

Presentation

VARBERG & FALKENBERGS
FASTIGHETSBYRÅ

av

Fastigheten Varberg Kopplingen 3



Susvindsvägen 3

Susvind

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.

AC04167

BESKRIVNING

sammandrag

Fastighet	Fastigheten Varberg Kopplingen 3
Adress	Susvindsvägen 3 432 32 Varberg
Område	Susvind
Tomt	2 000 m ² , friköpt
Taxeringsvärde	2 575 000 kr (år 2019)

Byggnad

Byggnad	Hyreshusenhet, kontor			
Areor/Hyres-Intäkter	Bruksarea, m ²	Hyra, kr	Kr/m ²	
	Kontorslokaler	679	535 375	788
	Summa:	679	535 375	Snitthyra 788

Omgivning

Allmänt	Blandad kommersiell bebyggelse med både produktion, handel samt service.
Kommunikation	Goda kommunikationsmöjligheter med närhet både till centrum samt större led ut mot E20
Parkering	Asfalterade inom fastigheten. I huvudsak på fastighetens framsida.
Närservice	All tänkbar service i närområdet samt i centrala Varberg ett par minuter bort med bil.
Övrigt	Bolagsaffär. Bokfört värde se BR.

Lån/Pantbrev

Pantbrev	3 st om totalt 2 250 000 kr
-----------------	-----------------------------

Ekonomi

Bruttointäkter	535 375 kr	Enligt säljarens information
Drift & underhåll	c:a 117 200 kr	Schablonberäknat/kallhyra
Fastighetsavgift/-skatt	12 875 kr	Vid taxeringsår 2019 som grund
Driftsnetto	<u>c:a 405 300 kr</u>	
Betalnetto	<u>c:a 405 300 kr</u>	

Nyckeltal

Direktavkastning tot. kapital	c:a 6,24 %	
Direktavkastning eget kapital	c:a 6,24 %	Nettoförräntning eget kapital efter lån
Pris/Tax.värde (K/T)	2,52	
Pris/m² (K/BRA)	9 573 kr/m ²	Genomsnittspris bruksarea
Pris	6 500 000 kr	som utgångsbud
Fastighetsvärde vid bolagsaffär		

FASTIGHETSBEKRIVNING

Fastighet	Fastigheten Varberg Kopplingen 3		
Adress	Susvindsvägen 3 432 32 Varberg		
Område	Susvind		
Lagfaren ägare	Hjandeo AB Bergsgatan 16 432 45 Varberg	Org.nr: 556359-6708	
Taxeringsvärde	Avser år 2019		
	Värderingsenhet	Tax.värde, kr	Värdeår
	Produktionslokal värderad enligt avkastningsmetoden	121 000	1990
	Kontor värderat enligt avkastningsmetoden	1 642 000	1990
	Lager värderat enligt avkastningsmetoden	362 000	1990
	Industrimark	450 000	
Summa:		2 575 000	
Servitut etc	Nytt förslag på taxvärde inför fastighetstax 2019: 3 039 000,- varav mark 700 000,-		
Planbestämmelse	Värnamovägen Stadsplan, beslutad Datum: 1976-11-01		

Tomt

2 000 m², friköpt Asfalterade last- och kommunikationsytor. P-platser.

Byggnad

Hyreshusenhet, kontor

Byggnadsår	Byggår: 1983, värdeår 1990 Renoveringar: Löpande.
Beskrivning	Industri/kontorsfastighet uppförd i ett plan på gjuten platta med murade/putsade yttrevägg, 3-glasfönster samt yttertak av plåt. Byggnaden innehåller kontors/butiksmiljö med både slutna kontorsplatser samt öppna arbetsytor. I östra gaveln finns lagerytor samt teknikrum. Målade väggar samt slitstark matta i de öppna ytorna och laminatgolv i kontoren. Idag hyrs hela byggnaden av Varbergs Kommun. Fasad: Puts Stomme: Lättbetong Fönster: 3-glas Bjälklag: Trä Utvändigt plåtarbete: Lackerad plåt Grundmur: Betong Tak: Plåt Grundläggning: Betongplatta Ventilationsanläggningen finns på vinden, lättåtkomlig via landgångar.
Värme, VA, El mm	Kommunalt Ja Luftvärmepumpar x 2 + elradiatorer Mekanisk, typ TF m återvinning
Energideklaration	Ej utförd

Sidobyggnader

AC04167

Areafördelning

Enligt säljarens information

Antal	Typ	Area, m ²	Hysesintäkt	
1 st	Kontorslokaler	679	535 375	Kallhyra, 3-årsavtal, (1922-06-30)
Summa		679 m²	535 375	kr/år

EKONOMI sammandrag

Fastighet Fastigheten Varberg Kopplingen 3

Taxeringsvärde 2 575 000 kr (år 2019)
Taxeringskod 432 Industrienhet, lager

Pantbrev 3 st om totalt 2 250 000 kr

Befintliga lån

Långivare	Belopp, kr	Ränta%	Amort kr/år	Räntejusteras	Bundet t.o.m.
Summa	0		0		
Kontantinsats	6 500 000				
Pris/Värde	6 500 000		som utgångsbud		

Intäkter

Hysesintäkter	Enligt säljarens information	m ²	kr/m ²	kr
	Kontorslokaler	679	788	535 375
	Summa:	679	Snitthyra 788	535 375

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	
Produktionslokal värderad enligt avkastningsmetoden	121 000		1990	605	
Kontor värderat enligt avkastningsmetoden	1 642 000		1990	8 210	
Lager värderat enligt avkastningsmetoden	362 000		1990	1 810	
Industrimark	450 000			2 250	
Summa:				12 875	12 875 kr

Drift & underhåll Schablonberäknat/kallhyra

	Area m ²	kr/m ²	kr/år	
Kontor	555	200	111 000	
Lager	124	50	6 200	
Totalt:			117 200	117 200 kr

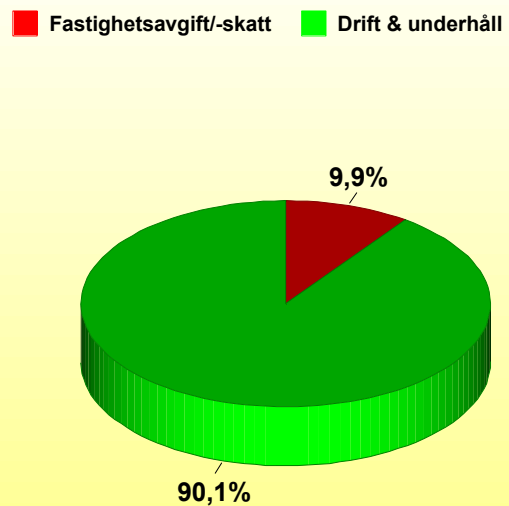
BETALNETTO Nettointäkt efter kapitalkostnader enl. ovan

c:a **405 300 kr**

Fördelning av hyresintäkter



Fördelning av kostnader



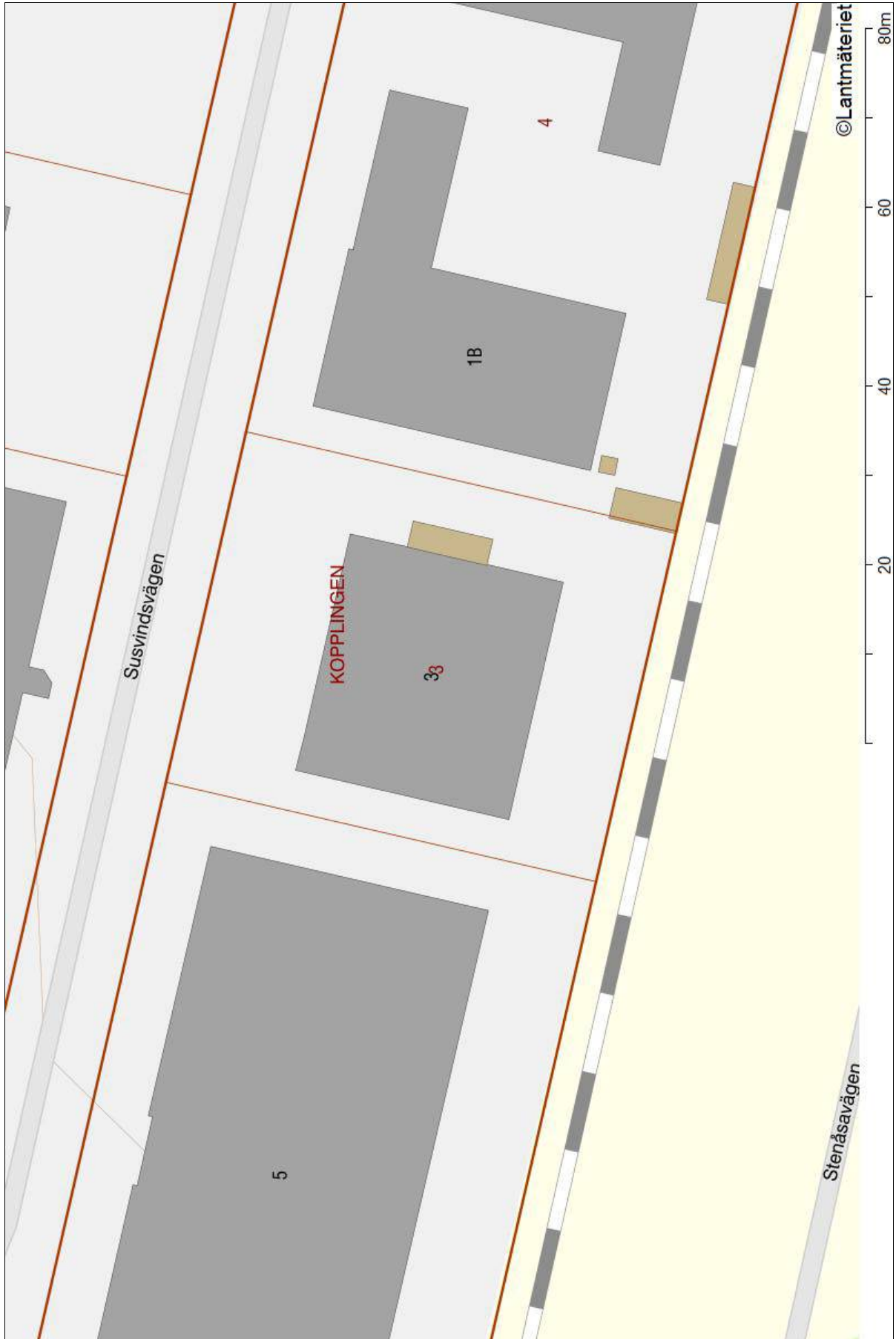
Cashflow för Fastigheten Varberg Kopplingen 3

Kalkylförutsättningar

Avkastning efter direktavkastning	6,00 %	Pris	6 750 000 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	535 375	546 083	557 005	568 145	579 508
Vakanser	-	-	-	-	-
Drift & underhåll	-117 200	-119 544	-121 935	-124 374	-126 861
Fastighetsskatt	-12 875	-12 875	-12 875	-12 875	-12 875
Övrigt					
Driftnetto	405 300	413 664	422 195	430 896	439 772
Direktavkastning	6,00 %	6,12 %	6,25 %	6,38 %	6,51 %
Ränta	-	-	-	-	-
Amorteringar	-	-	-	-	-
Rep. & ombyggn	-	-	-	-	-
Betalnetto	405 300	413 664	422 195	430 896	439 772
Avkastning eget kapital	6,00 %	6,12 %	6,25 %	6,38 %	6,51 %
Avkastningsvärde	6 755 000	6 894 400	7 036 583	7 181 600	7 329 533
Direktavkastning	6,00 %	6,12 %	6,25 %	6,38 %	6,51 %
Värde i kr/m²	9 948	10 154	10 363	10 577	10 795



AC04167

Susvindsvägen 3



IMG_4750



IMG_4751



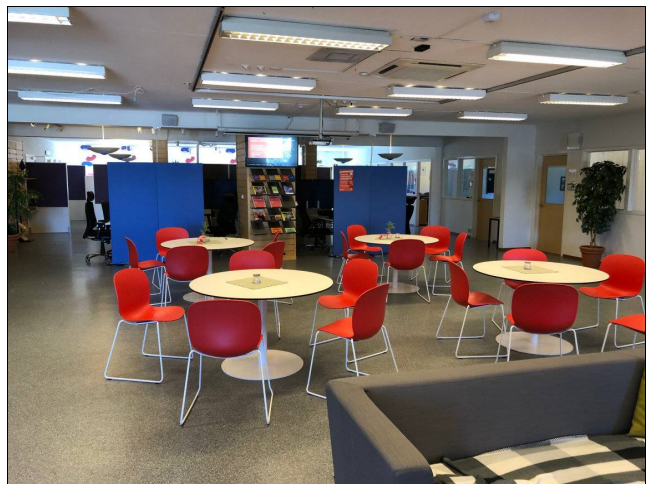
IMG_4726



IMG_4725



IMG_4724



IMG_4723

AC04167

Fastighet**Beteckning:** Varberg Kopplingen *3 (Tidigare beteckning: N-VARBERG * KOPPLINGEN:3)**Fastighets-****registret:****Inskrivnings-** Ändringar t.o.m. 2019-04-10 redovisas, senaste ändring: 1995-08-21**registret:****Församling:** Varberg (138301)**Distrikt:** Varberg (104054)**Adress(er):** Susvindsvägen 3**Ursprung:** Getakärr 2:21**Areal:** **Land:** 2000,0 m² **Vatten:** 0,0 m² **Totalt:** 2000,0 m²**Koordinater:** 1. **X:** 6338317 **Y:** 1286194 **Karta:****Åtgärder:** Avstyckning, 1980-01-18, 13-VAR-405**Planer:** **Beslutade**1. **Värnamovägen****Stadsplan:** 13-VAR-316**Datum:** 1976-11-01**Lagfart**1. **Inskrivningsdag:** 1989-10-19 **Aktnr:** 36584

00556359-6708 Hjandeo Ab

Bergsgatan 16

432 45 Varberg

Fång: Köp 1989-09-01**Köpeskilling:** 650 000 kr Avser hela fastigheten**Andel:** 1/1**Inteckningar**1. **Inskrivningsdag:** 1995-08-21 **Aktnr:** 17123 **Belopp:** 250 000 kr**Förmånsordningsnr:** 1**Gäller i:** Kopplingen 32. **Inskrivningsdag:** 1995-08-21 **Aktnr:** 17125 **Belopp:** 1 700 000 kr**Förmånsordningsnr:** 2**Gäller i:** Kopplingen 33. **Inskrivningsdag:** 1995-08-21 **Aktnr:** 17127 **Belopp:** 300 000 kr**Förmånsordningsnr:** 3**Gäller i:** Kopplingen 3**Totalt 3 st, 2 250 000 kr****Taxeringsenheter**1. **Taxeringsenhet, typ:** 432 - Industrienhet, lager**Senaste taxering:** 2013**Uppgiftsår:** 2018**Id:** 274558-3**Markvärde:** 450 kkr**Byggnadsvärde:** 2 125 kkr**Summa:** 2 575 kkr

Hel registerfastighet

Industritillbehör saknas

Värderingsenhet: Industrimark
Tax.värde: 450 kkr **Riktvärdeområde:** 1383026
Areal: 2000 m²
Riktvärde tomtmark: 225 kr/m²

Värderingsenhet: Produktionslokal värderad enligt avkastningsmetoden
Tax.värde: 121 kkr **Area på mark:** 50 m²
Nybyggnadsår: 1983 **Värderingsår:** 1990
Om/tillbyggnad, År: 1995 **Summa standardpoäng:** 17

Värderingsenhet: Kontor värderat enligt avkastningsmetoden
Tax.värde: 1 642 kkr **Area på mark:** 443 m²
Nybyggnadsår: 1983 **Värderingsår:** 1990
Om/tillbyggnad, År: 1995 **Klassificering standard:** Normala

Värderingsenhet: Lager värderat enligt avkastningsmetoden
Tax.värde: 362 kkr **Area i byggnad:** 165 m²
Nybyggnadsår: 1983 **Värderingsår:** 1990
Om/tillbyggnad, År: 1995 **Klassificering standard:** Normal

Tidigare ägare

- Namn:** Varbergs Kontorsservice Ab
Ägd/innehavd andel: 1/1 **Fång:** Köp 1983-10-26
Överlåten andel: 1/1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet
Fastighetsinskrivning
761 80 Norrtälje
0771-636363

***** **Lantmäteriet och Skatteverket 2019-04-12** *****