684
106 31 Stockholm

Telefon

063-13 43 40

Org nr

556861-1684

E-post

info@varderingsinstitutet.com

1 UPPDRAG

1.1 Uppdragsgivare

Danderyds Kommun
Samhällsutvecklingsförvaltningen
Mörbygårdsvägen 4, våning 5
182 31 Danderyd

1.2 Värderingsobjektet

Värderingsobjektet består av den översiktligt markerade obebyggda tomtmark nedan vilken är en del av Djursholm 2:421 i Danderyd Kommun. Värderingsobjektet är belägen syd/sydöst om Kraka 3 i Danderyd kommun. Marken omfattar ca 250 m² och är fördelat på ca 160 kvadratmeter för mark och 90 kvadratmeter för vatten. I värderingen ingår den äldre hamnanläggningen men ingen övrig lös- eller fast egendom. Hamnanläggningen bedöms ingå i befintligt skick och utan några garantier.



1.3 Uppdrag

Uppdraget är att bedöma tomtmarkens marknadsvärde i samband med förvärv. "Med marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid."

Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer. Värderingen utförs med ortsprismetoden vilket innebär jämförelser av köpeskillingar för objekt liknande värderingsobjektet, samt utifrån erfarenhetsmässig kännedom om efterfrågesituationen. Härvid beaktas såväl värderingsobjektets läge som dess egenskaper och förutsättningar.

1.4 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänförs till värdetidpunkten december 2025.

1.5 Inspektion

Värderingsobjektet har översiktligt inspekterats på plats 2025-12-07 av Mikael Martinsson och Liselotte Martinsson. Vid inspektionen deltog ingen annan. Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets och dess standard och skick vid inspektionstillfället.

Den utförda inspektionen är ej av en sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt 4 kap 19 § jordabalken. Den utförda inspektionen utgörs av en enklare okulär syn av fastigheten med dess byggnation och kan mer jämföras med den syn som en spekulant, utan speciell byggnadsteknisk kunskap, utför inför ett förvärv av värderingsobjektet. Värderingen bygger på att inkomna uppgifter är korrekta är korrekta annars är denna värdering inaktuell.

1.6 Kvalitetssystem

Enligt Värderingsinstitutets kvalitetssystem, upprättas och/eller kontrolleras varje dokument som produceras inom företaget av en medarbetare som är av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare och/eller av Svenska Handelskammaren förordnad oberoende fastighetsvärderare.

1.7 Inkomna uppgifter

Värderingsmannen ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, olika myndigheter eller hämtade ur offentliga register.

Värdebedömningen förutsätter att erhållna areauppgifter är korrekta annars är denna värdebedömning inaktuell.

1.8 Lagring av uppgifter och GDPR

Värderingsinstitutet sparar värderingen, med bilagor och övriga underlag, i sin verksamhet för att kunna användas som underlag vid eventuella kompletteringar och i eventuella kommande tvister i ärendet. Innehåller dessa några personuppgifter behandlas dessa i enlighet med de regler som följer av GDPR och kommer inte att användas för något annat syfte än ovanstående. Uppgifterna kommer inte att lämnas ut till någon annan om det inte krävs i en eventuell komplettering eller tvist. Värderingsinstitutet följer rekommendationerna från Svenska Handelskammaren och Samhällsbyggarna/Bankföreningen.

1.9 Miljöaspekter

Vid köp av en fastighet kan den nya fastighetsägaren enligt miljöbalken köpa på sig ett ansvar för föroreningarna på platsen enligt förvärvsansvaret. En förutsättning för att förvärvsansvaret ska aktualiseras är att fastighetsägaren känt till eller borde ha upptäckt föroreningen vid förvärvet.

Värderingen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan verksamhet kan bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande miljölagstiftning. Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnader förekommer.

2 VÄRDERINGSOBJEKTET

2.1 Fastighetsspecifika uppgifter

<i>Registerbeteckning:</i>	Del av Danderyd Djursholm 2:421
<i>Adress:</i>	Aslögsvägen, 182 61 Djursholm
<i>Område:</i>	Djursholm, Danderyd kommun
<i>Upplåtelseform:</i>	Parkmark
<i>Lagfaren ägare:</i>	Danderyd Kommun
<i>Tomtstorlek:</i>	Ca 250 m ² varav ca 160 m ² mark och ca 90 m ² vatten
<i>Typkod:</i>	-

2.2 Allmänt

Värderingsobjektet består av den översiktligt markerade obebyggda tomtmark nedan vilken är en del av Djursholm 2:421 i Danderyd Kommun. Värderingsobjektet är belägen syd/sydöst om Kraka 3 i Danderyd kommun. Marken omfattar ca 250 m² och är fördelat på ca 160 kvadratmeter för mark och 90 kvadratmeter för vatten. I värderingen ingår den äldre hamnanläggningen men ingen övrig lös- eller fast egendom. Hamnanläggningen bedöms ingå i befintligt skick och utan några garantier.

Värderingsobjektet är beläget med sjöläge vid slutet av Aslögsvägen, Danderyd kommun. Värderingsobjektet bedöms inte kunna bilda egen fastighet utan är parkmark belägen söder om fastigheten Kraka 3 och i anslutning till vattnet.

2.3 Mark

Grönytor i anslutning till och med remsa av, vattenområde.

2.4 Planförhållanden

Värderingsobjektet berörs av detaljplan (Skärviken nr 1, S135) från 1958, där den är angiven som parkmark.

2.5 Vatten och avlopp

Värderingsobjektet bedöms sakna vatten och avlopp. V/A-anslutning bedöms finnas på Kraka 3. Kostnader för eventuell anslutning bedöms belasta köparen.

2.6 El

El bedöms finnas på värderingsobjektet. Kostnad för abonnemang, framdragning till eventuell övriga anslutningar samt anslutningsavgift bedöms belasta köparen.

2.7 Infrastruktur

Fastigheten saknar anslutningsväg.

2.8 Energideklaration

Fastigheten är obebyggd varför någon energideklaration för några byggnader inte finns att redovisa.

2.9 Inskrivningar, samfällighetsförening etc.

Någon särskild pantbrevsutredning eller servitutsutredning har inte utförts inom ramen för detta uppdrag.

2.10 Taxeringsvärde

Saknas

3 MARKNADSANALYS

3.1 Marknaden i stort

Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden landade år 2024 på ca 137 miljarder SEK vilket innebär en ökning med 44% jämfört med år 2023 då transaktionsvolymen uppgick till 104 miljarder SEK. Under året var den månatliga transaktionsaktiviteten genomgående högre än föregående år, med undantag för juni, som låg i nivå med 2023, samt juli, som uppvisade en marginell nedgång. Fastighetsåret 2024 präglades alltså av en gradvis återhämtning och en tydlig ökning i transaktionsvolym. Det är dock en bra bit kvar till siffrorna från rekordåret 2021 då fastigheter för ca 400 miljarder omsattes i Sverige.

Under 2024 har Riksbanken genomfört successiva räntesänkningar för att stimulera den svenska ekonomin i ett läge med dämpad tillväxt och låg inflation. I januari 2025 sänktes styrräntan till 2,25%, vilket markerade den sjätte sänkningen sedan maj 2024.

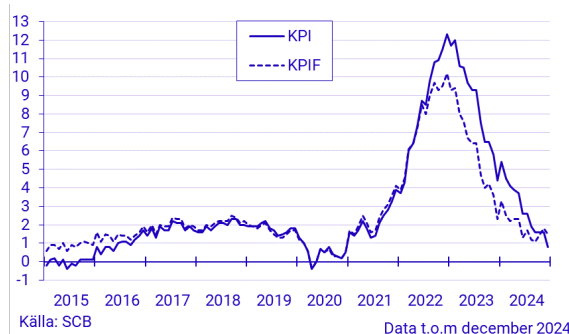
Inför 2025 finns förväntningar om att en stabilisering kan ske, särskilt om Riksbanken genomför de prognosticerade räntesänkningarna. Samtidigt förväntas kreditgivare fortsatt ha en selektiv hållning, där finansiering i första hand beviljas till aktörer med starka balansräkningar och långsiktigt hållbara affärsmodeller och en fortsatt osäkerhet kring inflation och makroekonomisk utveckling kan begränsa tempot i en eventuell återhämtning. Även den geopolitiska utvecklingen bidrar till osäkerhet i prognoserna.

Enligt Svensk Mäklarstatistik ökade priserna på bostadsrätter med +5,9% och på småhus med +5,0 % under 2024. Under året såldes 107 700 bostadsrätter och 56 400 småhus, vilket var +14% respektive +16% fler än under 2023. Året avslutades med en viss prisnedgång för både bostadsrätter (-1,1%) och småhus (-0,8%) under december månad. Mäklarsamfundet sammanfattar bostadsmarknadsåret 2024 med orden stabilisering och balans, där man menar att säljares och köparens förväntningar var alltmer i balans under året och att ett uppdämt flyttbehov gjorde att fler fastighets- och bostadsrättsaffärer genomfördes under 2024 än under föregående år. En tänkbar prognos för 2025 är att fler transaktioner kommer att genomföras, men att prisnivåerna inte kommer att öka i samma utsträckning.

I december 2024 var den genomsnittliga räntan på hushållens nya avtal för bostadslån 3,30 % och den genomsnittliga räntan för rörliga bostadslån var 3,45 %. Den årliga tillväxttakten för hushållens bostadslån från MFI har under 2024 ökat något och den årliga tillväxttakten var i december 2024 1,6%. Bostadslånen utgjorde 83% av den totala utlåningen. Konsumtionslånen som står för 6% av hushållens lån hade dock en tillväxttakt på 5%.

Byggekostnadsindex (BKI) sjönk med 0,6% i december 2024 jämfört med november 2024. Jämfört med december 2023 sjönk Byggnadskostnadsindex med 0,6 %. I Boverkets rapport från december 2024 är prognosen för nybyggnationer 24 000 flerbostadshus och 8 600 småhus under 2025.

Denna prognos förutsätter fortsatta sänkningar av styrräntan ned till ca 2,0% , vilket kommer att förbättra finansieringssituationen på kapitalmarknaderna för bostadsbolagen. Under 2024 har byggkostnaderna planat ut och köpkraften för hushållen stärkts något, vilket leder till att Boverket bedömer att omfattningen på bostadsbyggandet har nått botten under 2024 för att sedan öka något under 2025. Diagrammet visar den procentuella förändringen av KPI och KPIF jämfört med motsvarande månad föregående år.



3.2 Danderyds kommun

Danderyd är en kommun i Stockholms län. Kommunen är huvudsakligen belägen i sydöstra delen av landskapet Uppland med Stora Värtan, Lilla Värtan och Östersjön i öster. Danderyds kommun gränsar i norr till Täby kommun, i öster till Vaxholms kommun, i sydöst till Lidingö kommun, i söder till Stockholms kommun, i sydväst till Solna kommun och i väster till Sollentuna kommun, alla i Stockholms län

Danderyds kommun har totalt ca 32 425 invånare (dec 2024). Under perioden 2021-2024 har kommunen haft en befolkningsökning med -1,2 %, vilket är lägre än Sverigemedel som är 1,3%. Kommunen har den femte högsta andel företagare i procent (16,6 % år 2024) än rikssnittet (9,2 %). Kommunen har en den tredje högsta andel nyföretagare per 1000 invånare (16-64 år) om 17,4% mot rikssnittet på 11 % (2025). Kommunens skatteintäkter var i genomsnitt 95 576 kr/invånare 2024, vilket är högre än rikssnittet på 55 632 kr/invånare samt den högsta i Sverige. Kommunens kostnader per invånare var 67 172 kr/invånare 2024 vilket är högre än rikssnittet om 65 432 kr/invånare. Danderyd rankas som nummer 9 av 290 kommuner i Svenskt Näringslivs ranking av företagsklimat för 2024.

Nästan hela befolkningen i Danderyds kommun räknas som boende i tätorter. Kommunen består av kommundelarna Danderyd, Djursholm, Stocksund och Enebyberg, som alla ingår i tätorten Stockholm. Dessutom räknas ön Tranholmen som en egen, mindre tätort. Danderyds kommun är en av landets mest tätbefolkade kommuner sett till landareal, med drygt 1 200 invånare per kvadratkilometer.

Inom kommunen finns flera värdefulla natur- och rekreationsområden. År 2023 fanns två formella naturreservat: Ekebysjöns naturreservat samt Öarna i Stora Värtan. Därutöver är delar av Rinkebyskogen skyddade som kommunalt naturreservat. Naturen präglas av kuperade hällmarker, blandskog, mindre sjöar som Ekebysjön samt strandmiljöer längs Edsviken, Stora Värtan och Lilla Värtan, med goda möjligheter till friluftsliv, motion, bad och båtliv.

Danderyds kommun genomkorsas i nord-sydlig riktning av E18 som utgör den viktigaste bilförbindelsen mot både centrala Stockholm i söder och Arlanda/Uppsala i norr. I kommunen finns också Roslagsbanan, med stationer i bland annat Danderyd, Stocksund och Enebyberg, vilket ger goda tågförbindelser mot såväl Stockholm Östra som nordostsektorn. Vid Danderyds sjukhus finns en större knutpunkt för kollektivtrafik med både tunnelbana (röda linjen) och bussterminal med anslutningar mot norra Storstockholm.

Det finns ett flertal grundskolor och gymnasieskolor i kommunen, både kommunala och fristående, samt närhet till högre utbildning genom bland annat Karolinska Institutet och Kungliga Tekniska högskolan i angränsande kommuner.

Danderyds kommun har en lång historia som både jordbruks- och villasamhälle, med tidiga sommarvillor och senare permanenta bostäder för framför allt tjänstemän och företagare i Stockholm. Näringslivet domineras i dag av tjänste- och servicenäringar, handel, hälso- och sjukvård samt olika kunskapsintensiva verksamheter. De största arbetsgivarna är Danderyds kommun, Region Stockholm (framför allt Danderyds sjukhus) samt ett flertal privata vård- och tjänsteföretag. Danderyds sjukhus AB är den största privata arbetsgivaren, med omkring 4 700 anställda (2024).

4 VÄRDERING

4.1 Ortsprisanalys

Värderingsobjektet bedöms inte kunna styckas av till egen fastighet utan värdering bedöms behöva göras utifrån taxeringszon och korrigeringstal.

Angränsande och köpande fastighet är ett småhus och belägen inom riktvrädesområde 162004. I riktvrädesområdet är normaltomtens storlek 2 100 m² med ett riktvräde om 20 600 000 kr. Korrigeringsbeloppet i kr/m² är 2 450 kr och korrigeringsfaktorn är 2 för mark med egen strand.

4.2 Värdebedömning

Marken bedöms utifrån tomtstorlekar och korrigeringsvärdet för taxeringszonen. Taxeringsvärdet ska motsvara 75 procent av det sannolika marknadsvärdet för fastigheter i värdeområdet, två år före taxeringsåret.

Kostnaderna för avstyckning och fastighetsbildning bedöms då falla på köparen.

Bedömningen blir således att marken om ca 160 m² bör ha ett korrigeringsvärde om ca 784 000 kr (160 x 2 450*2). Värderingsobjektets markvärde skulle då bli (mark enbart) ca 1 045 000 kr (784 000 / 0,75) eller ca 6 500 kr/m² och då ingår inte vatten och hamnanläggningen.

Hamnanläggningen har besiktats av Z-byggstyrning AB 2023-07-27. Hamnanläggningen har ett okänt byggnadsår men bedöms vara äldre än 75-100 år. Anläggningen bedöms ha renoverats och ändrats flertalet gånger under sin livstid och bedöms ha ett större behov av genomgång och åtgärder. Bedömningen är att hamnanläggningen köps i befintligt skick och att inga garantier eller andra utfästelser kring ansvar kvarstår hos säljaren. Värdet för hamnanläggningen inklusive vattenområdet om ca 90 m² bedöms inte utifrån produktionsmetoden (återskapande) då ålder och byggtekniker bedöms skilja sig avsevärt och därmed inte ge en rättvis jämförelse. Värdet får därför utgå från fördelarna utifrån nyttjandet och nackdelarna utifrån renovering/underhållsbehov samt ansvarsfrågan. Totalt bedöms hamnanläggningen med tillhörande delar kunna vara ett mycket gott tillskott till det totala värdet för fastigheten Kraka 3. Skulle motsvarande funktionalitet göras från övriga delar av fastigheten bedöms motsvarande område behöva exkluderas ur dagens tomtmark. Bedömningen blir således att hamnanläggningen med tillhörande vatten bidrar med ca 480 000 kr till värdet.

Med ledning av ovanstående bedöms således värderingsobjektet ha ett värde om ca 1 525 000 kr, vilket motsvarar ca 6 100 kr/ m² inklusive hamnanläggningen och vatten.

Det åsatta marknadsvärdet baserar sig som nämnt på statistik och erfarenhet om prisnivåer för tomtmark med värderingsobjektets förutsättningar. Marknadsvärdesbedömningen är utifrån att infrastruktur- samt anslutningskostnader för V/A och el samt avstyckningskostnader bekostas av köparen. Vidare bedöms också att hamnanläggningen köps i befintligt skick och att inga garantier eller andra utfästelser kring ansvar kvarstår hos säljaren.

4.3 Vid köp för Danderyd Kraka 3

Fastigheten Danderyd Kraka 3 förvärvades 2024-10-11 av nuvarande ägare för 72 500 000 kr. Hade aktuellt värderingsobjekt ingått i förvärvet är bedömningen att köpesumma bör ha varit 74 025 000 kr och att taxeringsvärdet efter förvärvet bedöms vara 53 343 750 där byggnadsvärdet bedöms fortfarande vara 9 200 000 kr men markvärdet ökat till 44 143 750 kr.

5 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Förutsättningar

Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för komplettering mark till Danderyd Kraka 3 till:

Marknadsvärde per december 2025
ENMILJONFEMHUNDRATJUGOFEMTUSENKRONOR
1 525 000 KRONOR
Bedömt värdeintervall
± 152 500 kr

Observera att marknadsvärdet motsvarar det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett stort antal upprepade försäljningar av objektet på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella förhållanden som råder vid just denna försäljning.

Jämförelsetal:

Värde per m ² tomtmark	6 100 kr <i>(inklusive vatten och hamnanläggning)</i>
Värde per taxeringskrona K/T	-

Stockholm 2025-12-19



Mikael Martinsson

Av Samhällsbyggarna Auktoriserad
Fastighetsvärderare / Byggingenjör SBR

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA



BYGGINGENJÖRERNA

BILAGA I ALLMÄNNA VILLKOR, BEGREPP OCH DEFINITIONER

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande:

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Föresättningar 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.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under föresättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de föresättningar 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.

BILAGA II KARTOR



Källa: Lantmäteriet



Källa: Lantmäteriet

BILAGA III FOTOGRAFIER



Översiktsbild



Översiktsbild



Översiktsbild



Översiktsbild



Gångväg – anslutningsväg värderingsobjektet



Övrig anslutningsmark