

JÆGER & J:SON

BR-LGH NR 231162001-0001 I RB BRF SORUNDA

NYNÄSHAMNS KOMMUN

Otterstavägen 11, 148 70 Sorunda



Marknadsvärdebedömning

September 2024

F-1636-24-01

Adress

Box 145
182 12 DANDERYD

Telefon

08-41 00 30 43

Org nr

969776-2459

E-post

info@jjson.se

Hemsida

www.jjson.se

1 UPPDRAG

1.1 Uppdragsgivare

Kronofogden
Mellersta Försäljningsteamet / Box 737
791 29 Falun

1.2 Uppdrag

Uppdraget är att bedöma bostadsrättslägenhetens marknadsvärde inför eventuell exekutiv auktion.

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

Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta objektet 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.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten september 2024.

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2024-09-26 av Nina Littunen. Vid inspektionen närvarade ena bostadsrättsinnehavaren.

Värdebedömningen grundar sig på objektets standard och skick vid inspektionstillfället.

Objekt-specifika informationer och uppgifter samt eventuella handlingar är lämnade av bostadsrättsföreningen och ena bostadsrättsinnehavaren.

Den utförda inspektionen utgörs av en enklare okulär syn av lägenheten och kan jämföras med den syn som en spekulant, utan speciell byggteknisk kunskap, utför inför ett förvärf av objektet.

2 VÄRDERINGSOBJEKTET

2.1 Objektsspecifika uppgifter

Bostadsrättsförening:	RB Brf Sorunda
Lägenhetsnummer:	231162001-0001
Adress:	Otterstavägen 11, 148 70 Sorunda
Kommun:	Nynäshamns kommun
Område:	Sorunda
Lägenhetsinnehavare:	F-1636-24-01
Lägenhetsstorlek:	5 rum och kök
Lägenhetsarea:	120 m ²
Månadsavgift:	8 261 kronor/månad
Andelstal K:	7,20440 %
Andelsvärde:	7,20440 %
Andelstal insats:	7,20440 %
Saldo inre fond:	Tillämpas ej

Den ovanstående angivna arean, månadsavgiften och andelstalen är hämtade ur föreningens mäklarbild avseende förhållandena per 2024-09-12. Jaeger&J:son tar inget ansvar för dessa uppgifter.

2.2 Allmänt

2-plans bostadsrättsradhus om 5 rum och kök belägen på Otterstavägen 11 i Sorunda. Trevligt och relativt centralt bostadsläge i nära anslutning till Spångbro med livsmedelsaffär, pizzeria, förskola, skola mm. Till Ösmo med ett bredare affärsutbud och station på Stockholms pendeltågsnät är avståndet ca 8 km och till de centrala delarna av Nynäshamn är avståndet ca 17 km.

Aktuell lägenhet är belägen med ett nordväst, nordost och sydostorienterat, relativt insynskyddat läge på föreningens fastighet med utsikt över bl.a. föreningsmark med gräsmatta och en fotbollsplan. Entrén nås från gaveln som har en rymlig relativt nybyggd farstuvist. Bostaden har en normal funktionell möjlig omdisponerbar planlösning, som fördelar sig på entréplanet över en hall med klinkergolv och möjlighet till avhängning, en tvättstuga med en groventré, ett helkaklat wc/duschrum, ett kök med matplats och ett väl tilltaget vardagsrum som är möjligt att dela av. Via en svart spiraltrappa nås övervåningen som inretts med ett allrum, tre sovrum, en klädkammare och ett våtrum. Bostaden har en efterhand uppdaterad inrednings- och utrustningsstandard av olika ålder, där partiella renoveringar samt standardkompletteringar skett under den senaste 10-årsperioden. Våtrummet på övervåningen är under renovering och i klädkammaren har delar av innerväggen monterats ner. Lägenheten inger i det stora hela ett eftersatt underhållet intryck, med en hel del ofräscha, ovårdade samt skadade ytskikt mm. Med ledning av bostadens eftersatta underhåll och våtrumets ofärdiga skick, kan stora delar av lägenheten betraktas som ett renoveringsobjekt.

AVSTÅND I KILOMETER (G = GÅNGAVSTÅND)

Förskola/Skola:	G	Hållplats:	G	Livsmedelsbutik:	G	Affärscentrum:	8-17
-----------------	----------	------------	----------	------------------	----------	----------------	-------------

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt:	RB Brf Sorunda innehar med äganderätt fastigheten Hoxla 2:21 i Nynäshamns kommun. Föreningens fastighet är bebyggd med 6 byggnader (rad- och parhus) inrymdes sammanlagt 16 bostadsrättslägenheter.		
Tvättstuga:	Lägenheterna är utrustade med egna tvättmöjligheter.		
Hemsida:	---		
Övrigt:	Bostadsrättsinnehavare kan nyttja föreningens gemensamma åkgräsklippare. Till lägenheten hör ett mindre kallförråd med renoveringsbehov.		
Förråd:	Förråd i gemensam länga hör till lägenheten.		
Vi har tagit del av:	<input checked="" type="checkbox"/> Stadgar	<input checked="" type="checkbox"/> Lägenhetsregister	<input checked="" type="checkbox"/> Årsredovisning avseende verksamhetsåret: 2022–2023
EKONOMI			
Avgiftsnivå:	826 kr/m ²	<input type="checkbox"/> Avser föreningens genomsnittsnivå	<input checked="" type="checkbox"/> Avser aktuell lägenhet
Taxeringsvärde:	23 318 tkr		
Långsiktiga lån:	8 375 tkr	36 % av taxeringsvärdet	
Eget kapital	6 535 tkr	28 % av taxeringsvärdet	
Underhållsfond:	1 879 tkr	8 % av taxeringsvärdet	
Kommentar:	Föreningen tillämpar brutet räkenskapsår. En garageplats ingår i avgiften.		

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet:	Nynäshamn Hoxla 2:21				
Byggår:	1991	<input type="checkbox"/> Flerbostadshus	<input type="checkbox"/> Friliggande villa	<input type="checkbox"/> Kedjehus	<input type="checkbox"/> Gavelläge
Ombyggnadsår:			<input checked="" type="checkbox"/> Parhus	<input type="checkbox"/> Radhus	<input type="checkbox"/> Mellanläge
Upplåtelseform:		<input type="checkbox"/> Tomträtt	<input checked="" type="checkbox"/> Äganderätt		
Antal våningar:	2				
Underhållsbehov:	Inget akut eller påtagligt, normalt löpande fastighetsunderhåll. Föreningen följer en underhållsplan. Taken är omlagda 2024. Fasaderna planeras att målas om 2025.				
Övrigt:					
Energideklaration	Byggnaden som bostadsrätten tillhör saknar giltig energideklaration.				
VA-stammar:	<input checked="" type="checkbox"/> Ursprungliga	<input type="checkbox"/> Utbytta	Uppgift enligt: Bostadsrättsföreningen		
Hiss:	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nej			

UPPVÄRMNINGS- VENTILATIONSSYSTEM OCH ÖVRIGA INSTALLATIONER

<input type="checkbox"/> Vattenburet värmesystem	<input type="checkbox"/> Bergvärme	<input type="checkbox"/> Oljepanna	<input type="checkbox"/> Öppen spis
<input type="checkbox"/> Luftburet värmesystem	<input type="checkbox"/> Självvärme	<input type="checkbox"/> Elpanna	<input type="checkbox"/> Öppen spis m. insats
<input type="checkbox"/> Direktverkande el	<input type="checkbox"/> Jordvärme	<input type="checkbox"/> Fast bränsle panna	<input type="checkbox"/> Kamin
<input type="checkbox"/> Radiatorer	<input type="checkbox"/> Solvärme	<input checked="" type="checkbox"/> Varmvattenberedare	<input type="checkbox"/> Kakelugn
<input checked="" type="checkbox"/> Golvvärme, el	<input type="checkbox"/> Fjärrvärme	<input type="checkbox"/> Ackumulatortank	<input type="checkbox"/> Vedspis
<input checked="" type="checkbox"/> Mekanisk ventilation	<input type="checkbox"/> Värmepump (luft/luft)		
<input type="checkbox"/> Självdragsventilation	<input type="checkbox"/> Frånluftsvärmepump	<input type="checkbox"/> Laddstation för elbil	<input type="checkbox"/> Centraldammsugare
<input type="checkbox"/> Frånluftsventilation			<input checked="" type="checkbox"/> Kommunikationsfiber
Öppen fiber har installerats, vilket innebär att bostadsrättsinnehavare kan fritt välja leverantör och teckna ett eget abonnemang.			

2.5 Lägenhetsbeskrivning

AREOR

	Boarea	Biarea	Kommentar
	120		
S:a	120		

RUMSINDELNING

	Vardrum	Sovrum	Kök	Hall	Våtrum	Wc / D	WC	Bastu	Tvättst	Klädk.	Allrum	Förråd	Mat-sal	Ga-rage	Balkong	Uteplats
ÖV		3			1					1	1					
BV	1		1	1		1			1							2
S:a	1	3	1	1	1	1			1	1	1					2

Vardagsrummet är möjligt att dela av till förmån för ett ytterligare rum.

KÖK

Elspis	<input checked="" type="checkbox"/>	Keramikhäll (Bosch)	<input checked="" type="checkbox"/>	Inbyggd ugn (Samsung)	<input type="checkbox"/>	Kyl	<input type="checkbox"/>	Kaffemaskin
Vedspis	<input type="checkbox"/>	Induktionshäll	<input checked="" type="checkbox"/>	Inbyggd micro	<input type="checkbox"/>	Frys	<input type="checkbox"/>	Vinkyl
Gasspis	<input checked="" type="checkbox"/>	Köksfläkt	<input checked="" type="checkbox"/>	Diskmaskin (Electrolux)	<input checked="" type="checkbox"/>	Kyl / Frys	<input type="checkbox"/>	Skafferier
Beskrivning:	Efterhand renoverat kök som inretts med släta grå skåpsluckor. Grå laminerade arbetsbänkar med vitt falsat kakel på stänkskyddsväggen. Matplats för ca 6-8 personer. Från köket nås en trädäckad uteplats som placerats på byggnadens framsida i nordvästligt läge.							
Standard:	Normal till god efterhand uppdaterad inrednings- och utrustningsstandard härrörandes från den senaste 10-årsperioden.							
Underhållsstatus:	Eftersatt underhåll, renoverings- och uppfräschningsbehov föreligger.							

DUSCHRUM

<input checked="" type="checkbox"/>	WC	<input checked="" type="checkbox"/>	Duschplats	<input type="checkbox"/>	Badkar	<input type="checkbox"/>	Handdukstork	<input type="checkbox"/>	Tvättmaskin
<input type="checkbox"/>	Bidé	<input type="checkbox"/>	Duschkabin	<input type="checkbox"/>	Bubbelbadkar	<input type="checkbox"/>	Frånluftsfläkt	<input type="checkbox"/>	Torktumlare
<input checked="" type="checkbox"/>	Tvättställ	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	Bastu	<input checked="" type="checkbox"/>	Elburen golvvärme
Beskrivning:	Helkaklat duschrum som renoverats för ca 10 år sedan. Duschplats med vikvägg.								
Golv:	Klinker			Standard:	Normal till god standard				
Väggar:	Kakel			Underhållsstatus:	Eftersatt underhåll, allmänt städ- och uppfräschningsbehov föreligger.				

VÅTRUM

<input type="checkbox"/>	WC	<input type="checkbox"/>	Duschplats	<input type="checkbox"/>	Badkar	<input type="checkbox"/>	Handdukstork	<input type="checkbox"/>	Tvättmaskin
<input type="checkbox"/>	Bidé	<input type="checkbox"/>	Duschkabin	<input type="checkbox"/>	Bubbelbadkar	<input type="checkbox"/>	Frånluftsfläkt	<input type="checkbox"/>	Torktumlare
<input type="checkbox"/>	Tvättställ	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	Bastu	<input type="checkbox"/>	Elburen golvvärme
Beskrivning:	Våtrum där renoveringsarbeten påbörjats. Väggar och golv har försetts med gipsskivor och golvbrunnen har enligt uppgift monterats enligt tillverkarens anvisning. Förberett med el till tilltänkt spa-bad.								
Golv:	Saknas			Standard:					
Väggar:	Saknas			Underhållsstatus:	Utrymmet är i behov av färdigställande.				

TVÄTTSTUGA

<input checked="" type="checkbox"/>	Tvättmaskin (Electrolux)	<input type="checkbox"/>	Mangel	<input checked="" type="checkbox"/>	Groventré	<input type="checkbox"/>	Frånluftsfläkt	<input type="checkbox"/>	Värmepump
<input type="checkbox"/>	Torktumlare	<input type="checkbox"/>	Centrifug	<input type="checkbox"/>	Förvaringskåp	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	Varmvattenberedare
<input type="checkbox"/>	Torskåp	<input type="checkbox"/>	Duschplats	<input checked="" type="checkbox"/>	Tvättbänk	<input type="checkbox"/>	Elburen golvvärme	<input type="checkbox"/>	
Beskrivning:	Äldre tvättstuga med inredning från bedömt byggåret. Groventré.								
Golv:	Våtrumsmatta			Standard:	Äldre standard, modern varmvattenberedare.				
Väggar:	Våtrumstapet			Underhållsstatus:	Eftersatt underhåll, utrymmet är i behov av allmän renovering-och uppfräschning.				

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

GOLV	VÄGGAR	TAK
<input type="checkbox"/> Parkett	<input type="checkbox"/> Tapet	<input checked="" type="checkbox"/> Målade
<input type="checkbox"/> Plastmattor	<input type="checkbox"/> Målade glasfiberväv	<input type="checkbox"/> Panel
<input type="checkbox"/> Trä	<input checked="" type="checkbox"/> Målade	<input type="checkbox"/> Målade puts
<input checked="" type="checkbox"/> Laminat	<input type="checkbox"/> Panel	<input type="checkbox"/> Vävspänt
<input type="checkbox"/> Linoleum	<input type="checkbox"/> Bröstpanel	<input type="checkbox"/> Plastspänt
<input checked="" type="checkbox"/> Klinker	<input type="checkbox"/> Väv	<input type="checkbox"/> Pappspänt

UTEPLATS/BALKONG

Lägenheten har en trädäckad altan på framsidan i nordvästligt läge och en altan på baksidan i sydöstligt läge. Lägenheten nyttjar en större bit tomtmark med gräsmatta i direkt anslutning till lägenheten. På del av "nyttjandetomten" har ett mindre kallförråd placerats. Förrådet är i behov av renovering.

2.6 Bedömning

Väldisponerad lägenhet inrymmandes i ett 2-plans parhus i ett populärt område strax söder om Spångbro i Sorunda. Naturskönt bostadsläge med stora grönområden i närheten och bekvämt avstånd till Spångbro med visst serviceutbud. Lägenheten har ett trevligt relativt insynsskyddat läge i området, där bostaden nyttjar en större yta med en gräsmatta i direkt anslutning till lägenheten. Lägenheten som renoverats i valda delar under den senaste 10-årsperioden, har inretts med en varierad äldre till normal och god inrednings- samt utrustningsstandard från de olika renoveringsåren. Bostadens skick och underhåll är däremot eftersatt, med partiellt trasig och ofräsch inredning samt utrustning. Med ledning av det eftersatta underhållet och våtrummet ofärdiga skick, kan lägenheten betraktas som ett delvist renoveringsobjekt. Kallförrådet är även den i behov av renovering. Till lägenheten hör en parkeringsplats i garage.

2.7 Handräckning

När utmätt egendom har sålts har en köpare rätt att vid behov få handräckning av Kronofogden för att komma i besittning av vad köparen förvärvat (8 kap. 18 § utsökningsbalken, UB). Detta innebär exempelvis att Kronofogden kan låta tömma ett bostadshus på egendom som kvarlämnats när de nya köparna har rätt att tillträda eller avhysa person som fortfarande bor kvar. En köpare har även rätt till handräckning för att kunna tillträda lös egendom, t.ex. en bostadsrätt.

Värderingsmannens bedömning av aktuell bostad:

Lägenheten är enligt uppgift omöblerad per 2024-10-28.

Om den tidigare ägaren inte har flyttat ut när du som köpare har rätt att tillträda egendomen kan du vända dig till Kronofogden och begära hjälp med handräckning (avhysning) enligt 8 kap. 18 § utsökningsbalken. En sådan handräckning är kostnadsfri för köparen när den behövs för tillträde till bostad på fastighet eller till lös egendom, t.ex. bostadsrätt eller annan nyttjanderätt. Med bostad menas alla utrymmen som används för ett normalt boende och även biutrymmen som t.ex. vind, källare och garage för privatbil. Köparen kan däremot få betala för handräckning som behövs för tillträde till annat, t.ex. särskilda förrådsbyggnader, industri- eller hyresfastighet eller för bortforsling av miljöfarligt avfall, maskiner eller bilar på tomten. Bedömning av vad som är kostnadsfritt eller inte görs alltid vid handräckningen. Kronofogden tar som huvudregel inte hand om den egendom som myndigheten bedömer som sopor. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

3 VÄRDEBEDÖMNING

3.1 Slutlig värdebedömning

Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för bostadsrättslägenhet nr 231162001-0001 i RB Brf Sorunda, Nynäshamns kommun till:

<p>Marknadsvärde per september 2024</p> <p>ENMILJONFEMHUNDRATUSEN KRONOR 1 500 000 KRONOR</p> <p>Bedömt värdeintervall ± 100 000 kr</p>
--

Observera att det åsatta marknadsvärdet motsvarar det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett stort antal upprepade försäljningar av objektet på den allmänna marknaden under en begränsad tid. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset komma att över- eller understiga det åsatta marknadsvärdet, beroende på de speciella förhållanden och omständigheter som råder vid just denna försäljning.

Saltsjö-Boo 2024-09-27

JÆGER & J:SON



Nina Littunen

Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Småhus- och Lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
SMÅHUSVÄRDERARE**

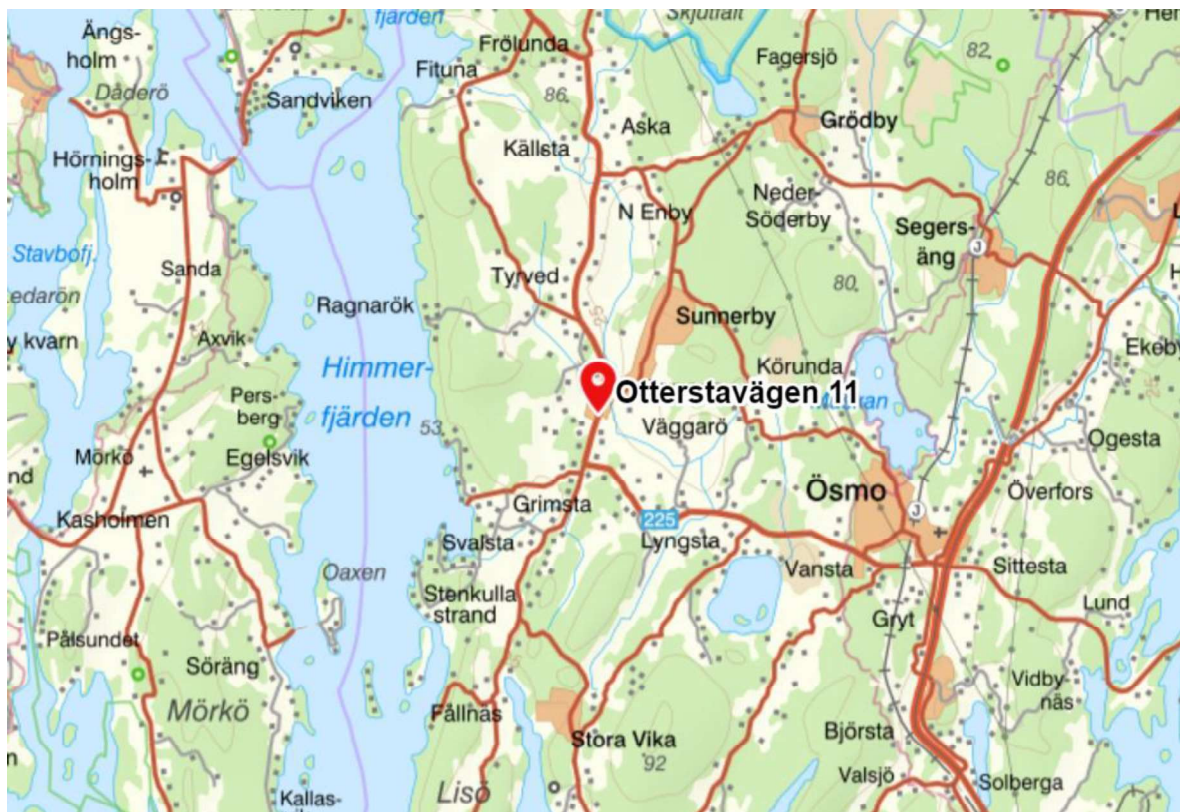


SAMHÄLLSBYGGARNA

BILAGA I ALLMÄNNA VILLKOR, BEGREPP OCH DEFINITIONER

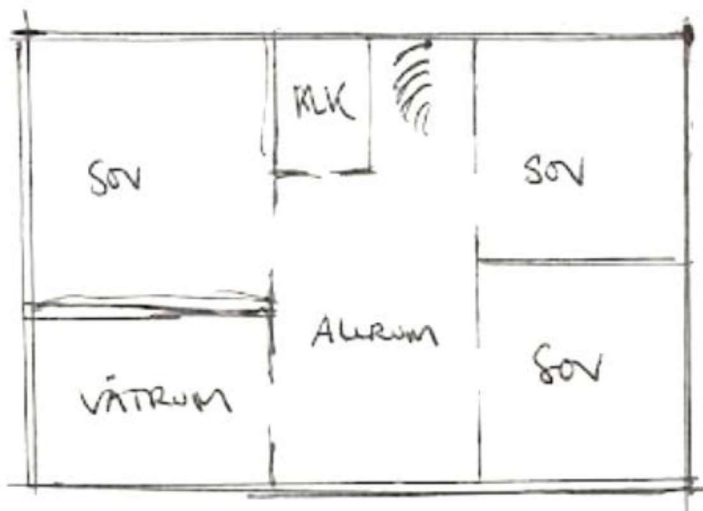
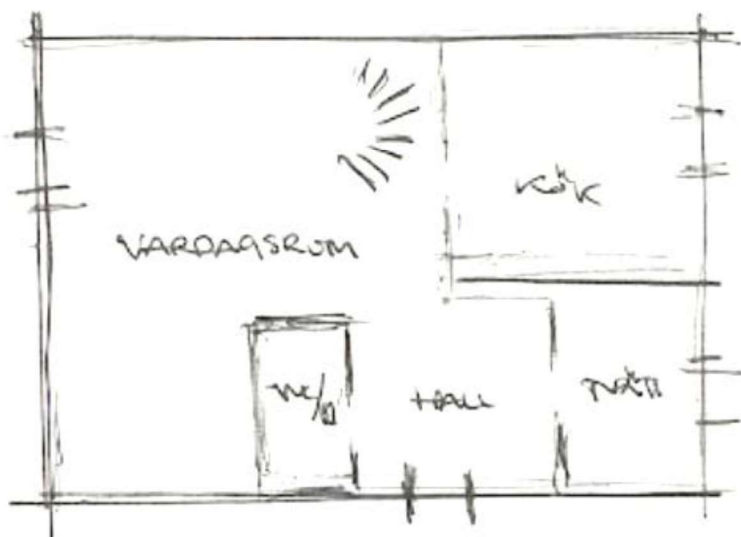
<p>1 Utförande</p> <p>1.1 Vid värdering av bostadsrätter inleds uppdraget med ett besök på aktuellt objekt för att fastställa skick, standard, planlösning, läge m.m. Vid besöket kan framkomma sådana uppgifter och omständigheter som föranleder ytterligare kontroller hos myndigheter och andra fackmän, t.ex. byggnadsnämnd, Lantmäteriet m.m. Från ägaren kan erhållas nödvändiga handlingar. Vid värdering av bostadsrätt inhämtas uppgift om storlek, innehavare, månadsavgift samt årsredovisning och stadgar för föreningen m.m. Med hjälp av detta underlag bedöms marknadsvärdet efter ortsprisanalyser på kontoret och redovisas i ett värderingsutlåtande.</p> <p>2 Begreppet Marknadsvärde</p> <p>2.1 Alla marknadsvärdebedömningar utgör någon form av prognos för en händelse – ett sannolikt pris vid en tänkt försäljning. Ett marknadsvärde kan sålunda aldrig observeras (som betalt pris) utan endast bedömas.</p> <p>2.2 Med marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att objektet varit utbudet till försäljning på ett för objekt sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta objekt och inte några speciella partsrelationer.</p> <p>3 Ortsprismetoden</p> <p>3.1 Ortsprismetoden baseras i grunden på marknadsanalyser av överlåtelser av vad som anses vara jämförbara objekt. Ortsprismetoden innebär sålunda förklarad att bedömningen görs med ledning av betalda priser för likartade objekt, s.k. jämförelseobjekt, på en fri och öppen marknad. Analyserade objekt är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktorer måste ske.</p> <p>4 Värdeutlåtandets omfattning</p> <p>4.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven nyttjanderätt med tillhörande rättigheter eller skyldigheter som framgår av stadgar och årsredovisning/ekonomisk plan.</p> <p>4.2 Kontroll av fastigheten/tomträtten som nyttjanderätten ingår i 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 uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.</p> <p>5 Förutsättningar för värdeutlåtande</p> <p>5.1 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 hyresgäster, förvaltare 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.</p> <p>5.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren, förvaltare 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 uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard". Om annat anges i värderingsutlåtandet gäller detta.</p> <p>5.3 I utlåtandet redovisas inredning och utrustning, såsom t.ex. vitvaror, köksinredning, utrustning i hygienutrymmen eller liknande som fanns vid inspektionstillfället. Detta innebär att delar av specificerad inredning och utrustning kan avlägsnas från värderingsobjektet före en köparens tillträde, då ägarförhållandena ej varit möjliga att utreda.</p> <p>6 Miljöfrågor (Miljöbalken 1998:808 m.fl.)</p> <p>6.1 Kontroll av eventuellt förekommande miljöskador eller annan negativ miljöpåverkan på värderingsobjektet eller intilliggande fastigheter har inte utförts. Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form.</p> <p>6.2 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 värdebedömning är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.</p>	<p>7 Besiktning, tekniskt skick</p> <p>7.1 Den fysiska konditionen hos nyttjanderätten samt 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.</p> <p>7.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden i nyttjanderätten på egendomen, under marken eller i byggnaden/-erna, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 genomförts. <p>7.3 Värderingsobjektet förutsätts uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.</p> <p>8 Ansvar</p> <p>8.1 Eventuella krav mot värderingsmannen till följd av fel i värderingsutlåtandet skall anmälas (reklamerar) till denne inom skälig tid efter det att skadan märkts eller bort märkas. Reklamation får dock inte ske senare än ett år efter värderingsdagen. Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad oavsett grunden för anspråket.</p> <p>8.2 Det maximala skadestånd som kan utgå till följd av fel i värdeutlåtandet är ett prisbasbelopp.</p> <p>9 Värdeutlåtandets aktualitet</p> <p>9.1 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.</p> <p>9.2 Det måste dock observeras att värdebedömningen inte inrymmer någon utfästelse om faktisk värdeutveckling.</p> <p>10 Värdeutlåtandets användande</p> <p>10.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.</p> <p>10.2 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.</p> <p>10.3 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.</p>
---	--

BILAGA II KARTOR



BILAGA III PLANRITNING

Observera att nedan ritning är en mycket grov skiss över planlösningen, avvikelser förekommer i placering, utrustning, proportioner, skala mm.



BILAGA IV FOTOGRAFIER



Förråd i gemensam länga