

Värdeutlåtande Verksamhetsmark inom del av Malmö Järnvägen 1:1

Svefa AB, Nordenskiöldsgatan 6, 211 19 Malmö
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



Innehållsförteckning

1.	Uppdragsbeskrivning _____	3
2.	Värderingsobjekt _____	4
3.	Objektets marknadsförutsättningar _____	6
4.	Värderingsmetodik _____	8
5.	Värdering _____	8
6.	Slutsatser _____	11

1. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av del av fastigheten Järnvägen 1:1 i Malmö kommun. Enligt uppdragsgivaren är området ca 2 500 kvm stort. Värderingsobjektet är det område som är blåmarkerat i nedanstående figurer.



Källa: Lantmäteriet

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Trafikverket, genom Robin Zachrisson.

Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Trafikverket.

Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid en eventuell försäljning.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2021-03-19.

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 alltid av dessa företag om inte annat särskilt anges i det enskilda fallet. De allmänna villkoren återger värderingsbranschens uppfattning om ett värderingsutlåtandes generella begränsning.

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

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

Upplysningar

Svefa har inte värderat värderingsobjektet inom den senaste 2-årsperioden.

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

Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet utfördes 2021-03-01 av Arvid Svahn på Svefa. Befintligt arrendeavtal har erhållits från uppdragsgivaren.

Underlag har inhämtats och bearbetats från kommunens planarkiv, fastighetsregistret samt offentlig statistik från SCB med flera. Uppgifter om genomförda markanvisningar och försäljningar av mark och byggrätter har inhämtats genom lagfarna register och kommunala protokoll.

Särskilda förutsättningar

Inom värderingsobjektet är idag ett anläggningsarrende upplåtet till "AB Cyrens Trädgårdsanläggningar". Marken nyttjas som lager och upplag för trädgårdsanläggningar samt parkeringsplats. Markytan är hårdgjord och enligt arrendatorn har denne uppfört anläggningar såsom stängsel, magasinsbyggnad mm. I arrendeavtalet framgår det att området ska återlämnas i avröjt skick och tomtanläggningarna ingår därmed ej i värdeutlåntaget. Avträdesersättning till arrendatorn ska ej förekomma.

2. Värderingsobjekt

Beskrivning av värderingsobjektet

Värderingen utgår från fastigheten i "avröjt skick" enligt särskilda förutsättningar ovan. Värderingsobjektet har enligt uppgifter från uppdragsgivaren en areal om ca 2 500 kvm och är troligtvis inte anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Se bild över värderingsobjektet nedan:



Läge och omgivning

Värderingsobjektet är beläget i Katrinelund i Malmö tätort, se kartor under avsnitt 1 ovan samt i bilagt utdrag ur fastighetsregistret.

Öster om värderingsobjektet går kontinentalbanan och värderingsobjektet var ursprungligen en del av spårområdet. Nordväst om värderingsobjektet är ett bostadsområde från 1960-talet beläget. Området väster och söder om värderingsobjektet har tidigare utgjorts av Norra Sorgenfris industriområde. Området är dock under omvandling och flertalet planer har antagits/är under utveckling som medför en blandad stadsbebyggelse.

Offentlig och kommersiell service finns i närområdet. Allmänna kommunikationer finns i form av buss på cirka 400 meters avstånd. Tågstation (pågatåg) finns på cirka en kilometers avstånd. Större trafikleder (inre Ringvägen) finns på cirka två kilometers avstånd.

Miljö

Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade markområden. Omkringliggande fastigheter har dock riskklassats.

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende potentiella miljöbelastningar inom värderingsobjektet (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

Rättsliga förhållanden

I bilaga återfinns utdrag ur fastighetsregistret. Av denna bilaga framgår bland annat:

- Lagfaren ägare
- Adressuppgifter
- Planförhållanden
- Eventuella servitut, gemensamhetsanläggningar och samfälligheter
- Eventuella inteckningar
- Taxeringsuppgifter

Förutsättningarna för eventuella servitut, gemensamhetsanläggningar och samfälligheter har inte utretts. Eventuella arrenden och dylikt har inte beaktats.

Planförhållanden

Värderingsobjektet omfattas av detaljplanen "Stadsplan för kvarteret nr 48 i Katrinelund i mellersta förstaden" som upprättades 1958. Värderingsobjektet är planlagt som specialområde för järnväg.



Värderingsförutsättningar

Före Plan och bygglagen (PBL) var det möjligt att i stadsplaner lägga ut så kallade specialområden, vilka i lagtexten bland annat exemplifierades med järnvägs- och andra trafikområden. Hanteringen i dagsläget av dessa specialområden är att se till hur området hade planlagts utifrån PBL:s regelverk. Om marken hade lagts ut som allmän plats bör den också värderas som sådan. Om marken hade lagt ut som kvartersmark bör den istället värderas enligt de regler och principer som gäller för en allmän tomt.

Arrendeavtalet för marken undertecknades 1992 och sett till att markens användning nyttjats för ett enskilt ändamål under en längre tid bör dess värde gå att likställa med kvartersmark. Sett till att det aktuella området till viss del fortfarande är ett verksamhetsområde och att värderingsobjektet nyttjas för ett ändamål som går att likställa med industrimark bör värdet utgå från ett industrimarksvärde.

3. Objektets marknadsförutsättningar

Svensk ekonomi

Svensk ekonomi inledde 2020 med relativt svag aktivitet, och till följd av coronavirusets påverkan på såväl ekonomin som samhället i stort har det noterats en tydlig konjunkturnedgång, i Sverige och internationellt. Trots omfattande ekonomiska/politiska stimulanser noterades en historisk nedgång av svensk BNP med hela 8,3% under Q2 (jämfört med Q1). I Q3 noterades en stark positiv rekyll då BNP ökade med 4,9%, till stor del p.g.a. ökad konsumtion och export (hjälp av en tydlig nedgång av Covid-19 under sommaren). Den ekonomiska återhämtningen kom emellertid av sig något i Q4 som ett resultat av den tydligt ökande smittspridningen.

Konjunkturinstitutets prognos för 2020 ligger på -2,8% och +3,2% för 2021, förutsatt fortsatta ekonomiska/politiska stimulanser och att den nu påbörjade massvaccinering fortgår. Den offentliga ekonomin är relativt stark vilket möjliggör ytterligare stödåtgärder under 2021. Det väntas emellertid dröja till svensk/internationell ekonomi är tillbaka på motsvarande nivå som innan coronapandemin. Lågkonjunkturen väntas bestå till 2023/2024.

Sverige står inför stora demografiska utmaningar. Den höga befolkningstillväxten – dessutom med allt fler i "icke-arbetsför" ålder – kommer sätta tydliga avtryck i svensk ekonomi och politik under många år framöver. Stora krav ställs på utbyggnad av "social infrastruktur"; särskilda boenden, förskola/skola och hälso-/sjukvård. De offentliga finanserna är fortfarande relativt starka, men beaktat det stora investeringsbehovet i offentlig sektor kommer det emellertid sannolikt krävas en åtstramning av såväl de offentliga utgifterna som finanspolitiken framöver (och detta utan coronavirusets påverkan på investeringsbehovet).

Riksbanken har infört en rad åtgärder för att mildra effekterna av coronapandemin och den rådande lågkonjunkturen, främst genom att säkerställa fortsatt tillgång till krediter. Någon sänkning av reporäntan har ännu inte varit aktuell (senast i nov-20 lämnades den oförändrad på 0%). Nyttan av en sänkning torde emellertid vara relativt begränsad (Riksbankens senaste höjning, 25 punkter i dec-19, fick inte några direkta negativa konsekvenser). Beaktat den aktuella konjunkturs- och inflationsutvecklingen bedöms någon höjning av reporäntan nu inte vara att vänta förrän tidigast 2024 (då även inflationen väntas nå det långsiktiga målet om 2%).

Vad gäller inflationen ligger Riksbankens prognos på ca 0,4% för 2020 respektive 0,8% för 2021.

Redan innan vi gick in i nuvarande lågkonjunktur prognostiserades för en relativt svag utveckling på arbetsmarknaden under 2020 och 2021, med stigande arbetslöshet till följd. Arbetslösheten för 2020 väntas ligga kring 8,5% (att jämföra med 6,9% under 2019). Den negativa utvecklingen har dämpats något p.g.a. omfattande statliga stödåtgärder och ett ökat antal studerande. Den svaga arbetsmarknaden väntas kvarstå under lång tid, särskilt vad gäller långtidsarbetslösa och de som är nya på arbetsmarknaden (efterfrågan inom områden med viktiga "ingångsjobb", som t.ex. handel, hotell/restaurang, har tydligt minskat). Arbetsförmedlingens prognos för 2021 och 2022 ligger på 9,1 respektive 8,6%. Vidare väntas coronapandemin påskynda den pågående struktumvandlingen av näringslivet, något som medför att ett stort antal arbetstillfällen inte kommer tillbaka då konjunkturen återhämtar sig.

För att skapa förutsättningar för återhämtning – och för långsiktig tillväxt – är det av stor vikt med ökad flexibilitet och rörlighet på arbetsmarknaden samt fortsatta satsningar på utbildning (just tillgång till utbildad arbetskraft är en av de stora utmaningarna, särskilt med hänsyn till den tekniska utvecklingen av näringslivet). På kort sikt är det nödvändigt med ett samarbete mellan stat och näringsliv för att möjliggöra för "sunda" bolag att överleva. Samtidigt måste man ha med sig att svensk ekonomi är starkt exportberoende, och därför till stor del är beroende av utvecklingen internationellt

Fastighetsmarknad

Marknadsförutsättningar – Malmö – Industri-/verksamhetsfastigheter

Transaktionsaktiviteten på fastighetsmarknaden i Malmö avseende industri- och lagerfastigheter har under senare år varit relativt låg. Direktavkastningskraven har överlag varit stabila men för kvalitativa objekt har sjunkande direktavkastningskrav noterats. Prognosen för det närmaste året är en fortsatt låg transaktionsaktivitet, såväl i antal affärer som i volym, med i huvudsak oförändrade direktavkastningskrav.

Köpare och säljare har i huvudsak varit lokala bolag och egenanvändare (för de mindre objekten) samt större nationella/regionala bolag för de större förvaltningsobjekten och logistikanläggningarna.

Vad gäller köp av enbart mark för verksamheter kan man endast notera ca 15 lagfarna försäljningar de senaste fyra åren. Malmö kommun har varit säljare i merparten av objekten. Prognosen för det närmaste året är en fortsatt låg transaktionsaktivitet.

Värderingsobjektets marknadsförutsättningar

Värderingsobjektet är idag planlagd för "Specialområde för järnväg" men sett till hur objektet har nyttjats under de senaste 30 åren bör dess ändamål gå att likställa med verksamhetsmark/industrimark. På fastigheten finns en magasinsbyggnad och marken nyttjas som upplag och parkering.

För att vidareutveckla fastigheten och få en högre bebyggelsegrad krävs troligen en planändring. Sett till att fastigheten är belägen så pass nära kontinentalbanan så är det troligt att stora delar av fastigheten ej går att bebygga i framtiden (byggnad får ej uppföras närmare 30 meter från spårmit). Det är dock vanligt förekommande att industrifastigheter kräver ytor till parkering och kommunikationsytor.

Värderingsobjektet är beläget i ett område som håller på att utvecklas från ett område med tyngre industri till ett område med blandad stadsbebyggelse.

Värderingsobjektet är beläget i ett område som bedöms utgöra ett C-läge på Malmös fastighetsmarknad för verksamhetsfastigheter. Malmös bättre lägen utgörs främst av industri- och verksamhetsområdena kring yttre ringvägen (E6).

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms sammantaget som god. Tillgången till verksamhetsmark inom inre ringvägen de centralare delarna av Malmö är begränsad. Sannolik köparkategori bedöms främst vara en lokal aktör.

4. Värderingsmetodik

Definition av marknadsvärde och metodtillämpning

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

Marknadsvärdebedömningen sker vanligtvis genom två metoder; ortsprismetod och avkastningsmetod.

Ortsprismetod

Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, standard och hyresgäststruktur. Hänsyn tas till den värdeutveckling som skett mellan förvävs- och värdetidpunkt. Köpeskillningarna jämförs direkt eller normeras med avseende på en eller flera värdebärande egenskaper, exempelvis uthyrbar area, hyra, driftnetto eller taxeringsvärde. I detta fall har enbart ortsprismetoden bedömts vara tillämplig.

5. Värdering

Ortsprismetod

Några försäljningar av fastigheter som är planlagda för "specialområde för järnväg" är inte kända. Ortsprismetoden utgår istället från industrimark då värderingsobjektets egenskaper i princip bedöms gå att likställa med detta ändamål.

Sedan mars 2017 har det skett 33 lagfarna köp av industrimark inom Malmö kommun. Efter gallring med avseende på köp belägna utanför centralorten, köp med ett tydligt intresseförhållande mellan parterna, köp som saknar redovisad köpeskillning samt objekt som troligen var bebyggda vid försäljningen återstår följande objekt:

Fastighet	Köpedatum	Köpare	Pris Tkr	Kr/kvm	Areal
DOMKRAFTEN 6	sep-20	Blåahuset AB	3 616	1 200	3 013
PARKERINGSLJUSET 3	maj-20	Byggtech Group Sweden Holding AB	5 187	1 500	3 458
GRÄVSTEKELN 1	jan-20	Grävstekeln 2 Fastighets AB	3 496	1 000	3 496
GULDSTEKELN 4	dec-19	Stefan Rosengren Fastighet 2 AB	3 873	950	4 077
HOVEN 1	okt-19	Femten Fastighets AB	14 209	1 200	11 841
GRANSPIRAN 1	sep-19	Fastighetsförvaltning Potenza AB	4 000	794	5 039
GULDSTEKELN 7	mar-19	Stefan Rosengren Fastighet AB	3 306	949	3 484
ALMHOV 3	nov-18	Almhov green AB	10 290	1 047	9 825
RYKTBORSTEN 3	okt-18	Bostadsrättsförening Jägersro Företagscentrum	4 270	750	5 694
DOMKRAFTEN 5	maj-18	Vita BetongHuset i Öresund AB	5 313	1 150	4 620
REKTANGELN 10	apr-18	Areco Hamnen 30 AB	4 417	1 151	3 838
FIRMAN 4	apr-18	Gråa BetongHuset Öresund AB	2 311	1 156	2 000
GRÄVSTEKELN 2	mar-18	Stekelgatan Estate AB	1 900	950	2 000
TOPPLOCKET 3	apr-17	MaxMa Fastigheter AB	2 819	950	2 967
ALMHOV 2	apr-17	Näsens hund & katthotell AB	3 800	1 000	3 800

Objekten har sålts till priser som ligger inom ett intervall om 750 – 1 500 kr/kvm TA, med ett medelvärde om 1 050 kr/kvm och en median om 1 000 kr/kvm.

Samtliga försäljningar avser detaljplanelagd mark och vid alla försäljningarna (förutom Granspiran 1 och Firman 4) har Malmö kommun varit säljare. Utifrån materialet har det skett en positiv prisutveckling under åren och försäljningarna i den övre delen av intervallet avser främst objekt som är belägna i närhet till av-/påfart till yttre ringvägen. I Valdemarsro (C-läge) har priserna legat omkring 800 – 1000 kr/kvm TA.

Den 16 mars 2021 kommunicerades att Castellum förvärvat den obebyggda industrifastigheten Burlöv Sunnanå 8:51 från Akzo Nobel. Fastigheten är belägen i Valdemarsro. Förvärvet skedde till ett pris om 50 000 000 kr vilket motsvarar ett pris om ca 1 174 kr/kvm. I övrigt har priserna inom Valdemarsro i Burlöv legat inom ett huvudsakligt intervall om 800 – 900 kr/kvm TA.

Utöver ovanstående material så presenteras även tre tomträttsobjekt som kan vara av visst intresse för bedömningen.

- Finngrundet 3, belägen i östra hamnen som i mars 2020 sålts till ett pris om 1 300 kr/kvm (B-läge).
- Vätet 7, belägen på Emilstorp som i januari 2020 sålts till ett pris om 1 500 kr/kvm (C-läge). Objektet är beläget i värderingsobjektets närområde, dock på andra sidan om kontinentalbanan.
- Väderö 4, belägen i inre hamnen som i maj 2019 sålts till ett pris om 1 200 kr/kvm (B-läge).

En ortsprisundersökning av industrimark i andra kommuner i sydvästra Skåne har även genomförts. Gallring sker enligt ovan nämnda kriterier.

- **Lomma:** Inom verksamhetsområdet Nian i Lommas nordöstra delar har försäljningarna skett till priser om 1 000 respektive 1 200 kr/kvm TA (beroende på skyltläge inom området). Priserna fastställdes i Kommunfullmäktige 2017 till ett pris om minst 1 000 kr/kvm TA.
- **Staffanstorp:** Inom Brågarps industriområde har kommunen de senaste åren sålt industrimark för omkring 450 – 550 kr/kvm TA. För objekt med skyltläge mot väg 108 har priser om 700 kr/kvm noterats.
- **Vellinge:** Inom Södra Industriområdet har kommunen de senaste åren sålt industrimark för omkring 450 – 500 kr/kvm TA. För objekt med skyltläge och som sålts mellan privata fastighetsägare har priser omkring 500 – 600 kr/kvm TA noterats.
- **Svedala:** I Svedalas tätort har kommunen sålt industrifastigheter för i huvudsak 325 kr/kvm TA. Övriga privata försäljningar i Svedala har skett till spridda priser mellan 100 – 950 kr/kvm TA.

Resultat

I värdebedömningen tas hänsyn till värderingsobjektets egenskaper – som läge/mikroläge, plan- och marknadsförutsättningar med mera – i förhållande till ortsprismaterialet såväl som en bedömd prisutveckling sedan respektive objekts förvärvstidpunkt.

Generellt kan sägas att större objekt tenderar att förvärfas till lägre priser relaterat till kr/kvm TA.

Kommunala markanvisningar/försäljningar sker vanligen till lägre priser än försäljningar mellan två privata aktörer. Vid "privata försäljningar" kan det emellertid vara svårt att säkerställa vad som ingår i försäljningarna (främst med hänsyn till nedlagda investeringar/kostnader och eventuell vinstdelning).

Från materialet kan en svagt positiv pristrend utläsas, objekten är dock för få till antalet för att säkerställa den faktiska prisutvecklingen. På den regionala marknaden avseende verksamhetsmark bedöms dock markpriserna ha haft en positiv prisutveckling.

Området som värderingsobjektet är beläget i är enligt Svefas klassificering ett C-läge för industrimark. Det bedöms dock finnas ett visst mervärde i att stadsbebyggelse uppförs i närområdet, vilket innebär att de allmänna markpriserna i området ökar och tillgången på tätortsnära verksamhetsmark minskar, vilket torde skapa en god efterfrågan för värderingsobjektet. I ortsprisundersökningen påvisades det att genomsnittspriserna för industrimarken låg omkring 1 000 kr/kvm där marken i C-lägen generellt uppgick till något lägre priser. I kranskommunerna till Malmö är priserna ännu lägre (med bortseende från Lomma).

Med den nuvarande planen över området samt att kontinentalbanan är belägen tätt intill värderingsobjektet bedöms det finnas vissa begränsningar i användningen av marken då vissa delar av fastigheten troligtvis ej går att bebygga i framtiden. För verksamhetsfastigheter är det dock vanligt med parkerings- och kommunikationsytor och vanligtvis bebyggs inte mer än halva fastigheten, vilket gör att detta har en marginell påverkan på markvärdet.

Med beaktande av värderingsobjektets specifika egenskaper – såsom den goda efterfrågan på värderingsobjektet samt den positiva prisutvecklingen, men också begränsningar i detaljplan/störningar från järnvägen och att objektet är beläget i ett C-läge för verksamheter – anses värderingsobjektets värde sammantaget ligga omkring medelvärdet i det ovanstående redovisade ortsprismaterialet.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde mellan 900 – 1 100 kr/kvm TA.

6. Slutsatser

Resultat

Ortsprismetoden har påvisat ett värde omkring 900 – 1 100 kr/kvm TA.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten 2021-03-19 till:

1 000 kr/kvm TA

Tusen kronor per kvadratmeter tomtarea

Malmö 2021-03-19

Arvid Svahn
Civilingenjör Lantmäteri

Thomas Green
Civilingenjör Lantmäteri
av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

Bilagor

- | | |
|--------|---|
| Bilaga | Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor |
| Bilaga | Allmänna villkor för värdeutlåtande |

FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
MALMÖ JÄRNVÄGEN 1:1 Nyckel: 120020357 UUID: 909a6a58-d1e0-90ec-e040-ed8f66444c3f Anmärkning: JÄRNVÄGSMARK Socken: Bunkeflo Distrikt: Malmö Sankt Petri Nr: 101118	2021-03-01	2020-01-02 14:36	2021-03-17

PÅGÅENDE ÄRENDEN		
Status	Datum	Ärende
Lantmäteriförrättning pågår	2019-04-11	096199
Lantmäteriförrättning pågår	2020-10-08	206171

ADRESS	
Adress	Carlskgatan 55 Södra Bulltoftavägen 11 Jörgen Kocksgatan 77 211 20 Malmö Celsiusgatan 42 212 14 Malmö

LÄGE, KARTA		
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6165944.4	377432.7
3	6164353.0	375897.9
4	6164199.0	375994.6
6	6163936.4	376222.0
7	6163569.6	376352.5
8	6161682.0	375804.3
15	6166439.3	377802.2
16	6163272.1	376231.3
18	6158259.1	375991.9
19	6164377.8	375196.2
20	6159534.2	372675.5
21	6158850.8	371254.2

AVSKILD MARK	
Beteckning	MALMÖ FOSIE 165:98, 165:99, 165:165 MALMÖ GULMÄRAN 3 MALMÖ HAMMAREN 11 MALMÖ HAMNEN 22:153, 31:1 MALMÖ INNERSTADEN 4:120, 4:123, 4:124, 4:125, 31:4, 31:5, 31:13 MALMÖ KIRSEBERG 30:329, 31:93, 31:94, 31:95, 31:99, 31:100, 31:101, 31:102, 31:103, 31:104, 31:105, 31:106, 31:107, 31:108, 31:109, 31:110, 31:111, 31:112, 31:113, 31:114, 31:115 MALMÖ KRISTIANSBORG 7, 8 MALMÖ ROSENGÅRD 131:1 MALMÖ TYR 1 Beskrivning: Lotten har ingått i sammanläggning (DEL AV), Ej sammanläggning/avstyckning

AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 132 562 kvm	1 132 562 kvm	0 kvm
Anmärkning: AREAL GRAFISKT BERÄKNAD			

LAGFART			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
202100-6297 Trafikverket 781 89 BORLÄNGE Övriga fångeshandlingar: 1913-02-12 Lagfartsanmärkning: ID-nummer kompletterat Akt: 99/9845, Namn Akt: 99/9845, Anmärkning Akt: 03/3448, Anmärkning Akt: 10/9432	1/1	1915-12-20	15/154

ANTECKNINGAR och INTECKNINGAR	
Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning eller inteckning.	

AVTALS RÄTTIGHETER			
Nr	Rättighet	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut: LEDNINGAR MM	1989-08-03	89/25658
2	Avtalsservitut: LEDNINGAR MM	1993-12-16	93/25485
3	Avtalsservitut: Markkabel	2015-08-31	D-2015-00378624:1
4	Avtalsservitut: Fjärrvärmeledning	2015-11-18	D-2015-00533554:1

RÄTTIGHETER				
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
STARKSTRÖM	Last	Ledningsrätt	1997-09-08	1231-302.1

RÄTTIGHETER				
Anmärkning: SE ÄVEN AKT 1280K-39/1997 OPTOKABEL Last			Senast ändrad: 2017-03-20 1997-09-08	1231-302.2
Anmärkning: SE ÄVEN AKT 1280K-39/1997 AVLOPP Förmån			Senast ändrad: 2017-03-20 2013-09-24	1231-591.1
VATTEN Förmån			Senast ändrad: 2014-04-10 2013-09-24	1231-591.2
TELE Förmån			Senast ändrad: 2014-04-10 2013-09-24	1231-591.3
VÄG Förmån			Senast ändrad: 2014-04-10 2013-09-24	1231-591.4
VÄG Last			Senast ändrad: 2014-04-10 2013-09-24	1231-591.7
JÄRNVÄG Förmån			2013-09-24	1231-591.8
AVLOPP Last			2013-09-24	1231-591.9
OMRÅDE Förmån			Senast ändrad: 2014-04-10 2009-08-27	1280IM-09/25443.1
GRUNDTVATTENSÄNKNING, Förmån			Avtalsservitut 2012-02-03	1280IM-12/2062.1
BRUNN, LEDNINGAR Förmån			Senast ändrad: 2017-03-02 2010-01-18	1280K-09/53.1
TRÄDSÄKRING Förmån			Officialservitut Senast ändrad: 2018-03-23	
Anmärkning: RÄTT ATT AVVERKA OCH RÖJA TRÄD OCH BUSKAR OMRKING JÄRNVÄGEN FÖR ATT SKYDDA SPÅRANLÄGGNINGEN OCH JÄRNVÄGSDRIFTEN				
JÄRNVÄGSTRAFIK Förmån			Officialservitut 2004-02-05	1280K-112/2003.1
JÄRNVÄGSTRAFIK Förmån			Officialservitut 2006-07-19	1280K-112/2006.1
VÄG Förmån			Senast ändrad: 2014-11-21 2006-07-19	1280K-112/2006.2
VÄG Förmån			Senast ändrad: 2014-11-21 2004-02-06	1280K-113/2003.1
JÄRNVÄGSTRAFIK Förmån			Officialservitut 2004-02-12	1280K-114/2003.1
JÄRNVÄGSTRAFIK Förmån			Officialservitut 2004-02-12	1280K-114/2003.2
JÄRNVÄGSTRAFIK Förmån			Officialservitut 2004-02-12	1280K-114/2003.3
JÄRNVÄGSTRAFIK Förmån			Officialservitut 2004-02-12	1280K-114/2003.4
JÄRNVÄGSTRAFIK Förmån			Officialservitut Senast ändrad: 2013-07-05	1280K-114/2003.5
UTRYMME Förmån			Officialservitut Senast ändrad: 2014-08-12	1280K-114/2003.6
UTRYMME Förmån			Officialservitut 2004-02-12	1280K-114/2003.7
VÄG Förmån			Officialservitut Senast ändrad: 2021-03-01	1280K-114/2003.8
GAS Last			Ledningsrätt 2002-02-27	1280K-12/2002.1
TELE Last			Ledningsrätt Senast ändrad: 2019-09-25	1280K-12/2002.2
JÄRNVÄGSTRAFIK Last			Officialservitut 2002-12-13	1280K-121/2002.1
VÄG Last			Officialservitut 2002-12-13	1280K-121/2002.2
PARKERING Last			Officialservitut Senast ändrad: 2016-07-14	1280K-121/2002.3
UPPLAGSPLATS Last			Officialservitut 2002-12-13	1280K-121/2002.4
JÄRNVÄGSTRAFIK Last			Officialservitut 2002-12-13	1280K-121/2002.5
JÄRNVÄGSTRAFIK Förmån			Officialservitut Senast ändrad: 2016-07-14	1280K-121/2002.6
JÄRNVÄGSTRAFIK Förmån			Officialservitut Senast ändrad: 2016-07-14	1280K-121/2002.7
GÅNGVÄG Förmån			Officialservitut 2002-12-13	1280K-121/2002.8
JÄRNVÄGSTRAFIK Förmån			Officialservitut 2008-02-22	1280K-129/2007.1
JÄRNVÄGSTRAFIK Förmån			Officialservitut 2008-02-22	1280K-129/2007.2
JÄRNVÄGSTRAFIK Förmån			Officialservitut 2008-02-22	1280K-129/2007.3
TELE (A) Last			Ledningsrätt 2004-08-03	1280K-131/2003.1
TELE (B) Last			Ledningsrätt Senast ändrad: 2021-01-21	1280K-131/2003.2
TELE (C) Last			Ledningsrätt Senast ändrad: 2021-01-21	1280K-131/2003.3
TELE (D) Last			Ledningsrätt Senast ändrad: 2021-01-21	1280K-131/2003.4
TELE (E) Last			Ledningsrätt Senast ändrad: 2021-01-21	1280K-131/2003.5
VÄG Förmån			Officialservitut 2015-01-12	1280K-14/108.1
KOMMUNIKATIONSYTA/UN DERHÅLL Last			Officialservitut 2015-01-12	1280K-14/108.2
VÄG Förmån			Officialservitut 2016-07-14	1280K-16/26.1
KRAFTFÖRSÖRJNINGSANL Förmån			Officialservitut 2016-07-14	1280K-16/26.2
ÄGGNING				
Anmärkning: FASTIGHETSTILLBEHÖR KRAFTFÖRSÖRJNINGSANL Last			Officialservitut 2016-07-14	1280K-16/26.3
ÄGGNING				
Anmärkning: FASTIGHETSTILLBEHÖR STÖDMUR Förmån			Officialservitut 2016-07-14	1280K-16/26.4
BRANDVATTENLEDNING Förmån			Officialservitut 2016-07-14	1280K-16/26.5
TUNNELOMRÅDE Förmån			Officialservitut 2005-04-26	1280K-17/2005.1
TEKNIKRUNM OCH TRAPPHUS Förmån			Officialservitut Senast ändrad: 2021-03-01	1280K-17/2005.10
HISS Förmån			Officialservitut 2005-04-26	1280K-17/2005.11
TRANSPORT/MANLUCKOR Förmån			Officialservitut 2005-04-26	1280K-17/2005.12
SERVICEVÄG Förmån			Officialservitut 2005-04-26	1280K-17/2005.13
BULLERSKYDDSVALL Förmån			Officialservitut Senast ändrad: 2019-04-26	1280K-17/2005.14

RÄTTIGHETER				
PÅKÖRNINGSSKYDD FÖR BRO MM	Förmån	Officialservitut	Senast ändrad: 2014-10-17 2005-04-26	1280K-17/2005.15
UTJÄMNINGSMAGASIN	Förmån	Officialservitut	2005-04-26	1280K-17/2005.16
HYLLIE STATION	Förmån	Officialservitut	Senast ändrad: 2010-10-14 2005-04-26	1280K-17/2005.17
RAMP	Förmån	Officialservitut	Senast ändrad: 2013-10-22 2005-04-26	1280K-17/2005.18
ANGREPPSSCHAKT MED TEKNIKRUM	Förmån	Officialservitut	2005-04-26	1280K-17/2005.2
TRYCKUTJÄMNINGSSCHAKT	Förmån	Officialservitut	Senast ändrad: 2005-04-27 2005-04-26	1280K-17/2005.3
TRYCKUTJÄMNINGSSCHAKT	Förmån	Officialservitut	Senast ändrad: 2009-11-03 2005-04-26	1280K-17/2005.4
ANGREPPS- OCH UTRYMNINGSTRAPPA	Förmån	Officialservitut	2005-04-26	1280K-17/2005.5
ENTREBYGGNAD	Förmån	Officialservitut	Senast ändrad: 2005-04-27 2005-04-26	1280K-17/2005.6
LJUSINSLÄPP	Förmån	Officialservitut	Senast ändrad: 2005-04-27 2005-04-26	1280K-17/2005.7
AVLUFTSGALLER	Förmån	Officialservitut	2005-04-26	1280K-17/2005.8
BRANDGASUTSLÄPP/VENTILATION	Förmån	Officialservitut	2005-04-26	1280K-17/2005.9
JÄRNVÄGSTRAFIK	Förmån	Officialservitut	Senast ändrad: 2005-04-27 2003-07-22	1280K-2/2003.1
JÄRNVÄGSTRAFIK	Förmån	Officialservitut	2003-07-22	1280K-2/2003.2
VÄG	Förmån	Officialservitut	2003-07-22	1280K-2/2003.3
JÄRNVÄGSTRAFIK	Last	Officialservitut	2003-07-22	1280K-2/2003.4
SERVICEVÄG	Förmån	Officialservitut	2019-04-26	1280K-2018/103.2
BYGGNAD	Last	Officialservitut	2019-10-21	1280K-2019/79.4
BROFÄSTE	Förmån	Officialservitut		1280K-41/1981.1
VÄG	Förmån	Officialservitut	2006-05-11	1280K-45/2006.1
CYKELVÄG	Last	Officialservitut	2006-05-11	1280K-45/2006.2
VÄG	Last	Officialservitut	2006-05-11	1280K-45/2006.3
CYKELVÄG	Last	Officialservitut	2006-05-11	1280K-45/2006.4
FJÄRRVÄRME	Last	Ledningsrätt	2006-05-11	1280K-45/2006.5
STARKSTRÖM	Last	Ledningsrätt	2006-05-11	1280K-45/2006.6
STARKSTRÖM	Last	Ledningsrätt	2006-05-11	1280K-45/2006.7
STARKSTRÖM	Last	Ledningsrätt	2006-05-11	1280K-45/2006.8
GAS	Last	Ledningsrätt	Senast ändrad: 2021-03-01	1280K-54/1987.1
GAS OCH STARKSTRÖM	Last	Ledningsrätt	Senast ändrad: 2015-06-09	1280K-54/1987.2
VÄG	Last	Officialservitut	2000-11-29	1280K-71/2000.1
VÄG	Last	Officialservitut	2000-11-29	1280K-71/2000.2
VÄG	Last	Officialservitut	2000-11-29	1280K-71/2000.3
BYGGNAD	Förmån	Officialservitut	2000-11-29	1280K-71/2000.4
VÄG	Last	Officialservitut	2000-11-29	1280K-71/2000.5
VATTEN OCH AVLOPP	Last	Ledningsrätt	2003-11-18	1280K-78/2003.1
TELE EXPR FULLBORDAD	Last	Officialnyttjanderätt	Senast ändrad: 2020-07-09 Senast ändrad: 2017-01-26	12-IM1-70/6720.1
Anmärkning: K				
LEDNINGAR MM	Last	Avtalsservitut	1989-08-03	12-IM1-89/25658.1
LEDNINGAR MM	Last	Avtalsservitut	1993-12-16	12-IM1-93/25485.1
MARKKABEL	Last	Avtalsservitut	2015-08-31	D201500378624:1.1
FJÄRRVÄRMELEDNING	Last	Avtalsservitut	2015-11-18	D201500533554:1.1

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
Planer	Datum	Akt
Stadsplan	1963-01-31 Senast ajouurföring: 2021-01-28	1280K-PL621
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Stadsplan	1959-03-06 Senast ajouurföring: 2020-05-28	1280K-PL481
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Stadsplan	1958-05-16 Senast ajouurföring: 2019-10-07	1280K-PL454
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Stadsplan: BREDABLICK OCH MIMER	1986-01-27 Genomf. slut: 1992-06-30 Senast ajouurföring: 1997-11-26	1280K-PL1630
Stadsplan	1974-03-05 Senast ajouurföring: 2018-01-17	1280K-PL1131
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Stadsplan	1977-10-20 Senast ajouurföring: 2013-11-29	1280K-PL1368
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Stadsplan	1973-08-23 Senast ajouurföring: 1995-04-28	1280K-PL1186
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Detaljplan: HYLLIE TRAFIKPLATS	2005-09-01 Laga kraft: 2005-10-05 Genomf. start: 2005-10-06 Genomf. slut: 2010-10-05 Registrerad: 2006-02-14 Senast ajouurföring: 2008-05-07	1280K-DP4707
Detaljplan: BUNKEFLOSTRAND 3:1 M.FL, DEL AV	2012-12-06 Laga kraft: 2013-01-10 Genomf. start: 2013-01-11 Genomf. slut: 2023-01-10	1280K-DP5246

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
	Registrerad: 2013-02-11 Senast ajourföring: 2019-07-15	
Stadsplan	1960-06-30	1280K-PL524
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT	Senast ajourföring: 2021-01-29	
Stadsplan	1976-11-03	1280K-PL1221
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT	Senast ajourföring: 2021-01-29	
Stadsplan	1965-12-21	1280K-PL718
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT	Senast ajourföring: 1986-06-30	
Detaljplan: KONTINENTALBANAN-LÖNNGATAN	1994-06-15 Laga kraft: 1994-07-20 Genomf. start: 1994-07-21 Genomf. slut: 1999-07-20	1280K-DP4316
Detaljplan: KONTINENTALBANAN-LUNDAVÄGEN M.M	1996-10-31 Laga kraft: 1997-09-18 Genomf. start: 1997-09-19 Genomf. slut: 2004-09-18	1280K-DP4334
Stadsplan	1964-01-31	1280K-PL649
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT	Senast ajourföring: 2017-08-18	
Stadsplan	1963-10-05	1280K-PL639
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT	Senast ajourföring: 1987-09-29	
Stadsplan	1977-06-01	1280K-PL1216
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT	Senast ajourföring: 2017-10-25	
Delområde för andra anm.: PL 1216 ÄNDRAD AV T00355		
Detaljplan: KRAFTGÅNGEN	1988-04-20 Genomf. start: 1989-01-01 Genomf. slut: 1993-12-31	1280K-DP4072
Anmärkning: GENOMFÖRANDETIDEN BÖRJAR 1989-01-01		
Detaljplan: INNERSTADEN 31:11 M.FL.	2019-05-23 Laga kraft: 2019-06-26 Genomf. start: 2019-06-27 Genomf. slut: 2029-06-26 Registrerad: 2019-07-03 Senast ajourföring: 2020-02-07	1280K-DP5478
Detaljplan: STATION ROSENGÅRD	2010-11-11 Laga kraft: 2010-12-16 Genomf. start: 2010-12-17 Genomf. slut: 2020-12-16 Registrerad: 2011-01-11	1280K-DP5116
Detaljplan: INNERSTADEN 30:3 MFL	2013-08-22 Laga kraft: 2013-09-26 Genomf. start: 2013-09-27 Genomf. slut: 2018-09-26 Registrerad: 2013-12-12	1280K-DP5275
Stadsplan	1953-05-08	1280K-PL330
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT	Senast ajourföring: 2021-01-29	
Stadsplan	1936-06-12	1280K-PL119
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT	Senast ajourföring: 2021-01-29	
Detaljplan: HINDBYVÄGEN, VÄSTRA OCH ÖSTRA, OMRÅDE VID	1995-02-03 Laga kraft: 1995-03-01 Genomf. start: 1995-03-02 Genomf. slut: 2000-03-01	1280K-DP4251
Detaljplan: KONTINENTALBANAN-INDUSTRIGATAN MM	1995-11-02 Laga kraft: 1995-11-24 Genomf. start: 1995-11-25 Genomf. slut: 2000-11-24 Senast ajourföring: 1996-10-23	1280K-DP4346
Detaljplan: STILLMAN, OMRÅDE VÄSTER OM, UPPHÅVANDE	2001-10-17 Laga kraft: 2001-11-09	1280K-DP4678
Stadsplan	1961-03-10	1280K-PL558
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT	Senast ajourföring: 2021-01-29	
Detaljplan: HYLLIE 165:61(VATTENPARKEN)	2010-06-17 Laga kraft: 2010-07-22 Genomf. start: 2010-07-23 Genomf. slut: 2020-07-22 Registrerad: 2010-10-19 Senast ajourföring: 2010-11-02	1280K-DP5066
Stadsplan: KIRSEBERGSTORNET	1985-07-02 Genomf. slut: 1992-06-30 Senast ajourföring: 2020-02-19	1280K-PL1190
Stadsplan	1963-10-22	1280K-PL643
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT	Senast ajourföring: 2017-06-22	
Detaljplan: ARENA/SHOPPINGCENTER M M	2005-09-01 Laga kraft: 2005-10-05 Genomf. start: 2005-10-06 Genomf. slut: 2010-10-05 Registrerad: 2006-01-27	1280K-DP4827

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
	Senast ajourföring: 2020-12-18	
Detaljplan: HÄRBÄRGET 1 M.FL.	2020-11-12 Laga kraft: 2020-12-10 Genomf. start: 2020-12-11 Genomf. slut: 2030-12-10 Registrerad: 2020-12-18 Senast ajourföring: 2021-01-04	1280K-DP5589
Detaljplan: HYLLIE STATION OMRÅDE VID	2001-02-28 Laga kraft: 2001-11-15 Genomf. start: 2001-11-16 Genomf. slut: 2006-11-15 Senast ajourföring: 2018-01-23	1280K-DP4654
Detaljplan: HYLLIE STATIONSTORG	2008-10-02 Laga kraft: 2008-10-24 Genomf. start: 2008-10-25 Genomf. slut: 2013-10-24 Registrerad: 2008-12-02 Senast ajourföring: 2013-06-14	1280K-DP4828
Stadsplan: LERVIK OCH STENVIK	1979-03-01 Genomf. slut: 1992-06-30 Senast ajourföring: 1986-06-30	1280K-PL1384
Detaljplan: KONTINENTALBANAN STRÄCKAN SALLERUPSVÄGEN-INDUSTRIGATAN	1996-10-31 Laga kraft: 1997-06-25 Genomf. start: 1997-06-26 Genomf. slut: 2004-06-25	1280K-DP4345
Områdesbestämmelse: CITYTUNNELNS OVANMARKDEL MM	1998-04-29 Senast ajourföring: 2020-12-18	1280K-OB3049
Detaljplan: SPILLEPENGSMARKEN, OMRÅDEN SYD-NORDVÄST OM	2001-10-17 Laga kraft: 2001-11-09 Genomf. start: 2001-11-10 Genomf. slut: 2011-11-09	1280K-DP4676
Stadsplan	1959-03-06 Senast ajourföring: 2019-10-24	1280K-PL482
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Stadsplan	1962-03-01 Senast ajourföring: 1986-06-30	1280K-PL591
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Övriga bestämmelser	Datum	Akt
Byggnadsminne: CENTRALSTATIONEN	1986-08-21 Senast ajourföring: 2020-07-07	1280K-B148
Järnvägsplan: JÄRNVÄGSPLAN FÖR MALMÖ C, BANGÅRDSANPASSNING	2007-09-04 Registrerad: 2008-07-30	1280K-B168
Fornlämningar	Datum	Akt
Fornlämning	Registrerad: 2006-11-05	L1987:3557

TAXERINGSPERIOD			
Taxeringsenhet INDUSTRIENHET, ÖVRIG MARK UTANFÖR TÅTORT, TAXERINGSVÄRDE 0 KR (497) 113536-4 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			Taxeringsår 2020
Taxvärde			Areal 1132740 kvm
Taxerad ägare 202100-6297 Trafikverket 781 89 BORLÄNGE	Andel 1/1	Ägartyp Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Juridisk form Statliga enheter
Taxeringsenhet INDUSTRIENHET, ÖVRIG BYGGNAD FÖR RADIOKOMMUNIKATION (443) 716249-4 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar byggnad på ofri grund.			Taxeringsår 2019
Taxvärde 217 000 SEK	Taxvärde byggnad 217 000 SEK	Taxvärde mark	Areal 0 kvm
Taxerad ägare 556593-4899 HI3G ACCESS AB BOX 7012 121 07 STOCKHOLM-GLOBEN	Andel 1/1	Ägartyp Ägare till byggnad å	Juridisk form Övriga aktiebolag
Värderingsenhet industribyggnad värderad enl. produktionskostnadsmetoden 300492693	Justeringsorsak		
Taxvärde 217 000 SEK			
Värdeår 2005	Nybyggnadsår 2005	Tillbyggnadsår	
Återanskaffningskostnad 420 000 SEK	Nybyggnadskostnad	Tillbyggnadskostnad	Saneringsmogen Nej
Bruttoarea	Typ av byggnad Mast	Under byggnad Nej	

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SAMFÄLLIGHETER	
Samfälligheter MALMÖ HYLLIE S:33	Andel

SKATTETAL		
Skattetal	Typ av skattetal	
14/9600	Mantal	

ÅTGÄRDER		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Gränsbestämning		1280K-300/1964
Gränsbestämning		1280K-305/1964
Gränsbestämning		1280K-306/1964
Gränsbestämning		1280K-307/1964
Gränsbestämning		1280K-308/1964
Gränsbestämning		1280K-470/1938
Gränsbestämning		1280K-63/1937
Expropriation		1280K-98M
Beslut om fastighetsindelning	1936-07-08	
Registrering	1944-04-28	1280K-DIV5/1944
Fastighetsreglering	1977-01-14	1280K-165/1976
Fastighetsreglering	1977-06-02	1280K-81/1977
Fastighetsreglering	1979-08-23	1280K-85/1979
Fastighetsreglering	1981-05-21	1280K-41/1981
Fastighetsreglering	1981-05-21	1280K-40/1981
Fastighetsreglering	1981-05-21	1280K-44/1981
Fastighetsbestämning	1981-08-03	1280K-75/1981
Fastighetsreglering	1982-05-28	1280K-8/1982
Fastighetsreglering	1982-08-18	1280K-88/1982
Fastighetsreglering	1986-06-30	1280K-78/1986
Fastighetsreglering	1988-12-27	1280K-188/1988
Fastighetsreglering	1993-11-02	1280K-98/1993
Ledningsåtgärd	1995-04-05	1280K-13/1995
Fastighetsreglering	1996-04-10	1280K-9/1996
Fastighetsreglering	1996-07-04	1280K-36/1996
Fastighetsreglering	1996-09-24	1280K-53/1996
Fastighetsreglering	1997-01-23	1280K-80/1996
Ledningsåtgärd	1997-09-08	1280K-39/1997
Fastighetsreglering	1998-06-11	1280K-28/1998
Ledningsåtgärd	1999-08-16	1280K-46/1999
Ledningsåtgärd	1999-12-02	1231-302
Fastighetsreglering	2000-01-13	1280K-91/1999
Fastighetsreglering	2000-01-21	1280K-89/1999
Fastighetsreglering	2000-11-29	1280K-71/2000
Fastighetsreglering	2001-12-05	1280K-80/1996
Ledningsåtgärd	2002-02-27	1280K-12/2002
Fastighetsreglering	2002-12-13	1280K-121/2002
Fastighetsreglering	2003-07-22	1280K-2/2003
Fastighetsreglering	2004-02-05	1280K-112/2003
Fastighetsreglering	2004-02-06	1280K-113/2003
Fastighetsreglering	2004-02-12	1280K-114/2003
Fastighetsreglering	2005-04-26	1280K-17/2005
Fastighetsreglering	2005-08-26	1280K-100/2005
Ledningsåtgärd	2006-05-11	1280K-45/2006
Fastighetsreglering	2006-07-19	1280K-112/2006
Fastighetsreglering	2008-02-22	1280K-129/2007
Fastighetsreglering	2009-05-05	1280K-09/19
Fastighetsreglering	2010-01-18	1280K-09/53
Fastighetsreglering	2010-04-29	1280K-10/31
Fastighetsreglering	2010-10-14	1280K-17/2005
Fastighetsreglering	2012-08-14	1280K-12/69
Fastighetsreglering	2013-07-05	1280K-13/43
Ledningsåtgärd	2013-09-24	1231-591
Omprövning enligt 27:e § FL	2013-10-28	1231-591
Fastighetsreglering	2014-08-12	1280K-14/56
Fastighetsreglering	2015-01-12	1280K-14/108
Fastighetsreglering	2015-02-24	1280K-15/9
Fastighetsreglering	2016-07-14	1280K-16/26
Fastighetsreglering	2019-04-26	1280K-2018/103
Fastighetsreglering	2019-10-21	1280K-2019/79
Fastighetsreglering	2021-03-01	1280K-2019/81

TIDIGARE BETECKNING		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
M-MALMÖ STG JÄRNVÄG 1	1982-03-01	1280K-1/1982
MALMÖ HAMNEN 1:1	2002-12-05	1280K-120/2002

URSPRUNG		
MALMÖ FOSIE 13:4, 23:3		
MALMÖ HINDBY 2:13, 3:68, 3:69, 4:12		

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

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

1 Värdeutlåtandets omfattning

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

2 Förutsättningar för 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.

