

Presentation

VARBERG & FALKENBERGS
FASTIGHETSBYRÅ

av

Fastigheten Falkenberg Vinberg 2:89



Vindåkersvägen 8
Vinbergs Hed
Falkenberg

www.vffab.se

För mer information, kontakta:
Anders Carlsson
Varberg & Falkenbergs Fastighetsbyrå AB
Tel: 0340-84260 : 0346-84200
E-post: anders@vffab.se

Uppgifterna i beskrivningen kommer från källor som mäklaren och säljaren bedömer vara tillförlitliga. Avvikelser eller ofullständig information kan inte ligga till grund för någon typ av ersättning, skadestånd eller liknande - riktat mot mäklaren eller säljaren. Säljaren ansvarar endast för sådana utfästelser och garantier som lämnas i det köpekontrakt som tecknas med slutlig köpare av fastigheten.

AC02241

Varberg & Falkenbergs Fastighetsbyrå AB
Östra Vallgatan 38
432 41 Varberg

Varberg & Falkenbergs Fastighetsbyrå AB
Tel 0340-84260
0346-84200
E-post: anders@vffab.se
www.vffab.se

Anders 070-5684200, Charlotte 070-5684260

Org nr 00556386-9485
Styrelsens säte
Säte Varberg

BESKRIVNING

sammandrag

Fastighet	Fastigheten Falkenberg Vinberg 2:89
Adress	Vindåkersvägen 8 311 50 Falkenberg
Område	Vinbergs Hed
Tomt	4 282 m ² , friköpt
Taxeringsvärde	2 993 000 kr (år 2018)

Byggnad

Byggnad Industrienhet, annan tillverkningsindustri

Areor/Hyres- Intäkter		Bruksarea, m ²	Hyra, kr	Kr/m ²
	Industrilokaler	1 390	625 500	450
	Summa:	1 390	625 500	Snitthyra 450

Omgivning

Allmänt	Industriområde med blandade verksamheter både inom logistik, produktion, handel mm.
Kommunikation	Goda kommunikationsmöjligheter med direkt närhet till Vinbergsmotet och E 20.
Parkering	Asfalterade inom fastigheten.
Närservice	All tänkbar service i centrala Falkenberg 5 min bort med bil.
Övrigt	Fastighetsaffär

Lån/Pantbrev

Pantbrev 3 st om totalt 1 572 000 kr

Ekonomi

Bruttointäkter	625 500 kr	Enligt hyreslistor för 2017 samt kalkylerade egna ytor (200.000,-/år externt)
Drift & underhåll	c:a 104 250 kr	Schablonberäknat
Fastighetsavgift/-skatt	14 965 kr	Vid taxeringsår 2018 som grund
Driftsnetto	<u><u>c:a 506 285 kr</u></u>	
Betalnetto	<u><u>c:a 506 285 kr</u></u>	

Nyckeltal

Direktavkastning tot. kapital	c:a %	
Direktavkastning eget kapital	c:a %	Nettoförräntning eget kapital efter lån
Pris/Tax.värde (K/T)	0,00	
Pris/m² (K/BRA)	kr/m ²	Genomsnittspris bruksarea
Pris	kr	Högstbjudande

FASTIGHETSBEKRIVNING

Fastighet	Fastigheten Falkenberg Vinberg 2:89		
Adress	Vindåkersvägen 8 311 50 Falkenberg		
Område	Vinbergs Hed		
Lagfaren ägare	Leif Arne Lennart Bengtsson Holgersgatan 4 B Lgh 1102 311 30 Falkenberg	Pers.nr: 19480407-4658	
Taxeringsvärde	Avser år 2018		
	Värderingsenhet	Tax.värde, kr	Värdeår
	Produktionslokal värderad enligt avkastningsmetoden	1 554 000	1990
	Lager värderat enligt avkastningsmetoden	1 011 000	1990
	Industrimark	428 000	
Summa:		2 993 000	
Servitut etc	Se CFD		
Planbestämmelse	Vinberg 2:81 m fl Byggnadsplan, beslutad Datum: 1978-01-18 Anmärkning: Berör även samfällid mark Anmärkning: Berör även samfällid mark		

Tomt

4 282 m², friköpt Asfalterade last- och kommunikationsytor. Råmark.

Byggnad

Industrienhhet, annan tillverkningsindustri

Byggnadsår 1988, om/tillbyggd 1997. Värdeår 1990.

Beskrivning Industrienhhet bestående av fyra sammanbyggda enheter uppförda mellan 1988-1997.
Från väster sett kallad
Byggnad 1 på totalt ca 650 kvm uppförd på gjuten platta med stomme av stålreglar isolerad i vägg/tak innehållande större öppen yta med två fullhöjdsportar och fri höjd på minst fyra meter.
Kontorsdel på ca 54 kvm med kontor-matsal/pentry-wc-dusch-omklädning-städ-elcentral. Inrett mindre entresolplan med separat kontor samt lageryta.
Även mindre verkstadsyta under entresolplanet. Pannrum.

Byggnad 2 består av delvis isolerad kallagerhall på ca 150 kvm uppförd på gjuten platta med fasader och yttertak av plåt. Enkel standard med två portar och stomme av trä/stålbjälklag. Sammanbyggd med Byggnad 2.

Byggnad 3 består av delvis isolerad kallagerhall på ca 266 kvm uppförd på gjuten platta med fasader och yttertak av plåt. Två portar och sammanbyggd med Byggnad 2 och 4.

Byggnad 4 består av isolerad hall på ca 266 kvm med fasader och yttertak av plåt samt isolerglasfönster, entréparti i aluminium. Fullhöjdsport. Klinkat duschrum/omklädning. Kontor mm i två plan med sto matsal, förråd diverse kontor samt wc. Elradiatorer samt oljepanna till stora hallen. Luft/luftvärmepump.
Värme, VA, El mm Vedpanna med vattenburna aerotemperar samt elradiatorer.
Energideklaration Ej utförd

Areafördelning

Enligt taxeringsinformation

Antal	Typ	Area, m ²	Hysesintäkt
4 st	Industrilokaler (varav externt uthyrt för ca 200.000,-)	1 390	625 500 Varm/kallhyror
Summa		1 390 m²	625 500 kr/år

EKONOMI sammandrag

VARBERG & FALKENBERGS FASTIGHETSBYRÅ

Fastighet	Fastigheten Falkenberg Vinberg 2:89
Taxeringsvärde	2 993 000 kr (år 2018) Taxeringskod 426 Industrienhet, annan tillverkningsindustri
Pantbrev	3 st om totalt 1 572 000 kr

Befintliga lån

Långivare	Belopp, kr	Ränta%	Amort kr/år	Räntejusteras	Bundet t.o.m.
Summa	0		0		
Kontantinsats	0				
Pris/Värde		Högstbjudande			

Intäkter

Hyresintäkter	Enligt hyreslistor för 2011 samt kalkylerade egna ytom²	kr/m²	kr
Industrilokaler	1 390	450	625 500
Summa:	1 390	Snitthyra 450	625 500

Kostnader

Räntekostnader Befintliga lån, brutto c:a 0 kr

Amorteringar Befintliga lån c:a 0 kr

Fastighets-avgift/-skatt Vid taxeringsår 2018 som grund

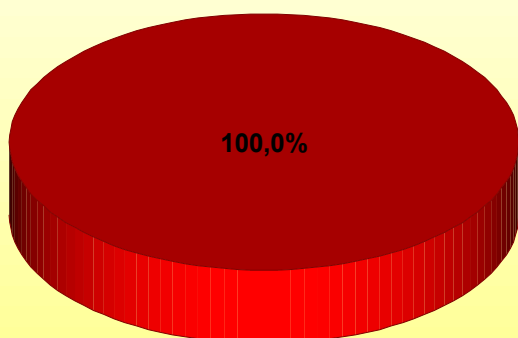
Värderingsenhet	Tax.värde, kr	Ant lgh	Värdeår	Avgift/skatt kr	
Produktionslokal värderad enligt avkastningsmetoden	1 554 000		1990	7 770	
Produktionslokal värderad enligt avkastningsmetoden	1 011 000		1990	5 055	
Lager värderat enligt avkastningsmetoden	428 000			2 140	
Summa:				14 965	14 965 kr

Drift & underhåll	Schablonberäknat	Area m ²	kr/m ²	kr/år	
Lokaler		1 390	75	104 250	
Totalt:				104 250	104 250 kr

BETALNETTO Nettointäkt efter kapitalkostnader enl. ovan c:a 506 285 kr

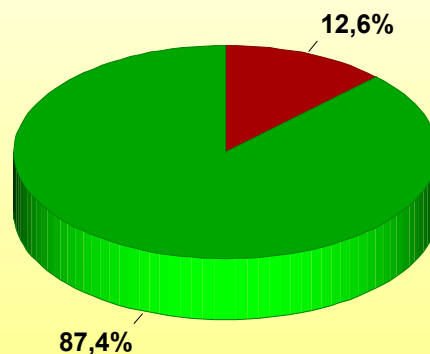
Fördelning av hyresintäkter

■ Industrilokaler



Fördelning av kostnader

■ Fastighetsavgift/-skatt ■ Drift & underhåll



CASHFLOW

Fastighet Vinberg 2:89

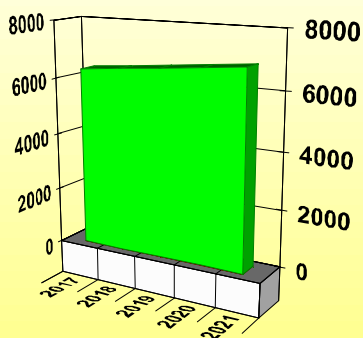
Företsättningar (Intäkter, kostnader, etc. från specifikation i dokument "Ekonomi sammandrag")

Avkastning efter direktavkastning	8,00 %		
Antagna framtidsparabler	Förändring/år i %		Förändring/år i %
Inflation	2,00	Taxeringsvärden	0,00
Hysesintäkter	2,00	Fastighetsavgift	3,00
Drifts- & underhållskostnader	2,00		
Summa:			

Cashflow	2017	2018	2019	2020	2021
Hysesintäkter	625 500	638 010	650 770	663 785	677 061
Drift & underhåll	-104 250	-106 335	-108 462	-110 631	-112 844
Fastighetskatt	-14 965	-14 965	-14 965	-14 965	-14 965
Fastighetsavgift	-0	-0	-0	-0	-0
Driftsnetto	506 285	516 710	527 343	538 189	549 252
Direktavkastning	8,00 %	8,16 %	8,33 %	8,50 %	8,68 %
Betalnetto	506 285	516 710	527 343	538 189	549 252
Avkastning eget kapital	8,00 %	8,16 %	8,33 %	8,50 %	8,68 %
Avkastningsvärde	6 328 562	6 458 875	6 591 788	6 727 362	6 865 650
Direktavkastning	8,00 %	8,16 %	8,33 %	8,50 %	8,68 %
Värde i kr/m ²	4 552	4 646	4 742	4 839	4 939

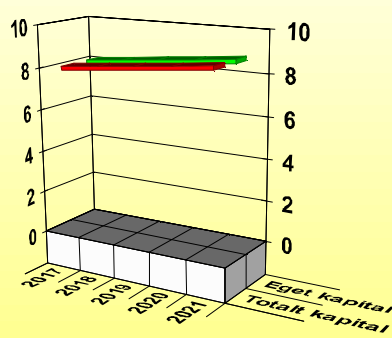
Avkastningsvärde

■ Externt kapital ■ Eget kapital



Direktavkastning

■ Totalt kapital ■ Eget kapital



Fastighet

Beteckning: Falkenberg Vinberg 2:89 (Tidigare beteckning: N-VINBERG VINBERG 2:89)
Fastighetsregistret: Senaste ändring: 2003-02-24
Inskrivningsregistret: Ändringar t.o.m. 2017-11-07 redovisas, senaste ändring: 1997-05-23
Församling: Vinberg-Ljungby (138211)
 Socken: vinberg
Distrikt: Vinberg (104038)
Adress(er): Vindåkersvägen 8
Ursprung: Vinberg 2:81
Areal: **Land:** 4282,0 m² **Vatten:** 0,0 m² **Totalt:** 4282,0 m²
Koordinater: 1. **X:** 6316825 **Y:** 1301177 **Karta:**

Åtgärder: Avstyckning, 1980-10-02, 13-VIN-756
 Fastighetsreglering, 1994-11-03, 1382-94/69
 Fastighetsreglering, 2003-02-24, 1382-03/1

Planer: **Beslutade**
 1. **Vinberg 2:81 m fl**
Byggnadsplan: 13-VIN-739
Datum: 1978-01-18
Anmärkning: Berör även samfällid mark
Anmärkning: Berör även samfällid mark

Lagfart

1. **Inskrivningsdag:** 1988-06-09 **Aktnr:** 18723
 19480407-4658 Leif Arne Lennart Bengtsson
 Holgersgatan 4 B Lgh 1102
 311 30 Falkenberg
Fång: Köp 1988-05-18
Köpeskilling: 94 000 kr Avser hela fastigheten
Andel: 1/1

Inteckningar

1.	Inskrivningsdag: 1989-02-02	Aktnr: 4169	Belopp: 600 000 kr
	Förmånsordningsnr: 1 94/18170 Nordbanken Företagskredit AB Box 16051 103 22 Stockholm		
	Gäller i: Vinberg 2:89		
2.	Inskrivningsdag: 1989-02-02	Aktnr: 4171	Belopp: 360 000 kr
	Förmånsordningsnr: 2 94/18171 Nordbanken Företagskredit AB Box 16051 103 22 Stockholm		
	Gäller i: Vinberg 2:89		
3.	Inskrivningsdag: 1997-05-23	Aktnr: 12823	Belopp: 612 000 kr
	Förmånsordningsnr: 3 97/12824 AB Industrikredit Box 1646 111 86 Stockholm		
	Gäller i: Vinberg 2:89		

Totalt 3 st, 1 572 000 kr

Taxeringsenheter

1. **Taxeringsenhet, typ:** 426 - Industrienhet, annan tillverkningsindustri
Senaste taxering: 2013 **Uppgiftsår:** 2016 **Id:** 585759-2
Markvärde: 428 kkr **Byggnadsvärde:** 2 565 kkr **Summa:** 2 993 kkr
 Hel registerfastighet
 Industritillbehör finns

Värderingsenhet: Industrimark
Tax.värde: 428 kkr **Riktvärdeområde:** 1382042
Areal: 4282 m²
Riktvärde tomtmark: 100 kr/m²

Värderingsenhet: Industribyggnad värderad enligt avkastningsmetoden
Tax.värde: 1 554 kkr **Area på mark:** 726 m²
Nybyggnadsår: 1988 **Värderingsår:** 1990
Om/tillbyggnad, År: 1997 **Summa standardpoäng:** 24

Värderingsenhet: Lager värderat enligt avkastningsmetoden
Tax.värde: 1 011 kkr **Area i byggnad:** 664 m²
Nybyggnadsår: 1988 **Värderingsår:** 1990
Om/tillbyggnad, År: 1997 **Klassificering standard:** Enkel

Tidigare ägare

- Namn:** Falkenbergs Kommun
Ägd/innehavd andel: 1/1 **Fång:** Köp 1971-03-15
Överlåten andel: 1/1

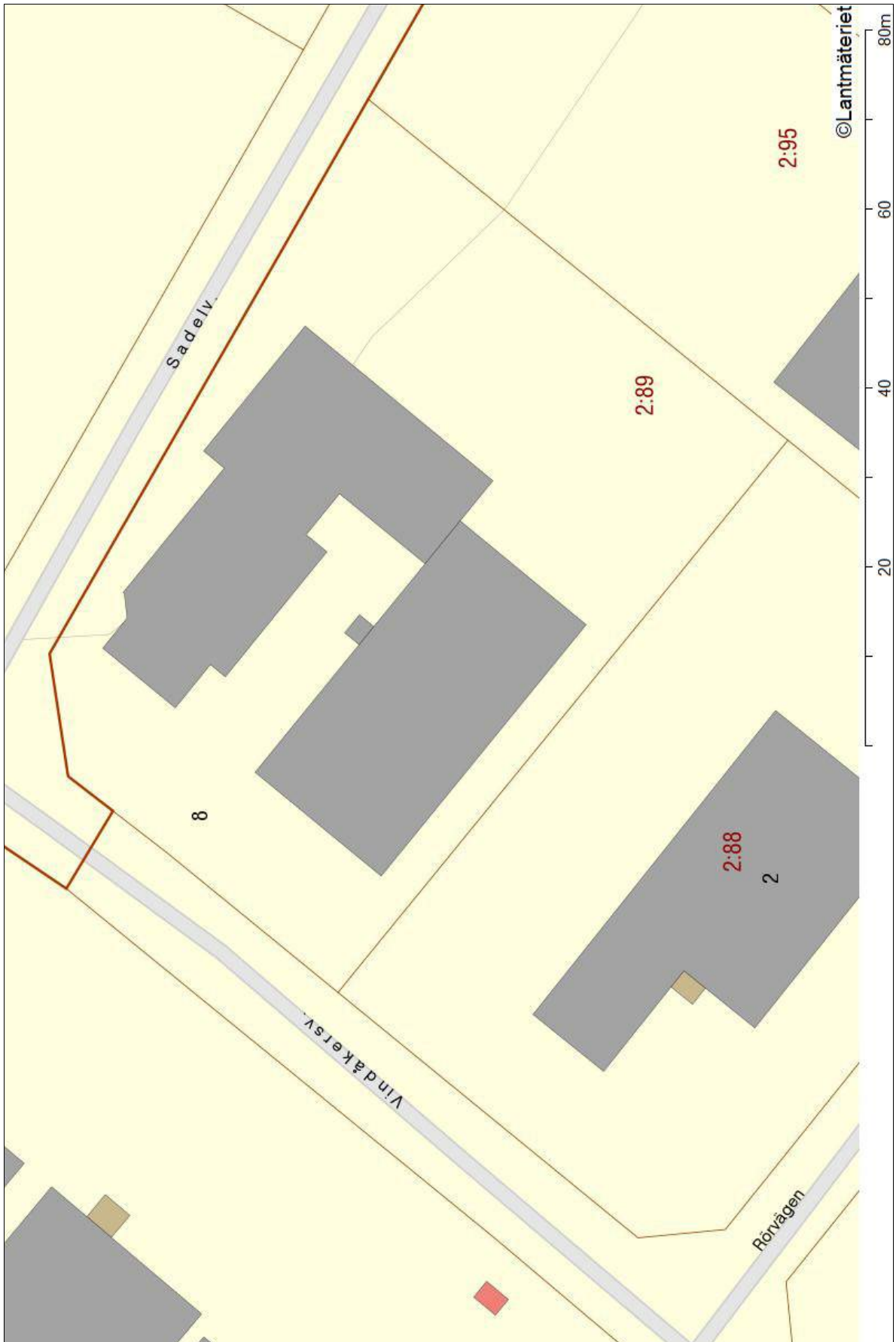
Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet
Fastighetsinskrivning
761 80 Norrtälje
0771-636363

Ajourförande lantmäterimyndighet

Lantmäteriet
Box 603
301 16 Halmstad
0771-636363

***** **Lantmäteriet och Skatteverket 2017-11-08** *****



AC02241