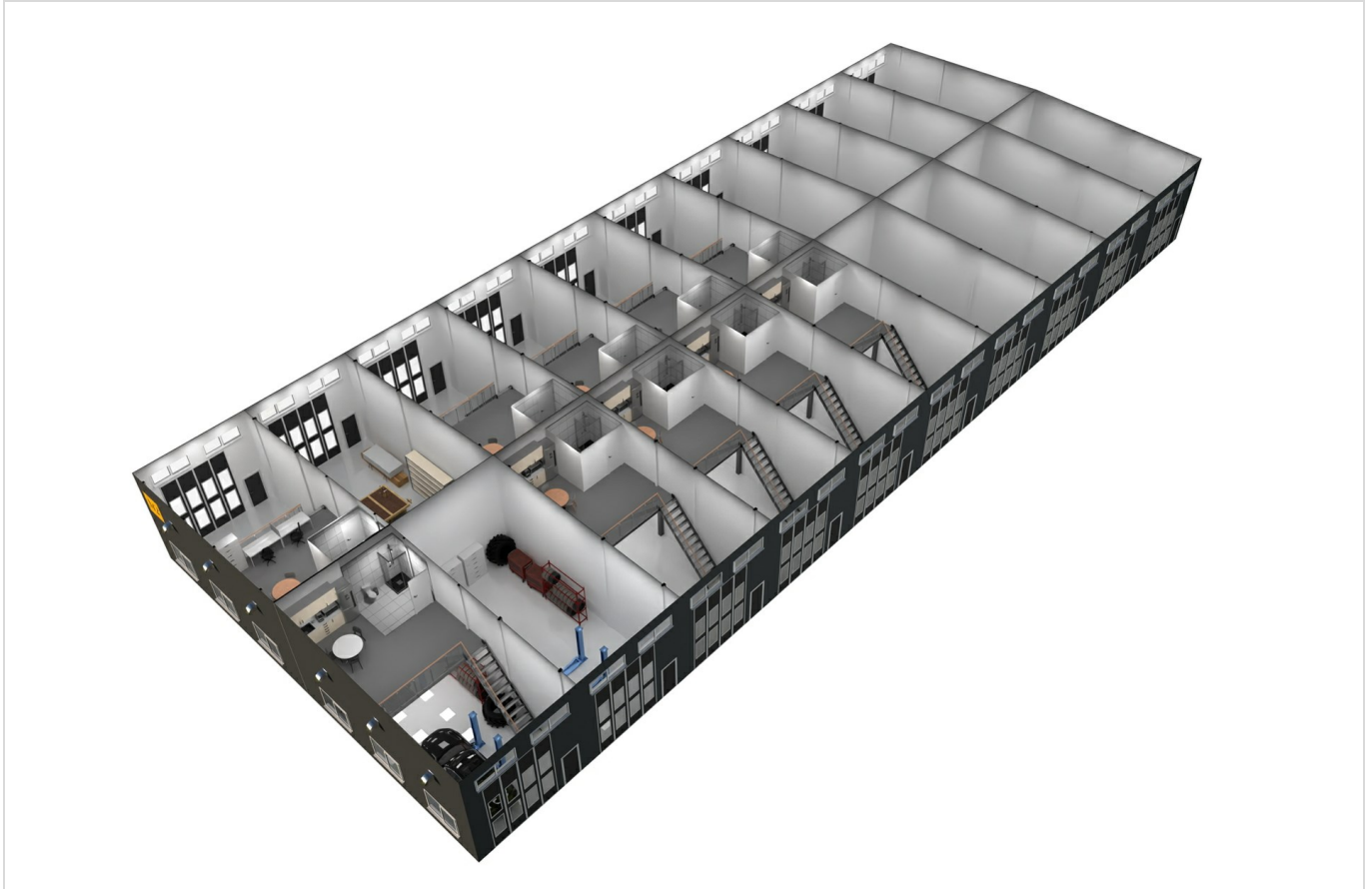


## Objektsbeskrivning

### Gonäs - Nybyggnadsprojekt vid Björnmossens industr...



<b>Pris</b>	1 088 000 kr
<b>Objekttyp</b>	Övrig bostad
<b>Antal rum</b>	1
<b>Boarea</b>	72 m <sup>2</sup>
<b>Tomtarea</b>	4 500 m <sup>2</sup>

#### INTERIÖR

<b>Antal rum</b>	1
<b>Boarea</b>	72 m <sup>2</sup> + biarea 36 m <sup>2</sup>
<b>Areakälla</b>	uppskattad area

KR350

Sida 1 av 6

**Allmän beskrivning av interiören** Bilderna som visas är illustrationer och kan komma att ändras något under byggnationens gång.

## ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

**Beskrivning** M2 Sveriges koncept innebär att du som företagare eller privatperson har möjligheten att äga din lokal som en friköpt fastighet. Du blir en lagfaren ägare och slipper således betala hyra. Momsregistrerade företag har möjligheten att göra avdrag för mervärdesskatt.  
För att bidra till utvecklingen i Ludvika, planerar M2 Sverige att uppföra 20 lokaler i Björnmossens industriområde i Ludvika på en tomt om ca 4500 m<sup>2</sup>. Lokalerna kan användas som verksamhetslokal, kontor, förråd, verkstad, lager, garage, båtförvaring, husvagnsförvaring, motorcykelförvaring m.m.  
  
Möjligheterna är stora och lokalerna går även att hyra ut eller sälja.  
  
Lokalerna kommer vara 72 m<sup>2</sup> (6 m x 12 m) och den generösa nockhöjden på 6,5 m medför att ytan kan utökas till 108 m<sup>2</sup> med ett entresolplan, i folkmun kallat loft. Kommunalt vatten och avlopp samt el är framdraget till varje fastighet och det ingår en fiberanslutning som är betald och anslutning finns i det gemensamma teknikrummet. En brunn kommer finnas i varje lokal med gemensam oljeavskiljare. Liknande projekt planeras i Avesta.  
Välkommen hem!

**Adress** Nybyggnadsprojekt vid Björnmossens industriområde, 77194 Ludvika

**Fastighetsbeteckning** Ludvika Gonäs 1:36

**Tomt** 4 500 m<sup>2</sup>, friköpt

**Vatten & avlopp** Kommunalt vatten och avlopp.

**Planbestämmelser** Detaljplan Detaljplan Stadsplan Stadsplan Stadsplan Stadsplan Stadsplan  
Byggnadsplan Byggnadsplan Avstyckningsplan Detaljplan Fråga Väckt Om  
Byggnadsminne Fornlämning (3 st)

**Servitut, samfällighet, GA m.m.** Efter avstyckning är parternas ambition att fastigheten ska belastas av en gemensamhetsanläggning.

## TAXERING

### Taxeringsenhet 821, Specialenhet, reningsanläggning

Taxeringsår 2019.

### Taxeringsenhet 225, Småhusenhet, småhus på ofri grund

Taxeringsår 2021. Taxeringsvärde 228 000 kr

### Taxeringsenhet 225, Småhusenhet, småhus på ofri grund

Taxeringsår 2021. Taxeringsvärde 165 000 kr

## Taxeringsenhet 225, Småhusenhet, småhus på ofri grund

Taxeringsår 2021. Taxeringsvärde 209 000 kr

## Taxeringsenhet 225, Småhusenhet, småhus på ofri grund

Taxeringsår 2021. Taxeringsvärde 144 000 kr

## Taxeringsenhet 820, Specialenhet, distributionsbyggnad

Taxeringsår 2019.

## Taxeringsenhet 110, Obebyggd lantbruksenhet

Taxeringsår 2021. Taxeringsvärde 10 645 000 kr, fördelat på betesmark 30 000 kr, skog 10 143 000 kr, småhusmark 472 000 kr

## Taxeringsenhet 225, Småhusenhet, småhus på ofri grund

Taxeringsår 2021. Taxeringsvärde 161 000 kr

## Taxeringsenhet 225, Småhusenhet, småhus på ofri grund

Taxeringsår 2021. Taxeringsvärde 157 000 kr

## Taxeringsenhet 225, Småhusenhet, småhus på ofri grund

Taxeringsår 2021. Taxeringsvärde 125 000 kr

## Taxeringsenhet 225, Småhusenhet, småhus på ofri grund

Taxeringsår 2021. Taxeringsvärde 242 000 kr

## Taxeringsenhet 225, Småhusenhet, småhus på ofri grund

Taxeringsår 2021. Taxeringsvärde 238 000 kr

---

## BYGGNAD

**Byggår** 2022. Tillträde planeras till 2023

**Renoveringar** Tillträde planeras till 2023

---

## BOENDEKOSTNAD

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

---

## OMGIVNING

**Allmänt om området** Trivsamt samhälle nära sjön Väsman strax utanför Ludvika.

## ÖVRIGT

Lokalerna kan användas som verksamhetslokal, kontor, förråd, verkstad, lager, garage, båtförvaring, husvagnsförvaring, motorcykelförvaring m.m. Möjligheterna är stora och lokalerna går även att hyra ut eller sälja.

Samtliga köpare blir en del av en obelånad samfällighetsförening, vilket innebär att samtliga fastighetsägare delar på kostnaden för VA, försäkring av fastigheten, ekonomisk förvaltning av gemensamhetsanläggningen, skötsel av gemensamhetsytor samt oljeavskiljare. Priset för samfälligheten är ca 500 kr/månad. Lokalerna är 72 m<sup>2</sup> (6 m x 12 m) och den generösa nockhöjden på 6,5 m medför att ytan kan utökas till 108 m<sup>2</sup> med ett entresolplan.

Lokalerna byggs på en betongplatta och stommen är en varmförzinkad stålstomme. Väggarna består av 150 mm sandwichpaneler med en kärna av mineralull samt in- och utvändigt beklädnad av stål (antracit grå). Taket består av självbärande TRP, isolering, fuktspärr, takpapp (svart) och takavvattning. Varje lokal är en egen brandcell utförd i EI60.

Kommunalt vatten och avlopp samt el är framdraget till varje fastighet och det ingår en fiberanslutning som är betald och anslutning finns i det gemensamma teknikrummet. En brunn kommer finnas i varje lokal med gemensam oljeavskiljare.

M2 Sverige kommer att asfaltera den närmsta ytan runt lokalerna, övriga ytor är grovplanerade. I övrigt kommer staket att sättas upp runt hela området med eldriven grind. Utebelysning kommer finnas vid varannan port och vid gavlarna.

Följande ingår:

- Vikport 4 m x 4 m (mörkgrå) med en fönsterrad.
- Gångdörr (stål) (mörkgrå)
- Aluminium fönster (silver)
- Grundinstallation av el och belysning samt en elcentral som är uppsäkrad till 16 Ampere

Tillval

- Entresolplan
- Luftvärmepump
- Epoxibehandling av golvet
- Extra fönsterrader i porten
- Extra belysning
- Akustikplattor
- Pentry

Hur köpet går till?

Steg 1 – Intresseanmälan och bokning

M2 Sverige har ett säljkrav om 70 % innan projektet kan genomföras, och av den anledningen är steg 1 en intresseanmälan och därefter bokning av en lokal. En bokningsavgift på 20 000 kr tas ut.

Bokningsavgiften återbetalas i sin helhet om projektet av någon anledning inte blir av. Men om du som kund väljer att inte teckna ett bindande avtal återbetalas bokningsavgiften reducerad med en administrationsavgift på 9000 kr, och M2 Sverige äger rätt att sälja lokalen till annan köpare.

Steg 2 – Kontraktsskrivning

När säljkravet är uppnått tecknas två avtal - ett köpekontrakt som gäller fastigheten (tomten) och ett entreprenadavtal som gäller uppförandet av lokalen och dessa avtal är endast bindande tillsammans, vilket innebär att om det ena upphör att gälla innan tillträdesdagen upphör även det andra avtalet att gälla.

När kontrakten är undertecknade betalas 15 % av tomtens köpeskilling. Av detta belopp drar vi av bokningsavgiften.

Juridiska personer betalar 20 % av begärt pris vid signering av köpe- och entreprenadkontrakt, och resterande del

enligt en betalningsplan.

### Steg 3 – Slutbetalning och köpebrev

En vecka innan tillträde betalas återstående belopp av totalsumman och affären är klar. Du som köpare får ett köpebrev.

Prisexempel äga (lokal 72 m<sup>2</sup>)  
Pris (inkl. moms) 1 088 000 kr  
Egen insats (35 %) 380 800 kr  
Banklån (65 %) 707 200 kr  
Ränta på lån, 3 %  
Räntekostnad 1768 kr  
Amortering/mån. 589 kr  
Samf. avg/mån (ca) 500 kr  
Fastighetsskatt (ca) 250 kr  
Tot månadskostnad: 2607 kr

Prisexempel hyra  
Kallhyra/år per m<sup>2</sup> 1200 kr  
Fastighetsskatt 250 kr  
Area (m<sup>2</sup>) 72  
Hyra/år (inkl. fast.skatt) 89 400 kr  
Hyreskostnad/månad: 7450 kr

Möjlig Intäkt per år vid uthyrning : 89 400 kr (baserat på en marknadsmässig kallhyra på 1200 kr/m<sup>2</sup>/år + ersättning för fastighetsskatt)

Möjlig årlig kostnad: 31 284 kr (baserat på ovan räkneexempel – äga)

Möjlig årlig avkastning vid uthyrning: 58 116 kr

Fördelar med att äga din lokal

- Inga dolda lån
- Möjlighet att hyra ut eller sälja
- Får ägas av privatpersoner
- Den lägsta månadskostnaden
- Lagfaren ägare
- Får renovera utan att be om tillstånd
- Panträtt
- Gemensamma ytor sköts av en samfällighetsförening

Prisbild (lokal 72 m<sup>2</sup>)

Gavellokal: 1 388 000 inkl. moms

Intill gavel: 1 288 000 kr inkl. moms

Mindre lokal (64 m<sup>2</sup>) 1 056 000 kr inkl. moms. Denna lokal är mindre pga. teknikrummet.

Övriga lokaler: 1 188 000 kr inkl. moms

Tillkommande kostnader

Lagfart

Inskrivningsmyndigheten tar ut en kostnad för lagfarten på 1,5 % (privatpersoner) respektive 4,25 % (företag) av köpeskillingen eller taxeringsvärdet + expeditionsavgift på 825 kr.

Pantbrev

Om du behöver ta ut pantbrev i samband med tillträde och slutfinansiering ombesörjes detta av den bank som lämnar

slutgiltiga lån. Uttag av pantbrev kostar 2 % av pantbrevsbeloppet för privatpersoner, och 4,25 % för företag.

## UNDERSKRIFT

Informationen i objektsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren. Säljaren bekräftar genom sin underskrift att uppgifterna i beskrivningen är korrekta. Köparen bekräftar genom sin underskrift att han/hon har tagit del av objektsbeskrivningen.

Säljare

BORLÄNGE den 30 juni 2022

Köpare

BORLÄNGE den 30 juni 2022

.....  
Signatur med initialer

.....  
Signatur med initialer

## KONTAKT

För mer information kontakta:



**Ansvarig mäklare**

Elin Bornesäter  
*Fastighetsmäklare*  
070-924 99 76

[elin@nokus.se](mailto:elin@nokus.se)



**Extra kontaktperson**

Katrin Rehnström  
*Reg. fastighetsmäklare*  
070-668 72 39

[katrin@nokus.se](mailto:katrin@nokus.se)

Efter att i många år varit franchisetagare under ett stort varumärke valde jag att grunda ett eget varumärke där vi vågar tänka nytt - NOKUS. För mig har nöjda kunder alltid varit det absolut viktigaste men vad som krävs för att göra just dig nöjd är unikt för dig. Därför lägger jag fokus på att vara lyhörd för dina behov och önskemål. För att säkerställa att jag har tid för just din affär har jag som regel att aldrig arbeta med mer än fyra försäljningar åt gången. Det är nyckeln till en lyckad bostadsaffär.

Mitt i livet med mängder av livserfarenhet i bagaget är jag redo att ta mig an nya utmaningar i min framtida roll som fastighetsmäklare hos NOKUS.