

JÆGER & J:SON

BR-LGH NR 99-2665-1-9 | HSB BRF LYCKEBY I HANINGE

HANINGE KOMMUN

Esplanaden 52, BV, 136 70 Vendelsö



Marknadsvärdebedömning

Februari 2024

F-1731-23-01

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 februari 2024.

1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2023-02-01 av Nina Littunen. Vid inspektionen närvarade personal från Kronofogdemyndigheten.

Då lägenhetsinnehavaren inte närvarade vid inspektionstillfället baseras uppgifter om ytskikt, maskinell utrustning mm delvis på värderingsmannens egna antaganden.

Vid inspektionstillfället var interiören delvis belamrad med lösöre, vilket omöjliggjorde inspektion av vissa ytor och utrymmen.

Värdebedömningen grundar sig på objektets standard och skick vid inspektionstillfället.

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

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 förvärv av objektet.

2 VÄRDERINGSOBJEKTET

2.1 Objektsspecifika uppgifter

Bostadsrättsförening:	HSB Brf Lyckeby i Haninge
Lägenhetsnummer:	99-2665-1-9
Adress:	Esplanaden 52, 136 70 Vendelsö
Kommun:	Haninge kommun
Område:	Vendelsö
Lägenhetsinnehavare:	F-1731-23-01
Lägenhetsstorlek:	2 rum och kök
Lägenhetsarea:	62 m ²
Månadsavgift:	4 347 kronor/månad
Insatsandel:	0,67008 %
Andelstal årsavgift:	0,67008 %
Saldo inre fond:	Tillämpas ej

Den ovanstående angivna arean, månadsavgiften och andelstalen är hämtade ur föreningens mäklarbild avseende förhållandena per 2024-01-29. Jaeger&J:son tar inget ansvar för dessa uppgifter.

2.2 Allmänt

Genomgående markplanslägenhet om 2 rum och kök belägen med ett trevligt bostads-läge på Esplanaden 52 i Vendelsö. Populärt bostadsområde som bebyggt med låga flerbostadshus i radhusform samt villor av varierad ålder och karaktär. Inom bekvämt gångavstånd nås förskola, skola, vårdcentral och stora rekreationsområden med bland annat badplatser i närbelägna insjöar. Till Port73 och Haninge Centrum med ett mer täckande affärs- och serviceutbud är avstånden ca 3,5-4-5 km.

Aktuell lägenhet har ett nordväst-sydostorienterat mellanläge i längan i byggnadens markplan. Bostadens planlösning fördelar sig över en hall med avhängningsmöjligheter, en tvättstuga, ett wc/duschrum, ett kök med matplats, ett sovrum med en fondvägg av lig-gande panel, en klädkammare och ett rymligt vardagsrum. I anslutning till entrén finns en liten gräsplätt och en trädäckad uteplats i nordvästligt läge. Från vardagsrummet finns ut-gång till ett uterum varifrån man har access till en liten grästäppa som nyttjas av lägen-heten, läge sydost. Lägenheten har en varierad, ställvis efterhand uppdaterad inrednings- och utrustningsstandard som bedöms till stora delar härröra från den senaste 10–15-årspe-rioden. Bostaden där elen var avstängd, inger sammanfattningsvis ett ovårdat och ofräscht intryck. Diverse kläder, sopor mm har slängts lite här samt var och duschrummet är smutsigt samt ofräscht. Med ledning av lägenhetens försummade underhåll och det efter-satta skicket, bedöms delar av bostaden vara föremål för renovering samt uppfräschning, medan det i andra delar mest sannolikt räcker med en mer grundlig rengöring.

AVSTÅND I KILOMETER (G = GÅNGAVSTÅND)

Förskola/Skola:	G	Hållplats:	G	Livsmedelsbutik:	G	Affärscentrum:	3,5–4,5
-----------------	----------	------------	----------	------------------	----------	----------------	----------------

2.3 Bostadsrättsföreningen

Allmänt:	HSB Brf Lyckeby i Haninge innehar med öganderätt fastigheten Vendelsö 3:1730 i Haninge kommun. Föreningens fastighet är bebyggd med flerbostadshus inrymmandes 134 bostadsrättslägenheter. Inom föreningens fastighet finns vidare 32 garageplatser och 109 p-platser, parkeringsplatserna hyrs ut via separat kösystem. .		
Tvättstuga:	Gemensam tvättstuga finns i föreningen. Tvättstugan är avsedd för boende på gård 3.		
Hemsida:	https://www.hsb.se/stockholm/brf/lyckeby/		
Övrigt:	Föreningen har en föreningslokal på Sjömansvägen 85A som kan hyras av medlemmarna.		
Förråd:	Förråd i separat byggnad 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
Ekonomi			
Avgiftsnivå:	841 kr/m ²	<input type="checkbox"/> Avser föreningens genomsnittsnivå	<input checked="" type="checkbox"/> Avser aktuell lägenhet
Taxeringsvärde:	135 048 tkr		
Långsiktiga lån:	69 692 tkr	<input type="checkbox"/> 52 % av taxeringsvärdet	
Eget kapital	21 247 tkr	<input type="checkbox"/> 16 % av taxeringsvärdet	
Underhållsfond:	7 010 tkr	<input type="checkbox"/> 5 % av taxeringsvärdet	
Kommentar:	Brf kräver individuellt medlemskap i HSB-föreningen. I avgiften ingår kallvatten, bostadsrättstillägg till hemförsäkring, sophämtning, grundutbud TV och 250 Mbit bredband. Elavtal, el, varmvatten, uppvärmning och hushållsel bekostas av bostadsrättsinnehavaren.		

2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

Fastighet:	Haninge Vendelsö 3:1730				
Byggår:	1989	<input checked="" type="checkbox"/> Flerbostadshus	<input type="checkbox"/> Friliggande villa	<input type="checkbox"/> Kedjehus	<input type="checkbox"/> Gavelläge
Ombyggnadsår:		<input type="checkbox"/>	<input 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.				
Övrigt:					
Energideklaration	Energideklaration har bifogats.				
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 checked="" type="checkbox"/> Luftburet värmesystem	<input type="checkbox"/> Sjövärme	<input type="checkbox"/> Elpanna	<input type="checkbox"/> Öppen spis m. insats
<input checked="" 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	<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"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Självdragsventilation	<input type="checkbox"/> Frånluftsvärmepump	<input type="checkbox"/> Laddstation för elbil	<input type="checkbox"/> Centraldammsugare
<input type="checkbox"/> Frånluftventilation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Kommunikationsfiber
Föreningen har avtal med ComHem om leverans av TV och bredband. Bredband ingår i månadsavgiften. Uppvärmning via Legalett golvvärmesystem, se: https://www.hsb.se/stockholm/brf/lyckeby/foreningen/varmesystemet/			

2.5 Lägenhetsbeskrivning

AREOR

	Boarea	Biarea	Kommentar
	62		
S:a	62		

RUMSINDELNING

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

KÖK

<input checked="" type="checkbox"/> Elspis (Electrolux)	<input type="checkbox"/> Keramikhäll	<input type="checkbox"/> Inbyggd ugn	<input checked="" type="checkbox"/> Kyl (Cylinda)	<input type="checkbox"/> Kaffemaskin
<input type="checkbox"/> Vedspis	<input type="checkbox"/> Induktionshäll	<input type="checkbox"/> Inbyggd micro	<input checked="" type="checkbox"/> Frys (Cylinda)	<input type="checkbox"/> Vinkyl
<input type="checkbox"/> Gasspis	<input checked="" type="checkbox"/> Köksfläkt (Swego)	<input checked="" type="checkbox"/> Diskmaskin (Bosch)	<input type="checkbox"/> Kyl / Frys	<input type="checkbox"/> Skaffereri
Beskrivning:	Bedömt efterhand uppdaterat kök som inretts med vita målade spegelluckor. Brun arbetsbänk och rostfri diskbänk med vitt kakel som stänkskydd. Matplats för ca 4-6 personer.			
Standard:	Normal fill god standard.			
Underhållsstatus:	Eftersatt underhåll, renoverings- och uppräsningsbehov föreligger.			

DUSCHRUM

<input checked="" type="checkbox"/> WC	<input checked="" type="checkbox"/> Duschplats	<input type="checkbox"/> Badkar	<input checked="" type="checkbox"/> Handduktork	<input type="checkbox"/> Tvättmaskin
<input type="checkbox"/> Bidé	<input type="checkbox"/> Duschkabin	<input type="checkbox"/> Bubbeldbadkar	<input type="checkbox"/> Frånluftsfläkt	<input type="checkbox"/> Torktumlare
<input checked="" type="checkbox"/> Tvättställ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Bastu	<input type="checkbox"/> Elburen golvvärme
Beskrivning:	Helkaklat duschrum som mest sannolikt renoverats under den senaste 10-15-årsperioden. Duschplats med vikvägg. Tvättställ i kommod.			
Golv:	Klinker	Standard:	God standard.	
Väggar:	Kakel	Underhållsstatus:	Eftersatt underhåll, utrymmet är i behov av en mer grundlig sanering och rengöring.	

TVÄTTSTUGA

<input checked="" type="checkbox"/> Tvättmaskin (LG)	<input type="checkbox"/> Mangel	<input type="checkbox"/> Grovtré	<input type="checkbox"/> Frånluftsfläkt	<input type="checkbox"/> Värmepump
<input type="checkbox"/> Torktumlare	<input type="checkbox"/> Centrifug	<input checked="" type="checkbox"/> Förvaringskåp	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Varmvattenberedare
<input checked="" type="checkbox"/> Torkskåp (Nimo)	<input type="checkbox"/> Duschplats	<input checked="" type="checkbox"/> Tvätttho	<input type="checkbox"/> Elburen golvvärme	<input type="checkbox"/>
Beskrivning:	Liten tvättstuga i anslutning till hallen.			
Golv:	Vårumsmatta	Standard:	Ordinär inredningsstandard från bedömt byggåret, vitvaror av varierad ålder.	
Väggar:	Vårumstapet	Underhållsstatus:	Ett allmänt rengöringsbehov bedöms föreligga av utrymmet.	

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

GOLV	VÄGGAR	TAK
<input checked="" type="checkbox"/> Parkett	<input checked="" type="checkbox"/> Tapet	<input 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 checked="" type="checkbox"/> Målade puts
<input checked="" type="checkbox"/> Laminat	<input checked="" type="checkbox"/> Panel	<input type="checkbox"/> Vävspänt
<input type="checkbox"/> Linoleum	<input type="checkbox"/> Bröstpanel	<input type="checkbox"/> Plastspänt
<input type="checkbox"/> Klinker	<input type="checkbox"/> Väv	<input type="checkbox"/> Pappspänt
<input type="checkbox"/> Skiffer	<input type="checkbox"/> Tegel	<input type="checkbox"/> Akustikplattor
<input type="checkbox"/> Textilmattor	<input type="checkbox"/> Dekorsten	<input type="checkbox"/> Stuckatur

UTEPLATS/BALKONG

Lägenheten nyttjar en liten gräsplätt och en trädäckad uteplats på framsidan i nordvästligt läge. På baksidan finns ett uterum som ansluter till en gräsplätt, läge sydost.

2.6 Bedömning

Väldisponerad genomgående lägenhet om 2 rum och kök med ett trevligt bostadsläge i ett etablerat område beläget ca 4,5 km nordost om Haninge Centrum. Populär lägenhetstyp med dubbla uteplatser. Lägenheten bedöms ha en efterhand uppdaterad varierad, huvudsakligen normal till god inrednings- och utrustningsstandard härrörandes från den senaste 10–15-årsperioden. Lägenhetens skick och underhåll är försummad samt eftersatt med sopor, kläder mm. spritt lite här och var i bostaden. Med ledning av lägenhetens ofräscha skick, bedöms ett partiellt renoveringsbehov föreligga medan våtrummet är mest sannolikt i behov av sanering samt en mer grundlig rengöring. Vid inspektionstillfället var elen avstängd.

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 var vid besiktningstillfället sparsamt möblerad. Däremot har en del sopor slängts lite här och var i bostaden.

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 99-2665-1-9 i HSB Brf Lyckeby i Haninge, Haninge kommun till:

<p>Marknadsvärde per februari 2024</p> <p>ENMILJONÅTTAHUNDRATUSEN KRONOR 1 800 000 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 2024-02-06

JÆGER & J:SON



Nina Littunen

Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Småhus- och Lägenhetsvärderare

**AUKTORISERAD
SMÅHUSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BILAGA I ALLMÄNNA VILLKOR, BEGREPP OCH DEFINITIONER

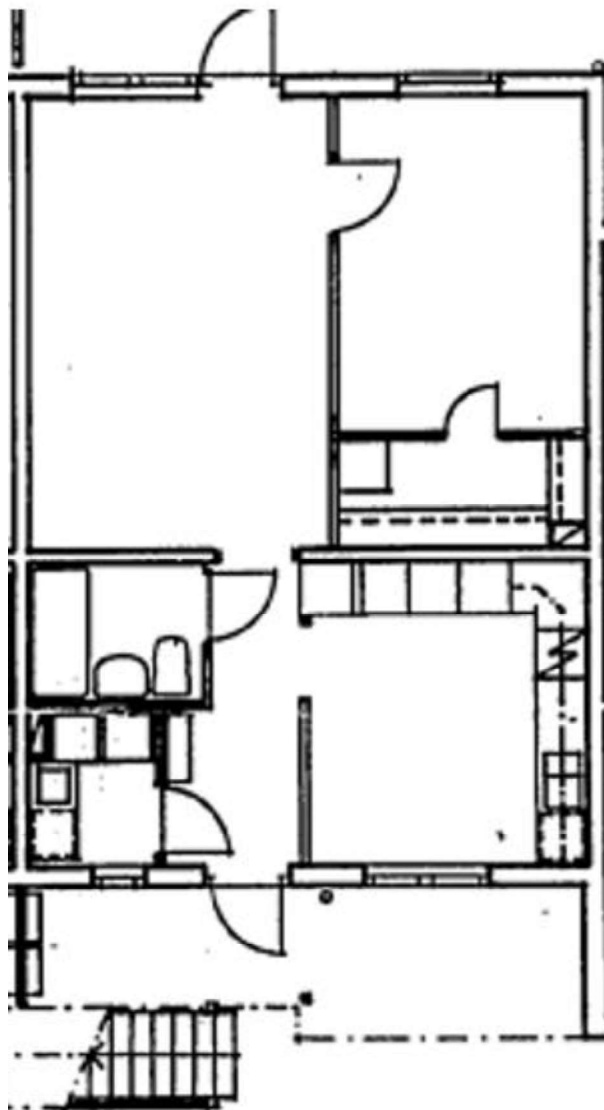
<p>1 Utförande</p> <p>1.1 Vid värdering av bostadsrätter inleds uppdraget med ett besök på aktuellt objekt för att fastställa skick, standard, planlösning, läge m.m. Vid besöket kan framkomma sådana uppgifter och omständigheter som föranleder ytterligare kontroller hos myndigheter och andra fackmän, 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 avvikelser kan förekomma i placering, utrustning, proportioner, skala mm.



BILAGA IV FOTOGRAFIER



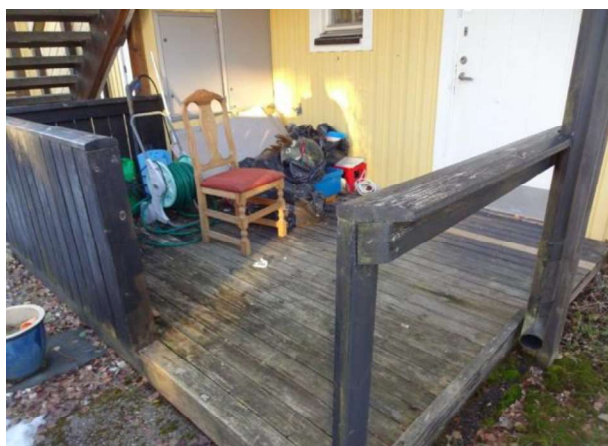
Uterum



Gräsplätt som nyttjas av lägenheten



Gräsplätt på framsidan



Altan vid entrén

