



VÄRDEUTLÅTANDE

Fastigheten Karlshamn Göteborg 11

November 2024





1 Uppdrag

1.1 Uppdraget

Av Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd, har undertecknat företag erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet av fastigheten Karlshamn Göteborg 11.

Värderingen syftar till att ligga till grund som underlag för eventuell exekutiv auktion. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden.

1.2 Värdetidpunkt

Värdetidpunkten är oktober 2024.

1.3 Förutsättningar

Forum Fastighetsekonomi ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att felaktigt lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.

Fastighetsbeskrivningen avser endast ge en översiktlig information av värderingsobjektet. Besiktningen/inventeringen har ingen självständig betydelse utan syftar endast till att ge underlag för marknadsvärdebedömningen. Vidare åligger det en eventuell köpare att själv bilda sig en uppfattning om mark, byggnader sammansättning, gränser mm. Utlåtandet fritar således inte en köpare i något avseende från dennes undersökningsplikt eller en säljare från dennes upplysningsplikt enligt JB 4:19. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset för en fastighet om den utlyses på den öppna marknaden vid en viss angiven värdetidpunkt. Ett marknadsvärde kan aldrig bestämmas, endast bedömas. Se vidare bilaga förbehåll för värdeutlåtande

2 Underlag

2.1 Besiktning

En översiktlig besiktning utfördes 2024-10-24 av undertecknad, Forum Fastighetsekonomi, då mark och allmänna utrymmen studerats. Ägaren närvarade.

2.2 Övriga underlag

- Tekniska uppgifter
- Offentliga källor

Någon mer ingående kontroll än en ren rimlighetskontroll av de lämnade uppgifterna har ej utförts och det ligger ej heller inom ramen för uppdraget.

3 Allmänna uppgifter

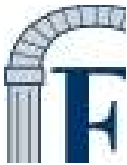
Värderingsobjekt	Karlshamn Göteborg 11
Typ av objekt	Hyreshusenhet, med bostäder och en lokal
Adress	Drottninggatan 62, 62A-B, 374 36 Karlshamn
Län	Blekinge

4 Beskrivning av värderingsobjektet

4.1 Läge

Värderingsobjektet är beläget i centrala Karlshamn. Fastigheten är belägen vid affärsstråk, och omgivning domineras centrumbebyggelse och flerbostadshus, se kartor nedan.

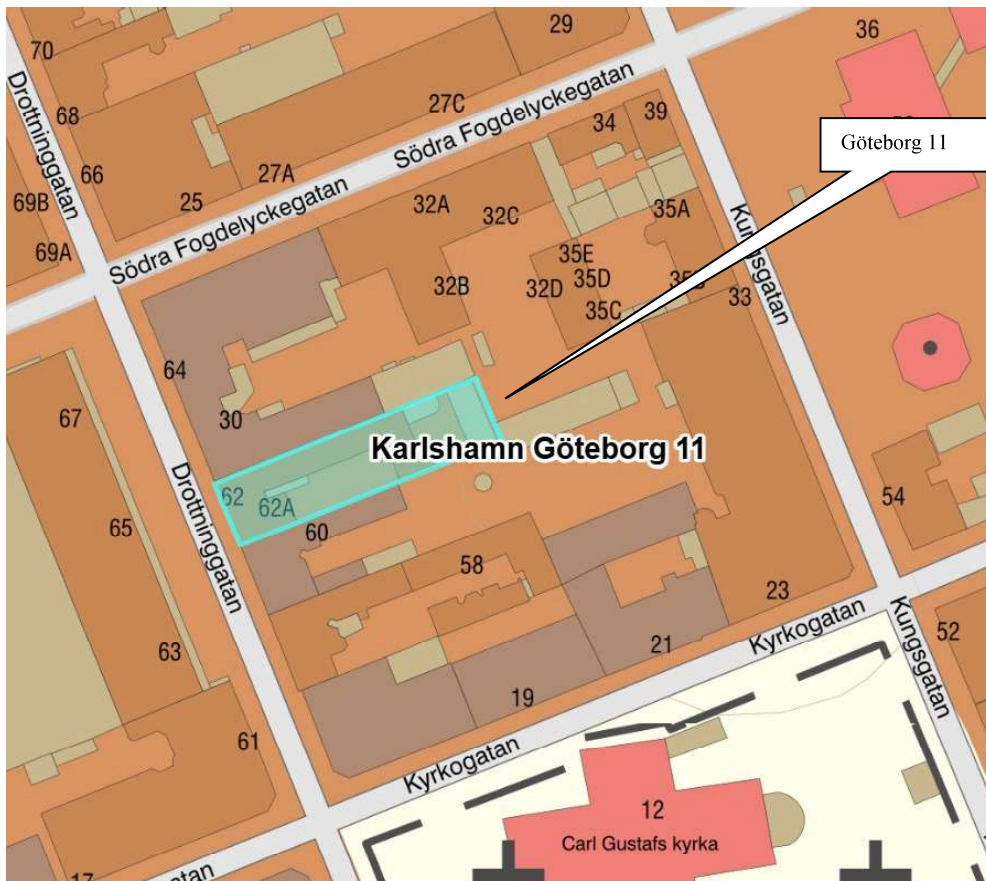
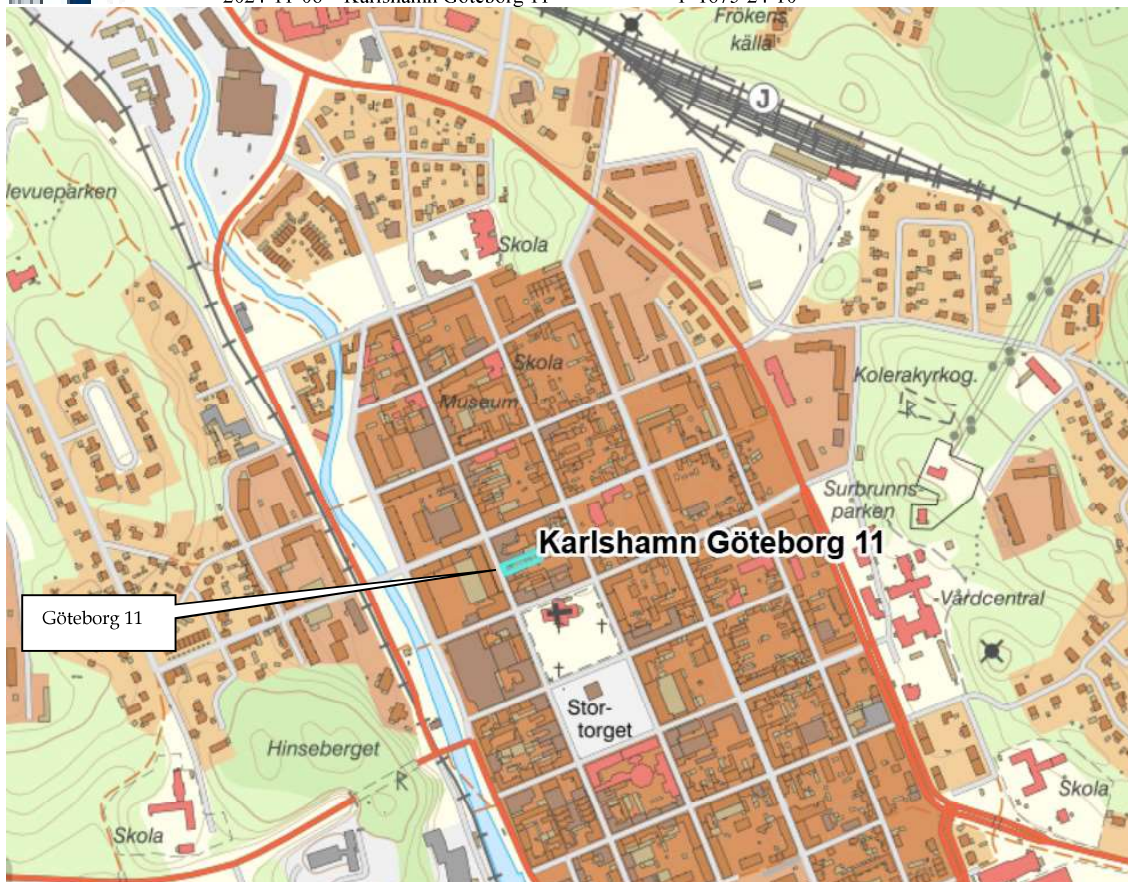




2024-11-06 Karlshamn Göteborg 11

F-1675-24-10

Sida 4(8)





4.2 Rättsliga förhållanden

För fastigheten gäller stadsplan "Göteborg" från 1946 (akt 1082-P84/40), samt Stadsplan "Kungsör, Göteborg del av" från 1947 (akt 1082-P84/50). Bebyggelsen bedöms stå i överensstämmelse med gällande planer. Respektive plans genomförandetid har utgått.

Fastigheten har idag en oinredd vindsvåning, stadsplanerna P84/40 och P84/50 ovan medger bebyggelse för bostad i tre plan.

Fastigheten har i "Bevarande och utvecklingsplan för Karlshamns innerstad", ett tillägg till översiktsplanen, klassat som en fastighet med högt kulturhistoriskt värde.

För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

4.3 Tomt, areal

Värderingsobjektet har en areal om 576 kvm enligt uppgift i fastighetsregistret. Långsmal utformning på fastigheten. Gathus mot affärsgata, med indragen entré som leder in till plan tomt med stenlagd gårdsbeläggning och innergård med 3 lägenheter. Från innergården nås en avskild gårdsplan med uteplats och äldre röda ekonomibyggnader (före detta brygghus och stall).

4.4 Taxeringsvärde

Värderingsobjektet har ett taxeringsvärde av 3 749 000 kronor, varav byggnad för bostäder respektive lokal utgör 2 033 000kr respektive 834 000 kronor. Typkod 321, hyreshusenhet, bostäder och lokaler.

Area/Taxering: Boarea enligt taxering 214 kvm och lokalarea enligt taxering 192 kvm.

4.5 Byggnad, kortfattad beskrivning.

Anslutningar: Anslutet till kommunalt vatten, avlopp, fjärrvärme och el. Fiberanslutet via Karlshamns stadsnät.

Byggnad: Hyreshus med lokal, uppfört i 2 plan med källare och oinredd vindsvåning. Inrymmer tre lägenheter och en lokal. Gårdsentrén mot gatan inramas av skyltfönsterytor på båda sidor. Fastigheten har värdeår 1940 och är tillbyggt 1990 enligt taxeringsuppgifter. Byggnadsår är okänt. Stomme och bjälklag av trä och murverk. Fasader putsade mot affärsgatan. Putsade fasader på innergård, samt fasadparti med eternitskivor på gårdssidan av gathuset. Plåttak utfört med bandplåstäckning. Tvåglasfönsterkopplade i lägenheter. Självdragsventilation. Källargrund och torpargrund.

Invändigt tapetserade/målade väggar. Tak målade/skivor. Golv belagda med plastmattor, laminat, parkett.

Lokal: lokal ca 225 kvm. Bottenplan. Entré från gata in till butik, samt separat ingång från innergård. Butiksutrymme med avskild del för hantverk. Area från fastighetsägare.

Bostäder: Tre lägenheter: 5 rok, 2,5 rok, 2 rok. Area totalt 219 kvm. Lägenheterna fördelade på två trapphus. Area enligt uppgift från ägare.

Lgh (5 rok)	Allmänt:	Entré med ingång till separat trapphus.
	Area:	111 kvm, enligt uppgift från ägare.
	Golv:	parkett, laminat i kök, plastmatta i Våtrum
	Väggar:	Målat, tapet.
	Tak:	Målat, skivor
	Våtrum:	plastmatta, duschkabin, ljust porslin, spegelskåp TM, TT.



Kök: Ljus skåpinredning, ugn med 4-pls håll. Spisfläkt. DM, Kyl och Frys.
Skick: Normalt skick med visst underhållsbehov av ytskikt och trapphus.
Balkong: Indragen balkong med markis och plåtbarriär.

Lgh (2,5 rok): Allmänt: Entré med ingång till trapphus via innergården.
Area: 61 kvm enligt uppgift från ägare.
Ej tillgänglig vid besiktningstillfället. Av liknande skick och standard som besiktigad lägenhet, enligt ägare.

Lgh (2 rok): Allmänt: Entré med ingång till trapphus via innergården.
Area: 47 kvm enligt uppgift från ägare.
Ej tillgänglig vid besiktningstillfället. Nyligen renoverad, enligt ägare.

Tvättstuga: Allmänt: Gemensam tvättstuga på innergård. Klinker på golv, tapet, TM, TT, bokningstavla med nyckel.

Vindsutrymme: Oinredd vindsutrymme, nås via äldre trappa i trapphuset med två lägenheter.

Källarplan: Allmänt: Apparatur, enklare förråd till merparten utnyttjade.

Övrigt: Skyltfönster: Två st. vid entré. Dessa hyrs ut. Hyreskontrakt ej uppvisat.

Lager: Enligt uppgift från ägare hyrs utrymme i ekonomibyggnad som förråd för biluppställning. Utfart därifrån har ej bedömt som möjlig enligt ägare. Hyreskontakt ej uppvisat. Ytan ej besiktigad i samband med värdering.

Tvättstuga: Klinker på golv, tapet, TM, TT. WC

Ekonomibyggnader: Äldre röda träbyggnader, enkla byggnader.

Skick: Byggnaden är normalt underhållen. Det bandtäckta plåttaket ej beträtt vid besiktningen, taket ser dock ut att ha visst renoveringsbehov, den tekniska livslängden kan ha passerats.

Inteckningar 13 st. 6 700 000 kronor

5 Värdering

Allmänt

Vid värdering av fastigheter, såväl avsedda för bostäder eller för kommersiellt ändamål, så sker detta med följande utgångspunkter:

- Tillåten användning, dvs vilken typ av verksamhet får finnas på tomten
- Fastighetens belägenhet beroende på användning
- Befintliga och möjliga hyresintäkter för fastighet och område

Det mest fördelaktiga sättet att åsätta ett värde på en fastighet är att jämföra med försålda, liknande objekt i samma område. Tyvärr kan denna metod inte alltid tillämpas på kommersiella fastigheter, eftersom antalet försålda objekt är få och skillnaderna mellan objekten kan vara ganska stora.



Till hjälp vid värderingen brukar därför en kalkyl upprättas. I kalkylen åsätts objektet hyres- och kostnadsnivåer beroende på fastighetens belägenhet, flexibilitet och skick.

Finns befintliga hyres- och kostnadsnivåer, används normalt sett dessa. I annat fall, till exempel vid egen användning, sker en bedömning utifrån fastighetens möjligheter att bland annat generera hyresintäkter.

Driftnettot, hyra-kostnader och fastighetsskatt evighetskapitaliseras med ett direktavkastningskrav. Resultatet av kapitaliseringen, utgör ett beräknat värde på objektet.

5.1 Metodtillämpning

Värderingen görs här genom dels, en kalkyl, dels genom ortsprismetoden. Resultatet vägs till ett sammanfattat värdeomdöme.

5.2 Avkastningsmetod

Lokal:

+ Bedömda hyror lokaler, fullt uthyrt.	192 000 kr
- Bedömda drift och underhållskostnader lokaler	90 000 kr
- Fastighetsskatt	<u>11 000 kr</u>
= Driftnetto	91 000 kr

Bostäder:

+ Bedömda hyror bostäder, fullt uthyrt.	316 000 kr
- Bedömda drift och underhållskostnader bostäder	110 000 kr
- Fastighetsskatt bostäder	<u>5 000 kr</u>
= Driftnetto	201 000kr

Bedömt direktavkastningskrav lokal 6,75

Bedömt direktavkastningskrav bostäder 4,5

Marknadsvärde

5,8 Mkr

Utöver bostäder och lokaler renderas även intäkter från skyltfönster och lager. Några uppgifter om intäkter för dessa verksamheter har ej delgivits. En bedömning av desamma görs:

Skyltfönster & lager:

+Bedömda hyror skyltfönster	18 000 kr
+Bedömda hyror lager	3 000 kr
-Bedömda drift & underhållskostnader	<u>1 000 kr</u>
= Driftnetto	20 000 kr

Intäktsytorna härur bedöms generera ett påslag på marknadsvärdet om ca 100 000kr.

Eventuell möjlighet att utnyttja bygg rätt på vinden förenat med osäkra variabler; anpassningskostnad och utformning på ytor etc. Värdemässig bedöms ett påslag om 100 000 kr, ca 1000kr/kvm.

Marknadsvärdet justeras med ovan i beaktande till: **6,0 Mkr**

Avdrag för underhållskostnader utöver löpande drift och underhållskostnader ej tillämpat. Lokalens hyreskontrakt sträcker sig fram till 2025-06-30 enligt uppgift. Hyreskontrakt lokal erhållits, avtalet är uppsagt. Hyreskontrakt för bostäder ej erhållits. Hyresintäkter bostäder bedömda från uppgifter i försäljningsprospekt.



Ortsprismetod

Priser för liknande fastigheter som är belägna inom ett utökat ortsprisområde indikerar inga tydliga nivåer i kr per kvadratmeter boarea eller kvadratmeter lokalarea. Priserna inom området varierar mycket stort och beror av läge, skick och hyresförhållande.

Sammantaget bör värderingsobjektet ha ett värde med genomsnittet för jämförelseobjekten, eller här drygt 6,0 Mkr.

6. Slutsatser

6.1 Resultat

Avkastningsmetoden	6 000 000 kronor
Ortsprismetoden	6 000 000 kronor

7 Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av fastigheten Karlshamn Göteborg 11 vid värdetidpunkten oktober månad år 2024 till:

Sexmiljoner kronor / 6 000 000 kronor
--

Kalmar 2024-11-06

Peter Strand
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

Bilagor

- Bilaga 1: Ortsprismaterial
- Bilaga 2: Planskisser
- Bilaga 3: Fastighetsdatautdrag
- Bilaga 4: Förbehåll för värdeutlåtande



Bilaga 1 – Ortsprismaterial. Försäljningar i Blekinge län från och med 2023-11-01.
Typkod 320 resp. ett urval av försäljningar av Typkod 321.

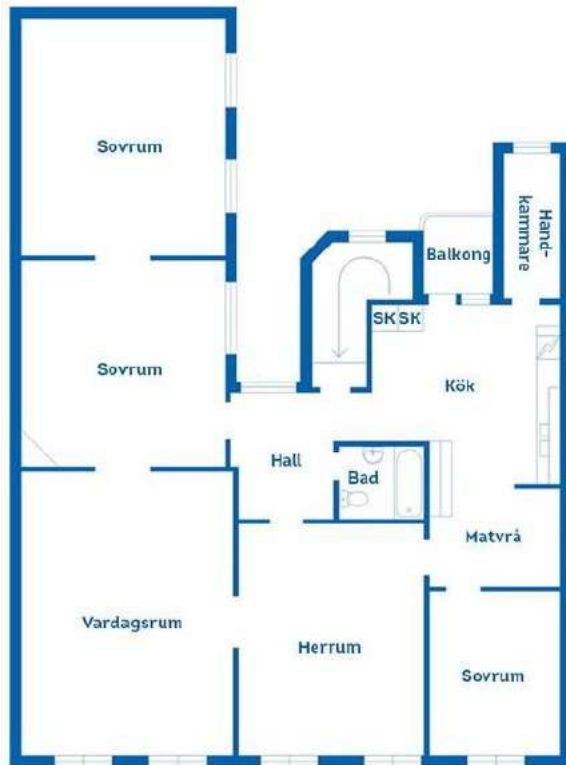
Kommun	Fastighet	Adress	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/kvm	K/T	Typkod	Värdeår	Totalyta	Bostadsyta	Hyra bostad	Taxår
Ronneby	ROSEN 13	Karlskronavägen 17	2024-10-01	3 400	13 333	1,62	320	1974	255	255	241	2022
Ronneby	HAGGATORP 21:1	Vallmovägen 10A	2024-06-14	4 800	5 430	1,10	320	1952	884	884	733	2022
Ronneby	YNGVE 5	Strandgatan 11	2024-04-26	3 825	10 805	1,25	320	1974	354	354	335	2022
Medel ovägt				4 008	9 856	1,32	320	1967	498	498	436	
Medel vägt					8 054							

Kommun	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/kvm	K/T	Typkod	Värdeår	Bostadsyta	Hyra bostad	Lokalyta	Hyra lokal	Taxår
Karlshamn	ASARUM 33:3	2023-12-01	3 800	10 556	1,83	321	1950	255	258	105	21	2022
Karlskrona	REVAL 31	2024-05-06	21 000	10 797	2,15	321	1930	358	284	1 587	492	2022
Karlskrona	REVAL 31	2024-04-02	18 000	9 254	1,84	321	1930	358	284	1 587	492	2022
Ronneby	NILS 2	2024-07-01	2 700	4 116	1,35	321	1930	160	48	496	209	2022
Ronneby	GUNHILD 11	2024-01-17	16 000	4 893	1,25	321	1957	745	868	2 525	976	2022
Ronneby	BOLLEN 7	2024-01-16	2 400	8 136	1,38	321	1936	145	131	150	120	2022
Medel ovägt			10 650	7 959	1,63	321	1939	337	312	1 075	385	
Medel vägt				7 543								

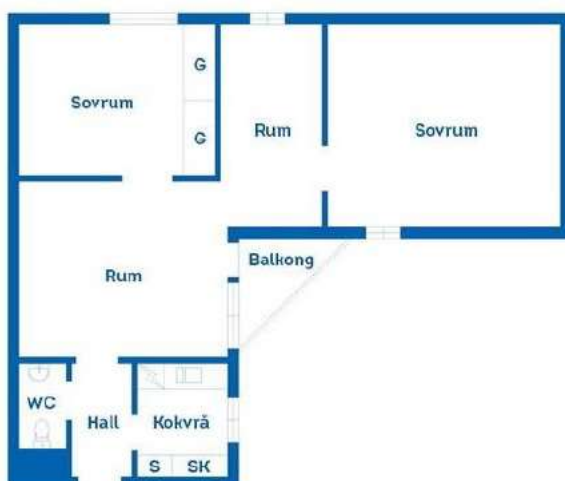


Bilaga 2 – Planskisser (Sid 1 av 2). Ej skalenliga, avvikelser kan förekomma. Areor enligt ägare.

Planskiss lgh 111 kvm.



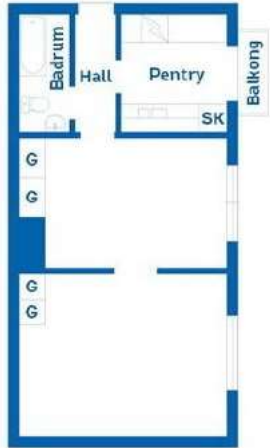
Planskiss lgh 61 kvm





Bilaga 2 – Planskisser (Sid 2 av 2). Ej skalenliga, avvikelser kan förekomma. Areor enligt ägare.

Planskiss lgh 47 kvm





038 Allmän+Taxering 2024-11-05

Fastighet

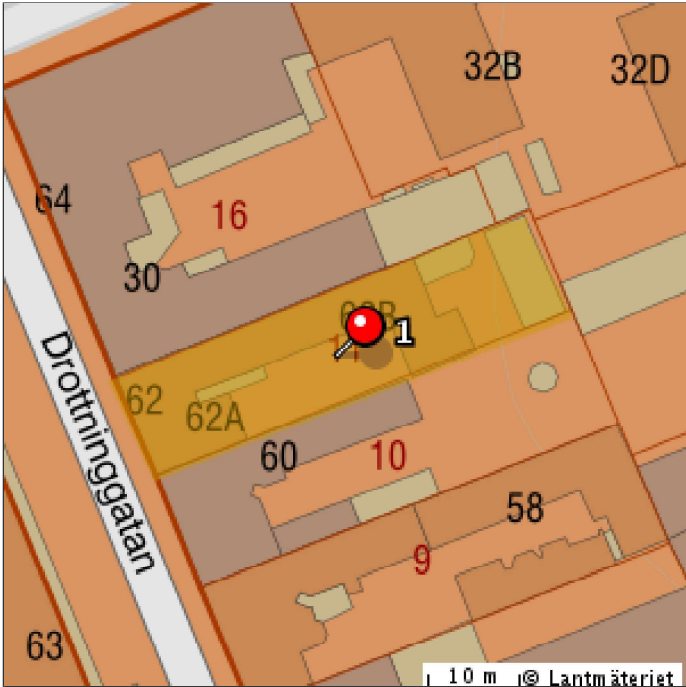
Beteckning	UUID:	
Karlshamn Göteborg 11	909a6a57-1fad-90ec-e040-ed8f66444c3f	
Nyckel:	Län- och kommunkod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
100004558	1082	2024-08-22
Distrikt	Distriktskod	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Karlshamn	102011	2024-11-04

Adress

Adress
Drottninggatan 62, 62A-B
374 36 Karlshamn

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6225228.5	491391.7



<

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 13
Totalt belopp: 6.700.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	15.000 SEK	1930-11-03	30/299
2	24.000 SEK	1941-09-03	41/82
3	112.000 SEK	1978-02-08	78/511
4	40.200 SEK	1983-12-21	83/6381
5	400.000 SEK	1987-10-28	87/5215
6	408.800 SEK	1998-07-17	98/1702
7	500.000 SEK	1998-07-17	98/1703
8	180.000 SEK	2003-04-09	03/5020
9	320.000 SEK	2005-05-19	05/6834
10	200.000 SEK	2006-07-05	06/9862
11	250.000 SEK	2006-11-15	06/17585
12	1.750.000 SEK	2021-01-19	D-2021-00021036:2
13	2.500.000 SEK	2024-05-16	D-2024-00151110:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Göteborg	1946-11-15	1082-P84/40
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Stadsplan: Kungsör, Göteborg del av	1947-09-05	1082-P84/50
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Fornlämningar	Anmärkning	Akt
Fornlämning		L1979:5571

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)
377285-7
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	3.749.000 SEK	2.867.000 SEK	882.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 037805164.

Taxeringsvärde 640.000 SEK	Riktvärdeområde 1082052
Byggrätt ovan mark 267 kvm	Riktvärde byggrätt 2.400 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 037806164.

Taxeringsvärde 242.000 SEK	Riktvärdeområde 1082052
Byggrätt ovan mark 220 kvm	Riktvärde byggrätt 1.100 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 064424164.

Taxeringsvärde 2.033.000 SEK	Bostadsyta 214 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 234.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår 1990	Värdeår 1940

Värderingsenhet lokaler 037804164.

Taxeringsvärde 834.000 SEK	Lokalyta 192 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 196.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår 1990	Värdeår 1940

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Av ålder bestående

Tomtmätning

Datum

1930-10-22

Akt

1082K-X177

Tidigare Beteckning

Beteckning

K-Karlshamn Göteborg 11

Omregistreringsdatum Akt

1994-03-23

1082-93/48

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Hässleholm

Telefon: 0771-63 63 63

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 2022-01-27 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.

1.1 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.

1.2 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".

2.2 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.

2.3 Värderingsobjektet förutsätts 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 förutsätts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

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

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