

Värdeutlåtande avseende del av fastigheten  
Vellinge 40:128 i Vellinge kommun

# 1 Uppdragsbeskrivning

## 1.1 Värderingsobjekt

Del av fastigheten Vellinge 40:128 i Vellinge kommun.

## 1.2 Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är:

Vellinge kommun

Eric Arnehed

Mark och Exploatering

235 81 Vellinge

## 1.3 Syfte

Värderingen syftar att bedöma fastighetens marknadsvärde och med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på en fri och öppen marknad. Enligt uppdragsgivaren ska värderingen utgöra underlag i samband med försäljning av del av fastigheten.

## 1.4 Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är maj 2021.

## 1.5 Allmänna villkor

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

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

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

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

## 1.6 Underlag

Okulär besiktning av värderingsobjektet har inte utförts av undertecknad.

Följande uppgifter ligger till grund för värderingen;

- Utdrag ur fastighetsregistret
- Ortsprismaterial
- Planhandlingar
- Lämnade uppgifter från uppdragsgivaren

## 1.7 Förutsättningar

Det berörda området ska värderas utifrån att den kan bebyggas med ca 7,5 radhus i två plan. BYA beräknas till ca 94 kvm per radhus och BTA uppgår till 175 kvm motsvarande ca 150 kvm BRA.

Området ska värderas utifrån förutsättningen att detaljplan har vunnit laga kraft.

# 2 Objektsbeskrivning

## 2.1 Värderingsobjekt och omgivning

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan, "Detaljplan för Vellinge 40:4 m fl vid Södervångsgatan och Bifrostgatan", som anger att det berörda området kan bebyggas med bostäder med tillhörande garage/förråd och miljöhus samt grönytor och parkeringar. Värderingsobjektet ska, enligt detaljplanen, bebyggas med ca 7,5 parhus i två plan om ca 175 kvm BTA. Byggrätten är beräknat till drygt 700 kvm BYA och arealen för den berörda delen av fastigheten uppgår till ca 2 800 kvm. Tanken med området enligt planbeskrivningen är att behålla den gamla gårdsstrukturen så att gårdens historiska form bibehålls.

Värderingsobjektet har ett centralt läge i Vellinge tätort med närhet till service, handel och omsorg samt allmänna kommunikationer i form av buss.

## 2.2 Rättsliga förhållanden

I bilaga återfinns ett officiellt utdrag ur Fastighetsregistersystemet (FRU). Av denna bilaga framgår bl a;

1. Lagfaren ägare
2. Adressuppgifter
3. Planförhållanden
4. Gemensamhetsanläggningar
5. Servitut mm
6. Inteckningar
7. Taxeringsuppgifter

## 2.3 Planförhållanden

Värderingsobjektet omfattas av detaljplanen "Detaljplan för Vellinge 40:4 m fl vid Södervångsgatan och Bifrostgatan". Planen medger en sammanlagd byggrätt om ca 1 300 kvm BTA fördelat på 2 våningar, inom värderingsobjektet. Parkeringsnormen i detaljplanen är 1,5 pp/bostad.

## 2.4 Taxeringsvärde

Fastigheten Vellinge Vellinge 40:128 har åsatts typkod 498 (Industrienhet, gatu-/parkmark). Fastigheten har inte åsatts ett taxeringsvärde i 2019 års taxering eftersom fastigheten är gatu-/parkmark.

# 3 Marknadsförutsättningar

I stora delar av världsekonomin har tillväxten inom industriproduktionen tagit fart de sista åren vilket medför en stark efterfrågetillväxt. Den svenska exporten har växt och vinstläget är starkt inom industrin. Den svaga svenska kronan har ökat konkurrenskraften internationellt. Den svenska ekonomin har dock gått in i en avmattningsfas. Den situation som varit med mycket låga räntor, hög ekonomisk tillväxt går mot sitt slut och kostnaderna för upplåning bedöms öka mot bakgrund av bankernas kapitaltäckningskrav. Såväl framtidsförväntningarna på den svenska ekonomin i stort och på den egna ekonomin är lägre än normalt hos hushållen. Trots det ökar hushållens konsumtionen i takt med uppgången i de disponibla inkomsterna.

I skrivande stund är det ekonomiska läget i världen och Sverige mycket osäkert med anledning av Corona pandemin. Det finns många näringar som drabbas hårt av minskad konsumtion och rörlighet i samhället. Det är en osäker situation och man inte vet hur stor den långsiktiga påverkan kommer att vara på svensk ekonomi och fastighetsmarknaden. Börsutvecklingen visar på att finansmarknaden får en relativt snabb återhämtning och Riksbanken bedöms inte göra några justeringar av reporäntan under den närmaste perioden. Innan pandemin var Sverige i en lågkonjunktur med en svag utveckling på arbetsmarknaden under innevarande och nästa år. Arbetslösheten förväntas öka och enligt prognoserna förväntas arbetslösheten nå 11 % under 2021. Åtgärder har vidtagits för att dämpa utvecklingen men osäkerheten är stor avseende arbetslöshetens utveckling. Sannolikt kan rörligheten på fastighetsmarknaden komma påverkas under en längre tid.

## 3.1 Fastighetsmarknaden

Fastighetsmarknaden har haft en positiv utveckling under flera år med sjunkande avkastningskrav och stigande priser. Trots osäkerheten kring utvecklingen för den svenska ekonomin och räntehöjningarna har den svenska fastighetsmarknaden visat få tecken på en avkylning. Den svenska fastighetsmarknaden utvecklas positivt och lågräntemiljön gör fastighetsinvesteringar mycket lönsamma då glappet mellan låneräntan och avkastningen för fastigheter är stort.

Transaktionsvolymen har varit fortsatt stark under 2020 trots pandemins inverkan. Det har dock noterats att färre men större affärer genomförs än tidigare. Under våren fanns en osäkerhet på transaktionsmarknaden pga Corona pandemin vilket har lett till något lägre transaktionsvolym än året innan. Transaktionsvolymen under första sex månaderna uppgick till 78,5 mkr jämfört med 97 mkr samma period 2019.

Bostadsfastigheter har varit attraktiva investeringar under en längre tid med sjunkande direktavkastningskrav och stigande priser i hela Sverige. Samhällsfastigheter och bostadshyresfastigheter har ett fortsatt starkt investeringsintresse och privatbostadsmarknaden har inte påverkats nämnvärt av Corona pandemin.

I storstadsområdena dominerar fortsatt kontorsmarknaden transaktionsvolymen men i de större städerna utanför storstadsområdena dominerar bostadsmarknaden transaktionsvolymen. Obalansen mellan utbud och efterfrågan har pressat direktavkastningskraven och gjort investeringar i storstadsmarknaderna dyra.

### 3.2 Fastighetsmarknaden i Vellinge för bostäder

Det finns ett stort intresse för investeringar i bostäder men utbudet har varit litet på marknaden. Den privata bostadsmarken har haft en kraftig värdeökning under Corona pandemin.

Prisutvecklingen i Vellinge kommun har varit positiv under de senaste åren. Bostadsrätter har sedan 2018 ökat från 32 170 kr/kvm till 36 870 kr/kvm och det har sålts 205 bostadsrätter det senaste året enligt Svensk Mäklarstatistik. Motsvarande utveckling för villor/småhus är att koefficienten K/T har ökat från 1,66 till 2,02 sen 2018. Prisutvecklingen har varit 7,1 % de senaste 12 månaderna och genomsnittlig köpeskilling är 42 834 kr/kvm och det har sålts 325 småhus i kommunen det senaste året.

Behovet av nya bostäder är stort i alla kommuner runt Malmö enligt Boverket. Kommunerna själva uppger att underskottet av bostäder kommer att bestå under de närmsta åren i princip alla kommuner. Det finns ett fortsatt stort intresse för bostadsfastigheter i Vellinge kommun.

## 4 Värderingsmetod

Värderingen har utförts med hjälp av den så kallade ortsprismetoden. Detta är en metod för bedömning av marknadsvärde för hel eller del av fastighet med ledning av priser som erlagts för likartade fastigheter, jämförelseobjekt. Korrigering görs för tids- och egenskapsmässiga avvikelser gentemot jämförelseobjekten. Köpeskillingarna kan antingen jämföras direkt eller ställas i relation till någon eller några värdepåverkande egenskaper hos fastigheterna t.ex. fastighetens bostadsarea eller årligt driftnetto. Metoden har fördelen att den ger direkt indikation på marknadsvärdet. Begränsningen är att det kan saknas tillräckligt antal helt jämförbara köp.

### 4.1 Byggrätter tomter

Ortsprisutredningen omfattar tomtmark för bostäder/småhus (kod 210) som sålts i Vellinge kommun från 2017-01-01. De tomter som sålts i Skanör-Falsterbo har inte inkluderats i ortsprismaterialet då prisbilden avviker mycket från Vellinge tätort. Det har sålts tomter i flera

bostadsområden i kommunen och framtaget ortsprismaterial omfattar 148 genomförda köp. En sammanställning av de försäljningar som genomförts av aktörer på marknaden, som sålt flera tomter i samma område, finns nedan:

Ängsparken Bostäder AB har sålt 13 fastigheter i utkanten av Vellinge 2021-01-15. Enligt detaljplan "Åkarp 1:15 m fl, Åkarpsgården Hagahill" får området bebyggas med hus i 2 plan med en största bya om 300 kvm och 75 kvm komplementbyggnad. Köpeskillingarna varierar mellan 2 000 000 – 2 075 000 kr/tomt. Tomtstorleken varierar mellan 1 016 – 1 054 kvm i området.

Svensk Husproduktion har sålt 4 fastigheter i utkanten av Vellinge under perioden 2020-11-10 – 2021-03-02. Enligt detaljplan "Herrestorp 3:2, 3:3 m fl" får området bebyggas med hus i 2 plan med en största bya om 90 kvm och i 1 plan med största bya 185 kvm. Köpeskillingarna varierar mellan 1 700 000 – 1 850 000 kr/tomt. Tomtstorleken varierar mellan 603 – 905 kvm i området.

Riksbyggen har sålt 6 fastigheter i utkanten av Vellinge under perioden 2020-05-28 – 2020-09-24. Enligt detaljplan "Herrestorp 3:2, 3:3 m fl" får området bebyggas med hus i 2 plan med en största bya om 90 kvm och i 1 plan med största bya 185 kvm. Köpeskillingarna varierar mellan 1 665 000 – 1 815 000 kr/tomt. Tomtstorleken varierar mellan 587 – 644 kvm i området.

Midroc har sålt 18 fastigheter i utkanten av Vellinge under perioden 2019-04-26 – 2020-05-13. Enligt detaljplan "Herrestorp 3:2, 3:3 m fl" får området bebyggas med hus i 2 plan med en största bya om 90 kvm och i 1 plan med största bya 185 kvm. Köpeskillingarna varierar mellan 1 075 000 – 1 815 000 kr/tomt. Tomtstorleken varierar mellan 337 – 701 kvm i området.

Exploateringshandelsbolaget Arrie by har sålt 26 tomter i Arrie by under perioden 2018-09-27 – 2020-03-30. Detaljplanen "del av Arrie 19:54 och 1:13" medger att 28 tomter får avstyckas varav hälften får bebyggas med 200 kvm bya och 50 kvm och hälften får bebyggas med 150 kvm bya och 50 kvm bia. Köpeskillingarna för tomterna varierar mellan 1 282 000 – 1 588 000 kr/tomt. Tomterna är ca 795 – 1 027 kvm stora.

OBOS Mark AB har sålt 6 tomter under perioden 2018-10-18 – 2019-09-10 för mellan 3 595 000 – 3 750 000 kr/tomt. Detaljplanen för "Höllviken 19:140 m fl, Ljungheda" medger att tomterna får bebyggas med 200 kvm bya inkl komplementbyggnader i 1 till 1 ½ plan alternativt 160 kvm bya inkl komplementbyggnader i 2 plan. Tomterna är mellan 1 020 – 1 094 kvm.

Villa Vellinge AB har sålt 6 tomter i utkanten av Vellinge under perioden 2018-02-09 – 2018-03-02 Tomterna har sålts för 1 575 000 kr/tomt. Tomtstorleken varierar mellan 766 – 921 kvm och får bebyggas med 150 kvm bya och 50 kvm bia alternativt 6 lägenheter i 2 våningar.

Herrestorps Ängar AB har sålt ca 13 tomter för bostadsbebyggelse under perioden 2017-03-20 – 2019-02-15, i Eskilstorp utanför Vellinge. Köpeskillingarna för tomterna varierar mellan 975 000 kr/tomt till 1 250 000 kr/tomt. Enligt detaljplanen "ÄDp Åkarp 1:15 m fl" får området bebyggas i två plan med boa om 300 kvm och bia om 75 kvm. Tomtarean varierar mellan 1 050 kvm – 1 239 kvm.

OBOS Mark AB har sålt 4 tomter för bostadsbebyggelse under perioden 2017-07-26 – 2017-12-22 i Östra Grevie. Köpeskillingen för tomterna varierar mellan 1 150 000 kr/tomt och 1 195 000 kr/tomt. Detaljplanen för "del av Östra Grevie 9:20, 41:2 m fl" medger att tomterna får bebyggas med 180 kvm bya och 60 kvm bia. Tomtarean varierar mellan 862 kvm – 998 kvm.

Trivselhus Mark AB har sålt 7 tomter för bostadsbebyggelse under perioden 2017-06-28 – 2017-09-27 i Höllviken. Köpeskillingen för tomterna varierar mellan 3 650 000 kr/tomt och 3 750 000 kr/tomt. Detaljplanen för "Höllviken 18:26 vid Collins väg" medger att tomterna får bebyggas med 220 kvm bya i ett plan alt 160 kvm bya i två plan. Tomtarean varierar mellan 1 001 kvm – 1 027 kvm.

Götenehus AB har utvecklat ett område i Hököpinge om ca 5 tomter. Tomterna har sålts under perioden 2017-03-31 – 2017-04-28. Detaljplanen "Hököpinge 30:74, Sockervägen" medger 25 % av tomtens area får bebyggas. Köpeskillingarna varierar mellan 1 200 000 – 1 300 000 kr/tomt och tomterna varierar mellan 817 – 969 kvm.

En privatperson har sålt 6 tomter för bostadsbebyggelse under perioden 2017-01-16 – 2017-01-31 i Östra Grevie. Köpeskillingen för tomterna varierar mellan 795 000 kr/tomt och 995 000 kr/tomt. Detaljplanen för "del av Östra Grevie 9:20, 41:2 m fl" medger att tomterna får bebyggas med 140 – 180 kvm bya och 40 – 60 kvm bia beroende på om tomten överstiger 800 kvm. Tomtarean varierar mellan 686 kvm – 1 050 kvm.

Framtaget ortsprismaterial omfattar 148 genomförda köp. Köpeskillingen varierar mellan ca 542 kr/kvm och 3617 kr/kvm. Genomsnittlig köpeskillning är 1 874 kr/kvm och genomsnittlig tomtstorlek är 886 kvm.

Om jämförelse görs med mindre tomter som sålts i Vellinge tätort och nära Vellinge tätort under perioden 2017-01-01 – 2021-04-01 med en tomtstorlek som understiger 500 kvm är den genomsnittliga köpeskillingen 2 691 kr/kvm och den genomsnittliga tomtstorleken är 390 kvm. Genomsnittlig köpeskillning är 1 153 000 kr för en tomt. I det aktuella området är tomterna mindre men byggrätten motsvarar ortsprismaterialet.

#### VÄRDEBEDÖMNING MARK BOSTAD

Inom värderingsobjektet kommer radhus/kedjehus att få uppföras. Tomterna beräknas ha en storlek om ca 200 kvm och en byggrätt om ca 175 kvm fördelat på två plan.

Bedömningen görs att tomterna har högre värde per kvadratmeter än det genomsnittliga köpet i ortsprismaterialet. Tomterna inom värderingsobjektet har dock en mindre tomtareal än det genomsnittliga ortsprismaterialet men byggrätten bedöms motsvara underlaget. Utvecklingen på bostadsmarknaden har varit positiv de senaste åren och efterfrågan bedöms vara stor på orten. Mot bakgrund av de försäljningar som skett i utkanten av Vellinge tätort, avseende radhus/kedjehus, görs bedömningen att marknadsvärdet för en tomt om 200 kvm med en byggrätt om 175 kvm BTA uppgår till 700 000 – 800 000 kr per tomt.

## 5 Kostnader för fastighetsbildning och terrassering

De kostnader som uppstår för fastighetsbildning och grovterrassering bedöms uppgå till ca 150 000 – 200 000 kr per tomt. Ortsprisunderlaget ovan avser tomter som är fastighetsbildade och grovterrasserade men utan anslutningsavgifter. Det bedömda marknadsvärdet måste således justeras för kostnader avseende avstyckning och grovterrassering. Vägar och allmän plats i området är till stor del redan anlagda.

## 6 Slutlig bedömning

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet ovan bedöms marknadsvärdet för del av fastigheten Vellinge Vellinge 40:128 vid värdetidpunkten till:

4 300 000 kr  
/Fyra miljoner trehundra tusen kronor/

*En fastighets marknadsvärde kan endast bedömas inte bestämmas eller beräknas. På marknaden förekommer normalt en viss prisspridning, vilket innebär att köpeskillingen vid en enskild överlåtelse kan avvika från marknadsvärdet. Värdebedömningen har aktualitet så länge fastighetens fysiska egenskaper, marknadsförutsättningar eller s.k. omvärldsfaktorer inte förändras.*

Eslöv 2021-05-11

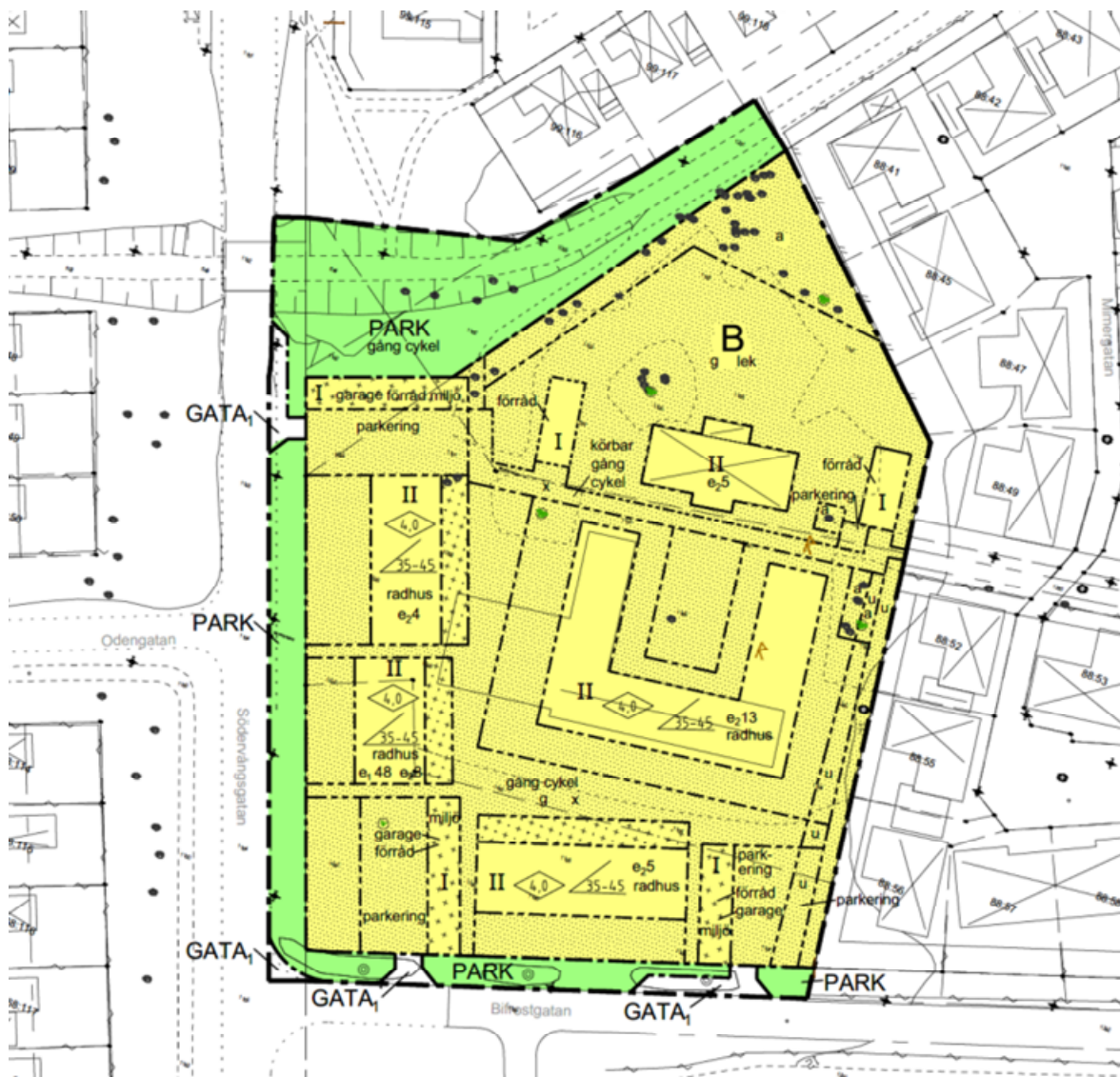
Maria Nilsson

Civilingenjör Lantmäteri

Av SAMHÄLLSBYGGARNA auktoriserad fastighetsvärderare

Bilaga	Illustration och utdrag detaljplan
Bilaga	Ortspris
Bilaga	Fastighetsregisterutdrag
Bilaga	Allmänna villkor för värdeutlåtande

## UTDRAG DETALJPLAN



## ORTSPRISBILAGA

Kommun	Fastighet	Köpedatum	Köpeskilling	Kr/kvm	Areal
Vellinge	HÖKÖPINGE 68:32	2021-03-02	1 850	2 287	809
Vellinge	HÖKÖPINGE 68:33	2021-02-19	1 700	2 819	603
Vellinge	ÅKARP 1:54	2021-01-21	2 075	1 840	1 128
Vellinge	ÅKARP 1:36	2021-01-15	2 200	1 961	1 122
Vellinge	ÅKARP 1:53	2021-01-15	2 075	1 969	1 054
Vellinge	ÅKARP 1:55	2021-01-15	2 050	1 816	1 129
Vellinge	ÅKARP 1:56	2021-01-15	2 050	1 983	1 034
Vellinge	ÅKARP 1:57	2021-01-15	2 000	1 907	1 049
Vellinge	ÅKARP 1:58	2021-01-15	2 000	1 898	1 054
Vellinge	ÅKARP 1:59	2021-01-15	2 000	1 959	1 021
Vellinge	ÅKARP 1:60	2021-01-15	2 075	2 034	1 020
Vellinge	ÅKARP 1:64	2021-01-15	2 000	1 908	1 048
Vellinge	ÅKARP 1:65	2021-01-15	2 000	1 969	1 016
Vellinge	ÅKARP 1:67	2021-01-15	2 000	1 898	1 054
Vellinge	ÅKARP 1:68	2021-01-15	2 000	1 898	1 054
Vellinge	ÖSTRA GREVIE 9:52	2020-12-16	1 350	1 722	784
Vellinge	ÖSTRA GREVIE 9:54	2020-12-15	1 350	1 713	788
Vellinge	ÖSTRA GREVIE 9:55	2020-12-15	1 200	1 594	753
Vellinge	VELLINGE 3:52	2020-11-26	1 500	1 827	821
Vellinge	ÖSTRA GREVIE 9:48	2020-11-18	1 385	1 572	881
Vellinge	HÖKÖPINGE 68:30	2020-11-11	1 700	2 467	689
Vellinge	HÖKÖPINGE 68:29	2020-11-10	1 850	2 044	905
Vellinge	HERRESTORP 3:198	2020-09-24	1 765	2 811	628
Vellinge	ARRIE 19:75	2020-09-14	1 682	1 933	870
Vellinge	RÄNG 5:363	2020-09-14	1 900	2 306	824
Vellinge	HERRESTORP 3:200	2020-09-10	1 815	2 818	644
Vellinge	HERRESTORP 3:203	2020-08-27	1 665	2 803	594
Vellinge	HERRESTORP 3:201	2020-08-17	1 665	2 712	614
Vellinge	HERRESTORP 3:197	2020-07-03	1 815	2 890	628
Vellinge	ÖSTRA GREVIE 9:49	2020-06-22	1 380	1 597	864
Vellinge	HERRESTORP 3:204	2020-05-28	1 715	2 922	587
Vellinge	RÄNG 5:364	2020-05-27	1 580	2 796	565
Vellinge	STORA HAMMAR 8:112	2020-05-13	3 700	3 671	1 008
Vellinge	HERRESTORP 3:206	2020-05-13	1 075	2 970	362
Vellinge	HERRESTORP 3:207	2020-04-29	1 075	2 953	364
Vellinge	ÅKARP 1:61	2020-04-20	2 125	1 715	1 239
Vellinge	ÅKARP 1:63	2020-04-20	2 050	1 675	1 224
Vellinge	ÅKARP 1:69	2020-04-20	2 000	1 898	1 054
Vellinge	ÅKARP 1:66	2020-04-20	2 000	1 907	1 049
Vellinge	ARRIE 19:77	2020-04-08	1 588	1 877	846

Vellinge	HERRESTORP 3:202	2020-03-31	1 665	2 803	594
Vellinge	ARRIE 19:72	2020-03-30	1 582	1 990	795
Vellinge	HERRESTORP 3:208	2020-03-17	1 075	2 937	366
Vellinge	ARRIE 19:80	2020-03-11	1 588	1 987	799
Vellinge	HERRESTORP 3:205	2020-03-04	1 125	3 338	337
Vellinge	ARRIE 19:73	2020-03-03	1 582	1 913	827
Vellinge	ARRIE 19:71	2020-03-03	1 582	1 920	824
Vellinge	HERRESTORP 3:190	2020-02-26	1 815	3 129	580
Vellinge	HERRESTORP 3:194	2020-02-14	1 175	2 880	408
Vellinge	ARRIE 19:82	2020-02-12	1 588	1 724	921
Vellinge	ESKILSTORP 6:36	2020-02-12	1 450	3 180	456
Vellinge	HERRESTORP 3:192	2020-02-06	1 175	2 982	394
Vellinge	ÖSTRA GREVIE 9:56	2020-01-31	1 200	1 818	660
Vellinge	ARRIE 19:83	2020-01-30	1 588	1 877	846
Vellinge	ARRIE 19:84	2020-01-22	1 588	1 706	931
Vellinge	ARRIE 19:78	2020-01-21	1 588	1 864	852
Vellinge	HERRESTORP 3:193	2020-01-18	1 175	2 930	401
Vellinge	HERRESTORP 3:191	2020-01-14	1 225	2 959	414
Vellinge	HERRESTORP 3:196	2020-01-13	1 225	2 790	439
Vellinge	ÖSTRA GREVIE 9:46	2020-01-09	1 400	1 458	960
Vellinge	ÖSTRA GREVIE 9:51	2019-12-13	1 350	1 726	782
Vellinge	ARRIE 19:67	2019-11-19	1 428	1 545	924
Vellinge	ÖSTRA GREVIE 9:50	2019-11-09	1 375	1 631	843
Vellinge	HERRESTORP 3:189	2019-10-30	1 765	2 971	594
Vellinge	ARRIE 19:68	2019-10-22	1 428	1 608	888
Vellinge	ARRIE 19:63	2019-10-21	1 282	1 505	852
Vellinge	HERRESTORP 3:195	2019-10-17	1 175	2 831	415
Vellinge	KRABBAN 8	2019-10-15	2 000	3 636	550
Vellinge	ARRIE 19:60	2019-10-07	1 282	1 347	952
Vellinge	HERRESTORP 3:187	2019-10-01	1 815	2 589	701
Vellinge	ARRIE 19:57	2019-09-26	1 428	1 547	923
Vellinge	HERRESTORP 3:209	2019-09-06	1 075	2 921	368
Vellinge	ARRIE 19:61	2019-09-02	1 282	1 312	977
Vellinge	ARRIE 19:79	2019-09-02	1 588	1 749	908
Vellinge	ARRIE 19:86	2019-08-26	1 328	1 476	900
Vellinge	ARRIE 19:69	2019-08-14	1 328	1 528	869
Vellinge	ARRIE 19:74	2019-08-06	1 582	1 540	1 027
Vellinge	HERRESTORP 3:214	2019-08-05	1 715	3 194	537
Vellinge	HERRESTORP 3:210	2019-07-13	1 125	3 016	373
Vellinge	GESSIE 10:70	2019-06-18	2 250	1 823	1 234
Vellinge	HERRESTORP 3:212	2019-05-31	1 665	2 957	563
Vellinge	ARRIE 19:81	2019-05-23	1 328	1 369	970

Vellinge	ARRIE 19:85	2019-05-17	1 328	1 544	860
Vellinge	ARRIE 19:66	2019-05-16	1 282	1 541	832
Vellinge	HERRESTORP 3:211	2019-05-15	1 715	3 153	544
Vellinge	HERRESTORP 3:213	2019-04-29	1 665	2 968	561
Vellinge	HERRESTORP 3:188	2019-04-26	1 765	2 775	636
Vellinge	ÅKARP 1:38	2019-02-15	1 250	1 009	1 239
Vellinge	ARRIE 19:64	2018-12-19	1 282	1 467	874
Vellinge	ESKILSTORP 13:3	2018-11-01	1 300	542	2 400
Vellinge	ARRIE 19:62	2018-09-28	1 182	1 211	976
Vellinge	ARRIE 19:65	2018-09-28	1 282	1 526	840
Vellinge	ARRIE 19:70	2018-09-27	1 282	1 508	850
Vellinge	ÅKARP 1:45	2018-05-28	1 000	949	1 054
Vellinge	ÅKARP 1:50	2018-05-28	1 130	1 072	1 054
Vellinge	ÅKARP 1:47	2018-05-28	1 000	952	1 050
Vellinge	ÅKARP 1:48	2018-05-28	1 130	1 076	1 050
Vellinge	ÅKARP 1:46	2018-05-25	1 060	901	1 177
Vellinge	ÅKARP 1:49	2018-05-25	1 130	1 072	1 054
Vellinge	RÄNG 7:270	2018-04-06	2 850	2 789	1 022
Vellinge	ÅKARP 1:21	2018-03-08	1 575	1 723	914
Vellinge	ÅKARP 1:22	2018-03-08	1 575	1 740	905
Vellinge	ÅKARP 1:10	2018-03-02	1 575	2 056	766
Vellinge	ÅKARP 1:25	2018-02-09	1 575	1 710	921
Vellinge	ÅKARP 1:24	2018-02-09	1 575	1 714	919
Vellinge	ÅKARP 1:23	2018-02-09	1 575	1 727	912
Vellinge	GESSIE 2:19	2018-01-08	1 350	1 057	1 277
Vellinge	GESSIE 2:17	2018-01-08	1 450	1 168	1 241
Vellinge	ÖSTRA GREVIE 41:7	2017-12-22	1 195	1 197	998
Vellinge	GESSIE 2:18	2017-12-20	1 350	1 069	1 263
Vellinge	ÖSTRA GREVIE 41:5	2017-12-18	1 190	1 342	887
Vellinge	GESSIE 2:16	2017-12-11	1 495	1 016	1 472
Vellinge	GESSIE 2:20	2017-12-11	1 450	1 214	1 194
Vellinge	ÖSTRA GREVIE 41:6	2017-11-21	1 181	1 333	886
Vellinge	INGELSTAD 10:5	2017-11-15	2 100	1 367	1 536
Vellinge	VELLINGE 17:44	2017-11-01	2 150	2 350	915
Vellinge	RÄNG 5:355	2017-09-22	1 795	1 781	1 008
Vellinge	RÄNG 5:323	2017-09-08	1 750	1 866	938
Vellinge	RÄNG 6:185	2017-08-16	3 000	2 196	1 366
Vellinge	ÖSTRA GREVIE 41:13	2017-08-01	845	1 056	800
Vellinge	ÖSTRA GREVIE 41:8	2017-07-24	1 150	1 334	862
Vellinge	ÅKARP 1:43	2017-07-18	1 050	996	1 054
Vellinge	ÅKARP 1:44	2017-07-18	1 165	1 105	1 054
Vellinge	RÄNG 5:350	2017-06-20	1 795	2 068	868

Vellinge	RÄNG 5:356	2017-05-04	1 795	1 781	1 008
Vellinge	RÄNG 5:353	2017-04-28	1 795	1 781	1 008
Vellinge	HÖKÖPINGE 30:97	2017-04-28	1 300	1 432	908
Vellinge	RÄNG 5:327	2017-04-26	1 750	1 906	918
Vellinge	ÅKARP 1:39	2017-04-21	1 165	940	1 239
Vellinge	ÅKARP 1:40	2017-04-21	975	925	1 054
Vellinge	HÖKÖPINGE 30:101	2017-04-21	1 200	1 317	911
Vellinge	HÖKÖPINGE 30:98	2017-04-17	1 300	1 591	817
Vellinge	RÄNG 5:352	2017-04-10	1 825	1 866	978
Vellinge	HÖKÖPINGE 30:100	2017-04-07	1 200	1 249	961
Vellinge	HÖKÖPINGE 30:99	2017-03-31	1 200	1 238	969
Vellinge	ÅKARP 1:41	2017-03-20	975	833	1 170
Vellinge	ÅKARP 1:42	2017-03-20	975	896	1 088
Vellinge	NORRA HÅSLÖV 33:14	2017-03-20	1 200	1 498	801
Vellinge	ÖSTRA GREVIE 41:14	2017-03-13	995	1 346	739
Vellinge	ÖSTRA GREVIE 41:3	2017-01-31	995	1 193	834
Vellinge	GESSIE 10:62	2017-01-18	1 800	1 025	1 756
Vellinge	ÖSTRA GREVIE 41:9	2017-01-16	995	948	1 050
Vellinge	ÖSTRA GREVIE 41:4	2017-01-16	995	1 186	839
Vellinge	ÖSTRA GREVIE 41:12	2017-01-16	795	970	820
Vellinge	ÖSTRA GREVIE 41:11	2017-01-16	795	1 131	703
Vellinge	ÖSTRA GREVIE 41:10	2017-01-16	845	1 232	686
Vellinge	GESSIE 10:65	2017-01-10	1 810	1 517	1 193
Vellinge	RÄNG 5:339	2017-01-05	1 750	2 044	856
Vellinge	RÄNG 5:354	2017-01-01	1 795	1 781	1 008

**FASTIGHET**
**VELLINGE VELLINGE 40:128**

**Aktualitet FR:** 2018-01-03  
**Objektid:** 909a6a5b-0e60-90ec-e040-ed8f66444c3f  
**Nyckel (fnr):** 120166928  
**Län:** 12, SKÅNE  
**Kommun:** 33, VELLINGE  
**Distrikt:** 101020, VELLINGE  
**Lantmäterikontor**  
 LANTMÄTERIET  
 BOX 50590  
 202 15 MALMÖ  
**Övriga noteringar:**  
 Socken: Vellinge  
**Kontor:** ML20  
**Tel:** 0771-636363

**TIDIGARE BETECKNING**

**Beteckning:** M-VELLINGE VELLINGE 40 128  
**Omregistreringsdatum:** 1983-02-01  
**Akt:** 12-SVE-776

**URSPRUNG**

VELLINGE VELLINGE 40:4

**AREAL**

<b>Totalareal:</b>	<b>Varav land:</b>	<b>Varav vatten:</b>
33 338 kvm	33 338 kvm	0 kvm
3,3338 ha	3,3338 ha	0 ha

**LÄGE, KARTA**

<b>Område: N:</b>	<b>E:</b>	<b>Gå till:</b>	<b>Område: N:</b>	<b>E:</b>	<b>Gå till:</b>
1. 6148075.124 (RT90: 6151649,886)	374822.797 (RT90: 1323849,202)		2. 6147989.312 (RT90: 6151559,488)	375197.568 (RT90: 1324223,401)	
3. 6148190.695 (RT90: 6151765,782)	374750.392 (RT90: 1323778,498)				

**ÅTGÄRDER**

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum:	Akt:
Expropriation Bildad 1976-07-28	1976-10-14	12-VEI-271	Fastighetsreglering	1990-12-17	1233-623
Ledningsåtgärd	1991-06-10	1233-650	Ledningsåtgärd	1993-01-08	1233-650
Fastighetsreglering	1997-04-21	1233-980	Fastighetsreglering	2018-01-03	1233-2451
Fastighetsreglering	2004-09-28	1233-1458	Fastighetsreglering	2006-09-26	1233-1661
Fastighetsreglering	2007-05-28	1233-1714			


**ANDEL I SAMF.**

Inga deläggande fastigheter hittades.

**ADRESS**

<b>Adress:</b>	<b>Postnr:</b>	<b>Postort:</b>	<b>Kommundel:</b>
Trelleborgsvägen 33	235 35	Vellinge	Vellinge
Trelleborgsvägen 35	235 35	Vellinge	Vellinge

**BRUNNAR**

**Brunnsid:** 19-72-05  
**Användning:** Anmärkning:  
**Djup till berg (m):** 6.5  
**Totaldjup (m):** 15  
**Vattenmängd l/h:** 12000  
**Grundvattennivå (m u mark):** 3  
**Lägesnoggrannhet:** 0  
**Koordinater:** X=6148125 Y=374772 

**Läge:** I TRÄDGÅRDEN

**Grundvatten uppmätt:** 19-72-05

**PLANER OCH MARKREGLERINGAR**

**Naturvårdsbestämmelser****VELLINGE KOMMUNS VATTENTÄKTER VID VELLINGE OCH STORA HAMMAR-RÄNG**

Vattenskyddsområde

**Akt:** 1233-P76  
**Status:** Beslut  
**Beslutsdatum:** 1988-03-01  
**Senaste ändring:** 2021-04-12  
**Berörd kommun:** VELLINGE

**Planer**

Stadsplan

**Akt:** 12-VEL-294  
**Status:** Beslut  
**Beslutsdatum:** 1974-10-09  
**Mynd. aktbet.:** VEL-54  
**Senaste ändring:** 2006-09-14  
**Anmärkning:** GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT  
**Berörd kommun:** VELLINGE

**VELLINGE 88:1 MFL**

Detaljplan

**Akt:** 1233-P96  
**Status:** Avregistrerad  
**Beslutsdatum:** 1990-08-29  
**Senaste ändring:** 1997-12-16  
**Genomförande:** 1990-10-04 - 1995-10-03  
**Berörd kommun:** VELLINGE

**VELLINGE 40:6 M FL**

Detaljplan

**Akt:** 1233-P06/307  
**Status:** Beslut  
**Beslutsdatum:** 2006-04-26  
**Senaste ändring:** --  
**Laga kraft:** 2006-06-01  
**Genomförande:** 2006-06-02 - 2011-06-01  
**Berörd kommun:** VELLINGE

Stadsplan

**Akt:** 12-VEI-265  
**Status:** Beslut  
**Beslutsdatum:** 1975-05-23  
**Mynd. aktbet.:** VEL-56  
**Senaste ändring:** 1999-10-13  
**Anmärkning:** GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT  
**Berörd kommun:** VELLINGE

**VELLINGE 88:39 MFL**

Detaljplan

**Akt:** 1233-P97/196  
**Status:** Beslut  
**Beslutsdatum:** 1997-09-09  
**Senaste ändring:** 1999-11-19  
**Laga kraft:** 1997-10-06  
**Genomförande:** 1997-10-07 - 2002-10-06  
**Berörd kommun:** VELLINGE

**Fornlämningar**

**Status:** Beslut  
**Berörd kommun:** VELLINGE

**RÄTTIGHETER**

Ledningsrätt Akt: 1233-650.1

Sök efter InfoRätt.

**INSKRIVNING ALLMÄNT**

**Aktualitet:** 2021-04-15  
**Senaste ändring för fastigheten:** 2018-01-19 10:46:42.316

**Inskrivningskontor**

LANTMÄTERIET FASTIGHETSINSKRIVNING  
 Kontorsbeteckning: MI63  
 761 80 NORRTÄLJE  
 Tel: 0771-636363

**ÄLDRE FÖRHÅLLANDE**

**Akt:** I60/2331 **Akt:** I97/12654

**LAGFART**

**VELLINGE KOMMUN**

**Organisationsnr:** 212000-1033  
**Adress:** 235 81 VELLINGE  
**Akt:** 76/3395  
**Inskrivningsdag:** 1976-10-20  
**Beslut:** Beviljad  
**Fång:** Expropriation 1976-07-28  
**Andel:** 1/1

**INTECKNING/INSKRIVNING (AVTALSRETTIGHETER)**

Inga inteckningar eller inskrivningar / avtalsrättigheter hittades.

**ANTECKNING**

Inga anteckningar hittades.

**MER INFORMATION**

Det finns 5 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.

**TAXERING**

<b>Taxeringsenhet:</b>	<b>184056-8 (498 Industrienhet, gatu-/ parkmark)</b>
<b>Taxeringsår:</b>	2019
<b>Taxeringsvärde i tkr:</b>	0
<b>Industritillbehör:</b>	saknas

**Tax.enhet avser:**

VELLINGE VELLINGE 40:128 (Hel registerfastighet)

**Taxerad ägare:**

**212000-1033**

VELLINGE KOMMUN

235 81 VELLINGE

Andel: 1/1

Juridisk form: Primärkommuner, borgerliga

Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader

# ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

## 1 Värdeutlåtandets omfattning

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

## 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 okulär besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för
  - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
  - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

## 5 Ansvar

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

## 6 Värdeutlåtandets aktualitet

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

## 7 Värdeutlåtandets användande

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