

av Fastigheten Varberg Veddige 6:8



Västra Ringvägen 2-4 Veddige Varberg

www.vffab.se

För mer information, kontakta:
Anders Carlsson
Varberg & Falkenbergs Fastighetsbyrå AB
Tel: 0340-84260 : 0346-84200

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.

AC1001

Varberg & Falkenbergs Fastighetsbyrå AB
Östra Vallgatan 38
432 41 Varberg

Tel 0340-84260
E-post 0346@vffab.se
Hemsida
www.vffab.se

Anders 070-5684200, **Charlotte** 070-5684260

Org nr 00556386-9485
Styrelsens säte
Säte Varberg

BESKRIVNING

sammandrag

Fastighet	Fastigheten Varberg Veddige 6:8
Adress	Västra Ringvägen 2-4
Område	Veddige
Tomt	20 071 m ² , friköpt
Taxeringsvärde	9 634 000 kr (år 2018)

Byggnad

Byggnad Industribyggnad

Areor/Hyres- Intäkter		Bruksarea, m²	Hyra, kr	Kr/m²
Butikslokaler inkl lager		5 561	3 101 724	558
Index städning mm			5 000	
Summa:		5 561	3 106 724	Snitthyra 559

Omgivning

Allmänt Veddige ligger i vackra Viskadalen, ca 20 km nordost om Varberg och har omkring 2 100 invånare. Fullt fungerande samhälle med all tänkbar service och blomstrande näringsliv med flera småindustrier. Bra förbindelser med Varberg och Borås. Både busstrafik och lokaltågen har goda förbindelser med de båda orterna.

Skolor och barnomsorg: Vidhögeskolan F-9 samt flera förskolor och dagis.

Här finns bl.a. bibliotek, restaurang, pizzeria, bank, post, vårdcentral, dagcentral för äldre, tandläkare, matbutik.

Kommunikation Beläget utmed riksväg 41 som går mellan Varberg och Borås och är ca 9 mil lång.

Parkering Stort antal asfalterade p-platser (ett hundratal) framför byggnaden.

Övrigt Bolagsaffär. Försäljning av samtliga aktier i Lågprislegenden Intressenter AB

Lån/Pantbrev

Pantbrev 6 st om totalt 12 000 000 kr

Ekonomi

Bruttointäkter	3 106 724 kr	Enligt säljarens information, bruttohyra
Drift & underhåll	c:a 556 100 kr	Schablonberäknade/kallhyra
Fastighetsavgift/-skatt	48 170 kr	Vid taxeringsår 2018 som grund
Driftsnetto	<u>c:a 2 502 454 kr</u>	
Betalnetto	<u>c:a 2 502 454 kr</u>	

Nyckeltal

Direktavkastning tot. kapital	c:a 10,01 %	
Direktavkastning eget kapital	c:a 10,01 %	Nettoförräntning eget kapital efter lån
Pris/Tax.värde (K/T)	2,59	
Pris/m² (K/BRA)	4 496 kr/m ²	Genomsnittspris bruksarea
Pris	25 000 000 kr	Eller högstbjudande

AC1001

FASTIGHETSBEKRIVNING

Fastighet	Fastigheten Varberg Veddige 6:8		
Adress	Västra Ringvägen 2-4		
Område	Veddige		
Lagfaren ägare	Lågprislegenden AB Västra Ringvägen 4 432 67 Veddige	Org.nr: 556299-0472	
Taxeringsvärde	Avser år 2018		
	Värderingsenhet	Tax.värde, kr	Värdeår
	Lager värderat enligt avkastningsmetoden	2 116 000	1999
	Lager värderat enligt avkastningsmetoden	1 092 000	1997
	Lager värderat enligt avkastningsmetoden	1 269 000	1978
	Lager värderat enligt avkastningsmetoden	239 000	1997
	Industrimark	1 204 000	
	Lager värderat enligt avkastningsmetoden	2 947 000	2001
	Kontor värderat enligt avkastningsmetoden	375 000	1978
	Lager värderat enligt avkastningsmetoden	392 000	1978
Summa:		9 634 000	
Servitut etc	Andel i samfällighet/GA: Veddige S:1, S:12, FS:13, GA:2 Inskrivning, Nyttjanderätt tele, 71/672 Inskrivning, Nyttjanderätt område, 97/13131		
Planbestämmelse	Veddige 1, 6, 7, 20, ramstorp 3 och moa 1 Byggnadsplan, beslutad Datum: 1972-05-18 Anmärkning: Förordnande enligt 113 § byggnadslagen		
	Industriområde ringvägen/viskastigen Detaljplan, beslutad Datum: 1998-12-12 Genomförande: Början 1999-01-09 slut 2004-12-31		
	Viskans fiskevårdsområden, sträckan veddige-torstorp-länsgränsen Fiskevårdsområde, avregistrerad Datum: 1994-07-08		
	Väg 41, väg 860 och väg 850 delen förbi veddige Vägplan, avregistrerad Datum: 2008-07-04		

Tomt

20 071 m², friköpt Asfalterade last- och kommunikationsytor. P-platser.

Byggnad

Industribyggnad

Byggnadsår

Byggår: 1978
Renoveringar: 1978, 1997, 1999, 2001

Beskrivning

Affärshus i ett plan med butik/lager/kontor. Gjuten platta, bärande stomme av stålpelare/balk, fasader av plåt, yttertak av papp, 3-glasfönster, kallagerdel av trästomme med plasttak, asfaltsgolv.
Stora öppna butiksytor, mindre kontorsdel samt lagerdel.
Total yta ca 5 900 kvm plus gemensamma ytor på ca 600 kvm.
Totalt 7 hyresgäster idag varav den största (Karlsson-butiken) har ca 2 800 kvm.
Fasad: Plåt
Stomme: stålpelare/trästomme
Fönster: 3-glas-alu
Utvändigt plåtarbete: Lackerad plåt
Tak: Papp
Grundläggning: Betongplatta
Vardagar öppet 10-19
Lörd/sönd öppet 10-16 (Karlssons)

Värme, VA, El mm

Kommunalt VA
Luftvärmepumpar. Till/frånluftsventilation.

Energideklaration

Sidobyggnader

Areafördelning

Enligt säljarens information

Antal	Typ	Area, m ²	Hyresintäkt	
1 st	Butik/lager/kontor Karlsson varuhus AB	2 830	1 698 000	07210701
1 st	Butik Jenssens Restaurang AB	300	180 000	20211231
1 st	Butik Grillboden	150	96 000	20180601
1 st	Butik Växtboden	570	240 000	20201201
1 st	Restaurang Konfektboden	160	96 000	20201201
1 st	Gym For shape, betalstart 20200101	1 451	576 400	20290101
1 st	Bensinstation St1 Sweden AB		153 324	Betalt per såld liter bensin
1 st	Butik Framtidsfönster	100	62 000	20191101
Summa		5 561 m²	3 101 724	kr/år

EKONOMI sammandrag

VARBERG & FALKENBERGS FASTIGHETSBYRÅ

Fastighet	Fastigheten Varberg Veddige 6:8
Taxeringsvärde	9 634 000 kr (år 2018) Taxeringskod 426 Industrienhet, annan tillverkningsindustri
Pantbrev	6 st om totalt 12 000 000 kr

Befintliga lån

Långivare	Belopp, kr	Ränta%	Amort kr/år	Räntejusteras	Bundet t.o.m.
Summa	0		0		
Kontantinsats	25 000 000				
Pris/Värde	25 000 000	Eller högstbjudande			

Intäkter

Hysesintäkter	Enligt säljarens information för 2018	m ²	kr/m ²	kr
	Butikslokaler inkl lager (07210701)	2 830	600	1 698 000
	Butikslokaler inkl lager (20211231)	300	600	180 000
	Butikslokaler inkl lager (20180601)	150	640	96 000
	Butikslokaler inkl lager (20201201)	730	460	336 000
	Butikslokaler inkl lager (20290101)	1 451	397	576 400
	Butikslokaler inkl lager (Betalt per såld liter bensin)			153 324
	Butikslokaler inkl lager (20191101)	100	620	62 000
	Index städning mm			5 000
	Summa:	5 561	Snitthyra 559	3 106 724

Kostnader

Räntekostnader Befintliga lån, brutto c:a 0 kr

Amorteringar Befintliga lån c:a 0 kr

Fastighets-avgift/-skatt Vid taxeringsår 2018 som grund

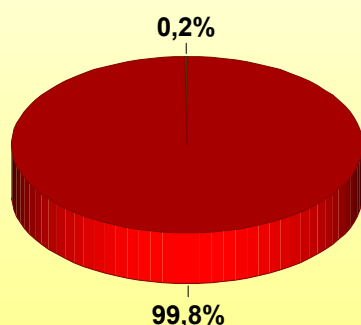
Värderingsenhet	Tax.värde, kr	Ant lgh	Värdeår	Avgift/skatt kr	
Lager värderat enligt avkastningsmetoden	2 116 000		1999	10 580	
Lager värderat enligt avkastningsmetoden	1 092 000		1997	5 460	
Lager värderat enligt avkastningsmetoden	1 269 000		1978	6 345	
Lager värderat enligt avkastningsmetoden	239 000		1997	1 195	
Industrimark	1 204 000			6 020	
Lager värderat enligt avkastningsmetoden	2 947 000		2001	14 735	
Kontor värderat enligt avkastningsmetoden	375 000		1978	1 875	
Lager värderat enligt avkastningsmetoden	392 000		1978	1 960	
Summa:				48 170	48 170 kr

Drift & underhåll	Schablonberäknade/kallhyra	Area m ²	kr/m ²	kr/år	
	Lokaler	5 561	100	556 100	
	Totalt:			556 100	556 100 kr

BETALNETTO Nettointäkt efter kapitalkostnader enl. ovan c:a 2 502 454 kr

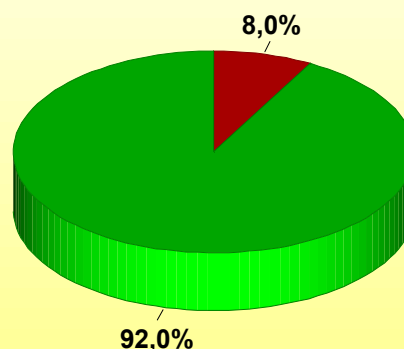
Fördelning av hyresintäkter

■ Butikslokaler inkl lager
■ Index städning mm



Fördelning av kostnader

■ Fastighetsavgift/-skatt
■ Drift & underhåll



Cashflow för Fastigheten Varberg Veddige 6:8

Kalkylförutsättningar

Avkastning efter köpeskilling	25 000 000 kr	Pris	25 000 000 kr
Förändring/år i %			
Inflation	2,00	Taxeringsvärden	0,00
Hysesintäkter	2,00	Fastighetsskatt	3,00
Drifts- & underhållskostnader	2,00		

Cashflow

	2018	2019	2020	2021	2022
Hysesintäkter	3 106 724	3 168 858	3 232 235	3 296 880	3 362 818
Vakanser	-	-	-	-	-
Drift & underhåll	-556 100	-567 222	-578 566	-590 137	-601 940
Fastighetsskatt	-48 170	-48 170	-48 170	-48 170	-48 170
Övrigt					
Driftnetto	2 502 454	2 553 466	2 605 499	2 658 573	2 712 708
Direktavkastning	10,01 %	10,21 %	10,42 %	10,63 %	10,85 %
Ränta	-	-	-	-	-
Amorteringar	-	-	-	-	-
Rep. & ombyggn	-	-	-	-	-
Betalnetto	2 502 454	2 553 466	2 605 499	2 658 573	2 712 708
Avkastning eget kapital	10,01 %	10,21 %	10,42 %	10,63 %	10,85 %
Avkastningsvärde	25 000 000	25 509 151	26 028 961	26 559 171	27 099 980
Direktavkastning	10,01 %	10,21 %	10,42 %	10,63 %	10,85 %
Värde i kr/m²	4 496	4 587	4 681	4 776	4 873

Fastighet

Beteckning: Varberg Veddige 6:8 (Tidigare beteckning: N-VEDDIGE VEDDIGE KYRKOBYN TORBJÖRN MÅNSGÅRD 6:8, N-VEDDIGE VEDDIGE KYRKOBYN 6:8, N-VEDDIGE VEDDIGE 6:8)

Fastighetsregistret: Senaste ändring: 2013-04-30
Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig. Fastighetens andelar i samfälligheter är inte utredda

Inskrivningsregistret: Ändringar t.o.m. 2018-10-09 redovisas, senaste ändring: 2013-01-24

Församling: Veddige-Kungsäter (138319)
Socken: veddige

Distrikt: Veddige (104076)

Adress(er): Västra Ringvägen 2, 4

Ursprung: Veddige 6:1

Avskild mark: Ramstorp 3:1, Veddige 6:63, 9:1, 29:1

Areal: **Land:** 20071,0 m² **Vatten:** 0,0 m² **Totalt:** 20071,0 m²

Koordinater: 1. **X:** 6353755 **Y:** 1290165 **Karta:**

Andel i SAMF/GA: Veddige S:1, S:12, FS:13, GA:2

Skattetal: Mantal 1/24

Åtgärder: Ägostyckning FA, 1928-06-22, 13-VED-221
Fastighetsreglering, 1997-01-16, 1383-96/96
Fastighetsreglering, 2001-05-03, 1383K-2001/62
Anläggningsåtgärd, 2005-01-19, 1383K-2004/177

Planer:**Beslutade**

- Veddige 1, 6, 7, 20, ramstorp 3 och moa 1**
Byggnadsplan: 13-VED-769
Datum: 1972-05-18
Anmärkning: Förordnande enligt 113 § byggnadslagen
- Industriområde ringvägen/viskastigen**
Detaljplan: 1383K-P99/2
Datum: 1998-12-12 **Laga kraft:** 1999-01-08
Genomförande: Början 1999-01-09 slut 2004-12-31

Avregistrerade

- Viskans fiskevårdsområden, sträckan veddige-torstorp-länsgränsen**
Fiskevårdsområde: 1383-P95/3
Datum: 1994-07-08
- Väg 41, väg 860 och väg 850 delen förbi veddige**
Vägplan: 1383K-P2008/30
Datum: 2008-07-04 **Gäller till:** 2013-12-31

Lagfart

- Inskrivningsdag:** 1994-03-14 **Aktnr:** 7015
00556299-0472 Lågprislegenden Ab
Västra Ringvägen 4
432 67 Veddige
Fång: Konkursförsäljning 1994-01-27
Köpeskilling: 300 000 kr Avser hela fastigheten
Andel: 1/1
Anm: Namnnamn 13/1965

Inskrivningar

- Inskrivningsdag:** 1971-02-10 **Aktnr:** 71/672
Förmånsordningsnr: 1
Nyttjanderätt tele
- Inskrivningsdag:** 1997-05-28 **Aktnr:** 97/13131

AC1001

Förmånsordningsnr: 2
Nyttjanderätt område

Inteckningar

1.	Inskrivningsdag: 1997-09-25 Förmånsordningsnr: 3 Anm: Fastighetsreglering 01/10790 Gäller i: Veddige 6:8	Aktnr: 21836	Belopp: 1 850 000 kr
2.	Inskrivningsdag: 1997-09-25 Förmånsordningsnr: 4 Anm: Fastighetsreglering 01/10791 Gäller i: Veddige 6:8	Aktnr: 21837	Belopp: 3 550 000 kr
3.	Inskrivningsdag: 1999-03-18 Förmånsordningsnr: 5 Anm: Fastighetsreglering 01/10792 Gäller i: Veddige 6:8	Aktnr: 4459	Belopp: 2 000 000 kr
4.	Inskrivningsdag: 2001-04-17 Förmånsordningsnr: 6 Anm: Fastighetsreglering 01/10793 Gäller i: Veddige 6:8	Aktnr: 9020	Belopp: 2 600 000 kr
5.	Inskrivningsdag: 2001-06-01 Förmånsordningsnr: 7 Gäller i: Veddige 6:8	Aktnr: 13629	Belopp: 1 000 000 kr
6.	Inskrivningsdag: 2013-01-24 Förmånsordningsnr: 8 Gäller i: Veddige 6:8	Aktnr: 1960	Belopp: 1 000 000 kr

Totalt 6 st, 12 000 000 kr

Taxeringsenheter

1. **Taxeringsenhet, typ:** 426 - Industrienhet, annan tillverkningsindustri
Senaste taxering: 2013 **Uppgiftsår:** 2017 **Id:** 273583-3
Markvärde: 1 204 kkr **Byggnadsvärde:** 8 430 kkr **Summa:** 9 634 kkr
 Hel registerfastighet
 Industritillbehör finns

Värderingsenhet: Industrimark
Tax.värde: 1 204 kkr **Riktvärdeområde:** 1383024
Areal: 20071 m²
Riktvärde tomtmark: 60 kr/m²

Värderingsenhet: Kontor värderat enligt avkastningsmetoden
Tax.värde: 375 kkr **Area på mark:** 232 m²
Nybyggnadsår: 1978 **Värderingsår:** 1978
Klassificering standard: Normala

Värderingsenhet: Lager värderat enligt avkastningsmetoden
Tax.värde: 2 116 kkr **Area i byggnad:** 1512 m²
Nybyggnadsår: 1999 **Värderingsår:** 1999
Klassificering standard: Normal

Värderingsenhet: Lager värderat enligt avkastningsmetoden
Tax.värde: 2 947 kkr **Area i byggnad:** 1760 m²
Nybyggnadsår: 2001 **Värderingsår:** 2001
Klassificering standard: Normal

Värderingsenhet: Lager värderat enligt avkastningsmetoden
Tax.värde: 1 269 kkr **Area i byggnad:** 1308 m²
Nybyggnadsår: 1978 **Värderingsår:** 1978
Klassificering standard: Normal

Värderingsenhet: Lager värderat enligt avkastningsmetoden
Tax.värde: 392 kkr **Area i byggnad:** 460 m²
Nybyggnadsår: 1978 **Värderingsår:** 1978

Klassificering standard: Enkel

Värderingsenhet: Lager värderat enligt avkastningsmetoden

Tax.värde: 1 092 kkr **Area i byggnad:** 780 m²

Nybyggnadsår: 1997 **Värderingsår:** 1997

Klassificering standard: Normal

Värderingsenhet: Lager värderat enligt avkastningsmetoden

Tax.värde: 239 kkr **Area i byggnad:** 240 m²

Nybyggnadsår: 1997 **Värderingsår:** 1997

Klassificering standard: Mycket enkel

Tidigare ägare

1. **Namn:** Gustav Karlsson I Veddige Ab

Ägd/innehavd andel: 1/1 **Fång:** Köp 1991-01-28

Överlåten andel: 1/1

Köpeskilling: 1 900 000 kr

Anmärkning: Anm 91/8136, anm 91/17477

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Fastighetsinskrivning

761 80 Norrtälje

0771-636363

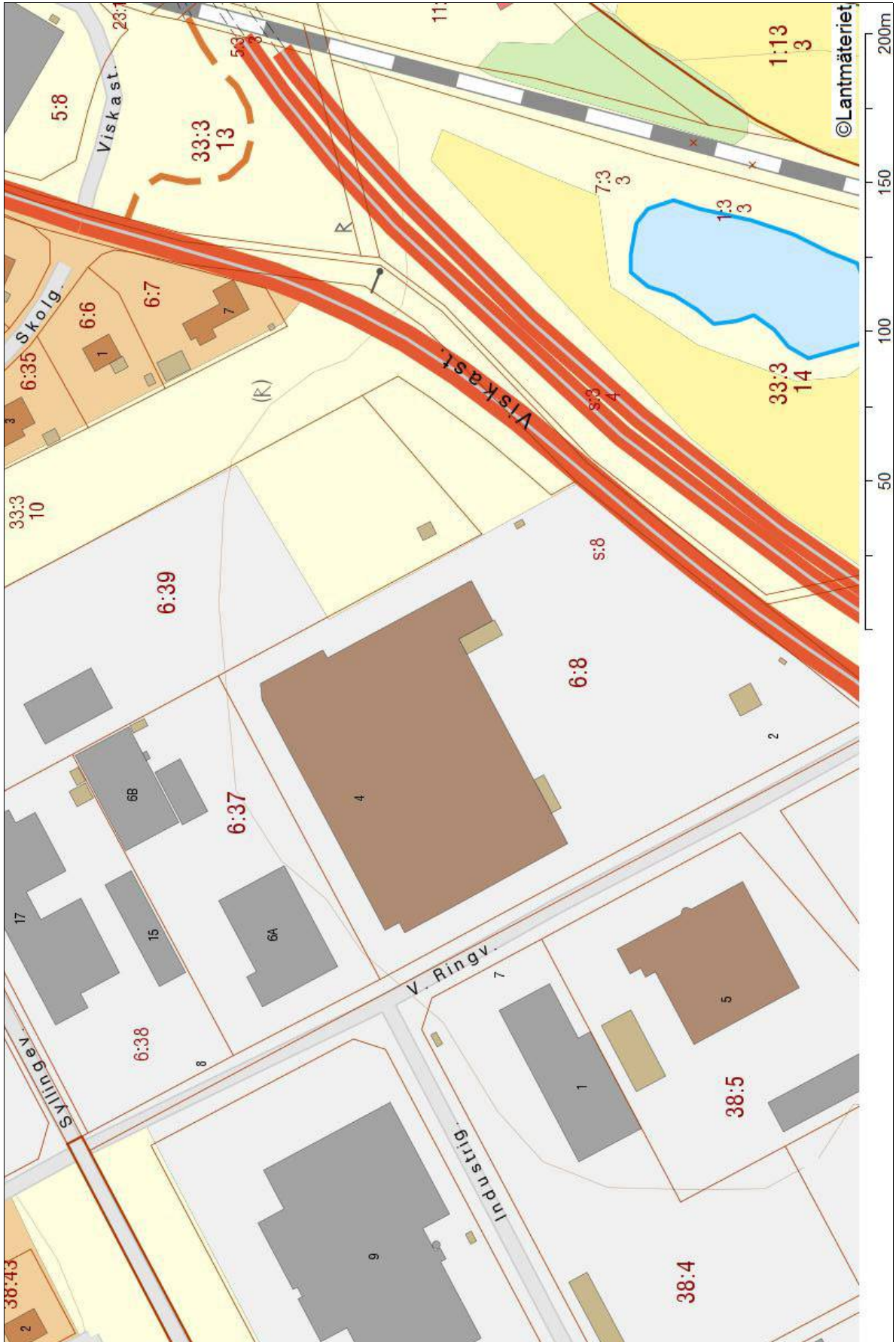
Ajourförande lantmäterimyndighet

Lantmäterimyndigheten i Varbergs Kommun

432 80 Varberg

0340-88180

***** Lantmäteriet och Skatteverket 2018-10-10 *****



AC1001