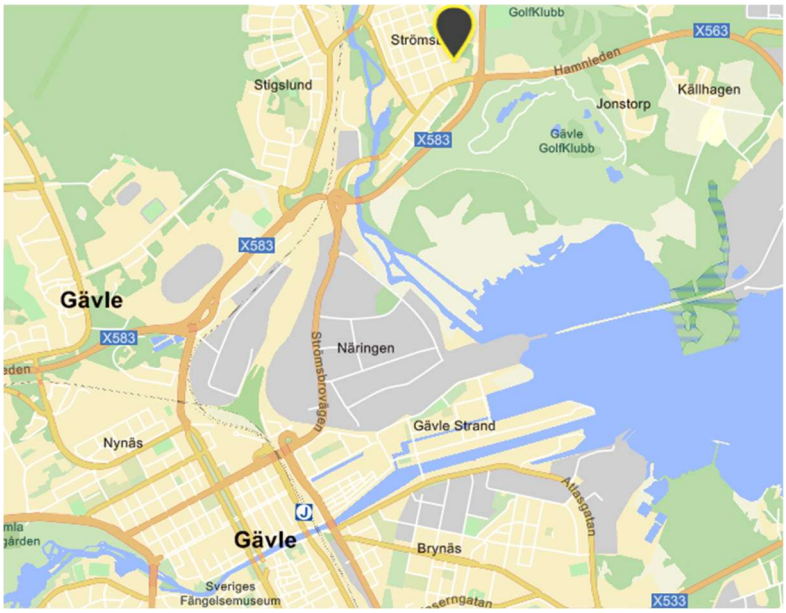
Värdeutlåtande
Tomträtten till fastigheten
Gävle Strömsbro 63:5

Svefa AB, Hamiltongatan 3, 802 66 Gävle
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

1. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av tomträtten till fastigheten Gävle Strömsbro 63:5 i Strömsbro. Enligt fastighetsregistret uppgår tomtarealen till ca 8 139 kvadratmeter. Området utgörs av huvudsakligen av äldre villabebyggelse med inslag av flerbostadshus. Avståndet till Gävle centrum är knappt 4 kilometer.



Värderingsobjektet ligger i utkanten av bostadsområdet och i anslutning till ett grönområde som skapar avstånd till landsvägen. På andra sidan vägen finns både matbutik och golfbana. Tomten utgörs huvudsakligen av kommunikationsytor, parkering och gräsytor. Tomten är bebyggd med tre radhusbyggnader som inrymmer 25 lägenheter samt garage.



Flygfoto, Minkarta Lantmäteriet

Svefa AB, Hamiltongatan 38, 802 66 Gävle, Tfn: 010-603 86 00
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

Ägare till fastigheten är Gävle kommun som upplåter den som tomträtt till HSB Bostadsrättsförening Vimpeln i Gävle C/O HSB Södra Norrland. Enligt fastighetsdata är avgälden från 2023-08-01 380 000 kronor per år. Enligt uppgift från kommunen är avgälden inte indexerad med KPI.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Gävle kommun genom Simon Roos.

Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och det mest sannolika priset vid friköp av tomträtten.

Ett friköpspris är en förhandling mellan två parter med beroendeställning till varandra genom avtal varför det inte direkt är att jämföra med en försäljning på den allmänna marknaden. Tomträttsinnehavare till småhus har en juridisk rätt att friköpa marken, vilket dock inte gäller för kommersiella fastigheter och flerfamiljshus utan det måste ske efter en ömsesidig överenskommelse.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 1 november 2025.

Allmänna villkor

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan.

De allmänna villkoren har utarbetats gemensamt av de ledande värderingsföretagen på den svenska marknaden och tillämpas alltid av dessa företag om inte annat särskilt anges i det enskilda fallet. De allmänna villkoren återger värderingsbranschens uppfattning om ett värderingsutlåtandes generella begränsning.

De allmänna villkoren anger begränsningar i värdeutlåtandets omfattning, förutsättningar för värdeutlåtandet vad gäller datafångst och tillförlitlighet, hur miljöaspekter beaktas, besiktningens funktion, hur värderingsobjektets tekniska skick beaktas, värderarens ansvar, värdeutlåtandets aktualitet, hur redovisade bedömningar av framtida händelser och förutsättningar ska tolkas samt hur värdeutlåtandet får användas.

De allmänna villkoren gäller i alla delar för såväl av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare som för icke auktoriserade värderare.

Svefa AB ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.

Besiktning och värderingsunderlag

Området har besiktats den 27 november 2025 av undertecknad. Följande material och information har inhämtats som värderingsunderlag:

- Utdrag ur fastighetsregistret
- Uppgift om tomträttsavgäld och avtalsperiod
- Uppgifter ur ortsprisdatabas avseende köp av jämförbara objekt

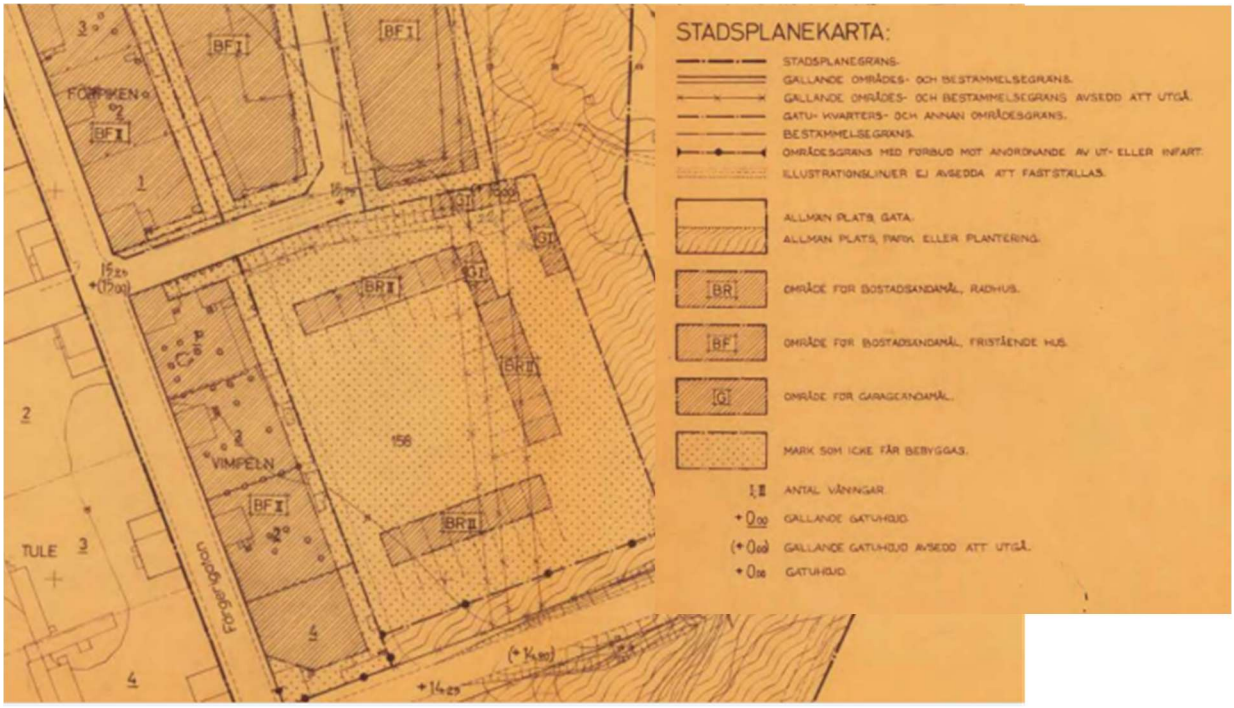
Svefa AB, Hamiltongatan 38, 802 66 Gävle, Tfn: 010-603 86 00
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

Vidare har underlag inhämtats och bearbetats från kommunens planarkiv, fastighetsregistret samt offentlig statistik från SCB med flera.

Planförhållanden

Värderingsobjektet omfattas av en äldre stadsplan från 1963. Planen anger bostadsändamål för radhus i två våningar samt garage. Hela tomten utgörs av prickmark som inte får bebyggas.

Fastigheten utgörs av totalt 25 lägenheter med en tomtareal om 130 kvm, bostadsyta om 96 kvm och 45 kvm biyta som utgörs av källare. Det ger en byggrätt om ca 3 000 kvm BTA.



2. Marknadsanalys

Makroekonomi

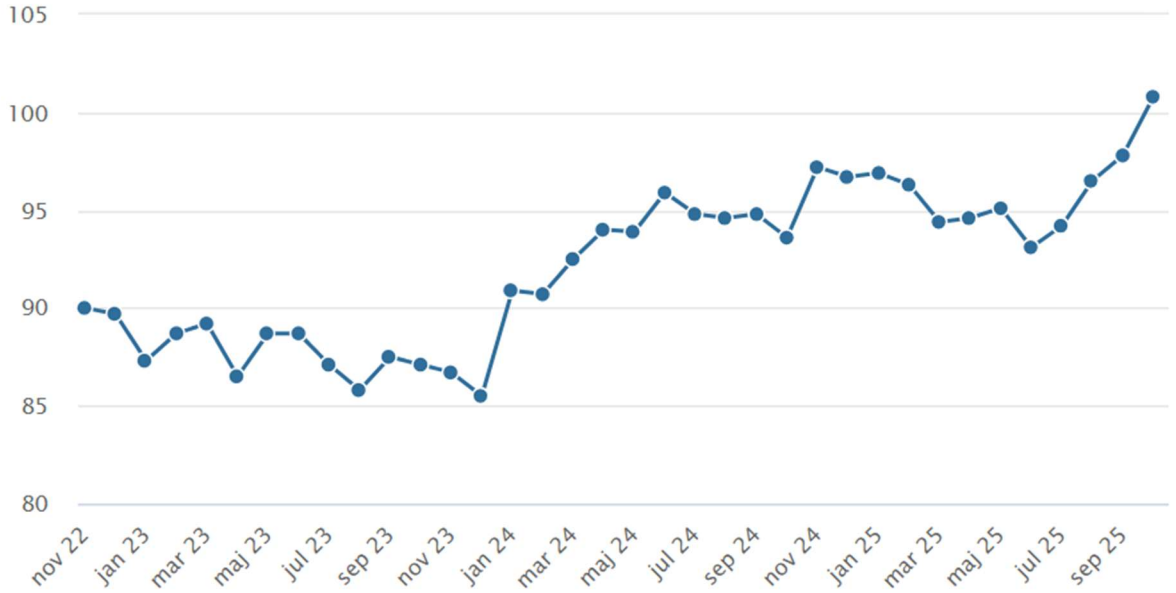
Svensk ekonomi

Konjunkturinstitutets prognos (sept-25) indikerar en försiktig återhämtning inom svensk ekonomi, med BNP om 1,1% för 2025 resp. 2,4% för 2026. Den utdragna lågkonjunkturen sin inleddes 2023 väntas emellertid bestå – sannolikt till 2027 – och geopolitiska, ekonomiska och militära konflikter medför stor osäkerhet.

BNP för Q1 och Q2 2025 ökade 0,9% resp. 1,4% jämfört med Q1/Q2 2024.

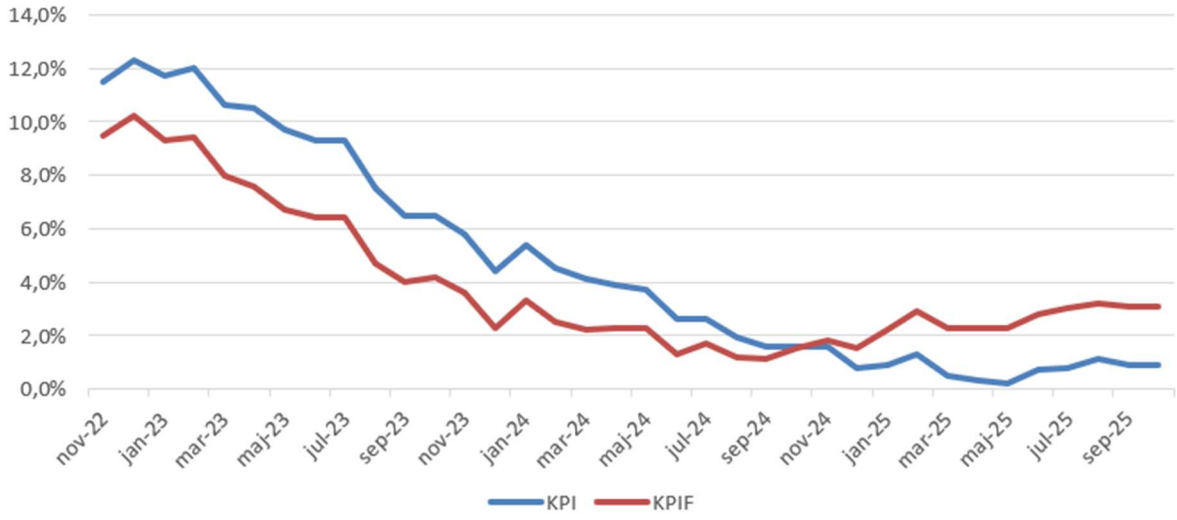
Konjunkturbarometern har noterat en fortsatt stark utveckling, och indikerar nu ett ”normal” läge för svensk ekonomi (för första gången sedan aug-22). Hushållen har blivit alltmer positiva, även vad gäller arbetsmarknaden, med det kvarstår en relativt negativ syn vad gäller bostadsinvesteringar.

Svefa AB, Hamiltongatan 38, 802 66 Gävle, Tfn: 010-603 86 00
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



Källa: Konjunkturinstitutet

Inflationen ökade under sommaren (i huvudsak en normal säsongsvariation), men sjönk något i sept/okt till 0,9% (med KPIF på 3,1%).



Källa: Svefa, Data från SCB

För att ge stimulera den svaga konjunkturen och stabilisera inflationen valde Riksbanken i sept-25 att sänka styrräntan med 25 punkter till 1,75%. I nov-25, i linje med tidigare prognos, lämnade Riksbanken styrräntan oförändrad till följd av de alltmer stabila konjunkturs-/inflationsutsikterna.

Prognoser från Riksbanken, Konjunkturinstitutet och de svenska storbankerna indikerar i huvudsak en styrränta om 1,75% i Q4 och under 2026.

Svefa AB, Hamiltongatan 38, 802 66 Gävle, Tfn: 010-603 86 00
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

Sverige står inför en stor militär upprustning. Till 2025 ska potentiellt 5% av BNP gå till försvars- och säkerhetsutgifter (vilket inkluderar civilt försvar och infrastruktur). En stor utmaning är att balansera erforderliga säkerhetspolitiska investeringar mot den långsiktiga samhällsutvecklingen i stort, t.ex. beaktat demografiska utmaningar som svag befolkningstillväxt och nödvändiga investeringar i vård/omsorg till följd av en åldrande befolkning.

Sverige har fortsatt relativt starka offentliga finanser, och budgeten för 2026 omfattar ofinansierade åtgärder om 80 mdkr. Med stora investeringar i försvar och infrastruktur ses det emellertid som troligt med en mer restriktiv finanspolitik framöver, sannolikt då såväl höjda skatter som omfördelning av offentliga medel.

Arbetsmarknaden försvagades tydligt under 2024 (AKU 15-74 år uppgick till 8,4 %, +0,7 procentenheter jämfört med 2023). Arbetslösheten har ökat mest i storstadslänen – Stockholm, Västra Götaland och Skåne – medan arbetslösheten är fortsatt låg i norra Sverige. Senaste prognosen från Arbetsförmedlingen indikerar en arbetslöshet om 8,7 respektive 8,4 % för 2025 och 2026.

Näringslivet har blivit alltmer kunskapsintensivt, vilket trots lågkonjunktur och stigande arbetslöshet medfört brist på kompetent arbetskraft, även inom offentlig sektor och inom yrken med traditionellt låga kvalifikationskrav. Det finns en strukturell obalans på arbetsmarknaden som väntas kvarstå även i en starkare konjunktur. Arbetslösa som saknar gymnasial utbildning, utom-europeiska invandrare, 55+ och personer med funktionsnedsättning som medför nedsatt arbetsförmåga har stor risk att hamna i långtidsarbetslöshet.

Fastighetstaxering

Enligt fastighetstaxeringen 2024 har tomten ett åsatt taxeringsvärde om 13 575 000 kr för småhusenhet, gruppområde (typkod 230). Taxeringen skall generellt sett motsvara 75 procent av marknadsvärdet vilket i detta fall blir ca 18 000 000 kronor för den aktuella tomten.

Taxeringsvärdet för byggrätt för flerfamiljsbostäder i området är 2 800 kr/kvm BTA. För värderingsobjektets beräknade byggrätt ger det ett taxeringsvärde om ca 8 500 000 och ett marknadsvärde om 11 500 000 kr. Detta värde ska dock rensas från markanläggningar och VA, vilket då indikerar ett marknadsvärde för byggrätt för bostad om 8 000 000 – 10 000 000 kr.

3. Värdering

Definition av marknadsvärde och metodtillämpning

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden.

Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av två metoder; ortsprismetod och avkastningsmetod. Utifrån resultaten av dessa metoder görs en sammanfattande bedömning av marknadsvärdet.

Ortsprismetod

Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge och standard. Hänsyn tas till den värdeutveckling som skett mellan förvärvs- och värdetidpunkt. Köpeskillingarna jämförs direkt eller normeras med avseende på en eller flera värdebärande egenskaper, exempelvis kr/kvm eller taxeringsvärde.

Svefa AB, Hamiltongatan 38, 802 66 Gävle, Tfn: 010-603 86 00
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

Ortsprismaterial

När det gäller försäljning av byggrätter har de varit försvinnande få under senaste åren i Gävle med omnejd varför sökningen har utökats till att omfatta Norrland.

I materialet finns både noteringar som är officiella och sådana som Svefa har kännedom om och inte kan redovisa närmare. Tabellen nedan ger ingen tydlig trend i utvecklingen men noteringarna tycks ändå belägga en nivå som inte direkt avviker från tidigare nivåer, utan snarare belägger dessa. Det är då främst i Falun som vi har två noteringar inom perioden som skett för liknande nivåer, men även senare köp i Östersund och Sundsvall har skett på nivåer som är i nivå med tidigare affärer.

Gävle som ort bedöms vara något starkare än flertalet av orterna i tabellen nedan och mest jämförbar med Sundsvall. Värderingsobjektets läge är dock mer perifert än noteringen nedan.

Kommun	Område	Läge [A-C]	Värdetidpunkt/Köpetidpunkt	Köpesumma (kr)	Byggrättsvolym [BTA alt st]	Köpesumma [kr/st alt BTA]
Skellefteå	Anderstorg	B	2022-02-01	2 000	1	2 000
Hudiksvall	Kattvikskajen	A	2022-03-28	13 111 000	5 724	2 291
Skellefteå	Moröhöjden	B	2022-06-01	7 728 000	3 220	2 400
Falun	Övriga tätorten	B	2022-06-29	0		2 250
Sundsvall	Centrala Sundsvall	A	2023-03-01	3 600	1	3 600
Östersund	Centrala Östersund	A	2024-12-04	21 000 000	8 000	2 625
Falun	Centrala Falun	A	2025-02-28	1 805 000	725	2 490

De få noteringar som skett de senare åren indikerar ändå nivåer för byggrätter i Gävles bättre lägen inom intervallet 3 500 – 3 800 kr/kvm BTA, vilket är i paritet med tidigare genomförda försäljningar på Gävle Strand. I mer perifera lägen har vi äldre noteringar i intervallet 1 500 – 2 500 kr/kvm BTA. Trots att inga försäljningar skett på senare tid kan man ändå anta att nivån ligger kvar i ungefär samma intervall.

Under 2017-2019 köpte Peab, BoKlok och Hemlingby Mark och Bygg byggrätter i Strömsbro och Lindbacka av kommunen för nivåer om ca 1 800 – 2 400 kr kr/kvm BTA.

Sammanfattningsvis indikerar ortspriset ovan priser för byggrätter i det aktuella området om 2 000 – 2 500 kr/kvm BTA, vilket för värderingsobjektets byggrätt om 3 000 kvm BTA indikerar ett värde om 6 000 000 – 8 000 000 kr.

Friköpspriser för tomträtter och arrenden

När ett marknadsvärde bedöms ska detta ske med utgångspunkt från försäljningar på den allmänna marknaden där antalet intressenter och möjliga köpare inte är begränsade. Situationen vid friköp av arrende- och tomträtter skiljer sig från den normala försäljningssituationen på så vis att arrendatorn och tomträttsinnehavaren har en form av monopolsituation, både från säljaren och köparens sida. Antalet presumtiva köpare av tomten begränsas då arrendatorn normalt sett utgör den ende presumtiva köparen vid en försäljning och tomten belastas av en byggnad ägd av arrendatorn. Arrendatorn är också mer bunden att köpa just den tomten eftersom byggnaden, ägd av denne, är placerad där.

Svefa AB, Hamiltongatan 38, 802 66 Gävle, Tfn: 010-603 86 00
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

Med dessa förutsättningar tenderar priserna att sjunka till en nivå som normalt ligger under marknadsnivån. Det finns exempel på friköpspriser som ligger under 50 procent av marknadsvärde till 100 procent av marknadsvärdet. Vilket pris markägaren väljer att lägga sig på beror av hur angelägen denne är av att en försäljning kommer till stånd inom snar framtid. Intresset för friköp av arrendetomt och tomträtt är naturligtvis starkt förknippat med arrendeavgiftens/tomträttsavgäldens storlek och nominell räntenivå. Är avgiften låg är incitamentet att friköpa också lågt och friköpspriset måste sättas betydligt lägre än marknadsnivån för att en överenskommelse ska nås.

För friköp av arrenden finns det en praxis att det anses skäligt att priset bör ligga någonstans mellan 50 - 100% av marknadsvärdet i obebyggt skick. I Hudiksvall finns exempel på friköpsnivåer om 50 – 75 procent av taxeringsvärdet och i Gävle har ett större antal arrendetomter sålts ut de senaste 10-20 åren efter diverse överklaganden och prövningar i domstol. Grunden för beräkningarna för dessa friköpsnivåer har i stort sett varit taxeringsvärdena och 75 procent av dessa. I Söderhamn finns exempel på friköp av tomter både för rabatterade nivåer och fulla marknadsvärden. Där Söderhamns kommun ger en viss rabatt och den privata markägaren har fattat ett beslut om att endast sälja för fullt marknadsvärde. Den aktuella tomtens taxeringsvärde är 13 575 000 kr, 50 - 75 % av detta ger ett intervall om 5 000 000 – 7 000 000 kr. Många av avgälderna och avgifterna har då både i Gävle och Hudiksvall legat på en relativt låg nivå som succesivt höjts under de senaste 10-15 åren.

Regler kring tomträtt och arrende finns i jordabalkens 13 och 10 kap och har sitt ursprung i 1907 års lag om nyttjanderätt till fast egendom. När en tomträttsavgäld ska fastställas säger jordabalkens 13 kapitel att ”rätten på grundval av det värde marken äger vid tiden för omprövningen bestämma avgiften för den kommande perioden. Vid bedömande av markvärdet ska hänsyn tas till ändamålet med upplåtelsen och de närmaste föreskrifterna som ska tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse”. Markvärdet ska i princip antas motsvara ett tänkt saluvärde på marken i avröjt skick vid omprövningstillfället. För arrendeavgiften sägs att den ska utgå med ett skäligt belopp, vilket antas motsvara arrenderättens värde med hänsyn till avtalets innehåll och omständigheter i övrig. I första hand ska jämförelser ske med likvärdiga arrenden eller tomträtter, men då antalet prövningar i arrendenämnden är försvinnande få är det svårt att hitta ett marknadsmässigt jämförelsematerial.

En marknadsmässig tomträttsavgäld låg enligt tidigare vägledande domar i Stockholm och Göteborg på omkring 3 procent avkastning (ränta och risk) av fastigheternas marknadsvärden med bortseende från gällande avtal. Den senaste tidens kraftiga ränteuppgång bör påverka avkastningsräntan uppåt, även om detta endast är marginellt. Dock kom en dom nyligen från Mark och Miljödomstolen (MMD) som fastslog att avkastningsräntan bör vara under 2 % för bostäder beaktat den mycket låga marknadsräntan som vi haft under lång tid. Denna låga nivå förvånade nog många i branschen och med ett möjligt överklagande av domen hålls nivån på avkastningen mellan den gamla och nya nivån. Utifrån detta bedöms avkastningsräntan till 2,5 procent.

Nyttjas samma beräkningssätt för värderingsobjektet skulle det motsvara ca 175 000 kronor per år med ett bedömt marknadsvärde för värderingsobjektet om 7 000 000 kronor. I aktuellt fall är tomträttsavgälden idag 380 000 kronor per år. Kapitaliseras den aktuella avgälden med en ränta om 2,5 % erhålls ett värde för värderingsobjektet om ca 13 000 000 kronor.

Avkastningsvärdet är det en opartisk investerare skulle vara villig att betala för tomten utifrån det befintliga avtalet. En tomträttsinnehavare kan dock tillgodoräkna sig eventuell mellanskillnad mellan avkastningsvärde och marknadsvärde om byggnad och mark kommer i samma ägares hand. I det aktuella fallet bedöms tomträttsavgälden vara högre än vad en marknadsmässig avgäld skulle vara. Om kalkylen utgår från att prövning av avgälden sker och ger en sänkning till en mer marknadsmässig nivå om ca 200 000 kr/år 2030, ger det ett avkastningsvärde om 7 500 000 kr. Avkastningsvärdet är alltså någonstans mellan 7 000 000 och 13 000 000 kronor beroende på om prövning görs och om och hur mycket avgälden sänks.

Resultat

Marknadsvärdet för värderingsobjektet bedöms utifrån materialet ovan, fastighetens storlek, läge och beskaffenhet uppgå till ca 7 000 000 kronor.

Marknadsmässig tomträttsavgäld bedöms utifrån ortspriset ovan och det faktum att den bör sträva efter att utgöra ca 2,5 % av marknadsvärdet till ca 200 000 kr/år.

Svefa AB, Hamiltongatan 38, 802 66 Gävle, Tfn: 010-603 86 00
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

4. Slutsatser

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet för del av fastigheten Gävle Strömsbro 63:5, vid värdetidpunkten uppgå till nedan angivet belopp:

7 000 000 Kronor

Sju miljoner Kronor

Med hänsyn till det begränsade ortspriset är osäkerhetsmarginalen större än normalt.

Avkastningsvärdet bedöms utifrån gällande tomträttsavtal till nedan angivet belopp:

13 000 000 Kronor

Tretton miljoner Kronor

Ett friköpspris är en förhandling mellan två parter med beroendeställning till varandra genom avtal varför det inte direkt är att jämföra med en försäljning på allmänna marknaden. I det aktuella fallet har tomträttsinnehavaren ingen rätt att friköpa marken utan det måste ske efter en ömsesidig överenskommelse mellan båda parter. Om tomträttsavgälden är lägre än marknadsmässig nivå bedöms friköpspriset vara lägre än marknadsvärdet, men samtidigt har tomträttsinnehavaren en möjlighet att realisera hela marknadsvärdet vid en vidareförsäljning av fastigheten varför betalningsviljan bör vara något högre än avkastningsvärdet.

I det aktuella fallet bedöms avgälden var högre än en marknadsmässig nivå, vilket renderar ett högre avkastningsvärde. I normalfallet ska inte värdet överstiga marknadsmässig nivå. I detta fall förutsätter det att avgälden ska prövas och att en sänkning av avgälden görs till en marknadsmässig nivå. Den återstående avtalstiden är lång, vilket kan innebära att tomträttsinnehavaren är beredd att betala något mer för att komma ur ett mindre fördelaktigt avtal och slippa en prövningsprocess.

Med ett relativt högt avkastningsvärde är det utifrån resonemanget ovan sannolikt att ett friköpspris minst utgör marknadsmässig nivå och kanske något över det. En potentiell investerare skulle sannolikt beakta att det finns en risk att avgälden sänks vid prövning varför det är rimligt att utgå från att en överenskommelse mellan parterna skulle landa någonstans mellan avkastningsvärde och marknadsvärde. Utifrån detta resonemang bedöms ett friköpspris landa inom intervallet **7 000 000 – 9 000 000 kr.**

Gävle 2025-11-27

AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE
SAMHÄLLSBYGGARNA

Maria Sundkvist
av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE
SAMHÄLLSBYGGARNA

Mikael Jonsson
av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

Bilagor

Bilaga 1	Foton
Bilaga	Allmänna villkor för värdeutlåtande

Svefa AB, Hamiltongatan 38, 802 66 Gävle, Tfn: 010-603 86 00
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

SVEFA


HTY 28T



Beteckningar

Beteckning
Gävle Strömsbro 63:5

UUID
909a6a7d-0746-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
210017700

Län- och kommunkod
2180

Distrikt
Gävle Heliga Trefaldighet

Distriktskod
316014

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2022-11-23

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-09-19

Adress

Adress

Brännerigatan 16 A, 16 B, 16 C, 16 D, 16 E, 16 F, 16 G, 18 A, 18 B, 18 C, 18 D, 18 E, 18 F, 18 G, 18 H, 20 A, 20 B, 20 C, 20 D, 20 E, 20 F, 20 G, 20 H, 20 J, 20 K
806 45 Gävle

Inskrivningsinformation

Tomträttsinnehav

Innehavare
785000-2713
Hsb Bostadsrättsförening Vimpeln I Gävle
C/O Hsb Södra Norrland
Box 1134
801 35 Gävle
Inskrivet ägarnamn: Brf Vimpeln

Andel
1/1

Inskrivningsdag
1964-01-15

Akt
64/10

Berört fång
Upplåtelse (tomträtt): 1963-10-22
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Rättat, beslut beviljad, dagboksnummer 81/9893

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag
1964-01-15

Akt
64/10

Upplåtelsedag
1963-08-01

Ändamål
Bostadsbebyggelse

Avgäld
380 000 SEK

Avgäldsperiod
20 år

Perioddatum från
2023-08-01

Tidigaste uppsägningsdatum
2023-08-01

Efterföljande uppsägningsperiod
40 år

Äldre tomträtt enl. lag före 1954
Nej

Inskränkningar
Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

Anmärkningar

Ny avgäld 03/1889

Anm 83/8440

Ny avgäld 81/14468

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-2338 Gävle Kommun Ekonomi 801 84 Gävle Inskrivet ägarnamn: Gävle Kommun	1/1	1893-07-03	93/75

Berört fång	Berört fång	Berört fång	Berört fång
99/22, andel saknas Ingen köpeskilling redovisad	17/61, andel saknas Ingen köpeskilling redovisad	75/1632, andel saknas Ingen köpeskilling redovisad	93/75, andel saknas Byte: 1893-02-07 Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Id-nummer kompletterat 84/11200

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 11
Totalt belopp: 9 683 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1 463 000 SEK	1991-10-07	91/13671
2	15 000 SEK	1991-10-07	91/13672
3	281 800 SEK	1991-10-07	91/13674
4	1 400 000 SEK	1993-07-02	93/5264
5	400 000 SEK	2008-11-24	08/28003
6	80 200 SEK	2011-04-19	11/8262
7	475 000 SEK	2011-12-15	11/33195
8	965 000 SEK	2012-11-13	12/23599
9	1 300 000 SEK	2014-09-08	14/17698
10	900 000 SEK	2015-01-12	D-2015-00008619:1
11	2 403 000 SEK	2016-06-16	D-2016-00279798:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Härnösand

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Kv.moringen,förpiken m.fl.,strömsbro	1963-04-18	2180-8974

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, grupphusområde enligt 12 kap. 3 § FTL (230)	253482-3	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	34 932 000 SEK	21 357 000 SEK	13 575 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
785000-2713 Hsb Bostadsrättsförening Vimpeln I Gävle C/O Hsb Södra Norrland Box 1134 80135 Gävle	1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet småhus tomtmark 24427443 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
543 000 SEK	2180035	Kan bilda självständig fastighet	130 kvm

Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus tomtmark 24429443 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
543 000 SEK	2180035	Kan bilda självständig fastighet	130 kvm

Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus tomtmark 24431443 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
543 000 SEK	2180035	Kan bilda självständig fastighet	130 kvm

Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus tomtmark 24433443 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
543 000 SEK	2180035	Kan bilda självständig fastighet	130 kvm

Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus tomtmark 24435443 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
543 000 SEK	2180035	Kan bilda självständig fastighet	130 kvm

Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus tomtmark 24437443 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
543 000 SEK	2180035	Kan bilda självständig fastighet	130 kvm

Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus tomtmark 24439443 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
543 000 SEK	2180035	Kan bilda självständig fastighet	130 kvm

Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus tomtmark 24441443 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
543 000 SEK	2180035	Kan bilda självständig fastighet	130 kvm

Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus tomtmark 24443443 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
543 000 SEK	2180035	Kan bilda självständig fastighet	130 kvm

Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus tomtmark 24445443 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
543 000 SEK	2180035	Kan bilda självständig fastighet	130 kvm

Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus tomtmark 24447443 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
543 000 SEK	2180035	Kan bilda självständig fastighet	130 kvm

Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus tomtmark 24449443 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
543 000 SEK	2180035	Kan bilda självständig fastighet	130 kvm

Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus tomtmark 24451443 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
543 000 SEK	2180035	Kan bilda självständig fastighet	130 kvm

Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus tomtmark 24453443 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
543 000 SEK	2180035	Kan bilda självständig fastighet	130 kvm

Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus tomtmark 24455443 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
543 000 SEK	2180035	Kan bilda självständig fastighet	130 kvm

Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus tomtmark 24457443 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
543 000 SEK	2180035	Kan bilda självständig fastighet	130 kvm

Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus tomtmark 24459443 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
543 000 SEK	2180035	Kan bilda självständig fastighet	130 kvm

Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus tomtmark 24461443 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
543 000 SEK	2180035	Kan bilda självständig fastighet	130 kvm

Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus tomtmark 24463443 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
543 000 SEK	2180035	Kan bilda självständig fastighet	130 kvm

Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus tomtmark 24465443 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
543 000 SEK	2180035	Kan bilda självständig fastighet	130 kvm

Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus tomtmark 24467443 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
543 000 SEK	2180035	Kan bilda självständig fastighet	130 kvm

Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus tomtmark 24469443 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
543 000 SEK	2180035	Kan bilda självständig fastighet	130 kvm

Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus tomtmark 24471443 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
543 000 SEK	2180035	Kan bilda självständig fastighet	130 kvm

Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak

Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus tomtmark 24473443 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
543 000 SEK	2180035	Kan bilda självständig fastighet	130 kvm

Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus tomtmark 24475443 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
543 000 SEK	2180035	Kan bilda självständig fastighet	130 kvm

Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 24428443 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
842 000 SEK	Radhus	30	96 kvm

Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
45 kvm	105 kvm	1963	

Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1963	Nej	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 24430443 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
812 000 SEK	Radhus	29	96 kvm

Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
45 kvm	105 kvm	1963	

Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1963	Nej	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 24432443 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
904 000 SEK	Radhus	32	96 kvm

Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
45 kvm	105 kvm	1963	

Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1963	Nej	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 24434443 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
752 000 SEK	Radhus	27	96 kvm

Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår

45 kvm	105 kvm	1963	

Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1963	Nej	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 24436443 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
842 000 SEK	Radhus	30	96 kvm

Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
45 kvm	105 kvm	1963	

Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1963	Nej	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 24438443 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
842 000 SEK	Radhus	30	96 kvm

Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
45 kvm	105 kvm	1963	

Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1963	Nej	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 24440443 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
752 000 SEK	Radhus	27	96 kvm

Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
45 kvm	105 kvm	1963	

Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1963	Nej	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 24442443 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
782 000 SEK	Radhus	28	96 kvm

Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
45 kvm	105 kvm	1963	

Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1963	Nej	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 24444443 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
842 000 SEK	Radhus	30	96 kvm

Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
45 kvm	105 kvm	1963	

Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1963	Nej	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 24446443 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
965 000 SEK	Radhus	35	96 kvm
Biutrymmesyta	**Värdeyta**	**Nybyggnadsår**	**Tillbyggnadsår**
48 kvm	106 kvm	1963	
Värdeår	**Under byggnad**	**Antal lika**	**Justeringsorsak**
1963	Nej	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 24448443 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
842 000 SEK	Radhus	30	96 kvm
Biutrymmesyta	**Värdeyta**	**Nybyggnadsår**	**Tillbyggnadsår**
45 kvm	105 kvm	1963	
Värdeår	**Under byggnad**	**Antal lika**	**Justeringsorsak**
1963	Nej	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 24450443 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
904 000 SEK	Radhus	32	96 kvm
Biutrymmesyta	**Värdeyta**	**Nybyggnadsår**	**Tillbyggnadsår**
45 kvm	105 kvm	1963	
Värdeår	**Under byggnad**	**Antal lika**	**Justeringsorsak**
1963	Nej	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 24452443 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
842 000 SEK	Radhus	30	96 kvm
Biutrymmesyta	**Värdeyta**	**Nybyggnadsår**	**Tillbyggnadsår**
45 kvm	105 kvm	1963	
Värdeår	**Under byggnad**	**Antal lika**	**Justeringsorsak**
1963	Nej	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 24454443 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
842 000 SEK	Radhus	30	96 kvm
Biutrymmesyta	**Värdeyta**	**Nybyggnadsår**	**Tillbyggnadsår**
45 kvm	105 kvm	1963	
Värdeår	**Under byggnad**	**Antal lika**	**Justeringsorsak**
1963	Nej	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 24456443 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
934 000 SEK	Radhus	33	96 kvm

Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
45 kvm	105 kvm	1963	

Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1963	Nej	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 24458443 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
782 000 SEK	Radhus	28	96 kvm

Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
45 kvm	105 kvm	1963	

Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1963	Nej	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 24460443 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
842 000 SEK	Radhus	30	96 kvm

Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
45 kvm	105 kvm	1963	

Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1963	Nej	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 24462443 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
842 000 SEK	Radhus	30	96 kvm

Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
45 kvm	105 kvm	1963	

Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1963	Nej	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 24464443 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
914 000 SEK	Radhus	32	96 kvm

Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
48 kvm	106 kvm	1963	

Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1963	Nej	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 24466443 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
842 000 SEK	Radhus	30	96 kvm
Biutrymmesyta	**Värdeyta**	**Nybyggnadsår**	**Tillbyggnadsår**
45 kvm	105 kvm	1963	
Värdeår	**Under byggnad**	**Antal lika**	**Justeringsorsak**
1963	Nej	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 24468443 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
985 000 SEK	Radhus	36	96 kvm
Biutrymmesyta	**Värdeyta**	**Nybyggnadsår**	**Tillbyggnadsår**
45 kvm	105 kvm	1963	
Värdeår	**Under byggnad**	**Antal lika**	**Justeringsorsak**
1963	Nej	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 24470443 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
812 000 SEK	Radhus	29	96 kvm
Biutrymmesyta	**Värdeyta**	**Nybyggnadsår**	**Tillbyggnadsår**
45 kvm	105 kvm	1963	
Värdeår	**Under byggnad**	**Antal lika**	**Justeringsorsak**
1963	Nej	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 24472443 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
812 000 SEK	Radhus	29	96 kvm
Biutrymmesyta	**Värdeyta**	**Nybyggnadsår**	**Tillbyggnadsår**
45 kvm	105 kvm	1963	
Värdeår	**Under byggnad**	**Antal lika**	**Justeringsorsak**
1963	Nej	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 24474443 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
842 000 SEK	Radhus	30	96 kvm
Biutrymmesyta	**Värdeyta**	**Nybyggnadsår**	**Tillbyggnadsår**
45 kvm	105 kvm	1963	
Värdeår	**Under byggnad**	**Antal lika**	**Justeringsorsak**
1963	Nej	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 24476443 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
985 000 SEK	Radhus	36	96 kvm

Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
45 kvm	105 kvm	1963	

Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1963	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning Införd i tomtboken	1963-08-27	2180-9066

Ursprung

Gävle Fredriksskans 2:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6731260.9	618311.5

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	8 139 m^2	8 139 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
X-Gävle Vimpeln:5	1979-05-01	21-79:128

Källa: Lantmäteriet

© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2023-04-06 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. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.

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.

3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

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

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.
- Brister i de delar som ej besiktats

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.