

Objektsbeskrivning

Smedby - Fjärilsgatan 19



Välskött och trevlig industrifastighet med bra läge i Smedby/Risängen. Bra förvaltningsobjekt med förädlingsmöjligheter. Mycket bra förbindelser till E22 samt Söderleden för vidare mot E4:an. Lättskött och tacksam med minimal underhållsansvar.

Utgångspris	13 500 000 kr
Hyresintäkter	1 228 896 kr/år
Objekttyp	Industrifastighet
Areal	2 925 m ²
Fastighetsbeteckning	Norrköping Kålfjärilen 7
Möjligt tillträdesdatum	Efter överenskommelse

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

TS878

Sida 1 av 16

Beskrivning	<p>Industri-, kontor- och lagerfastighet med ett mycket attraktivt läge i Norrköping, närhet till Europaväg, järnväg och flygplats, f n 12 hyresgäster, byggd i bra standard, pålad, byggår 2009, total yta 1 350 kvm uthyrd yta 1051 kvm.</p> <p>Försäljning av fastigheten sker via indikativa bud. Säljaren förbehåller sig fri prövningsrätt att fritt anta eller förkasta inkommet bud eller att hålla en efterföljande förhandling/auktion mellan budgivarna. Säljaren förbehåller sig även rätten att avsluta försäljningsprocessen eller ändra i beskrivna riktlinjer när som helst före undertecknandet av bindande överlåtelseavtal. Oavsett skälen till att försäljningsprocessen avbryts eller ändras ska respektive budgivare själv svara för de kostnader som uppkommit bi samband med utvärderingen av fastigheten.</p> <p>Fastigheten överlåtes i första hand genom försäljning av aktier i befintligt fastighetsägande bolag (Ahlgren Invest AB). Bud lämnas på underliggande fastighetsvärde efter eventuella avdrag för latent skatt.</p>								
Adress	Fjärilsgatan 19, 60361 Norrköping								
Tomt	2 925 m ² , friköpt. Industritomt med asfalterade ytor								
Uteplats	Balkong/Terrass ca 25 m ²								
Bilplats	Flertalet bilplatser								
Bruksarea	<p>Totalt 1 051 m², fördelat på:</p> <table border="0"> <tr> <td>Kontor</td> <td>220 m²</td> <td>Kontor/lager</td> <td>690 m²</td> </tr> <tr> <td>Varmlager</td> <td>141 m²</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Kontor	220 m ²	Kontor/lager	690 m ²	Varmlager	141 m ²		
Kontor	220 m ²	Kontor/lager	690 m ²						
Varmlager	141 m ²								
Planbestämmelser	Detaljplan (1994-11-28)								
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Gemensamhetsanläggning: Norrköping Kålfjärilen GA:1								
Pantbrev	4 st, totalt 6 000 000 kr								
Övrigt	Industriområde med tillväxt möjligheter								

NYCKELTAL OCH EKONOMI

Säljarens prispörsölag	13 500 000 kr	Taxeringsvärde	6 345 000 kr
Bruttointäkter	1 228 896 kr	Driftskostnader	-263 296 kr
Fastighetsavgift	-31 725 kr	Driftnetto	933 875 kr
Avkastningskrav	6,5 %	Direktavkastning eget kapital	6,92 %
Avkastningsvärde	14 367 308 kr	Pris/Taxeringsvärde (K/T)	2,13
Pris/m ² Bruksarea (K/BRA)	12 845 kr		

Pantbrev 4 st, totalt 6 000 000 kr. Kostnad för nya pantbrev och lagfart tillkommer.

TAXERING

Typkod	432, Industrienhet, lager
Taxeringsår	2019
Taxeringsvärde	Totalt 6 345 000 kr, fördelat på industrimark 1 608 000 kr, kontor 2 198 000 kr, lager 2 539 000 kr

BYGGNADER

1

Byggnadstyp	Kontor/verkstad och lager
Byggår	2009
Fasad	Plåt
Stomme	Järnbalk/trä
Grundläggning	Pålar/Betongplatta
Grundmur	Betong
Bjälklag	Trä
Fönster	3-glasfönster
Tak	Plåt
Utvändigt plåtarbete	Lackerad plåt
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk till- och frånluft
Våning/hiss	Antal våningar: 2. Hiss finns. Trapphiss.
Tv & bredband	Bredband finns
Vatten & avlopp	Kommunalt VA

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning	77 224	Fastighetsel	68 834	Vatten/avlopp	9 196
Renhållning	29 159	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning		Försäkring	9 743	Tv-anläggning	
Förvaltning	43 833	Fastighetsskötsel	25 307	Periodiskt underhåll	
Löpande underhåll		Övrigt			
					Summa årskostnad 263 296

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift/skatt 31 725 kr.

Kommentar I renhållning ingår städning.

Momsregistrerad Ja

Nätbolag EON

Elleverantör EON

NUVARANDE ÄGARE

Ahlgren Invest AB

OMGIVNING

Allmänt om området Industriområde

Kommunikation Bussförbindelse

Närservice Coop Risängen och Ica Smedby

Parkering Uppställningsplatser för 20-tal bilar

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare
Tommy Svensson
Fastighetsmäklare
0708-10 85 15

tommy.svensson@elitefast.se



Extra kontaktperson
Dikran Dogan
Fastighetsmäklare/Delägare
0704-79 67 45

dikran.dogan@elitefast.se





TS878

Sida 6 av 16



TS878

Sida 7 av 16



TS878

Sida 8 av 16





TS878

Sida 10 av 16



TS878

Sida 11 av 16









TS878

Sida 15 av 16



TS878

Sida 16 av 16