

Beskrivning och värdering

avseende fastigheten

Söre 2:157
i Östersunds kommun



Uppdragsgivarens dnr: F-786-25-23

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

KUNGSGATAN 29 BOX 7044 103 86 STOCKHOLM TEL 08-696 95 50	DROTTNINGGATAN 36 BOX 11492 404 30 GÖTEBORG TEL 031-10 78 50	ENGELBREKTSGATAN 6 211 33 MALMÖ TEL 040-12 60 70	DROTTNINGGATAN 32 602 24 NORRKÖPING TEL 011-12 61 21	V. KVARNGATAN 64 611 32 NYKÖPING TEL 0155-21 12 72	RÄDHUSEPLANADEN 16B 903 28 UMEÅ TEL 076-846 99 55	STORA GATAN 16 722 12 VÄSTERÅS TEL 021-66 55 315	KYRKGATAN 60 831 34 ÖSTERSUND TEL 076-114 99 88
---	---	--	--	--	---	--	---



SAMMANFATTNING

Värderingsobjektet Östersund Söre 2:157 utgörs av en bebyggd lantbruksenhet. Fastigheten består av 1 skifte som innehåller två bostadshus, ekonomibyggnader och komplementbyggnader samt skogsmark. Enligt digital mätning omfattar fastigheten totalt ca 2,4 ha. Av totalarealen beräknas ca 1,2 ha utgöras av produktiv skogsmark och 1,2 ha övrig mark (tomtmark, industrimark). Skogsmarken utgörs av slutavverkningsskog. Den slutavverkningsskogens skogen är S1 skog som kan avverkas omgående. Skogen har en medelbonitet om 5,6. Brukningscentrum är beläget i Norrgård, Söre alldeles utanför Lit, ca 24 km norr om Östersund.

Marknadsvärdet för Östersund Söre 2:157 bedöms vid värdetidpunkten till 1 000 000 kronor.

UPPDRAG

<i>Uppdragsgivare</i>	Kronofogdemyndigheten, Försäljning Norr.
<i>Syfte</i>	Utlåtandet syftar till att beskriva värderingsobjektet samt att bedöma dess marknadsvärde som avses ligga till grund för försäljning.
<i>Värderingsobjekt</i>	Söre 2:157 i Östersunds kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	2025-05-07
<i>Förutsättningar</i>	Sakuppgifterna i denna beskrivning och värdering är baserade på uppgifter från fastighetsregister, myndigheter, egna iakttagelser samt uppgifter från offentliga register och inofficiella handlingar. För eventuella felaktigheter i detta material ansvaras ej. Den byggnadstekniska beskrivningen utgör endast underlag för bedömningen av byggnadernas skick samt för att ge läsaren en uppfattning om objektens karakteristik och har ingen självständig betydelse. Ingående utrustnings funktionalitet ingår inte i bedömningen. Se även bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" (bilaga 4)

<i>Underlag</i>	- Besiktning av värderingsobjektet 2025-04-16. - Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS). - Marknadsinformation - Kartmaterial - Laserdata
-----------------	---

BESKRIVNING

<i>Lagfaren</i>	Privatperson.
<i>Fastighetstyp</i>	Enligt taxeringsinformationen bebyggd lantbruksenhet, typkod 120.
<i>Läge</i>	Fastigheten ligger ca 24 km norr om Östersund inom Lits socken.
<i>Servitut, samfälligheter,</i>	Se Bil 1 FDS
<i>Rättigheter</i>	Se Bil 1 FDS
<i>Inteckningar</i>	3 inteckningar om totalt 1 020 000 kr. Se även bifogade utdrag ur fastighetsregistret (bilaga 1).
<i>Förvärvstillstånd</i>	Fastigheten ligger i Östersunds kommun, Lits socken och är inte utpekad som glesbygd enligt jordförvärvslagen, varför du inte behöver ansöka om förvärvstillstånd. Juridisk person måste alltid ansöka om förvärvstillstånd.
<i>Areal</i>	Grafisk mätning via fastighetskarta/ortofoto ger att fastighetens totalareal inklusive tomt-, jordbruks- och skogsmark uppgår till ca 2,4 hektar.

Övrigt

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.

Ägoslag

Per ägoslag fördelar sig objektet enligt följande:

SKOGSMARK	1,2 ha
ÖVRIGMARK	1,2 ha
SUMMA	2,4ha

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde (2023) fördelar sig enligt följande:

FASTIGHETENS TAXERINGSVÄRDE (2023)		
SKOGSMARK	0 SEK	0ha
BETESMARK	21 000 sek	2 ha
TOMTMARK	275 000 SEK	
BOSTADSBYGGNAD	1670 000 SEK	
EKONOMIBYGGNAD	226 000 SEK	
SUMMA	2 192 000 SEK	2ha

BESKRIVNING BOSTADSHUS 1

<i>Småhus:</i>	2 plans hus
<i>Byggnadsår:</i>	Nybyggnadsår 1930 enligt taxeringen vilket bedöms som rimligt.
<i>Grundläggning:</i>	Cementplatta på utbyggnad, äldre delen stengrund. Delvis källare obesiktad då access ej var möjlig.
<i>Stomme:</i>	Trä/timmer.
<i>Fasad:</i>	Trä,-stående träpanel.
<i>Yttertak:</i>	Korrugerad plåt.
<i>Fönster:</i>	Kopplade tvåglasfönster, samt 1+1 glas fönster.
<i>Boarea:</i>	Enligt taxeringen ca 160 kvm.
<i>Anslutningar:</i>	El. Enskilt vatten året om, eget avlopp. El avstängd vid besiktnings-tillfället, oklart hur länge?
<i>Uppvärmning:</i>	Luftvärmepump, vattenradiatorer dock oklart till vad de är kopp-lade. En kakelugn, funktion osäker. Huset står vid besiktningen utan el, oklart om något fruset sönder.

Bostadshus 1





Rumsbeskrivning

Entréplan

- Entré/hall: Trappa till öv. till höger , kök till vänstern toalett i hallen samt rum rakt fram.
- Kök: Relativt nyligen renoverat, de senaste 10 åren. Kaklat köksdelen, tapet resten samt klickgolv.
- Vardagsrum innanför köket Tapet, klickgolv samt innertak av trä.
- Toalett: Våtrumsmatta, kakel/tapet.
- Sovrum: Klickgolv, tapet samt innertak av skivor. Kakelugn.
- WC/duschrum/spa: Vårumstapet samt våtrumsmatta, toalett, handfat, badkar samt duschkabin.

- Rum: Takskivor, tapet samt golv osett pga. ingen belysning.
- Generellt hela nedervåningen. Kök samt badrum/spa nyare renoverat de senaste 10 åren. I övrigt sämre standard och äldre ytskick. El var avstängd och det luktade fukt samt mögel i hela huset.

Övervåning

- Entré/hall: Trappen kommer från hallen på nedervåningen till hall på övervåningen.
- Rum: Ett rum inrett som sovrum med tapet samt tak av trä.
- Ytterligare rum som är oinredda samt fulla med grejor och skräp.

Standard och skick

Skicket på huset är dåligt, det finns vatten, el samt avlopp indraget. Viss renovering har skett de senaste åren men efter att stått utan el så kan det finnas skador. En större mängd saker, skräp i huset bidrar till dålig lukt, fukt samt mögel. Status och skick på el, skorsten, vatten och avlopp oklart.

Tomt till bostadshus

Det finns ingen avstyckad tomt, i stället används en "tänkt" tomt runt gårdscentrum där bostadshusen samt ekonomibyggnad ligger. Tänkt tomt uppgår till ca 2000 kvm. Tomten består av gräsytor samt buskar och träd.

BESKRIVNING BOSTADSHUS 2

<i>Småhus:</i>	2 plans hus
<i>Byggnadsår:</i>	Nybyggnadsår 1930 enligt taxeringen vilket bedöms som rimligt.
<i>Grundläggning:</i>	Betong och sten.
<i>Stomme:</i>	Trä/timmer.
<i>Fasad:</i>	Liggande träpanel.
<i>Yttertak:</i>	Plåttak.
<i>Fönster:</i>	Kopplade tvåglasfönster.
<i>Boarea:</i>	Enligt taxeringen ca 210 kvm.
<i>Anslutningar:</i>	El. Enskilt vatten året om, eget avlopp. Status och funktion oklart. El avstängd vid besiktningstillfället, oklart hur länge?
<i>Uppvärmning:</i>	Rest av luftvärmepump, vattenradiatorer. Uppvärmning oklar funktion.

Bostadshus 2



Standard och skick

Skicket på byggnaden är dåligt, inomhus är det 1970 tals standard men fullt med skräp och prylar. Funktion på el, vatten samt avlopp är högst oklart. Fasad och utsidan av huset är i dåligt skick i början på rent sönderfall.

Tomt till bostadshus

Det finns ingen avstyckad tomt, i stället används en "tänkt" tomt runt gårdscentrum där bostadshusen samt ekonomibyggnad ligger. Tänkt tomt uppgår till ca 1000 kvm. Tomten består av gräsytor samt buskar och träd

BESKRIVNING AV EKONOMIBYGGNADER OCH KOMPLEMENTBYGGNADER

Inom fastigheten finns en större mängd byggnader i varierande skick. Alla byggnader kommer inte med i denna uppräkningslista då det finns flera stycken som är halvt raserade eller i väldigt dåligt skick. Någon form av verksamhet verkar ha bedrivits inom fastigheten vilket en större mängd efterlämnat materiel av olika slag indikerar. I ett antal av byggnaderna verkar det ha funnits el indraget samt i något fall vatten. Vid besiktningstillfället fanns det ingen el eller vatten som verkade fungera. En större mängd bilvrak av varierande skick och ålder finns inom fastigheten.



Carport



Förråd: Tak delvis ramlat in



Garage



Garage 2



Lada 1



Lada 2



Pannhus



Plåtförråd



Snickeri



Timmerad lada med smörjgrop



Härbre



Förråd samt virkeslagring



Öppet förråd



Exteriörbild 1



Exteriörbild 2

BESKRIVNING AV SKOGSMARK

<i>Besiktning</i>	Skogsmarken har besiktats i fält med stöd av ortofoto samt laser-data.
<i>Areal</i>	Enligt arealmätning med hjälp av fastighetskarta utgörs arealen av ca 1,2 hektar produktiv skogsmark.
<i>Skogstillstånd</i>	Fastigheten har 1 skifte och den produktiva skogsmarken återfinns i nordlig riktning från brukningscentrat. Tillgången på närbelägna vägar är god. Boniteten är normal för området.

Skogliga nyckeltal

MEDELBONITET	5,6 m ³ sk/år
LÖPANDE TILLVÄXT	10.5 m ³ sk/ha, år
VIRKESFÖRRÅD/HA, MEDEL	500 m ³ sk/ha
VIRKESFÖRRÅD, TOTALT	600 m ³ sk
PRODUKTIV AREAL	1,2 ha
TRÄDSLAGSFÖRDELNING	Tall 15 % Gran 85 %

VÄRDERING

Metodtillämpning

<i>Syfte</i>	Syftet med värderingen är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning av värderingsobjektet på den öppna marknaden.
--------------	---

<i>Ingående byggnader</i>	Av praktiska skäl görs inför värdebedömningen en uppdelning av värderingsobjektet i fyra delar:
---------------------------	---

- I Småhusenhet och tomt
- II Ekonomibyggnader
- III Jordbruksmark
- IV Skogsmark och jakt

Delobjekten värderas som självständiga enheter. Därefter görs en sammanfattande bedömning av hela värderingsobjektets marknadsvärde.

I Småhusenhet och tomt

Bostadshusen har värderats erfarenhetsmässigt då de stått tom samt med ej fungerande värme eller el under en tid. Skicket på byggnaderna är inte att jämföra med utbudet hos en normal fastighetsmäklare. Ett grundvärde att utgå från är att det är två bostadsbyggnader med tomt samt indragen el, vatten och avlopp.

Samlat marknadsvärde för 2 småhusenheter och tomter bedöms utifrån ovanstående resonemang till **500 000 kronor**.

II Ekonomibyggnader o Komplementbyggnader

En stor del av byggnaderna är i sämre skick och en del i dåligt skick. Inga av byggnaderna verkar nyttjas för någon form av industriell verksamhet idag. Området är belamrat av skrot, bilvrak med mera. Om det idag finns ett problem med förorenad mark är inte utrett.

Med tanke på ovanstående skick och eventuella användningsområden så bedöms ett sammanlagt marknadsvärde för samtliga ekonomibyggnaderna till **350 000 kronor**.

III Jordbruksmark

Enligt taxeringen så skall det finnas 2 ha betesmark. Men idag finns ingen betesmark så värdet blir **0 sek.**,

IV Skogsmark och jakt

Värderingsmetoder

Beståndsmetoden

Skogen har värderats med beståndsmetoden, en intäkts-/kostnadsmetod baserad på skoglig virkesavkastning. Det simulerade avverkningsalternativet i beståndsmetoden grundar sig på behovet av intäkter för en sannolik köpare. Det betyder inte att det ur skogsskötselsynpunkt behöver vara det bästa.

Skogsmarken på värderingsobjektet består uteslutande av slutavverkningsskog.

Redovisade värden (bilaga 3) är marknadsanpassade genom att kalkylräntan (diskonteringsprocenten) har hämtats genom en analys av genomförda köp på den öppna marknaden, varvid beräknats vilket reallt avkastningskrav köparna haft. En glidande kalkylränta på 2,7- 4,0 % har använts i beräkningen.

Vid framtagandet av räntekravet har hänsyn tagits till att jaktvärdet inte ingår.

Vald avverkningstakt bedöms i värdehänseende spegla marknadens syn vid budgivning.

Prislista

För värdetidpunkten gällande virkesprislistor för timmer och massaved från SCA har använts i samband med värdeberäkning. Ett påslag har gjorts med 70 kr/m³to för tall- och grantimmer och 10 kr/m³fub för massaved. Ytterligare har ett transportavdrag gjorts för massaveden med -10 kr/m³fub.

Skogsvårdslagens ransoneringsregel

Värderingsobjektet, betraktat som en brukningsenhet, omfattas av skogsvårdslagens ransoneringsregler då skogsmarken understiger 50 ha.

Naturvårdshänsyn (30 § SVL, 1979:429)

I värdekalkylen har naturvårdshänsyn av generell karaktär räknats in (2 %) i samband med de simulerade avverkningsberäkningarna.

Värde av skog, impediment och hänsynsmark bedöms enligt avkastningsmetoden till 333 000 kr.

Jaktvärde

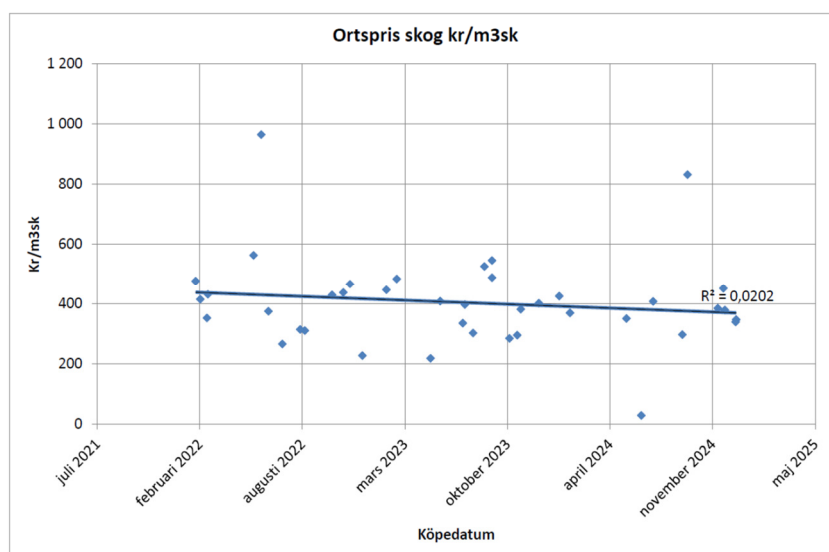
Det bedömda jaktvärdet uppgår till 60 kr/hektar och år. Kapitaliserat med 4 % kalkylränta ger värdet 1530 kr/hektar. Applicerat på områdets areal om 1,2 ha bedöms det totala jaktvärdet till 1836 kr för all framtid.

Avkastningsvärden

Enligt bilaga 3 bedöms marknadsvärde (skog och jakt) enligt avkastningsmetoden till **335 000 kr** eller motsvarande ca 558 kr/m³sk produktiv skogsmark.

Ortsprismetoden

Skogsmarken har även värderats med *ortsprismetoden* som bygger på en jämförelse med likartade skogsfastigheter som sålts inom ett begränsat geografiskt område och i anslutning till värderingstidpunkten. I det valda ortsprismaterialet bör de viktigaste prispåverkande faktorerna, inom rimliga gränser, stämma överens med värderingsobjektet. Korrigering görs för tids- och egenskapsmässiga avvikelser gentemot jämförelseobjekten. Bedömning av värde enligt ortsprismetoden har skett genom en analys av försäljningar av skogsdominerade fastigheter i Östersunds och Krokom kommuner i Jämtlands län. Som underlag för ortsprisanalysen har fastigheter sålda från 2022-01-01 och framåt. Utfallet ger 40 köp.



Samtliga fastigheter är sålda på den öppna marknaden.
Ortsprismaterialets genomsnittliga virkesförråd är 128 m³sk/ha
och boniteten är 4,4 m³sk/ha och år.

Värderingsobjektet har bättre bonitet jämfört genomsnittet i ortsprismaterialet. Virkesförrådet/ha är högre än jämförelsematerialet. Värderingsobjektet bedöms sammantaget vara bättre än jämförelsematerialet.

En analys av jämförelseobjekten visar på ett genomsnittspris för perioden om 404 kr/m³sk respektive 48 600 kr/ha inkl. jaktvärde. Marknaden har under den senare delen av jämförelseperioden varit sjunkande, vilket visas i grafen ovan. Värdenivån sett till kr/m³sk bedöms vid värdetidpunkten därför vara ca 390 kr/m³sk.

Med beaktande av värderingsobjektets speciella egenskaper, generell prisutveckling och köpeskillingarna för jämförelseobjekten pekar ortsprismetoden på ett marknadsvärde om avrundat; **234 000 kr inkl. jaktvärde**, motsvarande ca 390 kr/m³sk.

Samlat marknadsvärde I detta fall bedöms de två värderingsmetoderna komplettera varandra, men något större vikt läggs vid avkastningsmetoden. Med stöd av ovanstående utfall för avkastningsmetoden och ortsprismetoden bedöms att marknadsvärdet för skogsmarken uppgår till; **300 000 kronor**. Det bedömda marknadsvärdet för skogsmarken motsvarar ca 500 kr/ m³sk.

SUMMA DELVÄRDEN

Summan av alla delvärden blir 1 150 000 kr.

Bostadshus m tomt	500 000 kr
Ekonomibyggnader	350 000 kr
Jordbruksmark	0 kr
Skog och jakt	300 000 kr

MARKNADSANALYS

Marknadsvärdet för hela fastigheten kan inte erhållas genom en enkel summering av delobjektens marknadsvärden. Eftersom delobjekten värderats som självständiga enheter måste en sammanvägning ske där hänsyn tas till att delobjekten ingår i en större enhet. I detta fall bedöms det samlade marknadsvärdet för värderingsobjektet vara något lägre än summan av delvärdena då potentiell köpare inte bedöms värdesätta alla delar fullt ut.

MARKNADSVÄRDE

Med stöd av resonemanget ovan, bedöms marknadsvärdet för fastigheten Söre 2:157, i Östersunds kommun, vid värdetidpunkten 2025-05-07 till:

[1 000 000 kr]

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

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

2025-05-07



Per-Anders Hedström
Skogs & lantbruksvärderare

BILAGOR

1. Fastighetsinformation och taxeringsuppgifter
2. Skogstillstånd
3. Kartor
4. Allmänna villkor fastighetsvärdering

BIL. 1-FASTIGHETSINFORMATION OCH TAXERINGSUPPGIFTER

038 Allmän+Taxering 2025-05-06

Fastighet				
Beteckning	UUID:	Senaste ändringen i allmänna delen		
Östersund Söre 2:157	909a6a84-b69a-90ec-e040-ed8f66444c3f	2002-04-03		
Nyckel:	Län- och kommunkod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen		
230130568	2380	2025-03-20		
Distrikt	Distriktskod	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen		
Lit	322035	2025-05-06		
Socken: Lit				
Adress				
Adress				
Norrgård 111, 110				
836 92 Lit				
Läge, karta				
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)		
1	7022630.0	492938.2		
Areal				
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	2 4255 kvm	2 4255 kvm		
Lagfart				
		Andel	Inskrivningsdag	Akt
		1/1	2011-08-12	11/11814
Gåva: 2011-07-07				
Ingen köpeskilling redovisad.				
Anmärkning: Övriga fång d-2016-00515954:1 beviljad andel 1/2				

Anteckningar

Innehåll

Utmätning 2025-03-18, 671 175 sek, 12255819166

Inskrivningsdag

2025-03-19

Akt

D-2025-00096007:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 13/12804

Utmätning 2025-03-18, 671 175 sek, 1225819307

2025-03-19

D-2025-00096014:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 1.020.000 SEK

Nr

Belopp

Inskrivningsdag

Akt

1

375.000 SEK

2011-08-12

11/11816

2

450.000 SEK

2012-05-03

12/6139

3

195.000 SEK

2013-08-13

13/12804

Rättigheter

Ändamål

Vattentäkt och
vattenledning

Rättsförhållande

Förmån

Rättighetstyp

Officialservitut

Rättighetsbeteckning

2380K-2002/18.1

Bidningsåtgärd: Avstyckning

Avloppsledning

Förmån

Officialservitut

2380K-2002/18.2

Bidningsåtgärd: Avstyckning

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Lantbruksenhet, bebyggd (120)

248878-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår

Taxeringsvärde

därav byggnadsvärde

därav markvärde

2023

2.192.000 SEK

1.670.000 SEK

275.000 SEK

Ingående värden

Tomtmark

275.000 SEK

Bostadsbyggnad

1.670.000 SEK

Skogsmark

0 SEK

0 ha

Skogsimpediment

0 SEK

0 ha

Skogsmark med
avverkningsrestriktion

0 SEK

0 ha

Åkermark

0 SEK

0 ha

Betesmark

21.000 SEK

2 ha

Ekonomibyggnad

226.000 SEK

Övrig mark	0 ha		
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
		Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 142712484.

Taxeringsvärde 275.000 SEK	Riktvärdeområde 2380034	
Tomtareal 2 000 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad på lantbruk 142714484.

Taxeringsvärde 984.000 SEK	Bebyggelsestyp Småhus på lantbruk	Total standardpoäng 24
Bostadsyta 210 kvm	Biutrymmesyta 18 kvm	Värdeyta 214 kvm
Nybyggnadsår 1930	Tillbyggnadsår	Värdeår 1930
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad på lantbruk 142713484.

Taxeringsvärde 686.000 SEK	Bebyggelsestyp Småhus på lantbruk	Total standardpoäng 28
Bostadsyta 160 kvm	Biutrymmesyta 20 kvm	Värdeyta 164 kvm
Nybyggnadsår 1930	Tillbyggnadsår 1987	Värdeår 1937
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Värderingsenhet betesmark 167956484.

Taxeringsvärde 21.000 SEK	Riktvärdeområde 0023008	Beskaffenhet Normal avkastning och kvalitet, avviker max 30% (3)
Areal 2 ha		

Värderingsenhet ekonomibyggnad 167954484.

Taxeringsvärde 93.000 SEK	Riktvärdeområde 0023008	
Byggnadsyta 56 kvm	Byggnadsvolym	Byggnadskategori Maskinhall, gårdsverkstad mm, värdeår 1980- (32)
Beskaffenhet i poäng	Beskaffenhet i klass Normal (2)	Värdeår 1982

Under byggnad
Nej

Värderingsenhet ekonomibyggnad 167955484.

Taxeringsvärde 133.000 SEK	Riktvärdeområde 0023008	
Byggnadsyta 245 kvm	Byggnadsvolym	Byggnadskategori Maskinhall, gårdsverkstad mm, värdeår 1980- (32)
Beskaffenhet i poäng	Beskaffenhet i klass Normal (2)	Värdeår 1989

Under byggnad
Nej

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Anmärkning: Fastigheten erhåller hälften av alla till söre 2:43 hörande andelar i samfälligheter (akt 2380k-2002/18)

Skattetal

Anmärkning: 7/96 mtl

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2002-04-03	2380K-2002/18

Ursprung

Östersund Söre 2:43

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet
Kontorbeteckning:
Härnösand
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

BILAGA 2 – SKOGSTILLSTÅND

BESTÅNDSMETODEN Version 4.3.3

FORUM

ÖSTERSUND

Sammanställning över fastigheten:

Söre 2:157

R12A

Datum: 2025-05-07

Körningsnr: 23-1-5157/25

Län: Jämtlands län
Församling: Lit

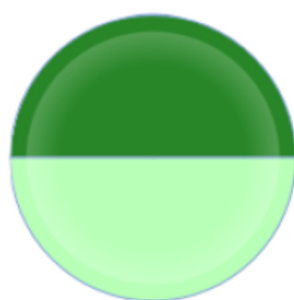
Kommun: Östersund
Fältarbete: April 2025

Arealfördelning

	ha	%
Produktiv skogsmark	1,2	50
Hänsynsmark	0,0	0
Skogsimpediment	0,0	0
Åkermark	0,0	0
Betesmark	0,0	0
Övrig mark	1,2	50
Vatten	0,0	0
Total areal	2,4	

Virkesförråd

(exkl. hänsynsmark)	m3sk	%
Tall	90	15
Gran	510	85
Löv	0	0
Björk	0	0
Contorta	0	0
Ek	0	0
Bok	0	0
Totalt förråd	600	
Förråd per ha	500	



Skog
Hänsyn
Imp.
Åker
Bete
Övrig
Vatten



Tall
Gran
Löv
Björk
Contorta
Ek
Bok

Bonitet och löpande tillväxt

Medelbonitet:	5,6 m3sk per ha
Tillväxt per år:	10,5 m3sk
Ideal prod.förmåga:	6,7 m3sk

Föreslagen avverkn. under tio års perioden

Slutavverkning	588 m3sk
Gallring	0 m3sk
Totalt	588 m3sk

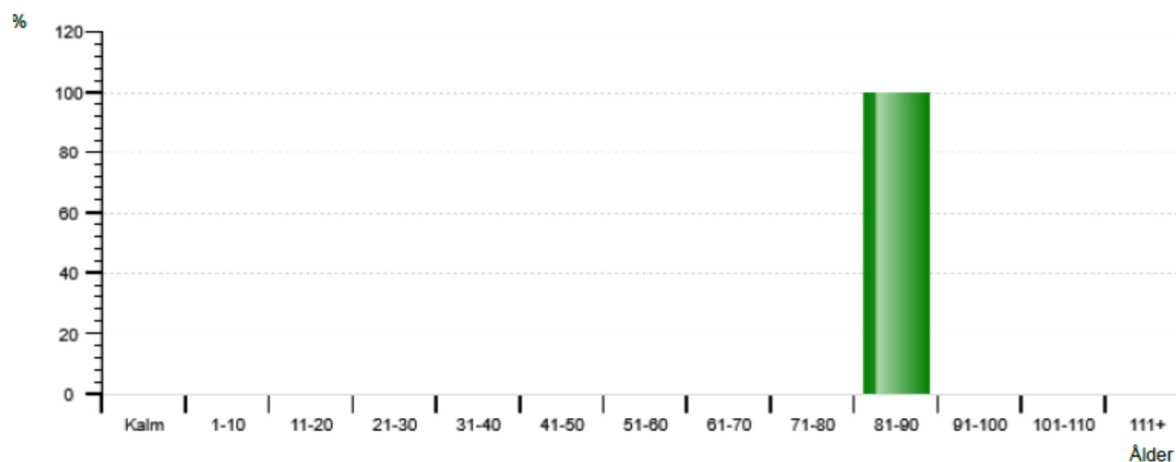
Medeltransportavstånd

Slutavverkning:	100 m
Gallring:	100 m
Medel:	100 m

Medeluttag per avverkn. under tio års perioden

Slutavverkning	588 m3sk
Gallring	0 m3sk
Medel ttp.avst	100 m

Ålderklassfördelning



ALLMÄNNA UPPGIFTER

FASTIGHET: Söre 2:157
Församling: Lit
Kommun: Östersund
Län: Jämtlands län
Värderare: PAH
Fältarbete: April 2025
Värderingstidpunkt: 2025-05-07

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark 1.2 ha
Hänsynsmark 0.0 ha
Skogsimpediment 0.0 ha
Åkermark 0.0 ha
Betesmark 0.0 ha
Övrig mark 1.2 ha
Vatten 0.0 ha
Totalareal 2.4 ha

SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp m3sk	%	År 7 m3sk	%
Tall	90	15	2	50
Gran	510	85	2	50
Löv	0	0	0	0
Björk	0	0	0	0
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0
Virkesförråd m3sk	600		4	
Virkesförråd m3sk/ha	500		3	

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 5.6
Löpande tillv, m3sk/ha, år: 10.5

SKOGSTILLSTÅND OCH AVVERKNING

ÅLDERS- KLASS	TILLSTÅND VID INVENTERING				AVVERKNING ÅR 0			AVVERKNING ÅR 1 - 10		
	AREAL ha	%	BON m3	FÖRRÅD, m3sk tot /ha	SLUTAVVERKN. ha	m3sk	GALLR m3sk	SLUTAVVERKN. ha	m3sk	GALLR m3sk
Kalm.	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0.0	0	0
1-10	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0.0	0	0
11-20	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0.0	0	0
21-30	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0.0	0	0
31-40	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0.0	0	0
41-50	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0.0	0	0
51-60	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0.0	0	0
61-70	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0.0	0	0
71-80	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0.0	0	0
81-90	1.2	100	5.6	600	500	1.2	588	0	0.0	0
91-100	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0
101-110	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0
111-120	0.0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0
121+ ÖF	0.0 (0.0)	0 -	0.0 0.0	0 0	0	0.0 (0.0)	0	0 -	0.0 (0.0)	0 -
ÖVR.SK.	(0.0)	-	0.0	0	0	(0.0)	0	-	(0.0)	0
SUMMA	1.2	100	---	600	---	1.2	588	0	0.0	0

IMPEDIMENT OCH HÄNSYNSMARK

SKOG, areal 0.0 ha, förråd 0 m3sk
MYR, areal 0.0 ha, förråd 0 m3sk
BERG, areal 0.0 ha, förråd 0 m3sk

ALLMÄNNA UPPGIFTER

FASTIGHET: Söre 2:157
Församling: Lit
Kommun: Östersund
Län: Jämtlands län
Värderare: PAH
Fältarbete: April 2025
Värderingstidpunkt: 2025-05-07

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark 1.2 ha
Hänsynsmark 0.0 ha
Skogsimpediment 0.0 ha
Åkermark 0.0 ha
Betesmark 0.0 ha
Övrig mark 1.2 ha
Vatten 0.0 ha
Totalareal 2.4 ha

SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp.		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	90	15	2	50
Gran	510	85	2	50
Löv	0	0	0	0
Björk	0	0	0	0
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0
Virkesförråd m3sk	600		4	
Virkesförråd m3sk/ha	500		3	

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 5.6
Löpande tillv, m3sk/ha, år: 10.5

SKOGSTILLSTÅND OCH ÅTGÄRDER

HUGG- NING- KLASS	TILLSTÅND VID INVENTERING				ÅR 0			ÅR 1 - 10			TILLV
	AREAL ha	%	BON m3	FÖRRÅD, m3sk tot /ha	AVVERKNING m3sk	ha	SKOGS- VÄRDha	AVVERKNING m3sk	ha	SKOGS- VÄRDha	LÖP m3sk
K1	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
K11	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
K2	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
K21	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
R1	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
R11	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
R2	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
R21	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
G1	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
G2	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
S1	1.2	100	5.6	600 500	588	1.2	0.0	0	0.0	1.2	10.5
S2	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
S21	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
S3	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
E1	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
E2	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
E3	0.0	0	0.0	0 0	0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0
ÖF	(0.0)	-	0.0	0 0	0	(0.0)	-	0	(0.0)	-	0.0
ÖVR.SK	(0.0)	-	0.0	0 0	0	(0.0)	-	0	(0.0)	-	0.0
SUMMA	1.2	100	---	600 --	588	1.2	0.0	0	0.0	1.2	--

IMPEDIMENT OCH HÄNSYNSMARK

SKOG, areal 0.0 ha, förråd 0 m3sk
MYR, areal 0.0 ha, förråd 0 m3sk
BERG, areal 0.0 ha, förråd 0 m3sk

FIGUR		MARK		BESTÅND				TRÄD		AVVERKNING				SKOGSV.											
KARTA NR: 000				SKIFTE: 0000				RES NR: 0																	
Avdelning	R O s d N n r t	Areal	A n d e l i k	Ä / g M o ä s l i k	H k i	S i	Terräng transp. Kost- Av nads- st just	Ungskog korr	Ä l d e r	Volym	Tidp för avv K o d	Trädslag	Dgv	Styrka	Ti %	D t o	Kvalitet				Timmer pris just	Huggnings kostnads-just	Natur %	Skogsvård T i t o m	A n m
Nr		ha								/ha	tot		An del				1	2	3	4					
0001	0 0	1,20	PG	S1		1	G24	90	500	600	T G	15 85	28 28												
0950	0 0	1,20		55																					

Datum: 2025-05-07
Körningsnr: 23-1-5157/25

VÄRDERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

INFORMATION

FASTIGHET : Söre 2:157	Värderare : PAH
Församling : Lit	
Kommun : Östersund	Kartunderlag : Ortofoto
Län : Z	Fältarbete : April 2025
Länsdel : 7	Värderingstidpunkt : 2025-05-07
Totalareal : 54,80	

BRUTTOPRISER/KOSTNADER

Virkesprislista : Z 80325	
Huggningskostnadstabell : Z 60224	
Terrängtransportkostnadstabell : Z 50224	
Indirekta avverkningskostnader : 10 kr/m3f	Röjningskostnad : 3500 kr/ha
Kulturkostnad : 10000 kr/ha	Röjningskostnad ädellöv : 0 kr/ha
Kulturkostnad ädellöv : 0 kr/ha	Allmänna omkostnader : 70 kr/ha,år
Självförnygringskostnad : 3500 kr/ha	Impedimentmarksvärde : 1000 kr/ha
Självförnygringskostnad ädellöv : 0 kr/ha	

PRISTILLÄGG/AVDRAG

Talltimmer : 70 kr/m3fub	Tallmassa : 0 kr/m3fub
Grantimmer : 70 kr/m3fub	Granmassa : 0 kr/m3fub
Lövtimmer : 0 kr/m3fub	Lövmassa : 0 kr/m3fub
Björktimmer : 0 kr/m3fub	Björkmassa : 0 kr/m3fub
Contortatimmer : 70 kr/m3fub	Contortamassa : 0 kr/m3fub
Ektimmer : 0 kr/m3fub	Ekved : 0 kr/m3fub
Boktimmer : 0 kr/m3mi	Bokmassa : 0 kr/m3fub
	Grot : 0 kr/m3f

AVVERKNING

Kvalitetstabell : Z J0124	Redovisa hänsynsmark? : Ja
Slutavverkningsålder (justering antal år +/-) : 0	Ransonering : Nej
Ädellöv (justering antal år +/-) : 0	Småträdsavdrag? : Nej
Slutavverkningsålder (justering antal %) : 0	Grotuttag? : Nej
Ädellöv (justering antal %) : 0	Naturprocent : 2

DISKONTERING

Diskonteringsmodell : Glidande	Diskonteringsprocent : 1 : 2,70 % 2 : 4,00 % Åldersjustering: 100
--------------------------------	---

KORREKTION

	År 0	År 1 - 3	År 4 - 10	År 11 -
BRUTTOPRISER				
Talltimmer	100	100	100	100
Grantimmer	100	100	100	100
Lövtimmer	100	100	100	100
Björktimmer	100	100	100	100
Contortatimmer	100	100	100	100
Ektimmer	100	100	100	100
Boktimmer	100	100	100	100
Tallmassa	100	100	100	100
Granmassa	100	100	100	100
Lövmassa	100	100	100	100
Björkmassa	100	100	100	100
Contortamassa	100	100	100	100
Ekved	100	100	100	100
Bokmassa	100	100	100	100
Grot				
KOSTNADER				
Samtliga	100	100	100	100

Församling: Lit
Kommun: Östersund
Län: Jämtlands län

Värderare: PAH
Fältarbete: April 2025
Värderingstidpunkt: 2025-05-07

ÄGOSLAG

Produktiv skogsmark	1.2 ha
Hänsynsmark	0.0 ha
Skogsimpediment	0.0 ha
Åkermark	0.0 ha
Betesmark	0.0 ha
Övrig mark	1.2 ha
Vatten	0.0 ha
Totalareal	2.4 ha

SKOGSEGENSKAPER

(exkl. hänsynsmark)

Invent.tidp.

m3sk %

År 7

m3sk %

Tall	90	15	2	50
Gran	510	85	2	50
Löv	0	0	0	0
Björk	0	0	0	0
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0

Virkesförråd totalt 600 4

Virkesförråd per ha 500 3

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 5.6

Löpande tillv, m3sk/ha, år: 10.5

ÅLDERSKLASSFÖRDELNING

	Kalm	1-10	11-20	21-30	31-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-90	91-100	101-110	111+
Areal, ha	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.2	0.0	0.0	0.0
Areal, %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100	0	0	0
Förråd, m3sk	0	0	0	0	0	0	0	0	0	600	0	0	0

VIRKESVÄRDEN, medeltal

PERIOD	TALL / CONTORTA			GRAN			LÖV			BRUTTO- VÄRDE Virke kr/m3sk
	tim.	tim.	mav	tim.	tim.	mav	tim.	tim.	mav	
	kr/m3to	%	kr/m3fub	kr/m3to	%	kr/m3fub	kr/m3to	%	kr/m3fub	
0	964	62	450	1070	63	450	0	0	0	587
1 - 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 - 10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11 - 20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21 - 30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

PERIOD	BJÖRK			EK			BOK			BRUTTO- VÄRDE Grot kr/m3f
	tim.	tim.	mav	tim.	tim.	ved	tim.	tim.	mav	
	kr/m3to	%	kr/m3fub	kr/m3to	%	kr/m3fub	kr/m3to	%	kr/m3fub	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1 - 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 - 10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11 - 20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21 - 30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

DRIVNINGSKOSTNADER, medeltal

PERIOD	HUGGNING- OCH TERR. TRP. KOSTNADER		INDIREKTA DRIVNINGSKOSTNADER kr / m3fub	DRIVNINGSKOSTNAD medeltal kr / m3fub	GROT.TERR.TRP. KOSTNADER kr / m3s
	Slutav kr / m3fub	Gallring kr / m3fub			
0	103	0	10	113	0
1 - 3	0	0	0	0	0
4 - 10	0	0	0	0	0
11 - 20	0	0	0	0	0
21 - 30	0	0	0	0	0

SKOGS- OCH NATURVÅRD, medeltal

PERIOD	SKOGSVÅRDSKOSTNADER					NATURVÅRDSHÄNSYN Lämnad volym m3sk
	Föryngring		Röjning		Övriga åtgärder kr/ha	
	barr, löv kr/ha	ädellöv kr/ha	barr, löv kr/ha	ädellöv kr/ha		
0	0	0	0	0	0	12
1 - 3	10000	0	0	0	0	0
4 - 10	0	0	0	0	0	0
11 - 20	0	0	3500	0	0	0
21 - 30	0	0	0	0	0	0

VÄRDEBERÄKNING, Diskonteringsprocent 1: 2,70% Diskonteringsprocent 2: 4,00% Åldersjustering: 100

PERIOD	AVVERKNING		ROTNETTO	GROTNETTO	SKOGSV. KOSTN.	ALLMÄNNA OMKOSTN.	SKOGS-NETTO	NUVÄRDE
	m3sk	Grot m3s						
			kr	kr	kr	kr	kr	kr
0	588	0	297579	0	0	0	297579	297579
1 - 3	0	0	0	0	12000	252	-12252	-11613
4 - 10	0	0	0	0	0	588	-588	-468
11 - 20	0	0	0	0	4200	840	-5040	-3322
21 - 30	0	0	0	0	0	840	-840	-364
31 - 40	0	0	0	0	0	840	-840	-262
41 +	--	--	--	--	--	--	--	51139

IMPEDIMENT		HÄNSYNSMARK		SUMMA NUVÄRDE	
Avv volym	0 m3sk	Virkesförråd	0 m3sk	AVRUNDAT VÄRDE	332 689 kr
Virkesvärde	0 kr	Medelvärde	0 kr/ha	Medelvärde per ha	332 000 kr
Markvärde	0 kr	Medelvärde	0 kr/m3sk	Medelvärde per m3sk	277 240 kr
Grotvärde	0 kr	Summa värde			554 kr
Summa värde	0 kr	(inkl grot)	0 kr		

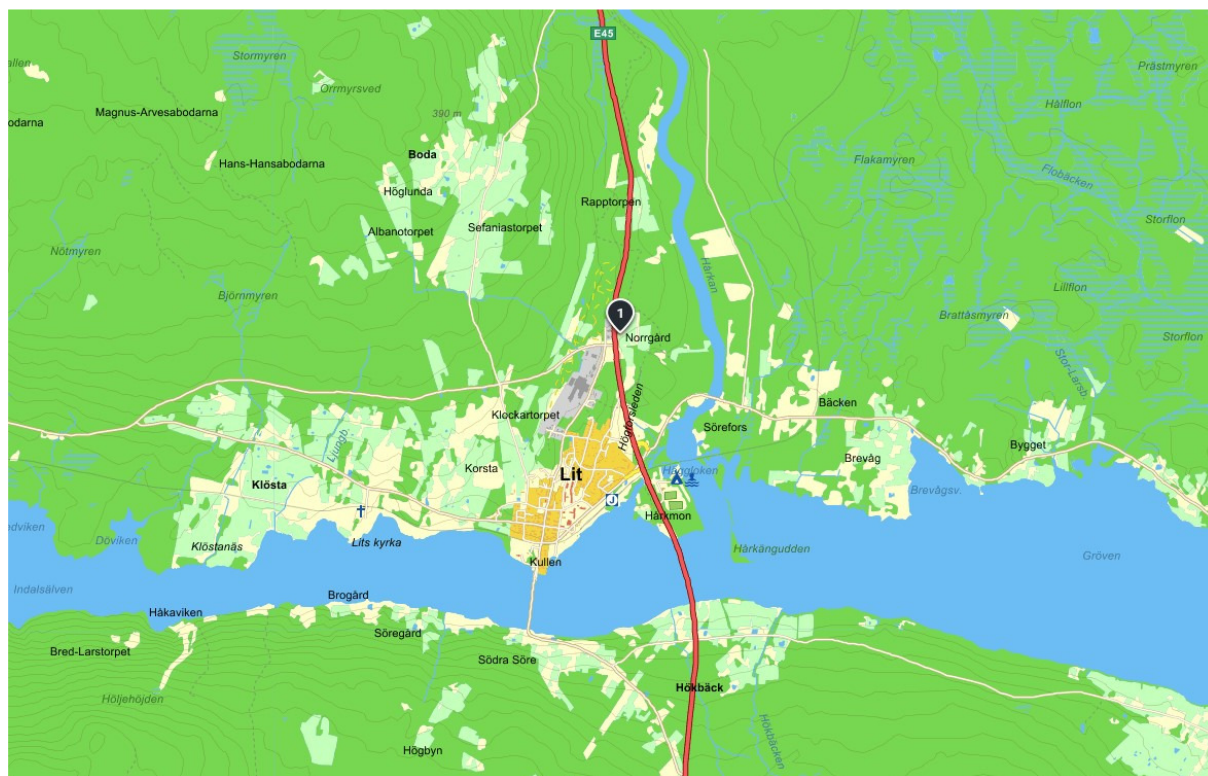
VÄRDESAMMANSTÄLLNING

Skog	332 689 kr
Hänsyn	0 kr
Impediment	0 kr
Summa avrundat värde	333 000 kr

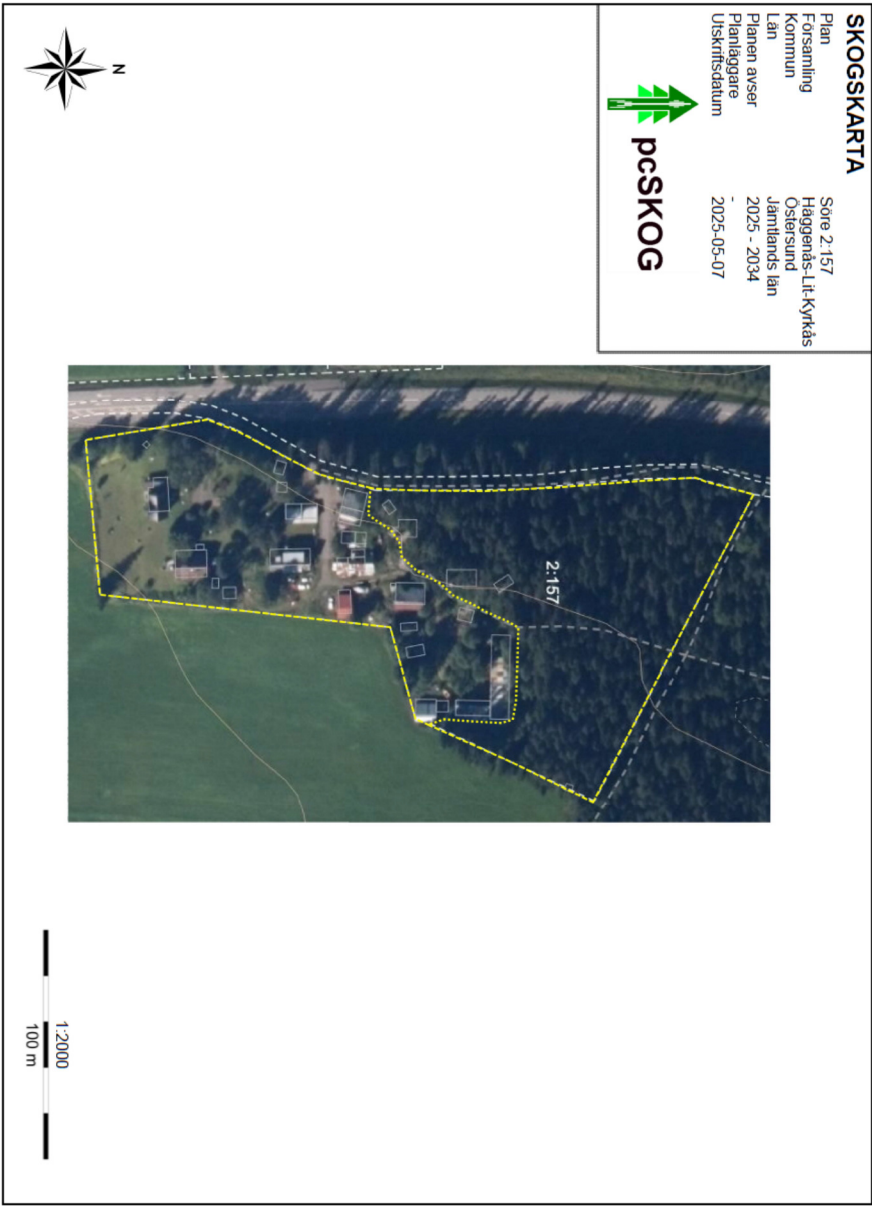
Ort & Datum

Värderare

BILAGA 3 - ÖVERSIKTSKARTA



BILAGA 3 – SKOGSKARTOR



BILAGA 4 – ALLMÄNNA VILLKOR FASTIGHETSVÄRDERING

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

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

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Föresättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetsstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

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

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

4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingsstidpunkten (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 värderingsstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de föresättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

2010-12-01