

Värderingsrapport

Brännö S:86 (popul. Känsö), Göteborg

På uppdrag av:
Brännö Bys Samfällighetsförening

Värdetidpunkt: 15 September 2022

Rättsligt Meddelande

Denna värderingsrapport ("Rapporten") har upprättats av CBRE Sweden AB ("CBRE") uteslutande för Brännö Bys Samfällighetsförening ("Kunden") i enlighet med villkoren i uppdragsbrevet daterat den 06/07/2022 ("Uppdraget").

Rapporten är konfidentiell och får inte lämnas ut till någon annan än Kunden utan CBRE:s skriftliga medgivande. CBRE har tillhandahållit denna Rapport under förutsättning att den endast kommer att visas för och användas av Kunden och att ingen annan person äger rätt att åberopa den utan CBRE:s uttryckliga skriftliga medgivande.

För det fall CBRE uttryckligen har godkänt att en annan person än Kunden får åberopa Rapporten ska CBRE inte ha ett större ansvar gentemot någon part som åberopar denna Rapport än vad de skulle ha haft om sådan part hade varit en gemensam Kund enligt Uppdraget.

CBRE:s högsta sammanlagda ansvar gentemot alla parter, oavsett om det har uppkommit under, i samband med eller i enlighet med åberopandet av denna Rapport, och vare sig det grundar sig på avtalsförhållande eller annars, genom försummelse eller på annan grund, ska ej överstiga det lägre beloppet av (i) 25% av värdet på fastigheten vilken Uppdraget avser på dagen för Uppdraget; (ii) eller 25 prisbasbelopp vid värdetidpunkten eller; (iii) arvodets storlek.

Utöver dessa skadeståndsbelopp, i enlighet med detta uppdrag, så ska CBRE inte vara ansvarig för någon annan skada, vare sig indirekt, särskild eller som uppstår som en konsekvens av denna Rapport, oavsett hur den har orsakats, vare sig det grundar sig på avtalsförhållande eller annars, genom försummelse eller på annan grund, som uppstår till följd av eller i samband med denna Rapport. Inget i denna Rapport utesluter den ansvarsskyldighet som inte kan uteslutas enligt gällande lag.

För det fall du erhållit denna Rapport, utan att du är Kund, Adressat eller om CBRE inte har tillhandahållit Dig denna Rapport (utan CBRE:s skriftliga samtycke) eller om du endast fått ta del av denna Rapport för informationsändamål, då kan Du inte förlita Dig på Rapporten för något ändamål. I sådant fall är CBRE inte ansvarig för några förluster eller skador som kan komma att drabba Dig (oavsett om det är direkta, indirekta eller skador som uppkommer som en konsekvens av innehållet i Rapporten) eftersom detta är ett obehörigt användande Rapporten. Denna Rapport är endast avsedd att visas för och användas av Kunden och då äger ingen annan person eller annat företag någon rätt att åberopa eller att förlita dig på denna Rapport, utan CBRE:s uttryckliga skriftliga medgivande. CBRE åtar sig inte att lämna någon ytterligare information eller korrigerera eventuella felaktigheter i Rapporten.

Inget av uppgifterna i denna Rapport utgör råd om fördelarna med att ingå någon form av transaktion på grundval av innehållet i Rapporten.

Sammanfattning

Värderingsobjekt	Brännö S:86 (popul. Käsö), Göteborg
Värdetidpunkt	15 September 2022
Rapportdatum	18 October 2022
Uppdragsgivare	Brännö Bys Samfällighetsförening
Uppdragsbeskrivning	CBRE har fått i uppdrag att marknadsvärdera fastigheten med angiven värdetidpunkt
Ändamål	Internt ändamål, underlag vid tvist
Typ av Värderare	Extern

Bedömt marknadsvärde av Brännö S:86 (popul. Käsö), Göteborg vid värdetidpunkten 15 September 2022:

84 000 000
(ÅTTIOFYRA MILJONER KRONOR)



Andreas Eckermann

Senior Director

RICS Registered Valuer samt av Samhällsbyggarna
Auktoriserad Fastighetsvärderare

För CBRE Sweden ABs räkning

Innehåll

1.Rättsligt Meddelande
2.Sammanfattning
3.Introduktion
4.Beskrivning av värderingsobjektet
5.Översikt fastighetsmarknad
6.Värderesonemang
7.Bilagor

Innehållet i denna Rapport kan endast åberopas av:

- I. Adressaterna på Rapporten; eller
- II. Parter som har fått ett skriftligt godkännande från CBRE.

Denna Rapport ska läsas och tolkas i sin helhet och får endast åberopas med förbehåll för de friskrivningar och ansvarsbegränsningar som finns i Rapporten. Läs igenom den här informationen innan ni åberopar innehållet i Rapporten. För det fall ni inte förstår informationen rekommenderar vi att ni söker oberoende juridisk rådgivning.

1

Värderings- rapport

Introduktion

Uppdraget

Av Brännö Bys Samfällighetsförening har CBRE Sweden AB erhållit uppdraget att marknadsvärdera fastigheten Brännö S:86 (popul. Käsö), Göteborg. Värdebedömningen är utförd under september 2022 med värdetidpunkt 15 September 2022.

Värderingen utförs under s.k. speciella värderingsförutsättningar, se nedan.

Värderingsförutsättningar

Värdebedömningen grundas vad gäller sakuppgifter på uppgifter som erhållits från uppdragsgivaren, vilket inkluderar:

- Karta över ursprungligt arrende
- Beskrivning av ursprungliga byggnader

Någon närmare kontroll av dessa uppgifter, utöver en allmän rimlighetskontroll, har inte utförts inom ramen för detta uppdrag. Om någon sakuppgift eller värderingsförutsättning som värderingen grundas på visar sig vara felaktig bör värderingen utföras igen med den riktiga informationen.

Objektet har besiktats 2022-09-15 av CBRE:s representant Andreas Eckermann. Värdebedömningen grundar sig ej på objektets skick vid besiktningstillfället utan besiktningens syfte var snarare att spåra äldre byggnader samt få en förståelse av objektets utformning.

Utförd besiktning är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

Värdebedömningen omfattar inte en bedömning av den verksamhet som ämnas bedrivas inom fastigheten. Värderingen omfattar endast en bedömning av fastighetens intäkter, kostnader och risk/avkastning utifrån ett fastighetsägar-/investerarperspektiv under de förutsättningar som specificerats.

Särskild Värderingsförutsättningar

Värderingen upprättas under den särskilda förutsättningen att den del som tidigare varit föremål för arrende, tecknat november 1803 mellan Kronan och Adam Gavin, antas ha kunnat nyttjats fritt och exploaterats i likhet med övrig skärgårdsbebyggelse. Arrendet finns vidare beskrivet i denna rapport under "Fastighets- och Byggnadsbeskrivning"

Värderingen förutsätter att bygglov och detaljplanplan för eventuell bebyggelse erhållits.

Eventuella byggnader som rests av och tillhör staten bortses ifrån.

Värderingen är genomförd med beaktan av influensregeln 4 kap. 2§ Expropriationslagen.

Värderingsunderlag

Följande värderingsunderlag har inhämtats utöver material erhållits från uppdragsgivaren:

- Utdrag ur fastighetsregistret
- Kartunderlag
- Foton
- Ortsprisdatabaser

Ansvarsbegränsning

CBRE:s skadeståndsansvar omfattar endast ersättning för direkt skada för fel och försummelse. Det omfattar inte indirekt skada såsom utebliven vinst, förväntad besparing, förlust av inkomst eller annan allmän förmögenhetsskada. CBRE:s ansvar omfattar inte skada som beror på att felaktiga förutsättningar eller felaktig information lämnats till oss vare sig informationen erhållits från uppdragsgivaren eller officiella register. Uppdragsgivarens rätt till skadestånd enligt ovan är förverkad om anspråk på ersättning inte framställs skriftligen utan dröjsmål, dock senast ett år efter att uppdraget har utförts. CBRE accepterar inget skadeståndsansvar mot annan part än uppdragsgivaren för respektive värdeutlåtandes innehåll. För ytterligare information se Bilaga "Allmänna Villkor för Värdeutlåtande" i Uppdragsbrevet.

Förändringar i marknadsläget

Värdet i denna rapport representerar CBRE:s objektiva uppfattning av marknadsvärdet. Begreppet marknadsvärde avser det mest sannolika priset vid en tänkt försäljning av värderingsobjektet på en fri och öppen fastighetsmarknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter det att fastigheten varit utbjuden till försäljning på för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid.

CBRE rekommenderar att marknadssituationen och värderingarna regelbundet ses över och att uppdragsgivaren inhämtar professionell konsult hjälp om värderingsobjektet skall avyttras.

Värderingsstandard

Värderingen har upprättats i enlighet med senaste Versionen av RICS Valuation – Global Standards vilken införlivar internationella värderingsstandard ("the Red book"). Vi kan också försäkra att vi har följt Samhällsbyggarnas etiska regler. De fastighetsegenskaper som ligger till grund för värderingen är angivna i denna rapport. Värderingen är utförd av Andreas Eckermann, RICS Registered Valuer samt av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare. Vi bekräftar att vi har tillräckligt med lokala och nationella kunskaper om fastighetsmarknaden och har den kompetens och förståelse som krävs för att genomföra värderingen på ett fullvärdigt sätt.

Oberoende

De totala intäkterna från uppdragsgivaren (och andra bolag inom samma företagsgrupp), inklusive arvudet för det här uppdraget, understiger 5,0 % av de totala intäkterna för CBRE Sweden AB.

CBRE Sweden AB känner inte till någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

Övrigt

Det arvode som CBRE erhåller för att utföra denna värdering är ett förutbestämt belopp och ej kopplat till fastighetens marknadsvärde. Värderingen finns tillgänglig för tillsyn av uppförande hos RICS disciplinnämnd, i enlighet med RICS standard. I händelse av att Ni anser att vi inte uppnått de höga krav som vi ställt oss i de tjänster vi tillhandahåller, meddela i så fall oss. En skriftlig kopia av vår handlingsplan för klagomål kommer att göras tillgänglig på begäran.

Energideklaration

Vi har antagit att det finns en energideklaration för fastigheten i enlighet med Lagen om energideklaration.

Begreppet Marknadsvärde

Begreppet marknadsvärde avser det mest sannolika priset vid en tänkt försäljning av värderingsobjektet på en fri och öppen fastighetsmarknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter det att fastigheten varit utbud till försäljning på för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid.

Marknadsanalys

Metoden utgår från en analys av på marknaden erlagda köpeskillingar avseende med värderingsobjektet likartade fastigheter.

Beskrivning av värderingsobjektet



Objektstyp	Ö med presumtiv bebyggelse, se särskild värderingsförutsättning
Fastighetsbeteckning	Brännö S:86 (popul. Käsö)
Adress	Käsö (Käsö Fjärskår)
Distrikt	Styrsö
Kommun	Göteborg
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Se bilagt FDS för delägare.
Tomt	61 1109 kvm
Uthyrningsbar area*	1 279 kvm, se byggnadsbeskrivning för detaljerad information

*) Uthyrningsbar area är ett samlingsbegrepp för Boyta (BOA) och Lokalarea (LOA) där ej uthyrningsbara utrymmen som teknikutrymmen bortses ifrån.

Servitut mm

Följande servitut finns enligt FDS inskrivna på fastigheten.

Servitut	AKT
Avlopp	1480K-2012F121.2

Fastigheten har ej del i gemensamhetsanläggning/ar enligt FDS-utdrag.

Inteckningar

Enligt FDS-utdrag finns inga inteckningar på fastigheten.

Plansituation

Fastigheten berörs av följande detaljplaner enligt bifogat FDS-utdrag.

Planer	Datum	AKT
Fornlämning		L1968:9423
Fornlämning		L1968:9938

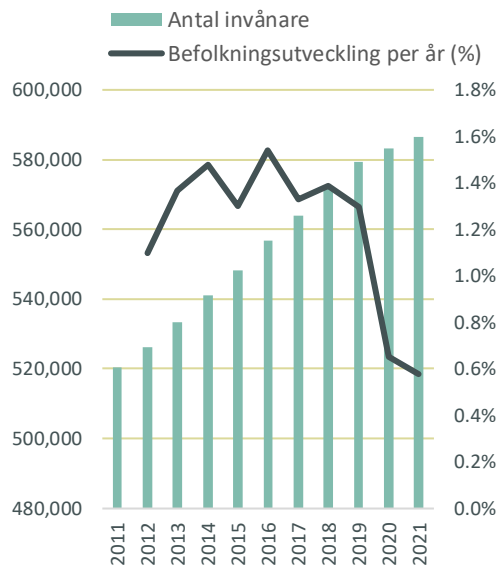
Byggnader förutsätts vara uppförda i enlighet med gällande planbestämmelser.

Vidare så är hela värderingsobjektet belastat med strandskydd samt Känsö är idag ett militärt skyddsobjekt.

Lägesbeskrivning (Makro)

Befolkning

Det aktuella värderingsobjektet är beläget i Göteborgs kommun i Västra Götalands län. Kommunen har 586 425 invånare (2021-09-30), vilket rankar den som nummer 2, av 290 kommuner, baserat på befolkning.



Befolkningsutvecklingen har varit positiv under den senaste 10-årsperioden med en högre tillväxt än Sverige som helhet.

Arbetsmarknad

Utvecklingen på arbetsmarknaden har varit neutral de senaste åren med en stigande arbetslöshet. Jämförs kommunen med Sverige ur ett historiskt perspektiv, ligger arbetslösheten i linje med riksnittet.

Varje år rankar Svenskt Näringsliv Sveriges kommuners arbetsmiljö. 2020 rankades Göteborg som 189 bästa kommun, vilket innebär en bättre placering än 2019 då kommunen hamnade på plats 216.

Inkomst och utbildningsnivå

Medianinkomsten i kommunen ligger över riksnittet (2020). Den disponibla inkomsten per hushåll (medianvärdet) i kommunen är däremot lägre än snittet för Sverige (2020).

Andelen personer med eftergymnasial utbildning är högre än genomsnittet i Sverige. Av invånarna mellan 25 och 64 år har cirka 17,4 procent en eftergymnasial utbildning på under tre år och 37,3 procent på tre år eller mer.

	Göteborg	Sverige
Befolkningsmängd	586,425 ↗	10,435,447 ↗
Befolkningsstillväxt (%)	0.6% ↓	0.5% ↓
Medelålder	39.1	41.2
Arbetslöshet (%)	9.4% ↑	8.3% ↑
Medianinkomst (kr)	309,200	304,100
Disponibel inkomst per hushåll (median, kr)	372,600	386,100
Eftergymnasial utbildning (% av befolkningen)	54.7%	43.1%

Källa: *foretagsklimat.se*, SCB, Arbetsförmedlingen och Ekonomifakta

Lägesbeskrivning (Mikro) och kommunikationer

Värderingsobjektet är beläget i Göteborgs södra skärgård som en av de yttre öarna mellan Brännö och Styrso. Den södra skärgården utgörs av en blandning mellan permanent- och fritidsboenden. Kommunikationerna är genomgående begränsade där båt avgår från Saltholmen. Givet värderingsobjektets användning erbjuds inga allmänna kommunikationer. Den mest nödvändiga servicen finns på de intilliggande öarna.

Fastighets- och byggnadsbeskrivning



Värderingsobjektet består av Stora Känso med några holmar där Känso Fjärskär är den mest utmärkande. Idag används Känso av Försvarsmakten vilket bortses ifrån i denna värdering som istället utgår ifrån den bebyggelse som fanns vid arrendes tecknande och som även illustreras på kartan ovan. Byggnaderna finns väl antecknade av lantmätare i dokument undertecknade 1802.

Området där byggnaderna rests består av en väderskyddad lummig sänka med skogsdungar bestående av allt ifrån tall till ek. Placeringen av byggnaderna bör ha givet ett gott väderskydd. Enligt lantmätarens inventering såg byggnadsbeståndet ut som nedan;

	INNERMÅTT (ALN)		ANTAL VÅNINGAR	AREA I VÅNINGSPLANET (KVM)	LOA (KVM)
	Längd	Bredd			
Corpes de logies	21	18	2 + vind	133	267
2 Boningsrum	14	8,5	1	42	42
Kypare Wärkstad	12	8	1	34	34
Saltbod	36	12,5	1	159	159
Sillsalteri	80	12,5	1,5	353	529
Vedbod	20	10,25	1	72	72
Tranhus	22	18	1	140	140
Jordkällare					
Fähus/Foderlada	19	5,5	1	37	37

Utöver detta fanns en hamn som uppges ha hållit 3,6 – 4,2 meters djup. Till hamnen fanns även två bryggor om 3 meters bredd om dryga 20 samt 62 meters längd. Det fanns även spänger utlagda över området.

Ön i övrigt består av tvärgående sänkor som är relativt lummiga samt nakna klipphällar. Vid besiktningstillfället noterades även en liten kyrkogård samt en fotbollsplan.

Även om byggnadernas ytor får anses vara behäftade med viss osäkerhet kan det ändå fastslås att dokumenteringen är god.

Sin verksamhet till trots får sägas att området i dag upplevs som pittoreskt med trivsam bebyggelse, stora öppna gräsytor som vetter mot en liten vik samt med utsikt över den övriga skärgården.

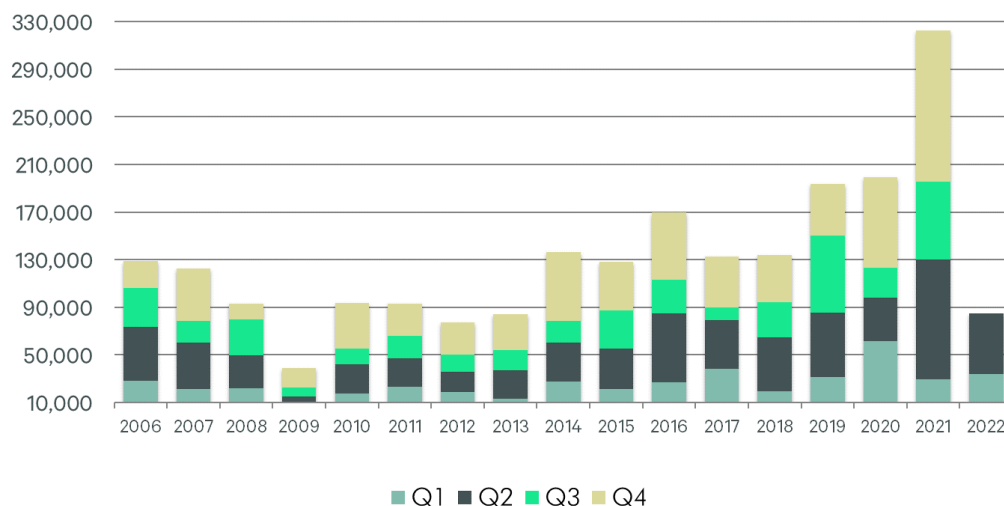
Översikt fastighetsmarknad

Transaktionsmarknaden – Sverige 2022 Q2

Transaktionsvolymen för Q2 2022 uppgick till cirka 51 mdkr. Motsvarande volym för Q2 2021 var 100 mdkr, vilket resulterar i en minskning om drygt 50 procent. Föregående år var ett rekordår sett till transaktionsvolym och det andra kvartalet under 2022 har sett relativt normala nivåer.

Transaktionsmarknaden Sverige

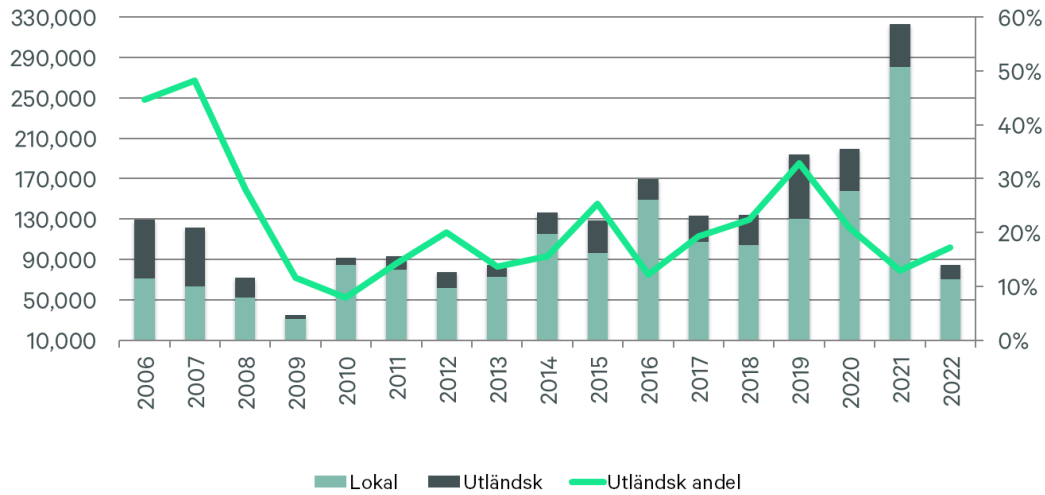
TRANSAKTIONSVOLYM (MILJONER KR) (2008 EXKL. VASAKRONAN 41 MILJARDER)



Inhemskt bolag står för en tydlig majoritet av transaktionsvolymen och det utländska kapitalet står för en relativt låg andel av köpen i Sverige. Drygt 17 % av transaktionsvolymen har avsett en utländsk aktör som köpare under 2022. Den genomsnittliga andelen under de senaste 10 åren har varit cirka 19 % på årlig basis. Utländska investerare är aktiva inom de flesta segmenten, men med ett primärt fokus på större logistikportföljer, kontorsfastigheter i attraktiva lägen samt större handelsobjekt.

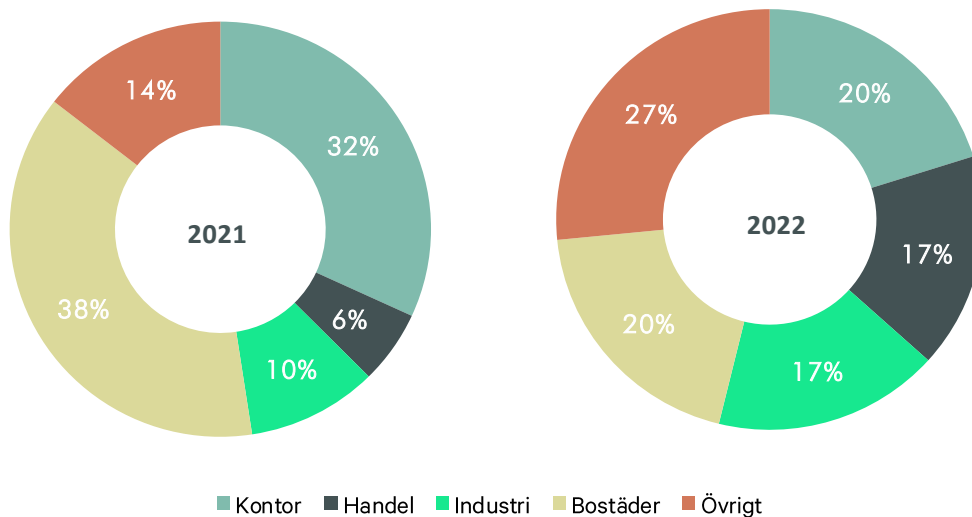
Transaktionsmarknaden

LOKALA VS. UTLÄNDSKA (MILJONER KR) (2008 EXKL. VASAKRONAN 41 MILJARDER)



Det största segmentet under 2022 är hittills "Övrigt" som inkluderar tomtmark, byggrätter och samhällsfastigheter och stod för ca 27% av den totala volymen. Det näst största segmentet var bostäder med en andel på 20 %. Ett exempel på en omfattande affär under det andra kvartalet är Aros försäljning av en portfölj med nyproducerade hyresrätter i Stockholmsområdet om cirka 3,6 mdkr. Utöver bostäder har även kontorsmarknaden varit aktiv och har hittills avsett en volym som är nära på jämförbar med bostadssegmentet.

TRANSAKTIONSMARKNADEN ANDEL PER SEGMENT, 2021 VS. 2022 (%)

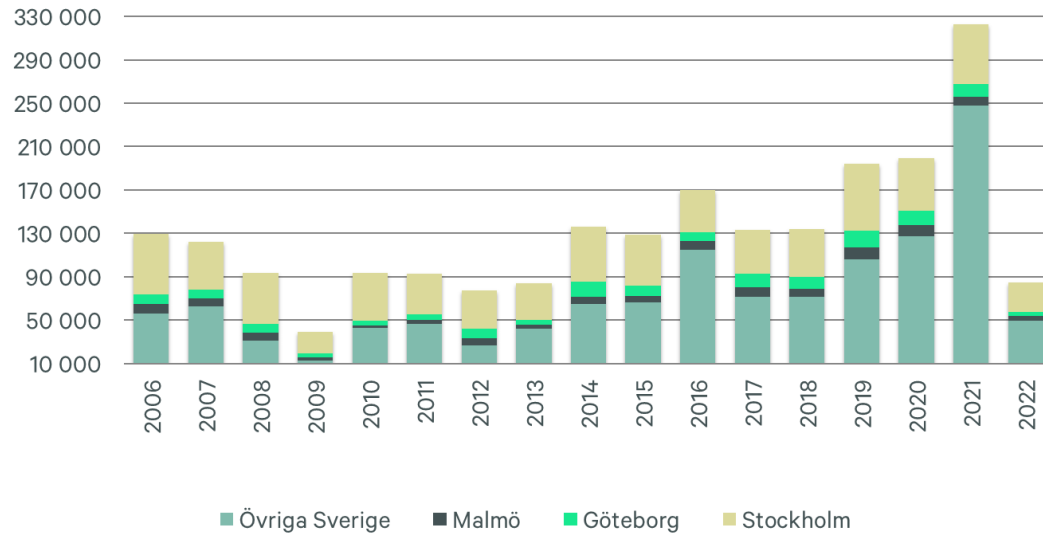


Rikstäckande portföljer som är utspridda över hela landet samt städer utanför storstadsregionerna utgör drygt 57% av den totala volymen. Affärer med rikstäckande fastighetsportföljer fortsätter att bidra till detta. Stockholms län utgör drygt 32% och det har hittills varit en låg volym i Göteborg samt Malmö, med en sammanlagd andel om drygt 10%.

Transaktionsmarknad

TRANSAKTIONSVOLYM PER MARKNAD (MILJONER KR)

(2008 EXKL. VASAKRONAN 41 MILJARDER KR)



Slutligen präglas fastighetsmarknaden av osäkerheten i omvärlden. Trots en återhämtning efter Covid-19 påverkar fortfarande restriktionerna världsekonomin. Utöver Covid finns det förhöjda risker på marknaden i och med en global trend av inflation, räntehöjningar samt kriget i Ukraina.

Värderesonemang

Skärgårdens förvandling

Runtom på öarna i Göteborgs skärgård går det att finna rester som vittnar om aktivitet så långt tillbaka som till stenåldern. Likt övriga Sverige har skärgården fortsatt att utvecklas över åren och värderingsobjektet har både använts som karantänsanläggning och till fiskenäringen närliggande verksamheter som trankokeri. Fiskenäringen tog fart ordentligt vid den stora sillperioden 1747-1808 där fisket blev en viktig industri för Bohuskusten och behovet av arbetskraft gjorde att skärgårdsbefolkningen växte. Utöver fiske har jordbruksnäringen i mångt och mycket varit bärande och även påverkat öarnas utformning genom skiften av mark. Öarnas befolkning har varierat mycket i takt med att sillen försvunnit, jordbruket fått mindre vikt och andra reformer likt minskad användning av lotsar. Befolkningsfluktuationen tycks ha varierat mellan de olika öarna men gemensamt är att turismen och sommarboendet ökat i takt med minskande permanentbefolkning. Idag är det en variation mellan öarna med andelen åretruntboende och sommargäster och det erbjuds stor variation i boendet i allt från villor till lägenheter i flerbostadshus eller radhus. Som sommarboende är öarna attraktiva och de mest strandnära objekt försäljs för relativt höga priser.

Idag finns få sillsalterier och trankokerier kvar i skärgården och värderingen förutsätter att objektet har kunnat utvecklas i enlighet med övriga skärgården. Beaktat detta anses det främst finnas två tillvägagångssätt att ringa in värdet;

- Antingen kan värderingsobjektet värderas som en hel ö,
- Alternativt kan den byggnadsyta som existerade vid arrendets upprättande värderas efter mest sannolik användning idag samt den ytterligare mark som inte var del av arrendet.

Hel ö

Vid försäljning av värderingsobjektet som hel ö kan man spekulera i både att någon skulle använda ön för rörelseverksamhet men det ligger kanske närmast till hands, givet de försäljningar vi känner till, att tänka sig en förmögen person som väljer att använda objektet som antingen ett mer exklusivt fritidsboende alternativt permanentboende.

CBRE har låtit utföra en analys av försålda öar i närområdet samt utvidgat sökningen till att innefatta övriga Norden men fokus har främst varit på den Svenska marknaden då det ibland kan vara svårt att dra jämförelser från marknader med annat regelverk. Tabellen på nästa sida presenterar ett ortspris av försäljningar gjorda i Sverige. Då Stockholms skärgård har fler öar är även Stockholm överrepresenterat i ortspriset.

Kommun	Fastighetsbeteckning	Adress	Köpedatum	Köpeskillning	Areal	Bostadsyta	Access	
							utan båt	Kommentar
Kungälv	VRÅNGHOLMEN 1:60	Vrångholmen 160	2019-07-15	30 000 000	11 384	260	J	Nära Marstrand
Kungälv	KLÄVERÖN 3:12	Kläverön 540	2019-03-01	25 000 000	61 750	205	N	Fler tomter på ön
Kungälv	KLÄVERÖN 2:13	Kläverön 580	2017-09-04	21 000 000	21 929	90	N	Fler tomter på ön
Strömstad	Rundö 1:13	Rundö 1	2021-07-02	19 800 000	56 471	70	N	
Värmdö	EKNÖ 1:838	Sandhamn Skogsskär 104	2017-04-28	17 000 000	20 096	35	N	
Värmdö	HARÖ 2:62	Sandhamn Lisslö 105	2019-08-02	28 400 000	25 371	255	N	Fler tomter på ön
Värmdö	HARÖ 2:64	Sandhamn Lisslö 110	2020-10-01	36 000 000	10 170	42	N	Fler tomter på ön
Värmdö	RAMSMORA 1:29	Möja Söderkobb 101	2021-06-23	30 500 000	16 810	52	N	
Värmdö	BERG 2:97	Möja Stora Mörskäret 101	2021-08-09	27 000 000	26 900	60	N	
Värmdö	LÖKA 2:25	Möja Lilla Tornö 101	2015-05-29	29 000 000	67 824	200	N	
Värmdö	MÖJA-LÅNGVIK 2:27	Möja Äpskäret 100	2014-04-28	30 000 000	63 487	113	N	Flera öar men endast en bebyggd
Värmdö	MÖJA-LÅNGVIK 3:5	Möja Västerö Möja-Långvik 211	2021-03-19	24 000 000	15 545	60	N	Ön är större men detta tycks vara enda huset
Värmdö	ARGBODA 1:25	Djurö Bergholmarna 105	2020-11-02	25 000 000	22 590	84	N	Flera holmar
Värmdö	ALSVIK 1:25	Svartsö Brännskäret 111	2021-08-27	15 000 000	18 500	68	N	
Värmdö	GILLINGE 1:42	Nämö Tordmulen 113	2020-05-29	27 000 000	11 570	144	N	Ön är större men detta tycks vara enda huset
Värmdö	VILLINGE 1:4	Nämö Mäskläppen 107	2012-06-29	20 250 000	104 435	55	N	
Haninge	KYMMENDÖ 1:15	Kymmendö Grötskär 1	2017-11-01	22 000 000	13 000	241	N	
Haninge	GRÄNÖ 1:78	Stora Båtskobben 1	2020-09-24	26 000 000	37 412	60	N	
Värmdö	SKÄLSMARA 2:21	Ingarö Bredskären 111,	2021-11-26	75 000 000	57 420	550	N	Nära Fastlandet

Stockholmsmarknaden genererar generellt högre priser men merparten av försäljningarna i Stockholm ligger ganska långt ut i skärgården och tidsmässigt långt från Stockholm vilket bör göra dem relativt jämförbara. Vi har medvetet låtit sortera bort försäljningar med direkt eller mycket god anslutning till fastlandet. Vi har dock låtit behålla två försäljningar för att illustrativt kunna påvisa att objekt med access framförallt med bil men även till viss del försäljningar nära fastlandet. Vi har kännedom om försäljningar i Stockholm för betydligt högre nivåer då ön varit ansluten med en liten bro. Nyligen försålles även ett objekt i Helsingfors för höga summor men inte heller detta ger en rättvis bedömning då centrala Helsingfors kan nås på 10 min bilfärd.

I ortspriset finns även enstaka försäljningar där man inte får rådighet över hela ön men ändå över så pass stora ytor på en ö att de bör gå att hålla som jämförbara. I inhämtandet av materialet kan dock konstateras att det försålts flera objekt i samma prisklasser som ortspriset där tomterna varit mindre och med närhet till grannar. Således tycks inte friheten med en egen ö alltid värderas så högt som man kanske skulle kunna tro utan det räcker med ett någorlunda avskilt boende.

I närområdet försålles även Knarrholmen under våren 2014. CBRE saknar full insyn i försäljningen men de två fastigheterna Knarrholmen 1:1 och 1:2 skall enligt uppgift ha försålts för 48,5 mkr. De som särskiljer denna försäljning från de ovan är att ön var bebyggd med 33 stugor för uthyrning, som omfattade totalt 65 lägenheter. Köpeskillingen tycks ha motsvarat ungefär 67 800 kr/kvm BOA men det är svårt att dra några slutsatser av denna då det dels handlade om små campingstugor samt att köparen valt att driva ett utvecklingsprojekt.

Sammantaget kan konstateras att tyngdpunkten bland noteringarna de senaste åren grovt tycks återfinnas någonstans i närheten av 25 mkr. Då à la carte metoden av existerande byggnader kommer visa sig ett högre värde kan vi lämna tanken om ön som en solitär dörhän.

Existerande byggnader + ytterligare mark

Då arrendet upprättades mellan november 1803 mellan Kronan och Adam Gavin fanns 8 byggnader utöver jordkällare och bryggor. Givet hur övriga skärgården utvecklats över tid, anses det mest sannolikt att byggnaderna idag skulle inhysa bostäder. Sannolikt skulle några byggnader även ha byggts ut över åren men då den garanterade ytan stannar med vad som fanns vid upprättande av arrendet har vi låtit oss nöja oss med det. Byggnadsbeskrivningen vittnar om invändiga mått men är ibland något otydligt om delvisa våningar.

	INNERMÅTT (ALN)		ANTAL VÅNINGAR	AREA I VÅNINGSPANET (KVM)	LOA (KVM)
	Längd	Bredd			
1 Corpes de logies	21	18	2 + vind	133	267
2 2 Boningsrum	14	8,5	1	42	42
3 Kypare Wärkstad	12	8	1	34	34
4 Saltbod	36	12,5	1	159	159
5 Sillsalteri	80	12,5	1,5	353	529
6 Vedbod	20	10,25	1	72	72
7 Tranhus	22	18	1	140	140
8 Jordkällare					
9 Fåhus/Foderlada	19	5,5	1	37	37

Tabellen summerar till en uthyrbar area om 1279 kvm. Viss osäkerhet finns i ytorna men sammantaget bör den totala uthyrbara arean återfunnits i detta intervall. Därtill tillkommer mark belastad med strandskydd.

Ytterligare Mark

En grov mätning på karta ger att ca 13 000 kvm av öns totala areal utgörs av det ursprungliga arrendet, november 1803 mellan Kronan och Adam Gavin. Således återstår omkring 59 8109 kvm mark under strandskydd. Denna mark bör värdesättas lägre än "den gula triangeln" då det inte torde finnas något förväntansvärde för denna mark om framtida utveckling.

Mark med begränsad användning brukar oftast prissättas någonstans inom intervallet 5 – 15 kr/kvm TA (TomtArea). Det kan till exempel avse mark som bildar dike vid väggen eller allmän platsmark utan intjäningsförmåga etc. men även mark med strandskydd anses tillhöra denna kategori.

Normalt sett finns det ganska få försäljningar av denna typ av mark att luta sig tillbaka på men i föreliggande fall finns trots allt några försäljningar i närområdet som bekräftar intervallet ovan.

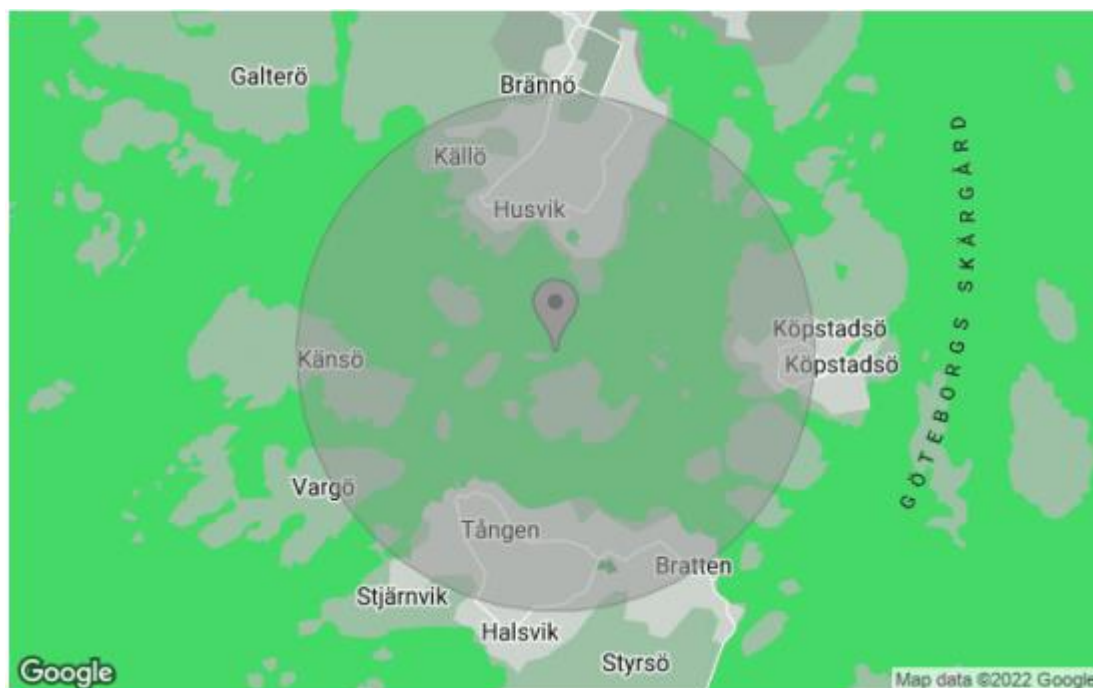


Fastighet	Pris (Kkr)	Areal	Kr/kvm TA	Köpedatum
BRÄNNÖ 5:56	900	16 561	54	2020-10-21
STYRSÖ 3:82	275	26 439	10	2022-07-23
STYRSÖ 2:308	400	14 395	27	2019-08-01
BRÄNNÖ 1:37 m.fl.	75	8 906	8	2021-03-04

Vid några av förvärven tycks finnas ett visst förväntansvärde strandskyddet till trots. Den första försäljningen skall till exempel, enligt uppgift, fått avslag för byggnation. Sammantaget, givet objektets storlek, finns ingen anledning att frångå den schablonmässiga prisbildningen och ett värde om **10 kr/kvm TA** anses skäligt. Avrundat ger detta ett värde om totalt **6 Mkr.** för den mark som ej omfattades av arrendet.

Ortspris Villor

CBRE har låtit utföra en ortsprisanalys av de 20 senast försålda villorna inom den markerade cirkeln.



Objekten har försålts med ett medel om 1,6 år. Snittstorleken är 119 kvm med ett medelpris om 9 377 000 vilket ger ett kr/kvm pris om 85 732. Det är dock ett fåtal exklusiva objekt vid strandkanten som driver upp medelpriset. Vid en sökning i samma område där kvadratmeter priser över 100 000 kr/kvm exkluderas erhålls istället ett snittpris på nära 72 000 kr/kvm samt 7 338 000 kr per villa.

Även om priserna har sjunkit sedan sommaren har prisutvecklingen varit god i många år och priserna är höga vid de mest eftertraktade lägena. Till exempel försåltes Brännö 5:225, Södra Åreskiftet 15, för 27 500 000 kr under maj 2021. Denna typ av försäljning är dock relativt ovanlig även om det till exempel försåltes en villa på Styrso (Hjälleviken 9) för 19 350 000 kr under februari 2022. Att det inte finns så många noteringar på riktigt höga nivåer handlar snarare om att utbudet varit begränsat snarare än att efterfrågan inte funnits. Längsmed Bohuskusten finns flertalet noteringar över 15 miljoner kronor och även på Öckerö och Hönö finns noteringar på dessa nivåer även om de är några år gamla. Det skall dock konstateras att ortspriset är inte helt homogent och det finns försäljningar av objekt nära eller med egen strandkant på t.ex. Styrso som försålts för ca 10 mkr under maj (Hjälleviken 13) och september (Hjälleviken 11) 2022. Maj 2019 försåltes Vindnäs vägen 14, med egen brygga, för 12,5 mkr.

Vid den intilliggande Vargö som påvisar stora likheter med värderingsobjektet som något av en solitär med begränsad service finns endast äldre försäljningar att ta fasta på:

Fastighet	Adress	Pris	Boa	Kr/kvm	Köpedatum
Styrsö 1:51	Vargö 20	9 000 000	300	30 000	2014-12-12
Styrsö 1:283	Vargö 6	8 750 000	66	132 576	2012-04-02
Styrsö 1:335	Vargö 30	1 500 000	90	16 667	2015-06-01

Ortspriset är spretigt i termer av kr/kvm där Styrsö 1:335 sticker ut. Styrsö 1:51 är en pampig villa med egen brygga som säkert skulle generera ett högre pris idag. Detsamma gäller Styrsö 1:283 som mer eller mindre ligger på bryggan. Styrsö 1:335 ligger inom naturreservatet men tycks detta till trots vara utbyggd med ytterligare 100 kvm. Det kan ändå fastslås att de havsnära objekten redan för 10 år sedan genererade höga priser.

Ortspris BRF

Då till exempel Knarrholmen försållts relativt nyligen som ett utvecklingsprojekt har vi låtit analysera BRF-marknaden i närområdet. Antalet föreningar är relativt få och i vårt ortprisunderlag, Knarrholmen exkluderad, fördelas försäljningarna på fyra föreningar. Två på Brännö och två på Styrsö.



Föreningarna är inte att beakta som direkt havsnära och snittpriset motsvarar 46 143 kr/kvm, föreningslån exkluderat. Medelstorleken är relativt stor om 79 kvm med ett medelbyggår 2013. I snitt gjordes försäljningarna för 2,3 år sedan. Genom att ha studerat äldre årsredovisningar bedöms föreningslånen som relativt små och bör återfinnas omkring 6 000 kr/kvm vilket skulle ge ett medelpris om ca 52 000 kr/kvm.

En snabb slagning på Knarrholmen ger att priserna vid de senaste försäljningarna överträffat 100 000 kr/kvm exklusive föreningslån.

Vid en jämförelse med ortspriset för villor tycks det som om det är mer fördelaktigt att projektera enfamiljshus i termer av kr/kvm BOA.

Värdebedömning

Det tycks som om det mest fördelaktiga, och även det mest troliga, är att bebyggelsen utvecklats till att innehålla bostäder i småskalig form. Byggnader anses ha byggts om löpande under tiden likt övriga skärgården men vi har inte låtit addera någon extra yta.

Merparten av byggnaderna ligger i direkt närhet till havet och det bör även beaktas att det fanns två bryggor. Läget på Käsö får beskrivas som unikt och väldigt avskilt samtidigt som det visat sig när ortspriset studerats att köpare inte värderat den parametern så högt då merparten av de försäljningar som betingat högt pris legat i närhet till annan bebyggelse och service eller med goda kommunikationer. Samtliga huskroppar ligger dock så nära havet att det anses befogat att applicera det erhållna ortspriset för båda havsnära och icke-havsnära objekt vilket också anses spegla utvecklingen i skärgården bäst. CBRE anser det skäligt att applicera ett ortspris om 85 700 kr/kvm. Vidare så bör inte värdet per objekt överträffa de tex nyligen tre utförda försäljningarna på Styrso för 10 - 12,5 miljoner kronor med ett medelpris om 10 830 000 miljoner. Sillsalteriet är dock så pass stort att det kan inrymma fyra stycken lägenheter/radhus. För detta objekt har vi låtit applicera medelpriset per villa om 7 338 000 kr från det ortspris då de mest exklusiva objekten sorterats bort.

	LOA (KVM)	Värde	
		Kr	Kr/kvm
1 Corpes de logies	267	10 870 000	40 781
2 2 Boningsrum	42	3 595 636	85 700
3 Kypare Wärkstad	34	2 900 681	85 700
4 Saltbod	159	10 870 000	68 512
5 Sillsalteri	529	29 352 000	55 501
6 Vedbod	72	6 194 162	85 700
7 Tranhus	140	10 870 000	77 855
8 Fähus/Foderlada	37	3 157 512	85 700
		77 809 990	60 855

Värdet för det olika delarna enligt à la carte metoden summeras till avundat 78 000 000 kr. Därtill tillkommer värdet av mark om 6 miljoner kronor vilket resulterar i ett värde om **84 000 000 kr** vid värdetidpunkten.

All värdering är behäftad med viss osäkerhet. I föreliggande fall finns inte de aktuella byggnaderna kvar till vilken värdebedömningen grundar sig på. Således är denna värdering behäftad med en avsevärt höge osäkerhet än en värdebedömning under normala förhållanden.

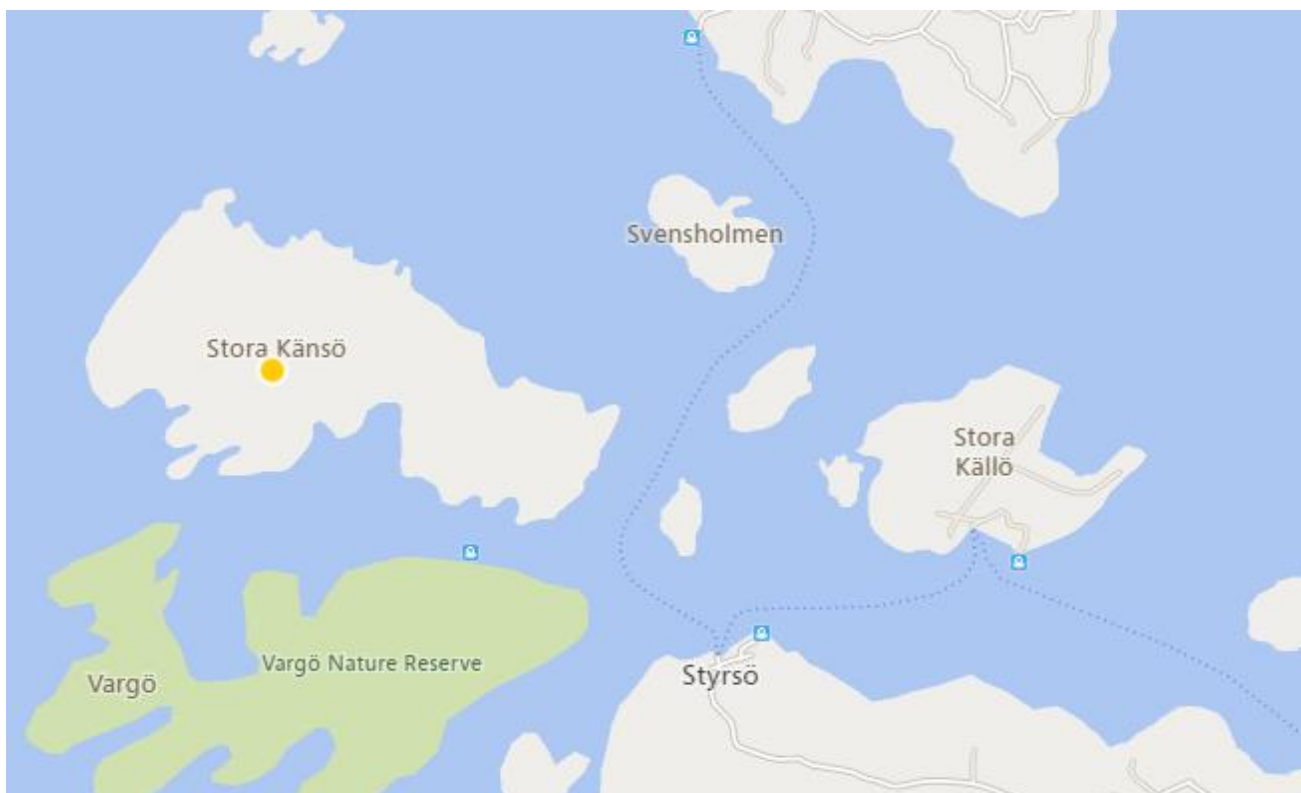
2

Bilagor

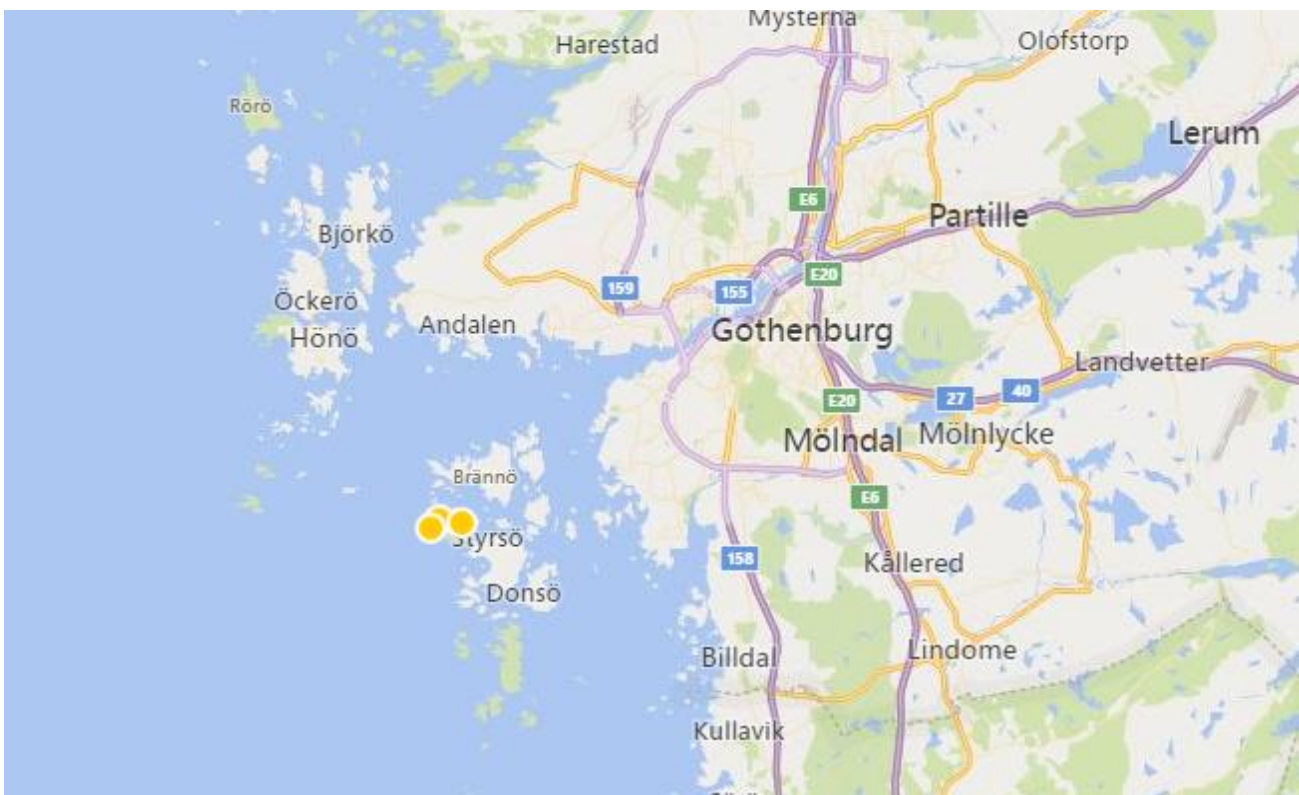
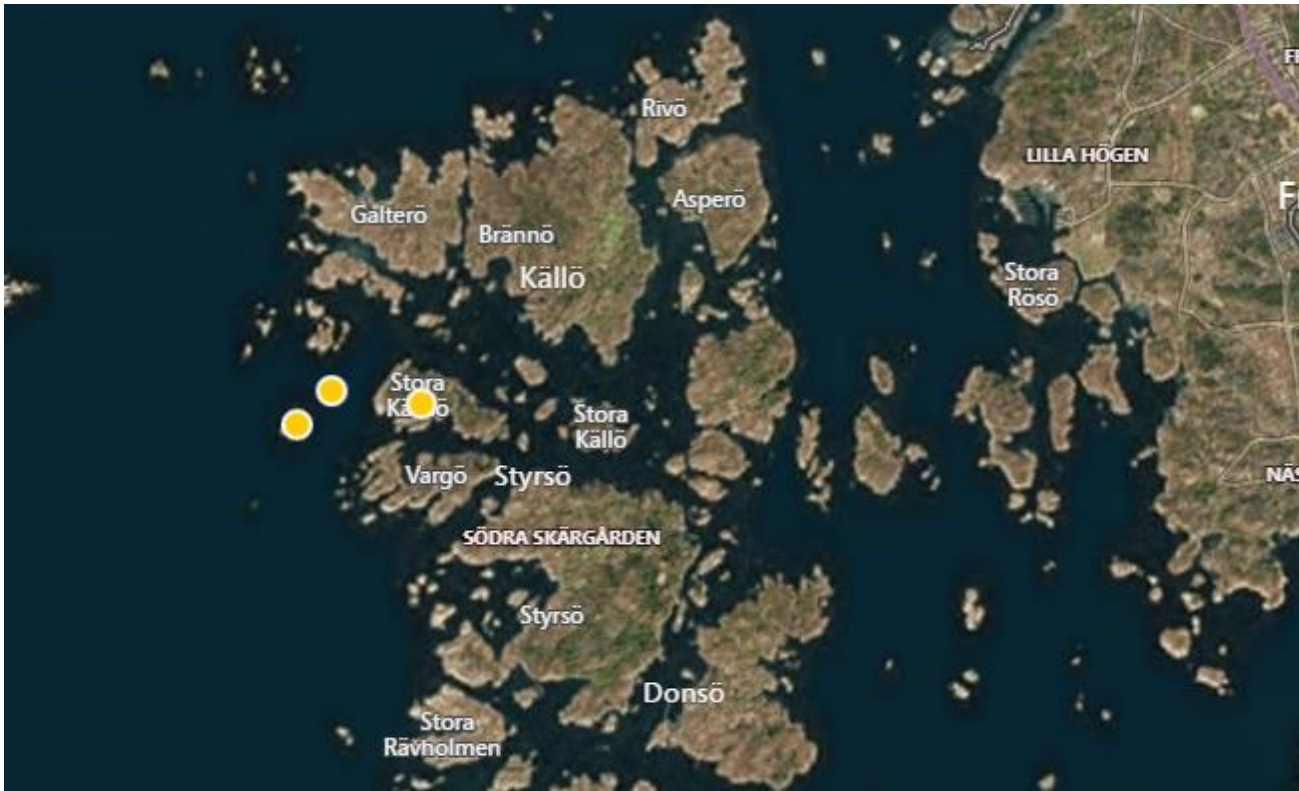
FOTON



KARTOR



KARTOR





Samfällighet

Beteckning Göteborg Brännö S:86
UUID: 909a6a6f-85ea-90ec-e040-ed8f66444c3f
Senaste ändringen i allmänna delen 2020-05-25

Nyckel: 140843162
Län- och kommunkod 1480

Förvaltning
 Brännö bys samfällighetsförening

Distrikt Styrso
Distriktskod 107038
 Socken: Styrso

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6391909.3	305866.2
2	6391753.7	304577.1
3	6392087.0	304950.1

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	61 1109 kvm	61 1109 kvm	

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Avlopp	Last	Ledningsrätt	1480K-2012F121.2
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Fornlämningar	Anmärkning	Akt
Fornlämning		L1968:9423
Fornlämning		L1968:9938

Ändamål

Utmark

Delägare

Beteckning	Andel (%)
Göteborg Brännö 1:4	0,3125
Göteborg Brännö 1:5	0,0771
Göteborg Brännö 1:7	0,0617
Göteborg Brännö 1:8	0,0703
Göteborg Brännö 1:9	0,4683
Göteborg Brännö 1:10	0,3026
Göteborg Brännö 1:12	0,1023
Göteborg Brännö 1:13	0,0385
Göteborg Brännö 1:14	0,0286
Göteborg Brännö 1:15	0,0682
Göteborg Brännö 1:16	0,4394
Göteborg Brännö 1:17	0,3125
Göteborg Brännö 1:18	0,0643
Göteborg Brännö 1:19	0,4734
Göteborg Brännö 1:20	0,3125
Göteborg Brännö 1:21	0,3115
Göteborg Brännö 1:22	0,4063
Göteborg Brännö 1:23	0,2778
Göteborg Brännö 1:24	0,0347
Göteborg Brännö 1:26	0,2917
Göteborg Brännö 1:28	0,0521
Göteborg Brännö 1:29	0,4205
Göteborg Brännö 1:30	0,0348
Göteborg Brännö 1:31	0,6198
Göteborg Brännö 1:32	0,0443
Göteborg Brännö 1:33	0,2812
Göteborg Brännö 1:34	0,1526
Göteborg Brännö 1:35	0,0521
Göteborg Brännö 1:36	0,4167
Göteborg Brännö 1:37	0,0521
Göteborg Brännö 1:38	0,1098
Göteborg Brännö 1:39	0,5000
Göteborg Brännö 1:40	0,2936
Göteborg Brännö 1:41	1,5000
Göteborg Brännö 1:42	0,1875
Göteborg Brännö 1:43	0,1045
Göteborg Brännö 1:44	0,1667
Göteborg Brännö 1:46	0,1865
Göteborg Brännö 1:47	0,0625
Göteborg Brännö 1:49	0,0313
Göteborg Brännö 1:50	0,0586
Göteborg Brännö 1:51	0,6250
Göteborg Brännö 1:52	0,2500

Göteborg Brännö 1:53	0,2917
Göteborg Brännö 1:54	0,0625
Göteborg Brännö 1:55	0,1021
Göteborg Brännö 1:56	0,1021
Göteborg Brännö 1:57	0,1021
Göteborg Brännö 1:58	0,2791
Göteborg Brännö 1:59	1,1083
Göteborg Brännö 1:60	0,9313
Göteborg Brännö 1:61	0,0386
Göteborg Brännö 1:62	0,1286
Göteborg Brännö 1:63	0,3281
Göteborg Brännö 1:64	0,1334
Göteborg Brännö 1:65	0,7500
Göteborg Brännö 1:66	0,0521
Göteborg Brännö 1:67	0,0521
Göteborg Brännö 1:68	0,0521
Göteborg Brännö 1:69	0,0703
Göteborg Brännö 1:71	0,3958
Göteborg Brännö 1:72	0,1042
Göteborg Brännö 1:74	0,1875
Göteborg Brännö 1:75	0,0174
Göteborg Brännö 1:83	0,2605
Göteborg Brännö 1:84	0,2605
Göteborg Brännö 1:89	0,6252
Göteborg Brännö 1:90	0,1601
Göteborg Brännö 1:91	0,1021
Göteborg Brännö 1:92	0,0976
Göteborg Brännö 1:93	0,0976
Göteborg Brännö 1:94	0,0976
Göteborg Brännö 1:130	0,4279
Göteborg Brännö 2:3	1,8750
Göteborg Brännö 2:6	0,2571
Göteborg Brännö 2:7	0,5000
Göteborg Brännö 2:9	0,0429
Göteborg Brännö 2:10	0,1667
Göteborg Brännö 2:11	0,1250
Göteborg Brännö 2:14	0,6250
Göteborg Brännö 2:16	0,2000
Göteborg Brännö 2:17	0,7624
Göteborg Brännö 2:18	0,2950
Göteborg Brännö 2:19	0,0637
Göteborg Brännö 2:20	0,0637
Göteborg Brännö 2:22	0,7292
Göteborg Brännö 2:23	0,0333

Göteborg Brännö 2:25	0,0857
Göteborg Brännö 2:26	0,6250
Göteborg Brännö 2:27	0,0136
Göteborg Brännö 2:28	0,2250
Göteborg Brännö 2:29	0,6250
Göteborg Brännö 2:30	0,0015
Göteborg Brännö 2:31	0,4250
Göteborg Brännö 2:32	0,1833
Göteborg Brännö 2:33	0,2542
Göteborg Brännö 2:34	0,2552
Göteborg Brännö 2:36	0,3750
Göteborg Brännö 2:37	0,2000
Göteborg Brännö 2:38	0,2000
Göteborg Brännö 2:39	0,2000
Göteborg Brännö 2:40	0,6000
Göteborg Brännö 2:41	0,6000
Göteborg Brännö 2:42	0,3137
Göteborg Brännö 2:44	0,0857
Göteborg Brännö 2:45	0,0417
Göteborg Brännö 2:46	1,6250
Göteborg Brännö 2:47	1,2500
Göteborg Brännö 2:48	1,0000
Göteborg Brännö 2:49	0,3000
Göteborg Brännö 2:50	0,6250
Göteborg Brännö 2:51	0,2929
Göteborg Brännö 2:52	0,2500
Göteborg Brännö 2:53	0,6250
Göteborg Brännö 2:104	0,1000
Göteborg Brännö 2:141	0,1250
Göteborg Brännö 3:4	0,2031
Göteborg Brännö 3:7	0,3381
Göteborg Brännö 3:8	0,4688
Göteborg Brännö 3:10	0,1705
Göteborg Brännö 3:11	0,0625
Göteborg Brännö 3:12	0,1137
Göteborg Brännö 3:13	0,1875
Göteborg Brännö 3:14	0,7865
Göteborg Brännö 3:15	0,0268
Göteborg Brännö 3:16	0,3334
Göteborg Brännö 3:18	0,3854
Göteborg Brännö 3:19	0,2986
Göteborg Brännö 3:20	0,0139
Göteborg Brännö 3:23	0,0833
Göteborg Brännö 3:24	0,0972

Göteborg Brännö 3:25	0,2841
Göteborg Brännö 3:26	0,0253
Göteborg Brännö 3:27	0,1641
Göteborg Brännö 3:28	0,0117
Göteborg Brännö 3:29	0,1733
Göteborg Brännö 3:30	0,2605
Göteborg Brännö 3:31	0,0625
Göteborg Brännö 3:32	0,1250
Göteborg Brännö 3:33	0,0972
Göteborg Brännö 3:34	0,8125
Göteborg Brännö 3:35	2,7500
Göteborg Brännö 3:36	0,2604
Göteborg Brännö 3:37	0,7500
Göteborg Brännö 3:38	0,0972
Göteborg Brännö 3:39	0,6250
Göteborg Brännö 3:40	0,5000
Göteborg Brännö 3:41	0,0833
Göteborg Brännö 3:42	0,2812
Göteborg Brännö 3:43	0,5833
Göteborg Brännö 3:44	0,1384
Göteborg Brännö 3:46	0,1733
Göteborg Brännö 3:47	0,2604
Göteborg Brännö 3:48	0,2604
Göteborg Brännö 3:49	0,4167
Göteborg Brännö 3:50	0,5000
Göteborg Brännö 3:51	0,2500
Göteborg Brännö 3:53	0,0625
Göteborg Brännö 3:54	0,0537
Göteborg Brännö 3:55	0,3333
Göteborg Brännö 3:56	0,1815
Göteborg Brännö 3:57	0,0781
Göteborg Brännö 3:58	0,0938
Göteborg Brännö 3:59	0,0972
Göteborg Brännö 3:61	0,0972
Göteborg Brännö 3:62	0,0391
Göteborg Brännö 3:63	1,0000
Göteborg Brännö 3:64	0,8437
Göteborg Brännö 3:66	0,5000
Göteborg Brännö 3:67	0,2500
Göteborg Brännö 3:68	0,2876
Göteborg Brännö 3:214	0,3000
Göteborg Brännö 3:217	0,1885
Göteborg Brännö 4:3	1,0625
Göteborg Brännö 4:7	0,2027

Göteborg Brännö 4:8	0,3125
Göteborg Brännö 4:9	0,2292
Göteborg Brännö 4:11	0,0541
Göteborg Brännö 4:12	0,2500
Göteborg Brännö 4:13	0,5000
Göteborg Brännö 4:14	0,1875
Göteborg Brännö 4:15	0,3750
Göteborg Brännö 4:16	0,4440
Göteborg Brännö 4:17	0,3557
Göteborg Brännö 4:18	0,1667
Göteborg Brännö 4:19	0,2143
Göteborg Brännö 4:20	0,5500
Göteborg Brännö 4:21	0,0563
Göteborg Brännö 4:22	0,0563
Göteborg Brännö 4:24	0,2222
Göteborg Brännö 4:25	0,0278
Göteborg Brännö 4:27	0,3866
Göteborg Brännö 4:28	0,0833
Göteborg Brännö 4:29	0,0929
Göteborg Brännö 4:30	0,1250
Göteborg Brännö 4:32	0,2642
Göteborg Brännö 4:34	0,0937
Göteborg Brännö 4:36	0,2760
Göteborg Brännö 4:37	0,0260
Göteborg Brännö 4:38	0,0260
Göteborg Brännö 4:40	0,0205
Göteborg Brännö 4:41	0,4375
Göteborg Brännö 4:42	0,1250
Göteborg Brännö 4:43	0,3750
Göteborg Brännö 4:46	0,2713
Göteborg Brännö 4:47	0,5000
Göteborg Brännö 4:48	0,9375
Göteborg Brännö 4:49	0,2786
Göteborg Brännö 4:50	0,0625
Göteborg Brännö 4:51	0,3417
Göteborg Brännö 4:52	0,1917
Göteborg Brännö 4:53	0,0833
Göteborg Brännö 4:54	0,0833
Göteborg Brännö 4:55	0,2642
Göteborg Brännö 4:56	0,3750
Göteborg Brännö 4:58	0,6458
Göteborg Brännö 4:59	0,2500
Göteborg Brännö 4:60	0,0625
Göteborg Brännö 4:61	0,1250

Göteborg Brännö 4:62	0,0833
Göteborg Brännö 4:63	0,4687
Göteborg Brännö 4:64	0,2167
Göteborg Brännö 4:65	0,2167
Göteborg Brännö 4:66	0,2167
Göteborg Brännö 4:68	0,5000
Göteborg Brännö 4:69	0,0625
Göteborg Brännö 4:70	0,6500
Göteborg Brännö 4:71	0,0562
Göteborg Brännö 4:73	0,0929
Göteborg Brännö 4:74	0,5625
Göteborg Brännö 4:75	0,3750
Göteborg Brännö 4:76	0,9062
Göteborg Brännö 4:77	0,2500
Göteborg Brännö 4:78	0,1875
Göteborg Brännö 4:79	0,3589
Göteborg Brännö 4:80	0,3125
Göteborg Brännö 4:113	0,0833
Göteborg Brännö 4:175	0,1094
Göteborg Brännö 4:192	0,0357
Göteborg Brännö 5:4	0,3750
Göteborg Brännö 5:7	0,5000
Göteborg Brännö 5:8	0,1250
Göteborg Brännö 5:11	0,4696
Göteborg Brännö 5:12	0,1152
Göteborg Brännö 5:13	0,2585
Göteborg Brännö 5:14	0,1367
Göteborg Brännö 5:15	0,0469
Göteborg Brännö 5:17	0,1670
Göteborg Brännö 5:18	0,0304
Göteborg Brännö 5:19	0,1114
Göteborg Brännö 5:20	0,1458
Göteborg Brännö 5:21	0,4062
Göteborg Brännö 5:22	0,3333
Göteborg Brännö 5:23	0,2708
Göteborg Brännö 5:24	0,6673
Göteborg Brännö 5:25	0,5236
Göteborg Brännö 5:26	0,0625
Göteborg Brännö 5:27	0,2470
Göteborg Brännö 5:28	0,0833
Göteborg Brännö 5:29	0,0703
Göteborg Brännö 5:30	0,0703
Göteborg Brännö 5:32	0,4618
Göteborg Brännö 5:33	0,0069

Göteborg Brännö 5:35	0,0625
Göteborg Brännö 5:37	0,2840
Göteborg Brännö 5:38	0,0556
Göteborg Brännö 5:39	0,1250
Göteborg Brännö 5:40	0,2784
Göteborg Brännö 5:41	0,1892
Göteborg Brännö 5:42	0,1250
Göteborg Brännö 5:43	0,5313
Göteborg Brännö 5:45	0,0595
Göteborg Brännö 5:46	0,1583
Göteborg Brännö 5:47	0,0531
Göteborg Brännö 5:48	0,2156
Göteborg Brännö 5:49	0,0531
Göteborg Brännö 5:50	0,3292
Göteborg Brännö 5:51	0,2327
Göteborg Brännö 5:52	0,0625
Göteborg Brännö 5:53	0,0426
Göteborg Brännö 5:54	0,0556
Göteborg Brännö 5:55	0,2500
Göteborg Brännö 5:56	0,0595
Göteborg Brännö 5:57	0,0556
Göteborg Brännö 5:58	0,3958
Göteborg Brännö 5:60	0,1190
Göteborg Brännö 5:61	0,2056
Göteborg Brännö 5:63	0,5246
Göteborg Brännö 5:64	0,5929
Göteborg Brännö 5:65	0,5676
Göteborg Brännö 5:66	0,0469
Göteborg Brännö 5:67	0,0521
Göteborg Brännö 5:68	0,0521
Göteborg Brännö 5:69	0,0937
Göteborg Brännö 5:70	0,2187
Göteborg Brännö 5:71	0,3437
Göteborg Brännö 5:72	0,0643
Göteborg Brännö 5:73	0,2806
Göteborg Brännö 5:74	0,0625
Göteborg Brännö 5:75	0,0839
Göteborg Brännö 5:76	0,1583
Göteborg Brännö 5:78	0,0703
Göteborg Brännö 5:79	0,3220
Göteborg Brännö 5:80	0,4336
Göteborg Brännö 5:81	0,6667
Göteborg Brännö 5:82	0,0556
Göteborg Brännö 5:83	0,1528

Göteborg Brännö 5:84	0,0556
Göteborg Brännö 5:85	0,1152
Göteborg Brännö 5:86	0,1824
Göteborg Brännö 5:87	0,0714
Göteborg Brännö 5:89	0,2508
Göteborg Brännö 5:90	0,3125
Göteborg Brännö 5:91	0,2158
Göteborg Brännö 5:102	0,7552
Göteborg Brännö 5:103	0,6094
Göteborg Brännö 5:219	0,9896
Göteborg Brännö 6:4	0,5546
Göteborg Brännö 6:5	0,5546
Göteborg Brännö 8:1	2,2917
Göteborg Brännö 9:2	0,0913
Göteborg Brännö 9:3	0,0913
Göteborg Brännö 9:4	0,0913
Göteborg Brännö 9:5	0,0913
Göteborg Brännö 9:6	0,0913
Göteborg Brännö 9:7	0,0913
Göteborg Brännö 10:4	0,15625
Göteborg Brännö 10:5	0,15625
Göteborg Brännö 11:2	0,2208
Göteborg Brännö 11:3	0,2208
Göteborg Brännö 11:4	0,2208
Göteborg Brännö 11:5	0,2208
Göteborg Brännö 12:2	0,5669
Göteborg Brännö 12:3	0,5669
Göteborg Brännö 12:4	0,5669
Göteborg Brännö 12:9	0,5669
Göteborg Brännö 14:1	0,0625
Göteborg Brännö 15:1	0,3125
Göteborg Brännö 20:1	0,9083
Göteborg Brännö 24:1	0,1833
Göteborg Brännö 25:1	0,1953
Göteborg Brännö 26:1	0,6199
Göteborg Brännö 29:1	0,0038
Göteborg Brännö 52:1	0,1250
Göteborg Brännö 57:1	0,2500
Göteborg Brännö 62:1	0,3304
Göteborg Brännö 63:1	0,7104
Övriga delägare	
3 1/2 mtl brännö	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

	Datum	Akt
ÄULL-förrättning	2010-07-05	1480K-2010F194
Fastighetsreglering	2011-03-23	1480K-2010F310
Ledningsåtgärd	2019-01-09	1480K-2012F121

CBRE Sweden AB – ALLMÄNNA VILLKOR

1. INLEDNING

- 1.1. I dessa Villkor kallas CBRE Sweden AB "vi", "oss" eller "vår" och kunden med vilken vi ingår avtal om tjänster kallas "ni" och "er".
- 1.2. Vårt ansvar är endast gentemot er och vi kommer att utföra våra tjänster med den rimliga noggrannhet, kompetens och aktsamhet som förväntas av behöriga och kvalificerade personer inom de relevanta områdena och som har erfarenhet av att utföra sådana tjänster och kommer vid rätt tillfälle att agera i god tro.
- 1.3. Detta avtal är mellan er och CBRE Sweden AB. Ingen tjänsteman, chef, anställd, medlem eller konsult på CBRE Sweden AB kommer att ingå avtal direkt med er eller personligen åta sig juridiskt ansvar gentemot er avseende arbetet som utförts på uppdrag av CBRE Sweden AB. All korrespondens och annan dokumentation som skickas till er under uppdraget ska i allt väsentligt anses ha skickats på uppdrag av CBRE Sweden AB.
- 1.4. Våra tjänster och avgifter finns angivna i Uppdragsbrevet.
- 1.5. Villkoren för vårt uppdrag är bindande för er och för oss och kan endast ändras genom en mellan oss skriftlig överenskommelse som är skriftligen godkänd av era behöriga firmatecknare.

2. AVGIFTER OCH KOSTNADER

- 1.6. För det fall det förekommer någon väsentlig ändring i uppdragets omfattning, kommer vi skriftligen komma överens med er om en tillägg- eller alternativ avgift.
- 1.7. Om inte annat uttryckligen anges i vårt uppdragsbrev, ska ni, utöver våra avgifter, ansvara för samtliga skäligt upparbetade direkta utgifter inklusive, utan begränsning, utgifter för reklam, kopiering, tryckkostnader, mailshots, signboards, fotografering, mottagningar, utskrifter av ritningar, bud, resor, övernattnings mm, samt allt slags marknadsföringsmaterial.
- 1.8. Om vi ansvarar för att ta fram marknadsföringsmaterial ska vi inhämta kostnadsförslag för marknadsföringsmaterialet samt inhämta ert godkännande innan vi ådrar oss kostnaden.
- 1.9. Samtliga offererade avgifter i vårt uppdragsbrev är exklusive moms, vilket kommer att läggas till enligt gällande räntesats. Moms ska även betalas av er på utlägg och andra belopp, i förekommande fall.
- 1.10. För det fall vårt uppdrag av någon anledning avslutas, förbehåller vi oss rätten att ta betalt för utfört arbete (även om det inte är slutfört) i enlighet med den överenskomna avgiften för uppdraget eller enligt senare överenskomna versioner av avtalsvillkoren.

3. BETALNING

- 1.11. Våra fakturor förfaller till betalning enligt de betalningsvillkor som anges på fakturan.
- 1.12. Vid försening av betalning förbehåller vi oss rätten att debitera ränta i enlighet med Rättelagen (1975:635) samt ta betalt för alla skäliga indrivningskostnader som vi har upparbetat i samband med inkassering av utestående betalningar som ni är skyldiga oss.

4. KVALITETSKONTROLL OCH KLAGOMÅLSFÖRFARANDE

- 4.1. En ökad tillfredsställelse hos kunderna och en fortsatt förbättring är grundläggande förutsättningar för vårt system och vi kommer att sträva efter att förse er med förstklassig personlig service.
- 4.2. Meddela oss om ni anser att vi inte uppnår den höga standard som vi har satt när vi tillhandahåller tjänsterna. Vårt klagomålsförfarande omfattar en fullständig utredning av alla klagomål som vi tar emot och har utformats i enlighet med Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") etiska regler. Kopia av vårt klagomålsförfarande finns tillgänglig på beställning.

5. ANSVAR

- 5.1. All information som vi har tagit emot, eller kommer att ta emot, från er eller era representanter har ansetts, eller kommer att anses, fullständig och korrekt om inte annat anges.
- 5.2. I samband med detta uppdrag ska inte något utesluta eller begränsa en parts ansvar för dödsfall eller personlig skada som orsakats av den partens oaksamhet, eller för missvisande information som lämnats i bedrägligt syfte.
- 5.3. Ingen part i uppdraget ska vara ansvarig gentemot den andra parten för i) några indirekta eller särskilda förluster eller skador, följdförluster eller följdskador, oavsett hur dessa uppkommer, vare sig inomkontraktuellt, utomkontraktuellt, genom försumlighet eller på annan grund eller ii) förlust av vinst, förlust av kontrakt, förlust av inkomst, ökade kostnader och utgifter eller slösaktiga utgifter, vare sig direkta eller indirekta.
- 5.4. Part ska ej vara ansvarig gentemot den andra parten för brist eller försening vid utförandet av dess skyldigheter enligt uppdraget då en sådan brist eller försening är på grund av faktorer utom rimlig kontroll.

- 5.5. Vårt maximala sammanlagda ansvar gentemot er till följd av, eller i samband med, detta uppdrag (inomkontraktuellt, utomkontraktuellt, genom försumlighet eller på annan grund) oavsett hur det uppkommer, ska inte under några omständigheter överstiga det lägre av: (i) 25% av värdet på den fastighet som uppdraget avser (vid tidpunkten för detta uppdrag samt på grundval av det som anges i uppdraget eller, om inget anges, marknadsvärdet enligt RICS:s definition); eller (ii) ett belopp motsvarande CBRE Sweden AB:s arvode för utförandet av Uppdraget; eller (iii) 25 gånger prisbasbeloppet eller dess motsvarighet på dagen för värderingen.
- 5.6. Vi har inget ansvar för eventuella förseningar eller misslyckande att tillhandahålla tjänsterna i enlighet med detta uppdrag i den mån att en sådan försening eller ett sådant misslyckande orsakas av antingen er eller en tredje part för vilken ni är ansvarig. Ifall vi är ansvarig part tillsammans med andra, ska vårt ansvar begränsas till den andel av förlusten som rimligen kan tillskrivas oss under förutsättning att alla andra parter betalar den förlustandel som hänförs till dem (oavsett om de gör det eller ej).
- 5.7. Ni godkänner att ni ej kommer att framställa något krav med anledning av detta uppdrag (inomkontraktuellt, utomkontraktuellt, genom försumlighet eller på annan grund) gentemot någon tjänsteman, chef, anställd, medlem eller konsult på CBRE Sweden AB.

6. DOKUMENT

- 6.1. Om inte annat uttryckligen anges i vårt uppdragsbrev, ska samtliga immateriella rättigheter i alla rapporter, ritningar, konton och annan dokumentation som har upprättats ("Dokumenterna") eller framställts av oss i samband med uppdraget (inklusive utan begränsning kalkyler, databaser, elektronisk post eller någon annan elektroniskt framställd eller bevarad dokumentation) tillhöra oss.
- 6.2. Vi beviljar er härmed en oåterkallelig, royaltyfri, världsomfattande licens att använda, kopiera och reproducera Dokumenten. Vi ska ej vara ansvariga för Dokumentens användning i annat syfte än vad de var avsedda för.
- 6.3. Ni har ej tillåtelse att inkludera Dokumenten eller någon del därav i ett prospekt eller annan publikation. I händelse att vi, skriftligen, samtycker till att ni hänvisar till något av Dokumenten i ändamål avsedda för granskning av andra parter, får ni inte distribuera, arkivera eller på annat sätt göra sådant material tillgängligt förrän ni har försett oss med fullständiga kopior av det ni avser göra tillgängligt samt fått vårt skriftliga godkännande. Ni är ersättningskyldiga gentemot oss för eventuella kostnader och utgifter, inklusive advokatkostnader, som uppkommer till följd av juridisk granskning av det material ni ska göra tillgängligt. Om ni begär vårt godkännande för att använda eller publicera Dokumenten eller någon del däri (inklusive alla värderingar som finns i dem) för tredje part måste ni ge oss ett prov på text och layout och identifiera det avsedda forumet och mottagarna. Om vi godkänner utgivningen får ni inte avvika från det vi godkänner.

7. UPPHÖRANDE

- 7.1. Våra tjänster i enlighet med uppdragets villkor ska upphöra i någon av följande situationer:
 - 7.1.1. När arbetet är slutfört; eller
 - 7.1.2. Om båda parter anser att det inte ligger i parternas bästa intresse att vi fortsätter att agera på ert uppdrag; eller
 - 7.1.3. Om ni inte betalar våra fakturor när de förfaller till betalning, eller vi skäligen förutser att så blir fallet; eller
 - 7.1.4. Med omedelbar verkan om antingen ni eller vi blir föremål för sanktioner eller där det skulle komma att vara olagligt eller strider mot de andra parternas intressen att fortsätta arbeta tillsammans; eller
 - 7.1.5. Om någon av oss blir insolvent, eller att en konkursförvaltare, likvidator, förvaltare eller tvångsförvaltare har utsetts; eller
 - 7.1.6. Om någon av oss upphör eller hotar med att upphöra med sin verksamhet.

8. FORCE MAJEURE

- 8.1. En "Force Majeure-händelse" ska definieras som varje händelse utanför rimlig kontroll av någon av parterna som påverkar dess förmåga att fullgöra några av sina skyldigheter (utom betalning) enligt kontraktet som innehåller dessa villkor inklusive utan begränsning.: Covid-19 (inklusive utan begränsning alla åtgärder som införs av någon regering eller tillsynsmyndighet i förhållande till Covid-19); naturkatastrof; , epidemi eller pandemi; terroristattack, civilt uppror eller upplopp, krig, hot eller

- förberedelse för krig; nukleär-, kemisk- eller biologisk kontaminering; lag eller åtgärder som vidtas av en regering eller offentlig myndighet (inklusive utan begränsning lokala, nationella eller internationella restriktioner för resor); kollaps av byggnader, brand, explosion eller olycka; och alla arbets- eller händelstvister, strejker, industriella åtgärder eller lockouts.
- 8.2. Om endera parten förhindrar, hindras eller försenas i eller från att utföra några av sina skyldigheter enligt detta avtal till följd av en Force Majeure-händelse, ska den berörda parten inte bryta mot avtalet eller på annat sätt ansvara för sådant misslyckande eller försening vid fullgörandet av sådana skyldigheter.
- 8.3. Den berörda parten ska, så snart det rimligen är genomförbart, efter starten av en Force Majeure-händelse, underrätta den andra parten om sådana Force Majeure-händelse och effekten av Force Majeure-händelsen på dess förmåga att fullgöra någon av sina skyldigheter enligt avtalet.
- 8.4. Den berörda parten ska använda rimliga ansträngningar för att mildra effekten av Force Majeure-händelsen på fullgörandet av sina skyldigheter.
- 8.5. Om den berörda parten förhindras, hindras eller försenas i eller från att utföra några av sina skyldigheter enligt detta avtal till följd av en Force Majeure-händelse under en kontinuerlig period på mer än 30 dagar:
- 8.5.1. har den berörda parten rätt att avbryta fullgörandet av sina skyldigheter tills de rimligen kan utföras; eller
- 8.5.2. om ett sådan upphävande inte är rimligt eller praktiskt under omständigheterna, kan båda parter ömsesidigt komma överens om att säga upp avtalet med dess villkor

9. TILLÄGGSVILLKOR

- 9.1. Endast värderingsuppdrag – Vid värdering av en fastighet eller en fastighetsportfölj på uppdrag av er hänvisas till bifogade Tilläggs villkor för Värderingsuppdrag.

10. PENNINGTVÄTTSBESTÄMMELSER

- 10.1. När det krävs enligt lag är vi skyldiga att utföra kundkontroller, inklusive, i förekommande fall, identifiera era moderbolag, större aktieägare, verkliga huvudmän och styrelsemedlemmar och inhämta relevanta underlag för att säkerställa att vi följer penningtvättslagen. Då sådan information efterfrågas ska ni förse oss med den omgående så att vi kan fortsätta att tillhandahålla er våra tjänster. Vi ska ej vara ansvariga gentemot er eller någon annan part för någon försening eller försummelse i utförandet av tjänsterna som kan orsakas av vår skyldighet att följa sådana krav.
- 10.2. Ni representerar, åtar er och garanterar att alla pengar i er ersättning för vårt uppdrag (om sådana finns) härrör från legitima källor och inte är relaterade till intäkter från brott, penningtvätt eller annan olaglighet, varken direkt eller indirekt.
- 10.3. Vi utför sanktionskontroller för att säkerställa att vi inte direkt eller indirekt arbetar med sanktionerade personer eller utför transaktioner i strid med tillämpliga sanktionslagar eller förordningar i USA, Europeiska Unionen eller Storbritannien. Vi kan avsluta detta uppdrag utan bestraffning om ni är eller blir föremål för sanktioner eller om en sanktionsanslutning (enligt 50%-regeln) inte avslöjas för oss. "Sanktionerad Person": är en fysisk eller

juridisk person a) som är belägen, har hemvist, är bosatt eller är registrerad i en sanktionsstat, eller b) när det gäller en stat eller en enhet eller part som ägs eller kontrolleras av en sanktionsstat, som är belägen, har hemvist, är bosatt eller är registrerad i en sanktionsstat. "Sanktionsstat": är en stat som är föremål för sanktioner eller ekonomiskt embargo från en eller flera stater

11. ALLMÄNT

- 11.1. Vi ger inte juridisk rådgivning. Vid behov bör ni söka juridisk rådgivning från era advokater. Vi har inget ansvar för innehållet i erhållen juridisk rådgivning.
- 11.2. Vi innehar en yrkesansvarsförsäkring (vilken är tillgänglig på begäran).
- 11.3. Vi följer Dataskyddsförordningen ("GDPR") samt Lag (2018:218) med kompletterande bestämmelser till EU:s dataskyddsförordning i dess lydelse med anledning av era personuppgifter. Om ni kräver att vi behandlar personuppgifter under uppdragets gång (där ni är personuppgiftsansvariga och vi är personuppgiftsbiträde) ska bestämmelserna i bilagan "Bilaga för databehandling" gälla.
- 11.4. Parterna i uppdraget ska erbjuda det samarbete som krävs för att säkerställa att alla parterna följer svensk lag. Vi kan inte tillhandahålla några tjänster som kan innebära brott mot tillämpliga lagar eller få oss eller våra dotterbolag att bryta mot någon sanktion, förbud eller begränsningar enligt FN:s säkerhetsråds resolutioner eller enligt några andra handels- eller ekonomiska sanktioner, lagar eller förordningar.
- 11.5. Samtliga diskussioner vi håller med er, rådgivning vi ger er och dokumentation som ni förser oss med ska hållas konfidentiella om inte annat överenskommit, bortsett från transaktionsdata som delas med kreditvärderingsinstitut och tredjeparts fastighetsdatatjänstföretag för ändamål som inkluderar statistisk rapportering om branschtrender.
- 11.6. Du samtycker till att vi kan använda informationen som tillhandahålls enligt detta avtal för intern datarevision och analytiska ändamål samt för att bygga databaser och/eller undersökningar för internt bruk av CBREs koncernföretag. Förutsatt att sådan information har blivit tillräckligt anonymiserad, samtycker du också till användningen av informationen för externt forskningsändamål vars syfte är att förbättra kvaliteten på vårt tjänsteerbjudande till alla våra kunder. "Koncernföretag" betyder i förhållande till ett företag, varje dotterbolag eller holdingbolag från tid till annan för det företaget, och varje dotterbolag från tid till annan av ett holdingbolag i det företaget. Om någon del av uppdraget vid något tillfälle anses ogiltigt eller blir ogiltigt eller på annat sätt inte kan verkställas av någon anledning, kommer den delen att anses utelämnad från uppdraget. Giltigheten eller verkställbarheten för de återstående delarna av uppdraget ska inte på något sätt påverkas eller försämrats till följd av det utelämnandet.
- 11.7. Uppdraget, samt alla frågor eller tvister som uppkommer till följd av eller i samband med Uppdraget (kontraktrelaterade eller icke-obligatoriska, såsom skadestånd utom avtalsförhållanden, för brott mot författning eller förordningar, eller annat) ska vara underkastade och tolkas enligt svensk lag och den exklusiva behörigheten för domstolarna i Sverige.
- 11.8. Detta avtal utgör hela avtalet mellan parterna och ersätter alla tidigare avtal, löften, garantier, framställningar och förståelser mellan dem, antingen skriftliga eller muntliga som rör detta uppdrag.

Bilaga för databehandling

"Dataskyddslagen" avser föreskriften om skydd för fysiska personer med avseende på behandling av personuppgifter och om det fria flödet av sådana uppgifter som kallas Allmänna dataskyddsförordningen (EU) 2016/679) och all nationell lagstiftning som genomför sådan reglering eller på annat sätt är relaterat till dataskydd och integritet.

"Behandling", "Registrerad", "Personuppgifter" ("Data"), "Personuppgiftsincident", "Tillsynsmyndighet", "Personuppgiftsansvarig" och "Personuppgiftsbiträde" ska ha den innebörd som ges i dataskyddslagen.

1. **Regelefterlevnad:** Båda parter ska följa alla tillämpliga krav i dataskyddslagen. Denna punkt 1 kompletterar, och varken avlägsnar, tar bort eller ersätter, en parts skyldigheter enligt dataskyddslagen.
2. **Parternas förhållande:** Parterna bekräftar att ni är personuppgiftsansvarig och att vi är personuppgiftsbiträde. I den utsträckning som det inte anges någon annanstans i detta avtal är detaljerna i behandlingen enligt följande:
 - 2.1. **Behandlingsföremål:** Att tillhandahålla rådgivningstjänster till kunden i förhållande till ärendet som beskrivs i villkoren.
 - 2.2. **Behandlingens varaktighet:** Såsom krävs för att leverera våra tjänster enligt detta avtal, eller som på annat sätt krävs enligt lag.
 - 2.3. **Behandlingens karaktär och syfte:** För att ge den rådgivning som krävs för uppdraget som beskrivs i detta avtal ska CBRE granska underliggande dokumentation och information (t.ex. hyresavtal, transaktionsdokument) som tillhandahålls av kunden eller deras rådgivare, inspektera fastigheter och prioritera data som anses lämpligt. CBRE kan också kontakta tredje part i förhållande till en fastighet, om kunden instruerar till det.
 - 2.4. **Typ av data som bearbetas:** Data som granskas i syfte att tillhandahålla rådgivningstjänsterna. Detta kan inkludera namn på individer och adresser, som finns i den underliggande dokumentationen som tillhandahålls CBRE. Dessa personuppgifter kan relateras till kunden, ägaren av fastigheten eller tredje part.
3. **CBREs ansvar:** Utan att det påverkar tillämpningen av punkt 1, ska vi, i förhållande till alla uppgifter som behandlas i samband med att vi fullgör våra skyldigheter enligt detta avtal:
 - 3.1. endast behandla data med dokumenterade instruktioner från er för att fullgöra våra skyldigheter enligt detta avtal och se till att vår personal och de av våra underbiträden (definierat nedan) endast behandlar data på instruktioner från er, såvida inte annat krävs enligt tillämplig lag.
 - 3.2. se till att vår personal och personal hos våra underbiträden som har behörighet att behandla data har åtagit sig konfidentialitet eller är under en lämplig lagstadgad tystnadsplikt;
 - 3.3. implementera lämpliga organisatoriska och tekniska åtgärder som krävs för att säkerställa en säkerhetsnivå som är passande för behandlingens karaktär, omfattning, sammanhang och syfte samt kostnad för genomförandet som är lämplig för den risken. Vid bedömningen av lämplig säkerhetsnivå ska vi särskilt ta hänsyn till den risk som utgörs av behandlingen, fysiska personers rättigheter och friheter, särskilt från obehörig eller olaglig behandling, oavsiktlig eller olaglig förstörelse, förlust, ändring, obehörigt avslöjande av eller tillgång till data som överförs, lagras eller på annat sätt behandlas.
 - 3.4. inte utse någon ytterligare tredje part, inklusive konsult, underleverantör, agent eller professionell rådgivare eller annan tredje part som kan ta emot och/eller ha tillgång till data (underbiträde) utan ert tidigare allmänna skriftliga tillstånd med förbehåll för oss:
 - 3.4.1. informera kunden om varje avsedd ersättare för ett underbiträde och ge kunden 10 arbetsdagar att invända mot sådan överenskommelse eller ersättare;
 - 3.4.2. införa skriftliga avtalsförpliktelser med varje underbiträde som väsentligen liknar de skyldigheter som ålagts oss enligt detta tillägg; och
 - 3.4.3. förbli ansvariga gentemot er för eventuella fel ett sådant underbiträde gör med väsentligen liknande skyldigheter för dataskydd.
 - 3.5. med beaktande av behandlingen av oss, rimligen hjälpa er med era skyldigheter, så långt det är möjligt och genom lämpliga tekniska och organisatoriska åtgärder, för att svara på: (i) varje begäran från en registrerad att utöva någon av sina rättigheter enligt dataskyddslagen (inklusive dess rätt till åtkomst, korrigering, invändning, radering och dataportabilitet, i tillämpliga fall); och (ii) all annan korrespondens, förfrågan eller klagomål som mottagits från en registrerad, tillsynsmyndighet eller annan tredje part i samband med behandlingen av uppgifter, som dessa, hänför sig till den information som behandlas av oss på era vägnar enligt detta avtal. I händelse av att en sådan begäran, korrespondens, förfrågan eller klagomål görs direkt till oss, kommer vi omedelbart att informera er och tillhandahålla fullständiga detaljer om den information som finns tillgänglig för oss;
 - 3.6. tillhandahålla rimligt samarbete till er i samband med någon konsekvensbedömning av uppgiftsskydd och/eller samråd med tillsynsmyndigheter som kan krävas enligt dataskyddslagen. För att undvika tvivel ska sådant stöd vara strikt begränsat till behandlingen av data av oss på era vägnar enligt detta avtal, med beaktande av behandlingen och den information som finns tillgänglig för oss;
 - 3.7. om vi blir medvetna om en bekräftad personuppgiftsincident, informera er utan överdrivet dröjsmål och tillhandahålla rimlig information och samarbete till er så att ni kan uppfylla alla rapporteringsskyldigheter för incidenten som ni kan ha enligt dataskyddslagen.
 - 3.8. vid ert skriftliga inval, och i den mån det är tekniskt genomförbart, antingen:
 - 3.8.1. förstöra datan säkert (inklusive alla kopior av den); eller
 - 3.8.2. returnera datan (inklusive befintliga kopior) till er i det format som krävs av er (på er bekostnad);
 - 3.9. inte mer än en gång under en tolv månadersperiod, om inte annat krävs av en tillsynsmyndighet eller om ni rimligen misstänker bristande efterlevnad av detta tillägg, tillhandahålla all information som rimligen är nödvändig för att visa att vi och eventuella underbiträden uppfyller detta tillägg och/eller tillåter ni och/eller era auktoriserade representanter, med minst 15 arbetsdagar i förväg skriftligt meddelande till oss, rimlig tillgång under normala arbetstider till alla relevanta lokaler och dokument för att granska de förfaranden och åtgärder som avses i detta tillägg. Sådana granskningar ska ske på er bekostnad, förutsatt att om en sådan granskning avslöjar att vi bryter mot denna bilaga, ska vi bära alla sådana kostnader. Dessutom ska en sådan revision utföras med minsta möjliga störning i vår verksamhet och där ni eller era auktoriserade representanter undertecknar vårt standardavtal om konfidentialitet.
 - 3.10. Om vi är medvetna om att eller anser att en instruktion som ni har gett i enlighet med punkt 3.9 strider mot dataskyddslagstiftningen eller annan tillämplig lag, kommer vi omedelbart att informera dig om detta och ge detaljer om den potentiella överträdelsen.
4. **Internationella dataöverföringar:**
 - 4.1. Vid tillämpningen av punkterna 4.2 och 4.3:
 - 4.1.1. "Europa" betyder (i) medlemsstaterna i Europeiska ekonomiska samarbetsområdet, och (ii) med omedelbar verkan efter dess utträde ur Europeiska unionen, Storbritannien.
 - 4.1.2. "Storbritanniens och EU:s dataskyddslag" avser dataskyddslagstiftningen och alla tillämpliga brittiska dataskyddslagar (inklusive dataskyddslagen 2018, som kan ändras eller ersättas efter Storbritanniens utträde ur Europeiska unionen)
 - 4.2. Vi ska inte överföra data till (eller tillåter att data behandlas i eller från) ett land utanför Europa såvida det inte vidtar sådana åtgärder som är nödvändiga för att säkerställa att överföringen överensstämmer med Storbritanniens och EU:s dataskyddslag (inklusive, där tillämpliga, sådana åtgärder som beskrivs i punkt 4.3).
 - 4.3. Om och när unionslagstiftningen upphör att gälla för Storbritannien efter Storbritanniens utträde ur Europeiska Unionen skall:
 - 4.3.1. i den utsträckning som data omfattas av lagstiftningen om dataskydd i enlighet med unionslagstiftningen, ska vi inte överföra data till (eller tillåta att data behandlas i eller från) Storbritannien såvida det inte vidtar nödvändiga åtgärder för att säkerställa att överföringen överensstämmer med dataskyddslagstiftningen; och
 - 4.3.2. vi överför inte data till (eller tillåter att data behandlas i eller från) ett land utanför Europa såvida det inte uppfyller kraven i punkt 4.2.

CBRE Sweden AB – ALLMÄNNA VILLKOR FÖR FASTIGHETSVÄRDERING (Sida 1 av 2)

Nedan finns angivet de allmänna villkor som våra värderingar och värderingsrapporter normalt följer såvida inte något annat uttryckligen avtalats och omnämnts i själva värderingsrapporten. Vi diskuterar gärna särskilda varianter till nedanstående villkor för att passa dina behov.

Dessa kompletterande villkor skall läsas i kombination med våra Allmänna Villkor (Standard terms of business).

<p>1) Värderingsstandard</p> <p>Alla värderingar utförs i enlighet med den senaste utgåvan av de värderingsstandarder som publicerats av RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) samt enligt IVS standard och Samhällsbyggarnas (ASPECT:s) riktlinjer och etiska regler. CBRE följer RICS standard vilket medför att värderingsrapporten kan komma att hållas tillgänglig ifall granskning skulle ske av RICS disciplinnämnd.</p> <p>Värderingarna utförs av fastighetsvärderare med hög kompetens och anslutna till RICS och/eller Samhällsbyggarnas (ASPECT:s) och följer de regler och rekommendationer som är utfärdade av RICS ("The Red book", senaste upplagan) samt Samhällsbyggarnas etiska regler.</p> <p>2) Definition Marknadsvärde</p> <p>Alla värderingar utförs på det sätt som överenskommit med kunden samt i enlighet med bestämmelserna och definitionerna av värderingsstandard såvida inte annat överenskommit och avtalats.</p> <p>Om inget annat anges i rapporten har vi förutsatt att "marknadsvärde" är definierat som:</p> <p>"Marknadsvärde är det pris som sannolikt skulle betalas/erhållas om fastigheten bjöds ut på en fri och öppen marknad med tillräcklig marknadsförings tid, utan partsrelationer och utan tvång."</p> <p>Såvida inte annat är angivet görs inga reservationer i våra värderingar för kostnader vid genomförandet av en försäljning, förvärv eller kostnader kopplade till lån och finansiering.</p> <p>Det bör noteras att marknadsvärderingen är baserad på faktauppgifter och bedömningar per tidpunkten för värderingen. Det rekommenderas därför att marknadsvärderingar regelbundet uppdateras.</p> <p>3) Informationskällor</p> <p>Värdebedömningen grundas vad gäller sakuppgifter på uppgifter som erhållits från fastighetsägaren. Detta avser uthyrbara areor, hyresintäkter och övriga hyresvillkor, uppgifter om vakanta lokaler etc. Någon närmare kontroll av dessa uppgifter, utöver en allmän rimlighetskontroll, har inte utförts inom ramen för detta uppdrag. Om någon sakuppgift eller värderingsförutsättning som värderingen grundas på visar sig vara felaktig bör värderingen utföras igen med den riktiga informationen.</p> <p>Om värderingar utförs av fastigheter fullt utrustade som en fungerande enhet, har vi utgått från att den mottagna informationen är korrekt och tillförlitlig och kan styrkas av oberoende revision.</p> <p>4) Besiktning</p> <p>Vi genomför de fastighetsbesiktningar och utredningar som enligt vår bedömning och/eller praxis är nödvändig, lämplig och möjlig med avseende på de särskilda förhållanden som råder. Värdebedömningen grundar sig på objektets skick vid besiktningstillfället.</p> <p>Såvida inte annat anges i värdeutlåtandet antas att objektet inte belastas av miljöskuld, föreläggande (av myndighet), annat fel eller brist än vad som framgår av detta utlåtande. Utförd besiktning är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.</p>	<p>5) Dokumentation</p> <p>Vi förutsätter att den fastighet som värderas har de juridiska egenskaper som vanligtvis är förknippat med en fastighet. Såvida vi inte blivit särskilt instruerade, görs ingen kontroll av giltigheten av lagfarten/tomträtten och relaterade juridiska dokument. Om vi blivit försedda med juridisk dokumentation kommer vi att ta hänsyn till detta i det fall vi bedömer det ha en påverkan på marknadsvärdet, men en juridisk tolkning utförs inte av CBRE Sweden AB utan skall istället utföras av juridisk rådgivare.</p> <p>Såvida inte annat anges i värdeutlåtandet utgår vi ifrån att varje fastighet har en juridiskt korrekt lagfart/tomträtt och är fri från alla icke avgjorda rättstvister.</p> <p>Vi förutsätter att all dokumentation som lämnats till oss, vare sig den kommer från uppdragsgivaren eller offentliga register, är tillfredsställande och korrekt.</p> <p>Såvida inte annat anges i värdeutlåtandet antar vi att servitut, begränsningar, förbund eller annat inte har betydelse för fastighetens marknadsvärde.</p> <p>6) Hyreskontrakt</p> <p>Såvida vi inte erhållit annan information förutsätts att hyresavtal är tecknade enligt Fastighetsägarnas Standardavtal för hyreskontrakt.</p> <p>7) Hyresgästernas betalningsförmåga</p> <p>Såvida inte annat anges i värdeutlåtandet, gör vi inte ingående undersökningar avseende hyresgästernas finansiella styrka och betalningsförmåga utan förlitar på vår bedömning av marknadens uppfattning om dem.</p> <p>Såvida inte annat anges förutsätter vi att hyresgästen kan uppfylla sina finansiella skyldigheter enligt hyresavtalet och att det inte finns någon utestående hyresinbetalning eller andra betalningar eller inofficiella överträdelse av hyreskontraktet.</p> <p>8) Area</p> <p>Såvida inte annat anges i värdeutlåtandet förlitar vi oss på riktigheten i de areaangivelser som vi blivit försedda med från uppdragsgivaren. Någon närmare kontroll av dessa uppgifter, utöver en allmän rimlighetskontroll, har inte utförts inom ramen för detta uppdrag. Om någon sakuppgift eller värderingsförutsättning som värderingen grundas på visar sig vara felaktig bör värderingen utföras igen med den riktiga informationen.</p> <p>I de fall vi uttryckligen instruerats att göra en uppmätning av ytor utförs den i enlighet med riktlinjerna som utfärdats av RICS, såvida vi inte uttryckligen att vi har förlitat sig på en annan källa eller metod till information.</p> <p>9) Stadsplanering och andra rättsliga bestämmelser</p> <p>Såvida inte annat anges förutsätts i våra värderingar att fastigheterna och lokalerna följer bestämmelser enligt gällande detaljplanering samt att bygglov erhållits, och att fastigheterna och lokalerna uppfyller alla lagstadgade bestämmelser samt att certifikat för detta utfärdats.</p> <p>Vi antar också att alla nödvändiga godkännanden, licenser och tillstånd för användning av fastigheten och den process som utförs i dessa har erhållits och kommer att fortsätta att existera och inte omfattas av någon betungande villkor.</p>
---	---

Allmänna villkor för fastighetsvärdering (Sida 2 av 2)

Om inte annat meddelas till oss, utgår vi ifrån att det inte finns några utestående lagstadgade brott eller hotande tvister i fråga om fastigheten.

10) Tekniska undersökningar

Såvida inte annat avtalats, utförs inte tekniska eller strukturella undersökningar. Vi besiktigar heller inte de delar som är oexponerade eller oåtkomliga, eller undersöker de elektriska, värme-, avlopps- eller andra installationer.

Uppenbara fel eller eftersatt underhåll återspeglas i vår marknadsvärdebedömning, men ingen garanti ges att all egendom är fri från fel. Vi utgår från att de delar som inte har besiktigats inte är behäftade med materialfel i sådan utsträckning att det skulle kunna få oss att ändra vår uppfattning av marknadsvärdet.

11) Skadliga material

Såvida inte särskilt avtalats, utförs inte undersökningar för att fastställa om en byggnad har uppförts med eller byggts om med miljöskadliga material eller metoder. Såvida vi inte informeras om annat, förutsätts i vår värdering att inget sådant material eller sådana metoder har använts. Vanliga exempel på miljöbelastningar är hög aluminiumoxidhalt i betong/cement, kalciumklorid och asbest.

12) Mark och grundläggning

Såvida inte särskilt avtalats, genomförs ej undersökningar på plats för att avgöra lämpligheten av markförhållanden. Vi åtar oss heller inte att själva utföra miljö-, arkeologiska eller geotekniska undersökningar. Såvida vi inte informeras om annat, förutsätts att dessa aspekter är tillfredsställande och att marken är fri från skadliga ämnen under markytan som till exempel metangas eller andra skadliga ämnen.

I de fallen en byggnad har ombyggnadspotential antas, såvida inte annat anges, att marken har tillräcklig bärrighet för den förväntade om-/tillbyggnaden utan behov av ytterligare och kostnadskrävande förstärkning av stomme eller utbyggt dräneringssystem.

Såvida inte annat anges förutsätts att ingen oväntad kostnad kommer att uppstå i samband med rivning och avlägsnande av befintlig huskropp på fastigheten.

13) Miljöföreningar

Såvida inte annat anges har vi antagit att fastigheten ej är belastad med miljöföreningar eller potentiella miljöföreningar. Såvida inte särskilt avtalats, genomför vi inte någon undersökning av tidigare eller nuvarande användning av antingen fastigheten eller någon fastighet som gränsar till eller är belägen i närheten, för att fastställa om det finns någon risk för miljöförening.

Skulle det dock senare fastslås att sådana föreningar finns på fastigheten eller på en angränsande fastighet eller att någon lokal bedrar till en miljöskadlig effekt, kan detta ha en negativ inverkan på marknadsvärdet.

14) Högsämningsutrustning

I det fallet det finns högsämningsselförsörjning i närheten av fastigheten har vi, såvida inget annat angetts, inte tagit hänsyn till eventuella sannolika inverkan på framtida försäljning och eventuella förändringar i allmänhetens uppfattning om konsekvenserna för hälsan.

15) Anläggningar och maskiner

Såvida inte annat anges förutsätts att fastigheten i vår värdering innehåller de fasta installationer som består av hyresvärdens fixturer, såsom pannor, uppvärmning, belysning, sprinkler- och ventilationssystem och hissar. Generellt inkluderas dock ej processanläggningar, maskiner och utrustning (tex tryckeriutrustning) och de inventarier som normalt anses vara tillhöriga hyresgästen.

Där fastigheten värderas som en fullt utrustad operativ enhet omfattar vår värdering inventarier, inredning och utrustning som krävs för att generera omsättning och vinst och det antas att dessa ägs och inte hyrs.

16) Beskattning

Inga justeringar av marknadsvärdet görs för de kostnader som kan uppstå för betalning av bolagsskatt, kapitalvinsskatt eller annan skatt, vare sig befintlig skatt eller som kan uppstå vid ombyggnad, utveckling, rivning eller på annat sätt. Vår värdering är exklusive eventuell moms/latent skatt som kan uppkomma.

17) Statliga bidrag

Såvida inte annat anges utförs alla värderingar utan korrigering för bidrag, som erhållits eller kan erhållas vid tidpunkten för värderingen, från regering eller Europeiska Unionen.

18) Värdering av fastighetsportföljer

Vid värdering av fastighetsportföljer (dvs fler än en fastighet), är varje fastighet värderad för sig. Ingen premium eller rabatt läggs till det sammanlagda värdet av de enskilda fastigheterna i det fallet att hela eller delar av portföljen släpps ut på marknaden vid någon tidpunkt.

19) Värdering av fastigheter i andra länder

Vid värdering av fastigheter utanför Sverige redovisas värdet i lämplig lokal valuta och representerar vår uppfattning av det realiserbara värdet i ursprungslandet, beräknad i enlighet med lokal praxis, utan hänsyn gjorts för överföringen av kapital till Sverige.

20) Sekretess

Våra värderingar och rapporter är strikt konfidentiella och enbart avsedd för den part som de riktar sig till, eller andra professionella rådgivare, för det särskilda ändamål som de avser och inget ansvar av något slag accepteras gentemot tredje part för hela eller del av deras innehåll

21) Publicering

Varken hela eller någon del av vår rapport, eller någon hänvisning till detta, kan ingå i offentliggjorda dokument eller offentlig förklaring, eller offentliggöras på något sätt eller lämnas muntligen till en tredje part utan skriftligt godkännande av formen och sammanhanget för publicering eller utlämnande. Sådant godkännande krävs även om CBRE Sweden AB nämns med namn och i det fall CBRE Sweden AB:s rapport kombineras med andra rapporter.

22) Regler mot pengatvätt

EU:s 3:e penningtvättsdirektiv (2005/60/EG) kräver att vi rapporterar, dokumenterar underlag samt innehar rutiner för kundidentifiering. Som en del i detta kan vi behöva be er om vissa identifikationsdokument.

Vi skall inte hållas ansvariga gentemot er eller annan part för försening i vårt arbete eller misslyckande att utföra tjänsten som orsakas av vår skyldighet att uppfylla dessa krav.

23) Mänskliga rättigheter

Leverantören representerar och garanterar att den är bekant med Förenta Nationernas Deklaration om Mänskliga Rättigheter och dess ansvar att respektera mänskliga rättigheter i dess utförande och att föregå med gott exempel gällande förebyggande av barnarbete och människohandel, frihet mot fördomar och diskriminering samt i enlighet med överenskommelser om anständiga arbetstider och lönekrav.

Leverantören står för att om den observerar, eller har anledning att känna till någon handling som riskerar att strida mot mänskliga rättigheter, ska den omedelbart informera om detta till CBRE.

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 2022-01-27 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.
- 1.1 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.
- 1.2 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".
- 2.2 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.
- 2.3 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.
- 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 förutsatts 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.