

av

Fastigheten Falkenberg Rörläggaren 1



Kvekatorpsvägen 21
Falkenberg

www.vffab.se

För mer information, kontakta:
Anders Carlsson
Varberg & Falkenbergs Fastighetsbyrå AB
Tel: 0340-84260 : 0346-84200 Mobil: 070-5684200
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.

AC02522

BESKRIVNING

sammandrag

Fastighet	Fastigheten Falkenberg Rörläggaren 1
Adress	Kvekatorpsvägen 21 311 32 Falkenberg
Tomt	5 441 m ² , friköpt
Taxeringsvärde	2 788 000 kr (år 2019)

Byggnad

Byggnad	Industrienhet, metall och maskin industri		
Areor/Hyres-Intäkter	Bruksarea, m ²	Hyra, kr	Kr/m ²
	Industrilokaler + skärmtak ca 460 kvm	1 068 748 900	701
Summa:	1 068	748 900	Snitthyra 701

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 2

Lån/Pantbrev

Pantbrev	9 st om totalt 4 500 000 kr
-----------------	-----------------------------

Ekonomi

Bruttointäkter	748 900 kr	Enligt hyreslistor för 2018
Drift & underhåll	c:a 133 500 kr	Schablonberäknat
Fastighetsavgift/-skatt	13 940 kr	Vid taxeringsår 2019 som grund
Driftsnetto	<u>c:a 601 460 kr</u>	
Betalnetto	<u>c:a 601 460 kr</u>	

Nyckeltal

Direktavkastning tot. kapital	c:a 8,59 %	
Direktavkastning eget kapital	c:a 8,59 %	Nettoförräntning eget kapital
Pris/Tax.värde (K/T)	2,51	
Pris/m² (K/BRA)	6 554 kr/m ²	Genomsnittspris bruksarea
Pris	7 000 000 kr	som utgångsbud

FASTIGHETSBEKRIVNING

Fastighet Fastigheten Falkenberg Rörläggaren 1

Adress Kvekatörsvägen 21
311 32 Falkenberg

Område

Lagfaren ägare Falkenbergs Rör Förvaltnings Ab
Kvekatörsvägen 23
311 32 Falkenberg

Org.nr: 556527-6556

Taxeringsvärde

Avser år 2019

Värderingsenhet

Industrimark

Produktionslokal värderad enligt avkastningsmetoden

Kontor värderat enligt avkastningsmetoden

Kontor värderat enligt avkastningsmetoden

Lager värderat enligt avkastningsmetoden

Lager värderat enligt avkastningsmetoden

Lager värderat enligt avkastningsmetoden

Tax.värde, kr

761 000

367 000

272 000

104 000

565 000

418 000

301 000

Värdeår

1987

2002

2002

1966

1966

1966

Summa:

2 788 000

Servitut etc se CFD

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

Tomt

5 441 m², friköpt Asfalterade last- och kommunikationsytor, råmark.

Byggnad

Industrienhet, metall och maskin industri

Byggnadsår Byggår: 1966, 1970, 1987, 2002.

Renoveringar: Om/tillbyggt i omgångar.

Beskrivning Industribyggnad uppförd i ett plan på gjuten platta samt med plintar. Kombinerad stomkonstruktion stål/trä.

Yttertak av lättbetong samt träkonstruktion omlagda slutet 90-tal. Fasader av tegel samt plåt.

Byggnaden innehåller fräscha kontor/personalytor, butik, plocklager, verkstad samt lager.

Fina kontor samt normalskick i övrigt.

Ytor fördelar sig såsom Kontor/personal/utställning ca 431kvm, Verkstad/lager mm ca 637 kvm

Totalt ca 1 068 kvm. + skärmtakslager ca 460 kvm

Fasad: Tegel/plåt

Stomme: Stål/trä

Fönster: 3-glas

Utvändigt plåtarbete: Lackerad plåt

Tak: Papp

Grundläggning: Betongplatta

Sidobyggnader: Enklare skärmtaksbyggnad med stålkonstruktion och plåtbeklädnad (460 kvm)

Värme, VA, El mm Kommunalt

Vattenburen gas. Mekanisk Till/frånluftsventilation med klimatstyrning i kontorsdelen. I övrigt

självdreg.

Mekanisk, typ

Energideklaration Ej utförd

Areafördelning

Enligt säljarens information

Antal	Typ	Area, m ²	Hysesintäkt
1 st	kontor-försäljning-lager	1 068	748 900 ex moms kallhyra
	Fbgs rör		

Summa **1 068 m²** **748 900 kr/år**

AC02522

EKONOMI sammandrag

Fastighet Fastigheten Falkenberg Rörläggaren 1

Taxeringsvärde 2 788 000 kr (år 2019)
Taxeringskod 423 Industrienhet, metall- och maskinindustri

Pantbrev 9 st om totalt 4 500 000 kr

Befintliga lån

Långivare	Belopp, kr	Ränta%	Amort kr/år	Räntejusteras	Bundet t.o.m.
Summa	0		0		
Kontantinsats	7 000 000				
Pris/Värde	7 000 000		som utgångsbud		

Intäkter

Hysesintäkter	Enligt hyreslistor för 2018	m ²	kr/m ²	kr
	Industrilokaler (ex moms kallhyra)	1 068	701	748 900
Summa:		1 068	Snitthyra 701	748 900

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	761 000			3 805	
Produktionslokal värderad enligt avkastningsmetoden	367 000		1987	1 835	
Kontor värderat enligt avkastningsmetoden	272 000		2002	1 360	
Kontor värderat enligt avkastningsmetoden	104 000		2002	520	
Lager värderat enligt avkastningsmetoden	565 000		1966	2 825	
Lager värderat enligt avkastningsmetoden	418 000		1966	2 090	
Lager värderat enligt avkastningsmetoden	301 000		1966	1 505	
Summa:				13 940	13 940 kr

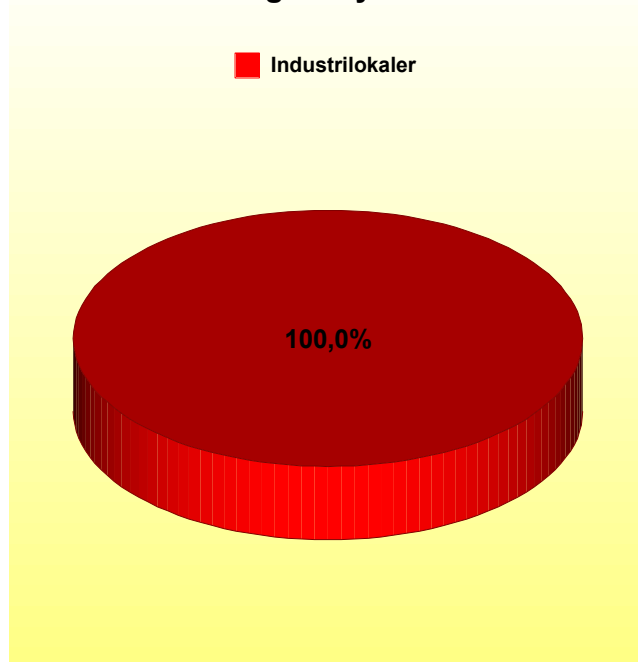
Drift & underhåll Schablonberäknat

	Area m ²	kr/m ²	kr/år	
Lokaler	1 068	125	133 500	
Totalt:			133 500	133 500 kr

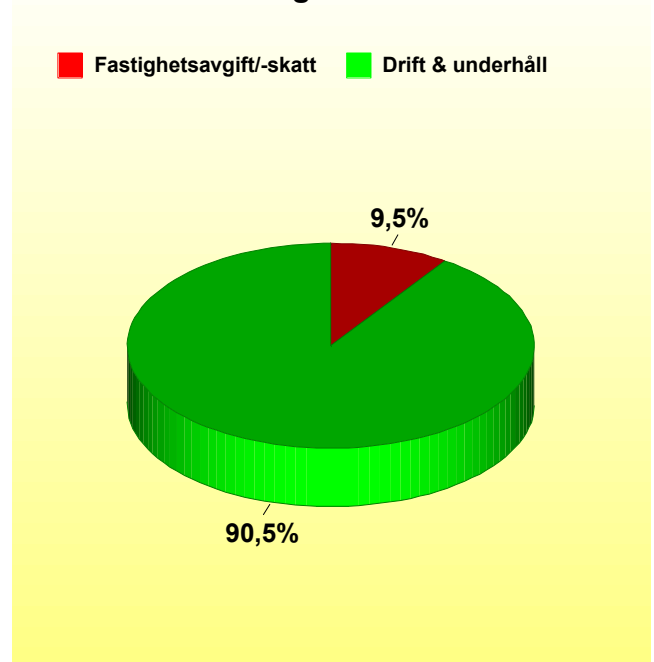
BETALNETTO Nettointäkt efter kapitalkostnader enl. ovan

c:a **601 460 kr**

Fördelning av hyresintäkter



Fördelning av kostnader



Cashflow för Fastigheten Falkenberg Rörläggaren 1

Kalkylförutsättningar

Avkastning efter direktavkastning	7,50 %	Pris	7 000 000 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	748 900	763 878	779 156	794 739	810 634
Vakanser	-75 000	-76 000	-78 000	-79 000	-81 000
Drift & underhåll	-133 500	-136 170	-138 893	-141 671	-144 504
Fastighetsskatt	-13 940	-13 940	-13 940	-13 940	-13 940
Övrigt					
Driftnetto	526 460	537 768	548 323	560 128	571 190
Direktavkastning	7,50 %	7,66 %	7,81 %	7,98 %	8,14 %
Ränta	-	-	-	-	-
Amorteringar	-	-	-	-	-
Rep. & ombyggn	-	-	-	-	-
Betalnetto	526 460	537 768	548 323	560 128	571 190
Avkastning eget kapital	7,50 %	7,66 %	7,81 %	7,98 %	8,14 %
Avkastningsvärde	7 019 467	7 170 240	7 310 973	7 468 373	7 615 867
Direktavkastning	7,50 %	7,66 %	7,81 %	7,98 %	8,14 %
Värde i kr/m²	6 573	6 714	6 845	6 993	7 131

Fastighet

Beteckning: Falkenberg Rörläggaren *1 (Tidigare beteckning: N-FALKENBERG * RÖRLÄGGAREN:1)
Fastighetsregistret: Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig
Inskrivningsregistret: Ändringar t.o.m. 2019-03-06 redovisas, senaste ändring: 2012-03-02
Församling: Falkenberg (138201)
Distrikt: Falkenberg (104029)
Adress(er): Kvekatorpsvägen 21
Ursprung: Falkenberg 1:661
Areal: Land: 5441,0 m² Vatten: 0,0 m² Totalt: 5441,0 m²
Koordinater: 1. X: 6313380 Y: 1297035 Karta:

Åtgärder: Sammanläggning, 1980-02-22, 13-FAL-542

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:** 21856
 00556527-6556 Falkenbergs Rör Förvaltnings Ab
 Kvekatorpsvägen 23
 311 32 Falkenberg
Fång: Köp 2004-07-01
Köpeskilling: 2 600 000 kr Avser hela fastigheten
Andel: 1/1

Inteckningar

1.	Inskrivningsdag: 1968-08-28	Aktnr: 4740	Belopp: 50 000 kr
	Förmånsordningsnr: 1		
	Gäller i: Rörläggaren 1		
2.	Inskrivningsdag: 1968-08-28	Aktnr: 4741	Belopp: 50 000 kr
	Förmånsordningsnr: 2		
	Gäller i: Rörläggaren 1		
3.	Inskrivningsdag: 1968-08-28	Aktnr: 4742	Belopp: 50 000 kr
	Förmånsordningsnr: 3		
	Gäller i: Rörläggaren 1		
4.	Inskrivningsdag: 1971-02-03	Aktnr: 523	Belopp: 100 000 kr
	Förmånsordningsnr: 4		
	Gäller i: Rörläggaren 1		
5.	Inskrivningsdag: 1971-02-03	Aktnr: 524	Belopp: 100 000 kr
	Förmånsordningsnr: 5		
	Gäller i: Rörläggaren 1		
6.	Inskrivningsdag: 1974-09-11	Aktnr: 9060	Belopp: 100 000 kr
	Förmånsordningsnr: 6		
	Gäller i: Rörläggaren 1		
7.	Inskrivningsdag: 1980-04-09	Aktnr: 4926	Belopp: 150 000 kr
	Förmånsordningsnr: 7		
	Gäller i: Rörläggaren 1		
8.	Inskrivningsdag: 1992-06-30	Aktnr: 17476	Belopp: 3 000 000 kr
	Förmånsordningsnr: 8		
	Gäller i: Rörläggaren 1		
9.	Inskrivningsdag: 2012-03-02	Aktnr: 4807	Belopp: 900 000 kr
	Förmånsordningsnr: 9		
	Gäller i: Rörläggaren 1		

Totalt 9 st, 4 500 000 kr

AC02522

Taxeringsenheter

1. **Taxeringsenhet, typ:** 423 - Industrienhet, metall- och maskinindustri
Senaste taxering: 2013 **Uppgiftsår:** 2018 **Id:** 589248-2
Markvärde: 761 kkr **Byggnadsvärde:** 2 027 kkr **Summa:** 2 788 kkr
Hel registerfastighet
Industritillbehör saknas

Värderingsenhet: Industrimark
Tax.värde: 761 kkr **Riktvärdeområde:** 1382044
Areal: 5441 m²
Riktvärde tomtmark: 140 kr/m²

Värderingsenhet: Produktionslokal värderad enligt avkastningsmetoden
Tax.värde: 104 kkr **Area på mark:** 40 m²
Nybyggnadsår: 1970 **Värderingsår:** 2002
Om/tillbyggnad, År: 2002 **Summa standardpoäng:** 19

Värderingsenhet: Kontor värderat enligt avkastningsmetoden
Tax.värde: 301 kkr **Area på mark:** 175 m²
Nybyggnadsår: 1966 **Värderingsår:** 1966
Klassificering standard: Enkla

Värderingsenhet: Kontor värderat enligt avkastningsmetoden
Tax.värde: 418 kkr **Area på mark:** 209 m²
Nybyggnadsår: 1966 **Värderingsår:** 1966
Klassificering standard: Normala

Värderingsenhet: Lager värderat enligt avkastningsmetoden
Tax.värde: 367 kkr **Area i byggnad:** 296 m²
Nybyggnadsår: 1987 **Värderingsår:** 1987
Klassificering standard: Mycket enkel

Värderingsenhet: Lager värderat enligt avkastningsmetoden
Tax.värde: 272 kkr **Area i byggnad:** 160 m²
Nybyggnadsår: 1970 **Värderingsår:** 2002
Om/tillbyggnad, År: 2002 **Klassificering standard:** Mycket enkel

Värderingsenhet: Lager värderat enligt avkastningsmetoden
Tax.värde: 565 kkr **Area i byggnad:** 475 m²
Nybyggnadsår: 1966 **Värderingsår:** 1966
Klassificering standard: Normal

Tidigare ägare

1. **Namn:** Falkenbergs Rör Ab
Ägd/innehavd andel: 1/1 **Fång:** Köp 1965-12-21
Överlåten andel: 1/1

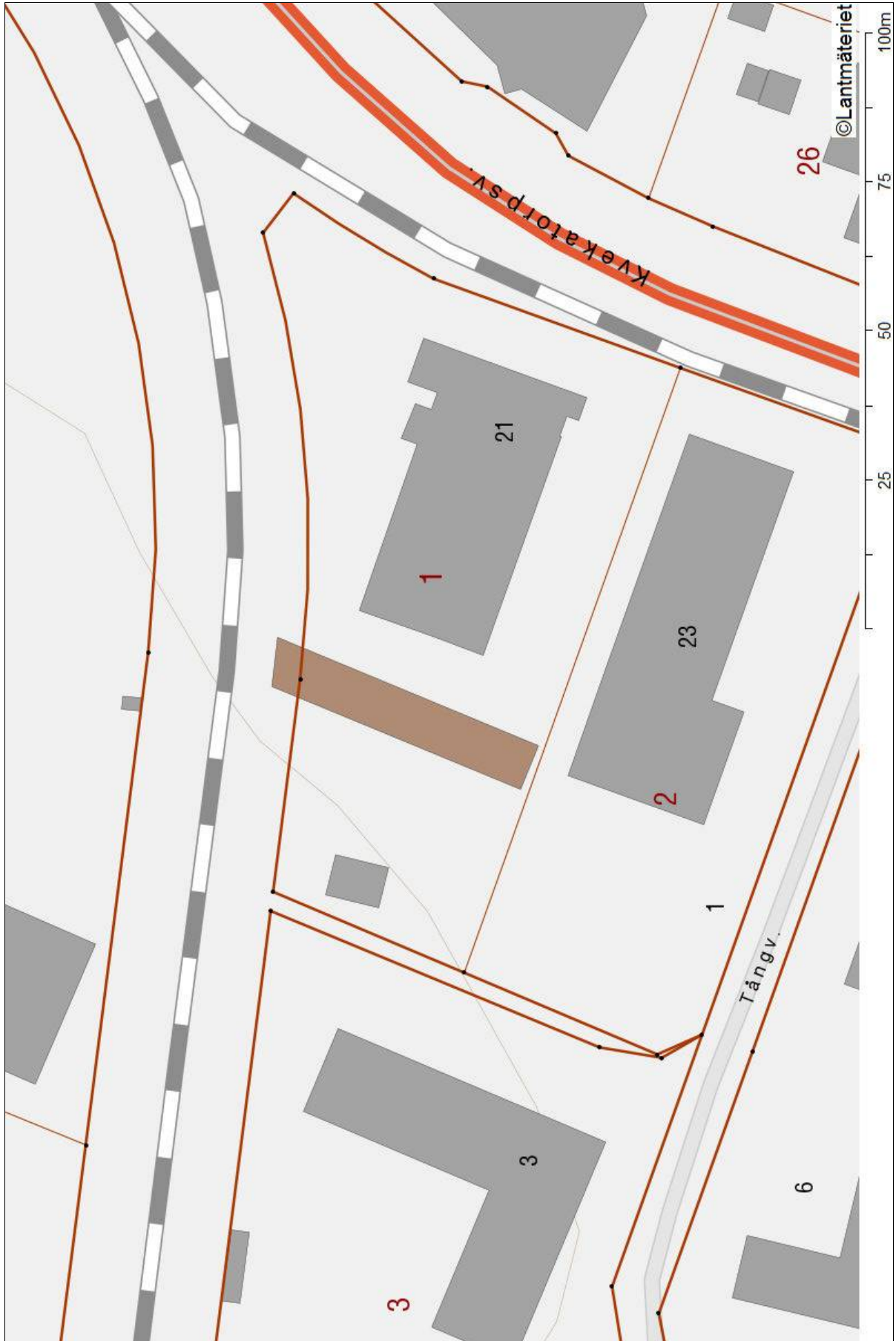
Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet
Fastighetsinskrivning
761 80 Norrtälje
0771-636363

Ajourförande lantmäterimyndighet

Lantmäteriet
Box 603
301 16 Halmstad
0771-636363

***** Lantmäteriet och Skatteverket 2019-03-07 *****



AC02522