BILAGA 1

VÄRDERINGS-UTLÅTANDE

BRÄNNÖ S:86

Känsö, Göteborg

28 september 2022

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	**UPPDRAGET**	**1**
1.1	Uppdragsgivare och syfte	1
1.2	Värderingsdatum	1
1.3	Värdetidpunkt	1
1.4	Värderingsstandard	1
1.5	Värderare	1
1.6	Förutsättningar	1
1.7	Särskilda förutsättningar	1
1.8	Måttenheter	2
1.9	Övrigt	2
2	**UNDERLAG**	**2**
2.1	Besiktning	2
2.2	Övriga underlag och källor	2
3	**BESKRIVNING AV VÄRDERINGSOBJEKTET**	**3**
3.1	Allmänna uppgifter	3
3.2	Läge	3
3.3	Ägarförhållanden	3
3.4	Tomt	3
3.5	Planförhållanden	4
3.6	Servitut	4
3.7	Taxeringsvärden	4
3.8	Byggnader	4
3.9	Miljö	6
3.10	Fastighetsskatt	6
4	**VÄRDEBEDÖMNING**	**7**
4.1	Marknadsvärde	7
4.2	Jämförelsetransaktioner	7
4.3	Slutbedömning	10

Bilagor

- Foton, Karta
- Utdrag ur fastighetsdatasystemet
- Karta 1802
- År 1804 den 30 april besiktningsprotokoll
- Allmänna villkor för värdeutlåtande

- Tidigare utförda värderingar
  - NAI Svefa, 2011-01-16
  - Forum Fastighetsekonomi AB, 2012-03-20
  - Värderingsgruppen, 2011-06-17
  - Värderingsinstitutet, 2012-10-03
  - Forum Fastighetsekonomi AB, 2022-03-22
  - Värderingsbyrån, 2021-12-13

1 UPPDRAGET

1.1 Uppdragsgivare och syfte

Av Brännö bys samfällighetsförening har Newsec Advisory Sweden AB (”Newsec”) erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet av ovan rubricerade objekt. Värderingssyfte är försäljning. Se villkor för användning av utlåtandet i punkt 7 i Allmänna Villkor.

Det skall noteras att värderingsobjektet är unikt och att förutsättningarna för uppdraget ger ytterligare komplikationer i att marknadsvärdesbedöma värderingsobjektet.

1.2 Värderingsdatum

Värderingsdatum är 6 oktober 2022.

1.3 Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 28 september 2022.

1.4 Värderingsstandard

Uppdraget utförs i enlighet med IVS och RICS värderingsstandard (senaste upplagan).

1.5 Värderare

Uppdraget har utförts av värderare som agerar oberoende och med fullgod kompetens och marknadskännedom för att utföra uppdraget.

1.6 Förutsättningar

För uppdraget gäller bilagda ”Allmänna villkor för värdeutlåtande”.

1.7 Särskilda förutsättningar

Samfälligheten består av ön Stora Känsö samt den mindre ön Känsö Fjärskär och till dessa öar hörande vattenområden, mindre holmar och skär. Känsö har från 1771 nyttjats av staten som karantänsanläggning och från 1936 av försvaret som militär anläggning.

Samfälligheten ägs av Brännö bys skifteslag, med omkring 360 delägande fastigheter. Samfälligheten Brännö S:86 har via lantmäteriförrättning i juli 2010 bildats via omregistrering av fastigheten Känsö 1:1.

De byggnader som uppförts av staten efter 1812 och idag ägs av Fortifikationsverket är belägna på ofri grund och skall inte ligga till grund för värderingen.

Värderingen bortser således från de av staten uppförda byggnaderna efter 1812. De byggnader som fanns på Känsö när statens verksamhet intog ön, och som i vissa fall är rivna av staten, skall ligga till grund för värderingen. Vidare förutsätts att värderingsobjektet ha haft samma utveckling som exempelvis Vargö som utvecklats med ett antal bostadshus.

Det förutsätts att cirka 1 000 kvm av de ursprungliga byggnadernas yta har moderniserats/alternativt rivits och nyuppförts till god modern standard.

1.8 Måttenheter

Följande måttenhet har använts som grund för värderingen. Källa till nedan är Svenska Akademins ordbok

1 aln = 0,5938 m

1.9 Övrigt

Newsec känner inte till någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

2 UNDERLAG

2.1 Besiktning

Översiktlig besiktning utfördes 2022-09-13 av Anders Rydstern från Newsec tillsammans med representanter från samfälligheten, då byggnaderna och eventuella lämningar besiktigades.

Utförd besiktning är ej av sådan omfattning att den kan läggas till grund för talan enligt 4 kap Jordabalken.

2.2 Övriga underlag och källor

- Karta från 1802 över byggnader på Känsö, se Bilaga A
- Besiktningsprotokoll från 30 april 1804, se Bilaga B
- Tidigare utförda värderingar, se separat bilaga
    - NAI Svefa, 2011-01-16
    - Forum Fastighetsekonomi AB, 2012-03-20
    - Värderingsgruppen, 2011-06-17
    - Värderingsinstitutet, 2012-10-03
    - Forum Fastighetsekonomi AB, 2022-03-22
    - Värderingsbyrån, 2021-12-13
- Datscha
- Utdrag ur fastighetsdatasystemet
- Ortsprismaterial
- Uppgifter om förorenade områden från Länsstyrelsen
- Muntlig information från samfälligheten

Någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetskontroll, av om de lämnade uppgifterna är korrekta har ej skett.

3 BESKRIVNING AV VÄRDERINGSOBJEKTET

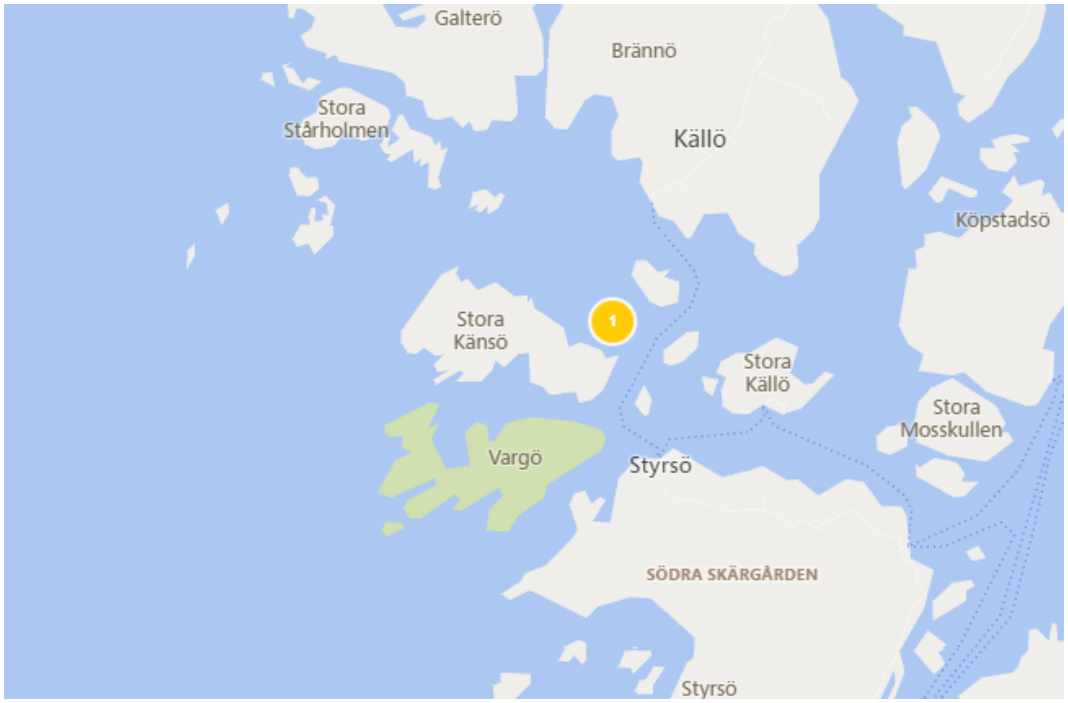
3.1 Allmänna uppgifter

Värderingsobjekt	Brännö S:86
Område/stadsdel	Stora Känsö
Kommun	Göteborg
Län	Västra Götaland

3.2 Läge

Värderingsobjektet ligger i Göteborgs södra skärgård mellan Styrsö och Brännö.

Kommersiell service finns närmast på Brännö och Styrsö. Kollektiva kommunikationer finns i form av båt till Brännö och Styrsö samt Vargö som anländer fastlandet vid Saltholmen.



3.3 Ägarförhållanden

För delägare se FDS-utdrag från Metria i bilaga.

3.4 Tomt

Värderingsobjektet omfattar en areal om 611 109 kvm. Ön är lätt kuperad och består av berg, träd, myrar, ängar och buskvegetation.

3.5 Planförhållanden

Stora Känsö ligger utanför planlagt område.

3.6 Servitut

Följande servitut finns inskrivna på fastigheten enligt FDS-utdrag per :

Ändamål	Rättighetstyp	Rättsförhållande
Avlopp	Ledningsrätt	Last

Det finns även noteringar om fornlämningar i FDS-utdrag från Metria.

3.7 Taxeringsvärden

Värderingsobjektet saknar taxeringsvärde.

3.8 Byggnader

På värderingsobjektet fanns i början på 1800-talet enligt dokument från april 1802 nedanstående byggnader.

	1 Aln = 59,38 cm Benämning	Längd (aln)	Bredd (aln)	Våningar	Längd (kvm)	Bredd (kvm)	Total area (kvm)
1	Corps de logies	21	18	2	12	11	267
2	Kyparns boningshus	14	8,5	1	8	5	42
3	Kyparns verkstad	12	8	1	7	5	34
4	Saltbod	36	12,5	1	21	7	159
5	Sillsalteri	80	12,5	1,5	48	7	529
6	Vedbod	20	10,25	1	12	6	72
7	Tranhus	22	18	1	13	11	140
8	Källare				0	0	0
9	Fähus	19	5,5	1	11	3	37
	Totalt	224	93,25		133	55	1279

*) bedömd till två våningar på halva byggnaden

Utöver ovan fanns även några bryggor anlagda enligt nedan:

	1 Aln = 59,38 cm Benämning	Längd (aln)	Bredd (aln)	Längd (m)	Bredd (m)	Total area (kvm)
1	Brygga	105	5	62	3,0	185
2	Brygga	34	5	20	3,0	60
	Totalt	139	10	83	6	245

Standard och skick på byggnaderna per tidigt 1800-tal är av mindre vikt för värderingen utan uppställningen ovan påvisar att det fanns byggnader på ön som med största sannolikhet skulle renoverats eller rivits och uppförts på nytt om inte staten tagit kontroll över värderingsobjektet. Då inte alla byggnader, exempelvis Vedboden och Fähuset, eller ytor inom byggnader bör ligga till grund för värderingen har vi i värderingen åsatt 1 000 kvm som den yta som ligger till grund för värderingen.

Läget på byggnaderna enligt karta från 1802 ses nedan till vänster och till höger en nulägesbild.

Byggnaderna låg således mitt på ön på dess norra sida. Sedan staten tagit över har strandlinjen förändrats något men i alla fall några av de ursprungliga byggnaderna borde legat vattennära.

Corps de logies, Rydells värdshus

3.9 Miljö

Enligt länsstyrelsens miljöövervakning av förorenade områden finns inga konstaterade eller misstänkta föroreningar i mark eller byggnad per 2022-09-22.

3.10 Fastighetsskatt

Värderingsobjektet är befriat från fastighetsskatt.

4 VÄRDEBEDÖMNING

4.1 Marknadsvärde

Värderingen syftar till att bedöma objektets marknadsvärde, det vill säga det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen och fri fastighetsmarknad vid en viss given tidpunkt.

Grunden för alla marknadsvärdebedömningar är analyser av försålda objekt i kombination med kunskaper om aktörernas syn på olika typer av objekt, deras sätt att resonera samt kännedom om marknadsmässiga hyresnivåer etc.

4.2 Jämförelsetransaktioner

I ortprisanalysen har studerats jämförbara lagfarna försålda fastigheter. Nedan listas dessa försäljningar.

Knarrholmen 1:1 och 1:2, såldes under våren 2014 av fackföreningarna Handels och IF Metall till BRA Bygg för 48,5 mkr. Totalt fanns det 33 stugor med totalt 65 lägenheter samt restaurang och lanthandel på ön vid försäljningen. Stugorna hade en total yta om cirka 1 500 kvm. Total areal uppgick till 326 000 kvm. Stugorna höll en enkel standard men många med fin utsikt. Bild på typstuga ses nedan. Det fanns vid försäljningen ett positivt planbesked om att utöka bebyggelsen på Knarrholmen med 60 nya stugor. BRA Bygg har sedan köpet utvecklat ön med högre standard på bostäderna samt restaurangen och sedan sålt av dessa till två bostadsrättsföreningar.

De senaste försäljningarna avseende bostadsrätter på Knarrholmen ses nedan:

		Adress	Rum	Yta	Avgift	Avgift/m²	Våning	Byggår	Pris	Pris/m²	Pris idag	Pris idag/m²	Datum
1	☐	Södra knarrholmsvägen 40	3	54	1 055	234	--/--	2018	5 500 000	101 851	5 312 000	98 370	2022-02-10
2	☐	Knarrholmen	3	54	1 013	225	--/--	2016	4 200 000	77 777	4 931 000	91 315	2020-04-22
3	☐	Knarrholmen	3	54	1 055	234	--/--	2016	5 300 000	98 148	6 225 000	115 278	2019-08-27
4	☐	Knarrholmen	4	55	1 071	234	--/--	2016	3 900 000	70 909	3 933 000	71 509	2021-06-21
5	☐	Knarrholmen	3	54	1 055	234	--/--	2017	6 200 000	114 814	7 271 000	134 648	2019-07-18
6	☐	Knarrholmen	4	55	1 070	233	--/--	2016	5 500 000	100 000	6 310 000	114 727	2020-08-20
7	☐	Knarrholmen	4	55	1 028	224	--/--	2019	6 200 000	112 727	7 234 000	131 527	2020-03-17
8	☐	Knarrholmen	4	55	1 070	233	--/--	2016	3 600 000	65 454	4 226 000	76 836	2019-09-05
9	☐	Knarrholmen studio 66	1	32	712	267	--/--	2017	3 100 000	96 875	3 274 000	102 313	2021-03-22
10	☐	Tältstaden	1	25	1 961	941	--/--	2005	1 775 000	71 000	2 943 000	117 720	2015-07-07
11	☐	Knarrholmen	4	55	1 070	233	--/--	2015	4 400 000	80 000	4 914 000	89 345	2017-08-07
12	☐	Knarrholmen	4	55	1 070	233	--/--	2015	4 000 000	72 727	5 215 000	94 818	2016-09-21
13	☐	Knarrholmen	1	34	754	266	--/--	2016	3 200 000	94 117	3 627 000	106 676	2020-10-14
14	☐	Knarrholmen studio 53	1	34	754	266	--/--	2016	3 900 000	114 705	4 612 000	135 647	2020-06-04
15	☐	Knarrholmen studio 60	1	34	743	262	--/--	2016	3 000 000	88 235	3 367 000	99 029	2017-07-27
--	☐	Avstånd: **267 m**	**3**	**47**	**1 032**	**288**	**--**	**2016**	**4 251 667**	**90 623**	**4 892 933**	**105 317**	**3,2 år**

Den genomsnittliga köpeskillingen per kvm uppgick till 90 623 kr/kvm.

I Strömstad såldes 2019 en ö utanför Rossö med ett boningshus, en gäststuga, brygghus, mindre lada och två bryggor. Ön såldes för 19,8 mkr.

På Snixholmen utanför Hamburgsund i Bohuslän har ett fritidshus sålts i april 2021. Priset uppgick till 10,55 mkr vilket motsvarade cirka 120 000 kr/kvm.

På Tenungen också en ö utanför Hamburgsund såldes en tomt om 554 kvm (det fanns ett hus om 18 kvm från 1876) för 6,9 mkr i juni 2017 vilket visar att även tomter i skärgården betingar bra priser.

Även i vårt grannland Norge är ”egna” öar väldigt populära. Norrmän har sedan tämligen lång tillbaka varit väldigt aktiva på den svenska fritidshusmarknaden, speciellt i de norra delarna av Bohuslän. Bara för att illustrera intresset har i tabellen nedan ett antal försäljningar av öar i den södra delen av Norge redovisats.

Södra Norge har följande noteringar av sålda öar.

Benämning	Tomtareal	Byggnadsyta	Pris	Pris/kvm	Datum
Torbjörnsö	5 829	98	43	438 776	jun-22
Buholmen	33 454	174	37	212 644	apr-22
Beinskära	4 186	0	5,3		jun-20
Gjesöysund	4 616	123	9,3	75 610	maj-20

Avseende villor i Göteborgs södra skärgård kan nedanstående försäljningar noteras.

På Brännö har under 2021 och 2022 följande hus sålts med en köpeskilling över 5 mkr.

		Adress	Rum	Yta	Biarea	Tomt	Typ	Byggår	Pris	Pris/m²	Pris idag	Pris idag/m²	Datum
1	☐	Husviksvägen 82	5	100	30	2457	villa	1999	8 000 000	80 000	7 422 000	74 220	2022-02-22
2	☐	Kroken 4	6	136	20	845	villa	1980	6 800 000	50 000	6 475 000	47 610	2021-11-02
3	☐	Skogsgapet 53	6	94	10	3363	villa	1945	6 000 000	63 829	5 553 000	59 074	2022-04-01
4	☐	Husviksvägen 92	--	49	33	1321	villa	1927	5 350 000	109 183	5 448 000	111 184	2021-01-29
5	☐	Södra åreskiftet 1	4	165	--	1332	villa	1969	8 200 000	49 696	8 200 000	49 697	2022-07-23
6	☐	Husefladen 24	--	43	--	14659	villa	1954	5 150 000	119 767	4 941 000	114 907	2021-07-01
7	☐	Södra åreskiftet 18	3	168	--	1074	villa	1945	8 000 000	47 619	7 665 000	45 625	2021-09-20
8	☐	Ramsdalsvägen 13	--	77	28	848	villa	1953	9 100 000	118 181	8 724 000	113 299	2021-06-01
9	☐	Husviksvägen 10	6	146	--	999	villa	1979	5 600 000	38 356	5 600 000	38 356	2022-09-14
10	☐	Skogsgapet 30 B	--	59	--	839	villa	2003	5 850 000	99 152	5 598 000	94 881	2021-09-30
11	☐	Panneviksvägen 13	2	50	6	1072	villa	1956	6 000 000	120 000	5 757 000	115 140	2021-05-22
12	☐	Södra Åreskiftet 15	--	87	--	3183	villa	1931	27 500 000	316 091	26 474 000	304 299	2021-05-04
13	☐	Husviksvägen 9	7	140	54	543	villa	1987	6 000 000	42 857	5 747 000	41 050	2021-06-17
--	☐	Avstånd: **464 m**	**5**	**101**	**15**	**2 503**	--	**1964**	**8 273 077**	**96 518**	**7 969 538**	**93 026**	**11,4 mån**

Den genomsnittliga köpeskillingen per kvm uppgick till 96 518 kr/kvm.

På Styrsö har under 2021 och 2022 följande hus sålts med en köpeskilling över 5 mkr.

		Adress	Rum	Yta	Biarea	Tomt	Typ	Byggår	Pris	Pris/m²	Pris idag	Pris idag/m²	Datum
1	☐	Båsenvägen 1	9	160	--	352	villa	1870	8 700 000	54 375	8 341 000	52 131	2021-09-15
2	☐	Båsenvägen 6	10	125	--	594	villa	1912	9 500 000	76 000	9 134 000	73 072	2021-07-19
3	☐	Styrsö hamnväg 63	5	120	16	1140	villa	1954	7 800 000	65 000	7 423 000	61 858	2021-11-05
4	☐	Styrsö valenväg 9	5	80	50	595	villa	2007	7 000 000	87 500	6 733 000	84 163	2021-08-30
5	☐	Kolkärrsvägen 6	5	120	--	1011	villa	2016	7 150 000	59 583	6 872 000	57 267	2021-05-10
6	☐	Övre hövik 25 A	6	138	--	908	villa	2007	5 950 000	43 115	5 744 000	41 623	2021-04-23
7	☐	Dammkärrsvägen 22	7	120	98	1679	villa	1961	6 050 000	50 416	6 049 000	50 408	2021-02-20
8	☐	Nedre hövik 13	4	68	--	678	villa	1998	7 300 000	107 352	7 144 000	105 059	2021-03-21
--	☐	Avstånd: **894 m**	**6**	**116**	**21**	**870**	**--**	**1966**	**7 431 250**	**67 918**	**7 180 000**	**65 698**	**1,3 år**

Den genomsnittliga köpeskillingen per kvm uppgick till 67 918 kr/kvm.

På Köpstadsö har under 2021 och 2022 följande hus sålts med en köpeskilling över 5 mkr.

		Adress	Rum	Yta	Biarea	Tomt	Typ	Byggår	Pris	Pris/m²	Pris idag	Pris idag/m²	Datum
1	☐	Kössö bryggväg 16	4	108	--	38486	villa	1945	17 300 000	160 185	16 783 000	155 398	2022-06-21
2	☐	Källstigen 44	--	74	--	1470	villa	1938	10 975 000	148 310	10 494 000	141 811	2022-05-31
--	☐	Avstånd: **454 m**	**4**	**91**	**--**	**19 978**	**--**	**1942**	**14 137 500**	**154 248**	**13 638 500**	**148 605**	**3,4 mån**

Den genomsnittliga köpeskillingen per kvm uppgick till 154 248 kr/kvm.

På Vargö har det inte skett några försäljningar de senaste åren.

Ortspriset för unika objekt i Göteborgs, Bohusläns och södra Norges skärgård visar samstämmiga uppgifter att det finns köpare som är villiga att betala höga priser per kvm.

Om Känsö hade exploaterats på liknande vis som exempelvis Knarrholmen eller Vargö så borde värdet per kvm byggnadsarean på ön hamna i spannet cirka 70 000 – 125 000 kr/kvm. Lägg där till förfogandet över hela samfälligheten om drygt 600 000 kvm. Objektet är således unikt och torde röna ett stort intresse från utvecklande fastighetsbolag som förmögna privatpersoner.

Newsec bedömer utifrån ovanstående försäljningar att värdet per kvm för bostäder på Känsö till 80 000 kr/kvm.

Utöver värdet på bostäderna så tillkommer ett värde att förfoga över och äga en egen ö om drygt 600 000 kvm i Göteborgs skärgård till 10 mkr. Detta kan jämföras med värdet av att förvärva en välunderhållen sekelskiftesfastighet i innerstaden, där värdet inte enbart består av driftnetto och avkastning utan även av mer subjektiv karaktär eller känsla. Detta är således inte en värdering av en ö som objekt utan värdet av förmånen att disponera även de delar av ön som inte ingår i det område där byggnaderna är belägna.

Det förutsätts att cirka 1 000 kvm av de ursprungliga byggnadernas yta har moderniserats/alternativt rivits och nyuppförts till god modern standard.

Värde på byggnaderna; 80 000 kr/kvm * 1 000 kvm =	80 mkr
Värdet att förfoga över en egen ö	10 mkr
Totalt värde	**90 mkr**

4.3 Slutbedömning

Marknadsvärdet för fastigheten Göteborg Brännö S:86 vid värdetidpunkten 28 september 2022 bedöms till **90 000 000 kr (90 mkr).**

Nyckeltal enligt bilagd kalkyl.

Göteborg, 2022-10-19

NEWSEC ADVISORY SWEDEN AB

Henrik Roderhult

Regional Director / Partner

Av RICS auktoriserad fastighetsvärderare

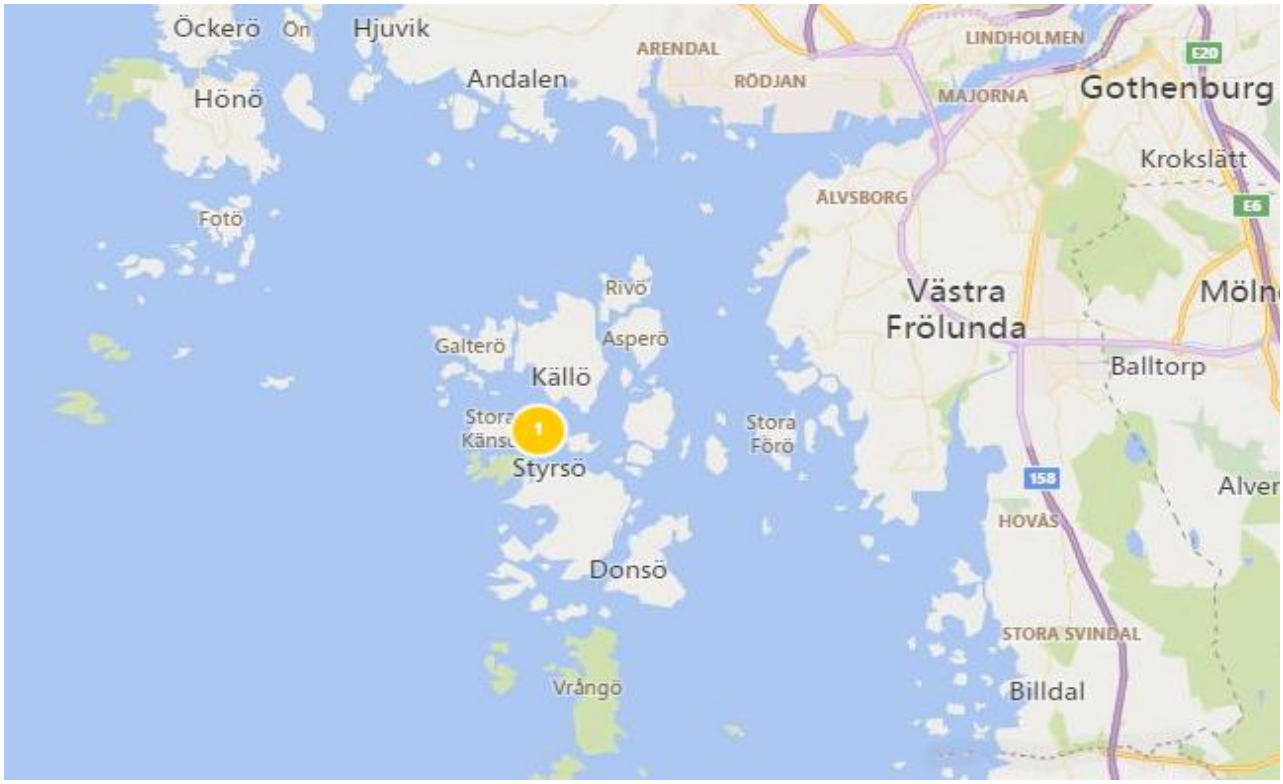
Anders Rydstern

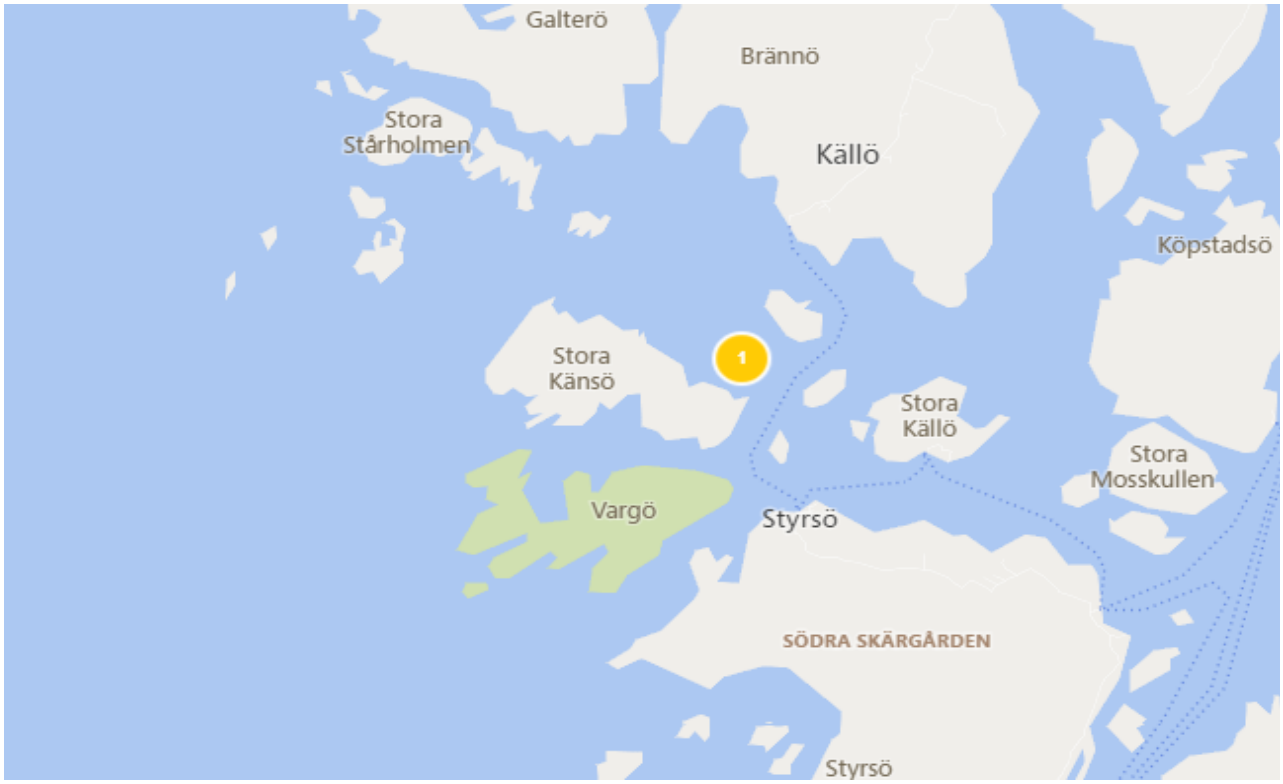
Senior Director / Partner

Av RICS auktoriserad fastighetsvärderare

BRÄNNÖ S:86, GÖTEBORG

Karta





BRÄNNÖ S:86, GÖTEBORG

Karta

Metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2022-09-22

Samfällighet

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

Nyckel:	Län- och kommunkod
140843162	1480

Förvaltning
Brännö bys samfällighetsförening

Distrikt	Distriktskod
Styrsö	107038
Socken: Styrsö	

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

Källa: Lantmäteriet

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.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande ”Svensk Standard”.

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

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

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

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

4 Besiktning, tekniskt skick

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

2022-01-27

KONTAKT

NEWSEC ADVISORY SWEDEN

VAT SE 556695-7592

Stockholm
Stureplan 3
P.O Box 7795
SE-103 96 Stockholm
Tel +46 8 454 40 00
info@newsec.se

Göteborg
Kungsportsavenyn 33
SE-411 36 Göteborg
Tel +46 31 721 30 00

Öresund
Davidshallsgatan 16
SE-211 45 Malmö
Tel +46 40 631 13 00

Örebro
Drottninggatan 15
SE-702 10 Örebro
Tel +46 790 74 10 25

NEWSEC ASSET MANAGEMENT

Stockholm
Humlegårdsgatan 14
P.O Box 5365
SE-102 49 Stockholm
Tel +46 8 55 80 50 00
info@newsec.se

Göteborg
Sankt Eriksgatan 4
P.O Box 11405
SE-404 29 Göteborg
Tel +46 31 721 30 00

Öresund
Davidshallsgatan 16
SE-211 45 Malmö
Tel +46 40 631 13 00

NEWSEC FINLAND
Mannerheimsplatsen 1 A
PB 52
FI-00101 Helsingfors
tel. +358 207 420 400
info@newsec.fi

NEWSEC NORWAY
Haakon VIIs gate 2,
0160 Oslo
tel +47 23 00 31 00
post@newsec.no

NEWSEC DENMARK
Silkegade 8,
1113 København
+45 33 14 50 70
info@newsec.dk

NEWSEC ESTONIA
Pärnu mnt 12, Workland
Vabaduse
EE-10146 Tallinn
Tel +372 6640 540
info@newsec.ee

NEWSEC LATVIA
Vesetas iela 7
LV-1013 Riga
Tel +371 6750 8400
info@newsec.lv

NEWSEC LITHUANIA
Konstitucijos pr. 21C
Quadrum North, 8 aukštas
LT-08130 Vilnius
Tel +370 5 252 6444
info@newsec.lt

Charta
öfver
Sill Saderi och Trankokeri Wärket
KÄNSÖN.
uti
Gottheborgs och Bohus Lun
Afkims Härad och Tjörnarna Socken
upvattad år 1802. af
J. L. Gyzander.
H-STK-12
Decimal Tum

Charta öfver Sillsalteri och Trankokeri Wärket Känsön
uti Gotheborgs och Bohus Län Askims Härad och Frölunda Sockn
Lantmäterimyndigheten i Västra Götaland Stora Känsö Akt STY-12

Åhr 1802 den 5 april.

Till följe af Konungens Respektive Befallning (.....) förordnande och (.....) skrifvelse under den 25 januari sistledne, infant sig i dag underskrefne Ordinarie Landtmätare på Sillsalteri och Trankokeri werket Känsön, beläget på en Ö af samma namn, uti Götheborgs och Bohus Län, Askims härad och Frölunda Sockn, för at uprätta behörig Situations Charta öfwer detta wärk, därwarande Byggnaders belägenhet och deras afstånd sins emillan, samt at författa fullständig beskrifning om berörde byggnader i afseende till summans antal och storlek, huruwida desamma, utan särdeles kostnad, kunna till quarantaineshus inredas och utan nybyggnad blifva tillräckliga för alle de behof som till en ordentlig quarantains inrättning ärfordras, samt slutligen, at undersöka, om ifrågawarande plats kan genom säker stängsel afskiljas ifrån den öfriga delen af ön; och infant sig härwid till biträde, enligt ärhålldne ordres, äfwen under den 25 januari sistl., Herr Krono Befallningsmannen Johan Grönvall, äfwensom ägaren till wärket, handelsmannen i Götheborg, Herr Adam Gavin, sig instälte för at göromålet öfwervara och förrättningsmännen med nödiga uplysningar tillhandagå.

Sedan platsen och byggnaderna af tillförordnade Landtmätaren blifwit på Charta lagde, företogo Förrättningsmännen gemensamt undersökning om rummens antal, storlek och beskaffenhet och hwarvid befans ett sådant förhållande som, jämte ställets belägenhet m.m. härunder omförmäles uti följande

Beskrifning:

Stället som är beläget circa 2 mil ifrån Götheborg på ett af ytterskjären af de så kallade Södre Öyorne och omkring 1/8 dels mil ifrån närmsta sillsalteri wärk Lilla Känsön, har tillförne warit quarantainsplats innesluten emellan bergen å ömse sidor ifrån Sjön intill gränsen på chartan, hwilken gräns af Herr Gavin utvistes.

c) utwisar Tomtplatsen och gårdsrummet

d) Sillegrums dammen

e) en anlagd kryddgård

f) en ängsmark emellan bergen, bördig och i lä för de här å orten härjande wästanstormar och således troligen tjenlig till kryddgård och trädplantering.

På nordwästra sidan, efter berg sträckan till

g) på chartan, synes stängsel så mycket beqwämligare kunna inrättas, som hela denna sträckan slutar sig wid den teknade linien med en, utom wärktyg, aldeles obestigelig precipill, några få ställen undantagna, derest stenmur till hinder för passagen, tarfvas; men öfriga delen af platsen, bestående af mindre höga och med jordfläckar blandade berg, måste med tjenlig stenmur innestängas; dock skulle emellan hafswikarne

h) -i) deremellan marken är bergfri och flat, trädplantor beqwämligast kunna upsättas och hwilken mark äfwen synes tjenlig för Trädplanteringar i händelse de woro gagnande och platsen komme at intaga en för stor widd.

k) utwisar en vattenbrunn, stensatt och öfvertäkt med bräder samt en lucka wid öppningen. En dylik finnes äfwen ett stycke i nordwäst ifrån Tomtplatsen, hwilken vid infallande stark torka, skall säkrare hålla watten än den förra.

Hamnen håller ifrån 12 till 14 fots djup och finnes uti berg skjären deromkring flera Jernringar, till Fartygs Fästen, inslagne, hwaraf visas på chartan under **Lit. L.**

Husbyggnader och Rum.

N:o 1 Corps de logies, som i förra tillfället warit quarantaines hus, består af 2ne wåningar och wind, är 21 alr lång och 18 alr bred inom knutar, på nordöstra sidan, och östra gaflen är denna byggnad hwitmålad med Oljefärg, men på Nordwästra sidan och wästra gaflen rödfärgad. Uti andra wåningen är en förstuga 8½ alr lång och 5½ alr bred med dubbla dörrar och ett litet fenster däröfwer Till höger i Förstugan är ett kök, 9 alnar långt och 7 alnar bredt med Spis och Bakugn inom Spisen samt ett par stora och ett enkelt fenster. Innan för köket är ett litet rum med enkelt fenster. Midt för förstugudörren är ett stort rum 12 och ½ aln långt och 4 ¼ alnar bredt med loft och golf af bräder samt ett par 2½ aln höga fenster, men utan spis och kakelugn samt oklädt. Där intill, till höger är 1 rum, 9 aln långt och 7 alnar bredt med spis både loft och golf samt 1 par fenster. Detta rum är äfven oklädt. Här förutom är till vänster i förstugan ett rum 8½ aln bredt och 6 aln långt med 1 par fenster warandes detta rum också oklädt men har spis och loft samt golf af bräder. I hela denna wåning äro rummen 4½ aln. höga. Trappgången från förstugan till andra wåningen är af träd och är denna wåning till rummen lika hög, med undre, samt har lika indelning.

I förstugan är 1 par 2½ aln höga fenster köket till höger om Trappgången är lika stort med förra och har lika beskaffad spis och bakugn samt 2 par lika stora fenster som i öfriga rummen. Innanför köket är och ett litet rum. Midt emot fenstret wid gången är en dörr hwarinnom till höger är ett stort brädskåp och där brewid ingång genom dörr till ett rum som är 8½ aln långt och 6½ aln bredt tapetseradt med wäf under och blåmålat papper utanpå, har 2 par 2½ aln höga fenster och kakelugn. Wänster om trappgången är ett till längd och bredd lika beskaffat rum, somi andra wåningen men tapetserat och har 2 par fenster samt kakelugn. Härintill är äfwen ett med blåmålade tapeter försett rum, som har 3 par fenster och kakelugn samt ett litet Contoir och en utgång till rummen till höger.
Alla dessa rum äro lika höga med dem uti andra wåningen och fenstren till rummen i hela denna byggnad 2½ alnar höga med fem stycken ½ aln höga rutot i varje insatta i träd.
Öfver denna våning är en tillräcklig stor wind hwartill uppgång är genom en liten trädtrappa denna byggning som blott har en skorsten stående midt uti är uppförd af groft timmer och brädklädd samt trädet med tegel på hälvten alt i synbart godt stånd.

N:o 2 En ny byggnad af timmer och brädtäkt som innehåller 14 alnars längd och 8½ alnars bredd, inredd till 2ne boningsrum för Kyparn, hwartthera 7 aln långt med spis och 2ne par 2 aln höga glasfenster, med golf och loft af bräder.

N:o 3 En byggnad af timber oklädd, 12 alnar lång och 8 aln bred med brädtak, och 6 par 2 aln höga glasfenster i träd insatte; warandes denna byggnad inredd till kypare wärkstad med spis och 4 par fenster och på nordöstra änden ett litet rum 3 alnar långt med rappad stenkackelung och 2 par fenster.
På nordöstra änden af denna länga är mot gaflen upförd en Stuf bod 5 aln bred.

N:o 4 En för Sex à Åtta år sedan upförd Saltbod , 36 aln lång 12½ aln bred, med rödfärgade brädväggar och tak, utanpå wästra ändan, hwarest 6½ aln är af timmer, med skorsten af Tegelsten och 2 par 2 aln höga glasfenster på gaflen; warandes i denna ända 2ne kakelugnar af mursten upsatta, för att genom afskiftning indelas till 2ne rum, till hwilken ända ugnarne äro så nära tillhopasatta, att blott rum är för skiljeväggen. Golfvet i denna ända är af plankor. För öfrigt är denna byggning lika med nästnämnde

saltbod i afseende till golfvet loft, med 2ne stora luckor på hwardera af gaflarna i öfra wåningen 5 stycken mindre brädluckor i nedre wåningen, samt 2ne [holmeyder?] på taket med luckor.

N:o 5 Ett sillsalterihus, bestående af timmer och brädväggar, 80 aln långt och 12½ aln bredt innom knutar, warandes genom afplankning med bräder å östra änden, afstängd en Saltbod 11 aln lång och lika bred med huset, öfver hwilken, jämte brädtak äfven är tegel pålagt; det öfriga af denna byggnad har blott brädtak. Inuti den ena längan är inga under- eller afdelningar, utan blott längs åt, midt uti huset stolpar, hwarpå andra wåningen hwilar, som är försedd med bräder till golf, men uti undre wåningen är golfwet af 3 tums tjocka plankor. Denna bod har ungefärligen på midten en ingång genom 2ne dubbla portar och dessutom särskilt ingång till Saltboden genom 3 aln bred dörr, och längs längan, befinnes på ena sidan 5, och på andra sidan 7 st trädluckor med gångjern och haspar, samt 2 lika beskaffade luckor på hwarthera ändan; hvarförutom är å midten af denna byggnad ett hemlig hus, och å wästra änden ett dito, tilika med en liten vedbod.

N:o 6 En vedbod af bräder 20 aln lång och 10 ¼ aln bred, med brädtak bygd på berg som tjenar till golf.

N:o 7 Ett tranhus rödfärgat, 22 aln långt och 18 aln bredt med furuplankor till golf, samt wäggar och tak af bräder.

N:o 8 En källare gräfd ungefär en aln i jorden och murad inuti med gråsten som täckt med bräder och har inuti brädgolf och loft till hwilken är uppgång utanföre.

N:o 9 Ett fähus och foderlada, 19 aln långt och 5½ aln bredt, till hälften af timmer och hälften af bräder med brädtak.

N:o 10 En brygga ifrån sjön, 105 aln lång och 5 aln bred bygd på pålar med furuplankor.

N:o 11 En dito 34 aln lång och 5 aln bred af lika beskaffenhet med föregående.

N:O 12 Så kallade brädplaner eller bryggor af bräder lagda dels på timmerstockar och dels på berg.

Sålunda vara befunnet och förrättadt betygar

ut supra

J. Gyzander Johan Grönvall

Tolkat av Ulrica Bränning 2009-01-29

2 par fenster samt kickelugn. Härintill är äfven
ett med blåmålade tapeter försedt rum, som har
3 par fenster och kackelugn samt ett litet
Contoir och en utgång till rummen till höger.
Alla dessa rum vänt lika höger med dem uti
andra våningen och fenstren till rummen i
hela denna byggnad 2 1/2 alnar höga med
fem stycken 1/2 aln höga rutor i vaga insatta i träd.
Öfver denna våning är en tillräckligt stor vind
kvartill uppgång är genom en liten trädtrappan
i denna byggning som blott har en skorsten
stående midt uti är upförd af graft timmer
och trädbladd samt tätt med tegel på hälften
alt i synbart godt stånd.
No 2. En ny byggnad af timmer och trädtäckt
som innehåller 14 alnars längd och 8 1/2 alnars
bredd, inredd till 2 ne bonningsrum för
Hvertthera 7 aln långt med spis och 2 ne par
2 aln höga glasfenster med golf och loft af
bräder.
No 3 En byggnad af timmer ohlädd 12 alnar
lång och 8 aln. bred med trädtak och 6 par
2 aln höga glasfenster i träd insatte,
warandes denna byggnad inredd till
närkstad med spis och 4 par fenster och
på nordöstra ändan ett litet rum 3 alnar långt
med rappad starkackelung och 2 par fenster.
På nordöstra ändan af denna längs är mot gaflen

uppförd om ? med 5 st hus.

N:o 4. En fri Sex à Fäbodar. [illegible] Saltbod, 16 alnar lång, 12 fot alnen med två fristående brädväggar och lika stora gavelväggar, hvarvid 6 1/2 aln bred af hvilkens [illegible] af hvilka 2 gjorde fullständig gaflar samt å denna ända 2:ne [illegible] upptill af [illegible] för allmänna afträdesplats, medan det 2:ne rummet är inrättadt till [illegible] för [illegible]. I Gaflarne äro [illegible] planken. Två öppna äro dessa [illegible] Saltbodens [illegible] i gaflarne [illegible] samt 2:ne [illegible] för [illegible] med luckor.

N:o 5 Ett [illegible] af hvilka, med [illegible] 12 fot bred [illegible] förenad med [illegible] 11 alnar lång och lika bred med [illegible], öppen framtill. Samt öppna af dessa byggnader har blott brädtak. Samtliga dessa [illegible] med [illegible] andra [illegible].

som är försedd med bräder och golf, men uti andra rummen är golfvet af 3 tums [illegible] planken. Dessa tak hava [illegible] sinsemellan genom 2:ne dubbla [illegible] och dessutom [illegible] Saltboden genom 3 st. bred dörr och lika [illegible] befinnes på [illegible] 5:te på andra sidan [illegible] med [illegible] samt [illegible] 2 lika [illegible] på [illegible] sidan, [illegible] af dessa byggnader [illegible] af [illegible] bräder och [illegible] golf.

N:o 6. En [illegible] af bräder, 10 alnar lång och 10 fot bred, med brädtak byggd på bog som [illegible] golf.

N:o 7 Ett [illegible] 22 alnar lång och 18 alnar bred med [illegible] golf, samt [illegible] af bräder.

N:o 8. En [illegible] upptill af [illegible] med [illegible] bräder med [illegible] golf och [illegible] af bräder.

N:o 9. Ett [illegible] 19 alnar lång och 5 fot bred, [illegible] af bräder med brädtak.

N:o 10 En [illegible] 10 alnar lång och 5 alnar bred byggd på [illegible] med [illegible].

N:o 11. En dito 39 alnar lång och 5 och hvar af lika
beskaffenhet med föregående.
N:o 12. Sju hvalfda bröstplanar uthuggna af bråte
sten och det på hemmanstorpen och det på leg.

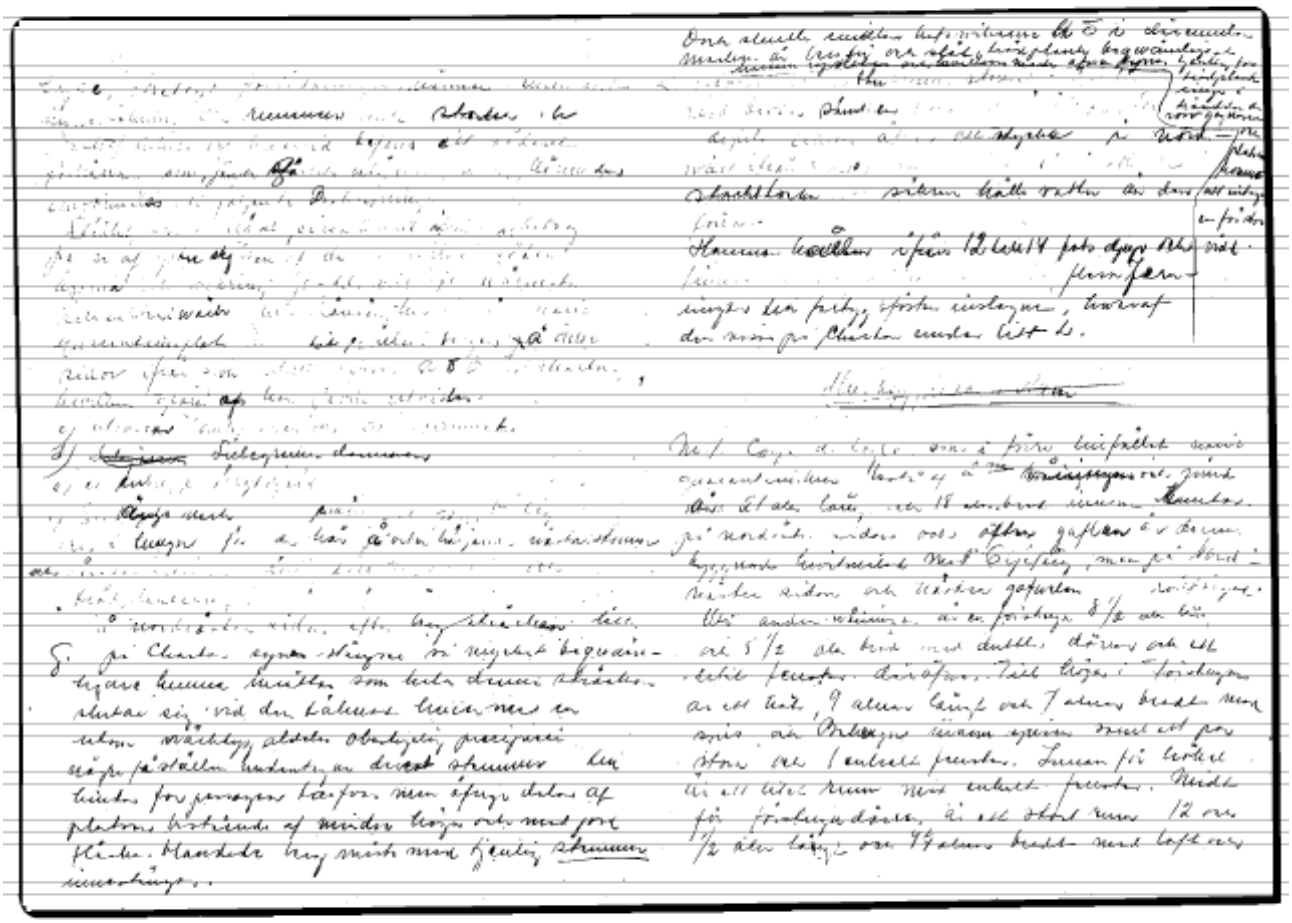
Sålunda som berättas och förrättadt blifvit
att anföra.

J. Byggmästare Johan Jonsson

År 1882 den 3 April.

Till följe af hemmansägaren Per Nilsson, Lodge
i Svenarum och Fabrikören Gustaf Ericsson, dito, den 22
Januari detta år gifven fullmakt, undertecknad
af hemmansägaren Nils Andersson i Skeen
att förrätta mätning af Nils Andersson i Skeen
och Per Nilsson i Svenarum, samtlige
i Svenarum socken, för att upprätta skrift
öfver dem tillhörig, till Svenarum
Fabriken Skeen upplåten dammbyggnad,
dammens belägenhet och dess uppbördsområde
samt att förrätta fullständig beskrifning öfver
sagde byggnader i ändamål till utdelningsrätt
och Stockholm
Fabriken och rättighetshavare, hvarvid de varande
förrättningsmännen, nämligen, nämndemannen
Per Nilsson i Svenarum och Nils Andersson i Skeen
förordnades att förrätta mätningen och upprätta
förenämnde handlingar, hvarefter förrättningen
vidtogs såsom följer.

Skrivet i Svenarum den 3 April 1882.



Cl. No. 12 Nr. 5 Apml.

№ 12.

Cl. No. 12 Nr. 5 Apml.

gatt af bröder emot 1 par 2½ dm höga
pumpar, men ökas spel och hållbarhet emot
afskedet. Där utvid lik höjd är 1 meter,
9 alm längd och 7 alnars bredd med spel
både kast och gatt emot 1 par pumpar.
Dessa rum äro åsyftade. Här pumpar äro lik
vändas i förslagen ett rum 5½ alm bredt och
6 alm långt med 1 par pumpar, varande det-
samma ordet oblikt men spel och kast-
emot gatt af bröder, I stället dessa två
två rummen 4½ alm höga. Vägg, [illegible]
för förslagen till andra rummet är af kod
och är denna rum, lik rummen, lika höj,
med undre, emot den lika undersen.

I förslagen är 1 par 2½ alm höga pumpar,
hvilket lik höga som 1 par [illegible]. Då
lika stort rum för en lika beskaffad spel
och hållbar emot 2 par lika stora pumpar
varför lika rummen. Emellertid hvilket är ock-
så lika rum. Midt emot pumparne med
[illegible]. Så är dock hvad rummen lik höga är
[illegible] stort förslagen och dess bredd emot
gram dör lik så rum mm å 8½ alm längd och
6½ alm bredd höjdsmått med väg undre och
på motsatt [illegible] hvar 2 par 2½ alm höga
pumpar och hållbar. Bredd och [illegible]
så lik längd och bredd lika beskaffad rum, som
i pumpar rörligen mera höjdsmått och hål-

Cl. No. 12 Nr. 5 Apml.

Till Kongl. Majt:s och Kronans Befallningshafvande
i Norrbottens län och Gefleborgs, Kopparbergs samt
Wester Norrlands Revisions- och Jordeboks-Nämnd
har Kongl. Majt:s Befallningshafvande i Norrbottens län
den 28 Januari 1881 infordrat förslag till
nybyggnader för Revisions- och Jordeboks-Nämnden
å Gefleborgs och Kopparbergs län, hvilket förslag
Kongl. Majt:s Befallningshafvande i Norrbottens län
den 28 Januari 1881 infordrat förslag till
nybyggnader för Revisions- och Jordeboks-Nämnden
å Gefleborgs och Kopparbergs län, hvilket förslag
Kongl. Majt:s Befallningshafvande i Norrbottens län
den 28 Januari 1881 infordrat förslag till
nybyggnader för Revisions- och Jordeboks-Nämnden
å Gefleborgs och Kopparbergs län, hvilket förslag
Kongl. Majt:s Befallningshafvande i Norrbottens län
den 28 Januari 1881 infordrat förslag till
nybyggnader för Revisions- och Jordeboks-Nämnden
å Gefleborgs och Kopparbergs län, hvilket förslag
Kongl. Majt:s Befallningshafvande i Norrbottens län
den 28 Januari 1881 infordrat förslag till
nybyggnader för Revisions- och Jordeboks-Nämnden
å Gefleborgs och Kopparbergs län, hvilket förslag
Kongl. Majt:s Befallningshafvande i Norrbottens län
den 28 Januari 1881 infordrat förslag till
nybyggnader för Revisions- och Jordeboks-Nämnden
å Gefleborgs och Kopparbergs län, hvilket förslag
Kongl. Majt:s Befallningshafvande i Norrbottens län
den 28 Januari 1881 infordrat förslag till
nybyggnader för Revisions- och Jordeboks-Nämnden
å Gefleborgs och Kopparbergs län, hvilket förslag
Kongl. Majt:s Befallningshafvande i Norrbottens län
den 28 Januari 1881 infordrat förslag till
nybyggnader för Revisions- och Jordeboks-Nämnden
å Gefleborgs och Kopparbergs län, hvilket förslag
Kongl. Majt:s Befallningshafvande i Norrbottens län
den 28 Januari 1881 infordrat förslag till
nybyggnader för Revisions- och Jordeboks-Nämnden
å Gefleborgs och Kopparbergs län, hvilket förslag
Kongl. Majt:s Befallningshafvande i Norrbottens län
den 28 Januari 1881 infordrat förslag till
nybyggnader för Revisions- och Jordeboks-Nämnden
å Gefleborgs och Kopparbergs län, hvilket förslag
Kongl. Majt:s Befallningshafvande i Norrbottens län
den 28 Januari 1881 infordrat förslag till
nybyggnader för Revisions- och Jordeboks-Nämnden
å Gefleborgs och Kopparbergs län, hvilket förslag
Kongl. Majt:s Befallningshafvande i Norrbottens län
den 28 Januari 1881 infordrat förslag till
nybyggnader för Revisions- och Jordeboks-Nämnden
å Gefleborgs och Kopparbergs län, hvilket förslag
Kongl. Majt:s Befallningshafvande i Norrbottens län
den 28 Januari 1881 infordrat förslag till
nybyggnader för Revisions- och Jordeboks-Nämnden
å Gefleborgs och Kopparbergs län, hvilket förslag
Kongl. Majt:s Befallningshafvande i Norrbottens län
den 28 Januari 1881 infordrat förslag till
nybyggnader för Revisions- och Jordeboks-Nämnden
å Gefleborgs och Kopparbergs län, hvilket förslag
Kongl. Majt:s Befallningshafvande i Norrbottens län
den 28 Januari 1881 infordrat förslag till
nybyggnader för Revisions- och Jordeboks-Nämnden
å Gefleborgs och Kopparbergs län, hvilket förslag

No 11 En dito 34 al. lång at 5 al. bred af
[illegible] beskaffenhet med [illegible].

No 12 Du kallade Brädplanar eller bryggor
af bräder, lagde dels på Timmer [illegible]
[illegible] på berg. —

Sålunder vare besvärmit at fore
[illegible], betygar [illegible]

J. Gyzander Johan Gronvall

No ~~12~~ 80 12.

V. SILLSALTERI.

1804 30/4 - Besiktn.prot. (QI, E I:1)

*

År 1804 den 30 April instälte sig underteknad Kronobefallningsman, jemte Nämndemännen, Jan Svensson i Frölunda och Sven Blom i Styrsö, på Handlanden Herr Adam Gavins Sillsalteri och Trankokeri werk å Känsö, för att, til följe af Konungens Höga Befallninghafvandes Ordres den 26 af innewarande månad, förrätta sådan besigtning å derwarande Boningshus, Åbyggnader och Lägenheter, hvarigenom deras närwarande beskaffenhet noga beskrifwen worden; hwilken förrättning uti Herr Adam Gavins närwaro, företogs i följande ordning, nemligen

ÖN KÄNSÖ kallad togs först i ögnasigte; hwars areale innehåll , utom Landtmätarens åtgärd ej kan bestämmas; men de mellan Bergshällarne warande små Ängstagen, som i sednare tider blifwit genom gödning med sillgrums, ansenligen uphjelpta, upskattas at gifwa årlig afkastning circa 20 stackar hö om 12 skålpunds wigt hwarje.

ÅBYGGNADERNE besigtades sedermera och deraf

N:o 1. En Mann Byggning af godt Furu- och Timmer, brädklädd och målad med hwit Oljefärg på Östra sidan och norra gafwelen samt rödförgad på den öfriga delen, täckt med fogstrukit (?) och wälförsedt Tegeltak, är 21 alnar lång, 10 alnar bred och 8 alnar hög har 2 wåningar och Wind.

UNDRA VÅNINGEN innehåller 4 rum och kök af följande beskaffenhet, nemligen

1:o. Sydwästra rummet, har en fensterluft som bör förses med ny mittelpost i karmen, en dörr, hwilden såsom gammal och bristfällig samt utan Lås, måste i dessa delar förbättras, en Spisel som tarfwar rappning , och Golf som tarfwar 1 1/2 tolft nya golfplankor. I detta rum är ett wäggfast Skåp med hyllor i förswarligt stånd.

2:o. I sydost från Förstugan, et med glesa Bräder afskiftat rum med enkel fensterluft och en simpel dörr i förswarligt skick.

3:o. I nordost från förstugan et rum spis, 1 dörr och en fensterluft. Golfwet der bör förses med en tolft nytt telde (?), Spiseln rappas och en ny mittelpost i fensterkarmen samt en ny fensterruta insättas, äfwensom dörren bör förses med Lås.

4:o. I wäster mellan N: 1 och köket en liten kammare med enkel fensterluft, förswarlig, tegelkakelugn utan dörrar, bör dermed förses och rappas, en dörr till rummet förswarlig;men låsen gammal.

5:o. Kök,har en dubbel och en liten enkel fensterluft förswarliga. Kökspiseln och Bakugnen i godt skick, men dörr för bakugnen felar, 1 1/2 tolft nytt telde fordras till golwet och köksmuren bör rappas samt köksdörren såsom gammal och utan lås, behörigen repareras.

6:o. Förstugan afskiftad i 2 delar. Golfwet i den ena bör omläggas och til dörren akskaffas nytt lås.

7:o Trappgången til Öfra wåningen i godt stånd.

ÖFRA VÅNINGEN har 4 rum, kök, förstuga och 3 skafferier, til beskaffenheten som nedan förmäles.

1:o. I sydost. En Sal med Pottkakelugn hwartil äro Jerndörrar och Spjäll, 3 dubbla fensterlufter och Golf af Bräder, alt i godt stånd; Taket limfärgat men af dropp nedfläckat, Bröst och fot Panel af Bräder, målade med Oljefärg, Tapeter af målat Papper, 1 dörr til förstugan och en Dito til Sängkammaren med Låsar och Gångjern i förswarligt skick. Bredwid Salen är et Skafferi med en dörr, et litet fenster, Pappers Tapeter och Brädhyllor på wäggarna.

V. SILLSALTERI.

1804 30/4 - Besiktn.prot. (QI, E I:1)

2:o. I sydväst et Rum med swart Kakelugn, 2 dubbla fensterlufter, 1 dörr med Lås och Gångjern, Bröst och fotpanel af Bräder, Tapeter af målad duk, Golf och Tak af Bräder, alt i förswarligt skick.
3:o. Imellan N:o 2 och köket et litet rum, lika med N:o 4 i undra wåningen, uti godt stånd..
4:o. Köket lika med det undra, men har 2 dubbla fensterlufter och i alla delar bättre samt således i förswarligt stånd.
5:o. I Nordost en Sängkammare, har spräklig kakelugn. 2 dubbla fensterlufter, en dörr med Lås och Gångjern, fotpanel af Bräder, Tapeter af målad duk med Pappers Lister, Golf och Tak af Bräder, et wäggfast Skåp med tilhörande 2:ne hyllor och dörr med Lås och Gångjern, alt i godt stånd.
6:o. I förstugan som är afskiftad och med en dörr försedd äro 2ne wäggfasta stora skåp, det ena brunmålat, det andra omålat.
N:o 2. Norrifrån Mannbyggningen,
En Mindre Byggning af Fur och Grantimmer , 14 alnar lång, 8 alnar bred och 4 1/2 alnar hög, brädklädd men omålad, täckt med tegel, är 4 år gammal, har 2 rum med en Spisel,, 1 fensterluft, en dörr med Lås och Gångjern i hwartdera samt Golf och tak af Bräder och i norra rummet et wäggfast Skåp, alt i förswarligt stånd.
N:o 3. En Salteri Byggning i Norr från N:2. tilbyggd på södra ändan et rum af ---Timmer, hwarå äro 2nne fensterlufter, en Spisel och en tegelkakelugn, Golf och Tak af Bräder, en dörr med Lås och Gångjern. Sjelfwa Salteri Byggningen är 40 alnar lång, 15 alnar bred och 5 alnar hög, upförd af Korswirke och Bräder til wäggar samt täckt med Brädtak, har Golf af 2 1/2 tums plankor samt 2nne simpla dörrar, alt i förswarligt stånd.
N:o 4. Ett Sill Salteri, Nordost från det nyssnämnda, sammanbyggdt med Salt Boden på norra ändan, hwilken af timmer upförd, är 12 1/2 alnar lång och lika bred som Salteri Byggningen af Korswirke och Bräder til wäggar och Tak är 66 1/2 alnar lång, 15 1/2 alnar bred och 5 1/2 alnar hög, har Golf af 2 tums plankor, 5 st Glasfenster, 12 Sill Luckor, 1 par Portar och 4 dörrar med Gångjern, alt i förswarligt stånd.
N:o 5. En wedbod af Korswirke och Bräder til wäggar och tak, 20 alnar lång 10 alnar bred och 5 alnar hög i förswarligt stånd.
N:o 6. En Trankokeri Byggning för 4 kettlar med tilhörande Mur och Pompwerk, 22 alnar lång, 16 alnar bred och 6 alnar hög af Korswirke och Bräder til wäggar och tak, har 6 små fenster, 1 par Portar, 2 dörrar och Golf af Bräder, alt i förswarligt skick.
N:o 7. Öster om N:o 2. En Tunnbindare Byggning 4 år gammal, af furu och Grantimmer upbyggd, täckt med Brädtak.har en Tinnbindarewerkstad, hwarest äro 3 dubbla fensterlufter, 1 stor spisel, 1 dlörr med Lås och Gångjern samt Golf och Tak af Bräder och et litet Boningsrum med 2 dubbla fensterlufter, en Tegelkakelugn, en dörr med Lås och Gångjern samt Golf och Tak af Bräder, alt i godt stånd; warande på norra ändan tilbyggd en Bod af Korswirke och Bräder.
N:o 8. En Bjelklagd källare öfwerbyggd med Korswirke och täckt med Bräder är 10 1/2 alnar lång, 7 alnar bred och 3 1/2 alnar hög, har Golf och Tak af Bräder samt dörr med Lås och Gångjern i förswarligt skick, men murarna af Gråsten tarfwa pinning och rappning invändigt
N:o 9. Fä Hus och Lada, 18 alnar lång, 9 alnar bred och 3 1/2 alnar hög, deraf hälften Timmer wäggar ochandra hälften Korswirke med Bräder til wäggar, täckt med Brädtak, har 2 dörrar och inredning i Fähuset med Bås för 4 kor, i förswarligt stånd.
N:o 10. Planer och Bryggor samt deraf
-1/ På wästra sidan intil Salteriet N:o 4. En Utrullnings Plan af 2 tums Plankor på Timmer Brokahr, innehållande 480 qwadratalnar.

V. SILLSALTERI.

1804 30/4 - Besiktn.prot. (QI, E I:1)

-2/ I Norr från denna, En Lossnings Brygga 125 alnar lång och 6 alnar bred, äfwen af 2 tums plankor på timmer bäddning och Brokhar.
-3/ Emellan denna Brygga och Trankoket En Sill Plan, circa 225 qwadrat alnar anlagd lika med den förstnämnda och
-4/ I Nordost från Trankoket En Plan och Brygga, 378 qwadrat alnar, på lika sätt anlagd.

Sålunda Besigtigat och befunnit, betygar ut supra
Joh. Grönvall
*

NAI Svefa

Värde-utlåtande

Samfälligheten Göteborg Brännö S:86

”Känsö”

1 Uppdragsbeskrivning

1.1 Värderingsobjekt
Samfälligheten Göteborg Brännö S:86.

1.2 Uppdragsgivare
Uppdragsgivare är Brännö bys samfällighetsförening, C/o Hans Bränning, Åreskiftet 34, 430 85 Brännö.

Uppdraget har erhållits via uppdragsgivarens juridiska ombud; advokat Lars Gahnström, Wistrand Advokatbyrå, Box 11920, 404 39 Göteborg.

1.3 Bakgrund
Samfälligheten består av ön Stora Känsö ("Känsö"), den mindre ön Känsö Fjärskär och till dessa öar hörande vattenområden, mindre holmar och skär. Känsö har sedan lång tid nyttjats av staten, från 1771 som karantänsanläggning och sedan 1936 av försvaret som militär anläggning. Äganderätten till ön har dock i omgångar varit omtvistad och efter en rättsprocess avgjordes frågan i mars 2010 i och med att Högsta Domstolen fastslog att ön utgör samfälld mark för mantalssatta fastigheter inom Brännö bys skifteslag med omkring 360 delägande fastigheter. Som konsekvens av detta utfall har omregistrering från Känsö 1:1 till Brännö S:86 skett genom lantmäteriförrättning i juli 2010.

Utfallet i äganderättsfrågan har medfört att de byggnader och anläggningar som har uppförts av staten och idag ägs av Fortifikationsverket och som nyttjas av försvarsmakten är belägna på ofri grund. Försvaret har även uttalat en vilja att behålla den verksamhet som bedrivs på ön genom att antingen förvärva eller arrendera marken.

1.4 Uppdraget
Uppdraget avser att bedöma dels samfällighetens marknadsvärde och dels ett marknadsmässigt arrende för samfälligheten. Värderingen syftar till att utgöra ett underlag inför kommande förhandlingar mellan parterna. I uppdraget ingår inte att bedöma löseskillingen vid en eventuell expropriation.

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

1.5 Värdetidpunkt
Värdetidpunkt är januari/februari 2011.

1.6 Allmänna villkor
För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" i den utsträckning annat inte framgår nedan.

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

1.7 Underlag

Besiktning av värderingsobjektet har utförts 2010-01-17 av Joachim Wallmark i närvaro av Roy Sjöberg (försvarsmakten), Lennart Granström (samfällighetsföreningen) och Lars Gahnström. I övrigt har främst följande handlingar och information inhämtats eller tillhandahållits som värderingsunderlag:

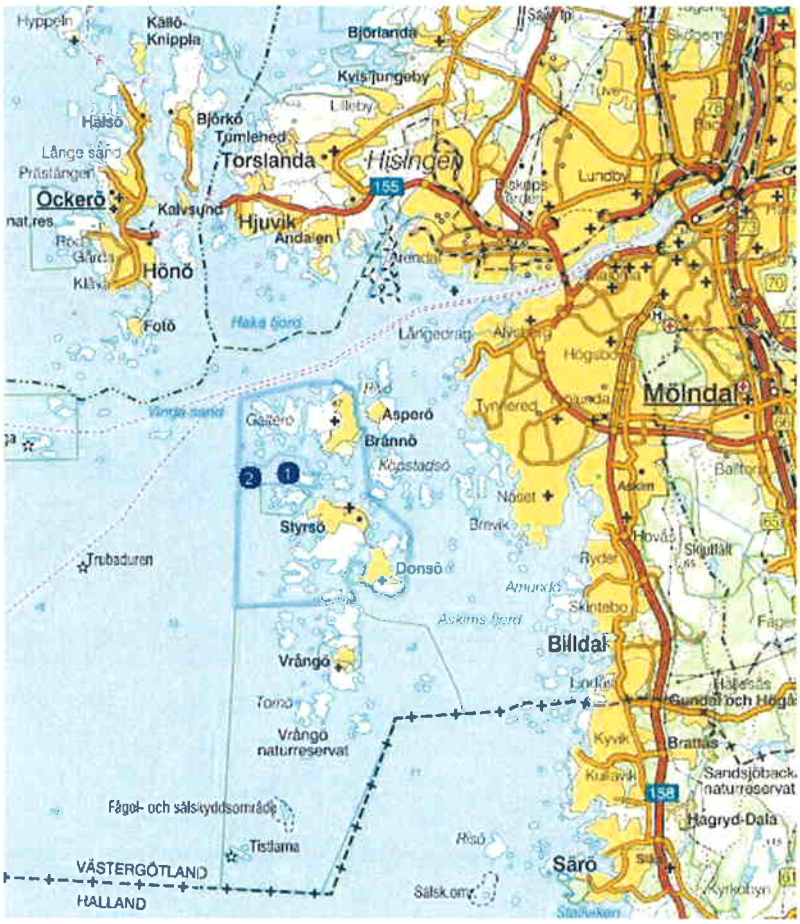
- Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).
- Utdrag ur fastighetstaxeringsregistret.
- Lantmäteriförrättning , arealavmätning 1852, akt 14-STY15.
- Beslut om fågel- och sälskyddsområden, Länsstyrelsen 1996-06-28.
- Översiktsplan för Göteborg 2009-02-26.
- Intervju med företrädare för kommunens Stadsbyggnadskontor avseende värderingsobjektets planmässiga förutsättningar.
- Intervju med företrädare för kommunens lantmäterimyndighet avseende avslutad lantmäteriförrättning (ÄULL-förrättning) och anteckning om pågående lantmäteriförrättning (berör dock ej Känsö).
- Byggnadsminnesförklaring 1939 samt skyddsföreskrifter för och utvidgning av byggnadsminne 1995.
- Vårdprogram 2007.
- Känsö – Angående förslag till avverkningar, vägunderhåll m.m, Waern Landskap AB, 2009.
- Kartor och ortofoton.
- Informationsbroschyr – Känsö.
- Ritningar (flertalet byggnader).
- Situationsplan.
- Sammanställning över byggnadernas bruttoareor och byggnadsår.
- Uppgifter ur fastighetspris- och fastighetsmarknadsdatabaser.

Objektsnummer: 139106
Fastighetsbeteckning: Göteborg Brännö S:86

2 Objektsbeskrivning

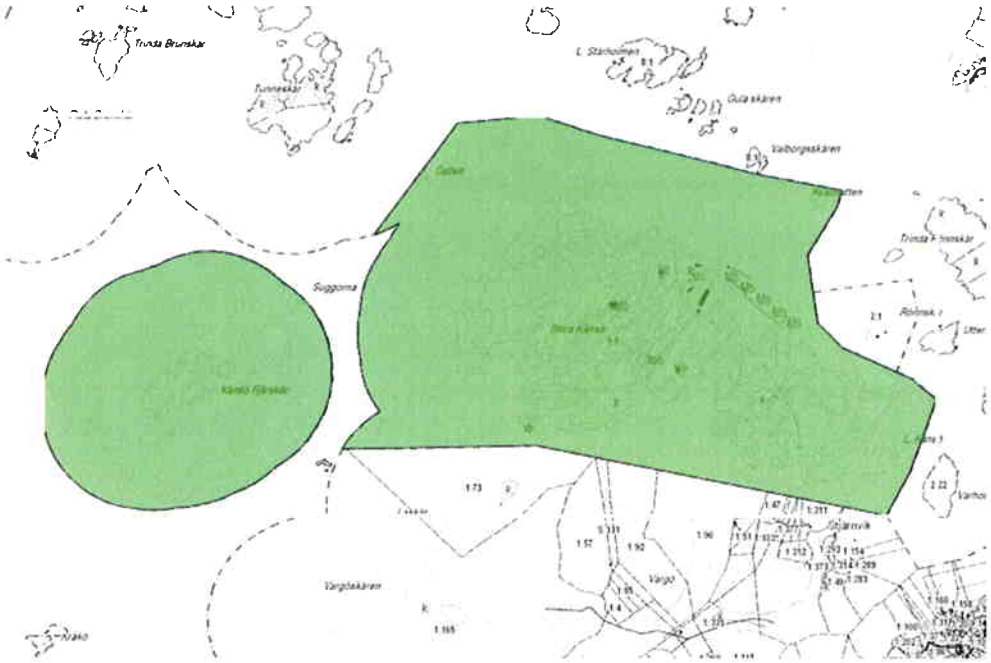
2.1 Allmänt om samfälligheten

Ön Känsö är belägen i havsbandet mellan Brännö och Styrsö i Göteborgs södra skärgård (se karta nedan). Skärgårdsbåtar till södra skärgården, som ingår i Göteborgs kollektivtrafik, utgår från Saltholmen, cirka 6 kilometer nordost om Känsö, och anlöper närmast till Brännö och Styrsö, men säsongsvis och med låg turtäthet även till Vargö omedelbart söder om Känsö.



Förrättningsakten avseende lantmäterimyndighetens äganderättsutredning är för närvarande tyvärr inte tillgänglig då den är sänd för digitalisering. Omregistreringen av Känsö 1:1 till Brännö S:86 är registrerad i fastighetsregistret men ännu inte i registerkartan. Det kan konstateras att samfällighetens landareal i fastighetsregistret anges till 611 109 kvm (ca 61,1 ha). I princip samma landareal anges för övrigt i lantmäteriförrättning (”arealavmätning”) från 1852, där även vattenområdets areal anges till cirka 118 ha.

Den tidigare fastigheten Känsö 1:1, och därmed även Brännö S:86, är fördelad på två områden; huvudön Stora Känsö (Känsö) respektive den mindre ön Känsö Fjärskär med till respektive ö hörande vatten, holmar och skär (se karta nedan):



2.2 Mark och byggnader

Totalt finns ett tjugotal byggnader samt olika anläggningar som samtliga är uppförda av staten och som idag ägs och förvaltas av Fortifikationsverket. Försvarsmakten nyttjar ön med samtliga byggnader och anläggningar för militär övningsverksamhet. Först och främst ingår Känsö som viktig del i skjutområdet Södra Skärgården, som uppges vara av stor betydelse för totalförsvaret. Fram till 2001 fanns värnpliktiga permanent förlagda på ön, men idag nyttjas ön som ytterförläggning av amfibietrupper i samband med övningar. Vidare nyttjas ön periodvis av hemvärnet, föreningar och frivilligorganisationer samt för ungdomsutbildning och ungdomsläger. Härutöver nyttjas ön för olika verksamheter, främst för interna men även externa konferenser, utbildningsverksamhet samt för försvarets representation. Ön är klassad som ett militärt skyddsobjekt med tillträdesförbud.

Öns större och mest karaktäristiska byggnader är uppförda åren 1818-1821 för ändamålet karantänsstation. På bilderna nedan ses från höger till vänster byggnad nr 1-5 (se även numrering i situationsplan samt byggnadsförteckning nedan):

Även byggnad 7 är uppförd under tidsperioden ovan. Övriga byggnader är successivt uppförda främst från senare delen av 1800- talet och fram till 1970- talet. På bilderna nedan ses några av öns övriga och mer betydande byggnader, från höger till vänster byggnad nr 7, 10 samt nr 41/42:

Byggnadsbeståndet är i allt väsentligt koncentrerat till ett sammanhållet område på norra sidan av Känsö. Byggnad nr 1-5 är belägna längs en stenpir som är anlagd rakt över en grund vik och utanför denna finns öns större hamnanläggning och bryggor (se bilderna nedan). Intill denna hamn finns även en mindre hamn (”färjeläge”).

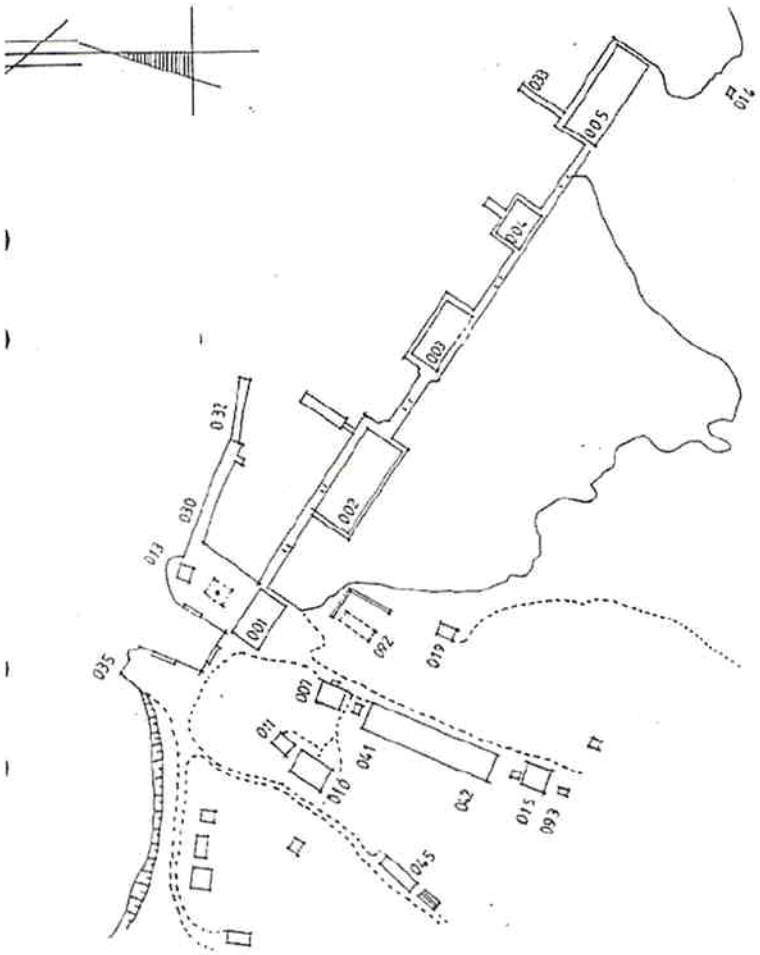
Byggnaderna 1-5 är uppförda med murad stenstomme som senare har klätts med träpanel. Flertalet övriga byggnader är uppförda med trästomme. Taktäckning är i huvudsak utförd med tegel och fönster är av 2-glasutförande. Uppvärmning sker i allt väsentligt via bergvärmeanläggning och vattenburen värme via radiatorer. Vidare finns dieseldriven reservkraft. Byggnaderna är anslutna till kommunalt vatten och avlopp och Göteborg Energis elnät.

Byggnaderna har ett varierande underhållsskick, men generellt sett får byggnaderna anses ha ett förhållandevis gott allmänt underhållsskick. Under senare tid har insatser för underhåll, renovering och viss modernisering genomförts. De lokala förutsättningarna innebär dock höga krav på ett ständigt löpande yttre underhåll och trots genomförda insatser finns idag ett behov av målning och underhåll av fasad och fönster för flera byggnader.

Objektsnummer: 139106
Fastighetsbeteckning: Göteborg Brännö S:86

Även invändigt varierar byggnadernas underhållsskick, modernitet och standard, men generellt får lokalernas standard betecknas något enkel/äldre men godtagbar. En alternativ användning i ny regi skulle dock innebära betydande kostnader för ombyggnader och renovering av en stor andel av lokalytorna. För byggnad nr 5 har en påbörjad renovering avbrutits.

Byggnadernas lägen och numrering framgår av situationsplanen nedan:



SITUATIONSPLAN KÄNSÖ
K 0117

Objektsnummer: 139106
Fastighetsbeteckning: Göteborg Brännö S:86

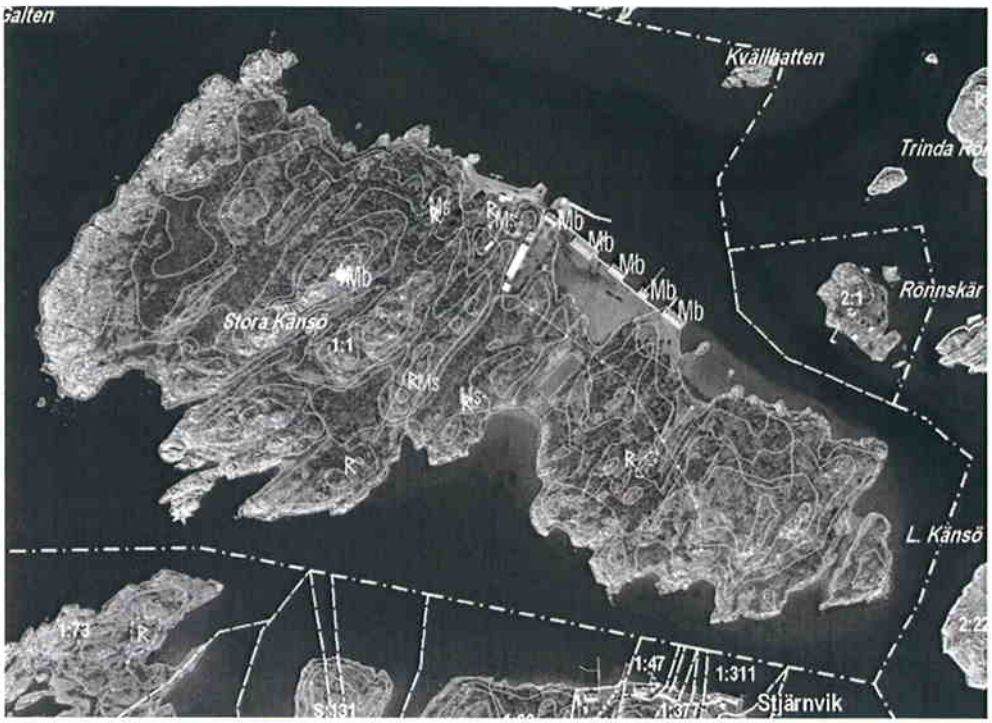
Byggnadernas totala bruttoarea anges i tillhandahållen sammanställning till 6 485 kvm BTA med följande fördelning:

Byggnad/Husnyckel	Benämning	Bruttoarea BTA	Byggår
K0117.001	Kanslihus SBM	628	1818
K0117.002	Kasern SBM	1 209	1818
K0117.003	Kasern SBM	785	1818
K0117.004	Kasern SBM	452	1818
K0117.005	Förråd	1 419	1818
K0117.007	Förläggningsbyggnad	160	1821
K0117.010	Mäss/förläggning	516	1903
K0117.011	Förläggningsbyggnad	41	1893
K0117.012	Lusthus SBM	14	0
K0117.013	Parloir BMM	50	0
K0117.015	Förråd	114	0
K0117.016	Förråd vid tornet	50	0
K0117.019	Bagarstuga SBM	36	1800
K0117.030	Pir	0	1873
K0117.032	Pir	0	1940
K0117.033	Brygga	0	1940
K0117.035	Färjeläge	0	0
K0117.041	Militärrestaurang	571	1968
K0117.042	Förråd	0	0
K0117.045	Värmecentral	100	1973
K0117.046	Barack fd AMS	65	0
K0117.047	Bastu	75	0
K0117.094	Vägar o planer	0	0
K0117.100	Känsö Torn	200	0
Summa		**6 485**	

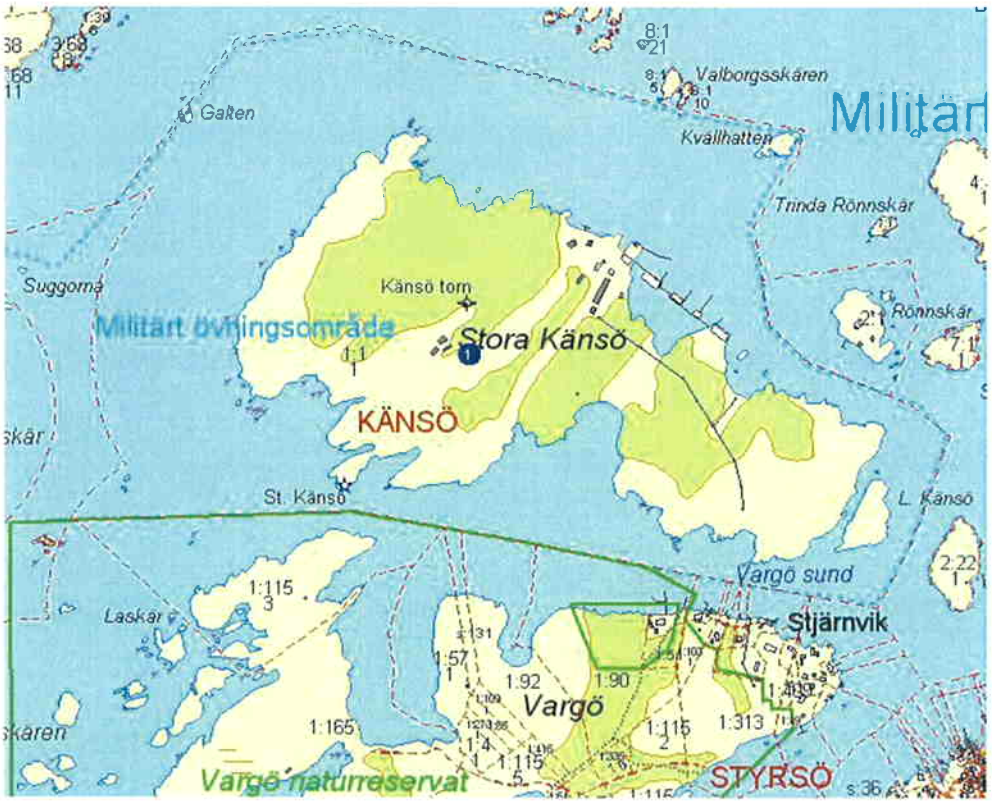
Utöver ovanstående numrerade byggnader och anläggningar finns ett antal mindre byggnader och anläggningar som finns belägna såväl inom som utom det sammanhållna bebyggelseområdet. Exempelvis finns ett batteri (ruin), två mindre bergrum, en fallfärdig lada, fotbollsplan m.m.

Inom det sammanhållna bebyggelseområdet är marken iordningställd med asfalterade och grusade ytor för kommunikation och uppställning, belysning, gräsytor och trädgårdsanläggning m.m. Övrig mark på ön (öarna) består huvudsakligen av småkuperad skärgårdsmark med berg- och hällmark som är uppbruten av flackare partier med ängsmark och skrevor med vegetation.

Objektsnummer: 139106
Fastighetsbeteckning: Göteborg Brännö S:86



Ortofoto över Känsö (Stora Känsö).



Registerkarta där tidigare beteckning Känsö 1:1anges (område 1).

2.3 Planförutsättningar

Samfälligheten omfattas inte av någon detaljplan. Kommunens gällande översiktsplan från 2009 redovisar att Känsö ingår i riksintressen för friluftslivet, naturvården, kulturmiljövården och för totalförsvaret. Samfälligheten omfattas även av förordnande om strandskydd samt av skydd för landskapsbilden. Tidigare beslut avseende fågelskyddsområde med vistelseförbud för del av året inom Känsö Fjärskär har upphävts 1996.

Enligt ovan är ön klassad som ett militärt skyddsobjekt med tillträdesförbud. Skjutområdet har nyligen varit föremål för miljöprövning där bland annat en viss utvidgning av verksamheten med bland annat en handgranatbana på Känsö har nyligen godkänts av Länsstyrelsen. Beslutet har dock ännu inte vunnit laga kraft och enligt uppgift har kommunen överklagat beslutet, då man motsätter sig en utvidgning av verksamheten med hänsyn till verksamhetens inverkan på befintlig och planerad ny bebyggelse på intilliggande öar.

Ett antal byggnader inom Känsö förklarades som statligt byggnadsminne 1939. Byggnadsminnet utökades i beslut 1995 då även skyddsbestämmelser fastställdes. Byggnadsminnet omfattar nu byggnad nr 1-5, 11-13 samt 19. Sammanfattat innebär skyddsföreskrifterna att byggnaderna inte får rivas, flyttas eller förändras till sitt yttre. Invändigt får ingrepp inte göras i stomme eller rumsindelning. För byggnad nr 1 och 13 får inte heller fast äldre inredning förändras. Öns samtliga byggnader ingår i byggnadsminnets skyddsområde. Byggnaderna samt byggnadsmiljön och mark ska vårdas så att det kulturhistoriska värdet inte minskar. Ytterligare bebyggelse får inte uppföras. Frågor om råd, tillstånd eller ansökan om förändringar i byggnadsminnet behandlas av Riksantikvarieämbetet.

I samband med aktuellt uppdrag har diskussioner förts med företrädare för kommunens stadsbyggnadskontor vad avser Känsös planmässiga förutsättningar i en tänkt situation där försvaret inte längre nyttjar ön. Även om frågan idag möjligen kan ses som teoretisk är den av vikt som underlag för värdebedömningen. Frågan är naturligtvis inte utredd och hastigt påkommen för kommunen och svaren blir därmed även allmänt hållna. Slutsatsen av denna diskussion och egna bedömningar är dock att byggnaderna i en sådan situation måste ges en användning som både är ekonomiskt bärkraftig och som samtidigt står i överensstämmelse med byggnadsminnets skyddsbestämmelser, eller i vart fall dess intentioner. Mest sannolik alternativ användning bedöms vara en kombination av olika ändamål som hotell- och konferens, sommarhotell, vandrarhem, utbildning, kursverksamhet, forskning, fritids- lägerverksamhet eller liknande.

En anpassning/ombyggnad av byggnaderna till ovanstående ändamål bedöms som möjlig med hänsyn till byggnadsminnet (om än med vissa begränsningar och villkor i utförandet). En klart högre värdenivå bedöms kunna erhållas vid en ombyggnad till privatbostäder, men det är sammantaget mindre sannolikt att detta skulle komma att tillåtas, såväl med hänsyn till byggnadsminnet som av andra planmässiga skäl. Vidare får det anses som uteslutet att ny byggrätt kan komma att tillåtas, dock möjligen med undantag av en mycket begränsad komplettering, till exempel om en sådan komplettering anses vara en förutsättning för en ny lämplig användning av befintliga byggnader och att den inte inverkar negativt på bebyggelsemiljön i övrigt.

2.4 Fastighetsrättsliga förhållanden

Samfällighetens status avseende aktuella rättigheter m.m. framgår närmare av bifogade FDS- utdrag.

HD:s utslag i äganderättsfrågan har medfört att Fortifikationsverkets byggnader och anläggningar i rådande uppkomna situation är belägna på ofri grund och utan att något arrendeavtal finns. Därmed saknas även besittningsskydd liksom sådan reglerad rätt/skyldighet för markägaren att lösa in byggnader och anläggningar som annars gäller vid arrendens upphörande. Detta innebär att det skulle kunna hävdas att markägaren, samfällighetsföreningen, skulle kunna överta äganderätten till byggnader och anläggningar efter en begäran om att försvaret ska lämna marken (och då får byggnaderna inte flyttas eller rivas). En rättslig prövning skulle dock likväl kunna resultera i att markägaren anses vara skyldig att teckna ett arrendeavtal med byggnadernas ägare.

2.5 Taxeringsvärde

Uppgifter om samfällighetens aktuella taxering framgår av bifogade FDS- utdrag.

Riktvärdet för mark i området (riktvärdeområde södra skärgården) enligt fastighetstaxeringen 2010-2012 uppgår till 700 kr/kvm BTA för mark med byggrätt för lokaler och 1 600 kr/kvm BTA för mark med byggrätt för bostäder. Riktvärdet ska utgöra 75 procent av marknadsvärdet vid taxeringens värdetidpunkt, vilket för 2010 års taxering är halvårsskiftet 2008. Riktvärdenivån avser mark med en gällande byggrätt enligt detaljplan (eller enligt befintlig bebyggelse). I riktvärdet ingår samtliga anslutningar samt markberedning till vad som motsvarar komplett färdigställd tomtmark.

3 Värdering (marknadsvärdebedömning)

3.1 Utgångspunkter och metodtillämpning

Enligt vad som framgått ovan består värderingsobjektet av ej iordningställd mark (och vatten), medan samtliga förekommande byggnader och anläggningar har tillförts av och är ägda av staten. Strikt sett har byggnaderna och anläggningarna enbart betydelse för samfällighetens värde genom den byggrätt som dessa byggnader och anläggningar representerar. Byggrätten har bedömts avse lokaler för en kombination av de ändamål som anges i avsnitt 2.3 (alternativt naturligtvis för fortsatt militär verksamhet). Som framgått finns härutöver rimligen endast mycket begränsade och osäkra möjligheter för att ny bebyggelse skulle komma att tillåtas och samma sak bedöms vad avser eventuell tillåtlighet för bostäder. Till detta byggrättsvärde (tomtmarksvärde) ska läggas värdet av övrigt mark- och vattenområde.

Den uppkomna situationen, enligt vad som beskrivs i avsnitt 2.4 ovan, innebär dock att även värdet där byggnader och anläggningar ingår som fast egendom i samfälligheten bör bedömas i syfte att ingå som underlag för kommande förhandlingar. Värdet där byggnader och anläggningar ingår som fast egendom är även användbart för en avstämning av värderelationen mellan markvärde och totalvärde (markvärdeandelen).

Värdering av mark med byggrätt sker vanligen genom en ortsprismetod, där jämförelser görs med noterade priser vid försäljningar av så långt möjligt jämförbar mark/byggrätt. Som komplement kan även en indirekt ortsprismetod (exploateringskalkyl) användas där slutsatser om kvartersmarkens värde dras utifrån värdet efter en färdigställd exploatering minskat med beräknade exploateringskostnader. En exploateringskalkyl syftar då till att förenklat ge en indikation på exploateringens ekonomi och därmed även på byggrätts marknadsvärde. Normalt bör ortsprisnoteringar väga tungt vid fastighetsvärdering. När det gäller värdering av byggrätter är dock antalet jämförelseköp normalt mer begränsat och dessutom är informationen om prispåverkande bakomliggande villkor ofta begränsad och svåranalyserad. Bedömningar med ledning av exploateringskalkyler är visserligen behäftade med osäkerhet, främst vad avser exploateringskostnaderna, men metoden efterliknar köpares överväganden inför ett förvärv och bör trots osäkerheterna ändå ge en god indikation om byggrättsvärdet.

Marknadsvärdebedömningen av totalvärdet sker genom en kombination av två metoder; ortsprismetoden och avkastningsmetoden. Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar samt det restvärde som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till nuvärdeberäknas med en kalkylränta baserad på de direktavkastningskrav som kan härledas från ortsprismetoden. Utifrån resultaten av dessa metoder görs en sammanfattande bedömning av marknadsvärdet.

3.2 Värdet inklusive byggnader och anläggningar

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till nivån 30 000 000 kr, vilket motsvarar cirka 4 600 kr/kvm bruttoarea (BTA), se bilaga 1. Relationen mellan uthyrbar area och bruttoarea bedöms för aktuella byggnader till en faktor om cirka 1,10 – 1,12. Detta innebär att bruttoarean 6 485 kvm schablonmässigt kan omräknas till cirka 5 840 kvm uthyrbar area och att värdet 30 000 000 kr därmed motsvarar drygt 5 100 kr/kvm uthyrbar area.

I kalkylen har marknadsmässiga hyror för lokalerna i befintligt skick bedömts enligt hyresgästförteckningen i bilaga 1:1. Hyrorna är bedömda utifrån en sannolik användning enligt avsnitt 2.3 samt med hänsyn till hyresvillkor där hyresgästen/ hyresgäster svarar för värme, VA, el och löpande inre underhåll och fastighetsskatt. Den totala marknadsmässiga hyresintäkten för 2011 har med dessa förutsättningar bedömts till 3 549 000 kr (547 kr/kvm BTA) och kostnaderna för drift och underhåll (inklusive periodiskt underhåll) har med nämnda hyresvillkor bedömts till 1 088 000kr (168 kr/kvm BTA). En ny användning bör medföra att fastigheten kommer att omtaxeras varför ett nytt schablonberäknat taxeringsvärde har lagts in i kalkylen. Med dessa bedömningar ger kalkylen ett driftnetto om 2 461 000 kr (379 kr/kvm BTA) för 2011. Ett marknadsmässigt direktavkastningskrav har, med hänsyn till objektets förutsättningar, utvecklingsmöjligheter och vakans-/ hyresrisk, bedömts till 8,0 procent. Med en långsiktig inflation kring 2,0 procent har kalkylräntan beräknats till 10,2 procent.

De senaste två åren har ett trettiotal lagfarna köp genomförts vad avser hyreshus med lokaler som är belägna i kustbandet längs denna del av västkusten. Gallring har genomförts med avseende på intressegemenskap mellan köpare och säljare. Vidare har även objekt med lokalytor mindre än 300 kvm gallrats bort.

Objekten har sålts till priser som varierar mellan 1 000 och 15 500 kr/kvm uthyrbar area med genomsnittet cirka 6 600 kr/kvm uthyrbar area. För objekt som är jämförbara med värderingsobjektet bedöms direktavkastningarna, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, i huvudsak variera mellan 7,0 och 9,0 procent. En mindre andel av köpen, sex stycken, är taxerade med typkod 322 (hyreshusenhet, hotell eller restaurang), vars priser varierar inom intervallet 7 000 – 14 700 kr/kvm med genomsnittet 9 800 kr/kvm.

Jämförelseköpen har naturligtvis varierande förutsättningar med avseende på läge, utformning, storlek, standard samt nyttjande-/hyresförhållanden. Sammantaget anses dock att ortsprismaterialet bekräftar värdenivån 30 000 000 kr enligt avkastningsmetoden.

Detta värde avser således byggnader med tillhörande tomtmark inom ett tomtområde som har uppskattats till cirka 5 ha (50 000 kvm), varav 3 ha land respektive 2 ha vatten. För att komplettera värdebedömningen av samfälligheten (inklusive byggnader) ska tillägg härefter göras för värdet av samfällighetens återstående areal; cirka 58,1 ha land och cirka 116 ha vatten.

I samband med bildande av ett antal naturreservat och en nationalpark har staten under senare tid genomfört olika förvärv av jämförbar kust- och skärgårdsmark längs västkusten. Under främst 2009 – 2009 genomfördes exempelvis ett stort antal köp av skärgårdsmark inför bildandet av Kosterhavets nationalpark, som förutom Kosterskärgården omfattar delar av kustområdet inom Strömstad kommun och norra delen av Tanums kommun. Förvärven har till övervägande del avsett obebyggd mark som även obeaktat nationalparkens bildande helt saknade realistiska bebyggelseförväntningar. I enstaka fall avsåg förvärven mark med ett visst skogs- eller betesmarksvärde, men flertalet köp avsåg en större andel skärgårdsimpediment med främst berg- hällmark. En stor andel av köpen inkluderade vatten och grund och köpen inkluderade förekommande jakt. Köpen har i huvudsak genomförts till priser inom intervallet 5 000 – 35 000 kr/ha (0,5 – 3,5 kr/kvm), där nedre delen av prisintervallet avsåg mark på obebyggda mindre öar och holmar utan fast landförbindelse och övre delen av intervallet avsåg mark med en större andel skogs- eller betesmark och mark belägen med närhet till bebyggelse, antingen på fastlandet eller på större öar med förbindelse med fastlandet (bro eller reguljär båttrafik). Mark som utgör "en egen ö" har även varit en positiv faktor för prisnivån.

Den generella prisnivån och attraktiviteten för mark i Kosterskärgården bedöms i stort vara jämförbar med attraktiviteten för motsvarande mark i Göteborgs södra skärgård. Skillnaden att värderingsobjektet för närvarande har ett nyttjande som skjutområde beaktas inte i jämförelsen då det i just denna värdebedömning förutsätts att en försäljning skulle medföra att all militär verksamhet upphör. I bedömningen av ett marknadsmässigt arrende bör dock ett visst värdetillägg göras med hänsyn till att marken (och vattnet) nyttjas för militär verksamhet.

Värderingsobjektet innehåller en större andel vattenareal än flertalet jämförelseköp. Äganderättsvärdet av vatten är dock generellt sett mycket lågt och inskränker sig i praktiken till värdet av sjöfågeljakten (åtminstone i detta fall när "skjutområdesvärdet" inte förutsätts kvarstå). Med hänsyn till värderingsobjektets fördelning av arealen mellan den bebyggda huvudön Stora Känsö respektive inom övriga mindre och obebyggda öar, den ingående arealen vatten och grund samt markens övriga beskaffenhet enligt beskrivningen ovan, bedöms värdenivån till cirka 25 000 kr/ha (2,50 kr/kvm), vilket för 58,1 ha ger ett totalt värde i nivån 1 500 000 kr. Värdet inkluderar jakt och till landarealen hörande areal vatten och grund.

Samfällighetens totala marknadsvärde inklusive byggnader och anläggningar bedöms därmed till **cirka 31 500 000 kr (28 000 000 – 35 000 000 kr)**.

3.3 Värdet exklusive byggnader och anläggningar på ofri grund

Antalet köp av byggrätter (tomtmark) för lokalhyreshus inom Göteborgsområdet är mycket begränsat. Jämförelsevis har en handfull köp för främst kontorsändamål i centrala lägen under senare år genomförts till nivåer mellan 1 200 – 3 100 kr/kvm BTA. Idag bedöms allmänt att byggrättsvärdet för kontor eller motsvarande lokaltyper i Göteborgs bättre A- lägen ligga i nivån 3 000 kr/kvm BTA.

För att en exploateringskalkyl vid en tänkt nyproduktion ska resultera i ett byggrättsvärde i denna nivå, det vill säga ge ett netto mellan intäktssidan (nyproduktionens marknadsvärde) och kostnadssidan (exploateringskostnader, exploateringsvinst och risk), krävs normalt sett en hyresnivå motsvarande minst 2 300 kr/kvm uthyrbar area. Detta är även nivån för en marknadsmässig hyra för nyproducerade lokaler i bättre A-lägen i centrum.

Känsö är ett strikt sett naturligtvis ett mycket perifert läge för lokaler. Å andra sidan är skärgårdsläget, byggrättens läge på ön direkt intill strand, möjligheten till att uppföra en egen hamn intill byggrätten samt att objektet utgör en "egen ö" (öar) naturligtvis samtidigt mycket attraktiva faktorer. Hyresbetalningsförmågan för verksamheter enligt ovan nämnda sannolika lokaländamål är dock begränsad och kan inte mäta sig med betalningsviljan för privatbostäder. De marknadsmässiga förutsättningarna för en tänkt (teoretisk) nyproduktion på Känsö för lokaler med ovan angivna ändamål skulle ge en marknadsmässig hyra för nyproducerade lokaler som är klart lägre än hyresnivån i Göteborgs centrums bättre A- lägen, rimligen högst nivån 1 500 – 1 700 kr/kvm och klart lägre som ett genomsnitt för en bruttoarea av här aktuell storlek. Tillsammans med ett högre marknadsmässigt direktavkastningskrav skulle marknadsvärdet för nyproducerade lokaler på Känsö således bli klart lägre än för nyproducerade lokaler i Göteborgs A- lägen. Eftersom förhållandena på Känsö samtidigt skulle innebära jämförelsevis mycket höga exploateringskostnader (för transporter av byggnadsmaterial, uppförande av nödvändig hamnanläggning, anslutningar för VA och el m.m), bedöms sammantaget att det är svårt att med exploateringskalkyler motivera ett byggrättsvärde som överstiger nivån 1 500 kr/kvm BTA.

Sammantaget bedöms att marknadsvärdenivån för aktuell byggrätt till cirka 1 500 kr/kvm BTA. Denna nivå motsvarar faktorn (K/T) 2,14 jämfört med taxeringens riktvärde för byggrätter (som är 700 kr/kvm BTA enligt ovan), vilket bedöms som ett marknadsmässigt nyckeltal för aktuell byggrätt.

Enligt ovan representerar den befintliga bebyggelse som finns upptagen i förteckningen ovan en byggrätt om 6 485 kvm BTA. Till detta ska läggas dels ett fåtal mindre byggnader som inte finns upptagna i byggnadsförteckningen och dels hänsyn till sådana, om än begränsade, förväntningar om framtida kompletteringsbebyggelse av mindre omfattning som trots allt bör kunna finnas. Sammantaget bedöms det som rimligt att utgå från en byggrätt om totalt 7 000 kvm BTA. Därmed kan byggrättsvärdet (tomtområdets värde) bedömas till cirka 10 500 000 kr. I förhållande till värdet inklusive byggnader och anläggningar, 30 000 000 kr enligt ovan, motsvarar detta en markvärdeandel om cirka 35 procent, vilket bedöms som marknadsmässigt.

Med tillägg för övrigt markvärde utanför tomtområdet, 1 500 000 kr enligt ovan, bedöms samfällighetens värde exklusive byggnader och anläggningar på ofri grund sammanlagt till **cirka 12 000 000 kr (10 000 000 – 14 000 000 kr)**.

4 Marknadsmässigt arrende

4.1 Utgångspunkter

Ett arrendeavtal skulle i aktuellt fall bli ett anläggningsarrende eller alternativt ett lägenhetsarrende. Utgångspunkten för bedömningen av arrendeavgiftens storlek är att arrendeperioden sätts till minst 10 år med 5-åriga förlängningsperioder, att indexering sker enligt KPI samt att fastighetsägaren svarar för förekommande fastighetsskatt. Vidare utgås från att besittningsskyddet samt skyldigheten att lösa in byggnader vid arrendets upphörande avtalas bort, det vill säga att befintligt förhållande i detta avseende kvarstår.

Vid förlängning av arrendeavtal gäller att avgiften ska bestämmas till "skäligt belopp" med hänsyn till avtalsvillkor och övriga omständigheter. Vid nytecknande bestäms arrendet som ett marknadsmässigt arrende, med vilket avses den mest sannolika arrendeavgiften vid nytecknande av arrende på en fri och öppen marknad. I aktuellt fall skulle ett arrende dock komma att avtalas mot bakgrund av de särskilda förhållanden som anges i avsnitt 2.4 och 3.1 ovan.

Objektsnummer: 139106
Fastighetsbeteckning: Göteborg Brännö S:86

I första hand bör arrendeavgiften bedömas genom en ortsprismetod, det vill säga med ledning av jämförelser med så långt möjligt likvärdiga och nytecknade arrenden. För det fall sådant ortsprismaterial saknas eller anses bristfälligt får arrendeavgiftens storlek i stället skattas med en bedömning av vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala. En normalt accepterad princip är att arrendeavgiften i sådant fall bedöms med ledning av en på arrendemarknaden noterad marknadsmässig förräntning av den arrenderade egendomens marknadsvärde.

I aktuellt fall konstateras att det inte har varit möjligt att finna exempel på ens någorlunda jämförbara och nytecknade arrenden.

Med hänsyn till den militära verksamhet som ett arrende kommer att avse, bedöms att markvärdet enligt avsnitt 3.3, bör justeras upp med 1 000 000 kr, det vill säga från 12 000 000 kr till 13 000 000 kr. Justeringen avser värdet av mark och vattenområde utanför tomtmarksområdet där värdet justeras upp från cirka 25 000 kr/ha till cirka 40 000 kr/ha.

Utifrån avgöranden i arrendenämnd kan konstateras att arrendenivåer för bostadsändamål (privatbostäder) regelmässigt fastställs till nivåer som motsvarar en förräntning som rimligen måste anses som mycket låg, ofta till nivåer som motsvarar 2,0 – 3,0 procent av den obebyggda tomtmarkens värde eller till och med ännu lägre. Arrenden av mark för olika kommersiella ändamål (närmast jämförbara verksamheter) tecknas dock till nivåer som motsvarar en betydligt högre förräntning, normalt sett till nivåer som motsvarar 6,0 – 10,0 procent av den obebyggda tomtmarkens värde eller i enstaka fall till och med ännu högre.

Med ovan förutsatta arrendevillkor, och utan någon hänsyn tagen till de särskilda förhållanden som i aktuellt fall gäller enligt avsnitt 2.4 och 3.1 ovan, bedöms en marknadsmässig årlig arrendeavgift sammantaget till **cirka 1 100 000 kr (1 000 000 – 1 200 000 kr)**. Arrendet motsvarar då en förräntning på bedömt marknadsvärde om cirka 8,5 procent (7,7 – 9,2 procent).

Göteborg 2011-01-26

Joachim Wallmark
Civilingenjör
Auktoriserad Fastighetsvärderare, SFF

AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE
AUTHORISED REAL ESTATE VALUER
ASPECT

Bilagor

Bilaga 1	Kassaflödesanalys, hyresgästförteckning och tabeller
Bilaga	Officiellt utdrag ur Fastighetsregistret (Brännö S:86 och f.d. Känsö 1:1)
Bilaga	Allmänna villkor för värdeutlåtande

NAI Svefa

KASSAFLÖDESANALYS

Fastighet: Göteborg Brännö S:86

Bilaga 1:1

Kalkylantaganden

Start kalkyl: 2011-02-01
Värdear: 1929
Tax. värde: 16 539
Typkod: 322

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Jämkad direktavkastning	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%
Kalkylränta	10,2%	10,2%	10,2%	10,2%	10,2%	10,2%	10,2%	10,2%	10,2%	10,2%	10,2%
Direktavkastning för restvärdeberäkning:											8,0%

Vakans (% av hyra)
Bostäder
Lokaler
Garage / P-platser
Totalt

Kassaflöde (tkr)	År 1 (Kr/m²)	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Hyra bostäder (+)												
Hyra lokaler (+)	(547)	3 549	3 620	3 693	3 766	3 842	3 919	3 997	4 077	4 158	4 242	4 326
Hyra garage mm (+)												
Hyresrisk/vakans bostäder (-)												
Hyresrisk/vakans lokaler (-)												
Hyresrisk/vakans garage mm (-)												
Tillägg (+)												
Rabatt (-)												
Effektiv hyra	(547)	**3 549**	**3 620**	**3 693**	**3 766**	**3 842**	**3 919**	**3 997**	**4 077**	**4 158**	**4 242**	**4 326**
Drift och underhåll (-)	-(168)	-1 088	-1 110	-1 132	-1 155	-1 178	-1 202	-1 226	-1 250	-1 275	-1 301	-1 327
Fastighetsskatt (-)	-(26)	-165	-169	-172	-176	-179	-183	-186	-190	-194	-198	-202
Fastighetsskatt åter (+)	(25)	165	168	172	175	179	182	186	190	193	197	201
Tomträttsavgäld (-)												
Driftnetto före investeringar	(379)	**2 461**	**2 510**	**2 560**	**2 611**	**2 663**	**2 717**	**2 771**	**2 826**	**2 883**	**2 941**	**2 999**
Investeringar												
Driftnetto efter investeringar	(379)	**2 461**	**2 510**	**2 560**	**2 611**	**2 663**	**2 717**	**2 771**	**2 826**	**2 883**	**2 941**	**2 999**

Nuvärde driftnetto	16 227
Nuvärde restvärde	14 246
Marknadsbaserat avkastningsvärde	**30 473**

Nyckeltal:

Avkastningsvärde / m²	4 699
Avkastningsvärde / taxeringsvärde	1.84
Bruttokapitalisering år 1	8,6
Direktavkastning år 1	8.1%
Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde	8,1%

NAI Svefa

Hyresgästförteckning **Fastighet: Göteborg Brännö S:86** **Bilaga 1:2**

Hyresgäst	Lokaltyp	Area	Löptid	Utgående hyra			Marknadshyra		Fastighetsskatt åter		Tillägg Moms	Ingår Värme
		m2	T o m	Tkr	Kr/m2	Index	Kr/m2	Index	Tkr	Kr/m2	(Ja / Nej)	(Ja / Nej)
1 Kanslihus	Ö1	628	2016-12-31	597	950	100%	950	100%	0	0	J	N
2 Kasern	Ö1	1 209	2016-12-31	544	450	100%	450	100%	0	0	J	N
3 Kasern	Ö1	785	2016-12-31	393	500	100%	500	100%	0	0	J	N
4 Kasern	Ö1	452	2016-12-31	226	500	100%	500	100%	0	0	J	N
5 Förråd	Ö1	1 419	2016-12-31	568	400	100%	400	100%	0	0	J	N
7 Förläggningsbyggnad	Ö1	160	2016-12-31	136	850	100%	850	100%	0	0	J	N
10 Mäss/förläggning	Ö1	516	2016-12-31	464	900	100%	900	100%	0	0	J	N
11 Förläggningsbyggnad	Ö1	41	2016-12-31	23	550	100%	550	100%	0	0	J	N
12 Lusthus	Ö1	14	2016-12-31	3	200	100%	200	100%	0	0	J	N
13 Parloir	Ö1	50	2016-12-31	10	200	100%	200	100%	0	0	J	N
15 Förråd	Ö1	114	2016-12-31	23	200	100%	200	100%	0	0	J	N
16 Förråd vid tornet	Ö1	50	2016-12-31	10	200	100%	200	100%	0	0	J	N
19 Bagarstuga	Ö1	36	2016-12-31	20	550	100%	550	100%	0	0	J	N
30 Pir	Ö3	1	2016-12-31	0	0	100%	0	100%	0	0	J	N
32 Pir	Ö3	1	2016-12-31	0	0	100%	0	100%	0	0	J	N
33 Brygga	Ö3	1	2016-12-31	0	0	100%	0	100%	0	0	J	N
35 Färjeläge	Ö3	1	2016-12-31	0	0	100%	0	100%	0	0	J	N
41 Militärrestaurang	Ö1	571	2016-12-31	485	850	100%	850	100%	0	0	J	N
42 Förråd	Ö3	1	2016-12-31	0	0	100%	0	100%	0	0	J	N
45 Värmecentral	Ö1	100	2016-12-31	0	0	100%	0	100%	0	0	J	N
46 Barack	Ö1	65	2016-12-31	49	750	100%	750	100%	0	0	J	N
47 Bastu	Ö1	75	2016-12-31	0	0	100%	0	100%	0	0	J	N
94 Vägar o planer	Ö3	1	2016-12-31	0	0	100%	0	100%	0	0	J	N
100 Känsö Torn	Ö1	200	2016-12-31	0	0	100%	0	100%	0	0	J	N
Summa/Medel		6 485		3 549	547				0	0		

NAI Svefa

Fastighet: **Göteborg Brännö S:86** **Bilaga 1:3**

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Vakans (ekon)	
	m²	%	Antal	m²	%	Antal	m²	%	Antal	Aktuell	Marknad
Övrigt 1	6 485	100	-	6 485	100	-			-		
Övrigt 3	-	-	6	-	-	6	-	-			
Summa/Medel	**6 485**	**100**	**6**	**6 485**	**100**	**6**					

Lokaltyp	Utgående hyra			Marknadsmässig hyra					
				Uthyrd area			Vakanta ytor (ekon)		
	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats
Övrigt 1	3 549	547	-	3 549	547	-			-
Summa/Medel	**3 549**	**547**		**3 549**	**547**				

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad			Varav								
				Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats
Övrigt 1	1 088	168	-	1 088	168	-			-	0	0	-
Summa/Medel	**1 088**	**168**		**1 088**	**168**					**0**	**0**	

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad		
	Tkr	Kr/m²	Kr/plats
Övrigt 1	1 088	168	-
Summa/Medel	**1 088**	**168**	

NAI Svefa

SAMFÄLLIGHET

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
GÖTEBORG BRÄNNÖ S:86 Nyckel: 140843162	2010-07-05	0000-00-00	2010-12-15

Församling
STYRSÖ

OBSERVERA

Pågående ärenden

Status	Ärende
Lantmäteriförättning pågår.	106902

AREAL

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	611109 kvm	611109 kvm	

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR

Bestämmelser	Datum	Akt
Byggnadsminne: BYGGNADSMINNE	1939-11-10	1480K-XXI-46

Anmärkning: STORA KÄNSÖ,BYGGNADSMINNESMÄRKE ENL §20 KUNGÖRELSEN OM OFFENTLIGA BYGGNADSVÅSENDET

Naturvårdsbestämmelser	Datum	Akt
Djurskyddsområde: FÅGELSKYDD,SKYDD FÖRDJURLIVET ENL §14 NVL	1966-10-20	1480K-XXI-15

Anmärkning: VISTELSEFÖRBUD DEL AV ÅRET. AKTEN BERÖR INRE TISTLARNA,KALVHOLMEN,LÖKHOLMEN,AVESKÄR,KÄNSÖ FJÄRSKÄR,TANNESKÄR ELLER TUNNESKÄR,DANMARK LILLA ELLER DANSKA LILJAN,KOHOLMEN (STYRSÖ) SMÖRSTACKEN,SMÅ LYNGSKÄREN (NÄSET)

Strandskydd: FÖRORDNANDE OM STRANDSKYDD I STYRSÖ FÖRSAMLING	1999-12-17	1480K-XXI-62 Arkivplats: XXI

DISPENS (FRITIDSHUS) SE AKT EXI-0259/2001.3
DISPENS (BRYGGA),SE AKT 1480K-XI-118/2003
DISPENS FÖR OMBYGGN AV BRYGGA,AKT 1480K-XI-198/04
DISPENS (BRYGGA,VÅGBRYTARE) SE AKT XI-259/2001.2
DISPENS (BRYGGA) SE AKT 1480K-XI-191/2003
DISPENS FÖR MUSSELODLING,AKT 1480K-XI-161/2004
DISPENS (STUGA PÅ ARR.TOMT 11)AKT EXI-0259/2001.4
DISPENS (BRYGGA),SE AKT 1480K-XI-321/2004
DISPENS,(FRITIDSHUS) SE AKT EXI-0259/2001.1
DISPENS F BRYGGA VID ASPERÖ BADPL,AKT XI-097/2004
DISPENS,ÄNDRING AV VILLKOR,SE AKT XI-0253/2003
DISPENS (NY BRYGGA), SE AKT 1480K-XI-290/2003
DISPENS (NY BRYGGA) SE AKT 1480K-XI-0332/2003

Fornlämningar		Akt	
Fornlämning:		1602:0237:0001 10160202370001	
N(SWEREF 99)	**E(SWEREF 99)**	**N(Lokalt)**	**E(Lokalt)**
6391688.3	305907.2	6389619.9	135031.1
Fornlämning:		1602:0239:0001 10160202390001	
N(SWEREF 99)	**E(SWEREF 99)**	**N(Lokalt)**	**E(Lokalt)**
6391722.9	306380.5	6389675.4	135502.4

ÄNDAMÅL
UTMARK

DELÄGANDE FASTIGHETER	
Förvaltning	
BRÄNNÖ BYS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING	
Beteckning	**Andel**
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 1:4	0,3125
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 1:5	0,0771
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	0,0643
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 1:7	0,0617
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 1:8	0,0703
GÖTEBORG BRÄNNÖ 1:83	0,2605
GÖTEBORG BRÄNNÖ 1:84	0,2605
GÖTEBORG BRÄNNÖ 1:89	0,6252
GÖTEBORG BRÄNNÖ 1:9	0,4683
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 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 2:10	0,1667
GÖTEBORG BRÄNNÖ 2:104	0,1000
GÖTEBORG BRÄNNÖ 2:11	0,1250
GÖTEBORG BRÄNNÖ 2:14	0,6250
GÖTEBORG BRÄNNÖ 2:141	0,1250
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 2:3	1,8750
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 2:6	0,2571
GÖTEBORG BRÄNNÖ 2:7	0,5000
GÖTEBORG BRÄNNÖ 2:9	0,0429
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 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 3:214	0,3000
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 3:4	0,2031
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 3:6	0,1885
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 3:7	0,3381
GÖTEBORG BRÄNNÖ 3:8	0,4688
GÖTEBORG BRÄNNÖ 4:11	0,0541
GÖTEBORG BRÄNNÖ 4:113	0,0833
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 4:158	0,4279
GÖTEBORG BRÄNNÖ 4:16	0,4440
GÖTEBORG BRÄNNÖ 4:17	0,3557
GÖTEBORG BRÄNNÖ 4:175	0,1094
GÖTEBORG BRÄNNÖ 4:18	0,1667
GÖTEBORG BRÄNNÖ 4:19	0,2143
GÖTEBORG BRÄNNÖ 4:192	0,0357
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 4:3	1,0625
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 4:67	0,2148
GÖTEBORG BRÄNNÖ 4:68	0,5000
GÖTEBORG BRÄNNÖ 4:69	0,0625
GÖTEBORG BRÄNNÖ 4:7	0,2027
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 4:8	0,3125
GÖTEBORG BRÄNNÖ 4:80	0,3125
GÖTEBORG BRÄNNÖ 4:9	0,2292
GÖTEBORG BRÄNNÖ 5:102	0,7552
GÖTEBORG BRÄNNÖ 5:103	0,6094
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 5:219	0,9896
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 5:4	0,3750
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 5:7	0,5000
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 5:8	0,1250
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 52:1	0,1250
GÖTEBORG BRÄNNÖ 57:1	0,2500
GÖTEBORG BRÄNNÖ 6:4	0,5546
GÖTEBORG BRÄNNÖ 6:5	0,5546
GÖTEBORG BRÄNNÖ 62:1	0,3304
GÖTEBORG BRÄNNÖ 63:1	0,7104
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
Skifteslag/övriga delägare	
3 1/2 MTL BRÄNNÖ	

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
ÄULL-förrättning	2010-07-05	1480K-2010F194

NAI Svefa

FASTIGHET

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
GÖTEBORG KÄNSÖ 1:1 Nyckel: 140048918	2010-07-05	2010-07-05	2010-12-22

AVREGISTRERING

Till enhet	Åtgärd	Datum	Akt
	ÄULL-förrättning	2010-07-05	1480K-2010F194

LÄGE, KARTA

Område	N(SWEREF 99)	E(SWEREF 99)	N(Lokalt)	E(Lokalt)	Registerkarta
1	6391910.5	305894			639_30
2	6391769.9	304581.4			639_30

TAXERINGSINFORMATION

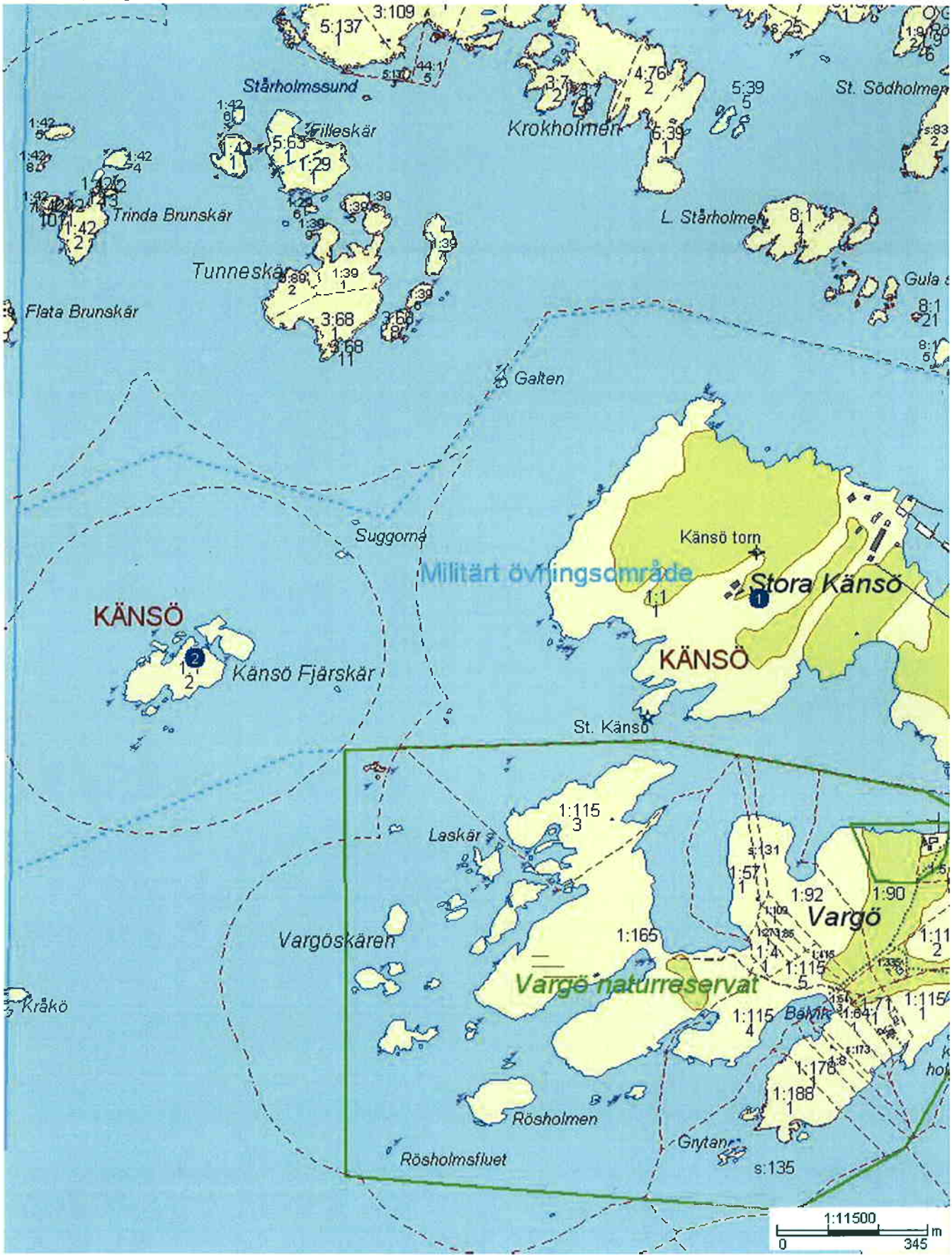
Taxeringsenhet	Uppgiftsår	Taxeringsår		
INDUSTRIENHET MED VÄRDE < 1000 KR (499) 226499-9 Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.	2010	2007		
Taxerad ägare	**Andel**	**Ägartyp**	**Juridisk form**	
00202100-4607 FORTIFIKATIONSVERKET 631 89 ESKILSTUNA	1/1		Statliga enheter	

ÅTGÄRDER

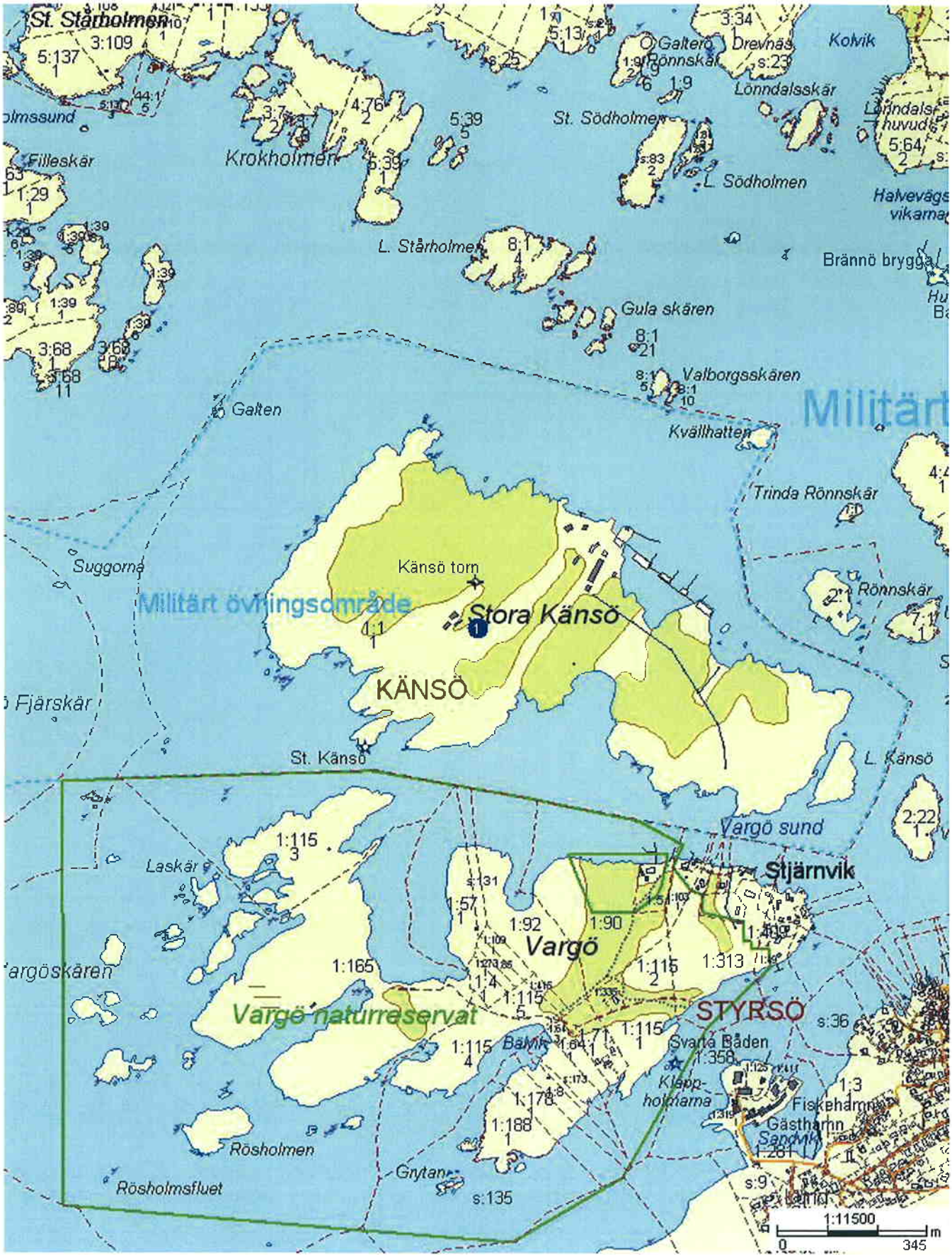
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Övriga åtgärder AREALAVMÄTNING	1852-11-24	14-STY-15

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
O-STYRSÖ KÄNSÖ STORA 1:1	1984-06-13	1480K-XI-115/84


Stårholmssund
Filleskär
Krokholmen
St. Södholmen
L. Stårholmen
Trinda Brunskär
Tunneskär
Flata Brunskär
Galten
Suggorna
Militärt övningsområde
Känsö torn
Stora Känsö
KÄNSÖ
Känsö Fjärskär
KÄNSÖ
St. Känsö
Laskär
Vargö
Vargöskären
Vargö naturreservat
Kråkö
Rösholmen
Rösholmsfluet
Grytan
s:135
1:11500
0
345
m

1; Fastighetskartan; 1:11500



ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av, DTZ VärderingsHuset AB, FS Fastighetsstrategi AB, Forum Fastighetsekonomi AB, CB Richard Ellis AB, NewSec Analys AB, Storstaden Värdering AB och Svefa AB och gäller för värdering av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige från 2000-09-01. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande:

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom/tomträtt med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsdatasystemet (FDS).

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 FDS. Den information som erhållits genom FDS 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 FDS har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från FDS 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 rimlighetskontroll. 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. 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 avtal alternativt hyresdebiteringslistor utvisande relevanta hyresvillkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

3 Miljöfrågor

3.1 Kontroll av eventuellt förekommande miljöskador eller annan negativ miljöpåverkan på värderingsobjektet eller intilliggande fastigheter har inte utförts. 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 som exempelvis kan innebära att ett efterbehandlingsansvar eller någon annan påföljd enligt miljöbalken kan komma ifråga.

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 förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

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

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter, eftersom inga tekniska tester genomförts.

4.3 Värderingsobjektet förutsätts uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av fel i värderingen skall framställas inom två år från värderingsdagen.

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå till följd av fel i värdeutlåtandet är tjugo basbelopp.

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 har gjorts utifrån ett scenario, som enligt värderarens uppfattning återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Det måste dock observeras att värdebedömningen inte inrymmer någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

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

7.1 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 6.1. 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.

7.2 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.

Värdeutlåtande

avseende fastigheten

Brännö s:86

Göteborgs kommun

Ankom
2012 -03- 26
FORTV.

400937

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

KUNGSGATAN 29 BOX 7044 103 86 STOCKHOLM TEL 08-696 95 50 FAX 08-24 85 95	DROTTNINGGATAN 36 BOX 11492 404 30 GÖTEBORG TEL 031-10 78 50 FAX 031-13 59 80	ENGELBREKTSGATAN 6 211 33 MALMÖ TEL 040-12 60 70 FAX 040-12 62 77	DROTTNINGGATAN 32 602 24 NORRKÖPING TEL 011-12 61 21 FAX 011-10 34 33	V. KVARNGATAN 64 BOX 284 611 26 NYKÖPING TEL 0155-21 12 72 FAX 0155-28 62 41	ÖSTERMALMSGATAN 54 903 32 UMEÅ TEL 076-846 99 55	KYRKGATAN 60 831 34 ÖSTERSUND TEL 076-114 99 88

FORUM FASTIGHETS EKONOMI AB

UPPDRAG

Uppdragsgivare	Fortifikationsverket 631 89 Eskilstuna genom Karl-Martin Svärd
Syfte	Värdeutlåtandet syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och avses att ligga till grund för köp.
Värderingsobjekt	Brännö s:86 i Göteborgs kommun.
Värdetidpunkt	Värdetidpunkt är mars 2012.
Förutsättningar	För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande". Värdet av Brännö s:86 bestående enbart av mark och vatten skall värdebedömas. Det ingår i uppdraget att bedöma värdet av lös egendom i form av byggnader och markanläggningar som finns på ön.
Underlag	- Besiktning av värderingsobjektet 2012-01-29 av undertecknad delvis tillsammans med Ove Bäckström. - Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS). - Förvaltningsrapport över mark, byggnader och anläggningar. - Uppgifter om drift- och underhållskostnader. - HD-dom om äganderätt till Känsö. - Översiktsplan. - Strandskyddsbetämmelser. - Statliga skyddsbestämmelser för skydd av byggnadsminne. - Muntlig information från Länsstyrelsens naturvårdsenhet. - Informationshäfte om Känsö och dess byggnader. - Ekonomisk information. - Kartmaterial.

BESKRIVNING

Ägare

Brännö s:86 är en samfällighet vars delägare är ett stort antal fastigheter på Brännö samt 3 ½ mantal Brännö.

Bakgrund till ägarsituationen

I lagakraftvunnen Hovrättsdom av 2009-05-18 står följande under rubriken Hovrättens avgörande: "....fastställer hovrätten att delägarna i Brännö Bys skifteslag har bättre rätt till Göteborg Känsö 1:1".

Ändamål

Ändamålet med Brännö s:86 anges till "utmark" i fastighetsregistret.

Förvaltare

Lantmäteriets beslut från 2011-03-23 anger Brännö bys samfällighetsförening som förvaltare. På grund av det relativt nyliga domstolsavgörandet om att Värderingsobjektet har annan ägare än staten sköts förvaltningen de facto fortfarande av Fortifikationsverket.

Fastighetstyp

Skärgårdsö, Känsö, med kulturhistoriskt skyddade byggnader och miljöer, en mindre ö, Känsö Fjärskär, ett mindre skär samt vattenområde.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Göteborgs södra skärgård söder om Brännö. Ön trafikeras inte av skärgårdstrafiken utan enbart av militära transportbåtar.

Planförhållanden

Värderingsobjektet omfattas inte av några detaljplaner.

I kommunens översiktsplan har Känsö bestämmelsen "Område med särskilt stora värden för naturvård, friluftsliv, landskapsbild och/eller kulturlandskap". Området där militären har sina byggnader är dock som undantag markerat med texten "Större institution".

Hela Känsö omfattas av strandskyddsbestämmelser och av Statliga skyddsföreskrifter.

Hela södra skärgården med undantag av vissa bebyggda öar är "riksintresse för friluftslivet".

Värderingsobjektet omfattas också av ett djurskyddsområde enligt beslut av 1966-10-20.

Förordnandet om strandskydd är utfärdat av Länsstyrelsen 1999-12-17. Strandskyddet omfattar hela Känsö eftersom det är förlängt till 300 meter från stranden och ön är aldrig bredare än 600 meter.

Ett regeringsbeslut från 1995-06-29 behandlar bland annat Bilagan 2 "*Avgränsningar och skyddsföreskrifter för det statliga byggnadsminnet Känsö f.d. karantänanstalt K0117, Göteborgs kommun, Göteborgs och Bohus län*" Följande byggnader ingår i byggnadsminnet: Kanslihuset, tre kaserner, Matinrättning, Förläggningsbyggnad, Lusthuset, Parloiren och Gamla sjukhuset Känsö torn. Skyddsföreskrifterna är omfattande och byggnaderna skall hållas i ursprungligt skick och vid behov repareras med ursprungliga metoder. Parken ingår enligt beslutet i byggnadsminnet. Ett äldre beslut om byggnadsminne finns från år 1939. Byggnaderna är i praktiken på en skala från rent museum (Parloiren) till bruksbyggnad (matsalsbyggnaden).

Det bör observeras att pirar och bryggor inte ingår i det som är byggnadsminnesförklarat vilket påverkar värdebedömningen nedan eftersom dessa anläggningar kan bortföras enligt de regler som gäller i Jordabalken.

I Översiktsplanens del 2 preciseras frågan om naturreservat enligt följande "*Galterö inklusive Känsö: Militära intressen finns på båda öarna. Ingen förändrad markanvändning föreslås i planen. Känsö har ett slags skydd som liknar naturreservat. Nybildning av naturrerservat på båda öarna kan aktualiseras efter att militären lämnat området*"

Servitut, samfälligheter, inteckningar etc.

Utöver redogörelse i detta utlåtande framgår eventuella servitut, nyttjanderätter, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och inteckningar etcetera översiktligt av bilagda utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).

Taxeringsvärde

Ej åsatt. Rätt taxeringsnatur är troligen försvarsbyggnad eller möjligen specialbyggnad av typen allmän byggnad. Om en enskild fastighetsägare skulle träda in kan allmän byggnad inte komma ifråga och försvarsbyggnad kan då vara tveksamt som indelning. Då inträder troligen indelningsgrunderna hyreshus lokaler, lantbruksenhet och kulturbyggnad, den förstnämnda med skattesatsen 1%.

Markbeskrivning

Värderingsobjektets areal uppgår enligt fastighetsregistret till 611109 kvm. Huvudön Känsö har en landareal på cirka 580 000 kvm. Mitt på den norra delen av ön är huvuddelen av byggnader, markanläggningar och bryggor förlagda. Resterande delen av ön är huvudsakligen naturmark.

Härutöver finns Känsö Fjärskär med cirka 20 000 kvm och vissa ytterligare skär.

Vattenområde

Till handlingarna rörande tvisten om ägandet till Känsö 1:1 finns lantmäteriets utredning från 2003-07-18. I utredningen framför utredaren som sin uppfattning att till Känsö 1:1 hör vatten och grund. På sidorna 4 och 6, de förstrukna styckena i bilaga 6 framgår utredarens bedömning att trots att vattnet är enskild egendom så är fisket allmänt (”..svensk medborgare har rätt att fiska i enskilt vatten med alla redskap,…”)

Lantmäteriet har inte bestämt hur stor vattenarealen är för Känsö s:86.

Byggnader

Alla byggnader på Känsö ägs av staten genom Fortifikationsverket och byggnaderna är därmed så kallad lös egendom. Ända sedan 1700-talet har det bedrivits verksamhet på ön, karantänverksamhet, sillberedning och militär verksamhet. Samtliga byggnader utom möjligen matsalsbyggnaden har kulturhistoriska värden. Byggnaderna finns i utdrag ur en broschyr om Känsö som bilaga 4.

Markanläggningar

Markanläggningar och byggnadsverk som inte är rena byggnader finns också på ön. Även dessa ägs av staten. Exempel på markanläggningar är färjeläge, kajer, pirar trädgårdsanläggningar, vägar och stigar, rör- och ledningsdragningar, parkanläggningar och liknande.

VÄRDERING

Allmänt

Känsö är en ö med både kulturhistoriska- och naturvärden. Byggnaderna och parken är skyddade med kraftiga restriktioner. Byggnader får inte rivas eller flyttas eller ändras till det yttre. Bärande väggar, rumsindelningar och fast inredning får ej rubbas. Byggnaderna skall hållas intakta med traditionella material och färger. Parken skall vårdas enligt vårdplan. Ytterligare byggnader får ej tillföras. Ändring av mark och vegetation får inte göras. På exemplaret av skyddsföreskrifter finns en handanteckning där föreskrifterna för parkområdet ifrågasätts men i praktiken gäller föreskrifterna, något annat bedöms som uteslutet. Förutsättningarna för att bedriva kommersiell verksamhet i lokalerna är knepiga. På grund av att byggnaderna skall hållas i ursprungligt skick är det svårt att kombinera detta med till exempel modern hotell- restaurang- eller konferensverksamhet. Ett exempel på svårigheten är Båtellet på Marstrand, Kungälvs kommun, som under alla år gått med förlust under kommunens ägarskap. Där kommer nu privata aktörer in men man har där inte lika strikta förbud att göra förändringar. Kostnaderna för att hålla byggnaderna i skick är naturligtvis höga vilket sänker utrymmet för att betala arrende till markägaren. Den enda moderna byggnaden är matsalen. Eftersom det inte finns eller får finnas bostadsfastigheter på Känsö kommer det inte i en framtid att finnas underlag för att dra hit en linje för skärgårdsbåtarna. Man är således hänvisad till gäster som har egen båt vilket drastiskt skulle minska kundunderlaget jämfört med att anläggningen funnes på någon av de bebodda öarna.

Övrig del av ön består av naturmark med klippor och skog av lågt värde, stigar, bl.a. en liten kyrkogård, ett minnesmonument över bröderna Ericsson mm. Dessa delar betingar ett lågt kommersiellt värde utöver eventuellt jaktvärde.

Fastighetsregistret anger enbart landområde men vår bedömning, baserad på lantmäteriutredningen är att även vatten och grund enligt gängse regler hör till Brännö s:86. På grund av att fisket är fritt bedöms det kommersiella värdet dock som ringa.

Metodtillämpning

Syftet med värderingen är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning av värderingsobjektet på den öppna marknaden.

I det här fallet skall marknadsvärdet av ön Känsö, Känsö Fjärskär, några småskär samt vattenområden bestämmas. Byggnader och markanläggningar på Känsö skall bortses från eftersom de tillhör staten.

Marknadsanpassad avkastningsmetod

Marknadsvärdet kan som ett alternativ bedömas med hjälp av en marknadsanpassad avkastningsmetod, genom en kapitalisering av bedömt marknadsmässiga arrendeintäkter. Problemet även här är avsaknad av jämförelsenivåer. Studium av avgöranden på Hyresnämnden i Göteborg ger endast nivåer på bostadsarrenden och några få tvister om upphörande av jordbruksarrenden.

Arrendenivåer

Byggnader och anläggningar på ön är skyddade och får inte tas bort eller förvanskas på något sätt. Skall byggnader och fastighet fortsatt vara i olika händer måste nyttjanderätten formaliseras, rimligen i form av ett arrendeavtal, och då uppstår frågan om nivån på arrendeavgiften.

Stora Känsö har en areal på i storleksordningen 580 000 kvm (mätt på karta med planimeter), resterande areal upp till de cirka 611 000 kvm som fastighetsregistret anger bedöms dels utgöra Känsö Fjärskär, dels innehålla en felräkning någonstans.

På karta, bilaga 3 har områden som bedöms utgöra tomter till byggnader och anläggningar inritats, markerat område är cirka 88 000 kvm stort, men då ingår ganska stor andel vattenområde. Denna del av ön är de facto bebyggd men fler byggnader eller anläggningar kommer inte att kunna tillkomma vare sig runt befintlig bebyggelse eller på resten av ön, skälet till det är att kulturminnesskydd och strandskyddsbestämmelser lägger hinder i vägen. Vid en tänkt privatisering av ön är det dessutom högst sannolikt att de naturvårdande myndigheterna kommer att vid behov aktualisera ytterligare skyddsföreskrifter. Detta scenarie med utökat skydd för naturen har planförfattarna till översiktsplanen betonat. Av detta följer att intäkter i form av arrende endast kan påräknas för det tomtområde där byggnader och anläggningar finns. Resterande arealer skulle tvärtom kunna komma att utgöra en belastning i form av kostnader för att hålla stigar i stånd och förhindra igenväxning av värdefulla miljöer. En arrendenivå på 15 kr/kvm som Göteborgs kommun har i sina riktvärden ger en årlig intäkt på 1 320 000 kr. Vi har dock här anläggningar som har nedsatt kommersiellt värde på grund av skyddsbestämmelser. En rimlig arrendenivå är snarare en tredjedel, säg 5 kr/kvm vilket ger 440 000 kr. Ett avdrag för administration, tänkta kostnader för periodiska förhandlingar och eventuella tvister om arrendenivåer görs med 20 000 kr/år. Nettot 420 000 kr kapitaliserat med 4% ger ett avkastningsvärde på 11 miljoner kr. Ett avdrag bör dock göras för att stor andel vattenområde tagits med i markerad tomt, avkastningsvärdet bedöms till 9 **miljoner kr.**

Arrende av vattenområde för båtplatser för småbåtar betingar enligt en överenskommelse mellan de dominerande aktörerna Göteborgs kommun och GREFAB en arrendeavgift på 500 kr/båtplats och år.

Obebyggd mark, naturmark uppgår till cirka 523 000 kvm. Samma beräkning som ovan med ett arrende på 25 öre/kvm ger drygt 3 **miljoner kr** motsvarande 6 kr/kvm

Ortsprismetoden

Försök har även gjorts att värdera fastigheten med *ortsprismetoden* som bygger på en jämförelse med likartade fastigheter som sålts inom ett begränsat geografiskt område (Bohusläns skärgård) och i anslutning till värderingstidpunkten. Här kan dock tilläggas att det råder stor brist på försäljningar av obebyggda med byggrättför kulturhistoriska byggnader på västkusten. Sökning har gjorts i Göteborg med närliggande kustkommuner på större markområden utan konstaterad byggrätt, Priserna varierar stort mellan 40 öre/kvm till 321 kr/kvm med ett vägt medelvärde på 22:60. Ortsprismetoden bedöms ha begränsad användbarhet i detta värdeutlåtande räknat på helheten. Dock kan man använda begreppet byggrättsvärde på del av objektet så tillvida att de byggnader som finns har en faktisk och utnyttjad byggrätt räknat i kvadratmeter bruttoarea.

Byggnadsbeståndet är som nämnts nästan enbart av kulturhistorisk betydelse och skyddat med bestämmelser som ger höga driftkostnader. Kostnader för administration, planerat underhåll, drift och media uppgår till drygt 3,7 miljoner kr på årsbasis enligt data från Fortf. Omräknat i kr per kvm bruttoarea blir det 606 kr vilket torde ge cirka 700 kr/kvm räknat på lokalarea. En mycket hög kostnad som påverkar värdet både av byggnader och mark.

Vi har analyserat genomförda försäljningar sedan 2005 av byggrätter för flerbostadshus med bostadsrätt i Göteborg. Det är nästan enbart kommunerna eller kommunalt ägda bolag som är säljare. Köp där upplåtelseformen av någon orsak är styrd till hyresrätt ligger på en betydligt lägre nivå än de där bostadsrättsupplåtelse är möjlig, beloppen nedan avser bostadsrätter.

Inom Göteborgs kommun återfinns prisnivåerna i intervallet 3.000 - 6.000 kr/kvm BTA. De högsta nivåerna avser objekt i mer statusbetonade lägen som Krokslätt, Delsjövägen och Norra Älvstranden.

En viss information ger de nivåer som den allmänna fastighetstaxeringen har. 2010 års fastighetstaxering anger 700 kr/kvm BTA för lokaler och 1 600 kr/kvm bostäder. Riktvärdena skall motsvara 75% av marknadsvärdet i riktvärdeområdet vid värdetidpunkten som torde vara 2008-2009.

Allt är lokaler men vissa av byggnaderna, t.ex. kanslihuset har är login och har därför högre byggrättsvärden. Problemet med byggnaderna ur kommersiell synpunkt är att de inte kan byggas om i önskvärde utsträckning för att kunna användas för besöksnäring. Detta tillsammans med de stora kostnader byggnaderna drar för underhåll, drift mm påverkar byggrättsvärdena nedåt.

I tabellen nedan har bedömda byggrättsvärden åsatts resulterande i ett marknadsvärde på cirka **6,5 miljoner** kr för berörda byggnader. Pirarna har inte åsatts värde här.

Benämning	Area m2 BTA	Byggrättsvärde kr/kvm BTA	kr
KÄNSÖ 1:1	0		
Kanslihus SBM	628	2 000	1 256 000
Kasern SBM	1 209	1 000	1 209 000
Kasern SBM	785	1 000	785 000
Kasern SBM	452	1 000	452 000
Förråd	1 419	500	709 500
Förläggningsbyggnad	160	1 500	240 000
Mäss/förläggning	516	1 500	774 000
Förläggningsbyggnad	41	1 500	61 500
Lusthus SBM	14	500	7 000
Förråd	114	500	57 000
Förråd vid tornet	50	300	15 000
Bagarstuga SBM	36	500	18 000
Pir	0		0
Pir	0		0
Brygga	0		0
Färjeläge	0		0
Militärrestaurang	571	1500	856 500
Barack fd AMS	65	300	19 500
Bastu	75	300	22 500
Vägar o planer	0		0
SUMMA			**6 482 500**

Anmärkning: Skälet till de högre åsatta byggrättspriserna på vissa byggnader, 2 000 kr/kvm är att de har logikaraktär. Byggrättsvärden för mark för bostadsfastigheter har oftast på marknaden högre värden än motsarande byggrätter för lokaler.

FORUM

Utöver markvärde för byggnader har följande övriga värdepåverkande faktorer värderats eftersom de inte beaktas i arrendetomterna:

- Jaktvärdet har bedömts genom analyser av arrendeprisnivåer i skärgården. I det här fallet bedöms det som uteslutet att en kultur- och naturskydddad ö skulle betinga något jaktvärde, **0 kr.**
- Värde av vatten och grund. Bedöms inte ha värde på grund av att fisket är allmänt tillgängligt, **0 kr.**
- Värde på område för bryggor och pirar. Pirområdet är speciellt på grund av dels att det delvis är nödvändigt för kommunikationernas vidmakthållande och således är av servicekaraktär, dels inte är skyddade i kulturskyddet och därför kan borttagas. Värdet torde därför uppgå till kostnaden att ta bort dem vilket för flytbryggan innebär borttransport. Vi bedömer att någon återuppföranderätt inte finns enär strandskydd finns och området bedöms komma att omfattas av naturskyddsbestämmelser vid behov. Marknadsvärdet bedöms till **en miljon kr.**

Sammanfattning

De olika värdekomponenterna ovan kan sammanfattas i tabellen nedan:

- Marknadsvärde av tomtområdet för byggnaderna baserat på en sammanvägning av två beräkningar: 7,5 miljoner kr.
- Marknadsvärde av obebyggd mark baserat på arrendekalkyl, **3 miljoner kr.**
- Marknadsvärde av vattenområde för pir/bryggområde, **1 miljon kr.**
- Marknadsvärdet av vatten och grund, **0 kr.**

Summan av ovanstående fyra delposter är 11,5 miljoner kr. Ett sammantaget värde bedöms uppgå till 12 miljoner kr

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av **Brännö s:86 i Göteborgs kommun** bedöms vid värdetidpunkten mars 2012 till:

Tolv miljoner kronor
[12.000.000 kr]

Göteborg den 20 mars 2012

Forum Fastighetsekonomi AB

AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE
AUTHORISED REAL ESTATE VALUER
ASPECT

Håkan Olsson
Civilingenjör
Av ASPECT Auktoriserad Fastighetsvärderare

Bilagor;
1. Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS)
2. Kartor allmänt
3. Karta skissad tomt
4. Karta byggnader
5. Foton
6. Utdrag ur Lantmäteriets utredning 2003
7. Regeringsbeslut från 1995-06-29
8. Strandskyddsbeslut
9. Allmänna villkor för värdeutlåtande

FORUM

VÄRDEUTLÅTANDE

AVSEENDE

- KÄNSÖ -

DEL AV SAMFÄLLIGHETEN BRÄNNÖ s:86

I

GÖTEBORGS KOMMUN

VÄRDERINGSGRUPPEN
PIERRE NORDH OCH ROGER FALK JUNI 2011

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

sida

Uppdrag 1

Bakgrund 1

Värderingsobjekt
Allmänt 1
Översiktlig planering 2
Detaljplan 2
Bestämmelser 2
Byggnader 3

Förutsättningar 3

Principiella frågor 3

Känsö – verksamhet som hotell, konferens, vandrarhem 4

Känsö – jämförelse med andra stora egendomar i svenska kustbandet 4
Norrköping Arkö 1:11 – Säljare: Sjöfartsverket 5
Haninge Björkö 1:1 – Säljare: Björkö Gård AB 5
Råö Gård, Kungsbacka – Säljare: fam. Gyllenhammar 6
Slutsats av ortsprismaterialet avseende "Fiktiva Känsö" 6

Känsö i hela sin komplexitet 7

Expropriationsscenariot 8

Ersättning vid expropriation 9

Arrendeupplåtelse 9

Sammanfattning 10

BILAGOR

1. Karta södra skärgården
2. Utdrag från fastighetsregistret – Brännö s:86
3. Karta värderingsobjektets avgränsning
4. ÖP 2009 – utdrag ur kartan "Användning av mark och vatten
5. Riksintresse för kulturmiljövården – karta
6. Skärgårdsskjutfältet – karta
7. Strandskydd – karta
8. Fornlämningar – karta
9. Byggnader – utdrag ur försvarsmaktens broschyr
10. Byggnader – areor och byggnadsår
11. Statliga byggnadsminnesmärken – skyddsföreskrifter
12. Rapport från Ramsö Förvaltnings AB – Lönsamhetsanalys

13a Arkö 1:11, Norrköping – Karta

13b Arkö 1:11, Norrköping – Mäklarbeskrivning

14a Björkö 1:11, Haninge – Karta

14b Björkö 1:11, Haninge – Mäklarbeskrivning

15a Råö Gård, Kungsbacka – Karta

15b Råö Gård, Kungsbacka – Mäklarbeskrivning

16 Vargö – Karta

17a Styrsö 1:314 (på Vargö) – Karta

17b Styrsö 1:314 (på Vargö) – Uppgifter om köpet

18 Köp av småhusfastigheter i södra skärgården 2010-2011

Värdet av ön Känsö, del av Brännö s:86, Göteborgs kommun

Uppdrag

Värderingsgruppen har av Brännö Bys samfällighetsförening, genom Wistrand Advokatbyrå, fått i uppdrag att bedöma marknadsvärdet av Känsö. Marknadsvärdebedömningen ska avse värdet *dels* vid försäljning på den öppna marknaden, *dels* vid expropriation. I uppdraget ingår också att bedöma marknadsmässig arrendenivå.

Bakgrund

Äganderättsutredning har företagits avseende äganderätten till Känsö. I utslag 2009-05-18, vilket vunnit laga kraft, har hovrätten för Västra Sverige avgjort att delägarna i Brännö Bys skifteslag har bättre rätt än Staten till den då registrerade fastigheten Känsö 1:1.

Den första karantänsanläggningen på Känsö stod klar 1771. Anstalten drogs in påföljande år och byggnaderna såldes till en privatperson. Redan 1804 bestämde sig kronan för att bygga en permanent anläggning. Kronan tillträdde 1804 och 1818 var behövliga byggnader uppförda. År 1936 överfördes Känsö inför det stundande kriget till Krigsmakten (numera Försvarsmakten). Byggnadsbeståndet moderniserades och kompletterades. I dag används ön huvudsakligen som utbildningsläger och för militär övningsverksamhet.

Staten har tidigare uppfattat sig som rättmätig ägare till Känsö 1:1 och att byggnaderna därför utgjort fast egendom. En konsekvens av att Staten inte är markägare blir nu att av Staten uppförda byggnader och anläggningar är att betrakta som lös egendom. Enligt uppgift från uppdragsgivaren har någon överenskommelse efter hovrättens utslag inte träffats som ger Staten rätt att fortsättningsvis ha byggnaderna kvar.

Värderingsobjekt

Allmänt

Känsö vetter på sin västsida mot Kattegatt och är omgiven av öarna Styrsö, Vargö och Brännö i Göteborgs södra skärgård, se karta i ***bilaga 1***.

Adress Växel 031-834490 Telefax 031-400839 E-post Org.nr
Vädursgatan 5 Direktnr 031-834493 Mobil 0706-362049 pierre.nordh@vgruppen.se 969606-2844
412 50 GÖTEBORG

Sandviken 10 Direktnr 0523-22920
451 78 FISKEBÄCKSKIL

Hovrättens utslag relaterar till den registerfastighet, Känsö 1:1, som förelåg vid tiden för hovrättens utslag. Numera är ön registrerad som del av Brännö s:86. Delägande fastigheter är i dag 343 st, vilket framgår av ***bilaga 2***.

I denna värdering har värderingsobjektet avgränsats enligt kartan i ***bilaga 3***. I den arealavmätning som gjordes år 1852 var landarealen för Känsö (inklusive holmar och skär) 596.885 m² (ca 60 ha) och vattenarealen ca 1.185.000 m².

På Känsö finns militära skyddsobjekt vilket gör att ön är tillträdesskyddad. Ön ingår också både i militärt övningsområde och militärt skyddsområde.

Översiktlig planering

I kommunens gällande översiktsplan, antagen 2009-02-26, anges på karta 1 det bebyggda området på öns norra sida som "Verksamhetsområde", medan den resterande delen av ön och vattenområdena runtom anges som "Landskap med särskilt stora värden", se ***bilaga 4***.

I översiktsplanens del 2 sägs på sidan 54: "*Galterö inklusive Känsö:* Militära intressen finns på båda öarna. Ingen förändrad markanvändning föreslås i planen. Känsö har ett slags skydd som liknar naturreservat. Nybildning av naturreservat på båda öarna kan aktualiseras efter att militären lämnat området."

Känsö ingår i område av riksintresse för kulturmiljövärden i Västra Götalands län, se ***bilaga 5***. Karantänsstationen nämns som den enda bevarade anläggningen av detta slag i Nordeuropa.

Ett annat riksintresse är det skärgårdsskjutfält som Känsö ingår i, se ***bilaga 6***.

Enligt 4 kap miljöbalken (MB) är den aktuella kustzonen ett riksintresse med hänsyn till natur- och kulturvärden. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får enligt 4 kap 1 § MB bara komma till stånd om de inte möter hinder enligt de geografiska riktlinjerna och inte påtagligt skadar områdens natur- och kulturvärden. Inom de "högexploaterade kustområden" som Känsö tillhör får enligt 4 kap 4 § MB fritidsbebyggelse endast komma till stånd i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse.

Detaljplan

Känsö omfattas inte av detaljplan.

Bestämmelser

För hela Känsö råder strandskyddsbestämmelser enligt 7 kap 13§ MB, se ***bilaga 7***.

På Känsö finns ett antal registrerade fornlämningar, se ***bilaga 8***. Noteras kan att vissa objekt är byggnader - se mera nedan.

Byggnader

Statens byggnadsbestånd på Känsö finns redovisat på ett illustrativt sätt i en broschyr utgiven av Försvarsmakten, se utdrag ur denna i ***bilaga 9***.

Från Fortifikationsverket har också erhållits en tabellsammanställning över anläggningar och byggnader med uppgifter om bruttoareor och byggnadsår. En bearbetning av denna redovisas i ***bilaga 10***.

Flertalet byggnader förklarades 1939 som statliga byggnadsminnesmärken och utökade skyddsföreskrifter för byggnadsminnet Känsö f d karantänsanstalt beslutades 1995, se ***bilaga 11***. Skyddsföreskrifterna innebär att byggnaderna inte får rivas eller flyttas eller till sitt yttre byggas om. Vidare får ingrepp inte göras i bärande stommar och ursprunglig rumsindelning. I två av byggnaderna får ingrepp i äldre inredning inte göras. Alla byggnader måste underhållas så att de inte förfaller. Ett parkområde ingår i byggnadsminnet och närområdets karaktär får inte förändras.

Förutsättningar

Det förutsätts i värderingen att skifteslaget är ägare till Känsö, att Staten äger de byggnader och anläggningar som uppförts samt att Staten i dag inte har civilrättslig förfoganderätt att ha dessa kvar.

Vidare förutsätts att mark- och vattenområden inte belastas av miljöföroreningar som påkallar ansvar enligt MB.

En för att kunna sälja Känsö på marknaden är att den kan försäljas som en egen enhet. Områdesförvärv är enligt 4 kap 7§ Jordabalken ogiltiga om de inte följs av fastighetsbildning. Med andra ord förutsätts det att fastighetsbildning kan göras så att Känsö kan bilda en egen fastighet.

Att det råder landstigningsförbud på Känsö kan ju avskräcka vilken köpare som helst utom Försvarsmakten. I det här avseendet måste man emellertid förutsätta att militärverksamheten och därmed landstigningsförbudet upphör så fort Försvarsmakten lämnar ön.

Principiella frågor

Värderingsobjektet är av mycket speciell natur.

Det är problematiskt i sig att mark och byggnad är i olika ägares hand. Särskilt problematiskt är det när den som äger byggnaderna – i detta fall Staten – i nuläget saknar civilrättslig rätt att ha byggnaderna kvar på Känsö. Än mer komplicerat blir det då merparten av byggnaderna dessutom åtnjuter skydd som statligt byggnadsminne. Skyddsföreskrifterna är också långtgående: förbud mot de flesta förändringar, förbud mot rivning och underhållsskyldighet. Det finns här en grundläggande konflikt. Lite tillspetsat kan kärnproblematiken beskrivas som "obehöriga statliga byggnadsminnen". Problematiken utvecklas mer nedan.

För att kunna jämföra med normala fastigheter som försäljs på marknaden behöver värderingsobjektet omdefinieras. Känsö behandlas då som om Staten lämnat ön och att mark och byggnader kommit i samma ägares hand sam att byggnaderna inte är kulturminnesskyddade på något sätt. I och med att Staten lämnar ön antas landstigningsförbudet och de militära övningarna ha upphört.

Beträffande det sålunda definierade värderingsobjektet – "Fiktiva Känsö" – görs nedan *dels* en analys av förutsättningarna för kommersiell verksamhet i form av hotell, vandrarhem, konferens o dyl och med utnyttjande av befintliga byggnader, *dels* en jämförelse med objekt för bostad och/eller kommersiell verksamhet.

Känsö – verksamhet som hotell, konferens, vandrarhem

Värderingsgruppen har anlitat Ramsö Förvaltnings AB, Lars och Helena Ericson, för att analysera möjligheterna till att bedriva hotell, konferens och vandrarhem på Känsö. Lars och Helena Ericson har tidigare tillsammans drivit verksamhet i bl a Lundsbrunn Kurort och Smögens havsbad. Deras rapport framgår av ***bilaga 12***. Deras bedömning är att den huvudsakliga verksamheten bör inriktas på konferensverksamhet. Marknaden för enbart hotell- och vandrarhemsverksamhet bedöms som marginell, beroende *dels* på avskild placering som innebär långa transporter och litet inslag av sevärdheter och aktiviteter, *dels* på bristande attraktivitet under vinterhalvåret.

Beträffande anläggningen som sådan noterar de att anläggningen är splittrad och utspridd vilket höjer kostnadsnivån. Extra kännbart blir det om även det statliga byggnadsminnet och dess skyddsföreskrifter beaktas.

Deras slutsatser rörande Känsö är att förutsättningarna för kommersiell verksamhet enligt ovan är ytterst riskfylld. Samtliga analysantaganden som använts visar på att verksamheterna inte är lönsamma.

Känsö – jämförelse med andra stora egendomar i svenska kustbandet

Följande intressanta objekt är i maj/juni utbjudna till försäljning.

Norrköping Arkö 1:11 – Säljare: Sjöfartsverket

Ca 4,5 mil öster om Norrköping, i norra änden av S:t Annas skärgård, ligger Arkö (som inte har någon fast landförbindelse). Fastigheten som är till salu ligger på öns sydvästra hörn några minuters båtfärd från Arkösund och har en areal om 33.500 m².

På fastigheten finns 16 st byggnader av varierande storlek, ålder och funktion. Från slutet av 1800-talet användes fastigheten som tullstation och har på senaste tiden använts av sjöfartsverket som kursgård, främst för utbildning i sjöräddning.

Fastigheten marknadsförs som ett objekt med stora möjligheter för kommersiell utveckling eller en egendom att förädla till privatboende. Kartor och mäklarbeskrivning med foton i urval bifogas som ***bilaga 13a-b.***

Utgångspris för Arkö 1:11 är 35 miljoner kr. Tidigare har Norrköpings kommun bjudit 21 miljoner kr, vilket alltså inte har antagits av Sjöfartsverket.

Även om det finns olikheter ifråga om makroläge, markomfång och byggnadsbestånd mellan Arkö 1:11 och Känsö är ändå likheterna slående: En ö utan landförbindelse, ett statligt verk som ägare och med egen utbildningsverksamhet som huvudsaklig verksamhet, ett stort byggnadsbestånd med stort behov av löpande underhåll, befintlig hamnanläggning m.m. Ett par väsentliga skillnader är att Känsö omfattar hela ön och det kringliggande vattenområdet samt att det inte finns någon uppgift om byggnadsminnesmärkning på Arkö i fastighetsregistret eller annat framtaget underlagsmaterial.

35 miljoner kr är ett utgångsbud. Enligt egen utsago har Sjöfartsverket "upphandlat en mäklartjänst och går ut med Arkö och testar intresset på öppna marknaden". Ett faktum är dock att Norrköpings kommun har bjudit 21 miljoner kr för fastigheten.

Haninge Björkö 1:1 – Säljare: Björkö Gård AB

I Stockholms södra skärgård, ca 3,5 mil sydost om stadens centrum, ligger Björkö (som inte har någon fast landförbindelse). Förutom försäljningsobjektet Björkö 1:1 – som har en areal om 122 ha och omfattar ca 90% av öns yta – finns ett 20-tal småhusfastigheter på ön. Förutom landarealen ingår ett stort vattenområde med mindre skär i fastigheten.

På fastigheten finns ett 15-tal byggnader av varierande storlek, ålder och funktion. Mest framträdande är det stora bostadshuset uppfört 2006 med boytan 340 m² och biytan 120 m² (taxeringsuppgifter). Vid den norra viken finns en hamnanläggning med bl.a. ett stort båthus.

I marknadsföringen framhävs att ägandet är i bolagsform och kan förvärvas av juridisk person. Fastigheten är taxerad som lantbruksenhet. Kartor och mäklarbeskrivning med foton i urval bifogas som ***bilaga 14a-b.***

Begärt pris för Björkö 1:1 är 35 miljoner kr.

Likheter mellan Björkö 1:1 och Känsö består främst i att båda är öar belägna relativt långt ifrån fastlandet och att båda har stora markarealer med tillhörande vattenområde och skär. Stor skillnad föreligger dock i byggnadsbeståndet, där det på Björkö finns ett stort och modernt bostadshus som "erbjuder ett exklusivt boende" samt ytterligare 4 st bostadshus. Sannolikt finns också större möjligheter att hitta kapitalstarka köpare till objekt i Stockholms skärgård än i Göteborgs.

Råö Gård, Kungsbacka – Säljare: Charlotte Gyllenhammar, Oscar Gyllenhammar, Sophie Mattsson

På den sydvästra delen av Onsalahalvön, Kungsbacka kommun, ligger Råö Gård. Huvudobjekt är fastigheten Råö 1:7, som har en areal om drygt 56 ha. Fastigheten är samtaxerad med flera andra och enligt mäklarbeskrivningen är försäljningsobjektets totala areal 154 ha.

På Råö 1:7 finns det 8 st byggnader av varierande storlek, ålder och funktion. Mest framträdande är det extremt stora bostadshuset. Byggnaden är uppfört 1926 samt om- och tillbyggd 1988 till en boyta om 813 m² och en biyta om 100 m² (taxeringsuppgifter). Vid stranden, strax söder om bostadshuset, finns en hamnanläggning och en stor magasinsbyggnad med egen brygga. Kartor och mäklarbeskrivning med foton bifogas som ***bilaga 15a-b.***

Begärt pris för Råö Gård är idag 65 miljoner kr. Objektet har tidigare varit utannonserat för 100 miljoner kr.

Råö Gård ligger på Sveriges västkust och har en stor landareal. I övrigt är det stora skillnader mellan objekten. Försäljningen av Råö Gård riktar sig till köpare som söker ett prestigefyllt *och* modernt boende, vilket inte Känsö kan erbjuda idag. En annan mycket betydelsefull skillnad är att Råö har fast landförbindelse.

Slutsats av ortsprismaterialet avseende "Fiktiva Känsö"

Sammantaget bedöms att de tre ovan relaterade försäljningsobjekten visar mot att "Fiktiva Känsö" skulle kunna bjudas ut till försäljning på den öppna marknaden till ett begärt pris om högst 35 miljoner.

Känsö i hela sin komplexitet

Den ovan definierade enheten – "Fiktiva Känsö" - är ju inte värderingsobjektet i hela sin komplexitet.

Den mest problematiska frågan rör ju detta med att merparten av byggnaderna med omgivning är statligt byggnadsminne. Lagstiftaren har nog - kan man utgå från - inte förutsatt att byggnader som förklarats för statliga byggnadsminnen saknar civilrättsligt stöd att stå kvar.

Enligt 5§ förordningen (1999:1229) om statliga byggnadsminnen – SBM – har Riksantikvarieämbetet tillsyn över de statliga byggnadsminnena. Enligt 8§ SBM får ett statligt byggnadsminne inte överlåtas till annan om det finns risk för att överlåtelsen kan leda till att dess kulturhistoriska värde minskar. Regeringens medgivande krävs om Riksantikvarieämbetet motsätter sig överlåtelsen. Enligt 9§ SBM skall när ett byggnadsminne överlåts Riksantikvarieämbetet och länsstyrelsen omedelbart underrättas. Där sägs vidare att det av lagen (1988:1950) om kulturminnen m m – KML - framgår att om ett statligt byggnadsminne övergår till annan ägare än Staten blir det byggnadsminne enligt den lagen.

Beträffande ersättning och inlösen till följd av skyddsbestämmelserna finns bestämmelser i 120§ KML. Ersättning kan utgå vid vägrad rivning eller om pågående markanvändning avsevärt försvåras. Om synnerligt men uppkommer är Staten ersättningsskyldig. Som Thomas Adlercreutz anför i sin bok Kulturegendomsrätt 2001, sid 262, är ersättningsbestämmelserna "onekligen komplicerade".

Den potentielle köparen får en mängd frågeställningar att brottas med om markområdet förvärvas. Om Staten lämnar ön kvarstår då det statliga byggnadsminnet? Om byggnadsminnet kvarstår kan beslutet angripas med extraordinära rättsmedel. Vad krävs för att det statliga byggnadsminnet ska vara överlåtet? Om byggnaderna skyddas som byggnadsminne enligt KML när Staten lämnar ön: vilken ersättning kan då påräknas? Kan Staten, innan de avträder, ta bort alla byggnader som inte är statliga byggnadsminnen - liksom merparten av de anläggningar, bl a hamn med pir - som har uppförts? Kan Staten bli skadeståndsskyldig?

Frågorna är som sagt många. Med tanke på tyngden i de kulturhistoriska intressena får nog en köpare räkna med att de byggnader som är statliga byggnadsminnen kommer att finnas kvar och skyddas av samhället.

Beträffande ytterligare exploatering får man nog också räkna med stor restriktivitet med hänsyn till områdets riksintresse. Som kommunen redovisat i sin översiktsplan aktualiseras frågan om naturreservat om militären lämnar området.

Det är mycket vanskligt att uppskatta ett sannolikt försäljningspris i dag om området säljs med de oklarheter som råder. Eftersom det är en möjlighet att förvärva en egen ö finns det dock en särskild lockelse att bli ägare. Spridningen vid en marknadsförsäljning kan bedömas vara stor. Om något sannolikt försäljningspris ska anges såsom en storleksordning anges här 10 miljoner kr.

Expropriationsscenariot

En situation som kan uppstå är att Staten bestämmer sig för att expropriera ön. Frågan är vilken ersättning som då skall utgå? En grundläggande princip är då att bortse från expropriationsändamålet. Som framgår av de rättsfall (NJA 2008 s 510) som nyligen avgjorts rörande master med ledningsrätt får de byggnader och anläggningar som Staten uppfört anses utgöra expropriationsföretaget från vilka ska bortses. Den intressanta frågan blir i stället vilket markanvändning som ersättningen ska grundas på?

Ofta är det svårt att styrka vilken markanvändning som varit aktuell om inte expropriationen kommit till stånd. Den ledande principen är emellertid att försätta den som utsätts för tvångsingreppet i samma ekonomiska situation som om ingreppet inte skett.

Richard Hager berör i sin bok Värderingsrätt, 1998, den här problematiken. Hager redogör bl a på sid 124 för hur frågan hanteras i USA. Det kan här handla om att bedöma vilken användning som ersättningen skall grundas på. Användningen kan vara den aktuella, den mest sannolika eller "the highest and best use". Som krav gäller att fastigheten skall vara lämpad för ändamålet, att det finns en framtida efterfrågan och att det inte är fråga om ett spekulativt användningssätt. Som Hager själv (sid 113) beskriver saken är USA intressant i ett komparativt perspektiv eftersom doktrinen och utvecklingen där har dominerat debatten.

Vad gäller Känsö finns det faktiskt ett sorts svar på hur utvecklingen sannolikt hade gestaltat sig om inte expropriationsföretaget varit. Innan karantänsstationen etablerades på Känsö hade i en karantänsförordning 1770 föreskrivits att karantänsplatsen på västkusten förlades till Vargö håla. Landshövding Taube ansåg dock att Vargö håla var en alltför frekventerad ankarplats för att lämpa sig för isolering av smittförande fartyg. Magistratet i Göteborg ansåg att Vargö hålas inlopp var för trångt och i stället blev det Känsö sund som blev karantänsstation. (Uppgifter ur broschyr från Försvarsmakten).

Ön Vargö ligger alldeles jämte Känsö och är av liknande storlek (se bilagan 1). På Vargö finns i dag ett 20-tal småhusfastigheter och en värdshusbyggnad. Bebyggelsen är till övervägande delen belägna på öns nordöstra hörn, se ***bilaga 16***.

Den utveckling som kommit till stånd på Vargö kan ses som det troliga scenariot även för Känsö om karantänsanläggningen inte hade kommit till stånd där.

Ersättning vid expropriation

Ersättningen bestäms här som värdet av 21 bostadstomter på Känsö jämte viss ersättning för övriga mark- och vattenområden.

Till underlag för värderingen har sökts försäljningar av småhusfastigheter (alla kategorier) på Vargö i fastighetsprissystemet VDPro. Sökning efter köp genomförda under hela 2000-talet har resulterat i endast ett enda köp: fastigheten Styrsö 1:314, som såldes av Allmänna Arvsfonden till en privatperson i december 2005 för 2.100.000 kr. Fastigheten var vid köpetillfället bebyggd med ett gammalt fritidshus med 68 m² boyta och låg standard. Uppgifter om köpet och karta bifogas som ***bilaga 17a-b***.

Idag är fastigheten taxerad (i FFT 2009) som typkod 213 – Småhusenhet med byggnadsvärde mindre än 50.000 kr. Taxeringsvärdet för marken är 1.626.000 kr. Detta grundas på en areal om 1.247 m², att vatten och avlopp saknas samt att fastigheten har en strandnära belägenhet (högst 75 m utan egen strand). Fastigheten har emellertid andel i – Styrsö ga:7 - en gemensamhetsanläggning för bl.a. en vattenledning från Styrsö (med kommunalt vatten) och har ledningsrätt "avseende rätt att bibehålla och ersätta befintlig färskvattenledning". Taxerad som en tom med tillgång till vatten (och i övrigt samma värdefaktorer) blir taxeringsvärdet för tomten 1.646.000 kr, vilket uppräknat till marknadsvärdenivå med faktorn 1,33 ger 2.189.000 kr.

Sökning av tomtköp inom hela Göteborgs södra skärgård under 2010 och 2011 har resulterat i 8 st köp, se ***bilaga 18***. Medelvärdet av köpeskillingarna är 1.816.000 kr.

Sammantaget bedöms att det ovan redovisade ortsprismaterialet visar mot en värdenivå för en tänkt småhustomt på Känsö i dagens prisnivå om ca 2 miljoner kronor. För 21 tomter blir värdet då 42 miljoner kr.

Övriga mark- och vattenområden värderas schablonmässigt till 500.000 kr.

Totalt bedöms marknadsvärdet till 42.500.000 kr

Arrendeupplåtelse

I värderingsuppdraget ingår även att bedöma skälig årlig arrendeavgift. Denna bedöms uppgå till 5% av bedömt markvärde, d v s 500.000 kr vid utarrendering till annan än Staten respektive 2.125.000 kr vid utarrendering till Staten.

Sammanfattning

Känsö är i dagsläget ett mycket komplicerat värderingsobjekt. Mark och byggnader är i olika ägares hand. Byggnadernas ägare – Staten – saknar i dag civilrättslig rätt att ha byggnaderna kvar. Merparten av byggnaderna åtnjuter vidare skydd som statligt byggnadsminne med kraftiga åtgärdsrestriktioner, rivningsförbud och underhållsplikt.

Det är mycket vanskligt att bedöma marknadsvärdet under rådande förhållanden. Det prisintervall som en tänkt försäljning på den öppna marknaden skulle kunna resultera i har en stor bredd. Om något sannolikt försäljningspris ska anges som en storleksordning blir det 10 miljoner kr.

Om Staten exproprierar marken bedöms den utveckling som kommit till stånd på Vargö som det troliga scenariot även på Känsö om inte karantänsanläggningen kommit till stånd. Marknadsvärdebedömningen blir då 42.500.000 kr.

Om utarrendering av mark kommer till stånd bedöms skälig årlig arrendenivå till 5% av bedömt värde d v s 500.000 kr vid utarrendering till annan än Staten respektive 2.125.000 kr vid utarrendering till Staten.

Pierre Nordh

Roger Falk

Av ASPECT auktoriserade fastighetsvärderare

AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE
AUTHORISED REAL ESTATE VALUER
ASPECT

BILAGA 1 (i)

ValueringsInstitutet
I VÄSTRA SVERIGE AB

VÄRDEUTLÅTANDE

Samfälligheten
Göteborg Brännö S:86, del av

Postadress	Organisationsnummer	Gatuadress	Telefon	Telefax
E.A.Rosengrens gata 32 421 31 VÄSTRA FRÖLUNDA	556559-7589	E.A.Rosengrens gata 32	031-49 57 40	031-49 57 07

1. Uppdragsbeskrivning

1.1 Värderingsobjekt

Fastigheten Göteborg Brännö S:86, del av

1.2 Uppdragsgivare

Fortifikationsverket.

1.3 Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och skall enligt uppdragsgivaren användas som beslutsunderlag vid strategiska beslut. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden.

1.4 Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är okt månad år 2012.

1.5 Allmänna villkor

Värderingsinstitutet ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att felaktigt lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.

Fastighetsbeskrivningen avser endast ge en översiktlig information av värderingsobjektet.
Besiktningen/inventeringen har ingen självständig betydelse utan syftar endast till att ge underlag för marknadsvärdebedömningen.

Vidare åligger det en eventuell köpare att själv bilda sig en uppfattning om mark, byggnader, sammansättning, gränser mm. Utlåtandet fritar således inte en köpare i något avseende från dennes undersökningsplikt eller en säljare från dennes upplysningsplikt enligt JB 4:19.
Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset för en fastighet om den utlyses på den öppna marknaden vid en viss angiven värdetidpunkt. Ett marknadsvärde kan aldrig bestämmas, endast bedömas

1.6. Underlag

Översiktlig besiktning av fastigheten ägde rum 2012-10-02 av Klas Amvall.

Följande offentliga källor har använts:
- Fastighetsdatasystemet (FDS).
- Fastighetstaxeringsregistret.

Följande uppgifter har erhållits från uppdragsgivare:
- Inhämtade tekniska uppgifter, användning, ytor mm.

2. Objektsbeskrivning

2.1. Värderingsobjekt och omgivning

Värderingsobjektet är del av en samfällighet, Brännö S:86 som är belägen i Västra Götalands län, Göteborgs kommun, Södra skärgården. Jfr karta bilaga 1. Den del som har värderats är hela ön Känsö, med byggnader, brygganläggningar mm.
Omgivningen utgörs av skärgård med hav och öar runt omkring. Några öar är bebodda året runt.

2.2. Rättsliga förhållanden mm

I bilaga återfinns ett officiellt utdrag ur Fastighetsdatasystemet (FDS). Av denna bilaga framgår bl. a:

1. Lagfarna ägare är ca 350 st fastigheter på Brännö
2. Planförhållanden.
3. Taxeringsuppgifter.

Typkod har ej åsatts för värderingsobjektet varför fastighetsskatt ej utgår.

Planer och bestämmelser

För området finns ingen detaljplan.
För hela ön finns bestämmelser som reglerar vad man får göra och även vad man som fastighetsägare har skyldighet att göra. Hela ön är minnes-märkt, vilket bl.a. innebär följande.

1) Förbud mot att förändra markens karaktär. Dvs. större markarbeten/ändringar är ej tillåtna. Ifall någon förändring ska göras måste tillstånd sökas hos Riksantikvarieämbetet..
2) Många växter och djur är fridlysta
3) Begränsningar för hur man får vistas på ön. Dels pga militär sekretess, men även beroende på att det finns många fridlysta växter.
4) Förbud mot att ändra byggnaders karaktär och utseende.
5) Förbud mot att ändra byggnaders bärande stomme och planlösning/rumsindelning.
6) Skyldighet att bevara byggnader och att sköta om dem med traditionella material/metoder med hänsyn tagen till deras ursprungliga uppförande.
7) Förbud att riva byggnader
8) Förbud att uppföra nya byggnader
9) På området finns fornlämningar

Byggnaderna på området ägs enl. uppg. av annan ägare än markens ägare och är därför att betrakta som byggnader på ofri grund. De används idag för militär verksamhet och bedöms idag omfattas av förevarande bestämmelsers intentioner.

2.3. Areal och tomt

Ön har en areal om ca 58 ha.
Den är bebyggd på ett mindre område av den norra delen. Där finns även kajer och hamnanläggningar. Det finns också några mindre byggnader på andra platser på ön.
Övrig mark består huvudsakligen av naturområden i form av berg, skog/skogsimpediment och (lite) ängsmark. Havsvikar med skyddade naturliga badplatser finns på några ställen. Äldre kyrkogård finns på ön. Några upptrampade stigar finns på del av ön. Från öns högsta punkt, har man extremt god utsikt runt hela horisonten.

2.4. Byggnader

På ön finns 17 byggnader som alla används av försvarsmakten. De flesta byggnaderna ligger relativt väl samlade i norra delen av ön. Några mindre byggnader finns även mitt på ön. Se kortfattad beskrivning nedan under pkt 3.3. Total uthyrningsbar area är ca 5 365 m².

De flesta byggnaderna är ursprungligen uppförda under 1800-talet, för att användas som karantän-bostäder åt människor på väg till Sverige från andra delar av jorden. Det är mest byggnader för boende i form av ett flertal logement och hygienrum. Några byggnader har även kontorsrum, samvarorum och mindre rum för boende. En byggnad som är uppförd 1968 innehåller en stor matsal och utrymme för matberedning.

Dessutom finns några mindre byggnader med olika användningsområde.

Byggnaderna i området har gemensam lösning för el, vatten och avlopp. Uppvärmning av byggnader sker via två st oljeeldade pannor i en separat byggnad, värmen transporteras via kulvert till övriga byggnader.

2.5. Läge och kommunikationer

Objektet har ett mycket naturskönt läge i utkanten, västra delen av Göteborgs södra skärgård. Goda möjligheter till naturupplevelser som dock begränsas av, för ön, gällande bestämmelser.
Tillgängligheten bedöms vara dålig, spec. vintertid. Reguljär färjetrafik saknas, ön kan endast angöras med egen båt.

2.6. Objektets marknadsförutsättningar

Värderingsobjektet bedöms passa rel. bra för nuvarande verksamhet och lokalerna är i stort sett anpassade för verksamheten.
Att finna andra alternativa användningsområden för lokalerna bedöms dock vara ganska svårt. Framför allt beroende på att de är svårtillgängliga och att det saknas reguljära kommunikationer till ön. Detta gör också att det troligen blir mycket svårt att få annan verksamhet ekonomiskt bärkraftig. Dessutom så finns det många restriktioner beträffande vad man får göra med byggnaderna och vad man får göra på ön, vilket ytterligare försvårar möjligheten till andra alternativ. Det är troligen svårt att över huvud taget få tillstånd att bedriva andra verksamheter på ön.

Sammantaget bedöms enligt ovanstående, den nuvarande verksamheten vara den mest fördelaktiga.

Framtida bebyggelse

Att få uppföra ytterligare byggnader på området bedöms idag ej vara möjligt.

3. Värdering och ekonomisk redovisning

3.1. Allmänt

Värdering av objekt liknande den aktuella fastigheten, utförs vanligen via en ortsprismetod och/eller en avkastningsmetod. Det aktuella objektet är mycket speciellt, såväl till sin karaktär, storlek och läge, vilket medför att en ortsprismetod är svår att tillämpa, då det enbart finns ett fåtal direkt jämförbara objekt. Även en avkastningsmetod bedöms vara svår att upprätta, eftersom det inte finns många direkt jämförbara objekt för att kunna bedöma aktuella hyres/arrendenivåer. Värdebedömningen får i största möjliga mån upprättas med utgångspunkt från värderarens allmänna kännedom om fastigheter inom jämförbara områden.

3.2. Allmänna förutsättningar för bedömning av objektet

Det har varit oklarheter beträffande ägandeförhållandet av objektet, och byggnader har uppförts av annan än fastighetsägare. Eftersom värdet på objektet är starkt beroende både av begränsningar och av tillstånd till vad man får göra med marken, framför allt event. byggnation, så har vi valt att bedömt värdet utifrån 4 olika hypotetiska förutsättningar.

1) Objektets värde som råmark, med förutsättning att byggnader ej hade uppförts och med hänsyn till alla idag gällande begränsningar betr. tillgänglighet, naturskydd mm.
2) Objektets värde som råmark med förutsättning att byggnader ej hade uppförts. Värdet är bedömt med förutsättningen att några av idag gällande begränsningar ej hade funnits (gäller skyddet för byggnader, växtlighet och tillträde som har uppkommit pga områdets användning som karantänboende/militärområde). Skyddet för djurliv har förutsatts gälla, eftersom det finns på ett flertal öar i området. Detta bedöms vara det värdet som objektet skulle ha haft idag, under förutsättningen att ursprungliga ägare hade fått förvalta/disponera ön och att inga byggnader hade uppförts, vidare förutsätts för detta fallet att byggnadslov för nya byggnader ej skulle kunna erhållas.
3) Objektets värde under förutsättning att byggnader hade uppförts med ett enda arrendeavtal för all mark på ön, inkl. tomtmark för byggnader. Vid bedömningen har även tagits hänsyn till alla begränsningar som reglerar möjligheten att utnyttja marken. Hyresbeloppet för arrendeavtalet har bedömts efter dagens nivå. Ifall det hade upprättats i samband med ursprunglig byggnation så hade beloppet troligen varit ett annat.

4) Objektets värde under förutsättning att byggnader hade uppförts med ett särskilt arrendeavtal för varje byggnad på ön och ett arrendeavtal för all övrig mark på ön. Vid bedömningen har även tagits hänsyn till alla begränsningar som reglerar möjligheten att utnyttja marken. Hyresbeloppet för arrendeavtalet har bedömts efter dagens nivå. Ifall det hade upprättats i samband med ursprunglig byggnation så hade beloppet troligen varit ett annat. Vidare bör noteras att markens värde i detta fallet ökar avsevärt beroende på att marken har fått bebyggas.

3.3 Avkastningsmetod

3.3.1. Allmänt – lokalhyror

Fastigheten och dess lokaler används helt av militären. I första hand som konferensanläggning eller för anordnande av kurser eller studiebesök.
Byggnader bedöms vara väl disponerade för denna verksamhet.

Värdeutlåtandet avser avkastningen från tomtarrende. Tomtarrendets storlek bedöms i detta fallet vara i stort sett oberoende av event. avkastning från byggnaderna. Dock skulle en onormalt stor avkastning från byggnader kunna motivera ett förhöjt arrende, varför en översiktlig bedömning av hyror har utförts.

HYRESBEDÖMNING

Vid en värdering av fastigheten bör en hyresbedömning ske av dessa lokaler. Då värderingen avser marknadsvärde, bör hyror åsättas som speglar lokalernas attraktion på den lokala fastighetsmarknaden. I det här sammanhanget finns flera faktorer som bör beaktas vid hyressättningen.

- Lokalernas storlek
- Lokalernas flexibilitet
- Lokalernas allmänna standard och skick

Dessutom måste sedvanliga faktorer beaktas såsom

- Lokalernas läge
- Tillgängligheten till lokalerna
- Efterfrågan på orten

Hyressättningen bör i huvudsak utgå från lokalernas attraktion på allmänna fastighetsmarknaden och därmed vilka hyresnivåer som kan tänkas vara rimliga, beaktat de faktorer som redovisats ovan.

LOKALTYPER OCH MARKNAD

Vid all typ av hyressättning sker utgångspunkten utifrån lokaltyp (användning) och läge. Dessutom finns flera faktorer som i sig bedöms som mycket viktiga, nämligen lokalstorlek och flexibilitet. Mindre lokaler är så gott som alltid mer efterfrågade än stora lokaler och flexibilitet, d.v.s. möjlighet till förändrad användning, är också högt prioriterade för hyresgäster

Fastigheten har i sig ett mycket bra läge med strandtomt på Känsö.
Boende på ön kan idag ej ske, beroende på områdets restriktioner, men på några öar runt omkring finns stora möjligheter för boende, företrädesvis i småhus. Kommunikationer med reguljär båttrafik är möjlig för flera omkringliggande öar, men inte för Känsö.

Hyresnivåerna för lokaler i Göteborgs kommun är mycket varierande beroende på vilket område som fastigheten är belägen i. Variationen inom lokaltyperna kan också vara betydande, beroende på ålder/standard, läge och lokalstorlekar. Vakansen i orten för flertalet lokaltyper bedöms som låg, för bostäder bedöms den vara mycket låg, och för industri/kontorslokaler bedöms den vara låg.

AKTUELLT OBJEKT

Det aktuella objektet med dess lokaler bedöms ha såväl fördelar som nackdelar. Till fördelarna räknas den geografiska närheten invid vattnet och med kajanläggningen, samt att lokalerna är relativt allmängiltiga, dock är de begränsat flexibla. Nackdel är att byggnader ej får ändras/byggas om, varken på in- eller ut-sida.

Beträffande lokalernas allmänna kondition, bedöms de vara väl underhållna och o bra skick. Dock bedöms standarden vara något låg.

Den förmodligen enskilt största parametern ovan är lokalernas tillgänglighet. Eftersom det saknas reguljär båttrafik till ön, innebär det att tillgängligheten får anses vara mycket dålig. Spec. vintertid, då det periodvis kan vara nästan omöjligt att överhuvudtaget komma fram till ön.

RIMLIGA HYRESNIVÅER

Nedan finns en uppställning, där ytor och möjliga hyresnivåer (exkl. värme) för resp. lokaler/byggnader redovisas. Bedömningen har gjorts med utgångspunkt från kriterier enl. ovan.

Byggnad nr	Benämning	Byggår	Boarea	Biarea	Hyra bo kr/kvm	Hyra bi kr/kvm	Årshyra Tkr
1	Kanslihus SBM	1818	430	140	425	75	193 250
2	Kasern SBM	1818	1 030	200	350	75	375 500
3	Kasern SBM	1818	680		350		238 000
4	Kasern SBM	1818	370	25	350	75	131 375
5	Förråd	1818	500	400	350	100	215 000
7	Förläggningsbyggnad	1821	140	40	375	50	54 500
10	Mäss/förläggning	1903	270	170	425	75	127 500
11	Förläggningsbyggnad	1893	35		375		13 125
12	Lusthus SBM			15		200	3 000
13	Parloir BMM	Äldre	40		250		10 000
15	Förråd	Äldre		100		150	15 000
16	Förråd vid tornet	Äldre		50		100	5 000
19	Bagarstuga SBM	1800	30		350		10 500
30	Pir	1873	0				0
32	Pir	1940	0				0
33	Brygga	1940	0				0
35	Färjeläge		0				0
41	Militärrestaurang	1968	540		375		202 500
46	Barack f.d. AMS		70		450		31 500
47	Bastu/pannrum			80		100	8 000
94	Vägar o planer		0				0
100	Känsö Torn	Äldre		10			0
	Summa		4 135	1 230			1 633 750

3.3.2. Allmänt – lokalhyror – drift och underhåll

DRIFT- OCH UNDERHÅLL

Bedömning av utbetalningar för drift och underhåll, exkl. värme har uppskattats utifrån erfarenhetsmässig kännedom om liknande objekt.
Aktuella byggnader bedöms ha avsevärt förhöjda kostnader för drift och underhåll främst beroende på att de är belägna alldeles intill havet, några byggnader är belägna på uppfyllda grunder på havsbotten, varför de är omgivna av havsvatten. Kostnaden för drift och underhåll bedöms också öka avsevärt, emedan byggnader är kulturminnesklassade med förhöjda krav på att byggnader ska hållas i bra skick och med krav på att renoveringar sker med traditionella material/metoder
Bedömda kostnader för drift och underhåll är i genomsnitt ca 250 á 275 kr/m². Dessutom tillkommer kostnader för hamnanläggning och underhåll av markområden. Totalt bedöms en kostnad om ca 1.6 Mkr/år vara rimlig för drift och underhåll.
Enl. uppg. från förvaltare har kostnaden de senaste åren varit drygt 3 Mkr/år. Troligen har en del större reparationer ägt rum under den perioden vilket har gjort att kostnaden har blivit högre än normalt.

FASTIGHETSSKATT

Värderingsobjektet saknar typkod och har därför inget taxeringsvärde och åläggs heller ingen fastighetsskatt

3.3.3. Allmänt – Arrende

ARRENDE

För byggnader som är uppförda på ofri grund, dvs. byggnaden ägs av annan person än markägare, utgår i normalfallet ett arrende. Arrendets storlek bestäms helt av markägare och byggnadsägare. Vissa formella krav kan ställas på kontraktet för att det ska vara giltigt. Ifall markägare och byggnadsägare inte kan komma överens om storleken på arrendet, kan event. arrendenämnden bestämma ett skäligt arrendebelopp. Beloppet kan också bedömas genom att jämföra med andra liknande arrendeavtal. Faktorer som har betydelse för arrendets storlek är bl.a. området, läget i området, storleken av arrendemarken och vilka möjligheter som finns att använda och bebygga marken. Som nämnts ovan skulle även en onormalt stor hyresavkstning från byggnader innebära grund för ett förhöjt arrende. Hyresavkastningen från aktuella byggnader bedöms ej vara så stor att den skulle kunna motivera ett förhöjt arrende.

Nedan finns en uppställning av bedömda värden på arrendets storlek för de byggnader som finns på området. Vid bedömningen har förutsatts att arrendet omfattar ett "lagom stort" markområde runt byggnaden. Med "lagom stort" avses den mark som med hänsyn till byggnadens användning och storlek bedöms vara normal. Hänsyn har även tagits till hur omgivande byggnader är placerade i förhållande till varandra, så att varje byggnad ska kunna få en så bra och funktionell tomt som möjligt.

I dagsläget används hela ön av annan än markägaren. Den sista posten i tabellen gäller därför för den mark som idag inte är bebyggd. Detta belopp bedöms vara något lägre än ett arrende av hela ön, under förutsättning att inga byggrätter skulle finnas.

Byggnad nr	Benämning	Byggår	Boarea	Biarea	Bedömt arrende Tkr
1	Kanslihus SBM	1818	430	140	55
2	Kasern SBM	1818	1 030	200	30
3	Kasern SBM	1818	680		30
4	Kasern SBM	1818	370	25	30
5	Förråd	1818	500	400	30
7	Förläggningsbyggnad	1821	140	40	30
10	Mäss/förläggning	1903	270	170	45
11	Förläggningsbyggnad	1893	35		30
12	Lusthus SBM			15	10
13	Parloir BMM	Äldre	40		35
15	Förråd	Äldre		100	10
16	Förråd vid tornet	Äldre		50	10
19	Bagarstuga SBM	1800	30		25
30	Pir	1873	0		
32	Pir	1940	0		
33	Brygga	1940	0		
35	Färjeläge	0	0		
41	Militärrestaurang	1968	540		45
46	Barack fd AMS	0	70		40
47	Bastu/pannrum	0		80	15
94	Vägar o planer	0	0		
100	Känsö Torn	0		10	10
	Summa		4 135	1230	480
	Övrig mark				80
	Summa				560

4. Slutsatser

4.1 Resultat/sammanfattning

Enl. stycke 3.2 ovan har 4 st värdebedömningar med helt olika hypotetiska förutsättningar utförts. Här redovisas de bedömningar som ligger till grund för värdebedömningen i de olika fallen.

Generellt kan man säga att värde på markområden i normalfallet kan bestå av t.ex. jakträtt, skogsvärde, värde som betesmark, åkerbruksvärde, arrendeintäkter, andra ev. möjligheter att nyttja marken samt ett förväntansvärde på att i framtiden ev. kunna exploatera området. Vissa kapitalstarka investerare ser också mark som en mycket säker investering, med ett slags egenvärde, och kan därför ofta betala något mer än vad en normal värdebedömning skulle indikera. I samtliga 4 fall nedan har vi därför avrundat våra bedömda värden uppåt.

Att observera är de stora skillnader på objektets värde som blir, beroende på vad man får eller inte får göra med området. Där finns idag ett flertal regler som styr vad man får/måste göra med byggnader, mark mm. En del av dessa regler har sitt ursprung i brukarens verksamhet, och en del regler får anses vara generella för hela området. Vi har därför redovisat 4 olika hypotetiska alternativ med 4 helt olika värden beroende på vilka olika regler som har förutsatts gälla i varje särskilt fall.
Vi bedömer också möjligheterna, att inom rimlig framtid kunna få exploatera marken ytterligare, i princip vara uteslutna.

Sammantaget kan också sägas att objektets värde till stor del beror på att brukaren har använt objektet under lång tid. Negativ inverkan på värdet beroende på att det har tillkommit nya regler och begränsningar och positiv inverkan genom att byggnader har uppförts och att det därmed idag finns byggrätter.

1) För det hypotetiska fall att marken enbart hade använts som råmark och att ingen byggnation skulle kunna tillåtas. Alla idag gällande restriktioner förutsätts gälla. Marken bedöms i detta fall vara i stort sett värdelös. Av värdefaktorerna redovisade ovan är det i stort sett enbart jakträtten som bedöms ha någon större betydelse. Vi bedömer att värdet, med avrundning uppåt bör vara ca 2 Mkr
2) För det hypotetiska fallet att inga byggnader hade uppförts på ön och enbart för området sedvanliga restriktioner hade gällt. Vidare förutsätts att totalt byggnadsförbud gäller. Värdet består isf huvudsakligen av jakträtt och möjlighet till användning av ön för t.ex. boskapsskötsel. Värdet bedöms i detta fallet, med avrundning uppåt, vara ca 3 Mkr. För det hypotetiska fallet att byggnation skulle tillåtas, så bedöms att värdet skulle vara avsevärt mycket högre.
3) För det hypotetiska fallet att hela ön hade arrenderats som råmark som en enda enhet. Att få lov att uppföra byggnader ligger helt på arrendatorns ansvar. Arrendet hade fortsatt att gälla, även om inga byggrätter hade kunnat erhållas. Normalt arrende bedöms för det fallet vara i storleksordningen ca 100 tkr, och avrundat uppåt och med ett avkastningskrav på 4% bedömer vi värdet till ca 3½ Mkr
4) För det hypotetiska fallet att alla byggnader skulle ha separata arrendeavtal. Tomtstorlekar har anpassats i görligaste mån efter hur byggnader är placerade idag. Erforderliga servitut för bl.a. tillträde till byggnader förutsätts ha upprättats. Enl. uppställning ovan bedöms summan av tomtarrendena till ca 480 tkr. Dessutom tillkommer ett arrende om ca 80 tkr för resterande obebyggd del av ön. Utgående från bedömda arrendeavgifter om ca 560 tkr, med ett avkastningskrav på 4½ %, och avrundat uppåt, bedömer vi värdet till ca 13½ Mkr

4.2. MARKNADSVÄRDE

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av objektet vid värdetidpunkten oktober månad år 2012 till:

Hypotetiskt Fall 1)	**2.000.000,-** **Tvåmiljoner kr**
Hypotetiskt Fall 2)	**3.000.000,-** **Tremiljoner kr**
Hypotetiskt Fall 3)	**3.500.000,-** **Tremiljonerfemhundratusen kr**
Hypotetiskt Fall 4)	**13.500.000,-** **Trettonmiljonerfemhundratusen kr**

Arne Nethander

Klas Amvall

Av Aspect auktoriserad fastighetsvärderare

Bilagor

Bilaga 1: Karta

FastighetSök METRIA

Allmän fastighetsinformation 2012-10-06

Samfällighet

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen
Göteborg Brännö S:86	2011-12-30

Nyckel:
140843162
Förvaltning
Brännö bys samfällighetsförening
Församling
Styrsö

Läge, karta

Område	N	(SWEREF 99 TM)	E	(SWEREF 99 TM)	N	(SWEREF 99 12 00)	E	(SWEREF 99 12 00)	Registerkarta
1		6391909.9		303866.2		6389838.8		134980.4	GÖTEBORG
2		6391753.7		304577.1		6389626.4		133699.5	GÖTEBORG
3		6392087.0		304950.1		6389975.8		134057.4	GÖTEBORG

Areal

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

Planer, bestämmelser och förrättningar

Naturvårdsbestämmelser	Datum	Akt
Djurskyddsområde: Fågelskydd, Skydd fördjurlivet enl §14 nvl	1966-10-20	1480K-XXI-15

Anmärkning: Vistelseförbud del av året. akten berör inre tistlarna, kalvholmen, lökholmen, aveskär, känsö fjärskär, tanneskär eller tunneskär, danmark lilla eller danska liljan, koholmen (styrsö) smörstacken, små lyngskären (näset)

Strandskydd: Förordnande om strandskydd i styrsö församling	1999-12-17	1480K-XXI-62 Arkivplats: XXI

Övriga bestämmelser och utredningar	Datum	Akt
Byggnadsminne: Byggnadsminne	1939-11-10	1480K-XXI-46

Anmärkning: Stora känsö, byggnadsminnesmärke enl §20 kungörelsen om offentliga byggnadsväsendet

Fornlämningar	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	N (SWEREF 99 12 00)	E (SWEREF 99 12 00)	Akt
Fornlämning	6391688.3	305907.2	6389619.9	135031.1	1602:0237.0001 10160202370001
Fornlämning	6391722.9	306380.5	6389675.4	135502.4	1602:0239.0001 10160202390001

Ändamål
Utmark

Delägande fastigheter

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

Beteckning	Andel (%)
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	0,0643
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

Beteckning	Andel (%)
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 4:67	0,2148
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

Beteckning	Andel (%)
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

Beteckning	Andel (%)
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
Förrättning enligt lagen om äganderättsutredning och legalisering	2010-07-05	1480K-2010F194
Fastighetsreglering	2011-03-23	1480K-2010F310

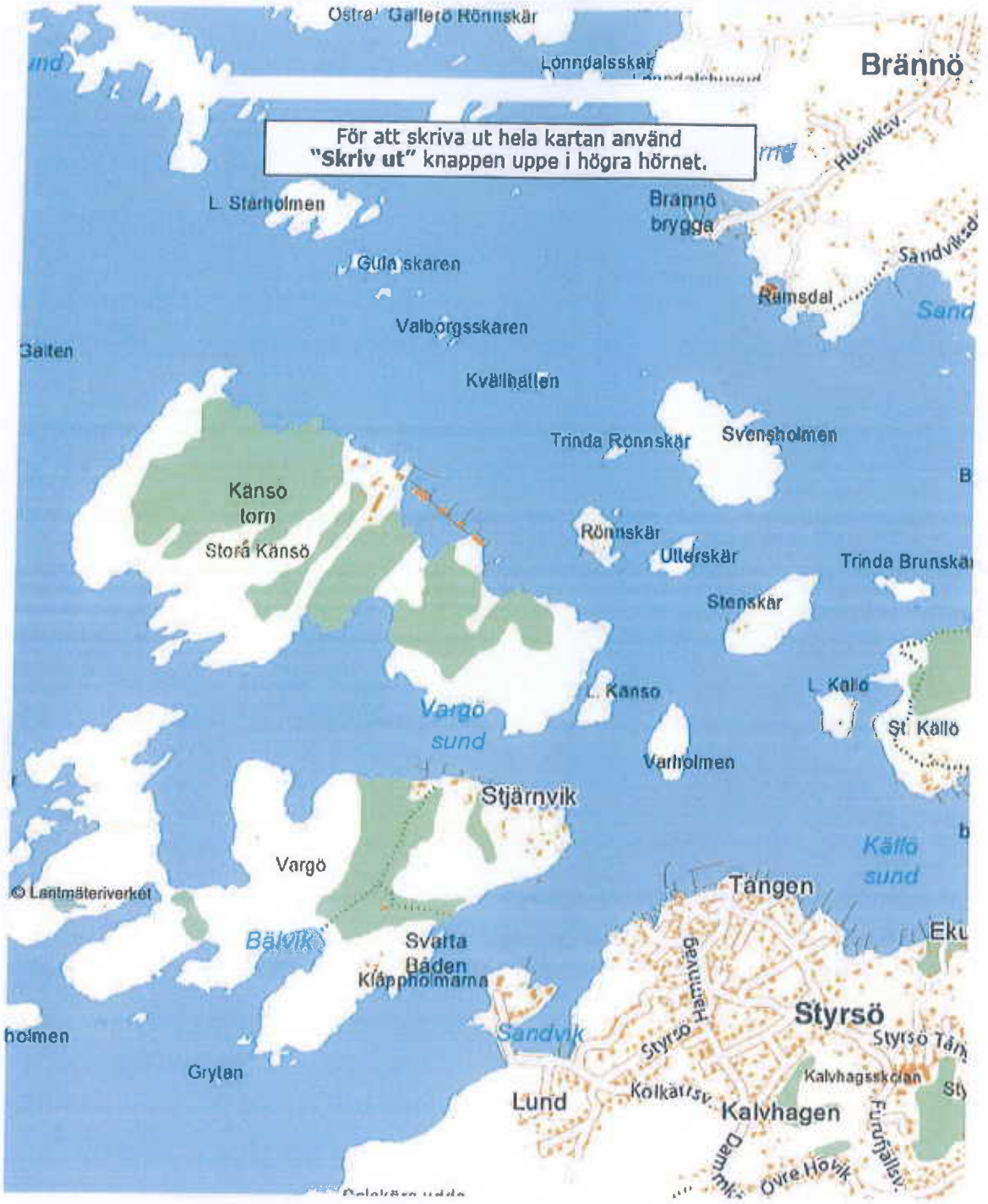
Ajourförande inskrivningsmyndighet

Adress
Lantmäteriet
Fastighetsinskrivning Uddevalla
Box 801
451 27 Uddevalla

Kontorbeteckning: OI33
Telefon: 0771-636363

Copyright © 2012 Metria

Källa: Lantmäteriet


För att skriva ut hela kartan använd
"Skriv ut" knappen uppe i högra hörnet.
Ostra Gallerö Rönnskär
Lönndalsskär
Brännö
Husviksv.
L. Stärholmen
Brännö brygga
Gula skären
Sandviksd
Ramsdal
Sand
Valborgsskären
Galten
Kvällhatten
Trinda Rönnskär
Svensholmen
Känsö torn
Stora Känsö
Rönnskär
Utterskär
Trinda Brunskär
Stenskär
L. Känsö
L. Källö
St. Källö
Vargö sund
Varholmen
Stjärnvik
Vargö
Källö sund
Tangen
© Lantmäteriverket
Bälvik
Svarta Båden
Kläppholmarna
Eku
Hammvag
Styrsö
Styrsö Tån
Sandvik
Styrsö
holmen
Grytan
Kalvhagsskolan
Lund
Kolkärrsv.
Kalvhagen
Furufjällsv.
Dammkär
Övre Hovik