

# Värdeutlåtande

---

Värdeutlåtanden avseende Björkered  
2:96 i Knäred  
Laholms kommun

## **Innehållsförteckning**

1. Sammanfattning .....	2
2. Uppdragsbeskrivning .....	3
2.1 Värderingsobjekt .....	3
2.2 Uppdragsgivare .....	3
2.3 Ägandeförhållande .....	3
2.4 Syfte .....	3
2.5 Värdetidpunkt .....	3
2.6 Förutsättningar .....	3
3. Besiktning och värderingsunderlag .....	3
3.1 Sakuppgifter och källor .....	3
3.2 Besiktning .....	4
4. Beskrivning .....	4
4.1 Värderingsobjektet .....	4
4.2 Planförhållande m.m. ....	5
4.3 Servitut, nyttjanderätter och inskrivningar .....	5
4.4 Taxeringsinformation .....	5
5. Värderingsmetoder .....	5
5.1 Allmänt .....	5
5.2 Ortsprismetoden .....	6
5.3 Avkastningsmetoden .....	6
5.4 Taxeringsvärdemetoden .....	6
5.5 Marknadsanpassad avkastningsmetod (Marknadssimulering) .....	6
6. Värdering .....	7
6.1 Allmänt .....	7
6.2 Värdering - pågående markanvändning .....	7
6.3 Värdering - förväntningsvärde .....	9
7. Resultat .....	12
Bilagor .....	13

## 1. Sammanfattning

Fastighetskoll Väst AB har av Laholms kommun genom Pernilla Berminge fått i uppdrag att bedöma marknadsvärdet för Björkered 2:96 i Knäred. Värdeutlåtandet är tänkt att ligga till grund för förhandling om överlåtelse av fastigheten från fastighetsägaren till Laholms kommun. Objektet som utgörs av en gammal skola, är beläget i östra delen av samhället Knäred som ligger drygt 1,5 mil öster om Laholm.

Kommunen har givit positivt planbesked för fastigheten om att ändra användningen till bostad och kontor.

Marknadsvärdet skall spegla det mest sannolika värde som värderingsobjektet betingar vid en frivillig försäljning på den öppna marknaden.

Marknadsvärdet för Björkered 2:96 bedöms till:

**Tre miljoner trehundra tusen kronor (3 300 000 kr).**

## 2. Uppdragsbeskrivning

### 2.1 Värderingsobjekt

Laholm Björkered 2:96. Se kartor bilaga 1 och 4 för värderingsobjektets läge och omfattning.

### 2.2 Uppdragsgivare

Laholms kommun genom Pernilla Berminge.

### 2.3 Ägandeförhållande

Ägare till värderingsobjektet är Aitatse aktiebolag.

### 2.4 Syfte

Detta värdeutlåtande syftar till att bedöma marknadsvärdet för värderingsobjektet inför förhandling om överlåtelse mellan fastighetsägaren och Laholms kommun.

### 2.5 Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är mars månad 2023.

### 2.6 Förutsättningar

Fastighetsvärderaren ansvarar inte för eventuella felaktigheter i sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndigheter eller är hämtade från offentliga register. Fastighetsbeskrivningen avser att ge en översiktlig information om aktuell fastighet. Besiktningen på plats syftar endast till att ge ett underlag för bedömningen av marknadsvärdet. Värdeutlåtandet fritar inte en eventuell köpare från dennes undersökningsplikt eller en säljare från dennes upplysningsplikt enligt 4 kap 19 § jordabalken (JB).

Villkor för värdeutlåtande framgår av bilaga 9.

## 3. Besiktning och värderingsunderlag

### 3.1 Sakuppgifter och källor

Värdebedömningen grundar sig på följande material och uppgifter:

- Kartor över aktuella områden, bilaga 1
- Fastighetsutdrag och taxeringsinformation, bilaga 2
- Foto, bilaga 3
- Översiktskarta, bilaga 4
- Detaljplan, bilaga 5
- Ortsprismaterial, bilaga 6
- Planbesked, bilaga 7
- Ritning, bilaga 8



### 3.2 Besiktning

Värderingsobjektet besiktigades den 2 mars av undertecknad.

## 4. Beskrivning

### 4.1 Värderingsobjektet

#### Läge och Tomt

Fastigheten, som uppgår till 12 697 kvm ligger i Knäred, i den östra delen av samhället som ligger drygt 1,5 mil öster om Laholm. Den är bebyggd med lokaler för skoländamål. Tomten är förhållandevis plan och utgörs av mestadels gräsytor, men även en del ytor som utgjorts av parkering etc.

Fastigheten ligger längs Björkeredsvägen och intilliggande mark i övrigt utgörs till största delen av bostadsbebyggelse. Fastigheten har också tillgång till kommunalt vatten och avlopp och bedöms ha goda kommunikationer med närhet till centrum och service.

#### *Byggnader*

Fastigheten är bebyggd med en större sammanbyggd lokal som nyttjats för skoländamål. Därtill finns en mindre ekonomibygnad som utgörs av garage eller liknade.

#### Huvudbyggnad

Fastigheten är bebyggd med 4 olika sammanbyggda byggnader med en total lokalyta om ca 1100 kvm. Lokalen har nyttjats som skola, men har varit tomtställd en längre tid.

Byggnaderna är uppförda i olika etapper där den äldsta tros vara från 1940-talet och de senare från 1960-talet.

Byggnaderna består till största delen av 1 – 1,5 plan. I vissa delar finns även källare. Grunden utgörs av källare med betongplatta eller krypgrund. Stommen är av trä och betong med en fasad av puts. Taket är av sadeltaksmodell med betongpannor.

Uppvärmning sker genom vattenburet system med pellets panna. Med oklar funktion, (det saknas dock ett antal vattenrör, p.g.a. stölder). Ventilation sker genom självdrag och fiber finns framdragit till tomtgräns med erlagd avgift.

Byggnaden har varit tomtställd en längre period och obehöriga har emellanåt nyttjat den och därmed förstört delar av lokalen. Som helhet är underhållet eftersatt såväl invändigt som utvändigt varvid det torde krävas omfattande renoveringar för att kunna nyttja den.

Lokalen bedöms lämplig som lokal för kontor eller skola, men skulle också kunna fungera som korttidsboende eller liknade.

Möjligen skulle den kunna ställas om till vårdboende eller liknade.

Byggnaden bedöms i aktuellt skick vara i betydligt sämre skick än normalt med hänsyn till bristande underhåll.

#### Ekonomibyggnad

Byggnaden som är på ca 80 kvm bedöms ha platta på mark som grund, med trästomme och träfasad. Taket är av sadeltaksmodell med plåt.

### **4.2 Planförhållande m.m.**

Värderingsobjektet är beläget inom detaljplan från 2003, akt 1381-P03/20. Detaljplanen anger att fastigheten får användas för kontor och skola (KS), se bilaga 6.

Laholms kommun har påbörjat ett planarbete för ändring av befintlig detaljplan. Enligt planbeskedet är kommunen positiv till att ändra användningen från kontor och skola så att det istället tillåts kontor och bostäder i 2 - 4 plan. Byggnationen skulle kunna utformas dels i befintlig byggnad, dels genom uppförande av två helt nya byggnader, se bilaga 7. Enligt uppgift från kommunen skulle en ny byggrätt kunna uppgå till ca 6000 kvm BTA.

### **4.3 Servitut, nyttjanderätter och inskrivningar**

Fastigheten belastats inte av några inskrivna servitut eller rättigheter. Det finns 5 st in-tecknar i form av datapantbrev på fastigheten om totalt 1 340 000 kr.

### **4.4 Taxeringsinformation**

Fastigheten är taxerad som specialenhet, skolbyggnad (825). Det finns inget taxeringsvärdet redovisat för fastigheten

## **5. Värderingsmetoder**

### **5.1 Allmänt**

För att bedöma marknadsvärdet för värderingsobjektet söks det mest sannolika pris som skulle betalas vid en försäljning på den fria marknaden. Vid bedömning av marknadsvärdet skall en bedömning göras om det finns förväntningsvärden på fastigheten som kan uppstå p.g.a. ändrad användning. Vid fall då det finns förväntningsvärden skall en bedömning av dessa värden göras. Marknadsvärdet skall sedan bedömas till det högsta värdet, av värdet av pågående markanvändning och värdet av fastigheterna med hänsyn till förväntningsvärdet.

## 5.2 Ortsprismetoden

Ortsprismetoden är en metod för att bedöma marknadsvärdet för värderingsobjektet med ledning av jämförelser med likartade fastigheter som är belägna i ett närliggande och likvärdigt marknadsområde. Jämförelsematerialet ska också ha en aktualitet, d.v.s. att försäljningen av jämförelseobjektet får inte ska ha skett för långt tillbaka i tiden. Vid värdering med ortsprismetoden kan köpeskilling antingen jämföras direkt eller genom nyckeltalsjämförelser som ex. köpeskilling/taxeringsvärde (K/T) och köpeskilling/Loa (kr/kvm).

## 5.3 Avkastningsmetoden

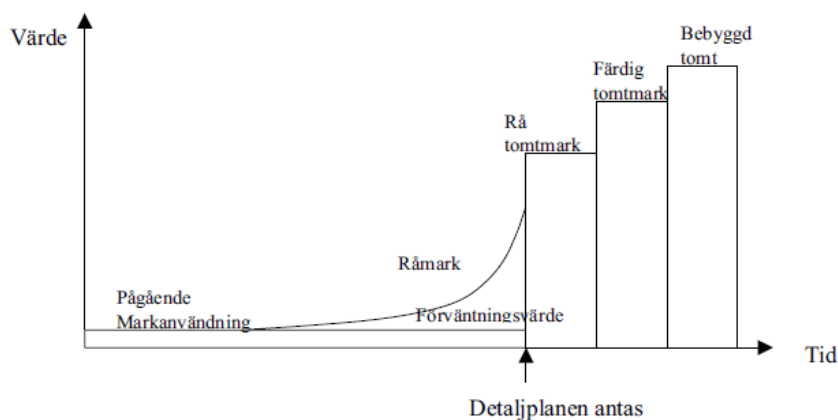
Avkastningsmetoden är en metod för att bedöma värdet av fastigheter med näringsverksamhet. Metoden lämpar sig för exempelvis hyres- och industrifastigheter, men även för jord och skogsbruksfastigheter. Avkastningsmetoden innebär att en nuvärdeberäkning görs av framtida intäkter och kostnader så att ett avkastningsvärde erhålls för fastigheten.

## 5.4 Taxeringsvärdemetoden

Taxeringsvärdemetoden är delvis en metod inom ortsprismetoden. Den kan tillämpas om det inte går att få fram något K/T-tal i ortsprissökning p.g.a. att jämförelseobjekten är feltaxerade eller har ett irrelevant taxeringsår. Metoden innebär i korthet att taxeringsvärdet skall motsvara 75 % av marknadsvärdet 2 år innan taxeringsåret.

## 5.5 Marknadsanpassad avkastningsmetod (Marknadssimulering)

En marknadsanpassad avkastningsmetod är ett sätt att bedöma förväntningsvärde. Ett förväntningsvärde uppstår när marknaden förväntar sig att marken kommer att ändra karaktär från pågående markanvändning till något annat ändamål. Sådana förväntningar uppstår bl.a. till följd av att ett område utpekats som intressant för utveckling i översiktsplaner eller att det ingår i område med planprogram etc. Förväntningsvärden kan också uppstå till följd av bättre kommunikationer i form av vägar, järnvägar eller enbart av det faktum att det ligger nära en redan existerande bebyggelse. Förväntningsvärden utvecklas enligt diagrammet nedan och utvecklingen är beroende av en rad olika faktorer. De faktorer som påverkar utvecklingen av värdet är bl.a. sannolikheten för exploatering, tid till exploatering, typ av exploatering, exploateringsgrad, pris på slutprodukt, svårigheter vid exploatering m.m.



*Värdeutveckling som avser kvartersmark för enskilt byggande.<sup>10</sup>*

Vid en marknadsanpassad avkastningsmetod görs en bedömning av alla dessa faktorer, varvid ett förväntat avkastningsvärde erhålls. För att kunna erhålla ingångsvärden som pris på slutprodukten används ortsprismetoden som en del i den anpassade avkastningsmetoden.

## 6. Värdering

### 6.1 Allmänt

Värderingsobjektet består av en fastighet som får anses utgöras av lokal för skola, kontor eller liknade. För att bedöma marknadsvärdet utifrån pågående markanvändning görs en bedömning med stöd av ortsprismetoden och nyckeltalet kr/kvm LOA. Marknadsvärdet utifrån pågående markanvändning bedöms också med stöd av avkastningsmetoden, med ledning av statistik över marknadsmässiga hyresnivåer och drift och underhållskostnader för liknade fastigheter.

Med hänsyn till att kommunen påbörja ett planarbete för att ändra användningen till att även innefatta bostäder skall en bedömning göras avseende förväntningsvärde om exploatering för bostäder.

### 6.2 Värdering - pågående markanvändning

#### Ortsprismetoden

I aktuellt fall bedöms att fastigheten är bebyggd med en lokal för kontor- och/eller skoländamål om ca 1100 kvm LOA samt en lokal för kallförråd/garage om ca 80 kvm. En uppdelning görs därför där de delarna värderas var för sig, för att sedan läggas samman som ett totalvärde.

En uppdelning görs därför där de delarna värderas var för sig och sedan läggs samman som ett totalvärde.

*Huvudbyggnad kr/kvm LOA*

Vid bedömning av bebyggda kontors- och skollokaler görs en sökning på sådana

fastigheter i Laholms kommun med närliggande och marknadsmässigt jämförbara kommuner Laholm från 2019 fram till värdetidpunkten. Sökningen gav 12 köp med ett snitt vid värdetidpunkten om ca 4000 kr/kvm. Materialet är spretigt och varierar mellan ca 1500 och 6200 kr/kvm LOA. En del av objekten har sämre marknadsläge och del bedöms ha bättre marknadsläge än värderingsobjektet.

Med hänsyn till värderingsobjektets skick och standard bedöms att värdenivån för värderingsobjektet återfinns i det lägre spannet, varvid den bedöms till ca 2000 kr/kvm LOA, vilket omsatt på lokalytan om 1100 kvm ger ett avrundat marknadsvärde om 2 200 000 kr.

#### *Kallförråd och tält*

Vid bedömning av bebyggda fastigheter med inriktning kallförråd görs en sökning på sådana fastigheter i Laholms kommun med närliggande och marknadsmässigt jämförbara kommuner som Laholm från 2019 fram till värdetidpunkten. Sökningen gav 18 köp med ett snitt vid värdetidpunkten om ca 1500 kr/kvm. Materialet är spretigt och varierar mellan ca 200 och 3200 kr/kvm LOA. Materialet innehåller överlåtelser med objekt som är både betydligt sämre och bättre än värderingsobjektet. Två av objekten är hämtade från Knäred och bedöms mer jämförbara än övriga. Dessa visar på nivåer om 500 – 850 kr/kvm LOA.

Med hänsyn till lokalens skick, standard och marknadsläge bedöms värdenivån till ca 700 kr/kvm LOA eller omsatt på lokalytan 50 000 kr.

#### *Samlad bedömning*

I den samlade bedömningen enligt ortsprismetoden med en uppdelning i delvärden erhålls ett marknadsvärde för huvudbyggnaden om 2 200 000 kr och ett marknadsvärde för kallförrådet om ca 50 000 kr. Totalt erhålls ett avrundat marknadsvärde om **2 250 000 kr.**

#### Avkastningsmetoden

Vid bedömning med stöd av avkastningsmetoden görs en analys avseende huvudbyggnaden och en analys avseende kallförråden.

I avkastningsmetoden görs en analys av marknadsmässiga hyresintäkter, drift och underhållskostnader, vakansgrad och avkastningskrav. Uppgifter har hämtats från statistik vi Real Estate gällande hyra, drift- och underhållskostnader, vakansgrad och avkastningskrav.

Hyresintäkter vid pågående användning torde kunna ligga i ett spann om 250 - 925 kr/kvm, beroende på ändamål, skick och marknadsläge. Kontorshyran ligger betydligt högre än hyran för lager.

Vakansgraden ligger i ett spann om 5 – 15 % och avkastningskraven ligger i ett spann om 8 – 11,55 % beroende på ändamål och skick på lokaler.

Drift- och underhållskostnader ligger på 110 kr/kvm för lager medan kontor ligger på 400 kr/kvm.

Med hänsyn till lokalernas ändamål som till största delen utgörs av kontor eller liknade och med beaktande av skick och standard, där det krävs stora renoveringar etc. bedöms ett skäligt driftsnetto efter reducerad hyra för skick till i snitt till 200 kr/kvm. Med beaktande av eventuell vakansgrad. Med ett rimligt avkastningskrav kan marknadsvärdet uppskattas till i storleksordningen 1500 – 2000 kr/kvm LOA.

Omsatt på lokalerna ger ett totalt marknadsvärde om ca **2 100 000 kr.**

### **Samlad bedömning- pågående markanvändning**

Marknadsvärdet enligt pågående markanvändning, då fastigheten ses som en fastighet med lokaler för skola/kontor och lager eller liknade, bedöms med stöd av ortsprismetoden och avkastningsmetoden. I ortsprisbedömningen har en analys gjorts genom delvärdesmetoden, där byggnadsdelarna värderas för sig och sedan läggs samman i ett totalvärde. Analysen med stöd av ortsprismetoden indikerar värden om 2 250 000 kr. I avkastningsmetoden erhålls ett värde om sammanlagt 2 100 000 kr.

I den samlade bedömningen läggs störst tyngd vid ortsprismetoden då avkastningsmetoden i aktuellt fall bedöms mer osäker med hänsyn till lokalernas skick och därmed möjlighet till uthyrning.

Sammantaget bedöms marknadsvärdet utifrån pågående markanvändning till **2 200 000 kr.**

### **6.3 Värdering - förväntningsvärde**

Vid bedömning av värderingsobjektet skall hänsyn tas till framtida exploatering för bostäder och lokaler. En avstämning har gjorts med kommunen med anledning av det planbesked som finns för fastigheten om ändrad användning.

Med stöd av information från Laholms kommun bedöms att fastigheten kan exploateras med bostäder i 2 - 4 våningar med en total byggrätt om ca 6000 BTA.

Då fastigheten redan erhållit planbesked bedöms att en exploatering kan ske tämligen snart (inom 2 - 3 år) vilket också torde ligga i linje med kommunens utvecklingsprogram för Knäred.

Värdebedömningen görs dels genom en ortsprisanalys, dels genom en marknadsanpassad avkastningskalkyl. Den aktuella marken som är tänkt för exploatering bedöms utgöras, delvis av bebyggd mark, delvis av naturtomt.

Det bedöms troligt att den befintliga skolbyggnaden om 1100 kvm LOA kommer få stå kvar och renoveras/byggas om till bostäder och att det sedan byggs två nya huskroppar för bostäder i anslutning till den befintliga byggnaden.

2023-03-17

Vad gäller kostnaden för att renovera den redan befintliga byggnaden kontra att bygga helt nytt görs bedömningen att bygg/renoveringskostnader i stort sett går på ett ut. Det torde krävas omfattande renoveringar och ombyggnationer för att kunna nyttja de befintliga lokalerna för bostäder och erfarenhetsmässigt har det visat sig att renovering och ombyggnation är förhållandevis dyrt. Således görs det ingen skillnad i byggrättsvärde för den ytan som skall byggas helt nytt kontra den som skall byggas om.

Eftersom det finns ett positivt planbesked bedöms att det endast behöver göras en mindre justering av erhållet BTA-värde för att erhålla förväntningsvärdet. BTA-värdet avser normalt sett ett s.k. råtomtsvärde eftersom exploitören normalt sett betalar VA-anslutning, anlägger tomtanläggningar etc. Reduceringen sker således endast med kostnad för planläggning och tidsfaktorn.

#### Ortsprismetoden

För att erhålla ett jämförbart material vid en ortsprisanalys av exploateringsfastigheter görs en sökning av försäljningar av fastigheter i kommuner som bedöms jämförbara med Laholms kommun och orter med liknade karaktär som Knäred.

Sökningen har gjorts av sådana objekt som är likvärdiga med värderingsobjektet med hänsyn till fastighetstyp, storlek och läge samt liknande marknadsläge. Ortsprismaterialet har också valts med hänsyn till att överlåtelseerna skett nära i tiden.

I orter av Knäreds karaktär bedöms inte skillnaden vara så stor mellan upplåtelseformer hyresrätt och bostadsrätt och det är dessutom oklart med vilken upplåtelseform som värderingsobjektet exploateras med.

Det statistiska underlag som tagits fram är därför överlåtelse genomförda på obebyggda tomter för flerbostadshus med båda upplåtelseformerna. Tidsintervallet har satts från januari 2019 fram till värdetidpunkten och för att köpen skall vara relevanta har de räknats upp med fastighetsprisindex till året för värdetidpunkten.

Analysen gav 27 överlåtelse och indikerar en värdenivå om ca 900 kr/kvm BTA. Värderingsobjektet bedöms ha ett gynnsamt microläge, men bedöms sammantaget som sämre än snittet med hänsyn till Knäreds marknadsläge i stort. Sammantaget bedöms därmed marknadsvärdet av värderingsobjektet ligga i storleksordningen 700 – 800 kr/kvm BTA. Med justering för plankostnad och tidshorisont bedöms att värdet behöver reduceras med ca 70 - 75 % varvid marknadsvärdenivån bedöms till 500 - 600 kr/kvm BTA.

#### Marknadsanpassad avkastningsmetod - förväntningsvärde

Enligt ovan har det konstaterats att marken som skall exploateras skall utgå från ett värde för kvartermark bostäder och eller kontor. Den mest troliga exploateringen torde vara flerbostadshus och sådant värde uttrycks i kr/kvm BTA.



2023-03-17

Genom en ortsprisanalys erhålls att marknadsvärdet för bostadsrätter i Knäred med liknade marknadsläge torde uppgå till i storleksordningen 700 - 800 kr/kvm BTA för bostäder.

Enligt ovan har det erhållits uppgifter om att ca 6000 kvm BTA bostäder kan exploateras. För att möjliggöra exploateringen och göra marken tillgänglig för exploatering enligt ovan krävs dock en planläggning med diverse utredningar. Med hänsyn till att det rör sig om en ändring av detaljplan bedöms kostnaden, schablonsmässigt till ca 250 000 kr.

Med hänsyn till det att det finns planbesked och med kommunens intentioner i stort är det sannolikt med en exploatering inom en 2 - 3 års period.

Sannolikheten för att det blir en exploatering bedöms också som hög med hänsyn till politiska besluten enligt ovan.

Genom en nuvärdesberäkning av fastighetens byggrättsvärde om 2 - 3 år, med en kalkylränta på 10 % erhålls ett avrundat förväntningsvärde för fastigheten om ca 550 kr/kvm BTA.

#### Samlad bedömning förväntningsvärde

Marknadsvärdet vid förväntning om exploatering av bostäder har bedömts med stöd av ortsprismetoden och en marknadsanpassad avkastningsmetod.

Ortsprisanalysen och avkastningsmetoden indikerar likande värdenivåer. I den slutliga bedömningen vägs det båda analyserna samman.

Sammantaget bedöms marknadsvärdet för fastigheten utifrån förväntad bostadsexploatering till 550 kr/kvm vilket omräknat på byggrätten om 6000 kvm BTA ger ett totalt marknadsvärde om **3 300 000 kr.**



2023-03-17

## 7. Resultat

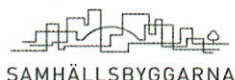
Marknadsvärdet för värderingsobjektet bedöms genom en bedömning utifrån pågående markanvändning och utifrån en förväntning om exploatering till bostäder. I den slutliga bedömningen skall marknadsvärdet knytas till det värde som genererar högst marknadsvärde av dessa två.

I aktuellt fall bedöms att den förväntade ändrade markanvändningen till bostäder genererar det högsta marknadsvärdet.

Marknadsvärdet för Björkered 2:96 bedöms till:

**Tre miljoner trehundra tusen kronor (3 300 000 kr).**

AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE



Kungsbacka 2023-03-17



Lars Lindeberg  
Fastighetskoll Väst AB

## **Bilagor**

- Bilaga 1. Karta över aktuellt område
- Bilaga 2. Fastighetsutdrag och taxeringsinformation
- Bilaga 3. Foto
- Bilaga 4. Översiktskarta
- Bilaga 5. Detaljplan
- Bilaga 6. Ortsprismaterial
- Bilaga 7. Planbesked
- Bilaga 8. Ritningar
- Bilaga 9. Allmänna villkor



N 6265714

E 397258



0 20 40 60 m  
Skala 1:1 000, SWEREF 99 TM, RH 2000.

LANTMÄTERIET

N 6265451

E 397448



FASTIGHET			
<b>Beteckning</b>	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b>	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b>	<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b>
LAHOLM BJÖRKERED 2:96 Nyckel: 130156164 UUID: 909a6a63-bcb6-90ec-e040-ed8f66444c3f Socken: Knäred	1996-01-18	2017-03-13 07:09	2023-02-10

ADRESS
<b>Adress</b> Björkeredsvägen 1 312 51 Knäred Distrikt: Knäred Nr: 104009

LÄGE, KARTA		
<b>Område</b> 1	<b>N (SWEREF 99 TM)</b> 6265565.6	<b>E (SWEREF 99 TM)</b> 397353.2
Andel i oregistrerad samfällighet.		

AREAL			
<b>Område</b>	<b>Totalareal</b>	<b>Därav landareal</b>	<b>Därav vattenareal</b>
Totalt	12 697 kvm	12 697 kvm	0 kvm

LAGFART				
<b>Ägare</b>	<b>Andel</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>	
556461-1829 AITATSE AKTIEBOLAG C/O CASANDRA HALLBERG VÅRHEMSPLATSEN 8 302 37 HALMSTAD Köp: 2017-02-28 Andel: 1/1 Köpeskilling: 2 700 000 SEK Avser hela fastigheten	1/1	2017-03-03	D-2017-00095581:1	

ANTECKNINGAR och AVTALS RÄTTIGHETER
Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning eller avtalsrättighet.

INTECKNINGAR				
Totalt antal inteckningar: 5 Totalt belopp: 1 340 000 SEK				
<b>Nr</b>	<b>Information</b>	<b>Belopp</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>
1	Datapantbrev	50 000 SEK	2001-06-18	01/15381
2	Datapantbrev	250 000 SEK	2001-06-18	01/15382
3	Datapantbrev	46 000 SEK	2001-11-21	01/30509
4	Datapantbrev	494 000 SEK	2009-11-12	09/39567
5	Datapantbrev	500 000 SEK	2012-05-22	12/11609

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
<b>Planer</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
Detaljplan: BJÖRKERED 2:4 M FL(BJÖRKLIDEN)	2003-09-09 Laga kraft: 2003-10-07 Genomf. start: 2003-10-08 Genomf. slut: 2013-10-07	1381-P03/20 1381 1381K-09-54

TAXERINGSINFORMATON			
<b>Taxeringsenhet</b>			<b>Taxeringsår</b>
SPECIALENHET, SKOLBYGGNAD (825) 702185-9 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.			2019
<b>Taxvärde</b>		<b>Ägartyp</b>	<b>Areal</b>
		Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	12697 kvm
<b>Taxerad ägare</b>	<b>Andel</b>		<b>Juridisk form</b>
556461-1829 AITATSE AKTIEBOLAG ÄNGELHOLMSVÄGEN 58 312 34 LAHOLM	1/1		Övriga aktiebolag

ÅTGÄRDER		
<b>Fastighetsrättsliga åtgärder</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
avstyckning	1996-01-18	1381-95/91

TIDIGARE ÄGARE			
<b>Tidigare lagfarna ägare</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>	
556644-6711 Fredens liljor AB C/O SVENSKA STANDARDBOLAG AB BOX 292 791 27 FALUN Köp: 2006-08-31 Andel: 1/1 Köpeskilling: 1 893 000 SEK Avser hela fastigheten	2007-08-10	07/24138	

**TIDIGARE ÄGARE**

Överlåten andel: 1/1

769602-3543

1999-10-26

99/11682

BJÖRKLIDENS UTVECKLINGSCENTRUM I KNÄRED EK FÖR

C/O A-EKONOMI STACKARP NORREGÅRD 2

340 12 ANNERSTAD

Köp: 1999-02-05 Andel: 1/1

Köpeskillning: 1 SEK Avser hela fastigheten

Överlåten andel: 1/1

Lagfartsanmärkning: Namn Akt: 01/30575

212000-1223

18/116

LAHOLMS KOMMUN

HUMLEGÅNGEN 6

312 80 LAHOLM

Köp: 1918-11-14 Andel: 1/1

Ingen köpeskillning redovisad.

Överlåten andel: 1/1

Lagfartsanmärkning: Anmärkning Akt: 85/915

**URSPRUNG**

LAHOLM BJÖRKERED 2:4

Foto





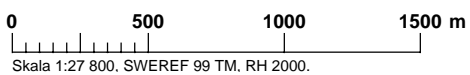
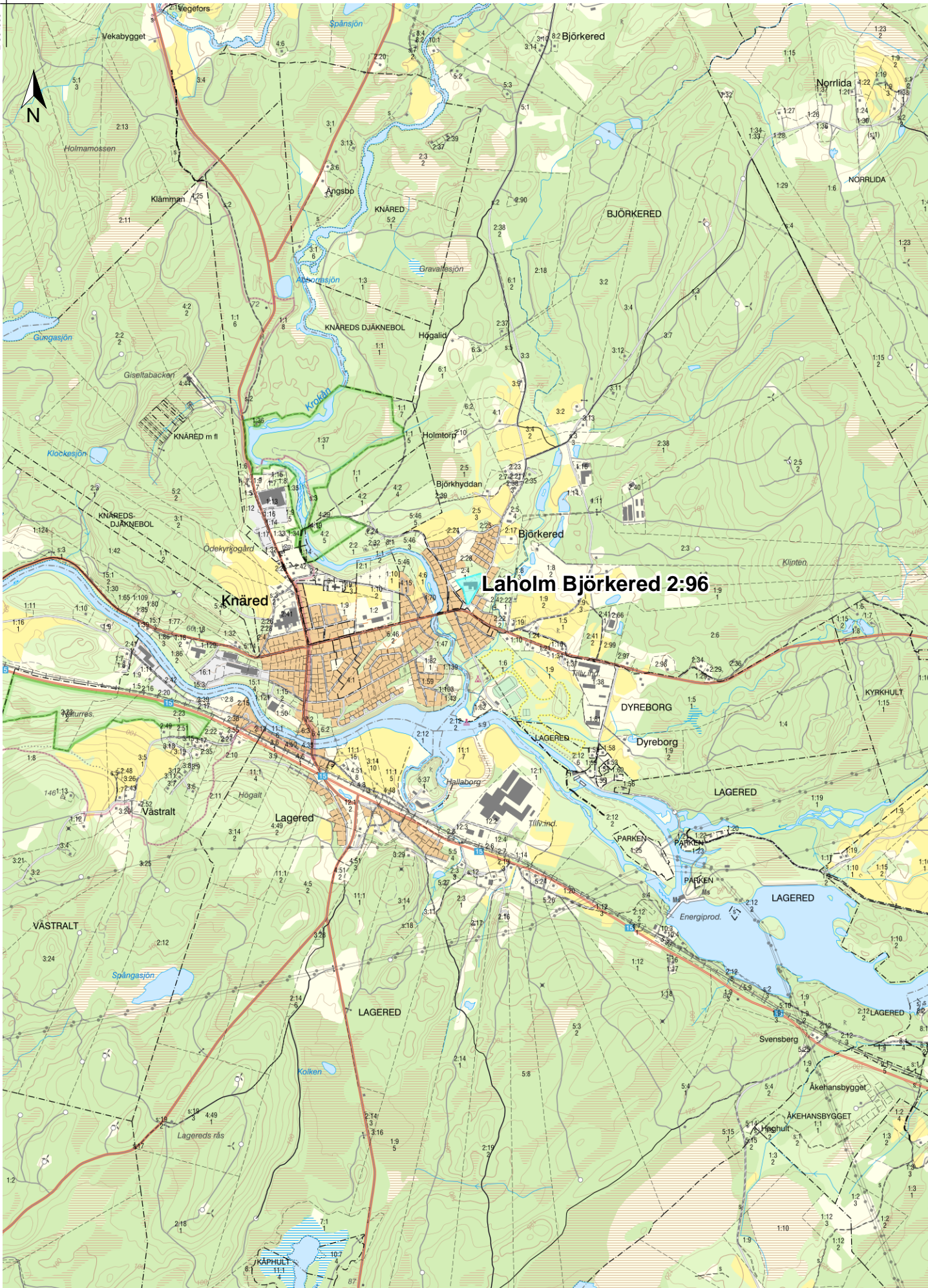






N 6268886

E 394683



N 6261575

E 393975





GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD 2003-03-31

*Uno Håkansson*

Uno Håkansson  
te måtningsingenjör

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

Planområdesgräns, linje ritad 3 mm utanför planområdet.

Användningsgräns

Egenskapsgräns

Gräns för område inom vilket detaljplan avses att upprättas.

ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATSER

LOKALGATA Lokaltrafik

BUSSGATA Buss- och taxi trafik.

PARK Anlagd park.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B Bostäder. Området får ej delas i flera tomter. Fristående enbostadshus i en våning.

Högsta byggnadshöjd är 3,5 m, uthus eller annan gårdsbyggn. 2,5 m. Största sammanlagda byggnadsarea per tomt är 250 kvm varav högst 50 kvm för fristående uthus eller annan gårdsbyggnad.

Endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad.

KS Kontor och skola

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

hpl Hållplats med väderskydd.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte byggas.

MARKENS ANORDNANDE Körbar utfart får inte anordnas. Högsta byggnadshöjd i meter.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft. Kommunen är inte huvudman för allmänna platser.

DETALJPLAN

Regler för markanvändning och byggnad enl PBL

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

- Bestämning
- Geografisk beskrivning
- Samordningsåtgärder

- Illustrationskort
- Fastighetsfärdning
- Utförande efter utställning

DEL AV BJÖRKERED 2:4 M FL (BJÖRKILDEN)

Knäreds samhälle Laholms kommun

2003-05-07

2003-08-27

2003-09-09

2003-10-07

ALL

ALL

ALL

KLIM

Kjell Pihl

Stadsarkitekt

09-54

SKALA 1:1000

SKALA 1:1000



## Ortspriser

### Lokaler, kr/kvm LOA

Kommun	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/kvm	Typkod	Värdeår	Totalyta
Markaryd	MARKARYD 1:25	2019-06-01	675	1 646	325	1998	410
Markaryd	STRÖMSNÄS 18:3	2019-08-25	650	6 190	325	1971	105
Markaryd	MARKARYD 14:7	2019-11-06	4 079	2 779	325	2010	1 468
Örkelljunga	SPARVEN 10	2019-11-06	4 085	3 583	325	2005	1 140
Markaryd	ULVARYD 2:68	2020-06-12	7 457	5 671	325	2017	1 315
Markaryd	HINNERYD 3:14	2020-06-26	350	1 522	325	1950	230
Laholm	NYBY 3:59	2020-11-01	3 300	5 263	325		627
Laholm	SKUMMESLÖV 3:313	2021-03-25	8 199	6 221	325	1960	1 318
Laholm	RÄNNESLÖV 23:15	2021-05-28	500	2 066	325	1929	242
Laholm	MELLBY 23:10	2021-06-10	3 700	5 014	325	1971	738
Örkelljunga	MILSTOLPEN 4	2022-03-18	700	2 979	325	1981	235
Laholm	ELESTORP 7:446	2022-04-01	1 250	3 453	325	1972	362

### Kall förråd, kr/kvm LOA

Kommun	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/kvm	Typkod	Totalyta
Halmstad	DRARED 2:44	2020-05-05	1 150	838	432	1 372
Ljungby	DRAGARYD 2:21	2020-06-25	625	2 778	432	225
Halmstad	LINGILT 2:11	2020-07-14	100	175	432	571
Laholm	BLANKERED 1:17	2020-07-15	1 700	2 361	432	720
Markaryd	VIVHULT 1:25	2020-12-04	60	513	432	117
Örkelljunga	TALLBACKEN 3	2021-03-30	650	1 260	432	516
Laholm	JOHANNESDAL 7	2021-04-30	14 652	2 526	432	5 800
Laholm	ALA 3:57	2021-05-26	650	1 128	432	576
Laholm	VALLBERGA 2:141	2021-12-15	475	2 209	432	215
Markaryd	MISTERHULT 3:75	2021-12-20	2 300	2 987	432	770
Halmstad	LILLEGÅRD 1:21	2022-03-03	125	446	432	280
Markaryd	ULVARYD 4:3	2022-03-08	1 534	1 150	432	1 334
Markaryd	MISTERHULT 3:75	2022-04-01	2 465	3 201	432	770
Laholm	LAGERED 3:10	2022-05-09	475	853	432	557
Laholm	LAGERED 12:3	2022-05-13	1 392	519	432	2 683
Laholm	SKUMMESLÖV 7:17	2022-05-31	1 056	1 257	432	840
Örkelljunga	ÅSLJUNGA 78:4	2022-11-07	580	1 547	432	375
Markaryd	TRARYD 3:429	2022-11-22	750	1 697	432	442

### Kr/kvm BTA bostäder

Kommun	Område	Ändamål	Fastighet	Datum	Justerat värde 2023
Ulricehamn	Sarven	Bostadsrätter	Sarven	jan-19	1204
Halmstad	Fyllinge	Bostadsrätter	Nocken 1	feb-19	821
Alingsås	Stadsskogen	Hyresrätt	Ädellövsskogen 3	mar-19	1204
Mark	Ubbhult	Bostadsrätt	Kråkered 1:17	apr-19	1532
Mark	Ubbhult	Hyresrätt	Kråkered 1:17	apr-19	1094
Halmstad	Fyllinge	Hyresrätter	Fyllinge 20:557	maj-19	602
Borås	fristad	hyresrätt	Fristads prästgård 1:100	jun-19	1313
Falkenberg	Skogstorp	Bostadsrätt	Skogstorp 4:194 m.fl	okt-19	1204
Falkenberg	Skogstorp	Hyresrätter	Skogstorp 4:171 m.fl	okt-19	930
Halmstad	Harplinge	Hyresrätter	Lyngåkra 4:252	nov-19	602
Härryda	Mölnlycke	Hyresrätt äldreboende	Råda 1:9 m.fl	jan-20	1026
Falkenberg	Falkagård	Hyresrätt	Fibulan 1	jan-20	971

## Bilaga 6

Ljungby	Centrum	Hyresrätt, markläggigheter och gruppboende	Loket 1	aug-20	359
Ljungby	Replösa	Hyresrätt, markläggigheter och gruppboende	Olof 1	aug-20	451
Borås	Dalsjöfors	Trygghetsboende	Kerstinsgårde 1:85,1:2	sep-20	1129
Mark	Kinna	Bostadsrätt	Kinna 24:125	okt-20	1334
Mark	Sätilla	Bostadsrätt	Lygnersvider 1:29	okt-20	1043
Borås	Rångedala	Bostadsrätt	Klämmestorp 1:33	dec-20	616
Osby	Norr om centrum	Hyresrätt	Chauffören 26	maj-21	750
Osby	Nordväst om centrum	Bostadsrätter	Ferebacken 1 - 4	maj-21	750
Osby	Nordväst om centrum	Bostadsrätter kedjehus	Snärjet 1	maj-21	750
Ljungby	Centrum	Hyresrätt	Långraden 5 -7 m.fl	nov-21	385
Örkelljunga	Centralt	Bostadsrätt	Ejdern 6 och 11	mar-22	460
Örkelljunga	Lycksta äng	Trygghetsboende, hyresrätt	Västra-Ringarp 8:504	mar-22	600
Mark	Sätilla	Bostadsrätt	Sätilla 4:3	maj-22	1400
Mark	Sätilla	Hyresrätt	Sätilla 4:3	maj-22	1000
Älmhult	Västra Bökhult	Bostadsrätt, friliggande m.fl	Lasern 1 m.fl	okt-22	1125

§ 180

Dnr 2020-000208

**Ansökan om planbesked Björkered 2:96****Kommunstyrelsens beslut**

Kommunstyrelsen bifaller planbeskedet för Björkered 2:96 för planläggning för bostäder och kontor.

Kommunstyrelsen placerar detaljplanearbetet i den så kallade väntelistan för planärenden på plats 10.

Kommunstyrelsen beslutar att detaljplanearbetet ska bekostas av exploatören och ett planavtal ska tecknas. Planarbetet ska utföras av kommunens egen personal. Planen beräknas kunna påbörjas hösten 2021 och antas 1,5–2 år efter påbörjat detaljplanearbete.

Med hänvisning till taxa fastställd av kommunfullmäktige ska kommunstyrelsen ta ut avgift om 14 190 kronor för planbeskedet.

**Ärendebeskrivning**

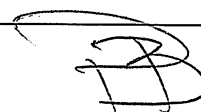
Den 5 april 2020 lämnade Aitase Aktiebolag in en förfrågan om att upprätta en detaljplan för fastigheten Björkered 2:96 i Knäred, som i nuläget är planlagd för skola och kontor.

Planansökan innefattar att på fastigheten tillåta bostäder, kontor, skola och vård. Sökande vill göra det möjligt att både bygga om befintliga byggnader till bostäder samt att riva och därmed bygga helt nytt på platsen i 2–4 plan.

Enligt översiktsplanen behöver Knäreds centrum och dess service utvecklas och då krävs ett befolkningstillskott. Planområdet är sedan tidigare ianspråktaget av bebyggelse och en ny detaljplan skulle innebära en ändring av användningen. I kommunfullmäktiges antagna "Utvecklingsprogram för Knäred 2035" framgår en ambition att samla service och publika verksamheter till de centrala delarna av Knäred, med anledning av Knäreds framtid som stationssamhälle med fokus på stationsnäralägen. Att tillåta skola och vård på aktuellt område kan motverka detta.

Det planerade tågstoppet i Knäred ger underlag för fler bostäder i orten. Därför är det av intresse att planlägga området med bostäder. Utpekade område är dessutom beläget i direkt anslutning till buss-hållplats och omges av ett bostadsområde med villor.

Sökande är intresserad av bebyggelse i 2-4 våningar och detaljplanen tillåter idag 9.0 meter i byggnadshöjd. Området har sedan tidi-



gare pekats ut som ett område där det är möjligt att tillåta en högre bebyggelse än i omgivande fastigheter för friliggande villor, vilket innebär att det finns förutsättningar för bebyggelse som är högre än omkringliggande bebyggelse.

Spillvattnet från fastigheten avleds till kommunens reningsverk i Knäred. Detta utnyttjas i dagsläget fullt ut och pumpstationen för spillvatten är underdimensionerad för utbyggnationen av Björkered 2:96. En kapacitetsutredning är beställd och förväntas bli klar om ett till två år. Det innebär att dimensioneringen behöver uppgraderas innan en detaljplan kan antas.

En viktig konsekvens av användningen skola är trafikallsträng. En nätverksanalys har gjorts för en tänkbar skolväg. Knäredbron över Krokån och Sjöaredsvägen visar trafiksäkerhets- och tillgänglighetsrelaterade brister i befintlig infrastruktur för gång- och cykeltrafikanter. Med tanke på att barn oftast är gångtrafikanter eller cyklister är detta negativt för placeringen av skola på området.

Enligt gällande detaljplan är kommunen inte huvudman för allmänna platser, detta bör ändras i kommande detaljplan för att låta kommunen få rådighet över både grönområden och gator. Utöver planläggning av fastigheten Björkered 2:96 kan hela det befintliga detaljplaneområdet behöva tas med i kommande planarbete.

Den breda användningskombinationen som sökande förfrågar försvårar möjligheten för en ändamålsenlig detaljplan. Begränsningar i respektive användning påverkar exploateringsmöjligheterna och utformningen av tillkommande bebyggelse inom det aktuella området.

För skolor krävs att friytor säkerställs för utelek relaterat till den byggrätt som tillskapas.

I arbetet med kommunens lokalförsörjningsplan har det framgått att Knäred inte har behov av skola eller förskola på föreslagen fastighet. Med utgångspunkt i Knäreds ortsutvecklingsprogram är lokaliseringen av en skola även mer anpassad för andra delar av Knäred. Den skolväg som finns att tillgå visar dessutom brister utifrån trafiksäkerhet.

Planförslag med kombination av allmän och enskild kvartersmark (Skola & Bostäder) kan innebära ett problem för framtida fastighetsbildning. De bestämmelser som ger kommunen skyldighet och i vissa fall rättighet till inlösen omfattar hela användningsområdet



och kan därmed också utgöra ett hinder mot att få till stånd bebyggelse för enskild användning (bostäderna). Det gör rätten till inlösen oklar. Därför behöver skola och bostäder delas upp och inte dela användningsområde.

I dagsläget finns det en vårdcentral i centrala Knäred. Planlagd mark för vård finns i stor omfattning på orten och därför finns det inte underlag för ytterligare vårdanläggningar i Knäred. Således är det inte lämpligt att planlägga för vård på den aktuella fastigheten. Underdimensioneringen av spillvattenledningarna innebär att placeringen av detaljplanen på väntelistan är av stor vikt för att problemet ska hinna lösas innan detaljplanen antas. Då detaljplanen bedöms påbörjas hösten 2021 och antas först 1,5-2 år senare bedöms dagens kapacitetsproblem inte utgöra ett hinder för genomförandet av detaljplanen.

Ett tillskott av bostäder på den föreslagna lokaliseringen bedöms som positiv med hänsyn till det framtida tågstoppet i Knäred. Att förnya och förtäta befintligt område bedöms som särskilt positivt ur ett markhushållningsperspektiv. Att kombinera bostäder med kontor bedöms som lämpligt för att bredda detaljplanens flexibilitet och fortfarande ha en ändamålsenlig exploateringsgrad och struktur.

Utifrån ovanstående resonemang är därmed bostad och kontor lämpliga användningsområden för fastigheten och ska bifallas, medan vård och skola inte bedöms som lämpligt.

### **Beslutsunderlag**

Miljö- och byggnadsnämndens protokoll den 23 september 2020 § 129

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse den 15 september 2020

Bilaga 1 Översiktskarta

Bilaga 2 Prioriteringslista

Ansökan om planbesked

### **Förslag till beslut på sammanträdet**

Roland Norrman (M): Bifall till ledningsutskottets förslag.

### **Beslutsgång**

Ordföranden lägger fram ledningsutskottets förslag till beslut och finner att kommunstyrelsen bifaller detsamma.

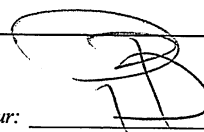


**Beslutet skickas till:**  
Miljö- och byggnadsnämnden  
Aitatse Aktiebolag

Ordförandes signatur: \_\_\_\_\_



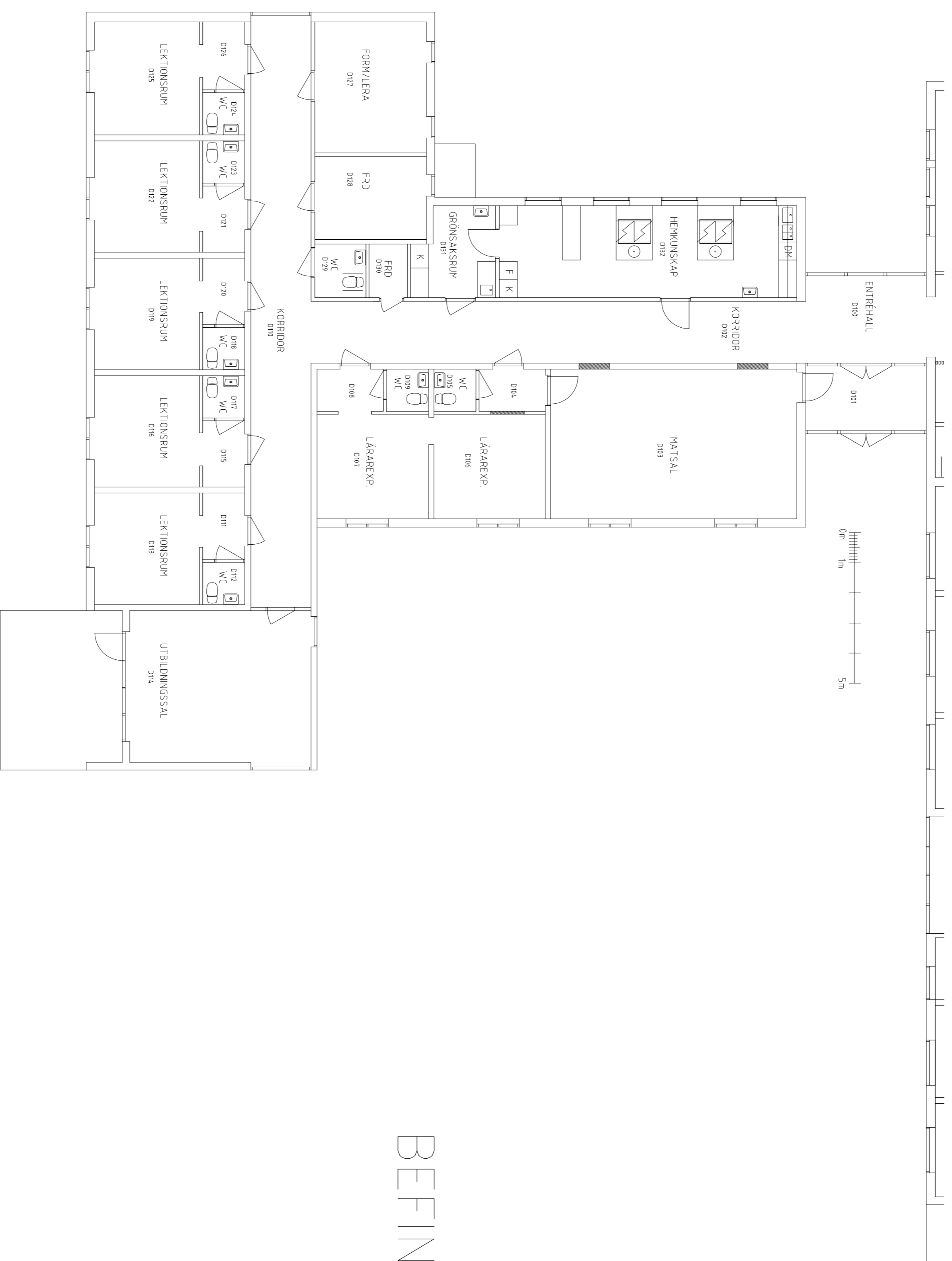
Justerandes signatur: \_\_\_\_\_



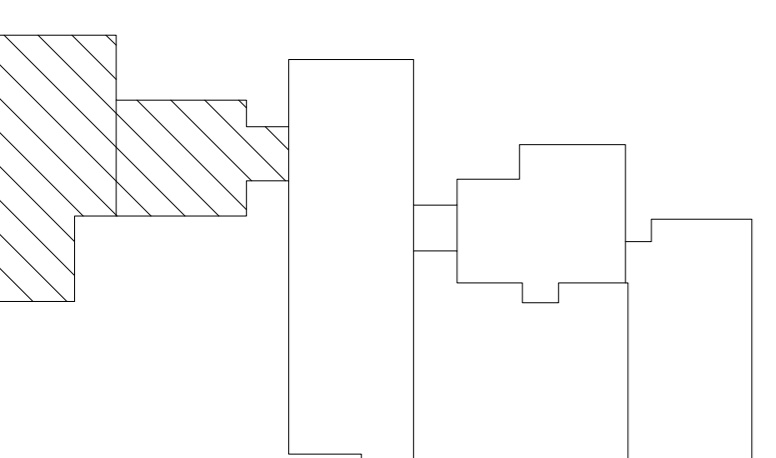




OBS! DENNA RITNING GRUNDAR SIG PÅ PAPPERSRITNINGAR SOM RITADES 1987. DET  
 ÄR INTE GJORT NÅGON UPPMÄTNING PÅ PLATS SÅ DÄRFÖR MÅSTE ALLA MÅTT  
 KONTROLLERAS VID BEHOV. DET KAN OCKSÅ FÖREKOMMA AVVIKELSER PÅ  
 PLANRITNING I JÄMFÖRELSE MED BEFINTLIG BYGGNAD SÅ KONTROLL PÅ PLATS ÄR  
 DÄRFÖR NÖDVÄNDIG.



# BEFINTLIGT UTSEENDE



BET	ANT	ANORDNINGEN AVSER	DATUM	SIGN
		BEFINTLIGT UTSEENDE		
		BJÖRKERED 2:96		
		LAHOLMS KOMMUN		
<b>ISRENN</b>				
ARKITEKTER				
KUSTVÄGEN 40 SE-312 60 KELLERSTRAND				
TEL:0430-27940 MOBIL:070 262 11 11				
E-MAIL: ISRENN@TELIA.COM				
UPPRÅG NR		ANSVARE	HANDLAGSABE	
		RIKID/KONSTR AV	CHI	
DATUM		KI		
2017/10/10		CHARL-JOHAN HERBERGSSON		
BJÖRKLIDEN KNÄRED				
PLAN 1 ENTREPLAN DEL 2				
SKALA		NUMMERS		BET
A1=1:100		A30:102		
A3=1:200				

## ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden 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 Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomrätter, 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 förutsatts 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 förutsatts 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 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.

