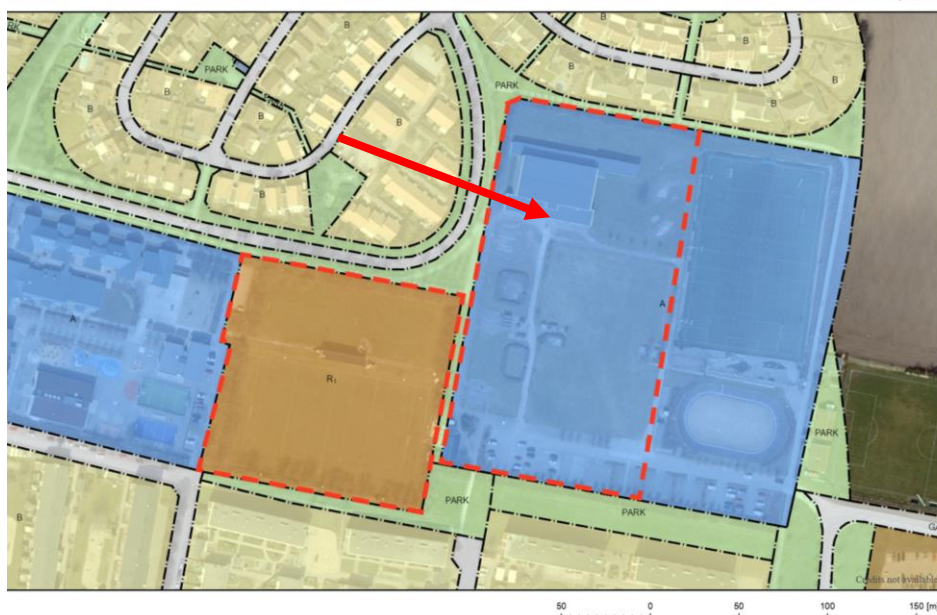




Värdebedömning avseende fastigheten Köpingeskolan 1, del av, Trelleborgs kommun

Karta

mars 26, 2019



Stockholm 2019-04-16

FS Fastighetsstrategi AB

Anders Almqvist



Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Uppdrag	4
Beskrivning av värderingsobjektet	5
Marknadsanalys	8
Definitioner och värderingsmetoder	11
Värdebedömning – tomtmark för skola	12
Marknadsvärde	15

Bilagor

1. Karta
2. Fotografier
3. Utdrag FDS
4. Allmänna villkor för värdeutlåtande

c:\users\anders almqvist\documents\värdebedömning - köpingeskolan 1.docx



Sammanfattning

Allmänt

Värderingsobjektet utgörs av tomtmark för skola på del av fastigheten Köpingeskolan 1 i Trelleborgs kommun. Fastigheten är belägen i utkanten av centrala Trelleborg i öster. Avståndet till Trelleborg Centrum är ca 1,5 km. Omgivningen utgörs av småhusbebyggelse, flerbostadshus, åkermark och City Gross. Service finns inom promenadavstånd. Marken är idag delvis bebyggd med en idrottshall som förutsätts vara riven. Detaljplanen anger allmänt ändamål. Objektet är beläget i östra delen av centrala Trelleborg. Tomtarealen bedöms grovt uppgå till 22 000 m². Värderingen baseras på ortsprismaterial och en byggrättskalkyl.

Marknadsvärde

Efter en sammanvägning av resultaten i de tillämpade värderingsmetoderna bedöms marknadsvärdet för Köpingeskolan 1, del av, **som skolfastighet**, Trelleborg vid värdetidpunkten april 2019 ligga kring 1 500 kr/m² BTA.

Marknadsvärdet:

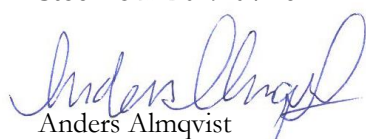
Tomtmark för skola

1 500 kr/m² BTA

(Ett tusen fem hundra kronor)

Marknadsvärdebedömningar är alltid behäftade med en viss osäkerhet vilket i detta fall illustreras med den genomförda känslighetsanalysen.

Stockholm 2019-04-16



Anders Almqvist
FS Fastighetsstrategi AB



Uppdrag

Värderingsobjekt

Fastigheten Köpingeskolan 1, del av, Trelleborg.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Trelleborgs kommun genom Emy Olofsson.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är april 2019.

Syfte

Syftet med uppdraget är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde vid värdetidpunkten.

Uppdragsgivarens syfte med utlåandet är att det ska användas som underlag för en försäljning.

Förutsättningar

För definition av marknadsvärde och värdetidpunkt, se ”Definitioner och värderingsmetoder”.

Utlåandet följer om inte annat anges ”Allmänna villkor för värdeutlåtande” enligt bilaga. Dessa är gemensamt framtagna av de ledande värderingsföretagen.

Övriga eventuella förutsättningar att beskriva är enligt följande punkter;

- **Nuvarande idrottshall förutsätts vara riven.**
- **Värderingsobjektet utgör ingen egen fastighet, men förutsätts bilda egen fastighet.**
- **Värderingen baseras på en grovplanerad tomtmark. Kostnader för vatten- och avlopp tillkommer för en köpare.**

Uppdraget är utfört av en av organisationen Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare – för mer information se www.samhallsbyggarna.org.



För mer information om Fastighetstrategi AB, se www.fastighetsstrategi.se eller www.fastighetsvärdering.se.

Underlag

Besiktning är utförd 12 april 2019 av Anders Almqvist.

Nedan följer en sammanställning av övrigt underlag av väsentlig betydelse som använts vid värderingen.

- Detaljplan
- Fastighetsinformation från Fastighetsdatasystemet (FDS)
- Taxeringsuppgifter
- Fastighetskarta
- Databaserad ortsprisinformation

Beskrivning av värderingsobjektet

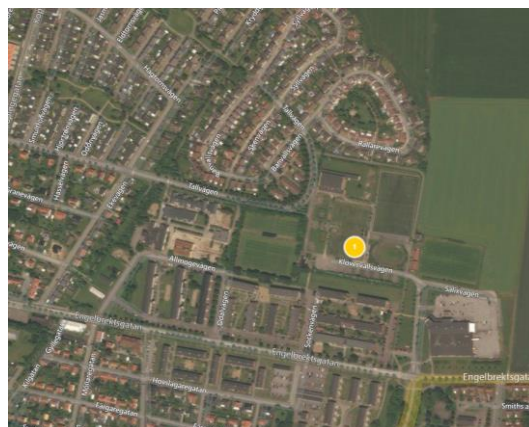
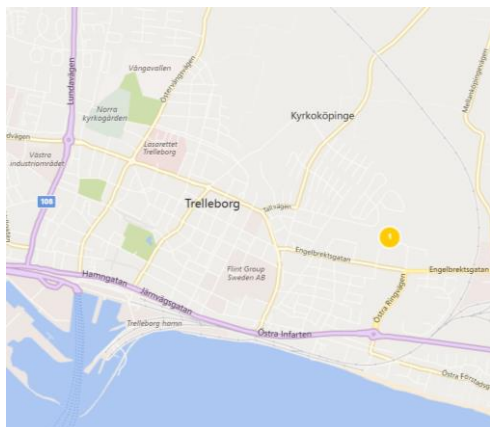
Typ av objekt

Objektet utgörs av tomtmark för skola.

Lagfaren ägare

Lagfaren ägare är Trelleborgs kommun.

Läge





Objektet har adressen Klövervällsvägen 8 i Trelleborg. Fastigheten är belägen i utkanten av centrala Trelleborg i öster. Avståndet till Trelleborg Centrum är ca 1,5 km. Omgivningen utgörs av småhusbebyggelse, flerbostadshus, åkermark och City Gross. Service finns inom promenadavstånd. Kollektiva kommunikationer finns i form av bussar längs Ekevägen och Engelbrektsgatan nära fastigheten. Objektets läge är medelgott i orten för skola.

Exakt läge framgår av karta ovan.

Tomt



Värderingsobjektet är grovt markerat på bild ovan med gult

Objektet utgör ingen egen fastighet men förutsätts bli bildad. Tomtmarken bedöms få en areal om ca 22 000 m². Fastigheten Köpingskolan 1 har en areal om 41 686 m². Tomten är plan och utgörs främst av gräsytor.

Tomtens läge och tomtfigur framgår av tomtkarta ovan.

Byggnad

Fastigheten har en byggnad som förutsätts rivas.

Taxeringsuppgifter

Fastigheten Köpingskolan 1 har fem taxeringsenheter; specialenhet bad-, sport-, idrottsanläggning, typkod 824, hyreshusenhet, mark med byggnad med byggnadsvärde under 50 000 kr, typkod 313, industrienhet, övrig byggnad för radiokommunikation, typkod 443 och specialenhet, distributionsbyggnad, typkod 820. Värderingsobjektet förutsätts bli taxerad som specialenhet skola.



Planer och bestämmelser

För fastigheten Köpingeskolan 1 gäller detaljplan för Pilevallsskolan 1 plannummer A185, laga kraft vunnen 1981-01-22. Planbestämmelserna anger allmänt ändamål. Högsta byggnadshöjden är 9,0 m.

Rättigheter etc

Det finns inga inskrivna rättigheter i fastigheten enligt utdrag i Fastighetsregistret. Redovisning av rättigheter enligt utdrag från FDS kan vara ofullständig.

Miljö

Objektet är bebyggt med idrottshall som ska rivas. Innan byggnaden uppfördes var sannolikt marken obebyggd. Vid besiktningen noterades ingen verksamhet som normalt uppfattas som miljöstörande. Inga undersökningar av eventuell miljöbelastning på fastigheten har varit möjliga inom ramen för uppdraget. Se vidare bilaga med "Allmänna villkor för värdeutlåtande".

Värdebedömningen gäller under förutsättning att det inte föreligger några föroreningar eller skadliga miljöfaktorer som påverkar objektets marknadsvärde.



Marknadsanalys

Orten

Kommun:	Trelleborg	Ranking företagande: jfr Riket	231/290
Befolkning dec. 2017:	44 595	Medianinkomst tkr 2017: jfr Riket	264/279
Tillväxt % 2014-2017: jfr Riket	3,8/3,8	Arbetslöshet % 2018: jfr Riket	7,6/7,0

Sammanställning Ekonomifakta

Trelleborg är befolkningsmässigt Sveriges 54:e största kommun och ingår i med omgivande kommuner i regionen Stormalmö. Bildar tillsammans med Köpenhamn Öresundsregionen med cirka 3,8 miljoner invånare vilken är Nordens befolkningsmässigt största region.

Kommunen har bra kommunikationer. Till och från Trelleborg leder Europavägen E6/E22 till Malmö som ansluter till Öresundsbron vidare till Köpenhamn. Även ringvägar runt centrala Trelleborg finns. En ny infartsväg planeras byggas från öster.

Kommunen är en utpräglad industri- och hamnstad. Viktiga arbetsgivare i Trelleborg är Trelleborg Hamn, Trelleborg AB, Metso Minerals, Flint Group, Gasell Profil AB, Prestando AB och Plåtmekano.

Mark - allmänt

I Sverige finns det gott om mark för bebyggelse. Det stämmer väl in på stora delar av landet, men för storstadsregioner är det ofta brist på mark med bra läge. Generellt gäller att närhet till service, marknad och infrastruktur ger ett attraktivt läge.

I utvecklingen av samhället används mark vid bebyggelse av bostäder, arbetsplatser, infrastruktur, handel och kommunal service. I storstäder krävs en planering av hur marken ska "fördelas" för att samhället ska utvecklas på bästa möjliga sätt. Det görs främst med hjälp av plan och bygglagen. Planer tas fram för att bestämma vad marken i samhället får användas till. Planen tas fram genom planprocessen, se nedan.

Planprocessen - så här görs en detaljplan



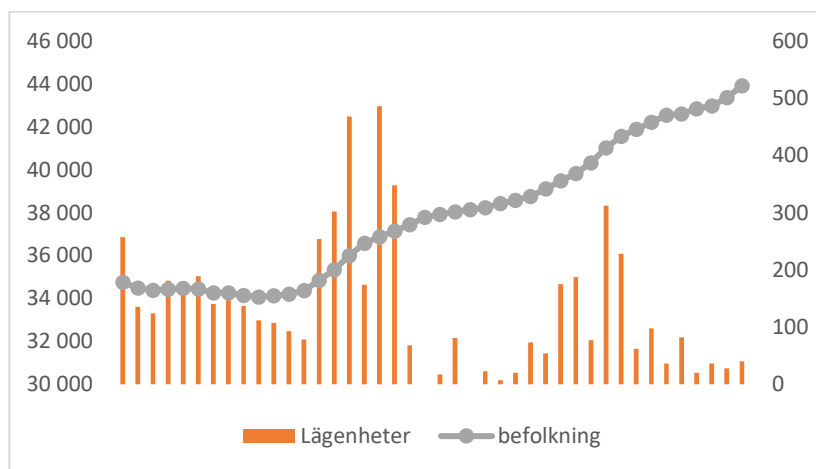


Värdet på mark skiljer sig kraftigt åt beroende på vad marken får användas till, vilken exploateringsgrad som tillåts och var marken är belägen. I områden med hög befolkningstäthet och brist på mark är värdet mycket högt medan mark i glesbyggd med låg efterfrågan har lågt värde. Mark kan ha många olika användningar såsom allmän plats, infrastruktur, industri, kontor, boende, skola, sjukvård för att nämna några. Användningen av mark styrs av detaljplaner i de fall det finns framtagna. Mark kan även sakna plan.

För mark som saknar plan är värdet ofta lågt jämfört med mark med plan. Saknas plan finns en stor risk med vad som blir tillåtet att uppföra på fastigheten. Planprocessen är lång och flera parter ska yttra sig innan beslut om plan tas.

Allmänt - Bostäder

Befolkningen i Trelleborg har ökat stadigt under perioden mellan år 1985 till 2017. Ökningen har legat på +0,7 procent per år i genomsnitt. Befolkningen har ökat från 34 134 år 1985 till 44 595 år 2017. Nyproduktionen av har legat mellan 0 – 500 lägenheter per år. I genomsnitt har det byggts 134 lägenheter per år sedan 1975. Mellan åren 1988 och 1993 var produktionen hög, mellan 174 – 468 lägenheter per år. Från år 1994 och fram till år 2001 var produktionen mycket låg. Från år 2009 fram till år 2017 var produktionen låg eller i genomsnitt 50 lägenheter per år. År 2017 ökade produktionen till 157, se diagram nedan.



Befolkningsutveckling och nyproduktion av bostäder mellan 1975-2017 - SCB

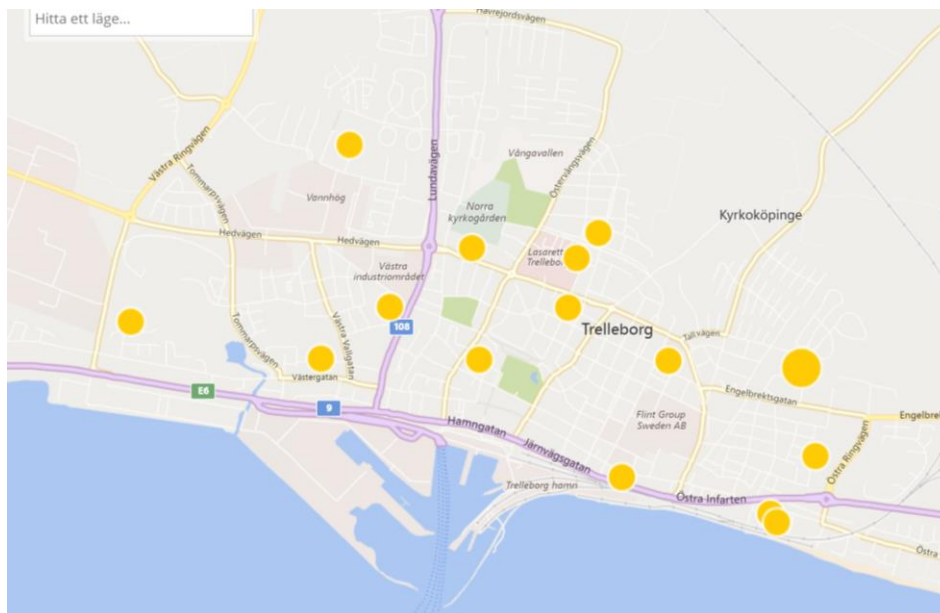
År 2017 ökade befolkningen med 682 personer. Om det bor tre personer i en genomsnittslägenhet fanns ett behov om ytterligare 227 lägenheter år 2017. Produktionen bedöms ha varit för låg för att tillgodose efterfrågan från år 2009 och fram till 2017.

Allmänt - Skolor

Trelleborg har 35 fastigheter som är taxerade som skola, typkod 825, se de mest centralt belägna fastigheterna nedan i kartbild. I centrala Trelleborg finns 15 skolfastigheter.



Fastigheterna är väl spridda i hela Trelleborg. Samtliga fastigheter förutom tre ägs av Trelleborgs kommun. De övriga tre fastigheterna ägs av Kunskapsskolan, Montessoriskolan och ett fastighetsbolag. Friskolor är få i Trelleborg. År 2018 invigdes nya Västervångskolan för 920 elever.



Fastighetsmarknaden

Att investera i samhällsfastigheter har blivit vanligare där fler privata aktörer specialiserar sig i och äger samhällsfastigheter. Motiveringen till valet av investeringsstrategin är att det anses vara en säker investering med trygga kassaflöden då den privata aktören kan teckna långa hyresavtal med kommun, stat och landsting som hyresgäst och med låg vakansrisk. Samhällsfastigheter ses ofta som en investering med trygga kassaflöden men det betyder inte att privata aktörer investerar i vilka samhällsfastigheter som helst.

Hyresmarknaden

Hyror för skolor uppgår normalt till mellan 800 – 1 700 kr/m² lokalyta. Trelleborgs kommuns nya skola Västervångskolan är nyuppförd år 2018 och har en internhyra om ca 1 700 kr/m² lokalyta. Tomtmarken ägs redan av kommunen. En hyresnivå för en ny skola med tomtmark och vinst bedöms ligga betydligt högre.

Hyror för nybyggda skolor uppgår till mellan 2 400 – 2 600 kr/m² lokalyta. Det gäller för jämförbara kommuner med Trelleborg som Partille, Ängelholm och Vänersborg.



Definitioner och värderingsmetoder

Definition av marknadsvärde

Med ett **marknadsvärde** avses det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad vid ett visst givet tillfälle, den så kallade **värdetidpunkten**. En försäljning förutsätts ske efter det att objektet varit salubjudet på ett för fastighetstypen sedvanligt sätt under en normal exponeringstid. Vad som är en normal exponeringstid beror i det enskilda fallet på faktorer som fastighetstyp, geografiskt läge, konjunktur och möjligheter till finansiering vid förvärv.

Marknadsvärdebedömningen sker normalt genom en kombination av två metoder. En ortsprismetod som är en analys av genomförda jämförbara förvärv samt en marknadsanpassad avkastningsmetod som är en nuvärdeberäkning av sannolika framtida ekonomiska utfall.

De två metoderna får inbördes olika vikt från fall till fall beroende på objektets karaktär samt tillgång till och kvalitet på relevant information. I den här värderingen har avkastningskalkylen istället ersatts med en byggrättskalkyl, som kan användas vid värdering av tomtmark.

Ortsprismetod

Ortsprismetoden innebär att man bland genomförda transaktioner söker de objekt som typmässigt och egenskapsmässigt mest liknar värderingsobjektet. Därefter görs en analys av dessa transaktioner. Köpeskillingarna kan antingen jämföras direkt eller, vilket är mer lämpligt, ställas i relation till en eller flera värdebärande egenskaper som exempelvis taxerad area, hyra, driftnetto, taxeringsvärde eller annan relevant egenskap. Hänsyn ska även tas till den värdeförändring som skett mellan den tidpunkt respektive transaktion gjordes och värdetidpunkten.

Se vidare nedan under ”Ortsprisanalys”.

Byggrättskalkyl

Byggrättskalkylen beräknar ett restvärde som motsvarar värdet av marken i kr/m² BTA. Kalkylen baseras på försålda priser på bostadsrätter i motsvarande läge som värderingsobjektet. För att erhålla restvärdet/tomtvärdet ska kostnader avdras för produktion av bostäder, projektvinst och marknadsföringstider.

Se vidare nedan under ”Byggrättskalkyl”.



Värdebedömning – tomtmark för skola

Värderingsmetod 1 - Ortsprisanalys

År 2005 såldes fastigheten Hyveln 9 till priset 4,5 mkr. Fastigheten var bebyggd med en äldre industribyggnad som köptes för Kunskapsskolan. Byggnaden ombyggdes till skola. Läget är centralt i Trelleborg. Adressen är Engelbrektsgatan 45 och Johan Kocksgatan 42. Fastigheten har en tomtyta om 6 729 m². Priset uppgick till **661 kr/m² tomtyta**.

Antalet försäljningar av tomtmark för skola saknas eller är **för få** för att kunna göra en värdebedömning. Värdebedömningen fortsätter därför nedan i byggrättskalkylen.

Värderingsmetod 2 – byggrättskalkyl

Försäljningarna av mark för skola är få. Därför har en byggrättskalkyl använts som stöd till orsprismetoden. Byggrättskalkylen beräknar ett restvärde som motsvarar värdet av marken i kr/m² BTA. Kalkylen baseras på marknadsmässiga hyror för skolor i motsvarande läge som värderingsobjektet. Därefter kan marknadsvärdet för hyresfastigheten bedömas med stöd av ett avkastningskrav för hyresfastigheter på fastighetsmarknaden efter avdrag av drift- och underhållskostnader. När värdet har bedömts på hela fastigheten, d v s skola och mark kan avdrag göras för produktionskostnaden, projektvinst och marknadsföringstid. Det som då erhålls är ett restvärde som motsvarar utrymmet för tomtvärdet.

Lokalhyrorna bedöms normalt ligga mellan 800 – 2 000 kr/m² lokalyta. För nybyggda lokaler med ett centralt läge är hyran högre. Hyror enligt ovan finns noterade som verkliga hyror i Trelleborg. De mest centrala lokalfastigheterna i Trelleborg har taxerade hyror på ca 2 000 kr/m² lokalyta i genomsnitt. Hyrorna bedöms var två till tre år gamla och är en genomsnittshyra. Det medför att topphyrorna för kontor bedöms ligga på mellan 2 500 – 3 000 kr/m² lokalyta. Newsec anger att hyrorna normalt ligger på mellan 900 – 1 500 kr/m² lokalyta i genomsnitt i Trelleborgs Centrum.

För nybyggda skollokaler i jämförbara lägen med Trelleborg bedöms normalt hyrorna ligga på mellan 2 400 – 2 600 kr/m² lokalyta. I jämförbara kommuner som t ex Partille och Vänersborg betalas hyror om 2 500 – 2 600 kr/m² lokalyta för nybyggda skolor. I Ängelholm byggs en ny skola och idrottshall som kommer få en kallhyra om 1 700 kr/m² lokalyta. Den låga hyran beror på att minst 50 procent utgör idrottshall. Hyrorna kräver ofta långa hyresavtal. För värderingsobjektet bedöms hyran uppgå till **2 500 kr/m² lokalyta**.

Produktionskostnaden för skolor i Trelleborg och liknande lägen bedöms ligga mellan **26 000 – 29 000 kr/m² BTA inklusive moms**. Projekt som NCC genomfört ligger flera på 27 500 – 29 000 kr/m² lokalyta inklusive moms. Eftersom skolor och utbildning inte betalar moms så blir momsen en kostnad. Produktionskostnaden kan variera avsevärt mellan olika projekt och omständigheter i det enskilda fallet som grundläggningsförhållanden, projektets



storlek, etablering, materialval och exklusivitet etc. I tidiga skeden som detta är därför en mer exakt produktionskostnad inte möjlig att precisera.

Avkastningskraven för nybyggda och centralt placerade lokalfastigheter i Trelleborg kommun bedöms ligga mellan 5,5 – 6,0 procent. Ett avkastningskrav om **5,75 procent** har använts i kalkylen. Den senaste stora fastighetsaffären var i november år 2017 där Klöver 1 med en Coop-butik såldes till priset 75,6 mkr eller 15 523 kr/m² lokalyta. Hyrorna ligger på 1 200 kr/m² och direktavkastningen bedöms till 6,75 procent. Fastigheten ligger i ett C-läge. Byggnaden uppfördes år 2002.

Bedömningen av tomtvärdet beräknas genom kalkylen nedan.



Bilaga	Projekt		Skola
	Namn: Köpingskolan, del av		Upplåtelseform: Hyresrätt
Samtliga belopp exkl. moms			
Lokalarea LOA		1	
Relation procent LOA/BTA		85	procent
BTA		1	
		/m² LOA	/m² BTA
Marknadshyra normlokal		2 500	2 125
D&U-kostnad hyreslokal norm		350	
Generell hyresrisk i procent		1,5	
Produktionskostnad exkl. mark		28 235	24 000
Direktavkastningskrav (yield)		5,75	procent
Inflation - jämförelse (uppgiften deltar inte i beräkningen)		1,50	procent
Hyresutveckling per år lokaler		1,50	procent
Prisutveckling per år byggkostnader		2,00	procent
Projekttid totalt (planprocess + bygg)		2 år	
Byggtid		2 år	
Detaljplanetid (tid till laga kraft)		0 år	
Tid till markköp (nomalt vid laga kraft)		0 år	
		mkr	kr/BTA
Marknadsvärde lokal i förv.		0,0	31 228
Produktionskostnad exkl mark		0,0	-24 000
Markköp avgår (om pris är känt)			0
Anslutningsavgifter avgår			0
Planarbete avgår			0
Netto projekt värde efter avdrag		0,0	7 228
	faktor	mkr	kr/BTA
Nuvärde lokal	0,92	0,0	28 769
Nuvärde prod (projekttid minus halva byggtiden) avgår	0,96	0,0	-23 149
Nuvärde mark (om priset fixerat) avgår	1,00	0,0	0
Nuvärde avgifter (fixerat pris vid laga kraft) avgår	1,00	0,0	0
Just planarbete avgår	1,00	0,0	0
		mkr	kr/BTA
Total netto nuvärde	procent	0,0	5 620
Projektresultat netto - före eventuell vinst	24,3	0,0	5 620
		mkr	kr/BTA
Vinstkrav på investering exkl mark - avgår	20%	0,0	-3 858
Resultat efter vinstkrav	7,6	0,0	1 762
Värde färdig byggrätt med tomt betald		0,0	1 762
Värde byggrätt exklusive tomt		0,0	1 762
Bedömd planrisk avgår - värde räknat på C43	0%	0,0	0
		Mkr	kr/m² BTA
Värde på mark exklusive vinstkrav		0,0	1 762
Vinstkrav på mark - avgår	20%	0,0	-294
Nettovärde		0,0	1 468

Tomtvärdet med byggrätt för skola kan bedömas med stöd av byggrättskalkylen till **1 500 kr/m² ljus BTA.**



Marknadsvärde

Allmänt

Värderingsobjektet utgörs av tomtmark för skola på del av fastigheten Köpingskolan 1 i Trelleborgs kommun. Fastigheten är belägen i utkanten av centrala Trelleborg i öster. Avståndet till Trelleborg Centrum är ca 1,5 km. Omgivningen utgörs av småhusbebyggelse, flerbostadshus, åkermark och City Gross. Service finns inom promenadavstånd. Marken är idag delvis bebyggd med en idrottshall som förutsätts vara riven. Detaljplanen anger allmänt ändamål. Objektet är beläget i östra delen av centrala Trelleborg. Tomtarealen bedöms grovt uppgå till 22 000 m². Värderingen baseras på ortsprismaterial och en byggrättskalkyl.

Marknadsvärde

Efter en sammanvägning av resultaten i de tillämpade värderingsmetoderna bedöms marknadsvärdet för Köpingskolan 1, del av, **som skolfastighet**, Trelleborg vid värdetidpunkten april 2019 ligga kring 1 500 kr/m² BTA.

Marknadsvärdet:

Tomtmark för skola

1 500 kr/m² BTA

(Ett tusen fem hundra kronor)

Marknadsvärdebedömningar är alltid behäftade med en viss osäkerhet vilket i detta fall illustreras med den genomförda känslighetsanalysen.

Stockholm 2019-04-16



Anders Almqvist
Civ. Ing, Auktoriserad fastighetsvärderare

FS Fastighetsstrategi AB

Box 7644

103 94 Stockholm

Besök Sveavägen 166

Telefon 08 - 545 297 30

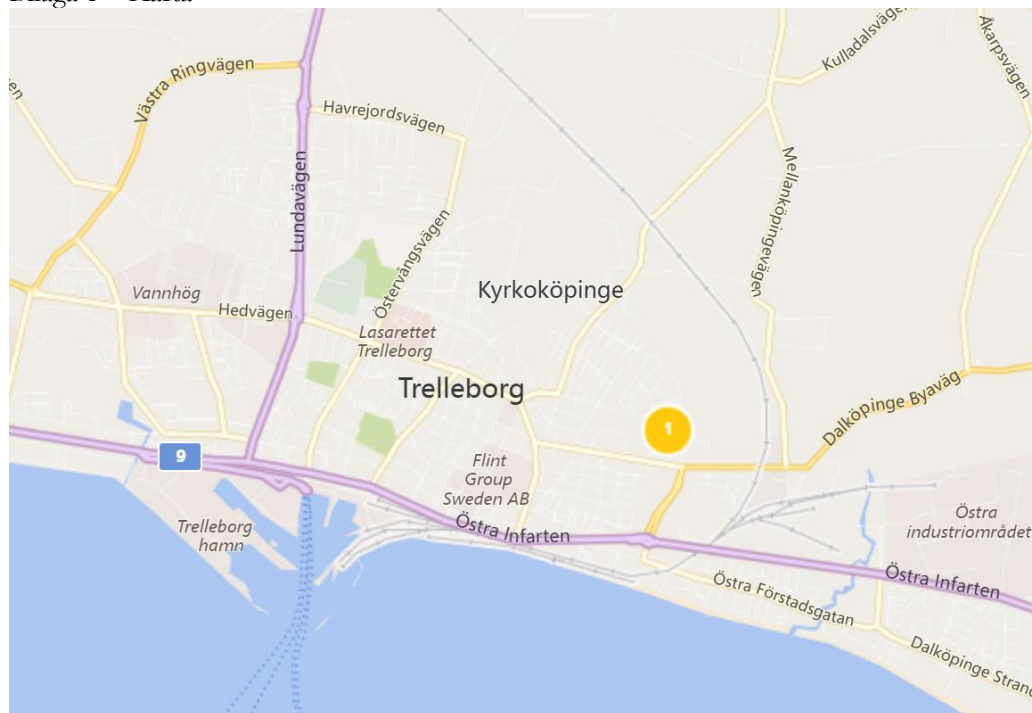
**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA



Bilaga 1 – Karta





Bilaga 2 – Fotografier





Bilaga 3 – Utdrag FDS



- Spara som pdf

FASTIGHET**TRELLEBORG KÖPINGESKOLAN 1**

Aktualitet FR: 2010-08-20
Objektid: 909a6a5a-94b7-90ec-e040-ed8f66444c3f
Nyckel (fnr): 120135783
Län: **Kommun:** **Distrikt:**
 12, SKÅNE 87, TRELLEBORG 101003, TRELLEBORG
Lantmäterikontor
 LANTMÄTERIET
 BOX 50590
 202 15 MALMÖ
 Kontor: ML20
 Tel: 0771-636363

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning: M-TRELLEBORG * STG 3614+3615+/3616/
 TRELLEBORG KYRKOKÖPINGE 20 60
Omregistreringsdatum: 1983-02-01
 2009-08-06
Akt: 12-SVE-776
 1287-2535

URSPRUNG

TRELLEBORG TRELLEBORG 3:405

AREAL

Totalareal: 41 686 kvm
 4,1686 ha
Varav land: 41 686 kvm
 4,1686 ha
Varav vatten: 0 kvm
 0 ha

LÄGE, KARTA

Område: Central
N: 6138107.6
E: 385107.0
Gå till:

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum:	Akt:
Sammanläggning	1966-07-29		Ågoutbyte	1970-03-19	12-KYK-116
Ågoutbyte	1970-06-11	12-KYK-123	Fastighetsreglering	1986-11-13	1287-447
Beslut om församlingsindelning	2010-08-20	1256-750	Fastighetsreglering	1980-10-23	12-KYK-224
Fastighetsreglering, Ledningsåtgärd	2009-08-06	1287-2535			

AVSKILD FASTIGHET

ANFÅNGAREN 1	ANFÅNGAREN 2	ANFÅNGAREN 3	BESIKTNINGEN 1
GLASBLÅSAREN 3	ANFÅNGAREN 4	GLASBLÅSAREN 4	FAGERÅNGEN 1
FAGERÅNGEN 2	FAGERÅNGEN 5	FAGERÅNGEN 6	GLASBLÅSAREN 2
GLASBLÅSAREN 1	GLASBLÅSAREN 5	GLASBLÅSAREN 7	GLASBLÅSAREN 8
KORNET 7	KORNET 8	KYRKOKÖPINGE 20:62	3:460
RÅGEN 3	HAVREN 1	LINET 1	MELLANKÖPINGE 16:174
MELLANKÖPINGE 16:179	RÅGEN 1	RÅGEN 2	SENAPEN 9
STUCKATÖREN 1	VETET 3	VETET 4	ÅLDERMANNEN 2
GLASBLÅSAREN 6	TEGELSLAGAREN 9		

ANDEL I SAMF.

Inga deläggande fastigheter hittades.

ADRESS

Adress: Klövervallsgatan 54
Postnr: 231 34
Postort: Trelleborg
Kommundel: Trelleborg

PLANER OCH MARKREGLERINGAR**Planer**

Stadsplan
Akt: 12-TRE-772



Bilaga 3 – Utdrag FDS

TRELLEBORG_KÖPINGESKOLAN__1_INFOFAST

Status: Beslut
Beslutsdatum: 1982-04-01
Mynd. akttbet.: TRE-226
Senaste ändring: 2002-03-28
Berörd kommun: TRELLEBORG

RÄTTIGHETER

Ledningsrätt Akt: 1287-2535.3
Ledningsrätt Akt: 1287-2535.2
Ledningsrätt Akt: 1287-2535.1

Sök efter InfoRätt.

INSKRIVNING ALLMÄNT

Aktualitet: 2019-04-10
Senaste ändring för fastigheten:

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

LAGFART

TRELLEBORGS KOMMUN
Organisationsnr: 212000-1199
Adress: RÅDHUSET
231 83 TRELLEBORG
Akt: 51/622
Inskrivningsdag: 1951-08-29
Beslut: Beviljad
Fång: Köp 1951-03-13
Andel: 1/1
Anmärkning
Akt: 81/2629 Beslut: Beviljad Anmärkning
Not: ÖVR FÅNG 64/311, ÖVR FÅNG 64/313, ÖVR FÅNG 60/55, ÖVR FÅNG 64/317, ÖVR FÅNG 64/221, ÖVR FÅNG 63/303, ÖVR FÅNG 66/153, ÖVR FÅNG 64/146, ÖVR FÅNG 64/315

INTECKNING/INSKRIVNING (AVTALSÄTTIGHETER)

Inga inteckningar eller inskrivningar / avtalsättigheter hittades.

ANTECKNING

Inga anteckningar hittades.

MER INFORMATION

Det finns 6 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.

TAXERING

Taxeringsenhet: 175148-8 (824 Specialenhet, bad-, sport- och idrottsanl.)
Taxeringsår: 2013
Taxeringsvärde i tkr: 0
Tax.enhet avser: Byggnad på ofri grund

Taxerad ägare:
847000-2943
PINGVIN RUGBY CLUB
Box 310
231 27 TRELLEBORG
Andel: 1/1
Juridisk form: Ideella föreningar



Bilaga 3 – Utdrag FDS

TRELLEBORG_KÖPINGESKOLAN_1_INFOFAST

Taxeringsenhet:	175144-8 (313 Hyreshusenhet, mark med byggnad, byggn.värde<50 000 Kr)
------------------------	---

Taxeringsår:	2016
Taxeringsvärde i tkr:	6 400
Tax.enhet avser:	Hel registerfastighet

Taxerad ägare:
212000-1199
 TRELLEBORGS KOMMUN
 RÅDHUSET
 231 83 TRELLEBORG
 Andel: 1/1
 Juridisk form: Primärkommuner, borgerliga

Värderingsenhet:	Hyreshusmark för lokaler
Tillhör tax.enhet 175144-8 313 Hyreshusenhet, mark med byggnad, byggn.värde<50 000 Kr	
Skatteverkets id:	301004627
Tax.värde i tkr:	6 400
Riktvärdeområde:	1287004
Riktvärde kr/kvm:	900
Byggrätt i kvm:	7 200

Taxeringsenhet:	733297-8 (443 Industrienhet, övrig byggnad för radiokommunikation)
------------------------	---

Taxeringsår:	2013
Taxeringsvärde i tkr:	240
Industritillbehör:	saknas
Tax.enhet avser:	Byggnad på ofri grund

Taxerad ägare:
556430-0142
 Tella Sverige AB
 TELIASONERA SVERIGE AKTIEBOLAG
 169 94 SOLNA
 Andel: 1/1
 Juridisk form: Övriga aktiebolag

Värderingsenhet:	Industribyggnad värderad enl. prod.kostn.metoden
Tillhör tax.enhet 733297-8 443 Industrienhet, övrig byggnad för radiokommunikation	
Skatteverkets id:	301049625
Tax.värde i tkr:	240
Byggnadstyp:	Övrig
Nybyggnadsår:	2012
Värdeår:	2012
Nybyggnadskostnad i tkr:	550
Återanskaffningskostn. 534 i tkr:	
Återst. ek. livslängd (<5 år):	Nej
Under byggnad:	Nej

Taxeringsenhet:	175145-8 (820 Specialenhet, distributionsbyggnad)
------------------------	--

Taxeringsår:	2013
Taxeringsvärde i tkr:	0
Tax.enhet avser:	Byggnad på ofri grund

Taxerad ägare:



Bilaga 3 – Utdrag FDS

TRELLEBORG_KÖPINGESKOLAN__1_INFOFAST

212000-1199
TRELLEBORGS KOMMUN
RÅDHUSET
231 83 TRELLEBORG
Andel: 1/1
Juridisk form: Primärkommuner, borgerliga

Taxeringsenhet:	175146-8 (820 Specialenhet, distributionsbyggnad)
Taxeringsår:	2013
Taxeringsvärde i tkr:	0
Tax.enhet avser:	Byggnad på ofri grund

Taxerad ägare:
212000-1199
TRELLEBORGS KOMMUN
RÅDHUSET
231 83 TRELLEBORG
Andel: 1/1
Juridisk form: Primärkommuner, borgerliga

Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader



Bilaga 4 – Allmänna villkor för värdeutlåtanden

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CB Richard Ellis AB, DTZ 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 ASPECT och är avsedda för auktoriserade värderare inom ASPECT. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

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

2 Förutsättningar för 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 arrendavtal 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 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.

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.