



Värdeutlåtande

(del av) Bräcke Bräcke 2:1 –
version 2.0

Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Del av fastigheten Bräcke 2:1 i Bräcke kommun, nedan kallad värderingsobjektet.

Uppdragsgivare

Bräcke kommun

Värderingsändamål

Ändamålet med denna värdering är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Marknadsvärdet skall utgöra underlag i ett förestående markbyte. Med marknadsvärde avses det pris som sannolikt skulle betalas om värderingsobjektet bjöds ut på en fri och öppen marknad med tillräcklig marknadsföringstid, utan partsrelationer och utan tvång. Marknadsvärdet är knutet till värdetidpunkten och kan inte beräknas eller bestämmas, utan endast bedömas utifrån tillgänglig information.

En fastighets marknadsvärde kan innan försäljning endast uppskattas med värderingsmetoder som bland annat inrymmer kontroll av värdepåverkande faktorer. På marknaden förekommer normalt en viss prisspridning, vilket innebär att köpeskillingen vid en enskild överlåtelse kan avvika från marknadsvärdet. Värdebedömningen har aktualitet så länge fastighetens fysiska egenskaper, marknadsförutsättningar eller s.k. omvärldsfaktorer inte förändras.

Värdetidpunkt

Oktober 2025

Förutsättningar

Värdebedömningen gäller endast under förutsättning att värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller belastas av någon miljöpåverkan som kan innebära efterbehandling eller annan påföljd. I värderingsuppdraget ingår ej att utreda eventuella värden kopplade till andelstal i samfälligheter eller liknande. Ej heller ingår att utreda eventuella värden kopplade till torvtäkter, grustäkter (täkttillstånd), vindkraft/frikraft eller att utreda eventuella förväntningsvärden kopplade till detalj eller översiktsplan, som avstyckning av tomter eller alternativ markanvändning som industri- eller exploateringsmark.

Värderingsunderlag

Värderingsobjektets skogs och skogsmark har värderats utifrån uppgifter om markbonitet och växande skog (Skogsägarplan upprättad av undertecknad 2025-10-29).

Utförd beskrivning är ej av sådan karaktär att den uppfyller köparens undersökningsplikt eller säljarens upplysningsplikt enl. JB 4:19, och kan ej läggas till grund för talan enligt jordabalken. Värdeutlåtandet grundar sig också på att det inte finns avtal eller andra förhållanden som berör fastigheten och som inte framgår av fastighets- och inskrivningsregistret eller som inte har upplysts undertecknad om av fastighetsägaren eller uppdragsgivaren.

Källor

Uppgifter om fastigheten har hämtats från skogsägarplan, skogliga grunddata, fastighetsdatautdrag, taxeringsuppgifter, prisstatistik för skogar.

Någon ingående kontroll av uppgifter lämnade av offentliga källor har ej gjorts, utan dessa uppgifter förutsätts vara korrekta.

Objektsbeskrivning

Beskrivning av värderingsobjektet

Värderingsobjektet består av ett skifte beläget i närheten av Bräcke med tillgång till service, skola mm. Avstånd till Östersund ca 7 mil.

Lagfaren ägare

Svenska Kyrkan

1/1

Areal

Enligt skogsbruksplanen uppgår den totala arealen till 12,7 ha, varav 11,5 ha utgörs av skogsmark.

Planförhållanden mm.

Värderingsobjektet kan vara beläget där förvärvstillstånd kan krävas enligt jordförvärvslagen (SFS 1979:230)

Fastigheten Bräcke 2:1 som värderingsobjektet är del av berörs av följande planer och markregleringar:

Bräcke Vattenskyddsområde	Akt 2305-P2019/4
Bräcke Vattenskyddsområde	Akt 2305-P89/18 (avregistrerad)
Gimån, Uppströms Holmsjöns Natura 2000-område	Akt 2305-P2024/16
TÄKTILLSTÅND ENL 18 § NVL	Akt 2305-P00/2 (avregistrerad)
2305-1326-a	Akt 2305-P2019/11

Det finns inga kulturmiljövärden registrerade i kulturmiljöregistret (Skogsstyrelsen).

Rättigheter och belastningar

Värderingsobjektet äger inga andelar i vare sig samfälligheter eller gemensamhetsanläggningar.

Fastigheten Bräcke 2:1 som värderingsobjektet är del av belastas av följande rättigheter:

Avtalsservitut 23-IMI-75/159.1
Officialservitut 2305-01/23.1
Officialservitut 2305-96/97.10
Officialservitut 2305-09/20.1
Ledningsrätt 2303-93/31.1
Ledningsrätt 23-BRJ-672.1

Taxeringsuppgifter

Se bilaga Fastighetsutdrag.

Skogsmark

Enligt skogsbruksplanen uppgår den produktiva skogsmarksarealen till 11,5 ha med ett totalt virkesförråd om 2 101 m³sk. Detta motsvarar i medelförråd ca 169 m³sk/ha. Medelboniteten uppgår enligt skogsbruksplanen till 4,6 m³sk/ha och år. Värderingsobjektets åldersklassfördelning är ojämn och består till största delen (ca 45 %) av skog i 50-60 års ålder. 386 m³sk är skog i huggningsklassen S1.

Värdering

Värderingsmetoder

Vid fastighetsvärdering används olika värderingsmetoder. De metoder som använts vid denna värdering är följande:

Ortsprismetoden

Metoden innebär att värdebedömningen sker med stöd av köpeskillingar som erlagts för liknande fastigheter, s.k. jämförelseobjekt. Köpeskillingarna kan endera jämföras direkt eller ställas i relation till någon värdepåverkande egenskap hos fastigheten, t.ex. areal, virkesförråd eller markvärde.

Avkastningsmetoden

Metoden innebär att en avkastningskalkyl som innefattar en prognos för alla framtida intäkter och kostnader med koppling till värderingsobjektet upprättas. Intäkterna och kostnaderna diskonteras till värdetidpunkten med en på förhand bestämd kalkylränta.

Skogsmark

Värdet av skogsmarken har delvis bedömts med stöd av beståndsmetoden, vilken är en metod där skogsbrukets framtida intäktsöverskott beräknas och diskonteras till nutid. Beståndsmetoden kalkylerar med ett möjligt virkesuttag under den kommande 10-årsperioden på ca 680 m³sk. Det diskonterade avkastningsvärdet inklusive ett bedömt värde för impediment och jaktvärde bedöms sammantaget till ca 632 000 kr (ca 303 kr/m³sk).

Jämförelse av värderingsobjektets skogsmark med ortsprisstatistik från 2024-01-01 och framåt visar ett genomsnittspris för liknande obebyggda skogsfastigheter i Bräcke kommun samt i angränsande kommuner om ca 330 – 397 kr/m³sk. Omsatt på värderingsobjektets skogsmark skulle det motsvara ett intervall på ca 690 000–830 000 kr. Värderingsobjektets skogsmark bedöms ha bra och lättillgänglig belägenhet med korta transportavstånd vilket bedöms positivt. Tillväxten är god för området vilket också bedöms positivt. Åldersfördelningen är ojämn med en stor andel av virkesförrådet i medelålders G1-skog och yngre skog (ca 75 %) vilket bedöms negativt. Fastigheten har potential till avkastning men delar bedöms ha behov av skötsel. Delvis fuktiga bestånd med diken som behöver rensas gör att bedömningen dras ner något. Värdet för skogsmarken med stöd av ortsprismetoden inklusive jaktvärde bedöms återfinnas i mitten av intervallet motsvarande 770 000 kr (ca 366 kr/m³sk).

Nettovärdet för avverkningsbar skog på värderingsobjektet bedöms till ca 170 000 kr.

Nettovärdet är beräknad behållning efter avverkning och föryngring av all skog på värderingsobjektet som vid värderingstidpunkten uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning enligt skogsvårdslagen.

Priseffekt när juridisk person är säljare, så kallad bolagseffekt

Bakgrunden till den s.k. bolagseffektens förekomst är den svenska jordförvärvslagstiftningen som något förenklat innebär att juridiska personer, till exempel bolag normalt inte kan förvärva skogsfastigheter som ägs av fysiska personer. Lagstiftningen syftar till att skydda det privata ägandet.

Möjligheten för en juridisk person att köpa skogsfastigheter är främst när en annan juridisk person är villig att sälja. Sådana försäljningar sker i regel sällan, vilket gör att konkurrensen kan antas vara särskilt hög när säljaren av en fastighet är Juridisk person. Den totala mängden potentiella spekulanter ökar vilket borgar för ett högre pris.

Ägande skogsfastigheter i ett AB jämfört med fysiska personer kan ha fördelar som exempelvis bättre finansieringsvillkor för köpet, mer förmånliga skatteregler eller stordriftsfördelar mm.

Bolagseffekten som fenomen är oomtvistad. Nivån på effekten omtalas normalt i procentuella tal. Effekten är varierande i geografin samt typer av objekt.

Metodik:

Samtal har förts med ett antal skogliga mäklare samt skogliga tjänstemän. Sammanfattningsvis ligger intervallen som nämns mellan 20–50%.

Frågan om påslag för juridisk person har prövats av mark- och miljödomstolen i Umeå den 24 oktober 2024 i målen M 2769–22 och M 2770–22. I målet ansågs ett påslag för mervärdet på 30 procent på marknadsvärdet på den fysiska marknaden som skäligt.

Resultat:

Undertecknads samlade bedömning av priseffekt när Juridisk person är säljare, s.k. Bolagseffekt för aktuellt objekt är **ca 30 %**.

Slutlig värdebedömning

Med bakgrund av vad som redovisats ovan bedöms värderingsobjektets marknadsvärde till **770 000 kr**. Till det tillkommer den ovan nämnda "bolagseffekten" med tillägg om **ca 30 %**. Därmed bedöms det totala marknadsvärdet vid värdetidpunkten oktober 2025 till:

1 000 000 kr**Oskar Garli****Skogsekonom, Norra Skog****072-578 06 67****Oskar.garli@norraskog.se****Bilagor:**

Utdrag ur fastighetsregistret

Skoglig sammanställning och kartor

Avkastningskalkyl (BM-win)

Bilder

Allmänna villkor

Skogsbruksplan

Fastighet	Svenska Kyrkan Bräcke 2:1
Församling	Revsund, Sundsjö, Bodsjö
Kommun	Bräcke
Län	Jämtlands län

Inventeringstidpunkt	2025-10-29
Planen avser tiden	2025-10-29 - 2035-10-29
Framskriven t.o.m.	2025-10-29

Sammanställning över fastigheten

Arealer	hektar	%
Produktiv skogsmark	11,5	90,6
Impediment myr	0,0	0
Impediment berg	0,0	0
Inägomark	0,7	5,5
Linjer: väg/ledning/vatten	0,5	3,9
Övrig areal	0,0	0
Summa landareal	12,7	
Summa vatten	0,0	

Virkesförråd	m3sk	%
Tall	581	28
Gran	1 071	51
Löv	448	21
Ädellöv		
Contorta		
Totalt		
m3sk	2 101	
Medeltal		
m3sk per ha	183	
Naturvårdsvolym		
m3sk		



Bonitet och tillväxt

Fastighetens medelbonitet är beräknad till	m3sk per ha 4,6	Tillväxt per år vid framskrivnings- tidpunkten uppskattad till cirka	m3sk 69
--	--------------------	---	------------

Avverkningsförslag

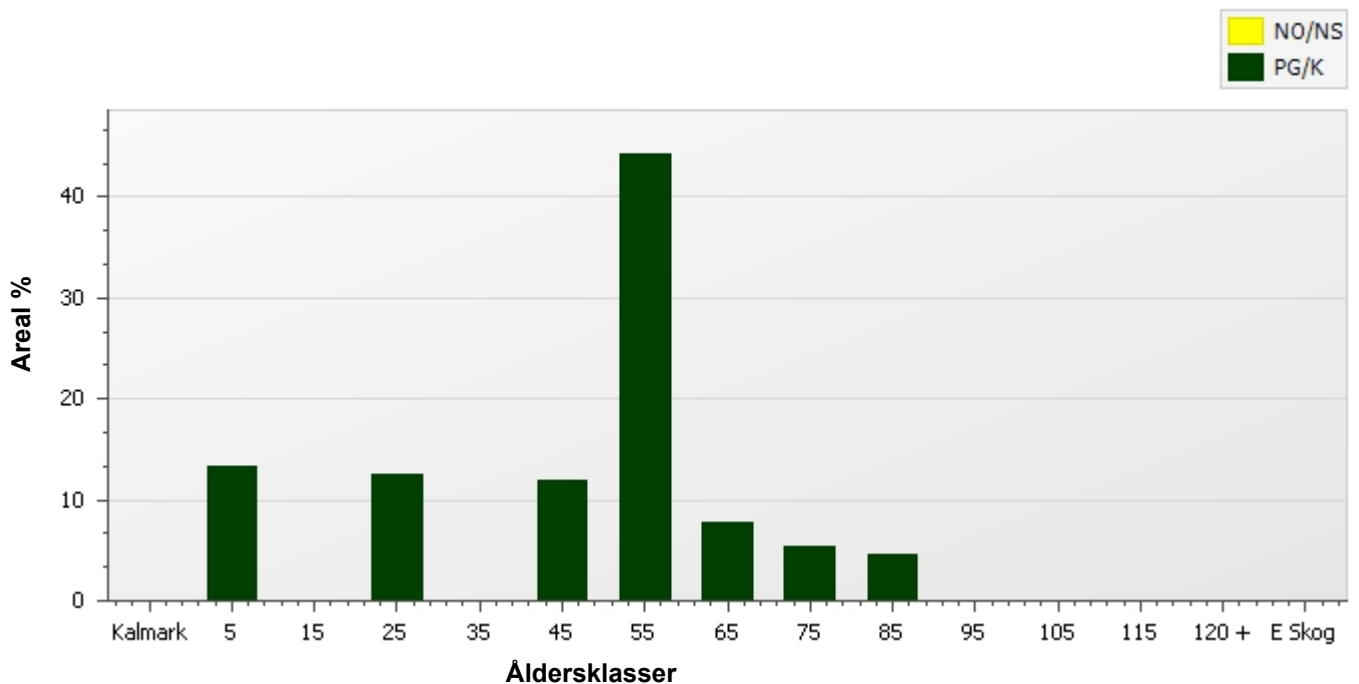
Totalt under perioden	m3sk
-----------------------	------

Varav gallring m3sk och föryngringsavverkning m3sk

Skogens fördelning på åldersklasser

Åldersklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m3sk	m3sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Kalmark	0,0								
- 9 år	1,5	13	15	10	70		30		
10 - 19	0,0								
20 - 29	1,4	13	159	110	60	30	10		
30 - 39	0,0								
40 - 49	1,4	12	123	90	20	50	30		
50 - 59	5,1	44	1 118	220	10	60	30		
60 - 69	0,9	8	183	205	10	60	30		
70 - 79	0,6	5	211	340	70	30			
80 - 89	0,5	5	197	375	40	60			
90 - 99	0,0								
100 - 109	0,0								
110 - 119	0,0								
120 +	0,0								
Lågprodskog(E)	0,0								
Överst / Frötr	[1,4]		94	65	100				
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	11,5	100	2 100	183	28	51	21		

Arealfördelning



Skogens fördelning på huggningsklasser

Huggningsklass	Areal		Virkesförråd						
	ha	%	Totalt m3sk	m3sk /ha	Tall %	Gran %	Löv %	Ädellöv %	Contorta %
Kalmark K1	0,0								
K2	0,0								
Röjningsskog R1	0,0								
R2	1,5	13	15	10	70		30		
Gallringsskog G1	8,8	76	1 584	180	16	56	28		
G2	0,0								
Föryngrings- S1	1,1	10	408	356	56	44			
avverknings- S2	0,0								
skog S3	0,0								
Lågproducer- E1	0,0								
ande skog E2	0,0								
E3	0,0								
Överst / Frötr ÖF	[1,4]		94	65	100				
Övriga skikt	[0,0]								
Summa/Medel	11,5		2 101	183	28	51	21		

Huggningsklasser

Kalmark

K1 Kalmark, återväxtåtgärder kvarstår

Mark där åtgärd (-er) behövs för att få en tillfredsställande föryngring.

K2 Kalmark där återväxtåtgärder är utförda

Mark som fullständigt behandlats med återväxt-åtgärder men där föryngringen inte säkerställts.

Röjningsskog

R1 Yngre röjningsskog

Röjningsskog som är lägre än 1,3 m medelhöjd.

R2 Äldre röjningsskog

Röjningsskog som är högre än 1,3 m medelhöjd.

Gallringsskog

G1 Gallringsskog

Gallringsskog som inte uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning.

G2 Äldre gallringsskog

Skog som uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning men där nästa lämpliga åtgärd är gallring.

Föryngringsavverkningsskog

S1 Slutavverkningsbar skog

Skog som uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning men har ytterligare tillväxtpotential. Normalt sker ingen föryngringsåtgärd under planperioden.

S2 Slutavverkningsmogen skog

Skog som är mogen för föryngringsavverkning. Normalt sker en föryngringsåtgärd under planperioden.

S3 Äldre skog som ej bör föryngringsavverkas

Skog som uppnått lägsta ålder för föryngringsavverkning men som ej bör föryngringsavverkas, exempelvis på grund av hänsyn till naturvård, kulturmiljöer, sociala värden eller klimatskäl.

Lågproducerande skog

E1 Restskog

Restskog som lämnats efter avverkning eller som uppkommit på grund av skada.

E2 Gles skog

Gles skog eller mark bevuxen med olämpligt trädslag.

E3 Skog av hagmarkskaraktär

Gles skog av hagmarkskaraktär.

Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ä g o	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål- klass	Trädslag T G L Å C	Med diam cm	Med höjd m	Stam- antal /ha	G-yta m2	Terräng		Fukt VegTyp	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
						ha	avd							Gyl	Trp					%	m3sk	
1	5,1	1	55	G1	G24	220	1 118	PG	10 60 30 0 0	23	17	0	26			2 30	Underröjt	Ingen åtgärd				5,9
																	Bitvid glest					
2	1,4	1	40	G1	G18	90	123	PG	20 50 30 0 0	11	11	0	16			3 45	Delv försumpat	Ingen åtgärd				5,7
																	Klen dimension					
																	Olikåldrigt					
																	Enbuskar					
																	Alkärr i Ö del					
3	1,5	1	8	R2	T16	10	15	PG	70 0 30 0 0	0	4	0	0			1 25	Glest	Ingen åtgärd				1,1
																	Alkärr i SV del					
4	0,9	1	65	G1	G22	205	183	PG	10 60 30 0 0	24	17	0	25			2 45	Fd inäga	Ingen åtgärd				4,9
																	Olikåldrigt					
																	Delv försumpat					
																	Dikat					
5	0,6	1	70	S1	T24	340	211	PG	70 30 0 0 0	24	18	0	38			2 30	Stamtätt	Ingen åtgärd				6,9
																	Underväxt					
																	Dikat					
6	0,5	1	80	S1	G26	375	197	PG	40 60 0 0 0	27	21	0	34			2 30	Delv fuktigt	Ingen åtgärd				6,4
																	Dikat					
																	Enstaka vindfällan					

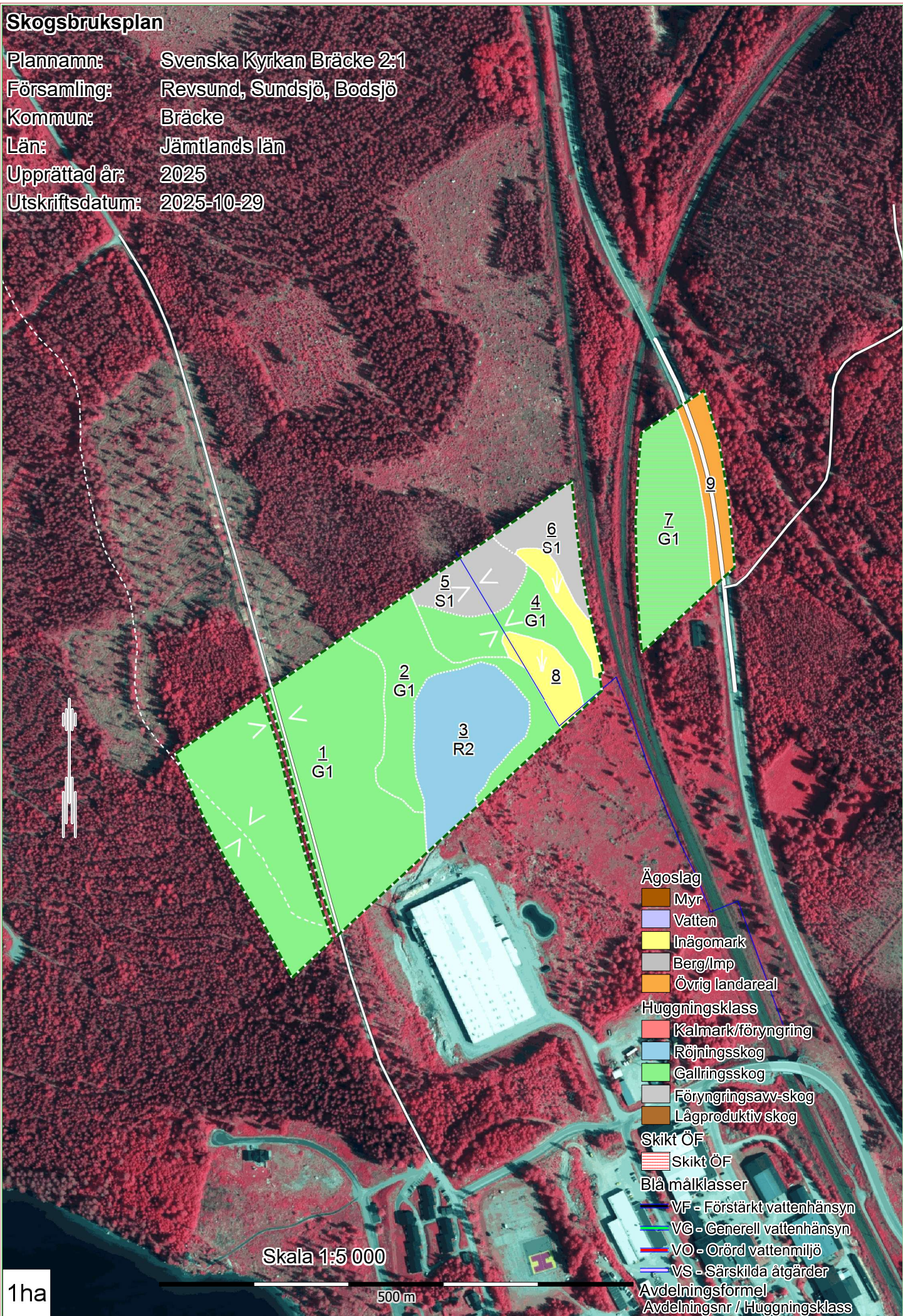
Avdelningsbeskrivning

Skifte: 1,

Avd nr	Areal ha (-) [Skikt]	Ä g o	Ålder år	Hkl Skikt	SI	Virkesförråd m3sk		Mål- klass	Trädslag T G L Ä C	Med diam cm	Med höjd m	Stam- antal /ha	G-yta m2	Terräng		Fukt VegTyp	Beskrivning	Åtgärd Alternativ	A n g	Uttag inkl tillväxt		Löp tillv m3sk per ha
						ha	avd							Gyl	Trp					%	m3sk	
7	1,4	1	25	G1	T26	110	159	PG	60 30 10 0 0	11	11	0	18			2 30	Underröjt	Ingen åtgärd				11,1
																	Stamtätt					
7	[1,4]		120	ÖF		65	94	PG	100 0 0 0 0	31	21	0	6					Ingen åtgärd				1,2
8	0,7	5															Inägomark					
9	0,5	11															Annan mark					

Skogsbruksplan

Plannamn: Svenska Kyrkan Bräcke 2:1
Församling: Revsund, Sundsjö, Bodsjö
Kommun: Bräcke
Län: Jämtlands län
Upprättad år: 2025
Utskriftsdatum: 2025-10-29



Datum: 2025-10-29
Körningsnr: 23-0-5017/00

Allmänna uppgifter

Fastighet: Bräcke 2:1
Församling: Revsund, Sundsjö, Bodsjö
Kommun: Bräcke
Län: Jämtlands län
Värderare: Norra Skog
Fältarbete:
Värderingstidpunkt: okt 2025

Skogsegenskaper (exkl. hänsynsmark)	Invent.tidp		År 7	
	m3sk	%	m3sk	%
Tall	567	27	328	18
Gran	1067	51	1017	55
Löv	450	22	507	27
Björk	0	0	0	0
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0
Virkesförråd m3sk	2084		1852	
Virkesförråd m3sk/ha	183		162	

Ägoslag

Produktiv skogsmark 11.4 ha
Hänsynsmark 0.0 ha
Skogsimpediment 0.0 ha
Åkermark 0.7 ha
Betesmark 0.0 ha
Övrig mark 0.5 ha
Vatten 0.0 ha
Totalareal 12.6 ha

Medelbonitet, m3sk/ha, år: 5.1
Löpande tillv, m3sk/ha, år: 7.0

Aldersklass- fördelning	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	1.5	0.0	1.4	1.4	0.0	5.1	1.5	0.5	0.0	0.0	0.0	0.0
Areal, %	0	13	0	12	12	0	45	13	4	0	0	0	0
Förråd, m3sk	0	16	0	153	126	0	1122	388	188	0	0	91	0

Atgärder	Föryngringsavverkning varav			Gallring		Skogsvård			
	ha	fröträd, ha	m3sk	ha	m3sk	Kultur ha	Självf. ha	Röjning ha	Övrigt ha
År 0	1.1	(0.0)	462	0.0	0	0.0	0.0	1.5	0.0
År 1-3	0.0	(0.0)	0	0.0	0	1.1	0.0	0.0	0.0
År 4-10	0.9	(0.0)	218	0.0	0	0.9	0.0	0.0	0.0

Värde- beräkning	Nettointäkt avverkningar kr	Avverkad volym m3sk	Övriga kostnader kr	Nuvärde kr
År 0	145 989	462	4 500	141 489
År 1-3	0	0	9 350	-8 797
År 4-10	58 635	218	7 197	41 542
År 11-20	487 356	1 769	46 785	278 698
efter 20 år	---	---	---	179 037
Summa:				631 969

Nuvärde Fast diskontering Procent = 3.10%

Östersund 25-10-29

Ort & Datum

Värderare

Skog:	631 969 kr
Medelvärde /ha:	55 435 kr
Medelvärde /m3sk:	303 kr
Skogsimpediment:	0 kr
Hänsynsmark:	0 kr
Totalt:	632 000 kr



Avdelning 1, grandominerad gallringsskog



Avdelning 2, fuktig skiktad skog



Avdelning 3, igenplanterad täkt



Avdelning 4, fd inäga



Avdelning 5, dikad talldominerad skog



Avdelning 6, dikad grandominerad skog



Avdelning 7, tät gallringsskog med överståndare



Avdelning 8, inäga

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 Advice 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 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 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.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet 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.

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 okulär 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.

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.