

Flexibel industrifastighet med anslutningseffekt om 550kW

VÄNERSBORG PJKEMYREN 1:12



LUDVIG  CO



I Frändefors erbjuds en industrifastighet med lång industriell historik, anpassad för produktion, lager och kontor. Lokalerna har gjuten betongplatta, stora portar, lastkaj samt mycket god elkapacitet inklusive egen transformatorstation, vilket gör fastigheten väl lämpad för elintensiv verksamhet. Lantligt och strategiskt läge med närhet till allmän väg och kort pendlingsavstånd till Vänersborg, Trollhättan och Mellerud. Fastigheten är vakant och kan tillträdas omgående. Transaktion sker genom fastighetsöverlåtelse.



Jennie Bråthén
Fastighetsmäklare

0522-65 72 88/ 0729-74 67 94
jennie.brathen@ludvigfast.se



Uddevalla
Skansgatan 3
0522-65 72 88

LUDVIG & CO



Pris:
4 500 000 kronor

Tillträde:
Enligt
överenskommelse

Beskrivning

Fastigheten är ursprungligen bebyggd under 1930-talet med ladugård samt en fristående bostadsbyggnad som i omgångar byggts ut sedan 1980-talet, senast en kallhall i industrilokalens nordvästra del. Här grundades MIM Construction AB, där verksamheten omfattade prototypverkstad, tillverkning och lagerhållning av bland annat hundburar och eftermarknadstillbehör till personbilar. Fastigheten har successivt bebyggts och anpassats för att matcha verksamhetens behov. Fastigheten är idag vakant och saknar hyresintäkter.

Den sammanlagda byggnadsarean uppgår till cirka 3 688 kvm och fastighetens areal uppgår till 18 691 kvm, enligt taxeringsinformation.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanlagt område och några ytterligare byggrätter utöver befintlig bebyggelse föreligger inte.

Huvudbyggnaden innehåller ytor för produktion, lager, lackering samt godshantering. Höglager finns i en nyare uppförd kallhall belägen på fastighetens nordvästra sida. Byggnaderna är uppförda på betongplatta på mark med stomme av stål och trä, plåtfasader samt plåttak. Fönster utgörs av två- och treglas. Industribyggnaden värms huvudsakligen via strålningsvärme med takkonvektorer. Direktverkande el finns i utbildningssal. Ventilation sker via självdrag och mekanisk frånluft, med punktutsug installerade på flera platser i tidigare produktionslokaler. I den nyare lagerdelen finns en installerad 1-tonns travers.

Huvudbyggnaden utgörs till stor del av den äldre ladugården som byggts om och till i flera etapper. Byggnaden har varierande takhöjd, flera större portar samt lastkaj och är uppdelad i flera sektioner som lämpar sig väl för produktion, lager eller verkstad. I delar av byggnaden finns en entresolliknande övervåning som nås via hiss med en kapacitet om cirka 800 kg.





I direkt anslutning till produktionsbyggnaden finns en sammanbyggd del under gemensamt tak med personalutrymmen i form av matsal dimensionerad för cirka 30–35 personer, kök, omklädningsrum och toaletter.

I separat byggnad finns garage/verkstad, kontorsutrymmen samt mindre konferensutrymme. Huset är uppfört med trästomme och plåtbeklädnad på både tak och fasad. Uppvärmning sker via direktverkande el i kombination med luftvärmepumpar. Byggnaden omfattar både kontors- och verkstadsytor fördelade över flera plan.

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och har en nyanlagd enskild avloppsanläggning. Fiberanslutning finns via lokal fiberförening. Elförsörjning sker via egen transformatorstation (effekt 500 kW), vilket ger mycket goda förutsättningar för elintensiv verksamhet. När tidigare verksamhet var i full drift nyttjades en anslutning om över 1300 Amp.

Runt huvudbyggnaden finns goda rangerytor anpassade för tung trafik samt parkeringsytor för personal på fastighetens norra sida. Fastigheten har ett lantligt och strategiskt läge med anslutning till allmän väg och kort pendlingsavstånd till Vänersborg, Trollhättan och Mellerud. Sammantaget erbjuds en flexibel och ändamålsenlig industrifastighet med goda

förutsättningar för fortsatt verksamhet inom produktion, lager eller liknande ändamål.

Planritning

Viss avvikelse kan förekomma gällande bifogade planskisser. Skala och mått kan avvika från verkligheten. Tredjeplan i garage/verkstadsbyggnaden saknas i planskissen. Utrymmet är ett mindre konferensutrymme.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 1 682 000 SEK
Taxeringsvärde byggnad: 3 501 000 SEK
Totalt taxeringsvärde är: 5 183 000 SEK
Taxeringsvärdet är: Fastställt
Taxeringsår: 2025

I detta ingår följande taxeringsvärden:
Kontorsbyggnad: 340 000 kr
Lager Avkastning: 950 000 kr
Produktionslokal: 2 211 000 kr

Typkod

423 Industrienhet, metall- och maskinindustri

Inteckningar

Fastigheten är intecknad till totalt 10 000 000 kronor.



Rättigheter och belastningar

Gemensamhetsanläggning

VÄNERSBORG BAGGEBOL GA:1 (Baggebol Salbovatten samfällighetsförening - vatten),
VÄNERSBORG SALBO GA:1 (Baggebol Salbovatten samfällighetsförening - fiber).

Rättigheter, last

Avtalsservitut: KRAFTLEDNING - SE
BESKRIVNING, Officialservitut: AVLOPP.

Rättigheter, förmån

Officialservitut: VATTENTÄKT.

Övrig Belastning/förmån

Avtalsservitut KRAFTLEDNING.

Taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet uppgår till 4 114 000 kr, varav
2 993 000 kr avser byggnadsvärde och
1 121 000 kr markvärde.

Taxeringskod är 423 – Industrienhet, metall- och maskinindustri.

Kostnader

Kostnad för vatten ca 10 000 SEK/år
Kostnad för elanslutning ca 250 000 SEK/år
Kostnad för elhandel ca 200 000 SEK/år
(ca 270 000 kWh/år)
Kostnad för fiber ca 1 500 SEK/år

Driftskostnad

Fastighetsskatt/avgift: 25 915 SEK/år
dvs 0,5 procent av taxeringsvärdet för lokaler
och tillhörande tomtmark.

Betalningsvillkor

10 % av köpeskillingen erlägges kontant som
handpenning vid kontraktstecknandet och
resterande senast vid tillträdet.

Pris

4 500 000 kronor.

Nuvarande ägare

MIM CONSTRUCTION AKTIEBOLAG, Trollhättan



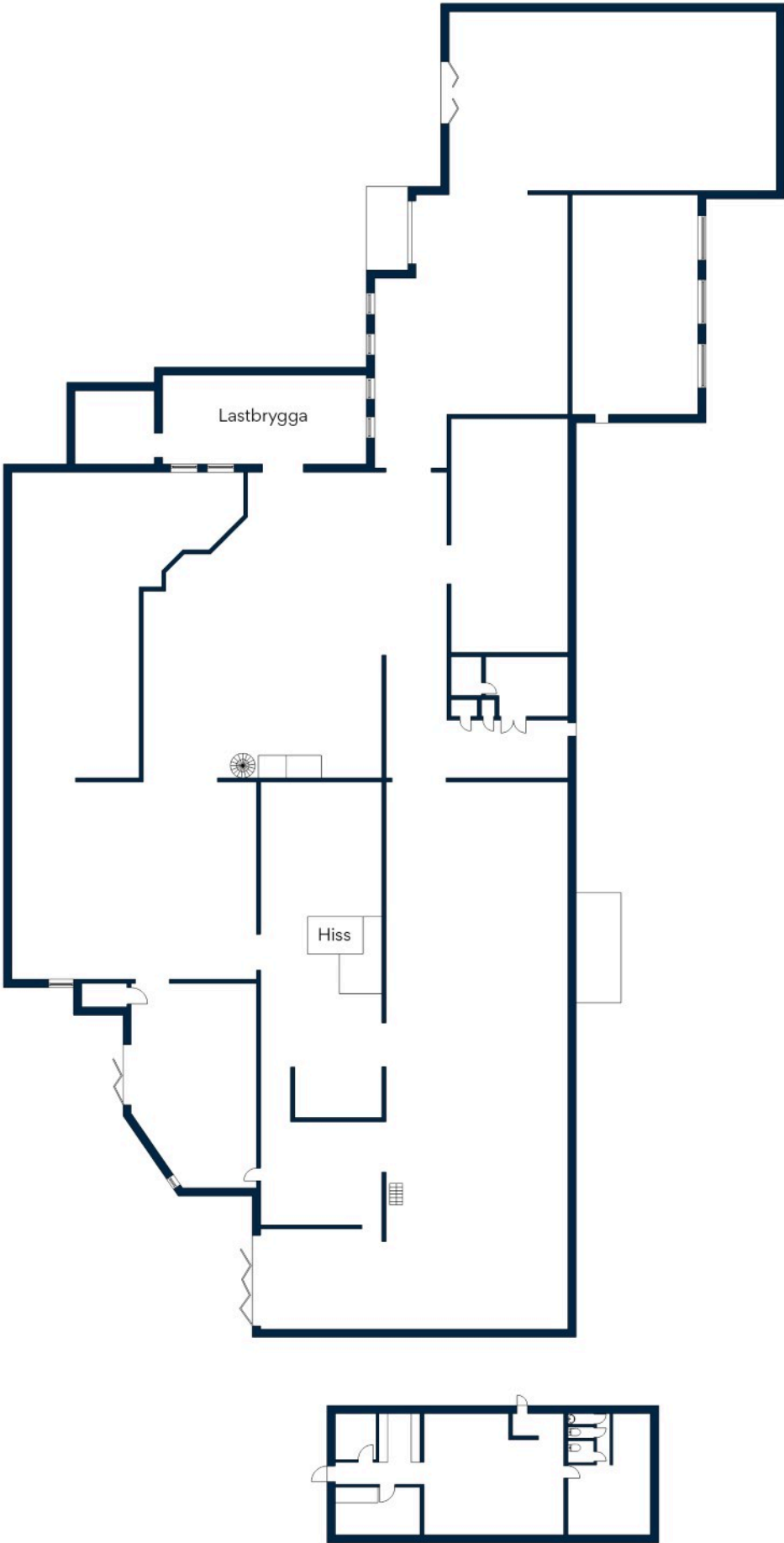




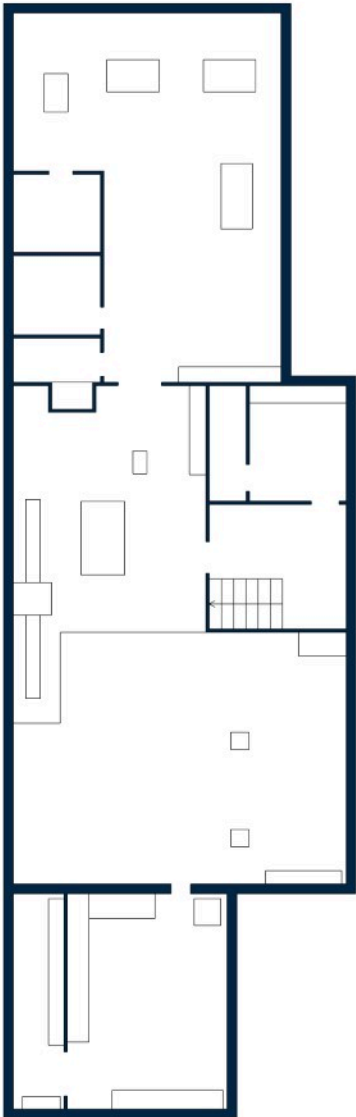




ENTRÉPLAN

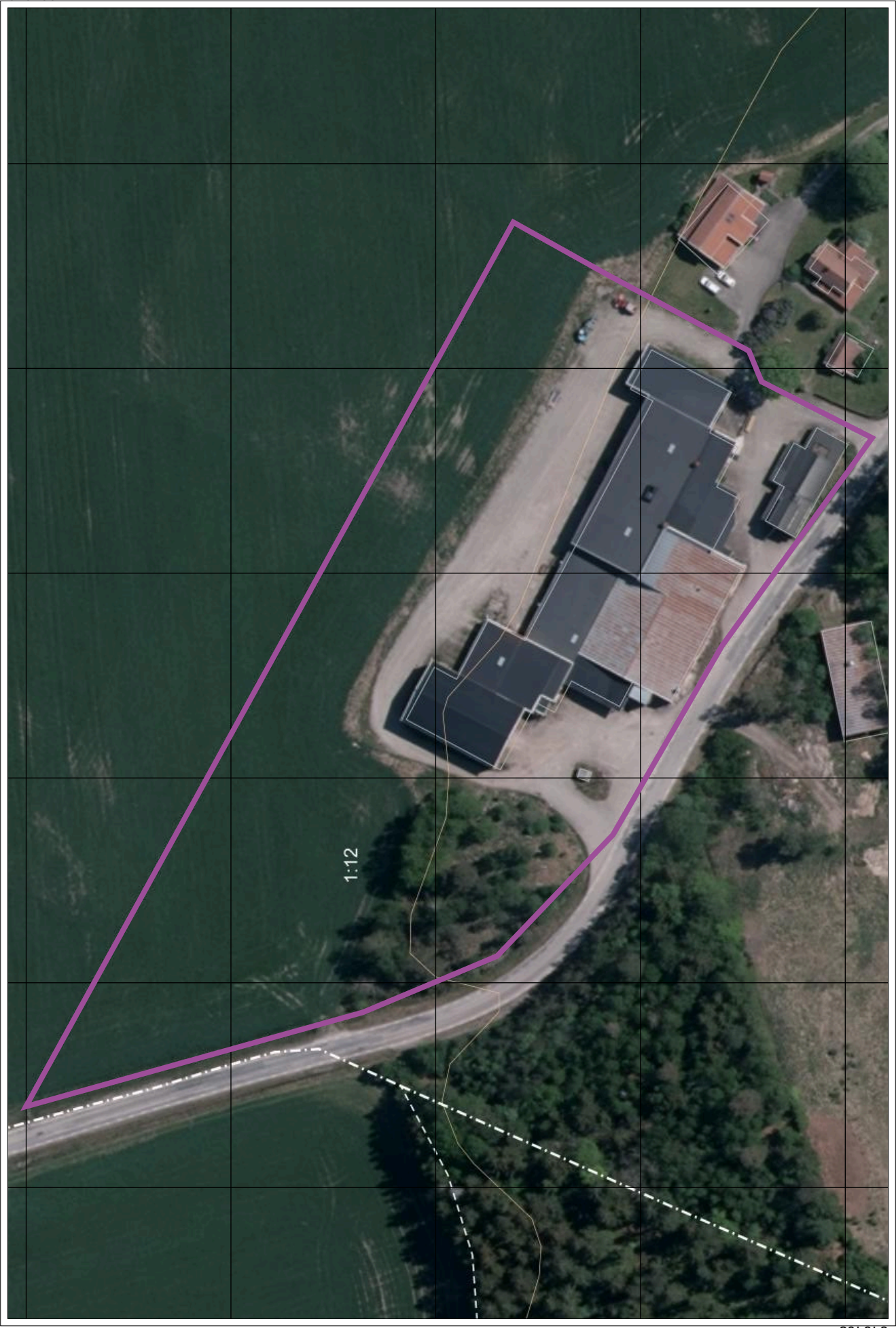


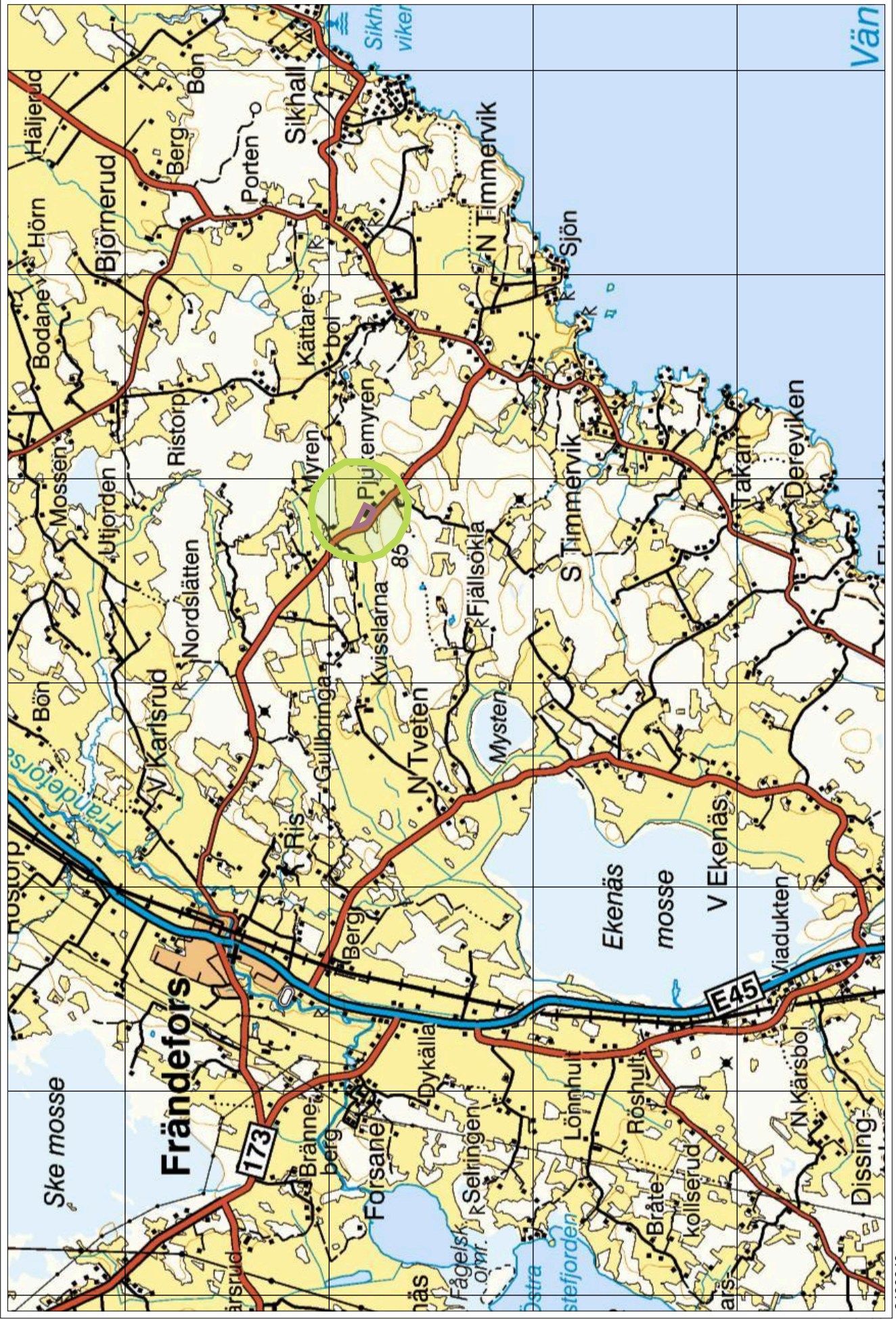
PROTOTYP/KONTOR VÅNING 1



PROTOTYP/KONTOR VÅNING 2







Budgivningsinformation från Fastighetsmäklarinspektionen

Bud är inte bindande

Ett bud är normalt inte bindande – inte ens om det lämnas skriftligt. Först när både säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt för fastigheten blir köpet bindande. Innan dess kan både säljaren och köparen ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

Mäklarens skyldigheter vid budgivning

Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till och hur de bör lämna sina bud. Mäklaren ska också informera om eventuella krav eller önskemål från säljaren.

Eftersom det är säljaren som avgör om ett bud är intressant eller inte ska mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Det gäller även om en spekulant inte har lämnat sitt bud på det sätt som bestämts. Mäklaren ska också vidarebefordra meddelanden från spekulanter om intresse för objektet till säljaren.

Mäklarens skyldigheter gäller till dess att säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt.

Mäklarens skyldigheter när uppdraget har slutförts

En mäklare är skyldig att upprätta en förteckning över budgivningen med uppgifter om:

- spekulantens namn (alternativt namnet på spekulantens ombud).
- kontaktuppgifter, som kan vara en adress, en e-postadress eller ett telefonnummer.
- budets belopp, tidpunkten för när budet lämnades och eventuella villkor för budet, till exempel villkor om lån eller besiktning.

Mäklaren ska överlämna förteckningen till säljaren och köparen när uppdraget har slutförts. Om uppdraget har slutförts utan att det blivit någon försäljning ska mäklaren ändå överlämna förteckningen till uppdragsgivaren. Detta gäller till exempel om uppdragsavtalet har sagts upp av mäklaren eller av dig som uppdragsgivare.

Säljaren bestämmer över budgivningen

Säljaren bestämmer – i samråd med mäklaren – hur budgivningen ska gå till. Men säljaren är inte juridiskt bunden av sådana överenskommelser. Därför kan formerna för budgivningen ändras.

Det är säljaren som bestämmer till vem han eller hon vill sälja, när och till vilket pris. Det betyder att säljaren inte behöver sälja till den som har lämnat det högsta budet.

Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som har presenterats i marknadsföringen.

Budgivningen kan ske på olika sätt

I praktiken finns det två modeller: öppen och sluten budgivning.

Vid en öppen budgivning lämnar spekulanterna sina bud till mäklaren, som löpande redovisar buden till säljaren och till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att lägga nya bud.

Vid en sluten budgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligt. Mäklaren redovisar buden för säljaren. Den som har lämnat bud får ingen information om övriga bud.

Kort om budgivningen

Vem som helst kan ge ett bud – skriftligt eller muntligt. Budet kan förenas med villkor.

En spekulant kan inte räkna med att få information av mäklaren om hur en budgivning fortskrider.

En spekulant har inte rätt att få uppgifter från mäklaren om vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som har lämnats eller vilka villkor som har diskuterats med andra spekulanter.

Efter försäljningen har en spekulant enbart rätt att få information från mäklaren om att objektet har sålts till någon annan.

Behandling av personuppgifter - Dataskyddspolicy

Vi på Ludvig & Co Fastighetsförmedling vill att du ska känna dig trygg när du lämnar dina personuppgifter till oss. Vi värnar om din personliga integritet och eftersträvar alltid en hög nivå av dataskydd. De personuppgifter du lämnar kommer att behandlas enligt vår dataskyddspolicy. För mer information se ludvigfast.se/dataskyddspolicy

Om du har några frågor eller funderingar rörande behandlingen av dina personuppgifter, hör gärna av dig till oss enligt nedanstående kontaktinformation.

Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB (559318-0945)
Warfvinges väg 32
112 51 Stockholm

E-post: dso@ludvig.se

Köparinformation

Allmän information

Fastigheten köps i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen. Vid tillträdet ska fastigheten stämma överens med vad som har avtalats mellan parterna och den får heller inte avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. En säljare är skyldig för dolda fel i tio år efter försäljningen av en fastighet.

Köparens undersökningsplikt

Köparen bör genomföra en noggrann undersökning av fastigheten, det vill säga uppfylla sin undersökningsplikt. En köpare har en långtgående undersökningsplikt som omfattar alla delar av fastigheten och Ludvig & Co Fastighetsförmedling rekommenderar köpare att anlita en sakkunnig för en noggrann genomgång. Mer om detta samt hur man gör om man upptäcker fel vid en besiktning går att läsa på vår hemsida - ludvigfast.se/koparinformation

Fastighetsmäklarens information om fel

Fastighetsmäklaren har inget ansvar för fastighetens skick eller för eventuella fel. Om fastighetsmäklaren har fått vetskap om, sett eller misstänker brister ska mäklaren informera om detta.

Uppgifter om areal

Fastighetsmäklaren har skyldighet att redovisa de areakällor som denne har tillgång till men köparen uppmanas att själv undersöka fastighetens gränser och storleken på eventuella byggnader om detta är av vikt för köparen.

Budgivning

Om flera spekulanter är intresserade av samma fastighet kan budgivning bli aktuell. Läs mer om hur en budgivning går till samt köparens, säljarens och mäklarens skyldigheter och rättigheter på vår hemsida - ludvigfast.se/koparinformation. Där finns också information om säljarens rätt att bestämma köpare samt om vilka som får ta del av budgivningsförteckningen etc.

Information om sidoverksamhet

Om fastigheten annonseras på Hemnet eller Boneo utgår en indirekt ersättning till Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB. Ersättning utgår enligt vad som föreskrivs på <https://documents.portal.hemnet.se/daeZd0anx395ne8jfpzy3pv715lm> respektive <https://www.boneo.se/artikel/formedlingsersattning-for-boneo-annonsprodukter-och-tjanster%22>

För de fall annan sidoverksamhet förekommer i den enskilda förmedlingen informerar mäklaren om det separat.

Åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

Fastighetsmäklare lyder under lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Därför behöver mäklaren göra en identitetskontroll samt ställa en rad frågor till såväl säljare som köpare bland annat kring finansiering av köpet.

Mer information

Informationen i denna handling är på intet sätt heltäckande. Läs mer om köparens undersökningsplikt, anlitan av besiktningssman, areal samt säljarens upplysningsplikt på ludvigfast.se/koparinformation samt uppgifter om möjlighet till friskrivning och vad som sker vid fastighetsbildning, budgivning samt annan matnyttig information på ludvigfast.se/koparinformation

För frågor gällande boendekostnadskalkyl, EU-stöd, skattefrågor eller frågor av annan karaktär är du givetvis varmt välkommen att kontakta aktuell fastighetsmäklare för denna fastighet eller någon av våra andra kunniga mäklare. Du är också varmt välkommen att ta kontakt med vårt systerföretag, Ludvig & Co AB, om du önskar att komma i kontakt med skatteexperter, ekonomer alternativt jurister som sitter på 130 orter runt om i landet.

Behandling av personuppgifter - Dataskyddspolicy

Vi på Ludvig & Co Fastighetsförmedling vill att du ska känna dig trygg när du lämnar dina personuppgifter till oss. Vi värnar om din personliga integritet och eftersträvar alltid en hög nivå av dataskydd. De personuppgifter du lämnar kommer att behandlas enligt vår dataskyddspolicy. För mer information se ludvigfast.se/dataskyddspolicy

Om du har några frågor eller funderingar rörande behandlingen av dina personuppgifter, hör gärna av dig till oss enligt nedanstående kontaktinformation.

Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB (559318-0945)
Franzégatan 6
112 51 Stockholm

E-post: dso@ludvig.se

LUDVIG & CO

Rådgivning sedan 1918

Ludvig & Co är Sveriges största rådgivningsföretag med drygt 70 000 kunder och cirka 1 300 medarbetare på 130 orter. Grundat av Ludvig Nannesson 1918 har vi i över 100 år hjälpt våra kunder inom ekonomi, skatt, affärsrådgivning, juridik och fastighetsförmedling. Välkommen in till oss, oavsett var du befinner dig.



Ekonomi

Ibland kan det kännas svårt att ha en ordentlig överblick över företagets ekonomi. Samtidigt som du ska driva en framgångsrik verksamhet måste du sköta din löpande bokföring, deklarerera rätt och se till att såväl löner som fakturor hanteras smidigt och utan krångel. Vårt mål är att ge dig avlastning i vardagen kring alla ekonomitjänster, så att du istället kan lägga tiden på att driva och utveckla ditt företag.

Vi erbjuder:

- Redovisning
- Bokslut
- Deklarationshjälp
- Löneadministration



Skatterådgivning

Du som är företagare har mycket att tjäna på att ha en genomtänkt och långsiktig skattestrategi. Våra skatterådgivare och ekonomer ger råd och stöd kring skatteplanering och avdrag. Att göra rätt avvägningar, betala rätt skatt och ta ut rätt lön. Allt för att säkerställa att du får de bästa förutsättningarna för att driva ett välmående och lönsamt företag.

Vi erbjuder:

- Avdrag
- Skatteplanering
- Generationsskifte



Affärsrådgivning

När det lilla företaget växer krävs näring och resurser från många håll. Det kan kännas svårt att ha en bra struktur när det uppstår nya utmaningar varje dag. Vi hjälper dig att bibehålla fokus, ta fram praktiska strategier och handlingsplaner som utvecklar ditt företag i rätt riktning. Vi hjälper dig att styra ditt företag mer effektivt, göra bättre affärer och få tydligare koll på allt från din ekonomi, till konkurrenter och omvärlden.

Vi erbjuder:

- Företagsledning
- Affärsutveckling
- Ekonomistyrning
- Specialistrådgivning



Juridik

Har du råkat ut för en tvist eller behöver du hjälp att formulera ett avtal som ska förhindra eventuella problem i framtiden? Ta hjälp av en jurist med kompetens och som förstår din situation – oavsett om det gäller privata ärenden, avtal för företaget eller frågor kring fastigheten.

Vi erbjuder:

- Affärsjuridik
- Arrende- och nyttjanderätt
- Fastighetsrätt
- Mark- och miljö rätt
- Familjerätt



Ludvig & Co Fastighetsförmedling

Vårt systerbolag Ludvig & Co Fastighetsförmedling har Sveriges främsta fastighetsmäklare inom jord och skog. Varje år hjälper vi våra kunder att sälja över tusen lantbruksfastigheter. Med 130 kontor spridda över hela landet har våra fastighetsmäklare en erfarenhet och kunskap om just ditt område. Genom ett nära samarbete med Ludvig & Co:s specialister inom juridik, ekonomi, skatt och arrenderådgivning kan vi erbjuda unika helhetslösningar. Hos oss får du som både köpare och säljare av lantbruksfastigheter ett svårslaget stöd som borgar för en god affär.

Vi erbjuder:

- Köpa fastighet
- Fastighetsrådgivning
- Värdera fastighet
- Skogsbruksplan

LUDVIG & CO



LUDVIG  CO

ludvigfast.se

Kartor ur allmänt kartmaterial, © Lantmäteriverket, 801 82 Gävle.
Medgivande Dnr M2020/06039.

För mångfaldigande och återgivning av kartorna behövs Lantmäteriverkets skriftliga medgivande.