

Presentation

VARBERG & FALKENBERGS
FASTIGHETSBYRÅ

av

Fastigheten Varberg Veddige 38:62



Industrigatan 8 Veddige Varberg

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.

AC02060

BESKRIVNING

sammandrag

Fastighet	Fastigheten Varberg Veddige 38:62
Adress	Industrigatan 8 432 67 Veddige
Område	Veddige
Tomt	6 167 m ² , friköpt
Taxeringsvärde	1 414 000 kr (år 2019)

Byggnad

Byggnad Industrienhet, lager

Areor/Hyres- Intäkter		Bruksarea, m²	Hyra, kr	Kr/m²
	Industrilokaler inkl pers.bygg	1 120	420 000	375
	Summa:	1 120	420 000	Snitthyra 375

Omgivning

Allmänt	Industriområdesbebyggelse med både handel, produktion och logistik.
Kommunikation	Goda kommunikationsmöjligheter med närhet till väg 41 mot Varberg/Borås.
Parkering	Asfalterade inom fastigheten.
Närservice	Det mesta av service i Veddige samhälle annars all tänkbar service i centrala Varberg ca 15 min med bil.
Övrigt	--

Lån/Pantbrev

Pantbrev 4 st om totalt 2 620 000 kr

Ekonomi

Bruttointäkter	420 000 kr	5-årsavtal
Drift & underhåll	c:a 131 250 kr	Schablonberäknat/kallhyra
Fastighetsavgift/-skatt	7 070 kr	Vid taxeringsår 2019 som grund
Driftsnetto	c:a 281 680 kr	
Betalnetto	c:a 281 680 kr	

Nyckeltal

Direktavkastning tot. kapital	c:a 7,04 %	
Direktavkastning eget kapital	c:a 7,04 %	Nettoförräntning eget kapital
Pris/Tax.värde (K/T)	2,83	
Pris/m² (K/BRA)	3 571 kr/m ²	Genomsnittspris bruksarea
Fastighetsvärde	4 000 000 kr	som utgångsbud

Bolagsaffär

AC02060

FASTIGHETSBEKRIVNING

Fastighet	Fastigheten Varberg Veddige 38:62		
Adress	Industrigatan 8 432 67 Veddige		
Område	Veddige		
Lagfaren ägare	Tykav Fastighetsförvaltning AB Stuverigatan 28 261 35 Landskrona	Org.nr: 556821-3465	
Taxeringsvärde	Avser år 2019 Värderingsenhet Industrimark Kontor värderat enligt avkastningsmetoden Lager värderat enligt avkastningsmetoden	Tax.värde, kr 370 000 506 000 538 000	Värdeår 1981 1981
Summa:		1 414 000	
Servitut etc	Andel i samfällighet/GA: Veddige GA:2 Last, Ledningsrätt: Elektronisk kommunikation, 1384-15/117 Last, Ledningsrätt: Gas, 1384-87/138		
Planbestämmelse	Fornlämning, beslutad Ramstorps industriområde Byggnadsplan, beslutad Datum: 1981-02-23 Genomförande: slut 1992-06-30		

Tomt

6 167 m², friköpt Asfalterade last- och kommunikationsytor, P-platser, gräs och planteringar.

Byggnad

Industrienhet, lager

Byggnadsår	Renoveringar: 1981, 1992 samt tillbyggnad kontor 2009/2010
Beskrivning	Industrifastighet uppförd i huvudsak i ett plan på gjuten platta med bärande stålkonstruktion och yttertak av nylagd papp. Fasad nya delen av fasadstensplattor i övrigt plåtfasader. Isolerat i vägg/tak. Nyrenoverad och tillbyggd kontors/personaldel med öppet kontorslandskap med 14 arbetsplatser, entré, stor matsal/fikarum med pentry. Arkivrum, städ, omklädnings, toa/dusch mm. Allt i mycket gott skick. Lagerhall på ca 600 kvm indelat i större öppen yta med tre fullhöjdsportar samt två separata fack med varsinn fullhöjdsport. Nya stålportar. Entresolplan ovan västra facket innehållande konferensavdelning med separat kontor/förråd. Fasad: Fasadstensskivor/plåt Stomme: Stål Bjälklag: Stål Utvändigt plåtarbete: Lackerad plåt Grundmur: Betong Tak: Papp Grundläggning: Betongplatta Sidobyggnader: Personalbyggnad på ca 270 kvm uppförd av modulkonstruktion på plintar. Trästomme, träfasad samt yttertak av plåt. 3-glasfönster. Altan. Byggnaden som är i gott skick innehåller fem övernattningsrum, tre toaletter, fyra duschar samt tvättstuga och gemensamt kök. Matsal på ca 50 kvm samt TV-rum. Direktverkande el samt luft/luftvärmepump.
Värme, VA, El mm	Kommunalt Vattenburen elvärme via radiatorer samt aerotemperar. Till/frånluftventilation. Mekanisk

AC02060

Areafördelning

Enligt ritning		Area, m ²	Hysesintäkt
Antal	Typ		
1 st	Industrilokaler inkl pers.bygg	1 120	420 000 5-årsavtal-kallhyra
Summa		1 120 m²	420 000 kr/år

EKONOMI sammandrag

VARBERG & FALKENBERGS FASTIGHETSBYRÅ

Fastighet Fastigheten Varberg Veddige 38:62

Taxeringsvärde 1 414 000 kr (år 2019)
Taxeringskod 432 Industrienhet, lager

Pantbrev 4 st om totalt 2 620 000 kr

Befintliga lån

Långivare	Belopp, kr	Ränta%	Amort kr/år	Räntejusteras	Bundet t.o.m.
Summa	0		0		
Kontantinsats	4 000 000				
Pris/Värde	4 000 000		som utgångsbud		

Intäkter

Hysesintäkter	Enligt gällande 5-årsavtal	m ²	kr/m ²	kr
	Industrilokaler inkl pers.bygg	1 120	375	420 000
Summa:		1 120	Snitthyra 375	420 000

Kostnader

Räntekostnader Befintliga lån, brutto c:a 0 kr

Amorteringar Befintliga lån c:a 0 kr

Fastighets-avgift/-skatt Vid taxeringsår 2019 som grund

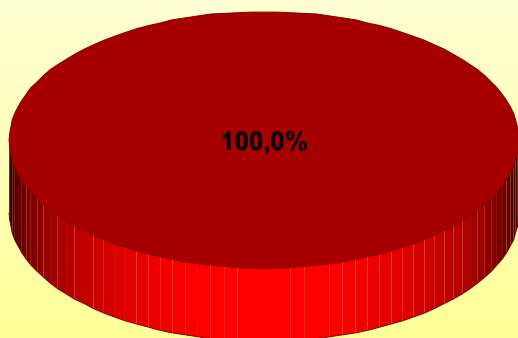
Värderingsenhet	Tax.värde, kr	Ant lgh	Värdeår	Avgift/skatt kr	
Industrimark	370 000			1 850	
Kontor värderat enligt avkastningsmetoden	506 000		1981	2 530	
Lager värderat enligt avkastningsmetoden	538 000		1981	2 690	
Summa:				7 070	7 070 kr

Drift & underhåll	Schablonberäknat/kallhyra	Area m ²	kr/m ²	kr/år	
	Bostäder	270	250	67 500	
	Lokaler	850	75	63 750	
	Totalt:			131 250	131 250 kr

BETALNETTO Nettointäkt efter kapitalkostnader enl. ovan c:a 281 680 kr

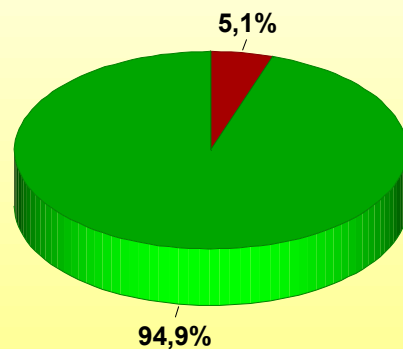
Fördelning av hyresintäkter

■ Industrilokaler inkl pers.bygg



Fördelning av kostnader

■ Fastighetsavgift/-skatt ■ Drift & underhåll



Cashflow för Fastigheten Varberg Veddige 38:62

Kalkylförutsättningar

Avkastning efter köpeskilling	4 000 000 kr	Pris	4 000 000 kr
Förändring/år i %			
Inflation	2,00	Taxeringsvärden	0,00
Hysesintäkter	2,00	Fastighetsskatt	3,00
Drifts- & underhållskostnader	2,00		

Cashflow

	2019	2020	2021	2022	2023
Hysesintäkter	420 000	428 400	436 968	445 707	454 621
Vakanser	-	-	-	-	-
Drift & underhåll	-131 250	-133 875	-136 553	-139 284	-142 070
Fastighetsskatt	-7 070	-7 070	-7 070	-7 070	-7 070
Övrigt					
Driftnetto	281 680	287 455	293 345	299 353	305 481
Direktavkastning	7,04 %	7,19 %	7,33 %	7,48 %	7,64 %
Ränta	-	-	-	-	-
Amorteringar	-	-	-	-	-
Rep. & ombyggn	-	-	-	-	-
Betalnetto	281 680	287 455	293 345	299 353	305 481
Avkastning eget kapital	7,04 %	7,19 %	7,33 %	7,48 %	7,64 %
Avkastningsvärde	4 000 000	4 083 168	4 166 832	4 252 173	4 339 219
Direktavkastning	7,04 %	7,19 %	7,33 %	7,48 %	7,64 %
Värde i kr/m²	3 571	3 646	3 720	3 797	3 874

Fastighet

Beteckning: Varberg Veddige 38:62 (Tidigare beteckning: N-VEDDIGE RAMSTORP 3:65)
Fastighetsregistret: Senaste ändring: 2015-09-30
Inskrivningsregistret: Ändringar t.o.m. 2019-04-10 redovisas, senaste ändring: 2017-03-29
Församling: Veddige-Kungsäter (138319)
 Socken: veddige
Distrikt: Veddige (104076)
Adress(er): Industrigatan 8
Ursprung: Ramstorp 3:2
Areal: **Land:** 6167,0 m² **Vatten:** 0,0 m² **Totalt:** 6167,0 m²
Koordinater: 1. **X:** 6353643 **Y:** 1289666 **Karta:**

Andel i SAMF/GA: Veddige GA:2

Åtgärder: Avstyckning, 1981-03-12, 13-VED-933
 Ledningsåtgärd, 1987-11-04, 1384-87/138
 Anläggningsåtgärd, 2005-01-19, 1383K-2004/177
 Ledningsåtgärd, 2015-08-26, 1384-15/117
 Rättelse enligt förvaltningslagen, 2015-09-30, 1384-15/117

Rättigheter: Last: 1 Ledningsrätt 1384-15/117 Elektronisk kommunikation
 Last: 1 Ledningsrätt 1384-87/138 Gas

Planer: **Beslutade**
 1. **Fornlämning:** L1996:4962
 2. **Ramstorps industriområde**
Byggnadsplan: 13-VED-945
Datum: 1981-02-23
Genomförande: slut 1992-06-30

Lagfart

1. **Inskrivningsdag:** 2011-02-02 **Aktnr:** 2367
 00556821-3465 Tykav Fastighetsförvaltning Ab
 Stuverigatan 28
 261 35 Landskrona
Fång: Köp 2010-12-28
Köpeskilling: 3 800 000 kr Avser hela fastigheten
Andel: 1/1

Inteckningar

1.	Inskrivningsdag: 1981-05-27	Aktnr: 6411	Belopp: 750 000 kr
	Förmånsordningsnr: 1		
	Gäller i: Veddige 38:62		
2.	Inskrivningsdag: 1981-05-27	Aktnr: 6412	Belopp: 300 000 kr
	Förmånsordningsnr: 2		
	Gäller i: Veddige 38:62		
3.	Inskrivningsdag: 2004-01-16	Aktnr: 1271	Belopp: 750 000 kr
	Förmånsordningsnr: 3		
	Gäller i: Veddige 38:62		
4.	Inskrivningsdag: 2017-03-22	Aktnr: 2017-00120471:1	Belopp: 820 000 kr
	Förmånsordningsnr: 4		
	Gäller i: Veddige 38:62		

Totalt 4 st, 2 620 000 kr

Taxeringsenheter

1. **Taxeringsenhet, typ:** 432 - Industrienhet, lager

AC02060

Senaste taxering: 2013
Markvärde: 370 kkr
Hel registerfastighet
Industritillbehör saknas

Uppgiftsår: 2018
Byggnadsvärde: 1 044 kkr

Id: 290838-3
Summa: 1 414 kkr

Värderingsenhet: Industrimark
Tax.värde: 370 kkr **Riktvärdeområde:** 1383024
Areal: 6167 m²
Riktvärde tomtmark: 60 kr/m²

Värderingsenhet: Kontor värderat enligt avkastningsmetoden
Tax.värde: 506 kkr **Area på mark:** 297 m²
Nybyggnadsår: 1981 **Värderingsår:** 1981
Om/tillbyggnad, År: 2010 **Klassificering standard:** Normala

Värderingsenhet: Lager värderat enligt avkastningsmetoden
Tax.värde: 538 kkr **Area i byggnad:** 600 m²
Nybyggnadsår: 1981 **Värderingsår:** 1981
Om/tillbyggnad, År: 2010 **Klassificering standard:** Enkel

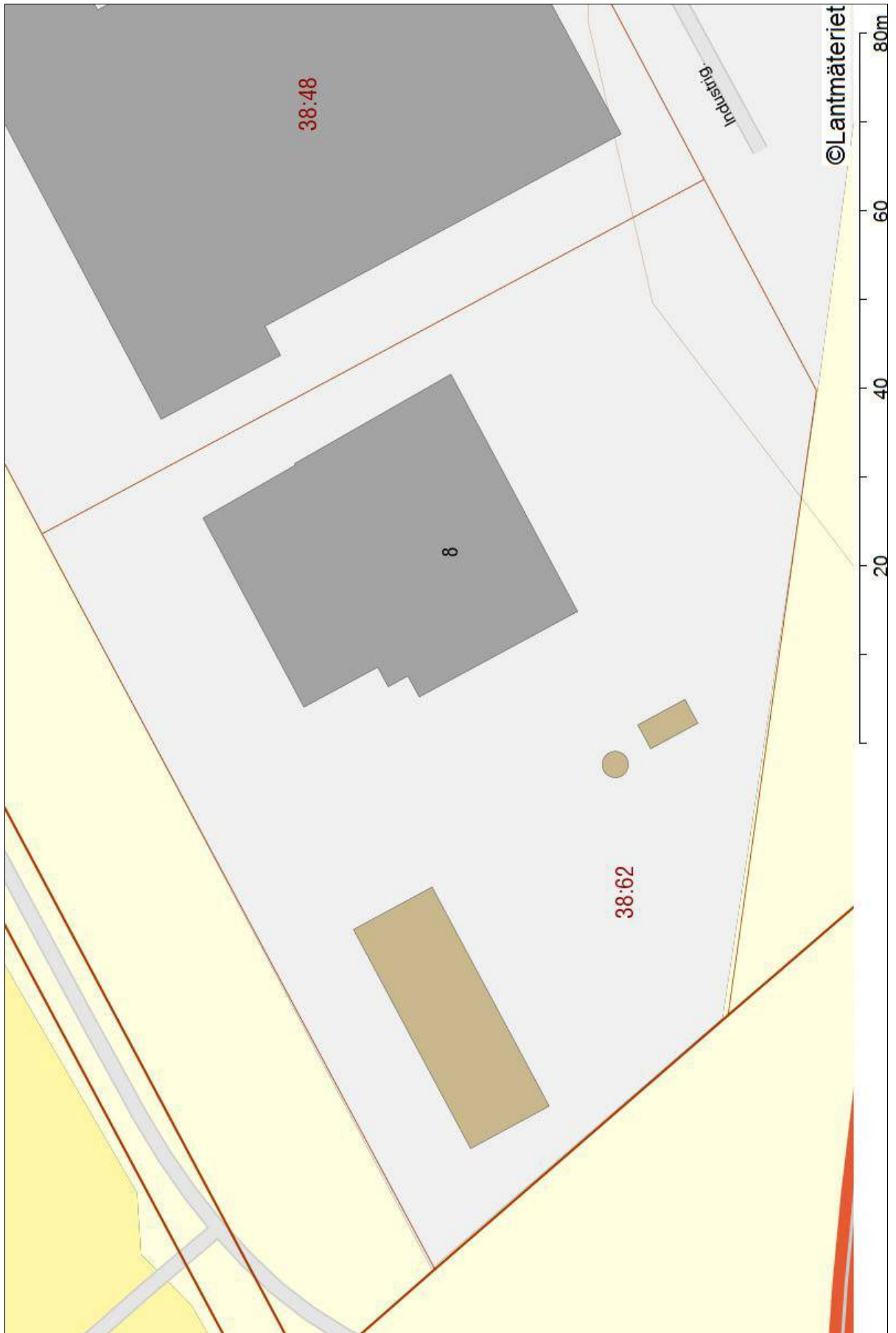
Tidigare ägare

- Namn:** Andreassons Åkeri I Veddige Ab
Ägd/innehavd andel: 1/1 **Fång:** Köp 2004-01-02
Överlåten andel: 1/1
Köpeskilling: 1 800 000 kr

Ajourförande inskrivningsmyndighet

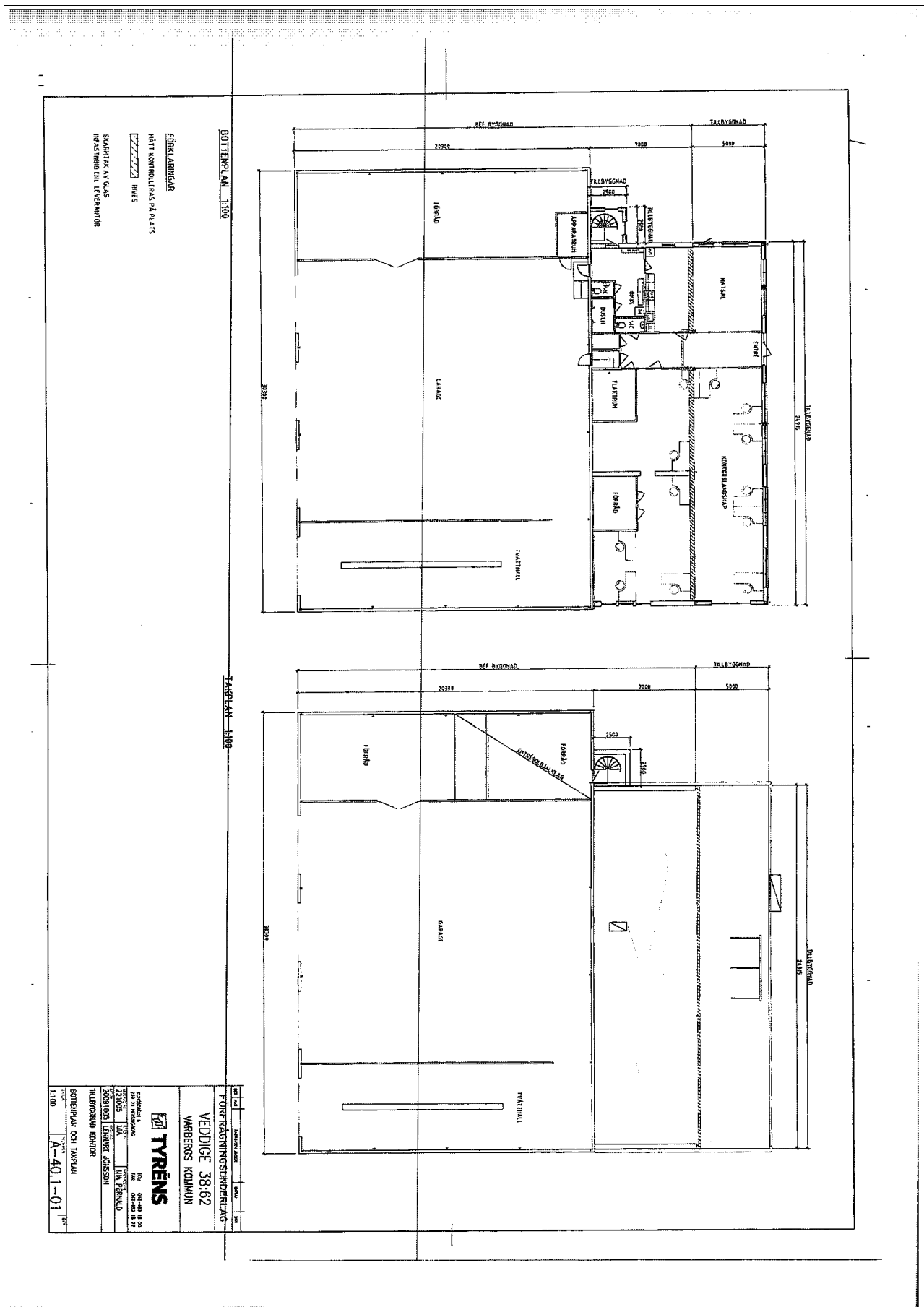
Lantmäteriet
Fastighetsinskrivning
761 80 Norrtälje
0771-636363

***** **Lantmäteriet och Skatteverket 2019-04-11** *****



AC02060

Planskisser



AC02060



Personalhus



Tillbyggd kontorsdel