

Värdeutlåtande

Fastigheterna Danderyd Kraka 3



Innehållsförteckning

1.	Uppdragsbeskrivning _____	2
2.	Underlag _____	2
3.	Beskrivning _____	3
4.	Värderings- och ersättningsregler _____	4
5.	Värdering _____	5
6.	Ersättningsbedömning - fastighetsreglering _____	10
7.	Resultat _____	11

1. Uppdragsbeskrivning

Bakgrund

Danderyds kommun planerar att överlåta del av fastigheten Danderyd Djursholm 2:421 och Danderyd Djursholm 4:413 till ägaren av angränsande fastighet (Kraka 3).

Fastighetsvärderingen avser en skälig ersättningslikvid för det tillkommande markområdet som utgör del av Danderyd Djursholm 2:421 (landområde) och del av Danderyd 2:413 (vattenområde).

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Danderyds kommun genom Gunilla Stålfelt.

Syfte

Värderingen syftar till att bedöma vilken ersättning som bör utgå för markområdet i enlighet med reglerna i 5 kap. 10–12 §§ fastighetsbildningslagen (FBL), d.v.s. i ett scenario då ersättningsfrågan skulle avgöras i en lantmäteriförrättning.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2025-03-12

Allmänna villkor

Svefa tar inte ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att uppdragsgivaren lämnat oriktiga eller ofullständiga sakuppgifter. Utlåtandet fritar inte en köpare i något avseende från dennes undersökningsplikt eller en säljare från dennes upplysningsplikt enligt 4 kap 19 § jordabalken.

Se även bifogade allmänna villkor för fastighetsvärderingar.

2. Underlag

Besiktning av området genomfördes 2025-03-07 av Louise Melander, Svefa AB.

Som underlag för värderingen har även använts:

- Fastighets, och taxeringsregistret
- Skriftliga uppgifter från uppdragsgivaren
- NJA 1956 s 603, NJA 1989 s 431
- Svefas ortsprisssystem
- Lantmäteriets värderingshandbok

3. Beskrivning

Berörda fastigheter

Danderyd - Kraka 3

Fastigheten är ett bebyggt småhus för helårsbostad för 1–2 familjer (typkod 220). Enligt fastighetsregistret uppgår den totala tomtarealen till 2 512 kvm. Det totala taxeringsvärdet uppgår till 52 200 000 kr varav markvärdet uppgår till 43 000 000 kr (taxeringsår 2024). Lagfaren ägare är en privatperson. Fastigheten avser en "hörntomt" vilket bedöms som mycket attraktivt.

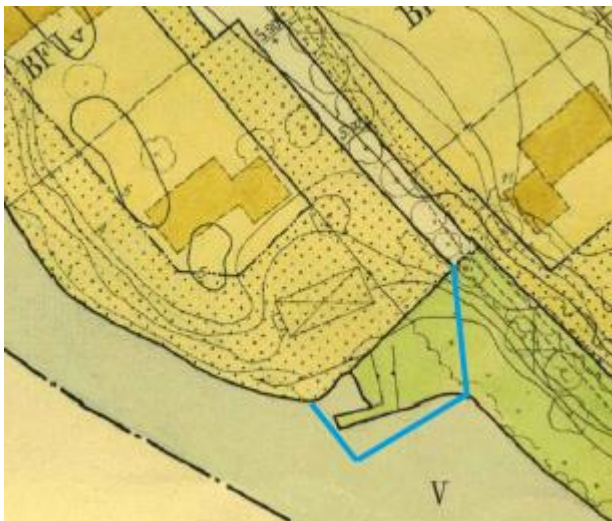


Flygfoto – Fastigheten Kraka 3



Danderyd- Djursholm 2:421 (landområde), del av och Danderyd- Djursholm 2:413 (vattenområde)

Berört område inom fastigheten är en hamnanläggning och intilliggande gräsmark belägen på kommunal parkmark. Därtill ingår även ett vattenområde. På information från uppdragsgivaren uppgår den totala ytan ca 500 kvm vilken i värdebedömningen föreslås överföras till fastigheten Kraka 3. Landområdet uppskattas av Svefa enligt en översiktlig mätning på karta uppgå till ca 350 kvm.



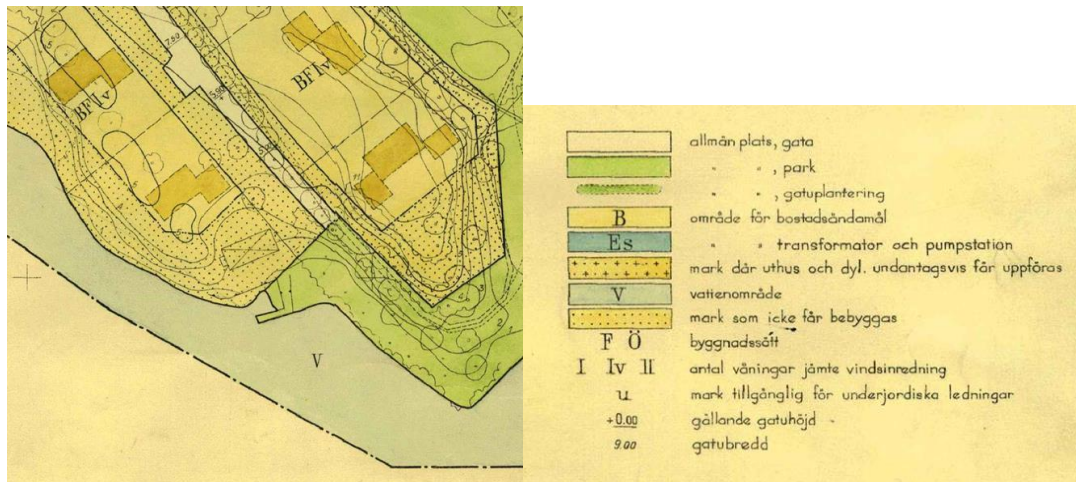
Flygfoto – Del av Danderyd Djursholm 2:421 och del av Danderyd Djursholm 2:413 (område som planeras överlätas)

Läge

I området Djursholm i Danderyd kommun. Ca 700 meter från värderingsobjektet finns närmsta busstation.

Planförhållanden

Fastigheten Kraka 3 omfattas av stadsplanen för Skärviken nr 1. I Djursholms stad antagen i augusti 1958. I stadsplanen betecknas berört område med B - bostadsändamål. Byggnad inom markområdet får uppföras med högst en våning jämte vindsinredning.



Inzoomad kartbild över berört område i gällande stadsplan

Marköverlåtelsen

Det aktuella mark- och vattenområdet att överföra uppgår enligt uppdragsgivaren till ca 500 kvm och skall överföras från del av Danderyd Djursholm 2:421 och del av Danderyd Djursholm 2:413 till Kraka 3. Kraka 3 ökas därmed till 3 012 kvm (2 512 + 500). Inom Kraka 3 finns i dagsläget en huvudbyggnad med en boa 247 kvm och en biarea om 100 kvm.

4. Värderings- och ersättningsregler

Fastighetsbildning inom kvartersmark

För fastighetsbildningsåtgärder av icke expropriativ karaktär ska enligt 5 kap 10 a § tredje stycket FBL vinstfördelning ske. Ersättningen ska då bestämmas till lägst marknadsvärdeminskningen för den avträdande fastigheten och högst marknadsvärdeökningen för den tillträdande fastigheten. Av förarbetena till FBL framgår att vinsten ska fördelas så att resultatet blir skäligt och att vinstfördelningen ska efterlikna resultatet av en frivillig överenskommelse.

Tomtbildning

Enligt väl utarbetad rättspraxis har det ansetts att den s.k. genomsnittsvärdeprincipen ger ett bra mått på vinstfördelning när det gäller ersättning för mark som är nödvändig för att tillskapa byggbara tomter, se bl.a. NJA 1956 s. 603 och NJA 1989 s. 431. Enligt principen bestäms ersättningen för marken utifrån det genomsnittliga värdet av rå tomtmark för den nybildade tomten. Det s.k. råtomtvärdet motsvarar marknadsvärdet av en obebyggd byggklar tomt exkl. fastighetsbildningskostnader, tomtanläggningar och investeringar i form av anslutningsavgifter för vatten och avlopp samt gatukostnader m.m. Råtomtvärdet fördelas sedan per

kvadratmeter tomtareal (TA) för den nybildade tomten och detta värde i kr/kvm TA utgör sedan grund för att bestämma ersättningen för det berörda markområdet.

Jämningskontroll

När ersättningen bestäms enligt genomsnittsvärdeprincipen måste en kontroll göras så att den framräknade ersättningen inte överstiger marknadsvärdeökningen för mottagande fastighet eller understiger marknadsvärdeminskningen för den avträdande fastigheten.

5. Värdering

Ortspris småhustomter

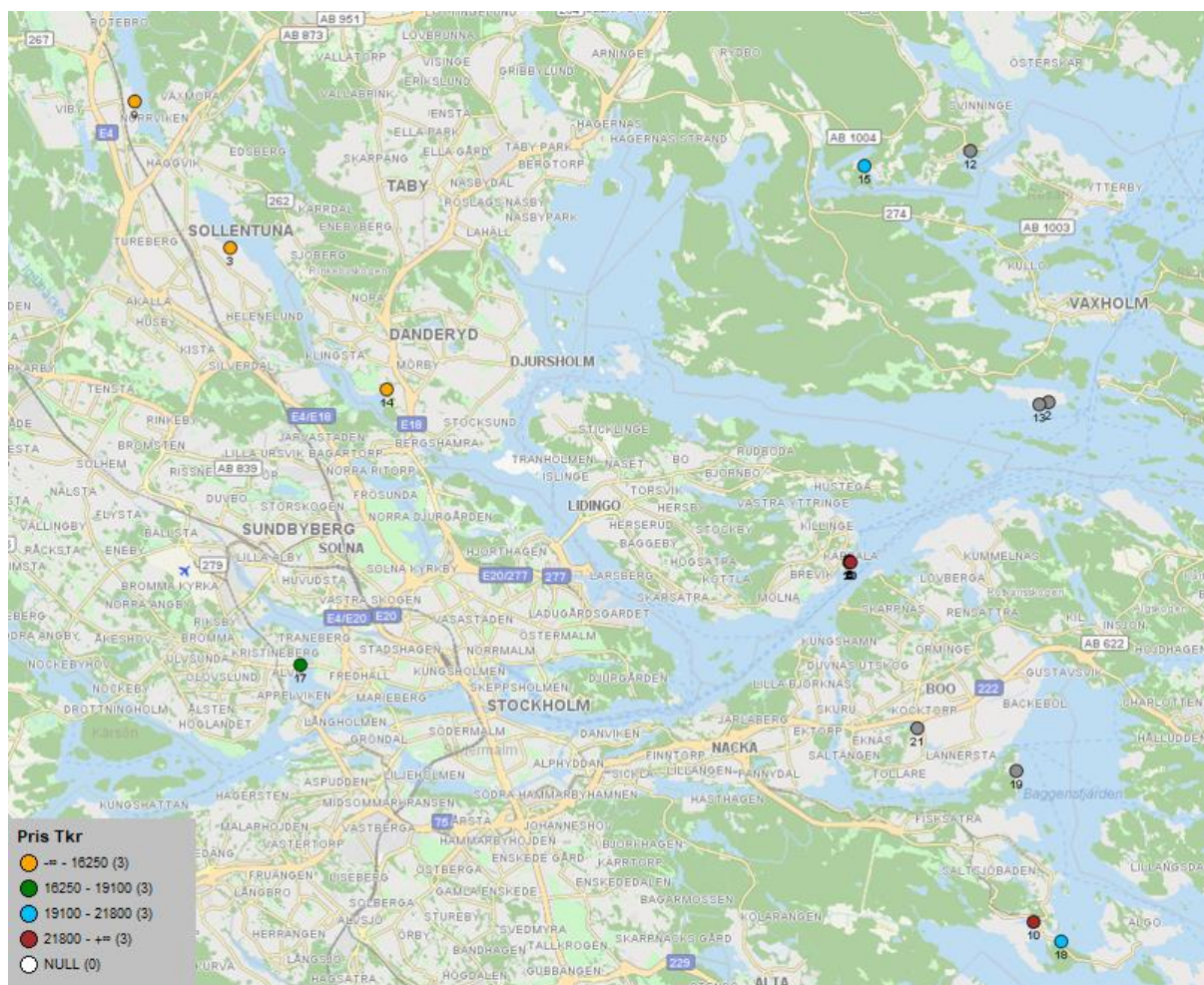
Marknadsvärdebedömningen sker genom ortsprismetoden. Till grund för värderingen har en ortsprisundersökning gjorts avseende obebyggda strandtomter inom attraktiva delar av Storstockholm.

Övriga gallringskriterier har varit:

- Köp gjorda sedan januari 2019
- Pris överstigande 15 Mkr
- Ej intressegemenskap mellan köpare och säljare

Jämförelseobjekten är fastighetsbildade vilken bedöms utgöra en försumbar värdeökning i jämförelse med värderingsobjektet. Resultatet av ortsprismetoden framgår nedan:

#	Län	Kommun	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	TotalAreal
3	Stockholms län	Sollentuna	TOFSLÄRKAN 14	2024-05-27	16 000	17 758	901
4	Stockholms län	Lidingö	SEGELLEDEN 4	2024-04-08	23 500	25 996	904
5	Stockholms län	Lidingö	SEGELLEDEN 7	2022-12-20	16 750	20 628	812
6	Stockholms län	Lidingö	SEGELLEDEN 4	2022-01-14	19 700	21 792	904
9	Stockholms län	Sollentuna	SIKEN 14	2021-09-01	15 280	14 907	1 025
10	Stockholms län	Nacka	SOLSIDAN 46:18	2021-08-03	22 100	15 137	1 460
11	Stockholms län	Lidingö	SEGELLEDEN 4	2021-07-01	16 500	18 252	904
14	Stockholms län	Danderyd	ANKARET 4	2020-10-01	15 000	10 197	1 471
15	Stockholms län	Österåker	SVAVELSÖ 1:102	2020-03-23	21 500	11 394	1 887
17	Stockholms län	Stockholm	TRANEBERGSSTUGAN 1	2020-01-17	18 500	11 111	1 665
18	Stockholms län	Nacka	SOLSIDAN 2:27	2019-10-15	20 000	7 710	2 594
20	Stockholms län	Lidingö	LIDINGÖ 11:138	2019-03-15	31 000	10 344	2 997
Medel ovägt					19 653	15 436	1 460
Medel vägt						13 458	



Försålda småhusomter sedan 2019-01-01

Resultat

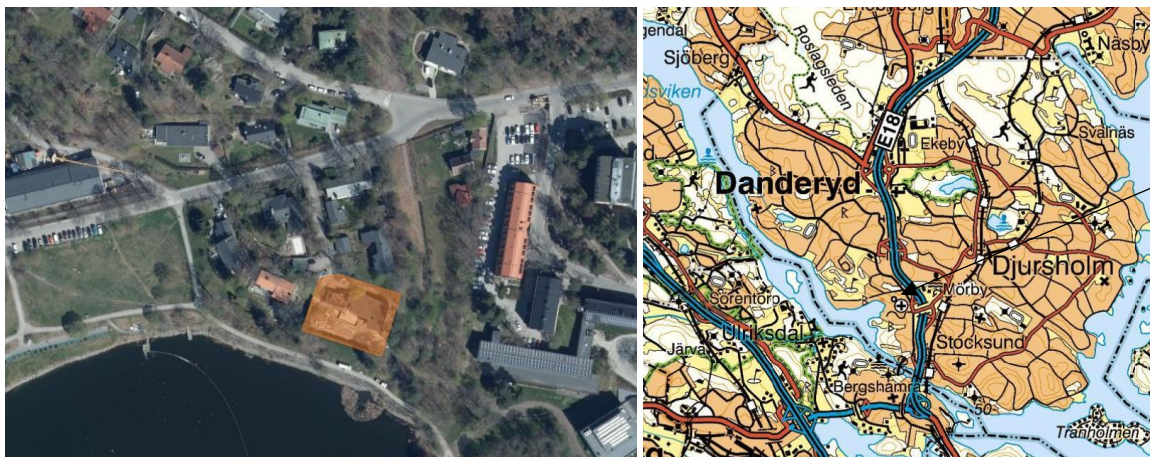
Totalt återfanns 12 köp som ansågs kunna ligga till grund för en analys. Priserna har ett genomsnittligt pris om ca 19 700 000 kronor för en genomsnittlig tomt om ca 1 460 kvm. Det genomsnittliga kvm-priset är ca 15 400 kr/kvm (ovägt medel). Storleken på tomten är av mindre betydelse då det är framför allt byggrätten som köparen betalar för vilket även kan utläsas i ortsprismaterialet då kvm-priset för t.ex. mindre tomter är betydligt högre än de större tomterna. Kraka 3 kommer efter fastighetsreglering inneha en tomtstorlek om 3 012 kvm vilket får bedömas som en relativt stor småhusomt.

Fastighetsmarknaden för exklusiva småhusomter med strandläge bedöms inneha en egen marknad och bedöms inte helt följa den ordinära småhusmarknaden som har sjunkit betydligt – speciellt då byggrätter/tomter - det senaste ca 2,5 åren p.g.a. oro i omvärlden, stigande räntor och lågkonjunktur. En viss nedgång även för exklusiva objekt såsom värderingsobjektet bör dock ha skett. T.ex. konstateras att inget jämförelseobjekt har identifierats efter sommaren 2021

Här följer en lite mer detaljerad redovisning för ett par av jämförelseobjekten:

Danderyd – Ankaret 4

Fastigheten såldes i september 2021 och har ett mycket strandnära läge (dock ej egen brygga samt en gångväg mellan land och vattenområde). Tomten ligger bredvid Stockholms golfklubb och bakom Danderyd sjukhus. Det specifika mikroläget bedöms som något svagare i jämförelse med värderingsobjektet med tanke på dess omgivande sjukhusbebyggelse. Överenskommet pris var 11 500 000 kronor vilket motsvarade 12 299 kr/kvm. Tomtarealen var 1 471 kvm.

**Lidingö, Segelleden 4 och 7**

Fastigheterna är belägna längst ut på Käppala på Lidingö vilket bedöms vara ett attraktivt område. Segelleden 4 har försålts hela tre gånger på under sökperioden (juli 2021, januari 2022 och april 2024) till priser varierande mellan 16 500 000 – 23 500 000 kronor medan Segelleden 7 såldes under december 2022 till ett pris om 16 70 000 kronor. Fastigheterna har en relativt liten tomtarea vilket bedöms kan ha varit prispåverkande.

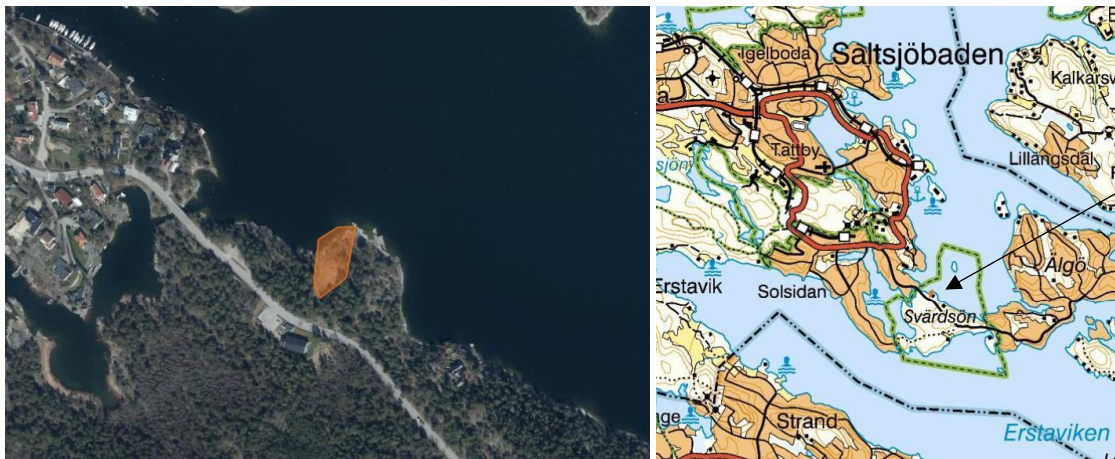
**Sollentuna, Toftslärkan 14**

Fastigheten såldes i maj 2024 till ett pris om 16 000 000 motsvarande ca 18 000 kr/kvm. Fastigheten är belägen i Edsviken i Sollentuna kommun vilket bedöms vara en mycket attraktiv kommun del i Sollentuna. Fastigheten har dessutom strandläge med egen brygga vilket bedöms som värdehöjande. Tomtarealen uppgår till 901 kvm vilket får anses som en relativt liten småhustomt i sammanhanget.



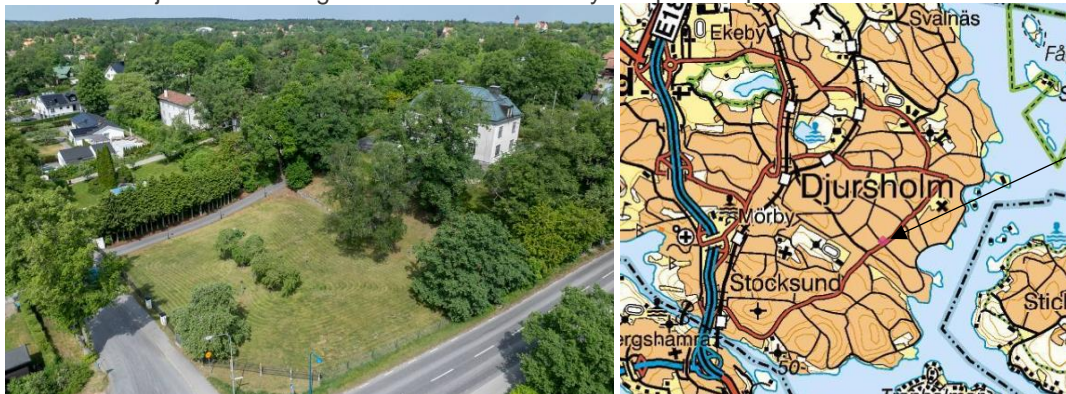
Nacka Solsidan 2:27

Fastigheten såldes i oktober 2019 för 20 000 000 kr motsvarande ca 7 700 kr/kvm. Landarealen uppgår till knappt 2 600 kvm. Köpare och säljare var privatpersoner. Fastigheten är belägen solitärt med ett naturreservat omkring sig. Norrläge. Solsidan/Älgöområdet får betraktas som mycket attraktivt.



Danderyd, Idun 13 (ute för försäljning)

Vidare finns det en hörntomt i Djursholm som ligger ute till försäljning. En tomt på Lokevägen 16A. Utgångspriset ligger på 16 000 000 kronor. Med en tomtstorlek om 1 600 kvm motsvarar detta 10 000 kr/kvm. Byggrätten uppgår till 177 x 2 BTA vid uppförande av 2-planshus och 200 kvm BTA vid uppförande av enplanshus. Tomten har ej strandnära läge vilket bedöms som mycket prisdämpande i detta fall.

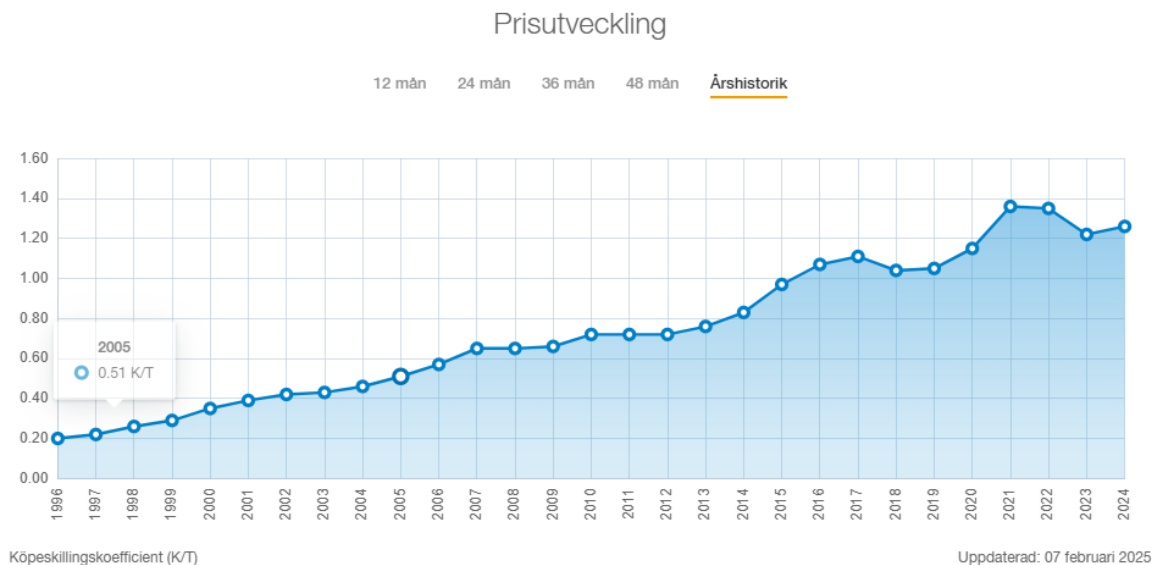


Analys – Genomsnittsvärde (råtomtvärde) - Djursholm Danderyd Kraka 3

Värderingsobjekten generellt får anses vara en mycket attraktiv strandtomt, beläget i en mycket attraktiv del av Storstockholm. Generellt bedöms värderingsobjektet ha ett mer attraktivt läge än majoriteten av jämförelseobjekt.

Tomtstorleken för objektet är något större än genomsnittet vilket är positivt för totalvärdet, dock talar det i värdesänkande riktning när man ser till nyckeltalet kr/kvm, då värdet per kvadratmeter generellt sjunker vid en ökad tomtarea.

Flertalet av jämförelseobjekten är av äldre datum. Prisutvecklingen på småhusfastigheter var mycket positiv - ca 30 procent upp i Stockholms län - fr.o.m. ca år 2018 fram till ca år 2021 då prisutvecklingen avstannat och t.o.m. backat på många håll.



www.maklarstatistik.se- Prisstatistik Stockholms län årssiffror.

Sammanfattningsvis bedöms värderingsobjektet finnas i den övre delen av ovan redovisade prisintervall.

Utifrån ortsprismaterialet och marknadskännedom bedöms ett genomsnittsvärde (råtomtvärde) av värderingsobjektet till **ca 45 000 000 kronor** eller **ca 18 000 kr/kvm TA** (45 00 00 000/2512).

6. Ersättningsbedömning - fastighetsreglering

Råtomtvärdet för Kraka 3 har i avsnitt 5 ovan bedömts till 45 000 000 kr efter fastighetsregleringen. Detta värde ska enligt genomsnittsvärdeprincipen fördelas över hela Kraka 3 inkl. markområdet som tillkommer fastigheten genom fastighetsregleringen, d.v.s. 14 490 kr/kvm ($45\,000\,000 / (2512 + 500)$). Det innebär, före genomförd jämningskontroll, en total ersättning på skäligen avrundat **7 470 000 kr** ($14\,490 \text{ kr/kvm} \times 500 \text{ kvm}$).

Jämningskontroll

Vid tillämpning av genomsnittsvärdeprincipen måste alltid en s.k. jämningskontroll göras enligt 5:11 FBL.

Genomsnittsvärdeprincipen tillkom i första hand för områden inom fastighetsplan/tomtindelning då man ansåg att varje kvm av tomten var nödvändig för att utlösa en byggrätt, se NJA 1956 s. 603. Principen fick sedan tillämpning även utan för detaljplanelagt område, se bl.a. NJA 1989 s 431, där det var fråga om att överföra uppgrundad mark och visst utanförliggande vattenområde till en strandtomt. Strandtomten var i detta rättsfall bebyggd med ett bostadshus. Överföringen var dock inte nödvändig för att kunna utnyttja ytterligare byggrätt. I detta fall ansågs genomsnittsvärdeprincipen leda till ett oskäligt högt resultat. Ersättningen bestämdes i stället med utgångspunkt från den värdeökning som bedömdes uppkomma (=ett marginalvärde).

Å ena sidan får de aktuella 500 kvadratmeter anses vara nödvändiga för att tillskapa ett synnerligen värdehöjande bryggområde. Å andra sidan kan generellt ett vattenområde anses ha ett lägre värde än ett landområde varför det får ses som skäligt att jämka ner resultatet av genomsnittsvärdeprincipen något.

Resultat av genomsnittsvärdeprincipen bedöms sammanfattningsvis överstiga marknadsvärdeökningen för tomten inom Kraka 3. En skälig jämkning av likviden görs därför och marknadsvärdeökningen bedöms i detta fall uppgå till **ca 7 000 000 kronor**.

Att marknadsvärdeminskningen för de avträdande fastigheterna del av Danderyds Djursholm 2:421 och Danderyd Djursholm 2:413 understiger 7 000 000 kronor får anses uppenbart.

7. Resultat

Med hänvisning till avsnitt 5 och 6 ovan har en likvidersättning om **7 000 000 kr** (14 000 kr/kvm x 500kvm) bedömts om markområdet överförs med äganderätt till Kraka 3.

Stockholm 2025-03-12



Louise Melander
Masterexamen fastighetsekonomi
Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare



Staffan Bäckman
Civilingenjör, lantmäteri
av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

Bilagor

Bilaga 1	Foton
Bilaga	FDS-utdrag
Bilaga	Allmänna villkor för värdeutlåtande



FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
DANDERYD KRAKA 3 Nyckel: 010223608 UUID: 909a6a43-994c-90ec-e040-ed8f66444c3f	1990-08-31	2024-11-29 08:57	2025-02-21

ADRESS			
Adress Aslögsvägen 4 182 61 Djursholm Distrikt: Danderyd Nr: 215030			

LÄGE, KARTA		
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6586996.8	675143.8

AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 512 kvm	2 512 kvm	0 kvm

LAGFART			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
19740813-3358 Gioulekas, Dimitris TRAPPVÄGEN 9 182 74 STOCKSUND Köp: 2024-10-01 Andel: 4/5 Köpeskilling: 72 500 000 SEK Avser hela fastigheten	4/5	2024-10-11 Nytt beslut: 2024-10-25	D-2024-00333719:1 D-2024-00355513:1
19790505-5583 Gioulekas, Anna Christine Roosvall TRAPPVÄGEN 9 182 74 STOCKSUND Köp: 2024-10-01 Andel: 1/5 Köpeskilling: 72 500 000 SEK Avser hela fastigheten	1/5	2024-10-11 Nytt beslut: 2024-10-25	D-2024-00333719:2 D-2024-00355513:2

ANTECKNINGAR			
Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning.			

AVTALSRÄTTIGHETER			
Nr	Rättighet	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut: KRAFTLEDNING	1928-08-20	28/98

INTECKNINGAR			
Totalt antal inteckningar: 11 Totalt belopp: 40 000 000 SEK			
Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag Akt
2	Datapantbrev	200 000 SEK	1967-02-15 67/1628A
3	Datapantbrev	100 000 SEK	1967-02-15 67/1628B
4	Datapantbrev	4 700 000 SEK	1990-11-23 90/43946
5	Datapantbrev	5 000 000 SEK	1990-12-04 90/45359
6	Datapantbrev	5 000 000 SEK	1991-02-15 91/7347
7	Datapantbrev	1 000 000 SEK	1991-02-15 91/7348
8	Datapantbrev	1 000 000 SEK	1991-02-15 91/7349
9	Datapantbrev	1 000 000 SEK	1991-02-15 91/7350
10	Datapantbrev	1 000 000 SEK	1991-02-15 91/7351
11	Datapantbrev	1 000 000 SEK	1991-02-15 91/7352
12	Datapantbrev	20 000 000 SEK	2024-10-11 D-2024-00333719:3

RÄTTIGHETER			
Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum Akt
KRAFTLEDNING	Last	Avtalsservitut	Senast ändrad: 2009-10-06 01-IM4-28/98.1
LEDNINGAR	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-90/20542.1
POOLANLÄGGNING MM	Förmån	Avtalsservitut	01-IM4-90/22188.1

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
Planer	Datum	Akt
stadsplan: SKÄRVIKEN NR 1 gällande	1958-12-19 Genomf. start: 1958-12-19 Genomf. slut: 2029-04-09 Senast ajourföring: 2024-11-18	0162-P2024/1 0162 S135
Anmärkning: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT Original plan 0162-S2/1958 Planen har delad genomförandetid		
tomtindelning: KRAKA gällande	1959-04-07	0162-T6/1959

TAXERINGSINFORMATON	
Taxeringsenhet	Taxeringsår
SMÅHUSENHET, HELÅRSBOSTAD FÖR 1-2 FAMILJER	2024

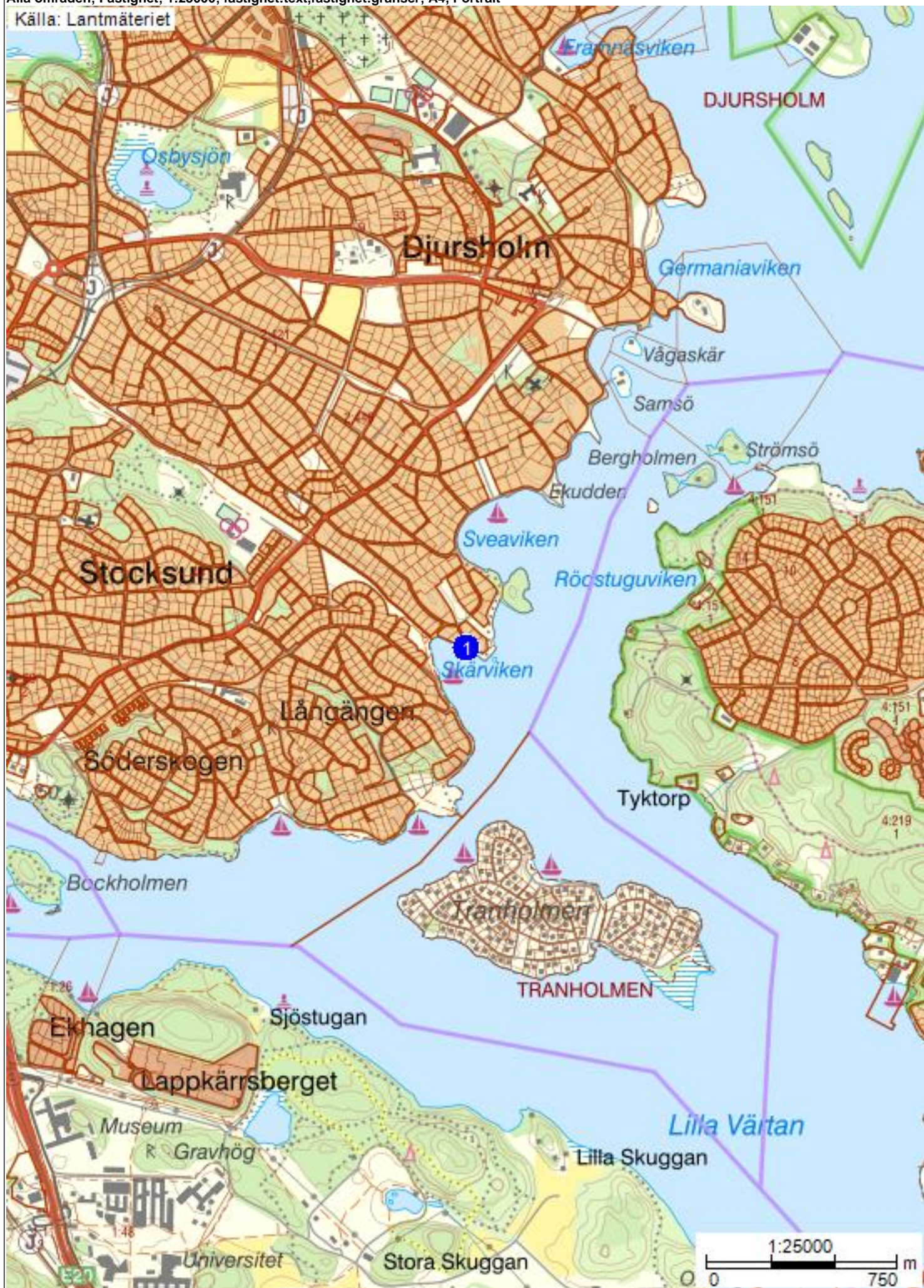
TAXERINGINFORMATON			
(220) 103929-5 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet. Taxvärde 52 200 000 SEK Taxerad ägare 19740804-0512 Kapland, Kevin TOUR ODEON 34 AVENUE DE L'ANNONCIADE 98000 MONTE CARLO MONACO			
	Taxvärde byggnad 9 200 000 SEK Andel 1/1	Taxvärde mark 43 000 000 SEK Ägartyp Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Areal 2512 kvm Juridisk form Fysisk person
Värderingsenhet småhusbyggnad 7454045 Id mark: 7453045 Taxvärde 9 200 000 SEK Värdeyta 267 kvm Värdeår 1964 Standardpoäng 40			
	Riktvärdeområde 162004 Bostadsyta 247 kvm Nybyggnadsår 1964 Under byggnad Nej	Justeringsorsak Biutrymmesyta 100 kvm Tillbyggnadsår Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig/Brukningscentrum	Till/Ombyggnadsyta Bebyggelsetyp Friliggande Värdeordning Värdefullaste byggnad
Värderingsenhet småhusmark 7453045 Taxvärde 43 000 000 SEK Areal 2512 kvm Bebyggelsetyp Friliggande			
	Riktvärdeområde 162004 Vatten och avlopp Kommunalt vatten året om./Kommunalt avlopp Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig/Brukningscentrum	Justeringsorsak Belägenhet Strandtomt. Bostadsbyggnaden ligger högst 75 m från strandlinjen och med egen strand.	

ÅTGÄRDER		
Fastighetsrättsliga åtgärder tomtmätning införd i tomtboken	Datum 1959-08-26 1960-08-12	Akt 0162-M23/1959 0162-R15/1960

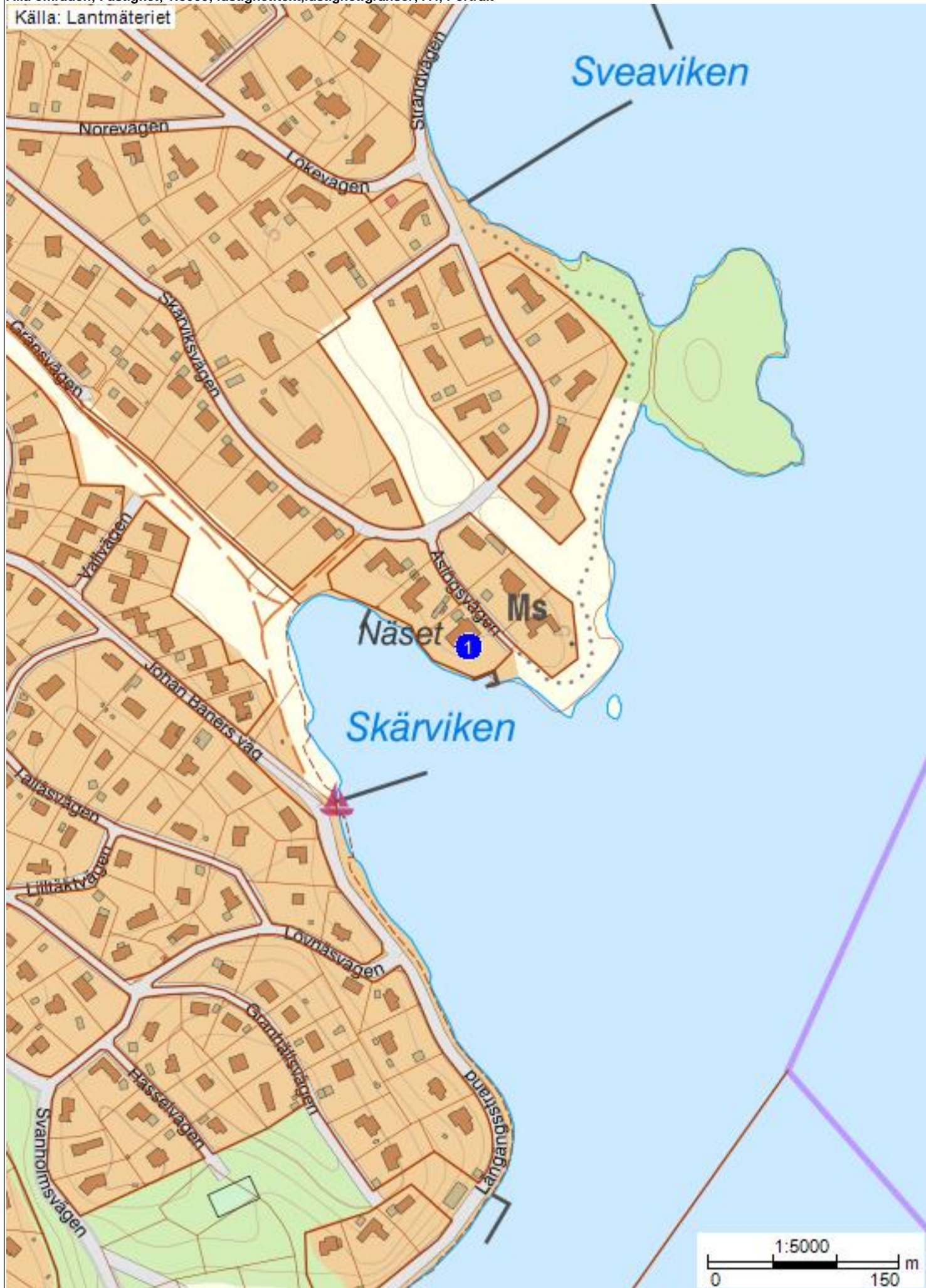
TIDIGARE ÄGARE			
Tidigare lagfarna ägare 19740804-0512 Kapland, Kevin C/O TOUR ODEON 34 AVENUE DE L'ANNONCIADE 98000 MONTE CARLO MONACO Köp: 2014-10-31 Andel: 1/1 Köpeskilling: 48 000 000 SEK Avser hela fastigheten Överlåten andel: 1/1		Inskrivningsdag 2014-11-04 Nytt beslut: 2015-01-09	Akt D-2014-00451768:1 D-2015-00006930:1
19431013-8419 Åding, Knut Egon SKÄRVIKSVÄGEN 14 182 61 DJURSHOLM Köp: 1997-09-29 Andel: 1/1 Köpeskilling: 17 000 000 SEK Avser hela fastigheten Överlåten andel: 1/1		1997-10-06 Nytt beslut: 1997-10-14	97/28936 97/29522
19460223-0130 Klereby, Rude Bertil C/O LIMBURG STIRUMLAAN 117 1780 WEMMEL BELGIEN Köp: 1992-04-10 Andel: 1/1 Köpeskilling: 16 000 000 SEK Avser hela fastigheten Överlåten andel: 1/1		1992-06-02	92/18773
19400211-0494 Carlsson, Lars Ingemar Knut BERGSRYGGEN 9 139 40 VÄRMDÖ Köp: 1989-03-06 Andel: 1/1 Köpeskilling: 7 000 000 SEK Avser hela fastigheten Överlåten andel: 1/1		1989-05-29	89/21346
19170423-1206 Morby, May Margareta Bodelning: 1982-02-17 Andel: 1/1 Överlåten andel: 1/1			82/16117

TIDIGARE BETECKNING		
Beteckning A-DJURSHOLM KRAKA 3	Omregistreringsdatum 1981-07-01	Akt 01-DAR-1459

Källa: Lantmäteriet



Källa: Lantmäteriet



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 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 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 förutsatts 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, rörledningar 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

