

över Fastigheten Falkenberg Rörläggaren 2



Kvekatorpsvägen 23/Tångvägen 1

För mer information, kontakta:

Anders Carlsson

Varberg & Falkenbergs Fastighetsbyrå AB

Tel: 0340-84260 : 0346-84200 Fax: 0340-219465

E-post: anders@vffab.se

Uppgifterna i beskrivningen kommer från källor som mäklaren och säljaren bedömer vara tillförlitliga. Avvikelse 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.

AC02526

BESKRIVNING

sammandrag

| | |
|-----------------------|---|
| Fastighet | Fastigheten Falkenberg Rörläggaren 2 |
| Adress | Kvekatorpsvägen 23/Tångvägen 1 |
| Tomt | 4 456 m ² , friköpt |
| Taxeringsvärde | 3 188 000 kr (år 2019) |

Byggnad

Byggnad Industrienhet, lager

| Areor/Hyres- Intäkter | | Bruksarea, m² | Hyra, kr | Kr/m² |
|----------------------------------|--|---------------------------------|-----------------|-------------------------|
| Industrilokaler | | 1 164 | 626 556 | 538 |
| Summa: | | 1 164 | 626 556 | Snitthyra 538 |

Omgivning

| | |
|----------------------|--|
| Allmänt | Blandad industribebyggelse. |
| Kommunikation | Goda kommunikationsmöjligheter med ett centralt läge |
| Parkering | Inom fastigheten, asfalterade |
| Närservice | All tänkbar service i centrala Falkenberg. |
| Övrigt | Säljes ihop med Rörläggaren 1 |

Lån/Pantbrev

Pantbrev 11 st om totalt 5 000 000 kr

Ekonomi

| | | |
|--------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| Bruttointäkter | 626 556 kr | Enligt hyreslistor för 2018 |
| Drift & underhåll | c:a 150 000 kr | Schablonberäknat/kallhyra |
| Fastighetsavgift/-skatt | 15 940 kr | Vid taxeringsår 2019 som grund |
| Driftsnetto | <u><u>c:a 460 616 kr</u></u> | |
| Betalnetto | <u><u>c:a 460 616 kr</u></u> | |

Nyckeltal

| | | |
|--------------------------------------|-------------------------|---|
| Direktavkastning tot. kapital | c:a 8,69 % | |
| Direktavkastning eget kapital | c:a 8,69 % | Nettoförräntning eget kapital efter lån |
| Pris/Tax.värde (K/T) | 1,66 | |
| Pris/m² (K/BRA) | 4 553 kr/m ² | Genomsnittspris bruksarea |
| Pris | 5 300 000 kr | Eller högstbjudande |

FASTIGHETSBEKRIVNING

Fastighet Fastigheten Falkenberg Rörläggaren 2

Adress Kvekatorpsvägen 23/Tångvägen 1

Område

Lagfaren ägare Falkenbergs Rör Förvaltnings Ab
Kvekatorpsvägen 23
311 32 Falkenberg

Org.nr: 556527-6556

| | | | |
|-----------------------|---|------------------|---------|
| Taxeringsvärde | Avser år 2019 | | |
| | Värderingsenhet | Tax.värde, kr | Värdeår |
| | Kontor värderat enligt avkastningsmetoden | 1 168 000 | 1986 |
| | Lager värderat enligt avkastningsmetoden | 1 397 000 | 1986 |
| | Industrimark | 623 000 | |
| Summa: | | 3 188 000 | |

Servitut etc Se CFD

Planbestämmelse Smedjeholm ii
Stadsplan, beslutad
Datum: 1978-02-20

Tomt

4 456 m², friköpt Asfalterade last- och kommunikationsytor, råmark. Delvis inhägnat.

Byggnad

Industrienhet, lager

Byggnadsår Byggår: 1986, om/tillbyggd 2006

Beskrivning Industrifastighet uppförd i ett plan på gjuten platta och plintar. Stomme av bärande stålkonstruktion. Fasader av plåt samt självbärande innertak av plåt och yttertak av papp. Byggnaden innehåller fräscha kontor, konferensrum, toaletter, omklädningsrum samt matsal/kök. I bakre delen höglager/produktionslokal med port. Total yta ca 1200 kvm

Fasad: Plåt
Stomme: Stål
Fönster: 3-glas
Bjälklag: Stål
Utvändigt plåtarbete: Lackerad plåt
Tak: Papp
Grundläggning: Betongplatta

Värme, VA, El mm Kommunalt
Luftvärmepumpar samt elradiatorer
Mekanisk

Energideklaration Ej utförd

Areafördelning

Enligt säljarens information

| Antal | Typ | Area, m ² | Hysesintäkt |
|-------|--|----------------------|-------------------------|
| 1 st | Lager + arkiv 16 kvm Fbg-s rör | 286 | 80 000 + moms kallhyra |
| 1 st | Kontor-omklädnings-lager Fbg Elinstallation | 438 | 249 600 + moms kallhyra |
| 1 st | Kontor-lager Force Technology | 240 | 196 956 + moms kallhyra |
| 1 st | Fem kontorsplatser mm Vakant | 200 | 100 000 + moms kallhyra |

Summa **1 164 m²** **626 556 kr/år**

AC02526

EKONOMI sammandrag

Fastighet Fastigheten Falkenberg Rörläggaren 2

Taxeringsvärde 3 188 000 kr (år 2019)
Taxeringskod 432 Industrienhet, lager

Pantbrev 11 st om totalt 5 000 000 kr

Befintliga lån

| Långivare | Belopp, kr | Ränta% | Amort kr/år | Räntejusteras | Bundet t.o.m. |
|----------------------|------------------|---------------------|-------------|---------------|---------------|
| Summa | 0 | | 0 | | |
| Kontantinsats | 5 300 000 | | | | |
| Pris/Värde | 5 300 000 | Eller högstbjudande | | | |

Intäkter

| Hysesintäkter | Enligt hyreslistor för 2018 | m ² | kr/m ² | kr |
|----------------------|-----------------------------------|----------------|----------------------|---------|
| | Industrilokaler (+ moms kallhyra) | 1 164 | 538 | 626 556 |
| Summa: | | 1 164 | Snitthyra 538 | 626 556 |

Kostnader

Räntekostnader Befintliga lån, brutto c:a 0 kr

Amorteringar Befintliga lån c:a 0 kr

Fastighets-avgift/-skatt Vid taxeringsår 2019 som grund

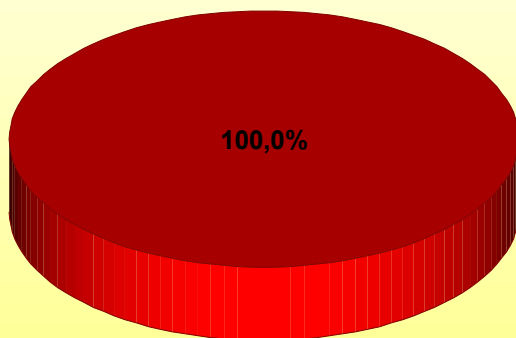
| Värderingsenhet | Tax.värde, kr | Ant lgh | Värdeår | Avgift/skatt kr | |
|---|---------------|---------|---------|-----------------|-----------|
| Kontor värderat enligt avkastningsmetoden | 1 168 000 | | 1986 | 5 840 | |
| Lager värderat enligt avkastningsmetoden | 1 397 000 | | 1986 | 6 985 | |
| Industrimark | 623 000 | | | 3 115 | |
| Summa: | | | | 15 940 | 15 940 kr |

| Drift & underhåll | Schablonberäknat/kallhyra | Area m ² | kr/m ² | kr/år | |
|------------------------------|---------------------------|---------------------|-------------------|----------------|------------|
| Lokaler | | 1 200 | 125 | 150 000 | |
| Totalt: | | | | 150 000 | 150 000 kr |

BETALNETTO Nettointäkt efter kapitalkostnader enl. ovan c:a 460 616 kr

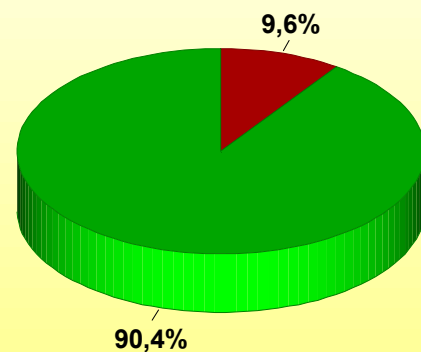
Fördelning av hyresintäkter

■ Industrilokaler



Fördelning av kostnader

■ Fastighetsavgift/-skatt ■ Drift & underhåll



Cashflow för Fastigheten Falkenberg Rörläggaren 2

Kalkylförutsättningar

| | | | |
|--|---------------|-----------------|--------------|
| Avkastning efter direktavkastning | 7,50 % | Pris | 5 300 000 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 | 626 556 | 639 087 | 651 869 | 664 906 | 678 204 |
| Vakanser | -62 000 | -64 000 | -65 000 | -66 000 | -68 000 |
| Drift & underhåll | -150 000 | -153 000 | -156 060 | -159 181 | -162 365 |
| Fastighetsskatt | -15 940 | -15 940 | -15 940 | -15 940 | -15 940 |
| Övrigt | | | | | |
| Driftnetto | 398 616 | 406 147 | 414 869 | 423 785 | 431 899 |
| Direktavkastning | 7,50 % | 7,64 % | 7,81 % | 7,97 % | 8,13 % |
| Ränta | - | - | - | - | - |
| Amorteringar | - | - | - | - | - |
| Rep. & ombyggn | - | - | - | - | - |
| Betalnetto | 398 616 | 406 147 | 414 869 | 423 785 | 431 899 |
| Avkastning eget kapital | 7,50 % | 7,64 % | 7,81 % | 7,97 % | 8,13 % |
| Avkastningsvärde | 5 314 880 | 5 415 293 | 5 531 587 | 5 650 467 | 5 758 653 |
| Direktavkastning | 7,50 % | 7,64 % | 7,81 % | 7,97 % | 8,13 % |
| Värde i kr/m² | 4 566 | 4 652 | 4 752 | 4 854 | 4 947 |

Fastighet**Beteckning:** Falkenberg Rörläggaren *2 (Tidigare beteckning: N-FALKENBERG * STG:653A, N-FALKENBERG * RÖRLÄGGAREN:2)**Fastighetsregistret:** Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig**Inskrivningsregistret:**

Ändringar t.o.m. 2019-03-26 redovisas, senaste ändring: 2012-03-02

Församling: Falkenberg (138201)**Distrikt:** Falkenberg (104029)**Adress(er):** Kvekatorpsvägen 23, Tångvägen 1**Ursprung:** Falkenberg 1:659**Areal:** **Land:** 4456,0 m² **Vatten:** 0,0 m² **Totalt:** 4456,0 m²**Koordinater:** 1. **X:** 6313344 **Y:** 1297003 **Karta:****Åtgärder:** Avstyckning, 1965-12-15, 1382K-3893
Fastighetsreglering 1,2, 1984-07-23, 1382-84/64**Planer:****Beslutade**1. **Smedjeholm ii****Stadsplan:** 13-FAL-496**Datum:** 1978-02-20 **Laga kraft:** 1978-07-07**Lagfart**1. **Inskrivningsdag:** 2004-07-21 **Aktnr:** 21839

00556527-6556 Falkenbergs Rör Förvaltnings Ab

Kvekatorpsvägen 23

311 32 Falkenberg

Fång: Köp 2004-07-01**Köpeskilling:** 2 400 000 kr Avser hela fastigheten**Andel:** 1/1**Inteckningar**

| | | | |
|----|------------------------------------|---------------------|-----------------------------|
| 1. | Inskrivningsdag: 1966-05-11 | Aktnr: 1940 | Belopp: 75 000 kr |
| | Förmånsordningsnr: 1 | | |
| | Gäller i: Rörläggaren 2 | | |
| 2. | Inskrivningsdag: 1966-05-11 | Aktnr: 1941 | Belopp: 70 000 kr |
| | Förmånsordningsnr: 2 | | |
| | Gäller i: Rörläggaren 2 | | |
| 3. | Inskrivningsdag: 1967-11-01 | Aktnr: 5746 | Belopp: 30 000 kr |
| | Förmånsordningsnr: 3 | | |
| | Gäller i: Rörläggaren 2 | | |
| 4. | Inskrivningsdag: 1968-11-06 | Aktnr: 6295 | Belopp: 40 000 kr |
| | Förmånsordningsnr: 4 | | |
| | Gäller i: Rörläggaren 2 | | |
| 5. | Inskrivningsdag: 1977-10-12 | Aktnr: 12256 | Belopp: 485 000 kr |
| | Förmånsordningsnr: 5 | | |
| | Gäller i: Rörläggaren 2 | | |
| 6. | Inskrivningsdag: 1979-12-12 | Aktnr: 17959 | Belopp: 87 500 kr |
| | Förmånsordningsnr: 6 | | |
| | Gäller i: Rörläggaren 2 | | |
| 7. | Inskrivningsdag: 1979-12-12 | Aktnr: 17960 | Belopp: 262 500 kr |
| | Förmånsordningsnr: 7 | | |
| | Gäller i: Rörläggaren 2 | | |
| 8. | Inskrivningsdag: 1985-10-16 | Aktnr: 16247 | Belopp: 1 850 000 kr |
| | Förmånsordningsnr: 8 | | |
| | Gäller i: Rörläggaren 2 | | |
| 9. | Inskrivningsdag: 1989-09-28 | Aktnr: 33886 | Belopp: 850 000 kr |
| | Förmånsordningsnr: 9 | | |

AC02526

- Gäller i:** Rörläggaren 2
10. **Inskrivningsdag:** 1990-01-29 **Aktnr:** 3441 **Belopp:** 750 000 kr
Förmånsordningsnr: 10
- Gäller i:** Rörläggaren 2
11. **Inskrivningsdag:** 2012-03-02 **Aktnr:** 4856 **Belopp:** 500 000 kr
Förmånsordningsnr: 11
- Gäller i:** Rörläggaren 2

Totalt 11 st, 5 000 000 kr

Taxeringsenheter

1. **Taxeringsenhet, typ:** 432 - Industrienhet, lager
Senaste taxering: 2013 **Uppgiftsår:** 2018 **Id:** 595577-2
Markvärde: 623 kkr **Byggnadsvärde:** 2 565 kkr **Summa:** 3 188 kkr
Hel registerfastighet
Industritillbehör saknas

Värderingsenhet: Industrimark
Tax.värde: 623 kkr **Riktvärdeområde:** 1382044
Areal: 4456 m²
Riktvärde tomtmark: 140 kr/m²

Värderingsenhet: Kontor värderat enligt avkastningsmetoden
Tax.värde: 1 168 kkr **Area på mark:** 400 m²
Nybyggnadsår: 1986 **Värderingsår:** 1986
Om/tillbyggnad, År: 2006 **Klassificering standard:** Normala

Värderingsenhet: Lager värderat enligt avkastningsmetoden
Tax.värde: 1 397 kkr **Area i byggnad:** 810 m²
Nybyggnadsår: 1986 **Värderingsår:** 1986
Om/tillbyggnad, År: 2006 **Klassificering standard:** Normal

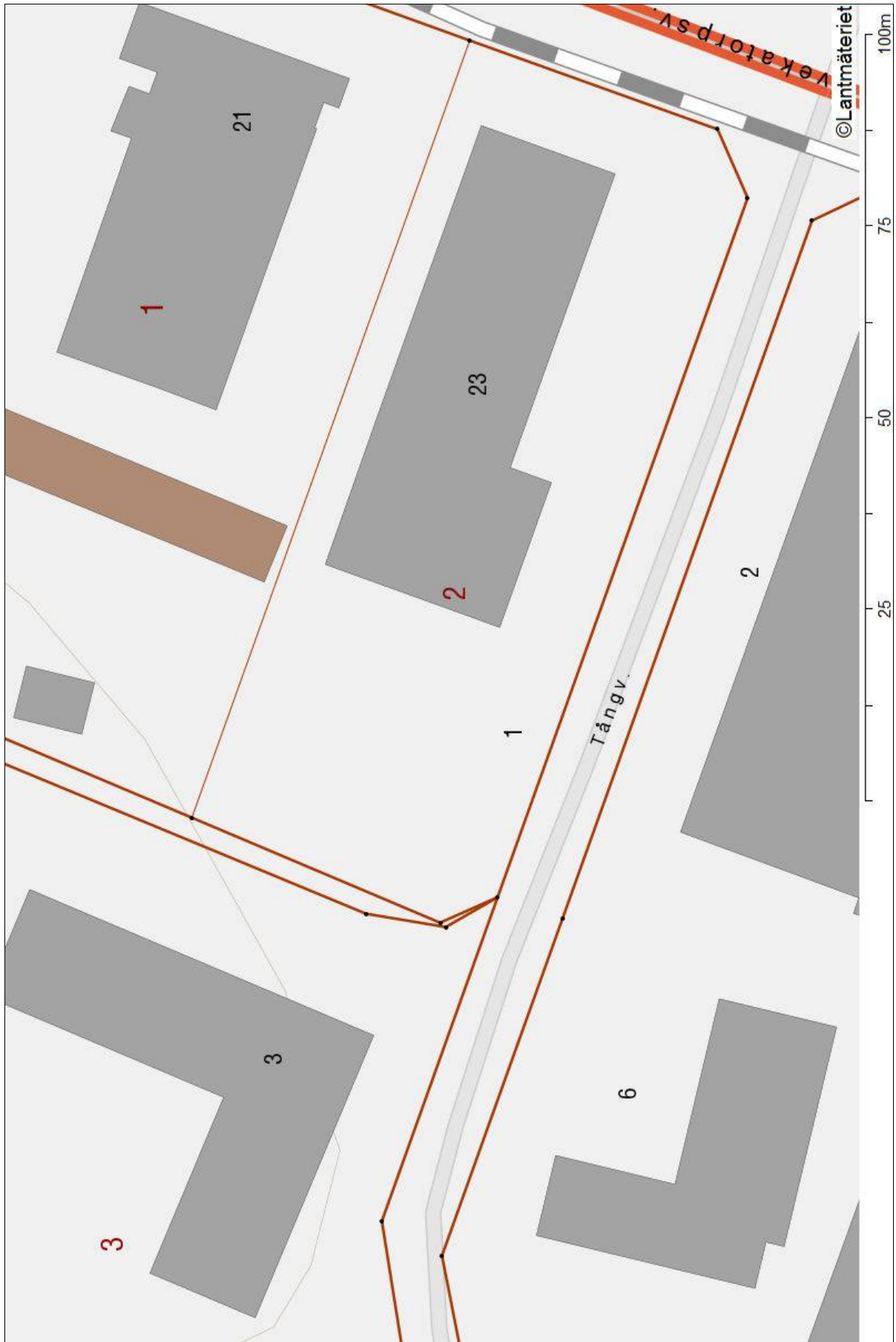
Tidigare ägare

1. **Namn:** Sonepar Sweden Ab
Ägd/innehavd andel: 1/1 **Fång:** Köp 1977-10-04
Överlåten andel: 1/1
Anmärkning: Namn 01/6604, namn 79/4750a, namn 85/2907

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet
Fastighetsinskrivning
761 80 Norrtälje
0771-636363

***** **Lantmäteriet och Skatteverket 2019-03-28** *****



AC02526