

Allmänna villkor för värdering

De allmänna villkoren är generella och gäller för värdering av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag som Baron Advice AB utför inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värderingsutlåtandet gäller följande:

1 VÄRDEUTLÅTANDETS OMFATTNING

- 1.1 VÄRDERINGSOBJEKET OMFATTAR I VÄRDEUTLÅTANDET ANGIVEN FAST EGENDOM/ TOMTRÄTT MED TILLHÖRANDE RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER I FORM AV SERVITUT, LEDNINGSRÄTT, SAMFÄLLIGHETER OCH ÖVRIGA RÄTTIGHETER ELLER SKYLDIGHETER SOM FRAMGÅR AV UTDRAG FRÅN FASTIGHETS DATASYSTEMET (FDS).
- 1.2 VÄRDEUTLÅTANDET OMFATTAR ÄVEN, I FÖREKOMMANDE FALL, TILL VÄRDERINGSOBJEKET HÖRANDE FASTIGHETSTILLBEHÖR OCH BYGGNADSTILLBEHÖR, DOCK EJ INDUSTRIELLTILLBEHÖR I ANNAN OMFATTNING ÄN VAD SOM FRAMGÅR AV UTLÅTANDET.
- 1.3 KONTROLL AV INSKRIVNA RÄTTIGHETER HAR SKETT GENOM UTDRAG FRÅN FDS. DEN INFORMATION SOM ERHÅLLS GENOM FDS HAR FÖRUTSÄTTTS VARA KORREKT OCH FULLSTÄNDIG, VARFÖR YTTRELLIGARE UTREDNING AV LEGALA FÖRHÅLLANDEN OCH DISPOSITIONSRÄTT EJ VIDTAGITS. VAD GÄLLER LEGALA FÖRHÅLLANDEN UTÖVER VAD SOM FRAMGÅR AV FDS HAR DESSA ENBART BEAKTAS I DEN OMFATTNING INFORMATION DÄROM LÄMNATS AV UPPDRAGSGIVAREN/ÄGAREN ELLER DENNES OMBUD. FÖRUTOM DET SOM FRAMGÅR AV UTDRAG FRÅN FDS SAMT AV UPPGIFTER UPPDRAGSGIVAREN/ ÄGAREN ELLER DENNES OMBUD HAR DET FÖRUTSÄTTTS ATT VÄRDERINGSOBJEKET INTE BELASTAS AV ICKE INSKRIVNA SERVITUT, NYTTJANDERÄTTSAVTAL ELLER ANDRA AVTAL SOM I NÅGOT AVSEENDE BEGRÄNSAR FASTIGHETSÄGARENS RÄDIGHET ÖVER EGENDOMEN SAMT ATT VÄRDERINGSOBJEKET INTE BELASTAS AV BETUGANDE UTGIFTER, AVGIFTER ELLER ANDRA GRAVATIONER. VIDARE HAR DET FÖRUTSÄTTTS ATT VÄRDERINGSOBJEKET INTE ÄR FÖREMÅL FÖR TVIST I NÅGOT AVSEENDE.

2 FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR VÄRDEUTLÅTANDET

- 2.1 DEN INFORMATION SOM INNEFATTAS I VÄRDEUTLÅTANDET HAR INSAMLATS FRÅN KÄLLOR SOM BEDÖMITS VARA TILLFÖRLITLIGA. SAMTLIGA UPPGIFTER SOM ERHÅLLS GENOM UPPDRAGSGIVAREN/ÄGAREN ELLER DENNES OMBUD OCH EVENTUELLA NYTTJANDERÄTTSHAVARE, HAR FÖRUTSÄTTTS VARA KORREKTA. UPPGIFTERNA HAR ENDAST KONTROLLERATS GENOM EN ALLMÄN RIMLIGHETSKONTROLL. VIDARE HAR FÖRUTSÄTTTS ATT INGET AV RELEVANS FÖR VÄRDEBEDÖMNINGEN HAR UTELÄMNATS AV UPPDRAGSGIVAREN/ÄGAREN ELLER DENNES OMBUD.
- 2.2 DE AREOR SOM LÄGGES TILL GRUND FÖR VÄRDERINGEN HAR ERHÅLLITS GENOM UPPDRAGSGIVAREN/ÄGAREN ELLER DENNES OMBUD. VÄRDERAREN HAR FÖRLITAT SIG PÅ DESSA AREOR OCH HAR INTE MÅTT UPP DEM PÅ PLATS ELLER PÅ RITNINGAR. AREORNA HAR FÖRUTSÄTTTS VARA UPPMÄTTA I ENLIGHET MED VID VARJE TILLFÄLLE GÄLLANDE "SVEANS STANDARD". OM ANNAT ANGES I VÄRDERINGSUTLÅTANDET GÄLLER DETTA.
- 2.3 VAD AVSER HYRES- OCH ARRENDEFÖRHÅLLANDEN ELLER ANDRA NYTTJANDERÄTTER, HAR VÄRDEBEDÖMNING I FÖREKOMMANDE FALL UTGÅTT FRÅN GÄLLANDE HYRES-, OCH ARRENDEAVTAL SAMT ÖVRIGA NYTTJANDERÄTTSAVTAL. KOPIOR AV DESSA AVTAL ALTERNATIVT HYRESDEBITERINGSLISTOR UTVISANDE RELEVANTA HYRESVILLKOR HAR ERHÅLLITS AV UPPDRAGSGIVAREN/ ÄGAREN ELLER DENNES OMBUD.
- 2.4 VÄRDERINGSOBJEKET FÖRUTSÄTTTS DELS UPPFYLLA ALLA ERFORDERLIGA MYNDIGHETSKRAV OCH FÖR FASTIGHETEN GÄLLANDE VILLKOR, SÅSOM PLANFÖRHÅLLANDEN ETC, DELS HA ERHÅLLIT ALLA ERFORDERLIGA MYNDIGHETSTILSTÅND FÖR DESS ANVÄNDNING PÅ SÄTT SOM ANGES I UTLÅTANDET.

3 MILJÖFRÅGOR (MILJÖBALKEN 1998:808 M.FL.)

- 3.1 VÄRDEBEDÖMNINGEN GÄLLER UNDER FÖRUTSÄTTNINGEN ATT MARK ELLER BYGGNADER INOM VÄRDERINGSOBJEKET 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 KONSEKVEN AV ATT VÄRDEBEDÖMNING ÄR FELAKTIG PÅ GRUND AV ATT VÄRDERINGSOBJEKET ÄR I BEHOV AV SANERING ELLER ATT DET FÖRELIGGER NÅGON ANNAN FORM AV MILJÖMÄSSIG BELASTNING.

4 BESIKTNING, TEKNISKT SKICK

- 4.1 DEN FYSISKA KONDITONEN 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. VÄRDERINGSOBJEKET FÖRUTSÄTTTS 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 KONDITONEN 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 VÄRDERINGSOBJEKETS MARKNADSVÄRDE FÖRÄNDRAS ÖVER TIDEN ÄR DEN VÄRDEBEDÖMNING SOM ÅTERGES I UTLÅTANDET GÄLLANDE ENDAST VID VÄRDEBEDÖMNINGEN MED DE FÖRUTSÄTTNINGAR OCH RESERVATIONER SOM ANGIVITS I UTLÅTANDET.
- 6.2 FRAMTIDA IN- OCH UTBETALNINGAR SAMT VÄRDEUTVECKLING SOM REDOVISAS I UTLÅTANDET HAR GJORTS UTFRÅN 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 TILL DET SYFTE SOM ANGES I UTLÅTANDET. UTLÅTANDET ÄR KONFIDENTIELLT MOT ALLA ANDRA. INGET ANSVAR TAS MOT NÅGON TREDJE MAN FÖR VARE SIG HELHETEN ELLER DELAR AV RAPPORTEN OM DETTA INTE SPECIFIKT HAR ANGETS I UTLÅTANDET OCH/ELLER UPPDRAGSAVTAL.
- 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 INOM 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.