

Köpekontrakt för försäljning av Kullbäckstorp

1:195

20

2022KS218

Kommunstyrelsen

Datum  
2022-03-30

Diarienummer  
2022KS218 253

## Köpekontrakt för försäljning av Kullbäckstorp 1:195

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen godkänner *Köpekontrakt för Kullbäckstorp 1:195 mellan Svensk Samhälls Service AB och Härryda kommun.*

### Sammanfattning av ärendet

Förvaltningen har upprättat förslag till köpekontrakt mellan Svensk Samhälls Service AB och Härryda kommun. Köpekontraktet innebär att kommunen överlåter fastigheten Kullbäckstorp 1:195 om totalt cirka 3 600 kvm för en köpeskilling om 3 256 200 kronor.

Köparen har för avsikt att upprätta en byggnad i två plan innehållande kontor, produktionsyta samt personalutrymmen. Överlåtelsen avser ett område som enligt detaljplan är avsett för kontor, handel och verkstad. Svensk Samhälls Service AB kommer att äga och förvalta fastigheten för sin egen verksamhet.

Svensk Samhälls Service AB (Swesam), startat 2017, är en svensk bemanningsservice som hyr ut personal till Samhall. Swesam erbjuder jobb till människor med någon form av funktionsvariation. Arbetet består av många olika moment och uppgifter såsom legoarbeten i form av etikettering, inplastning, montering, märkning, screentryck, kapning, sömnad och förpackning. Uppdragen utförs antingen på plats hos kund eller i deras centralverkstad i Sisjön i Göteborg. De avser flytta hela verksamheten, med cirka 30 anställda, från Sisjön till Mölnlycke.

Med det strategiska läget nära Mölndal och Mölnlycke samt med en busshållplats i nära anslutning ser Swesam detta som en mycket bra plats för deras tänkta etablering.

Anläggningen kommer att hålla sig inom ramarna för vad detaljplanen tillåter vad gäller buller.

Ersättningsnivån baseras på ett bedömt marknadsvärde med Göteborgsregionen som referensmarknad samt fastighetens beskaffenhet och läge. Värderingen är bifogad.

## Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse 30 mars 2022
- Köpeavtal med bilagor
- Marknadsvärdering Kullbäckstorp 1:195

Anders Ohlsson  
Samhällsbyggnadschef

Ria Andersson  
Mark- och exploateringschef

Mellan Härryda kommun, org.nr: 212000-1264, ägare till fastigheten Härryda Kullbäckstorp 1:195, nedan kallad kommunen och Svensk Samhälls Service AB, org.nr: 559090-3380, Askims Verkstadsväg 9, 436 34 Askim, nedan kallad köparen, träffas följande:

## KÖPEKONTRAKT

Kommunen överlåter till köparen, med full äganderätt, fastigheten Härryda Kullbäckstorp 1:195 i enlighet med de villkor som anges i detta köpekontrakt. Området som avses benämns härnäst som **fastigheten** och redovisas inom rödmarkerat område i kartbilaga 1.

### 1 FASTIGHETEN

Kommunen säljer **fastigheten**, området visas med röd färg på kartbilaga 1.

**Fastigheten** är Planlagd för handel, kontor och verkstad enligt gällande detaljplan och uppmäter enligt fastighetsregistret 3 618 kvadratmeter.

### 2 KÖPESKILLING

Köparen ska till kommunen erlägga en köpeskilling om totalt TREMILJONERTVÅHUNDRAFEMTIOSEXTUSENTVÅHUNDRA (3 256 200) KRONOR.

### 3 BETALNING, KÖPEBREV, HANDPENNING

En handpenning om 100 000 kr ska vara kommunen till handa inom tio dagar från det att detta avtal undertecknas av köparen.

Köparen ska till kommunen erlägga resterande del av köpeskillingen, 3 156 200 kr på tillträdesdagen.

Efter fullgjord betalning ska undertecknat köpebrev överlämnas av kommunen.

Om köpeskillingen ej erlägges i rätt tid ska köparen utge dröjsmålsränta enligt räntelagen på obetalt belopp tills betalning sker.

### 4 TILLTRÄDE

Tillträde till **fastigheten** ska ske tre veckor från det att detta avtal har blivit giltigt enligt punkt 20.

## 5 INTECKNINGAR

**Fastigheten** säljs fri från penninginteckningar och övriga inskrivningar.

## 6 BELASTNINGAR

Köparen är medveten om att säljaren tecknat ledningsrättsavtal med Härryda Vatten och Avfall AB för kommunala VA-ledningar inom **fastigheten**, se bilaga 2. Köparen accepterar de inskränkningar ledningsrätten kommer att innebära utan krav på ersättning.

**Fastigheten** säljs fri från oinskrivna nyttjanderätter.

## 7 GATUKOSTNAD

Genom fullgörande av detta avtal ska köparen anses ha fullgjort sina skyldigheter för **fastigheten** vad avser gatukostnad enligt nu gällande detaljplan för fastigheten.

Friskrivningen beträffande gatukostnader gäller dock inte ersättning för förbättringsarbeten på gata och annan allmän plats med därtill hörande anordningar inom detaljplaneområdet som framdeles kan komma att utföras och som inte kunnat förutses vid detta avtals upprättande.

## 8 VA-ANLÄGGNINGSAVGIFT

VA-anläggningsavgift ingår **ej** i köpeskillingen.

## 9 PLAN- OCH BYGGLOVSAVGIFT

Kostnad för plan- och bygglovsavgift ingår **ej** i köpeskillingen.

## 10 ELANSLUTNING

Anslutningsavgift för el ingår **ej** i köpeskillingen.

## 11 BYGGNATION

Efter diskussioner mellan kommunen och köparen är parterna överens om att bygglovets ska motsvara den byggnation som köparen angivit, överenskommen byggnation redovisas i bilaga 3.

Om byggnation på **fastigheten** inte har påbörjats 8 månader efter tillträdesdagen har kommunen rätt att återköpa **fastigheten** om inte annat skriftligt överenskommes. **Fastigheten** återköps i sådant fall för i punkt 3 andra stycket angivet belopp.

## 12 DAGVATTENHANTERING

Dagvatten ska omhändertas lokalt på kvartersmark i enlighet med kommunens dagvattenpolicy. Omhändertagandet av dagvatten ombesörjs av köparen.

### **13 SPRINKLERANLÄGGNING**

I det fall sprinklersystem ska installeras ska sådant försörjas genom egen vattenreservoar. Sprinklersystem får ej anslutas direkt till Härryda kommuns vattenledningar. Enstaka sprinklerhuvud får anslutas direkt efter vattenmätaren.

### **14 FASTIGHETENS SKICK**

**Fastigheten** överläts i befintligt skick sådan den besiktigats av köparen.

Köparen är medveten om att det i området krävs kompletterande geotekniska undersökningar, vilket åligger köparen.

### **15 INKOMSTER OCH UTGIFTER**

Inkomster av **fastigheten** som belöper på tiden fram till tillträdesdagen tillfaller kommunen, för tiden därefter köparen.

Utgifter fördelas på motsvarande sätt.

### **16 LAGFARTSKOSTNADER**

Köparen ansöker om lagfart samt svarar för stämpelskatt och övriga lagfartskostnader med anledning av förvärvet.

### **17 SKADOR PÅ KOMMUNENS ANLÄGGNINGAR**

Köparen har ej rätt att utföra schaktningsarbeten eller dylikt utanför det överlåtna området. För eventuella skador på gator, ledning eller annan anläggning, som förorsakas av köparen eller av denne anlitaad entreprenör eller personal, är köparen ansvarig.

Fordon med s.k. larvfötter får ej framföras på gator. Det åligger köparen att rensa gator från lerspill och dylikt som uppkommer vid transporter till och från området.

### **18 UPPLAG, UPPSTÄLLNING**

Köparen har ej rätt att nyttja kommunens gata eller övrig mark för upplag eller uppställning.

### **19 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET**

Detta avtal får inte utan skriftligt medgivande från chefen för sektorn för samhällsbyggnad överlåtas på annan.

### **20 VILLKOR**

Detta avtal gäller enbart under förutsättning att

- a) kommunstyrelsen i Härryda kommun godkänner detta avtal genom beslut som får laga kraft
- b) köparen sökt bygglov senast den 2022-08-05

Har köparen inte sökt bygglov inom angiven tid har kommunen rätt att häva köpet. Om kommunen häver köpet behåller kommunen 100 000 kr av handpenningen.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Mölnlycke 2022-  
För Härryda kommun

.....  
Anders Ohlsson  
Samhällsbyggnadschef

.....  
Ria Andersson  
Mark- och exploateringschef

Säljarens namnteckning bevittnas:

.....

.....  
Namnförtydligande

Säljarens namnteckning bevittnas:


.....

.....  
Namnförtydligande

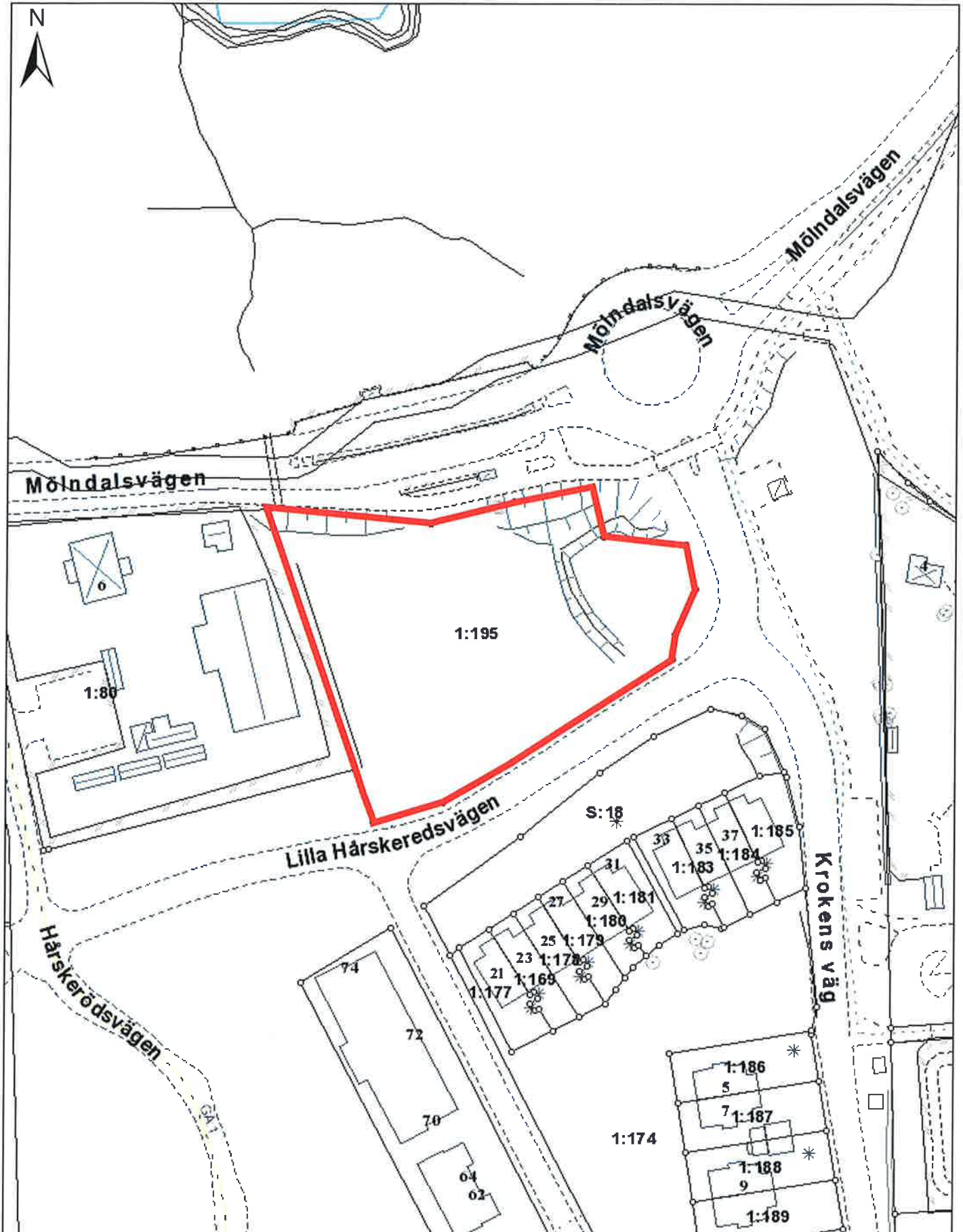
Bilagor:

1. Karta
2. Ledningsrättsavtal
3. Överenskommen byggnation

Mölnlycke 2022-  
För Svensk Samhälls Service AB

  
.....  
Pontus Kåmark  
Styrelseledamot

  
.....  
Simon Zimonzon  
VD



Skala 1:1 000  
Datum: 12.23.2021

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 [m]

Sektorn för Samhällsbyggnad, Härryda kommun. Kartan har ej rättsverkan. Fastighetsgränser och ledningsinformation kan ha ett ungefärligt läge i kartan. För exakt ledningsinformation, kontakta Ledningskollen.



Mellan Härryda Vatten och Avfall AB, org.nr 559259-4591, nedan kallad ledningsrättshavaren och Härryda kommun, org.nr 212000-1264, 435 80 Mölnlycke, så som ägare till fastigheten Härryda Kullbäckstorp 1:195 nedan kallad fastighetsägaren, träffas följande:

## LEDNINGSRÄTTSAVTAL

### 1 BAKGRUND OCH SYFTE

Denna överenskommelse syftar till att reglera rätten för ledningsrättshavaren att anlägga ledningar för vatten och avlopp inom fastigheten Kullbäckstorp 1:195, nedan kallad fastigheten. Vidare regleras även ersättningar och föreskrifter.

Denna överenskommelse ska ligga till grund för den ledningsrätt som ledningsrättshavaren avser att ansöka om.

### 2 VILLKOR FÖR AVTALETS GILTIGHET

Denna överenskommelse gäller då

den undertecknats av fastighetsägaren och ledningsrättshavaren.

### 3 UPPLÅTELSE AV LEDNINGSRÄTT

Till förmån för ledningsrättshavaren ska ledningsrätt upplåtas inom fastigheten för kommunala vatten- och avloppsledningar med erforderliga tillbehör, nedan kallad ledningen.

För ledningen upplåts ett 6 m brett markområde markerat med röd färg på kartbilaga 1.

### 4 FÖRESKRIFTER FÖR LEDNINGSRÄTTSHAVAREN

Ledningsrättshavaren äger rätt att:

- a) inom upplåtet utrymme gräva upp ledningsgrav, utföra arbeten med ledningen och utföra tillsyn av den.
- b) inom upplåtet utrymme ta bort träd och buskar som är till hinder för ledningen eller farliga för dess säkerhet. Avverkade träd tillhör fastighetsägaren.

Ledningsrättshavaren ska:

- a) utöva de befogenheter som följer med ledningsrätten så att belastad fastighet inte betungas mer än nödvändigt.
- b) utan kostnad för fastighetsägaren anvisa eller vidta lämpliga skyddsåtgärder när arbete behöver utföras i ledningens närhet. Denna skyldighet är begränsad till arbete som hör samman med pågående markanvändning.
- c) sedan ledningsarbetet avslutats återställa mark, byggnader och anläggningar i förut befintligt skick.

## 5 FÖRESKRIFTER FÖR FASTIGHETSÄGAREN

Fastighetsägaren ska iaktta försiktighet vid arbeten inom ledningsrättsområdet. Med undantag av detta gäller nedanstående.

Fastighetsägaren får inte:

- a) ändra markanvändningen inom ledningsrättsområdet genom att exempelvis uppföra byggnad eller utföra annan anläggning, plantera träd eller anordna upplag så att ledningen kan skadas eller komma att inte längre uppfylla säkerhetsföreskrifter eller att återställning efter arbete med ledningen avsevärt fördyras.
- b) utan medgivande av ledningens innehavare spränga, fälla träd, schakta, borra eller på annat sätt ändra marknivån eller vidta någon annan åtgärd som kan medföra fara för ledningen.

## 6 TILLTRÄDE

Ledningsrättshavaren äger rätt att tillträda ledningsområdet när samtliga villkor enligt punkt 2 är uppfyllda.

Ledningsrättshavaren ska i god tid före framtida ledningsarbeten påbörjas underrätta fastighetsägaren om förestående arbeten. Detta gäller dock ej vid akut skada. I sådant fall ska fastighetsägaren underrättas så snart det är möjligt.

## 7 ERSÄTTNING

Ingen ersättning ska utgå.

## 8 ERSÄTTNING FÖR TILLFÄLLIGA SKADOR

Ledningsrättshavaren ska ersätta fastighetsägaren för oförutsedda tillfälliga skador som kan uppkomma vid och till följd av ledningens anläggande, tillsyn eller underhåll. Skador ska värderas och regleras snarast efter skadans uppkomst. Kan överenskommelse inte nås ska tvisten avgöras vid ledningsrättsförrättning om sådan pågår eller av domstol.

Ersättningsanspråk ska skriftligen framställas till ledningsrättshavaren senast ett år från det att fastighetsägaren erhållit vetskap om den uppkomna skadan annars går rätten till ersättningen förlorad.

## 9 LANTMÄTERIFÖRRÄTTNING

Ledningsrättshavaren ansöker om att bilda ledningsrätt enligt denna överenskommelse. Fastighetsägaren biträder härmed ansökan. Förrättningskostnader betalas av ledningsrättshavaren. Denna överenskommelse får ligga till grund för förrättning utan sammanträde.

För det fall ledningsrätt ej kan bildas gäller detta avtal som servitut och ska skrivas in i fastigheten Kullbäckstorp 1:195 på ledningsrättshavarens bekostnad.


## 10 FÖRBEHÅLL VID EVENTUELL FÖRSÄLJNING

2(3)

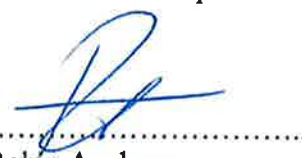
Innan ledningsrättsbeslutet fått laga kraft är fastighetsägaren skyldig att vid överlåtelse av hela eller del av fastigheten som omfattas av denna överenskommelse mot den nye ägaren göra förbehåll så att denna överenskommelse består.

Denna överenskommelse är upprättad i tre exemplar varav parterna tagit var sitt och ett exemplar tillsänds Lantmäteriet genom ledningsrättshavaren försorg.

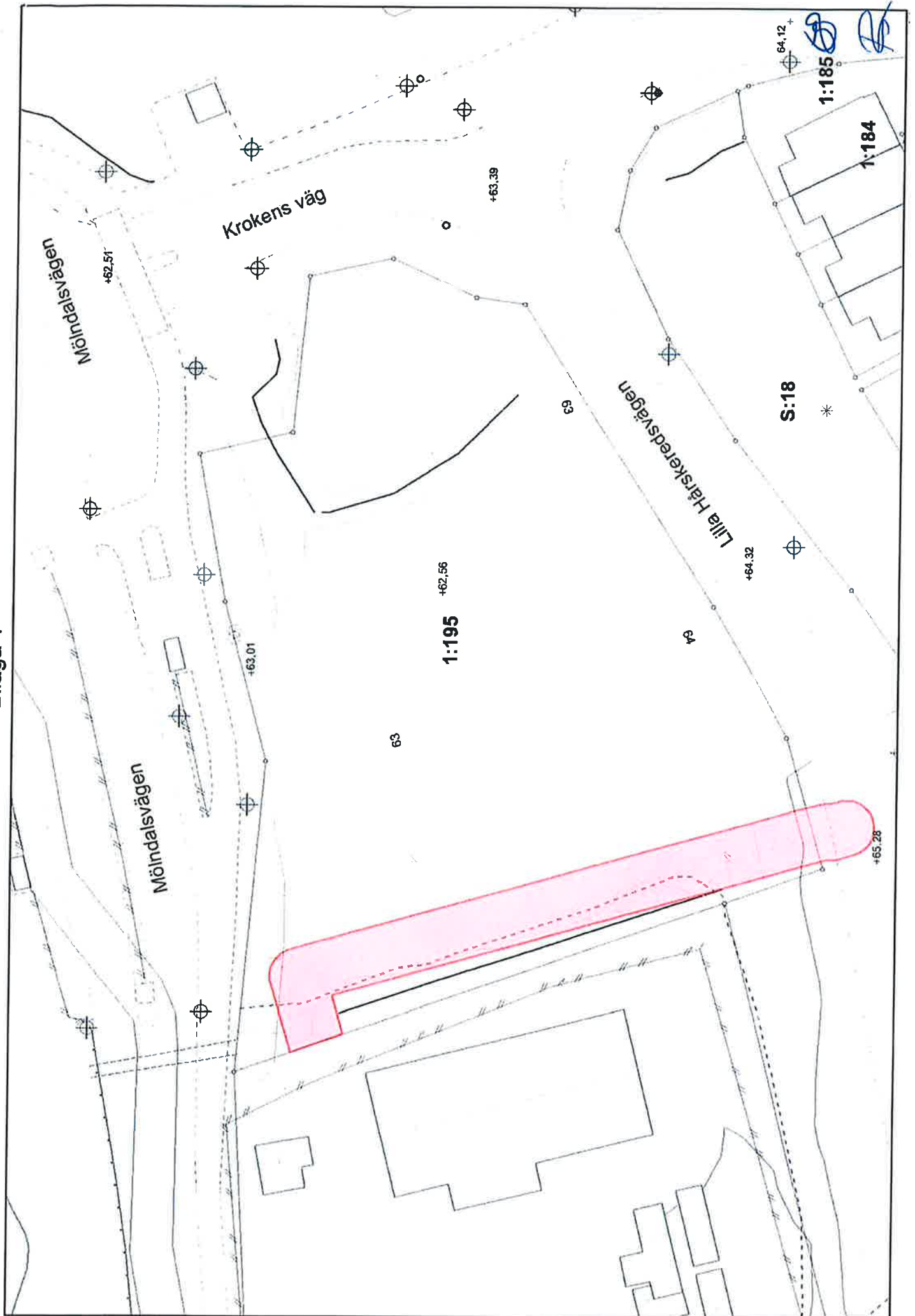
Mölnlycke 2021- // - 25  
För Härryda Vatten och Avfall AB

  
.....  
Jessica Stenhoff  
VD

Mölnlycke 2021- // - 30  
För Kullbäckstorp 1:195

  
.....  
Robin Axelsson  
Mark- och exploateringsingenjör

Bilaga 1



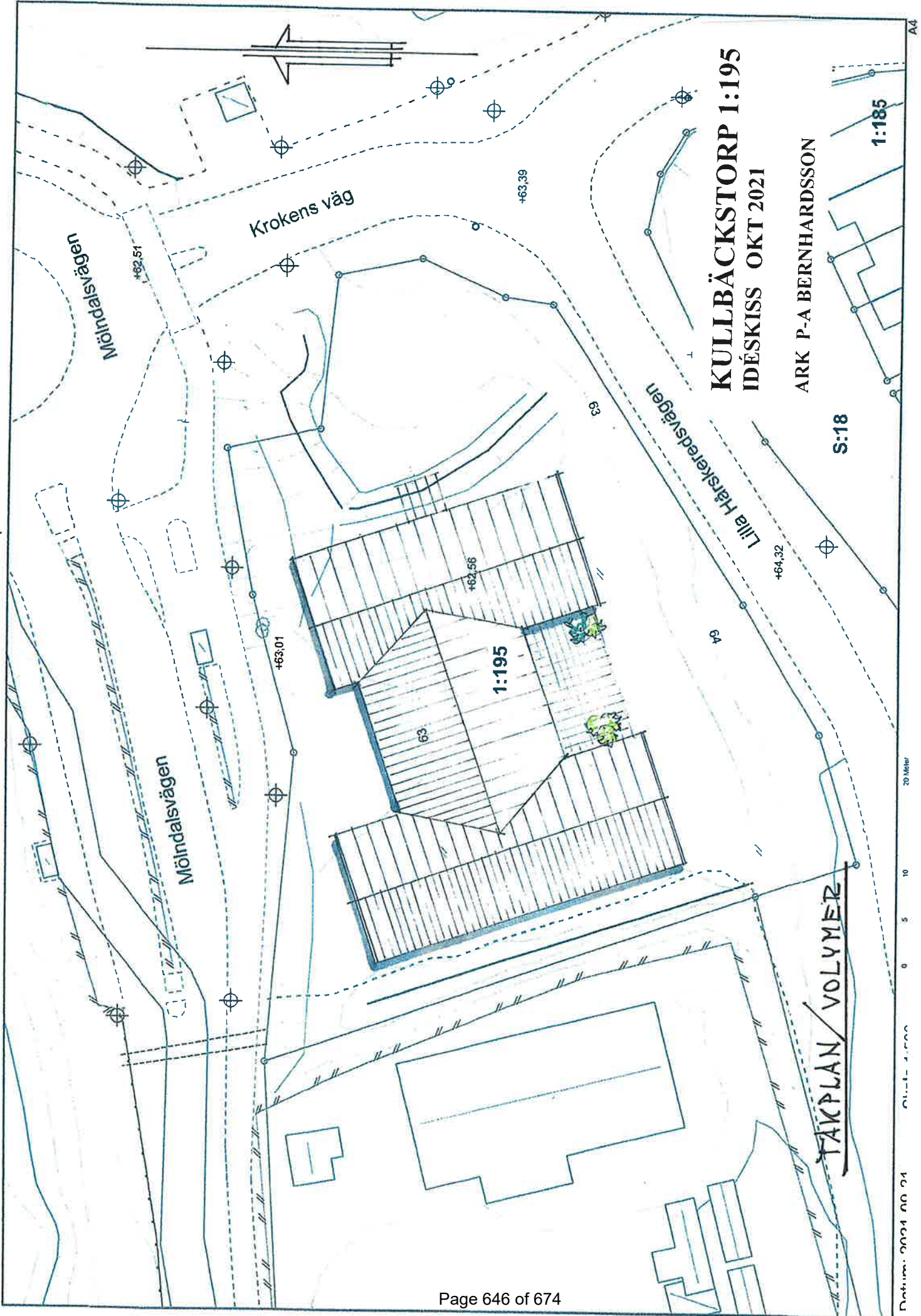
Bilaga 3. Överenskommen byggnation



FOTOMONTAGE FRÅN NORDBOST

**KULLBÄCKSTORP 1:195**  
**IDÉSKISS OKT 2021**

ARK P-A BERNHARDSSON



**KULLBÄCKSTORP 1:195**  
**IDÉSKISS OKT 2021**

ARK P-A BERNHARDSSON

**TÄKPLAN / VOLYMER**



## NÅGRA TANKAR KRING FÖRSLAGET

Ett försök att bryta ner den relativt stora byggnaden till mindre volymer som känns igen i omgivande bebyggelse

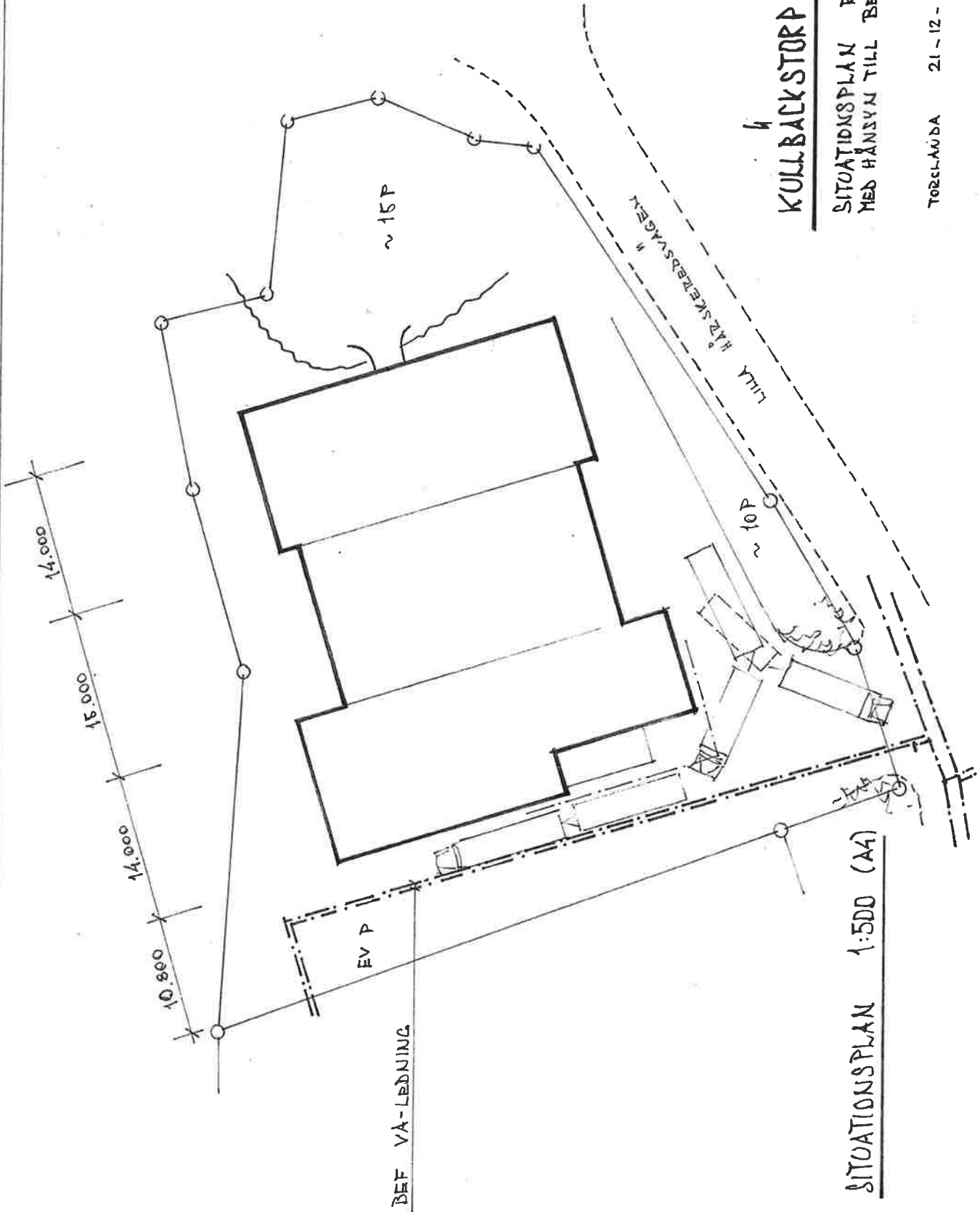
Byggnaden är tänkt i två våningar med bandtäckta sadeltak

Vår tanke är bevara "bäcken" och anordna en trädomsloten parkeringsdel på tomtens östra del med en liten bro fram till entrén

In- och utlastning på "baksidan i söder"

**KULLBÄCKSTORP 1:195**  
**IDÉSKISS OKT 2021**

ARK P-A BERNHARDSSON



**KULLBACKSTORP 1:195**

SITUATIONSPLAN REVIDERAD  
MED HÄNSYN TILL BEF VA-LEDNING

TORSLÅNDA 21-12-19 TB.

**SITUATIONSPLAN 1:500 (A4)**



# VÄRDERINGSRAPPORT

Byggrättsvärdering på fastigheten Kullebäckstorp 1:195, Härryda kommun

SÄRSKILDA VÄRDERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

På uppdrag av  
Härryda Kommun

**Värdebidpunkt: 22 November 2021**

## Rättsligt Meddelande

---

"Denna värderingsrapport ("Rapporten") har upprättats av CBRE Sweden AB ("CBRE") uteslutande för Hälaryda Kommun ("Kunden") i enlighet med villkoren i värderingsförfrågan daterat den 11 november 2021 ("Uppdraget"). Rapporten är konfidentiell och får ej 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 ej ha större ansvar gentemot någon part som åberopar denna Rapport än vad de skulle ha haft om sådan part hade varit en gemensam klient 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; eller
- (ii) 1 prisbasbelopp vid värdetidpunkten; eller
- (iii) Arvodets storlek; samt

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 CBREs 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 korrigera 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.

# VÄRDERINGS- RAPPORT

---

Byggrätter på fastigheten  
Kullbäckstorp 1:195, Härryda  
Kommun

Värdetidpunkt  
22 november 2021  
På uppdrag av  
Härryda Kommun

---

# SAMMANFATTNING

---

<b>Värderingsobjekt</b>	Byggrätt för fastigheten Kullbäckstorp 1:195
<b>Värdetidpunkt</b>	22 november 2021
<b>Rapportdatum</b>	22 november 2021
<b>Uppdragsgivare</b>	Härryda Kommun genom Ria Andersson
<b>Uppdragsbeskrivning</b>	CBRE har fått i uppdrag att under särskild förutsättning marknadsvärdera fastigheten Kullbäckstorp 1:195 i Härryda Kommun, obebyggt skick inom detaljplanelagt område för Handel, Kontor och Verkstad.  Värderingen grundar sig på vissa särskilda värderingsförutsättningar som närmare beskrivs i rapporten.
<b>Ändamål</b>	Värderingens syfte är för internt ändamål.
<b>Typ av Värderare</b>	Extern

---

Utifrån de särskilda värderingsförutsättningar och övriga egenskaper som definieras i rapporten bedöms marknadsvärdet för byggrätterna per värdetidpunkten 22 november 2021 uppgå till:

**Kontor, Handel och Verkstad**

**900 kr/kvm TA**



Andreas Eckermann

MRICS

Av Samhällsbyggarna

Auktoriserad Fastighetsvärderare

CBRE Sweden AB

T: +46 73 349 87 44

E: [Andreas.eckermann@cbre.com](mailto:Andreas.eckermann@cbre.com)



Seif Saleh

Analyst

CBRE Sweden AB

# INNEHÅLL

SAMMANFATTNING	4
INTRODUKTION	6
<b>1. BESKRIVNING AV VÄRDERINGSOBJEKTET</b>	<b>9</b>
BESKRIVNING AV VÄRDERINGSOBJEKTET	10
<b>2. BOSTÄDERERROR! BOOKMARK NOT</b>	
BOSTADSMARKNADEN – SVERIGEERROR! BOO VÄRDEBEDÖMNING	14
<b>BILAGOR</b>	
BILAGOR	26

# INTRODUKTION

## Uppdraget

---

Av Härryda Kommun genom Ria Andersson har CBRE Sweden AB erhållit uppdraget att genomföra en marknadsvärdebedömning avseende Byggrätter på fastigheten Kullbäckstorp 1:195, Härryda kommun. Värdebedömningen är utförd i november 2021 med värdetidpunkt 22 november 2021.

Värdebedömningen avser byggrätt avseende framförallt ändamålet mark inom HKJ (Handel, kontor, verkstad) detaljplanelagt område.

Då de mest jämförbara köpen tycks baserats på kr/kvm tomtarea anses det vara det mest rättvisande nyckeltalet. Värden bedöms därav som kr/kvm tomtarea.

Vidare, med åtanke att HKJ anses vara en relativt generös planmärkning med flertalet verksamhetsmöjligheter bedöms den mest sannolika utvecklingen av fastigheten innehålla en viss del lättare industri och kontor som eventuellt kompletteras med viss handel. Även givet mest sannolika användning av marken anses valet av kr/kvm TA som nyckeltal befogat. Ren konsumenthandel eller kontor i tre våningar anses inte vara den mest troliga användningen och redovisning i Kr/kvm BTA skulle bara skänka ytterligare ett osäkerhets element.

Det har inte utförts någon formell besiktning av fastigheten.

## Särskilda värderingsförutsättningar

---

När det gäller byggrättens utformning är uppdraget att vi ska utgå från att det blir handel, kontor eller verkstad i enlighet med nuvarande detaljplan. I och med att vi inte vet exakt utformning av byggrätten har vi genomfört värderingen på så sätt att vi bedömer ett byggrättsvärde enligt följande:

- Parkering förutsätts kunna lösas inom värderingsobjektet med markparkering ovan mark.
- Bedömda byggrättsvärden avser byggrätten (tomtmarken) exklusive för exploateringen tillkommande anläggnings- och anslutningsavgifter för vatten, avlopp och el m.m.
- Det förutsätts att värderingsobjektet inte kommer att belastas av gatukostnader, kostnader enligt exploateringsavtal eller annan typ av kostnader som avser åtgärder utanför kvartersmarken.
- I värderingen utgår från att grundläggningsförhållandena är normala för området samt att marken inte är behäftad med någon miljöskuld, föreläggande av myndighet eller annat fel eller brist.

## Tidsfaktorn, kalkylscenario & vikten av likformighet

---

Mot bakgrund av att hela eller delar av värderingsutlåtanden riskerar att spridas till en vidare krets av läsare samt diverse övriga intressenter av det aktuella värderingsobjektet, förutom den formella beställaren, så vill vi särskilt understryka vikten av att läsa hela rapporten och att beakta datumet då rapporten är upprättad. Ramverket som specificeras under rubriken Särskilda värderingsförutsättningarna har stor betydelse för utfallet och redan vid små förändringar däri kan detta medföra stora konsekvenser för värdefunktionen. Förutsättningarna för potentiella köpare och säljare påverkas i hög grad av rådande omständigheter gällande geopolitiska – och/eller finansiella händelser, vilket helt relateras till värdetidpunkten för värdebedömningen. Detta poängteras extra då värderingsutlåtanden erfarenhetsmässigt tenderar att "leva kvar i systemen" väldigt länge samtidigt som värderingsobjekt av projekt- och/eller byggrätskaraktär tenderar att vara volatila och väldigt känsliga för de förändringar som sker över en tidsaxel, t.ex. gällande finansieringsmöjligheter, planprocesser och marknadsdjup, vilket understryker vikten av att beakta tidsdifferensen mellan värdetidpunkten och dagen som utlåtandet läses.

## Värderingsunderlag

---

Följande värderingsunderlag har inhämtats och erhållits:

- Utdrag ur Skattemyndighetens riktvärdeskartor
- Kartunderlag
- Plankarta
- Utdrag ur ortsprisdatabas samt fastighets- och hyresmarknadsdatabaser
- Beskrivning av byggrätterna

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.

## Miljöaspekter

---

CBRE har inte undersökt om nuvarande eller föregående användning inom fastigheten, eller närliggande fastigheter, innebär miljöstörande effekter på mark eller byggnad.

## 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 värdeutlåtandets innehåll. För ytterligare information se bilaga "Allmänna Villkor för Värdeutlåtande".

## 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.

## Värderingsstandard

---

Värderingen har upprättats i enlighet med senaste Versionen av RICS Valuation – Global Standards vilken införlivar internationella värderingsstandard ("the Red book"). De fastighetsegenskaper som ligger till grund för värderingen är angivna i denna rapport. Värderingen är utförd av Andreas Eckermann, auktoriserad fastighetsvärderare utav Samhällsbyggarna samt av RICS registrerad fastighetsvärderare, samt Seif Saleh, Analytiker. 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 arvodet 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.



---

# 2

## BESKRIVNING AV VÄRDERINGSOBJEKTET

---

# BESKRIVNING AV VÄRDERINGSOBJEKTET

<b>Objektstyp</b>	Byggrätt avseende ändamålet mark inom HKJ (Handel, kontor, verkstad) detaljplanelagt område.
<b>Upplåtelseform</b>	Äganderätt
<b>Fastighetsbeteckning</b>	Fastigheten Kullbäckstorp 1:195
<b>Adress</b>	Mölnaldsvägen/Krokens Väg
<b>Lagfaren Ägare</b>	Härreda Kommun

## Byggrätten som värderas och plansituation

Fastigheten Kullbäckstorp 1:195 har en total tomtareal om 3 618 kvadratmeter. Fastigheten är vid värderingstidpunkten obebyggd och består av plan röjd mark. Fastigheten är inom detaljplan och är taxerad som tomtmark för industri med typkod 411. Området ligger vid Krokens förskola utmed Mölnaldsvägen ca 4 km sydväst om Mölnlycke centrum. Planområdet avgränsas i norr av Mölnaldsvägen, i söder av skogsmark, i öster av Krokens förskola, Hjortens gruppboende samt skogsmark och i väster av Hårskerödsvägen och ett antal bostadshus. I enlighet med detaljplanen är markanvändningen för värderingsobjektet betecknat med HKJ, Handel, Kontor och verkstad och får högst bebyggas med tre våningar. Verksamheter på fastigheten får inte vara störande för omgivningen därtill får högst 50 % av tomtytan bebyggas.

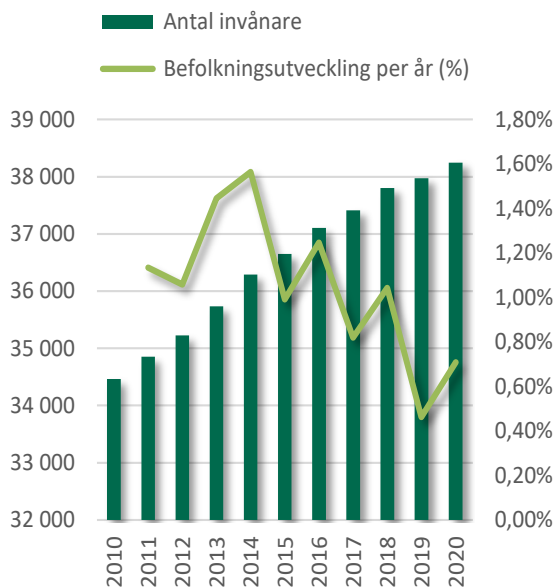


Källa: Datscha

## Lägesbeskrivning (Makro)

### Befolkning

Det aktuella värderingsobjektet är beläget i Härrydas kommun i Västra Götalands län. Kommunen har 38 246 invånare (2020-12-31), vilket rankar den som nummer 69, 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, bedöms arbetslösheten som låg.

Varje år rankar Svenskt Näringsliv Sveriges kommuners arbetsmiljö. 2020 rankades Härryda som 7 bästa kommun, vilket innebär en bättre placering än 2019 då kommunen hamnade på plats 10.

### Inkomst och utbildningsnivå

Medianinkomsten i kommunen ligger över riksnittet (2019). Även den disponibla inkomsten per hushåll (medianvärdet) är högre för kommunen jämfört med snittet Sverige (2018).

Andelen personer med eftergymnasial utbildning är högre än genomsnittet i Sverige. Av invånarna mellan 25 och 64 år har cirka 16,4 procent en eftergymnasial utbildning på under tre år och 35,8 procent på tre år eller mer.

	Härryda		Sverige	
Befolkningsmängd	38 246	↗	10 379 295	↗
Befolkningsstillväxt (%)	0,7%	↑	0,6%	↓
Medelålder	39,5		41,2	
Arbetslöshet (%)	4,7%	↑	7,5%	↑
Medianinkomst (kr)	358 600		296 500	
Disponibel inkomst per hushåll (median, kr)	544 600		371 400	
Eftergymnasial utbildning (% av befolkningen)	52,2%		43,1%	



Utveckling under det senaste året

## Servitut mm

---

Förekomsten av eventuella övriga rättigheter som berör värderingsobjektet har inte utretts inom ramen för uppdraget. Eventuellt förekommande belastande rättigheter har förutsatts vara ej värdepåverkande. Vidare förutsatts att värderingsobjektet blir utrustat med sådana rättigheter som krävs för det nyttjande som planförslaget anger.

## Gemensamhetsanläggning

---

Förekomsten av gemensamhetsanläggningar som berör värderingsobjektet har inte utretts inom ramen för uppdraget. Förekommande gemensamhetsanläggningar förutsatts vara ej påverkande för värderingsobjektet. Vidare förutsatts att värderingsobjektet blir utrustat med sådana gemensamhetsanläggningar som krävs för det nyttjande som planförslaget anger.

## Lägesbeskrivning

---

Värderingsobjektet är beläget i Härryda kommun. Avståndet till centralorten Mölnlycke är cirka 4 km och avståndet till centrala Göteborg med bil är cirka 15 kilometer. Omgivningen utgörs av bostäder, en förskola, Göteborgs Djurskyddsförening samt en gymnasieskola norr om fastigheten.

Närmsta service finns i Mölnlycke i form av ett centrum. Kollektiva kommunikationsmedel finns inom gångavstånd i form av buss där närmsta busshållplats är belägen strax intill fastigheten. Avståndet till Göteborg medför också att det finns möjlighet för dagspendling.

---

# 3

## HANDEL, KONTOR OCH VERKSTAD

---

# VÄRDEBEDÖMNING

Tyngdpunkten i resonemanget för handel, kontor och verkstad ligger på en ortsprisjämförelse vilket är den mest rättvisande metoden i och med att fastighetens nyttjande ännu inte är fastställt och varierande indata ger spretiga värden. Det förefaller osannolikt att någon ren handel kommer att bedrivas på värderingsobjektet utan CBRE tolkar förutsättningarna som att den handel som medges snarare avser handel associerad till K och J segmentet snarare än traditionell handel vilken inte bedöms bära sig i det aktuella läget. Således har störst vikt lagts vid försäljningar av något mer lättindustriell karaktär.

Värdebedömningen är indelad per lokalslag, det vill säga handel, kontor och Verkstad.

## Handel, Kontor och Verkstad

### Ortsprisanalys

En ortsprisundersökning har genomförts vad avser genomförda köp av tomtmark med byggrätt för handel och kontor inom detaljplaner som är behäftade med beteckningen H, K eller J samt med typkod 411. Transaktioner genomförda från 2015 och framåt har varit urval för underlaget. Ortspriaset baseras främst på byggrätter som försålts i Härryda men även från övriga Göteborgsregionen. Köpen har grovt gällrats avseende uppenbar intressegemenskap mellan köpare och säljare samt där byggrättens storlek eller ändamål ej kunnat utläsas.

Se transaktionslistan nedan

Datum	Kommun	Objekt	Typ	Pris Tkr	Pris (kr/Kvm TA)	Pris (kr/Kvm BTA)	Köpare	Säljare
2020-10-12	Härryda	Bårhult 1:125	Industri	13050	898		Fria Fastigheter I väst AB	Härryda Kommun
2019-12-02	Kungälv	Arntorp 2:38	Industri		3194		YITER BYGG AB	JJ ARNTORP FASTIGHETER AB
2019-11-13	Kungälv	Arntorp 2:41	Industri	3049	389		PROTENA FASTIGHETSBOLAG BOET I KUNGÄLV AB	
2019-10-23	Härryda	Bårhult 1:123	Industri	12060	516	650	Specma AB	Härryda Kommun
2019-06-24	Kungälv	Stiftet 3	Industri	1715	195		KC 3 ROLLSBO AB	JOHANSSON, JOHAN VALDEMAR (+)
2019-04-11	Härryda	Björöd 1:191	Industri	7641	350	728	LC Development	Härryda Kommun
2018-12-18	Härryda	Björöd 1:191	Industri	6913	350		Kvarnbäckens Betong AB	Härryda Kommun
2018-08-16	Härryda	Härryda Bårhult 1:116, 1:117	Industri	2658	650		Bårhult Landvetter Fastighet: Härryda kommun	
2018-05-31	Kungälv	Arntorp 2:37	Industri	14280	342		INDUS FASTIGHETS AB	BOHUSLÄNS KOMMUNALA EXPLOATERINGSAKTIEBOLAG
2018-05-23	Kungälv	Arntorp 2:35	Industri	1615	425		ARNTORP 2:35 AB	BOHUSLÄNS KOMMUNALA EXPLOATERINGSAKTIEBOLAG
2018-03-05	Härryda	Bårhult 1:112	Industri	5109	650		Jeskilsson Fastigheter	Härryda kommun
2018-03-06	Härryda	Bårhult 1:112	Industri	2365	550		Holmantia Fastigheter AB	Härryda kommun
2017-11-20	Härryda	Bårhult 1:112	Industri	2117	650		Lijonida Fastighets AB	Härryda kommun
2017-11-20	Härryda	Bårhult 1:112	Industri	2705	650		FPA Fastigheter AV	Härryda kommun
2017-11-20	Härryda	Bårhult 1:112	Industri	5524	800		Weatherproof Family AB	Härryda kommun
2017-12-19	Härryda	Bårhult 1:112	Industri	6803	650		Bårhults Utvecklings AB	Härryda kommun
2017-06-22	Kungälv	Arntorp 2:29	Industri	1595	384		SEA IT PROPERTY MANAGEM	BOHUSLÄNS KOMMUNALA EXPLOATERINGSAKTIEBOLAG
2017-05-09	Partille	Partille 11:61 Building Rights Comn	Kontor	40000	10811	1951	Svenska Vårdfastigheter AB	KF Fastigheter
2017-03-16	Kungälv	Arntorp 2:32	Industri	1365	365		SEA GRASS 1 AB	BOHUSLÄNS KOMMUNALA EXPLOATERINGSAKTIEBOLAG
2016-11-29	Härryda	Hönekulla 1:896	Industri	2733	950	3904	Vanya Fastigheter AB	Härryda Kommun
2016-09-28	Härryda	Härryda Björöd 1:3	Industri	3360	350		Koncepthus Holding AB	Härryda kommun
2016-09-28	Härryda	Härryda Björöd 1:4	Industri	3374	350		Björöds Fastigheter AB	Härryda kommun

Som framgår av tabellen ovan har byggrättstransaktioner för detaljplanlagd mark innehållande beteckningarna H, K eller J, typkod 411 och 310 med ett genomsnitt om 1 112 kr/kvm TA.

Den senaste transaktionen som genomfördes är förvärvet av fastigheten Bårhult 1:125 i Härryda som Fria fastigheter Väst köpte av Härryda kommun under oktober 2020. Fastigheten förvärvades för en köpeskilling om 13 050 Tkr, motsvarande 898 kr/kvm TA. Marken är taxerad med typkod 411 och i enlighet med detaljplan får logistik och kontorsfastigheter byggas på marken.

Flertalet fastigheter har försålt i Arntorp, Kungälv lokaliserad vid Solbräcke industriområde längs med motorväg E6. I enlighet med detaljplan får marken bebyggas med industri, hantverk eller kontorsbyggnader och är taxerade med typkod 411. Fastigheterna förvärvades för priser mellan 342 och 425 kr/kvm TA med ett genomsnitt om 381 kr/kvm.

De noterade försäljningarna i tabellen ovan indikerar på högre prisnivåer inom Bårhult än inom Björröd. Detta beror dels på att Bårhult har närmre till Göteborg, dels på att marken i Björröd ofta kräver mer omfattande markarbeten för att bli färdigställd och byggklar. Bland försäljningarna ovan skiljer sig även priset beroende på avståndet till en större väg. Även om inga avslut ännu gjorts på högre nivåer i Bårhult så har vi fått indikationer från marknaden på att prislistan där sannolikt justerats till 900 kr/kvm TA för en tomt som marknaden skall ha visat intresse för men vi saknar kännedom om marken försålts. Priserna ovan bör ändå studeras med ett visst prispåslag givet den utveckling som skett på industrimarknaden över de senaste åren. Presenterade försäljningspriser ovan är till ej byggklar mark, det vill säga utöver kostnader per TA tillkommer anläggningskostnader för att färdigställa marken. Omkringliggande mark till försäljningarna är till stora delar obebyggd skogsmark.

Ett lite äldre men givet läget intressant försäljning är Hönekulla 1:896. Läget vid cirkulationsplatsen vid Djupedalsängsvägen/Benarebyvägen anses något mer centralt men å andra sidan har försäljningen något år på nacken. Planen medger CKH i en våning och marken försåltes för 950 kr/kvm TA.

Nyligen godkändes försäljningen av mark invid Landvetter för 900 kr/kvm av kommunfullmäktige men marken anses inte vara helt jämförbar i och i föreliggande fall är det, helt uppenbart, en annan typ av verksamhet som kommer att bedrivas på fastigheten som är av uppenbar industriell karaktär. För värderingsobjekt anses det användningsområdet vara lite mer flytande.

Genom en samlad bedömning utifrån jämförelseköpen ovan anser vi att byggrätter i det aktuella läget sannolikt idag skulle återfinnas omkring 850 – 1 000 kr/kvm TA med upplåtelseformen äganderätt. Jämförelsematerialet är gott med många försäljningar i värderingsobjektets närområde även om några försäljningar är något äldre.

# SAMMANFATTANDE KOMMENTAR – KONTOR, HANDEL OCH VERKSTAD

---

För fastställandet av byggrättsvärden har vi låtit analysera försäljningar gjorda av liknade markområden. Värdet är sedan analyserat i Kr/kvm Tomtarea då det anses vara den mest rättvisa metoden då objektets användningsområde är lite flytande.

Någon enskilda försäljning är något ålderstigen men genomgående anses ortspriset mycket bra och rättvisande.

## **Kontor, Handel och Verkstad**

De jämförelsetransaktioner för byggrätter som studerats talar för ett värde omkring 850 – 1 000 kr/kvm TA. Den mest sannolika användningen av fastigheten är med all förmodan lätt "icke skitig" industri, mindre verkstäder eller möjligtvis mindre kontor med handelslokaler på markplan.

## **Slutsats**

På basis av de särskilda förutsättningar som föreligger för värderingsobjektet, samt redovisat ortsprismaterial och exploateringskalkyler, bedöms marknadsvärdet per värdetidpunkten 22 november 2021 uppgå till:

**Byggrätt, Kontor, Handel och verkstad:**

**900 kr/kvm TA**



# A

## ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDEN

---

# 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 varit 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 samt en av våra Directors eller behörig firmatecknare som har undertecknat vårt uppdragsbrev.

## 2. AVGIFTER OCH KOSTNADER

- 2.1 För det fall det förekommer någon väsentlig ändring i uppdragets omfattning, kommer vi skriftligen komma överens med er om en tillägg- eller alternativ avgift.
- 2.2 Om inte annat uttryckligen anges i vårt uppdragsbrev, ska ni, utöver våra avgifter, ansvara för samtliga skäligen upparbetade direkta utgifter inklusive, utan begränsning, utgifter för reklam, kopiering, tryckkostnader, mailshots, signboards, fotografering, mottagningar, utskrifter av ritningar, bud, resor, övernattning mm, samt allt slags marknadsföringsmaterial.
- 2.3 Om vi ansvarar för att ta fram marknadsföringsmaterial ska vi inhämta kostnadsförslag för marknadsföringsmaterialet samt inhämta ert godkännande innan vi ådrar oss kostnaden.
- 2.4 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.
- 2.5 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

- 3.1 Våra fakturor förfaller till betalning enligt de betalningsvillkor som anges på fakturan.
- 3.2 Vid försening av betalning förbehåller vi oss rätten att debitera ränta i enlighet med Rättelagen (1975:635) samt ta betalt för alla skäligen 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

följdsador, oavsett hur dessa uppkommer, vare sig inomkontraktuell, utomkontraktuell, 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 (inomkontraktuell, utomkontraktuell, 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) 1 gång 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. I fall vi är ansvarig 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 (inomkontraktuell, utomkontraktuell, 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, royaltifri, 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 ersättningsskyldiga 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 där (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. TILLÄGGSVILLKOR

## Allmänna villkor (sid 2 av 2)

8.1 Endast värderingsuppdrag – Vid värdering av en fastighet eller en fastighetsportfölj på uppdrag av er hänvisas till bifogade Tilläggsvillkor för Värderingsuppdrag.

### 9. PENNINGTVÄTTSBESTÄMMELSER

9.1 Vi har enligt lag en skyldighet att utföra obligatorisk rapportering, registerföring och processer för kundidentifiering. Vi kommer att försöka att kontrollera era uppgifter elektroniskt, inklusive, i förekommande fall, identifiera era moderbolag, större aktieägare, verkliga huvudmän och styrelsemedlemmar. I vissa fall kan vi behöva be er om viss dokumentation för att säkerställa att vi följer reglerna. 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.

9.2 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. ALLMÄNT

10.1 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.

10.2 Vi innehar en yrkesansvarsförsäkring (vilken är tillgänglig på begäran).

10.3 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.

10.4 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.

10.5 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.

10.6 Båda parter är överens om att inte något av uppdragets villkor ska verkställas av tredje man

10.7 Om vid något tillfälle någon del av uppdraget anses ogiltigt eller blir ogiltigt eller på annat sätt icke verkställbar av någon anledning, ska den delen anses utesluten från uppdraget. Giltigheten eller verkställbarheten av de övriga delarna av uppdraget ska inte på något sätt påverkas eller försämrats till följd av den uteslutningen.

10.8 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.

10.9 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.

## 1. Bilaga för databehandling

- 1.1 Bestämmelserna i detta tillägg (Bilaga för databehandling) utgör en del av villkoren för vårt uppdrag i den utsträckning som 10.3 i de Allmänna Villkoren gäller.
- 1.2 För denna bilaga:
  - 1.2.1 Lagar om "Dataskydd" avser EUs lagar om dataskydd och lagarna i andra stater och territorier som skapar och reglerar väsentligen liknande begrepp och juridiska principer i samband med behandling av personuppgifter och känsliga personuppgifter;
  - 1.2.2 EUs lagar om dataskydd avser EUs allmänna dataskyddsförordning 2016/679 ("GDPR") och all lagstiftning som gäller i EU-länder från tid till annan som implementerar GDPR och;
  - 1.2.3 "registrerad", "personuppgifter", "känsliga personuppgifter", "samtycke", "personuppgiftsansvarig", "personuppgiftsbiträde" och "behandling" avser de begrepp, roller och aktiviteter som definieras i EUs lagar om dataskydd.
- 1.3 Vi räknar med att samla in och behandla personuppgifter för relevanta affärskontakter och representanter för er (och i förekommande fall även andra bolag i er koncern) i samband med de produkter och tjänster vi tillhandahåller, inklusive namn, e-postadresser och telefonnummer. Vi kommer att behålla den informationen medan vi har ett affärsförhållande med er (eller i tillämpliga fall andra medlemmar i er koncern) i syfte att tillhandahålla produkter och tjänster till er (och de medlemmar i din grupp) och för att hantera vårt förhållande till er (och sådana andra medlemmar i er koncern), som kan inkludera att kontakta dig gällande nya eller andra produkter och tjänster vi kan erbjuda från tid till annan.
- 1.4 Vi ska:
  - 1.4.1 Behandla personuppgifterna endast med dokumenterade instruktioner från dig, inklusive överföring av personuppgifter till ett tredje land eller en internationell organisation, såvida det inte krävs av EU eller nationell lagstiftning i en EU-medlemsstat till vilken vi är föremål. I sådant fall ska vi informera dig om det lagliga kravet innan behandlingen, såvida inte den lagen förbjuder sådan information av viktiga skäl för allmänt intresse;
  - 1.4.2 Säkerställa att personer som har behörighet att behandla personuppgifter har åtagit sig kondidentialitet eller är under en lämplig lagstadgad tustnadsplikt;
  - 1.4.3 Implementera lämpliga organisatoriska och tekniska åtgärder som krävs enligt Artikel 32 (säkerhet vid behandling) i GDPR;
  - 1.4.4 Respektera villkoren för att anlita ett annat personuppgiftsbiträde som avses i paragraf 2 och 4 i Artikel 28 (Personuppgiftsbiträden) i GDPR;
  - 1.4.5 med beaktande av behandlingens art, hjälpa er med lämpliga tekniska och organisatoriska åtgärder, såvitt detta är möjligt, för att uppfylla er skyldighet att svara på begäran om utövande av den registrerades rättigheter som anges i kapitel III i GDPR ;
  - 1.4.6 hjälpa dig att säkerställa att skuldigheterna enligt Artiklarna 32 till 36 av GSPR följs med hänsyn till behandlingen och den information som finns tillgänglig för oss;
  - 1.4.7 efter ert beslut, ta bort eller returnera alla personuppgifter till er efter slutet av tillhandahållandet av tjänster som rör behandlingen och ta bort befintliga kopior såvida inte EU-lagstiftningen eller den nationella lagstiftningen i en EU-medlemsstat som vi omfattas av kräver lagring av personuppgifterna;
  - 1.4.8 tillhandahålla all information som krävs för att visa överensstämmelse med skyldigheterna i artikel 28 (Personuppgiftsbiträden) av GDPR och tillåta och bidra till revisioner, inklusive inspektioner, utförda av er eller en annan revisor som ni har gett uppdrag (i båda fallen till er kostnad); och
  - 1.4.9 informera er omedelbart om, enligt vår åsikt, en instruktion bryter mot GDPR eller andra lagar om dataskydd.
  - 1.4.10 Vi erkänner att ingenting i avtalet befriar oss från vårt eget direkta ansvar och våra skyldigheter enligt GDPR.

## 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><b>1) Värderingsstandard</b></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><b>2) Definition Marknadsvärde</b></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><b>3) Informationskällor</b></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><b>4) Besiktning</b></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><b>5) Dokumentation</b></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><b>6) Hyreskontrakt</b></p> <p>Såvida vi inte erhållit annan information förutsätts att hyresavtal är tecknade enligt Fastighetsägarnas Standardavtal för hyreskontrakt.</p> <p><b>7) Hyresgästernas betalningsförmåga</b></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><b>8) Area</b></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><b>9) Stadsplanering och andra rättsliga bestämmelser</b></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 aningen 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 sannolik 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 Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

## 1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

## 2 Förutsättningar för värdeutlåtandet

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

## 3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

## 4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som okulär besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för
  - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
  - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

## 5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

## 6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

## 7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.



### Fastighet

**Beteckning**

 Härryda Kullbäckstorp  
1:195

**UUID:**

5e35fe34-30fb-4eb7-9f7c-d866377cc4b3

**Senaste ändringen i allmänna delen**

2020-10-09

**Nyckel:**

140874645

**Län- och kommunkod**

1401

**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**

2019-09-02

**Distrikt**

Råda

**Distriktskod**

107067

**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**

2021-11-10

Socken: Råda

### Läge, karta

**Område**

1

**N (SWEREF 99 TM)**

6392780.9

**E (SWEREF 99 TM)**

326862.8

### Areal

**Område**
**Totalt**
**Totalareal**

3 618 kvm

**Därav landareal**

3 618 kvm

**Därav vattenareal**

1 3 618 kvm

3 618 kvm

### Lagfart

**Ägare**

212000-1264

**Andel**

1/1

**Inskrivningsdag**

2001-06-13

**Akt**

01/16391

Härryda Kommun

435 80 Mölnlycke

Köp (även transportköp): 2001-05-30

Ingen köpeskilling redovisad.

### Planer, bestämmelser och fornlämningar

**Planer**

Detaljplan: För kullbäckstorp m fl, Enebacken etapp 1 i mölnlycke

**Datum**

2013-09-23

Laga kraft: 2013-10-25

**Akt**

1401-P231

Genomf. start:

2013-10-26

Genomf. slut:

2028-10-25



**Taxeringsuppgifter****Taxeringsenhet**

Industrienhet, tomtmark (411)

740574-0

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Industritillbehör saknas

**Taxeringsvärde****Taxeringsår**

2020

**Taxeringsvärde**

488.000 SEK

**därav markvärde**

488.000 SEK

**Taxerad Ägare**212000-1264  
Härryda Kommun  
435 80 Mölnlycke**Andel**

1/1

**Juridisk form**

Kommun

**Ägandetyper**

Lagfart eller Tomträtt

**Värderingsenhet industrimark 301593687.****Taxeringsvärde**

488.000 SEK

**Riktvärdeområde**

1401144

**Tomtareal**

3 618 kvm

**Byggrätt ovan mark****Riktvärde tomtareal**

300 SEK/kvm

**Justeringsorsak**

VA saknas / anslutningsavgifter för VA ej betalda

**Åtgärd****Fastighetsrättsliga åtgärder**

Avstyckning

**Datum**

2019-08-09

**Akt**

1401-2019/10

**Ursprung**

Härryda Kullbäckstorp 1:9

**Ajourforande inskrivningsmyndighet**

Lantmäteriet

**Kontorbeteckning:**

Uddevalla

**Telefon:** 0771-63 63 63

