ROSENGREN

Indusrifastighet -
Ronneby Huven 1

Innehåll

Index

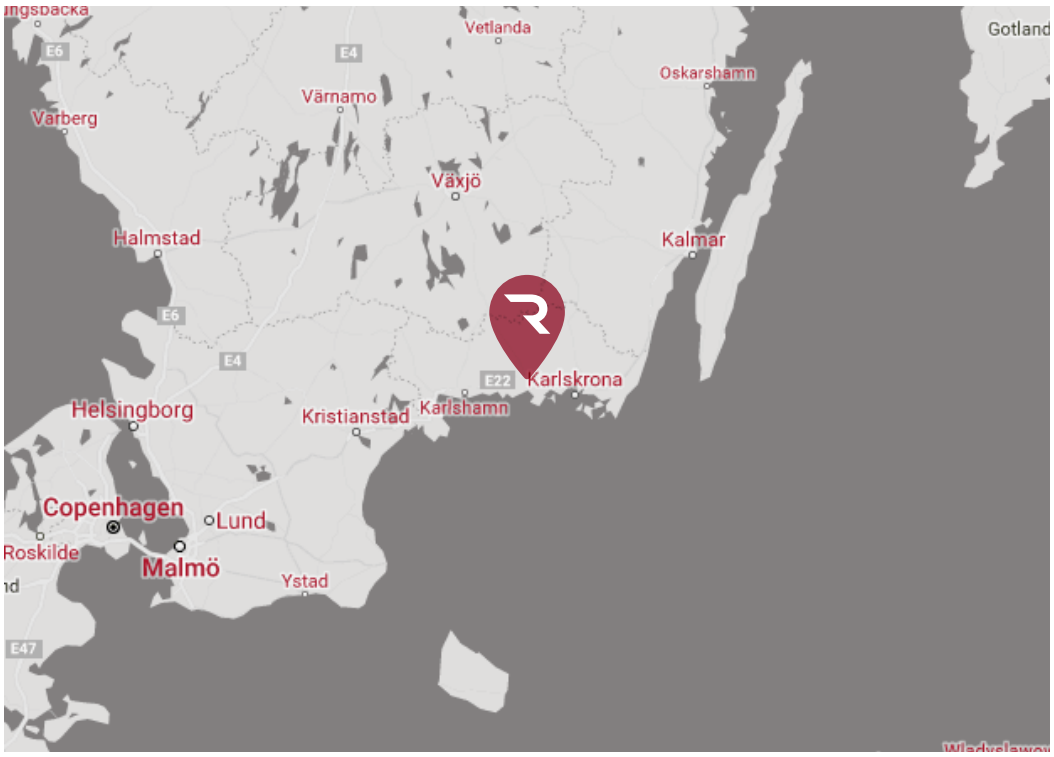
Inledande information	4
Bakgrund	4
Kontaktpersoner	5
Transaktionsprocessen	6
Projektbeskrivning Huven 1	8
Projektdata och ekonomi	9
Bilder	11
Ritning	16
Plankarta	23
Fastighetsutdrag	25

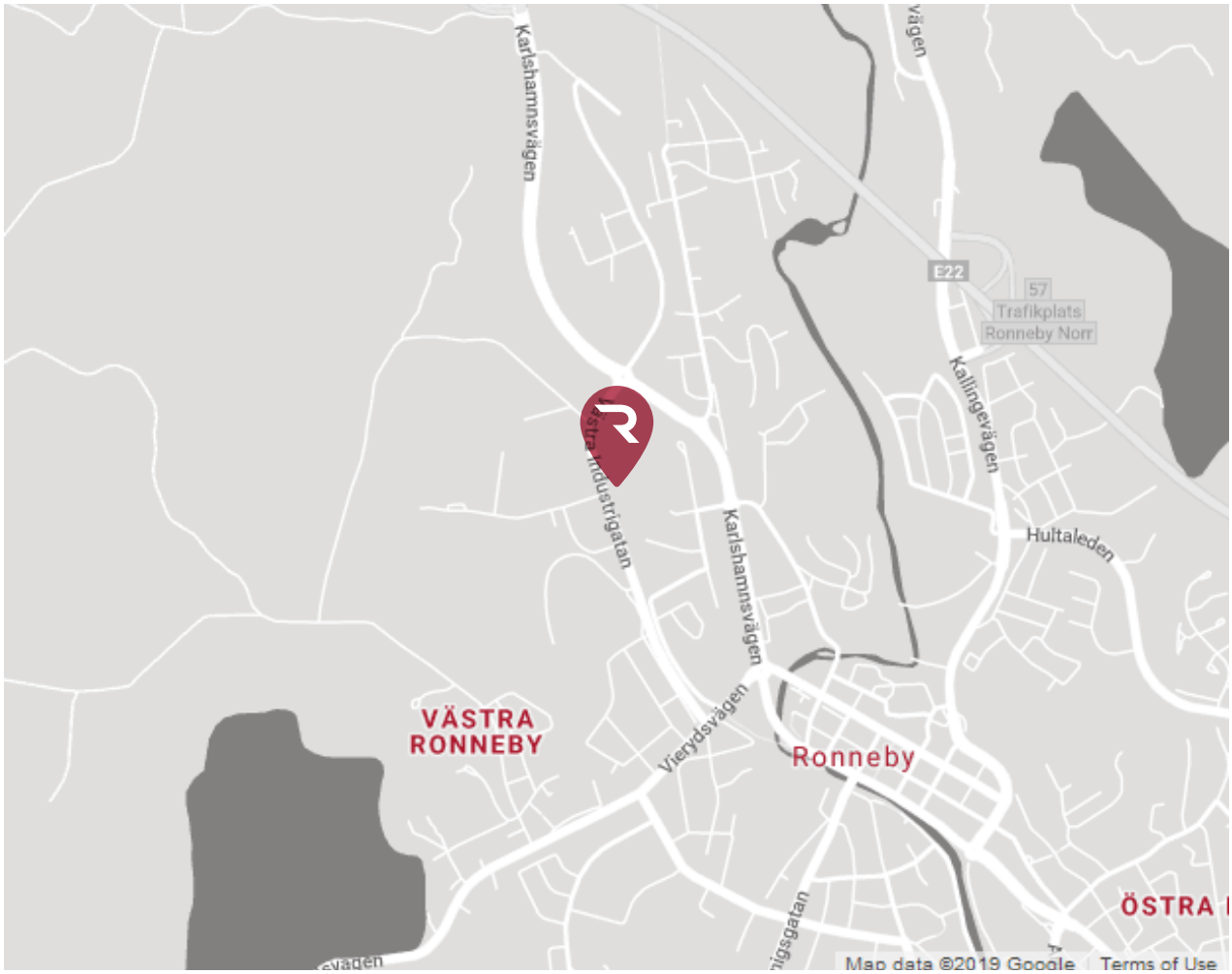
Inledande information

Bakgrund

Rosengren & Co har på uppdrag av Selmtec Fastigheter AB och dess ägare, tillsammans nedan kallad Fastighetsägaren, sammanställt detta prospekt avseende försäljningen av fastigheten Ronneby Huven 1.

Innehållet baseras på uppgifter hämtade från Fastighetsägarens interna system samt på information från officiella källor. En köpare rekommenderas att fullgöra sin undersökningsplikt och själv göra erforderliga kontroller av Försäljningsobjekten innan bindande överlåtelseavtal undertecknas. Informationen i denna version av prospektet är en färskvara och kan ändras löpande. Därför är det viktigt att Köparen förvissar sig om att det är den senaste versionen av prospektet som ligger till grund för pågående diskussioner. Rosengren & Co friskiver sig från alla eventuella fel och brister i försäljningsprospektet. Detta prospekt får inte ligga till grund för beslut om förvärv utan skall endast tjäna som vägledning till en eventuell affär.





Kontaktpersoner

Frågor angående Försäljningsobjekten kan ställas till Alexander Nelson eller till Joel Nilsson Erleman på Rosengren & Co. Var vänlig och respektera att inte kontakta annan personal hos säljaren.

Följande kontaktuppgifter gäller:

Alexander Nelson

M: 0708- 40 00 34

E: alexander@rosengren.se

Joel Nilsson Erleman

M: 0735- 30 22 54

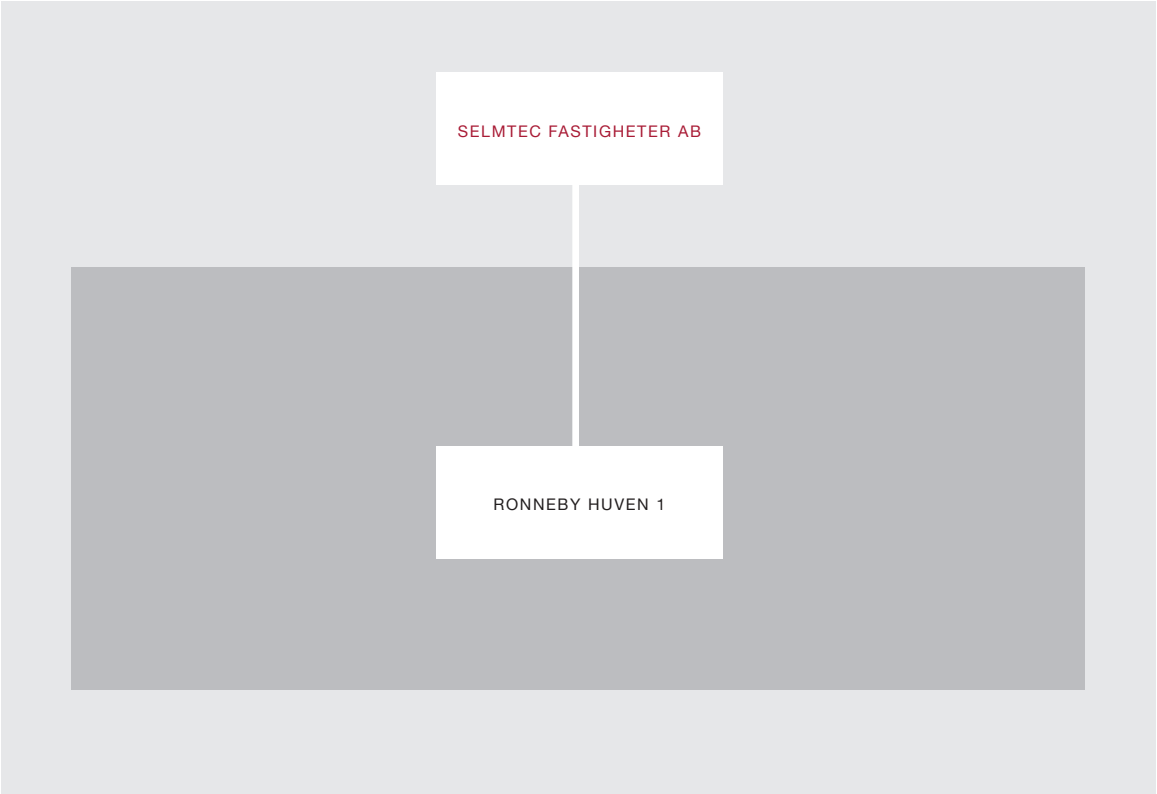
E: joel@rosengren.se

Transaktioner, bud och processen

Transaktionsstruktur

Selmtec Fastigheter AB är ägare av fastigheten Ronneby Huven 1. Försäljning av fastigheten sker genom fastighetsöverlåtelse.

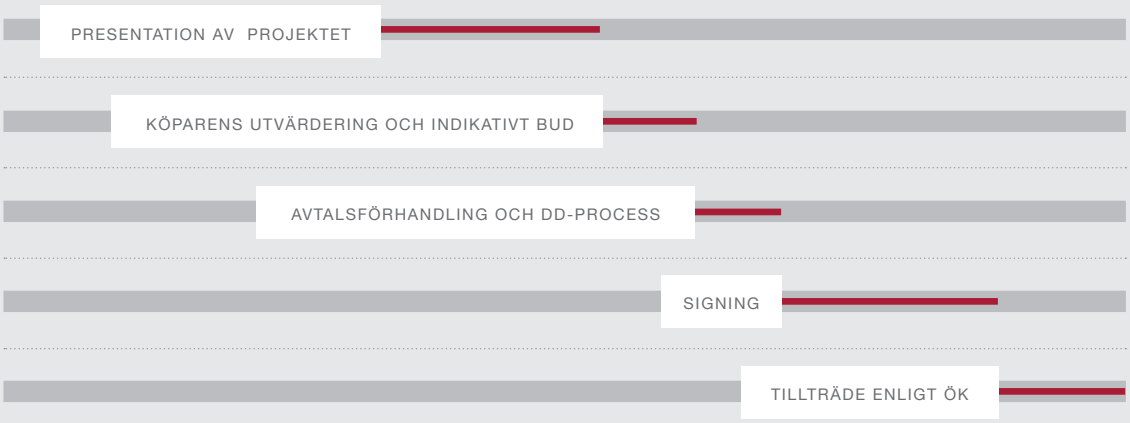
Indikativt pris: 17 000 000 kr



Indikativa bud

Baserat på de uppgifter som presenteras i denna promemoria inbjuds Köparen att lämna ett skriftligt indikativt bud på den aktuella fastigheten. Budet ska lämnas på underliggande fastighetsvärde. I budet skall även framgå köparens andra villkor och/eller förutsättningar för budet. Ägaren förbehåller sig rätten att diskretionärt värdera inkomna indikativa bud och har inga förpliktelser att acceptera ett bud under processen, trots att budet kan vara det högsta framförda.

Försäljningsprocessen



Efter inkomna bud sker en genomgång av dessa varefter säljaren avser att slutförhandla med en eller flera intressenter. Som grund för slutförhandlingen ligger det indikativa budet.

INDIKATIVT BUD SKICKAS TILL ROSENGREN & CO VIA MAIL TILL ALEXANDER@ROSENGREN.SE

Projektbeskrivning Huven 1

Fastigheten och dess läge

Fastigheten Huven 1 är belägen i Ronneby och i västra industriområdet med adress Industrigatan 6. Beläget nära centrala Ronneby och områdets placering i centrala Blekinge lämpar sig utmärkt för handel, frakt, spedition och transporter från övriga delar av landet och från Europa via färjeterminalerna i länet. Cirka 170 000 personer bor inom en radie om 50 km.

Omkringliggande bebyggelse består till stor del av industri, kontor och handel.

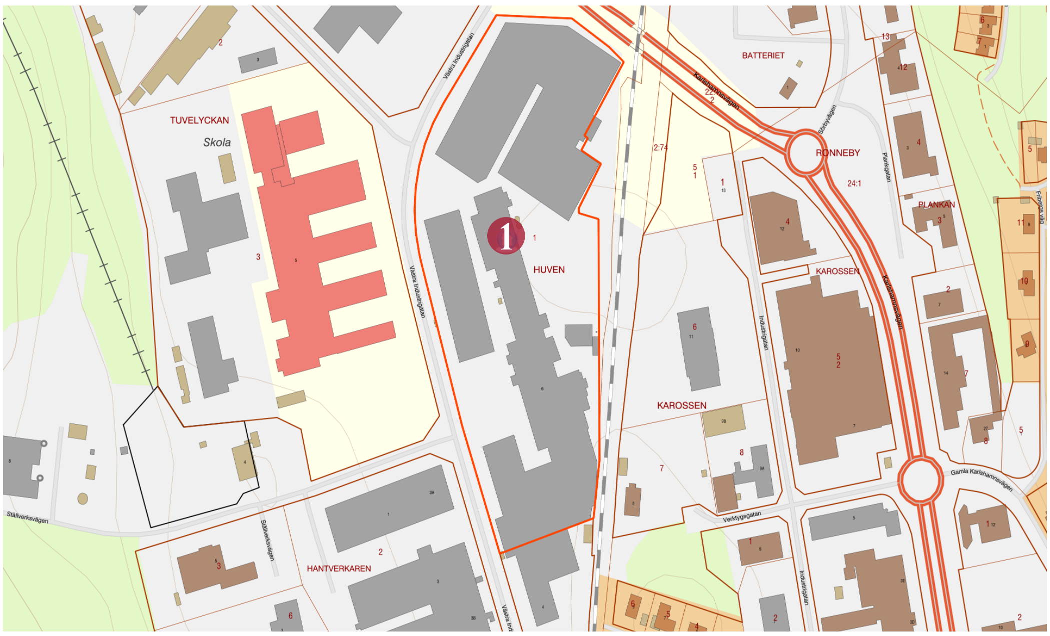
På fastigheten finns flera byggnader där merparten av byggnadsytan består av lager, kallager och produktion. Total uthyrningsbar area uppgår till 18 601 kvm varav produktionsyta är 8 699 kvm och lager 9 902 kvm.

Lagerdelen har tidigare nyttjats främst för upplag av virke och produktionsdelen främst för hyvleri och målning/lackering och kontor. Byggnaderna är upprättade från 1970 - 1990. Merparten har fasader i plåt och de äldre delarna bedöms ha inslag av betongstommar.

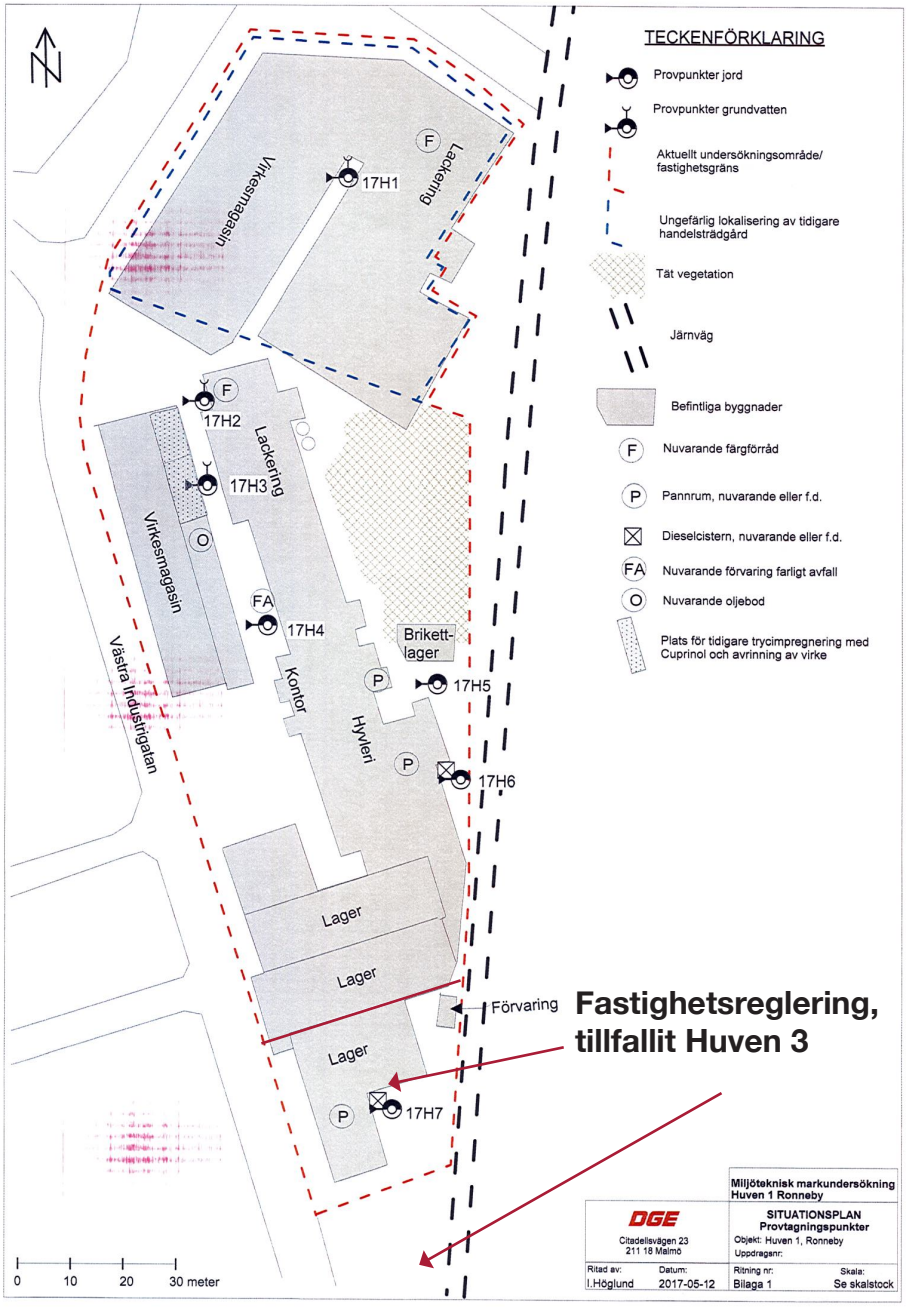
Merparten av tomten är asfalterad, tomten är inhägnad och anslutning finns för el och kommunalt VA.

Byggnaderna är idag tomtställda. Nuvarande fastighetsägare har beviljats tillfälligt bygglov för aktivitetscenter där huvudändamålen avser padeltennis, jumpyard och skatepark. Tillhörande café och servering som kompletterande funktion.

Goda kommunikationer i Ronneby och länet, Kallinge flygplats, Öresundståget samt kust till kust-banan.



TOMTKARTA
HUVEN 1



Projektdata Huven 1

Fastighetsbeteckning	Ronneby Huven 1
Adress	Västra industrigatan 6
Tomträttsinnehavare	Selmtec Fastigheter AB
Huvudsaklig användning	Industri
Inteckningar, tkr	0
Taxeringsvärde	17 009
Tomtareal, kvm	37 301
Taxerad yta, kvm	20 169
Uthyrningsbar area, kvm	18 601
Taxeringsenhet	425 - Industrienhet trävaruindustri

Ekonomi - Intäkter och kostnader

Sammanställning
Intäkter 12 mån

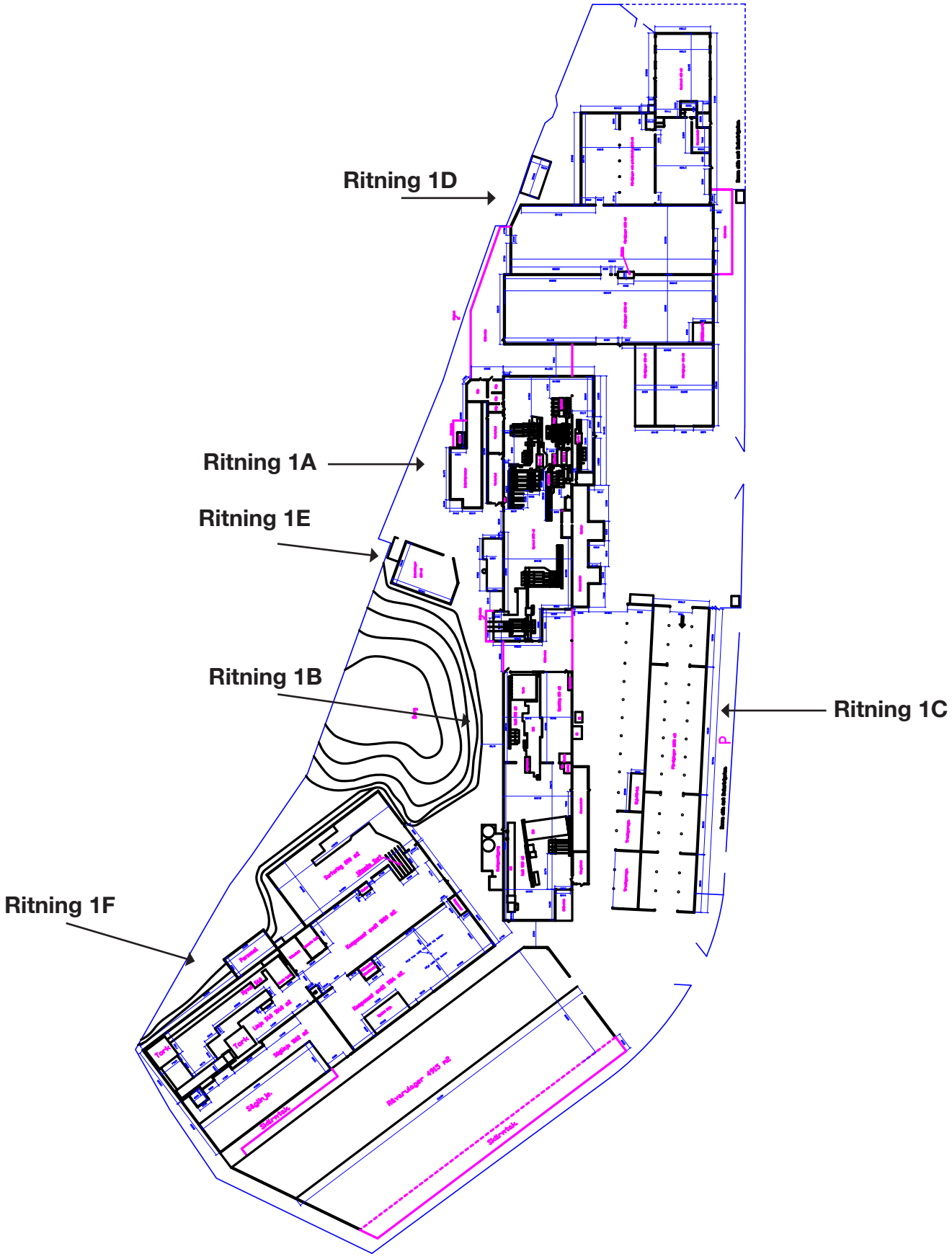
INTÄKTER	TKR 2019	KR/KVM	KVM	NOTERING
HYRESINTÄKTER LOKALER	3 720	200	18 601	A
TOTALA INTÄKTER	**3 720**	**200**	**18 601**	

Sammanställning
kostnader 12 mån

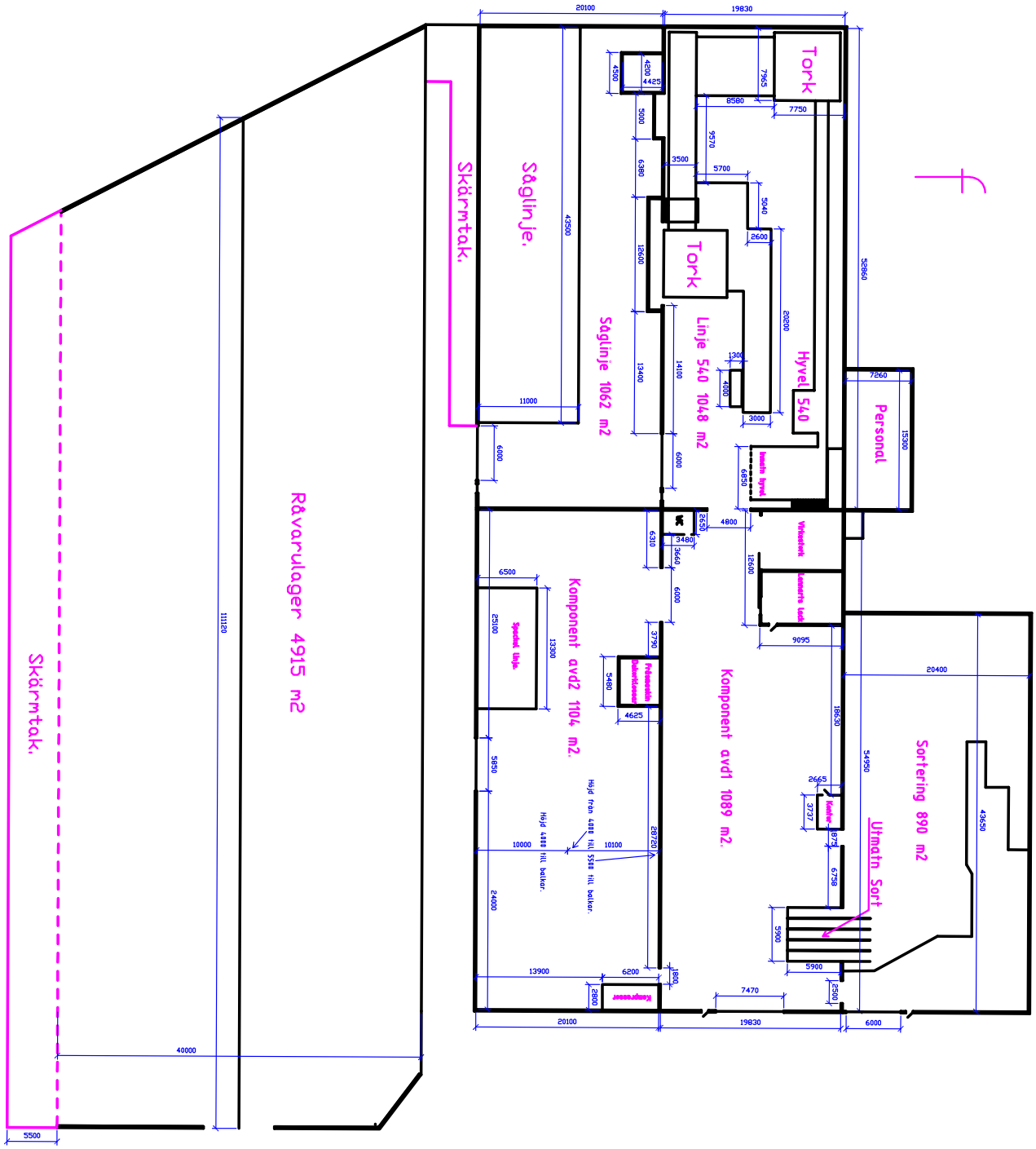
KOSTNADER	TKR 2019	KR/KVM	NOTERING
UNDERHÅLL	930	50	B
FÖRSÄKRING	372	20	B
FASTIGHETSSKATT	85	6	B
TOTALA KOSTNADER	**1 387**	**76**	

Driftnetto 2 333 tkr

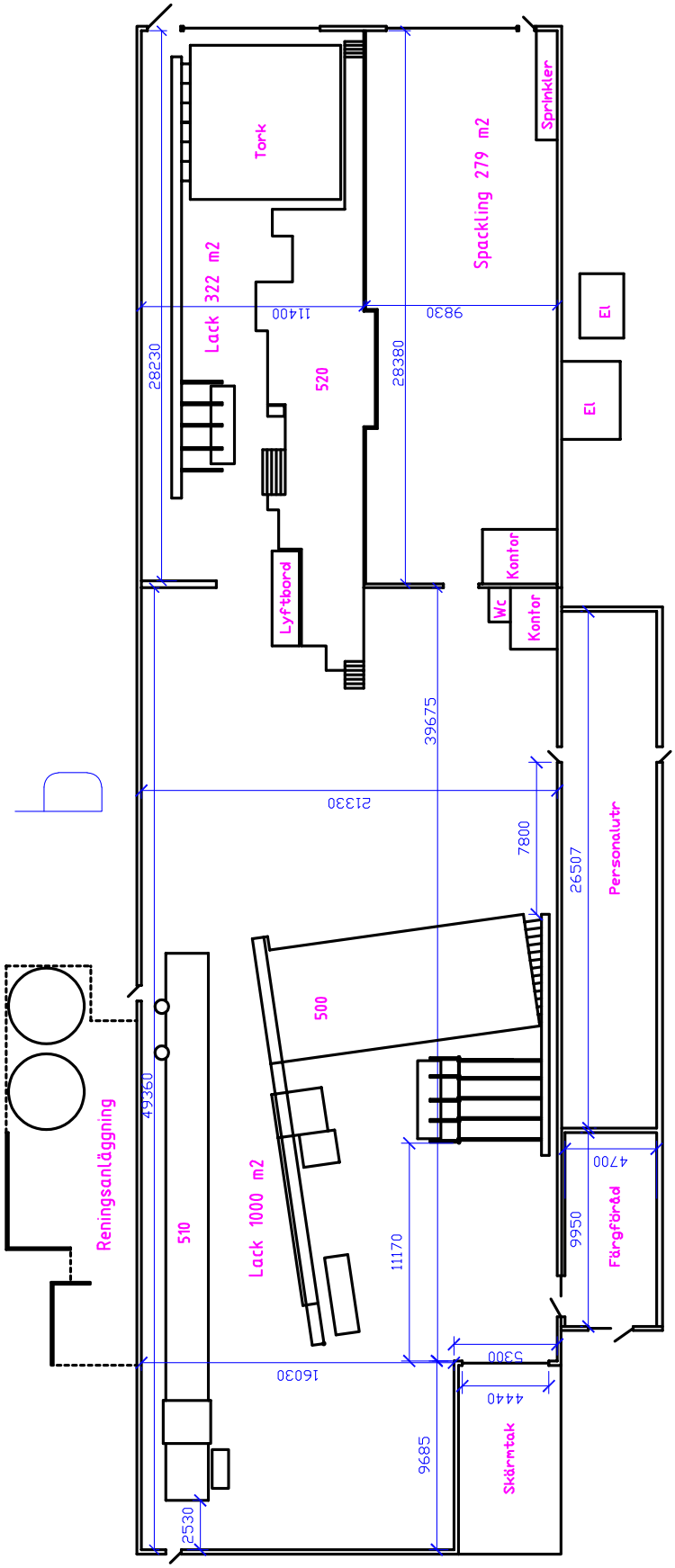
(A) Bedömd marknadsmässig hyra **(B)** Uppskattade kostnader 2019



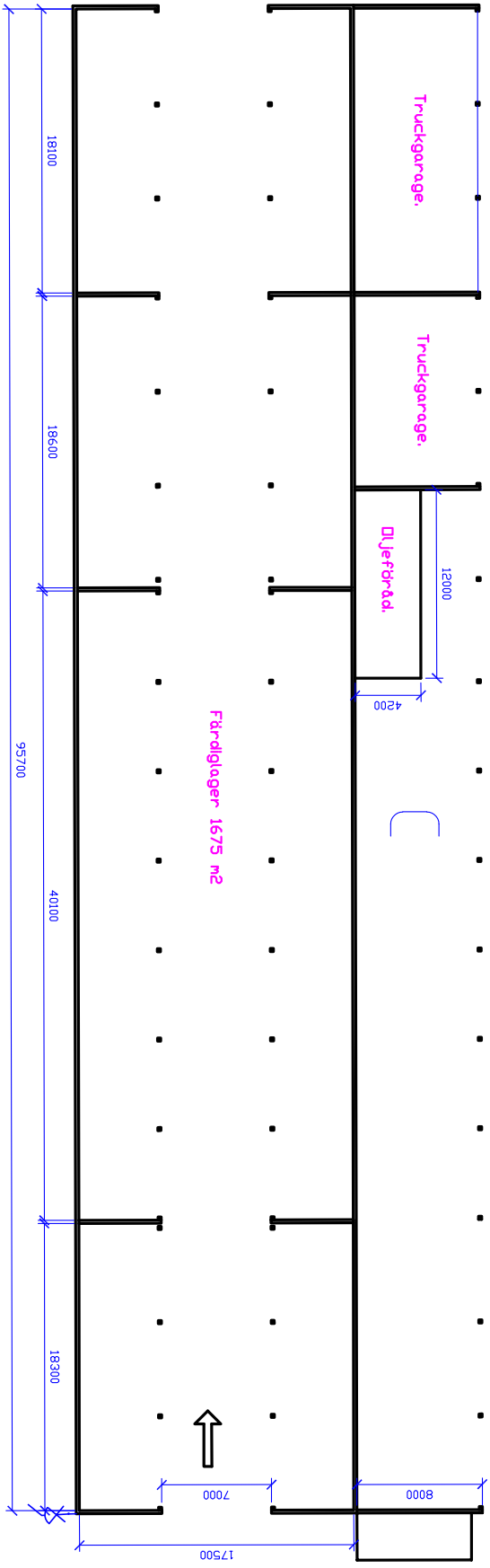
Ritning Huven 1


Skärmtak.
Råvarulager 4915 m2
Skärmtak.
Såglinje.
Såglinje 1062 m2
Linje 540 1048 m2
Tork
Tork
Hyvel 540
Personal
Komponent avd2 1104 m2.
Komponent avd1 1089 m2.
Sortering 890 m2
Utmatn Sort
Kompressor
Kontor
Höjd från 4000 till 5500 till balkar.
Höjd 4000 till balkar.
Speckel linje.
Frånsaskin Dekorklasser
Virkestork
Lamarts Lack
Imatn hyvel.
20100
19830
52860
43500
111120
40000
5500
20400
54950
43650
7260
15300
20200
11000
6000
6500
13900
6200
7470
2500
5900
5900
6758
3737
2665
9095
4800
3480
3660
6310
2650
6850
4000
1300
3000
5040
2600
5700
3500
9570
8580
7750
7965
4500
4200
4425
5000
6380
12600
13400
14100
6000
6000
6000
3790
5480
4625
28720
10000
10100
24000
5850
25100
13300
2800
1800
6000

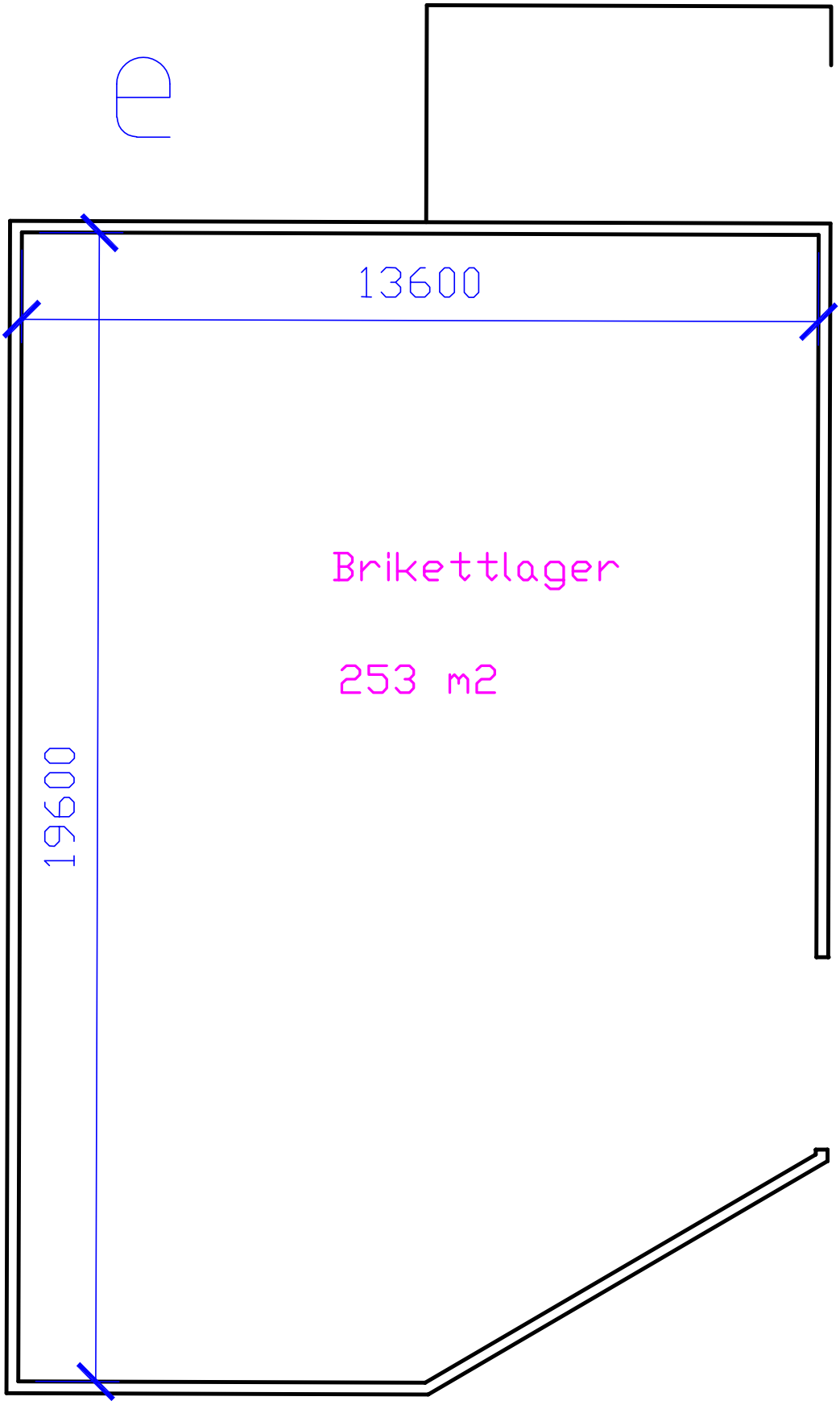
Ritning 1F


Tork
Sprinkler
Spackling 279 m2
Lack 322 m2
11400
9830
28230
520
28380
El
El
Kontor
Lyftbord
Wc
Kontor
39675
21330
7800
26507
Personalutr
500
49360
Reningsanläggning
510
Lack 1000 m2
11170
4700
9950
Färgförråd
16030
5300
4440
9685
Skärmtak
2530

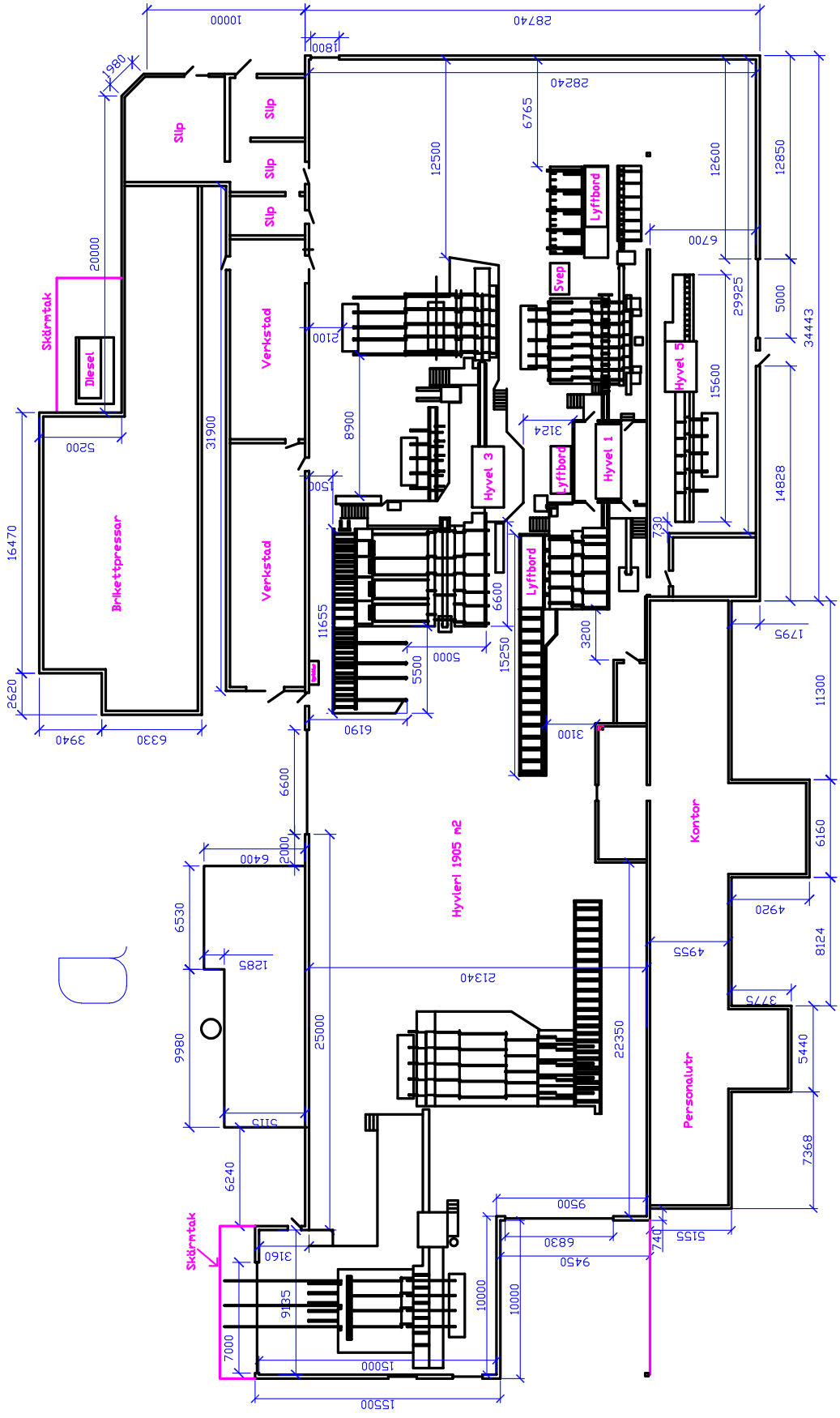
Ritning 1B


Truckgarage.
Truckgarage.
Oljeförråd.
Färdiglager 1675 m2
18100
18600
40100
18300
95700
12000
4200
7000
8000
17500

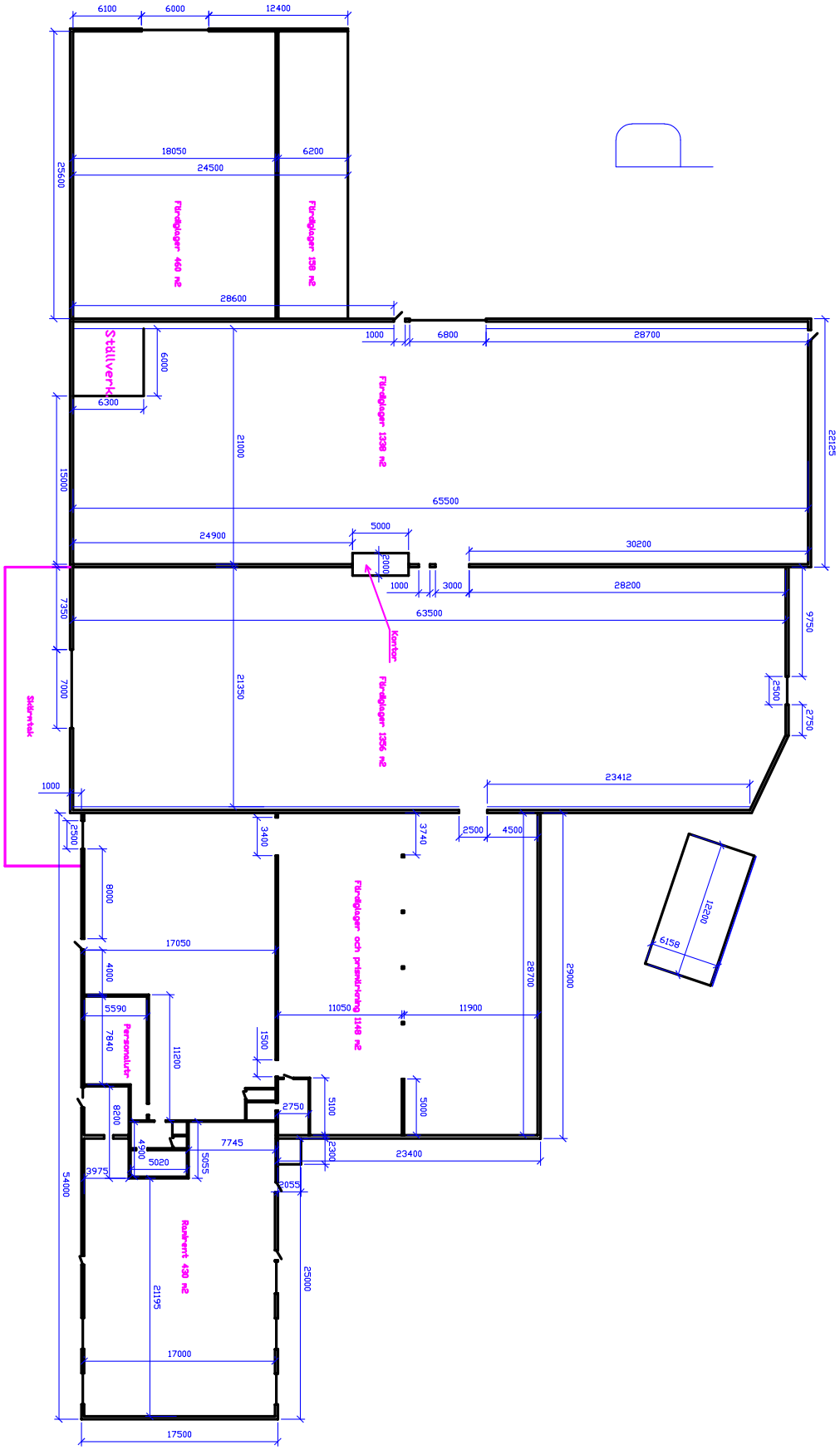
Ritning 1C



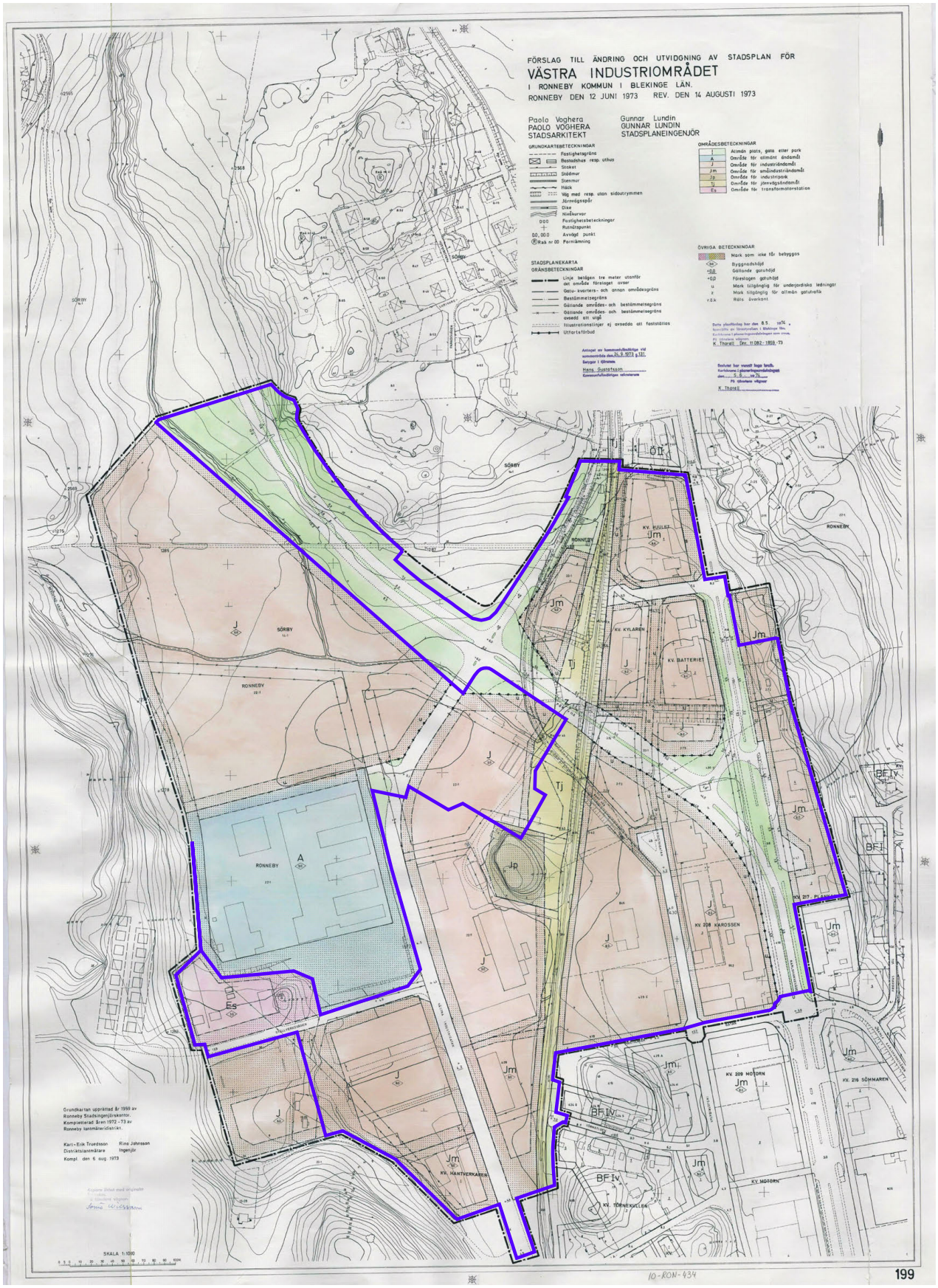
Ritning 1E


Slip
Slip
Slip
Slip
Verkstad
Verkstad
Skärmtak
Diesel
Brikettpressar
Hyvel 3
Hyvel 1
Hyvel 5
Lyftbord
Lyftbord
Lyftbord
Svep
Hyvleri 1905 m2
Kontor
Personalutr
Skärmtak
10000
28740
1800
1980
28240
6765
12500
12600
12850
6700
29925
5000
34443
20000
2100
8900
3124
15600
14828
5200
31900
1500
730
16470
11655
6600
15250
3200
1795
5000
5500
11300
2620
3940
6330
6190
3100
6600
2000
6400
6160
6530
4920
1285
21340
4955
8124
3775
9980
25000
22350
5440
5115
7368
6240
9500
6830
9450
740
5155
3160
9135
10000
10000
7000
15000
15500

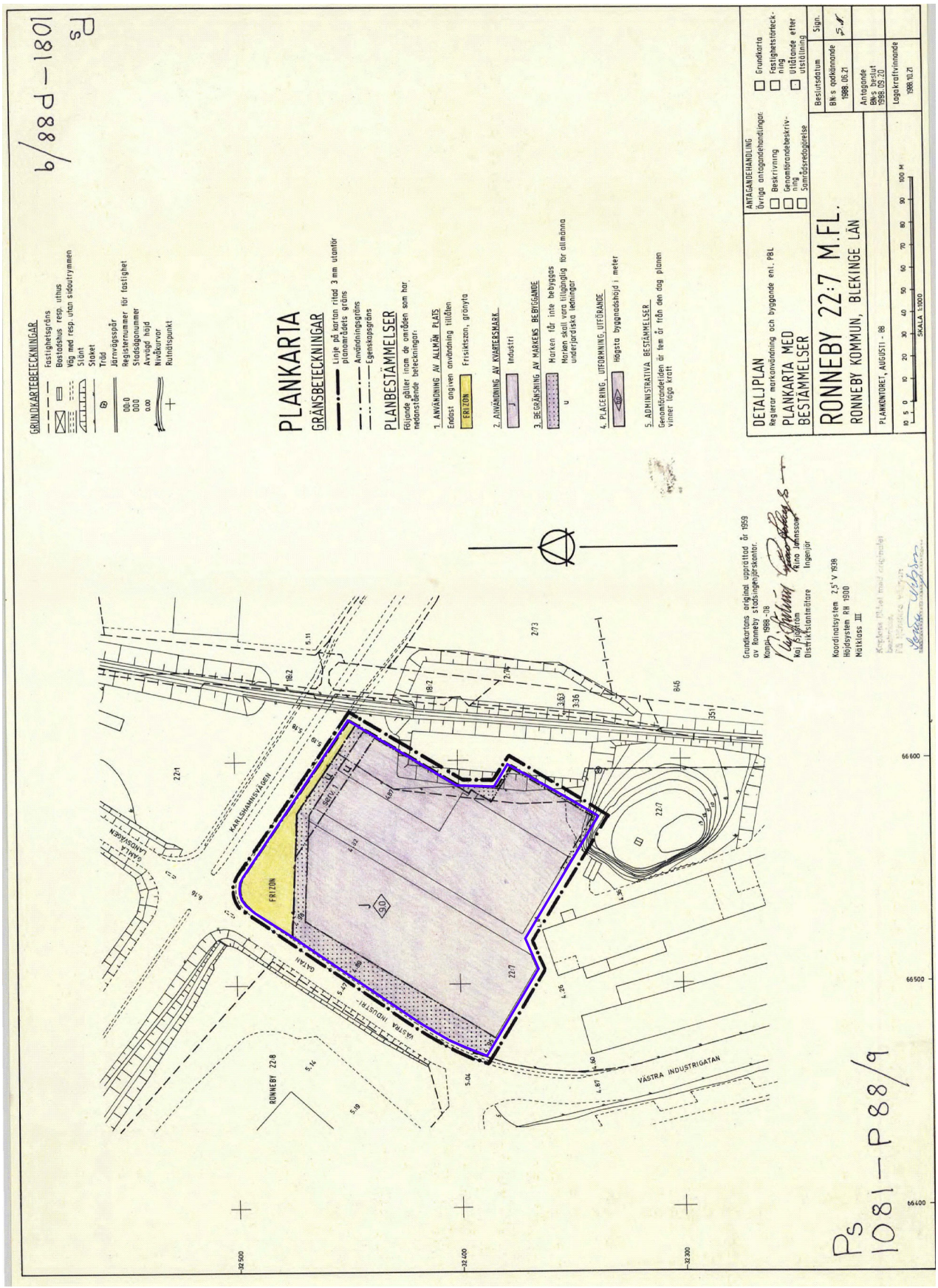
Ritning 1A


6100
6000
12400
18050
6200
24500
25600
Fürdiglager 460 m2
Fürdiglager 158 m2
28600
1000
6800
28700
Ställverk
6000
6300
Fürdiglager 1338 m2
21000
22125
15000
65500
5000
24900
30200
2000
1000
3000
28200
7350
63500
9750
Kontor
7000
21350
Fürdiglager 1356 m2
2500
2750
Skärntak
1000
23412
2500
3400
3740
2500
4500
8000
Fürdiglager och prismärkning 1148 m2
12200
6158
17050
4000
28700
29000
5590
11050
11900
Personalutr
7840
11200
1500
2750
5100
5000
8200
7745
4900
5020
5055
2300
23400
3975
2055
54000
Ramirent 430 m2
21195
25000
17000
17500

Ritning 1D


FÖRSLAG TILL ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV STADSPLAN FÖR
VÄSTRA INDUSTRIOMRÅDET
I RONNEBY KOMMUN I BLEKINGE LÄN.
RONNEBY DEN 12 JUNI 1973 REV. DEN 14 AUGUSTI 1973
Paolo Voghera
PAOLO VOGHERA
STADSARKITEKT
Gunnar Lundin
GUNNAR LUNDIN
STADSPLANEINGENJÖR
GRUNDKARTEBETECKNINGAR
STADSPLANEKARTA
GRÄNSBETECKNINGAR
OMRÅDESBETECKNINGAR
ÖVRIGA BETECKNINGAR
RONNEBY
SÖRBY
KV. HJULET
KV. KYLAREN
KV. BATTERIET
KV. 208 KAROSSEN
KV. 209 MOTORN
KV. 216 SÖMNAREN
KV. HANTVERKAREN
KV. TÖRNEKULLEN
KV. MOTORN
Grundkartan upprättad år 1959 av
Ronneby Stadsingenjörskontor.
Kompletterad åren 1972 - 73 av
Ronneby lantmäteridistrikt.
Karl-Erik Truedsson Rino Johnsson
Distriktslantmätare Ingenjör
Kompl den 6 aug. 1973
SKALA 1:1000
10-RON-434
199

Plankarta


PLANKARTA
GRÄNSBETECKNINGAR
PLANBESTÄMMELSER
DETALJPLAN
PLANKARTA MED BESTÄMMELSER
RONNEBY 22:7 M.FL.
RONNEBY KOMMUN, BLEKINGE LÄN
FRIZON
J
VÄSTRA INDUSTRIGATAN
KARLSHAMNSVÄGEN
RONNEBY 22:8
b/88d-1801
Ps 1081-P88/9

Plankarta

ROSENGREN

RONNEBY HUVEN *:1

Utdragsdatum	2019-05-29
Fastighet	RONNEBY HUVEN *:1 Godkänd FR: 2018-11-27 Godkänd IR: 2016-09-19 Aktualitetsdatum IR: 2019-05-24 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig. Fastighetens andelar i samfälligheter är inte utredda.
Distrikt	Ronneby

Tidigare beteckning	**Fastighet**	**Aktbeteckning**
	K-RONNEBY RONNEBY 22:7	1081-93/60

Ursprung	RONNEBY RONNEBY 22:1
Adress	Västra Industrigatan 6 37231 Ronneby Kommundel: Ronneby
Areal	Land: 37 301 kvm Vatten: - kvm Totalt: 37 301 kvm

Koordinater fastighet	**Omr.**	**N-koord**	**E-koord**	**Karta**
	1	6230368.6	516481.6	-

Åtgärder	**Fastighetsrättsliga åtgärder**	**Datum**	**Aktbeteckning**
	Avstyckning	1970-01-23	10-RON-261
	Fastighetsreglering	1974-05-02	10-ROJ-3019
	Fastighetsreglering	1976-10-28	10-ROJ-3165
	Fastighetsreglering	1979-06-14	10-RON-491
	Fastighetsreglering	1980-09-25	10-ROJ-3347
	Fastighetsreglering	1980-09-25	10-ROJ-3348
	Fastighetsreglering, Ledningsåtgärd	1990-04-12	1081-90/26
	Fastighetsreglering	1994-08-09	1081-94/37
	Fastighetsreglering	2005-06-27	1081-05/2
	Fastighetsreglering	2014-12-19	1081-05/9
	Fastighetsreglering	2018-11-27	1081-2018/52

msf002 20140115 Copyright © 2019 Mäklarsamfundet System i Sverige AB

Rättigheter grunduppgifter

Rättsfh.	Typ av rättighet	Ändamål	Aktbeteckning
Förmån	Officialservitut	Byggnad	1081-05/9.5
	Beskr: Rätt att behålla, underhålla och vid behov förnya skärmtak inom område x.		
Last	Ledningsrätt	Vatten och avlopp	1081-90/26.1

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Planer och bestämmelser

Planer	Datum	Aktbeteckning
Stadsplan	1974-05-08	10-ron-434
Västra Industriområdet		
Stadsplan	1977-03-23	10-ron-468
Västra Industriområdet		
Detaljplan	1988-09-20	1081-p88/9
Ronneby 22:7 Mfl		
Registreringsdatum: 2005-03-01		

Lagfarter

Lagfart	Inskr.dag	Aktbeteckning
729500-3789 Södra Skogsägarna Ekonomisk Förening 35189 Växjö Andel 1/1	2014-05-23	14/5356
Fusion 2014-03-18 Andel 1/1	2014-05-23	14/5356

Tidigare lagfart/tomträtt

Lagfart/Tomträtt	Inskr.dag	Aktbeteckning
Lagfaren ägare 556095–2417 Södra Interiör Aktiebolag Box 39 37221 Ronneby *Köp* , Andel 1/1 Överlåten andel 1/1 Lagfartsanm: Namn, Akt: 00/2877		70/524

Inteckningar

Besväras ej av sökt eller beviljad inteckning eller inskrivning.

Taxering

Taxeringsenhet: 425 - Industrienhet trävaruindustri

Id för tax.enhet:	231589-0	Markvärde:	2 471 tkr
Taxering genomförd:	2013	Byggnadsvärde:	14 538 tkr
		Summa taxvärde:	17 009 tkr
		Areal:	41 184 kvm

Hel registerfastighet
Industritillbehör: Industritillb. finns

msf002 20140115 Copyright © 2019 Mäklarsamfundet System i Sverige AB

Värderingsenheter

Industrimark

Tax.värde:	2 471 tkr	Riktvärde byggrätt:	- kr/kvm
Area:	41 184 kvm	Byggrätt ovan mark:	- kvm
Riktvärdesomr:	1081032		

Produktionslokal värderad enl avkast.metoden

Tax.värde:	3 349 tkr		
Yta:	4 081 kvm	Std.poäng:	35
Nybyggnadsår:	1971	Om/tillbyggnadsår:	1989
Värderingsår:	1971		
Saneringsmogen:	Ja		

Tax.värde:	3 981 tkr		
Yta:	4 431 kvm	Std.poäng:	34
Nybyggnadsår:	1984	Om/tillbyggnadsår:	1990
Värderingsår:	1986		
Saneringsmogen:	Ja		

Kontor värderad enl avkast.metoden

Tax.värde:	582 tkr	Klassificering std:	Normala
Yta:	581 kvm		
Nybyggnadsår:	1971	Om/tillbyggnadsår:	1989
Värderingsår:	1971		
Saneringsmogen:	Ja		

Lager värderad enl avkast.metoden

Tax.värde:	694 tkr	Klassificering std:	Mycket enkla
Yta:	1 410 kvm		
Nybyggnadsår:	1995	Om/tillbyggnadsår:	-
Värderingsår:	1995		
Saneringsmogen:	Ja		

Tax.värde:	424 tkr	Klassificering std:	Mycket enkla
Yta:	631 kvm		
Nybyggnadsår:	1979	Om/tillbyggnadsår:	-
Värderingsår:	1979		
Saneringsmogen:	Nej		

Tax.värde:	2 198 tkr	Klassificering std:	Mycket enkla
Yta:	4 712 kvm		
Nybyggnadsår:	1984	Om/tillbyggnadsår:	1990
Värderingsår:	1986		
Saneringsmogen:	Ja		

Tax.värde:	719 tkr	Klassificering std:	Normala
Yta:	1 111 kvm		
Nybyggnadsår:	1984	Om/tillbyggnadsår:	1990
Värderingsår:	1986		
Saneringsmogen:	Ja		

Tax.värde:	1 445 tkr	Klassificering std:	Enkla
Yta:	1 707 kvm		
Nybyggnadsår:	1979	Om/tillbyggnadsår:	-
Värderingsår:	1979		
Saneringsmogen:	Nej		

msf002 20140115 Copyright © 2019 Mäklarsamfundet System i Sverige AB

Tax.värde:	1 146 tkr	Klassificering std:	Normala
Yta:	1 505 kvm		
Nybyggnadsår:	1969	Om/tillbyggnadsår:	-
Värderingsår:	1969		
Saneringsmogen:	Nej		

msf002 20140115 Copyright © 2019 Mäklarsamfundet System i Sverige AB

Anteckningar