

Presentation

VARBERG & FALKENBERGS
FASTIGHETSBYRÅ

av

Fastigheten Falkenberg Heberg 3:49, 3:59



Bogårdsvägen 1A-B, Gamla vägen 11

Heberg
Falkenberg

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.

AC03665

Varberg & Falkenbergs Fastighetsbyrå AB Telefon 070-5684200, Charlotte 070-5684260
Östra Vallgatan 38 Tel 0340-84260 : 0346-84200 E-post anders@vffab.se Org nr 00556386-9485
432 41 Varberg Hemsida www.vffab.se Styrelsens säte
Säte Varberg

BESKRIVNING

sammandrag

Fastighet	Fastigheten Falkenberg Heberg 3:49 och 3:59
Adress	Bogårdsvägen 1A-B, Gamla vägen 11 Heberg
Område	Heberg
Tomt	1057 m ² , friköpt
Taxeringsvärde	3 297 000 kr (år 2017)

Byggnad

Byggnad Hyreshusenhet, bostäder.

Areor/Hyres- Intäkter		Bruksarea, m²	Hyra, kr	Kr/m²
Bostadslägenheter		552	519 600	941
Källarlägenheter		98	80 760	824
Garageplatser			3 120	
Summa:		650	603 480	Snitthyra 928

Omgivning

Allmänt Blandad bostadsbebyggelse samt en del företag.

Kommunikation Här finns bra bussförbindelser och det tar ca 10-15 min att köra in till tågstationen. Till Heberg och Slöinge nås man från gamla E6 samt avfarterna 48-49 från E20.

Parkering Inom fastigheten.

Närservice I Slöinge finns vårdcentral, mindre livsmedelsbutik, bageri, pizzeria och affärer. Heberg har även restaurang, delikatessbutik, möbelaffär och ett köpcentrum. Livsmedelsbutik finns på vägen in mot centrala Falkenberg. Här finns fins Söderskolan som är en F9-skola.

Övrigt Bolagsaffär. Paketeras i NYAB.

Lån/Pantbrev

Pantbrev 8 st om totalt 3 991 600 kr

Ekonomi

Bruttointäkter	603 480 kr	
Drift & underhåll	c:a 260 000 kr	Schablonberäknat, 400,-/kvm + skatt
Fastighetsavgift/-skatt	11 256 kr	Vid taxeringsår 2017 som grund
Driftsnetto	<u><u>c:a 332 224 kr</u></u>	
Betalnetto	<u><u>c:a 332 224 kr</u></u>	

Nyckeltal

Direktavkastning tot. kapital	c:a 6,04 %	
Direktavkastning eget kapital	c:a 6,04 %	Nettoförräntning eget kapital efter lån
Pris/Tax.värde (K/T)	1,67	
Pris/m² (K/BRA)	8 462 kr/m ²	Genomsnittspris bruksarea
Pris/fastighetsvärde	5 500 000 kr	som utgångsbud

FASTIGHETSBEKRIVNING

Fastighet	Fastigheten Falkenberg Heberg 3:49. 3:59		
Adress	Bogårdsvägen 1A-B, Gamla vägen 11 Heberg		
Område	Heberg		
Lagfaren ägare	Roland Per Förvaltning AB Traktorgatan 3 442 40 Kungälv	Org.nr: 556516-9447	
Taxeringsvärde	Avser år 2017		
	Värderingsenhet	Tax.värde, kr	Värdeår
	Hyreshusbyggn för bostäder	140 000	1980
	Hyreshusmark för bostäder	2 592 000	1980
	Hyreshusmark för lokaler	55 000	
	Hyreshusbyggn för lokaler	510 000	
Summa:		3 297 000	
Servitut etc	Andel i samfällighet/GA: Heberg GA:1 Förmån, Officialservitut: Väg, 13-ÅRS-218 Inskrivning, Nyttjanderätt tele, 40/860		
Planbestämmelse	Hebergs stationssamhälle Byggnadsplan, beslutad Datum: 1965-07-12		

Tomt

2144 m², friköpt Asfalterad p-platser, gräs- och planteringar.

Byggnad

Hyreshusenhet, bostäder.

Byggnadsår	Byggår: Troligt 1930-talet Renoveringar: ROT-renoverat/ombyggt på 1988 med värdeår 1980. Därefter löpande renoverat enligt åtgärdsschema. (bilaga). Nytt tak och ommålning för ca åtta år sedan samt då även installation av värmepump (luft/vatten)
Beskrivning	Flerfamiljsfastighet i 2,5 plan plus källare. I källarplanet finns pannrum, tvättstuga, lägenhetsförråd samt två källarlägenheter/lokaler. I de övriga 2 planen samt vindsplanet finns totalt nio lägenheter i varierande storlekar från 45-89 kvm och 2-4 rok. Samtliga genomgångna någon gång sedan renoveringen på 80-talet. Det finns även fyra balkonger, en uteplats samt två styck trapphusbalkonger. Fasad: Trä Stomme: Trä Fönster: 3-glas Bjälklag: Trä Utvändigt plåtarbete: Lackerad plåt Grundmur: Betong/sten Tak: Plåt Grundläggning: Betongsula Fristående byggnad i trä innehållande två styck garage samt fastighetsförråd. Yta ca 60 kvm.
Värme, VA, El mm	Kommunalt Radonmätning utförd med godkänt resultat Vattenburet system via Luft/vattenvärmepump samt stöttande oljepanna. Självdreg
Energideklaration	Utförd 2017-04-04 Energiklass: D

Sidobyggnader

AC03665

Areafördelning

Antal	Typ	Area, m ²	Hysesintäkt	
9 st	Bostadslägenheter	552	519 600	Varmhyra 2017
2 st	Källarlägenheter	98	80 760	Varmhyra 2017
2 st	Garageplatser		3 120	
Summa		650 m²	603 480	kr/år

EKONOMI sammandrag

VARBERG & FALKENBERGS FASTIGHETSBYRÅ

Fastighet	Fastigheten Falkenberg Heberg 3:49, 3:59
Taxeringsvärde	3 297 000 kr (år 2017) Taxeringskod 321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler
Pantbrev	8 st om totalt 3 991 600 kr

Befintliga lån

Långivare	Belopp, kr	Ränta%	Amort kr/år	Räntejusteras	Bundet t.o.m.
Summa	0		0		
Kontantinsats	5 500 000				
Pris/Värde	5 500 000	som utgångsbud			

Intäkter

Hysesintäkter

	m ²	kr/m ²	kr
Bostadslägenheter	552	941	519 600
Källarlägenheter	98	824	80 760
Garageplatser			3 120
Summa:	650	Snitthyra 928	603 480

Kostnader

Räntekostnader Befintliga lån, brutto c:a 0 kr

Amorteringar Befintliga lån c:a 0 kr

Fastighetsavgift/-skatt Vid taxeringsår 2017 som grund

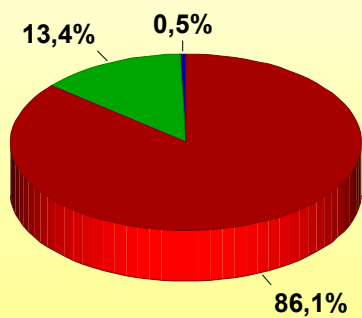
Värderingsenhet	Tax.värde, kr	Ant lgh	Värdeår	Avgift/skatt kr	
Hyreshusbyggn för bostäder	140 000		1980	1 400	
Hyreshusmark för bostäder	2 592 000	9	1980	9 306	
Hyreshusmark för lokaler	55 000			550	
Hyreshusbyggn för lokaler	510 000			0	
Summa:				11 256	11 256 kr

Drift & underhåll	Schablonberäknat, 400,-/kvm + skatt	Area m ²	kr/m ²	kr/år	
Bostäder		650	400	260 000	
Totalt:				260 000	260 000 kr

BETALNETTO Nettointäkt efter kapitalkostnader enl. ovan c:a 332 224 kr

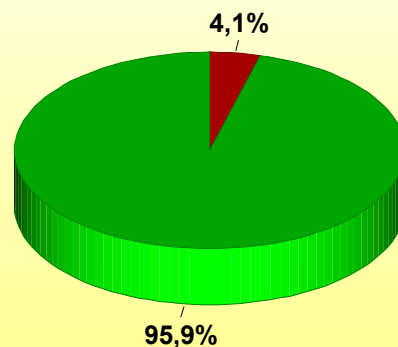
Fördelning av hyresintäkter

■ Bostadslägenheter ■ Garageplatser
■ Källarlägenheter



Fördelning av kostnader

■ Fastighetsavgift/-skatt ■ Drift & underhåll



CASHFLOW

Fastighet Heberg 3:49 och 3:59

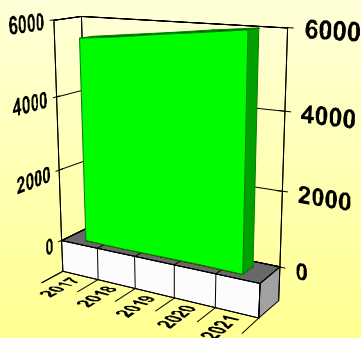
Förutsättningar (Intäkter, kostnader, etc. från specifikation i dokument "Ekonomi sammandrag")

Avkastning efter direktavkastning	6,00 %		
Antagna framtidsparabler	Förändring/år i %		Förändring/år i %
Inflation	2,00	Taxeringsvärden	0,00
Hysesintäkter	2,00	Fastighetsavgift	3,00
Drifts- & underhållskostnader	2,00		
Summa:			

Cashflow	2017	2018	2019	2020	2021
Hysesintäkter	603 480	615 550	627 861	640 418	653 226
Drift & underhåll	-260 000	-265 200	-270 504	-275 914	-281 432
Fastighets skatt	-1 950	-1 950	-1 950	-1 950	-1 950
Fastighetsavgift	-9 306	-9 585	-9 873	-10 169	-10 474
Driftsnetto	332 224	338 815	345 534	352 385	359 370
Direktavkastning	6,00 %	6,12 %	6,24 %	6,36 %	6,49 %
Betalnetto	332 224	338 815	345 534	352 385	359 370
Avkastning eget kapital	6,00 %	6,12 %	6,24 %	6,36 %	6,49 %
Avkastningsvärde	5 537 067	5 646 917	5 758 900	5 873 083	5 989 500
Direktavkastning	6,00 %	6,12 %	6,24 %	6,36 %	6,49 %
Värde i kr/m ²	8 518	8 687	8 859	9 035	9 214

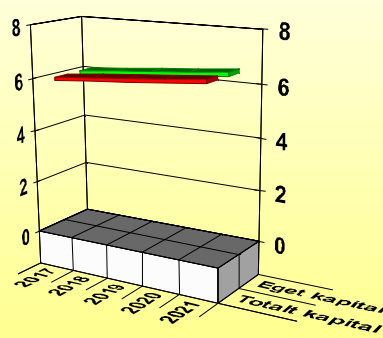
Avkastningsvärde

■ Externt kapital ■ Eget kapital



Direktavkastning

■ Totalt kapital ■ Eget kapital



Fastighet

Beteckning: Falkenberg Heberg 3:49 (Tidigare beteckning: N-ÅRSTAD HEBERG 3:49)
Fastighetsregistret: Senaste ändring: 2009-07-02
 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig. Fastighetens andelar i samfälligheter är inte utredda
Inskrivningsregistret: Ändringar t.o.m. 2017-09-19 redovisas, senaste ändring: 1996-10-28
Församling: Susedalen (138206)
 Socken: årstad
Distrikt: Årstad (104039)
Adress(er): Bogårdsvägen 1A, 1B, Gamla Vägen 11
Ursprung: Heberg 3:12
Areal: Land: 1057,0 m² Vatten: 0,0 m² Totalt: 1057,0 m²
Koordinater: 1. X: 6310433 Y: 1306322 Karta:

Andel i SAMF/GA: Heberg GA:1
Åtgärder: Avstyckning, 1936-01-25, 13-ÅRS-218
 Fastighetsreglering, 1985-03-29, 1382-85/29
Ant: Fig 1
 Anläggningsåtgärd, 2003-06-03, 1382-03/34

Rättigheter: Förmån: 1 Officialservitut 13-ÅRS-218 Väg
Planer: **Beslutade**
 1. **Hebergs stationssamhälle**
Byggnadsplan: 13-ÅRS-422
Datum: 1965-07-12

Lagfart

1. **Inskrivningsdag:** 1996-06-25 **Aktnr:** 16381
 00556516-9447 Roland Per Förvaltning Ab
 Traktorgatan 3
 442 40 Kungälv
Fång: Exekutiv försäljning 1996-04-01
Köpeskilling: 1 380 000 kr Avser även annan fastighet
Andel: 1/1
Anm: Namn 96/18479, avyttringsskyldighet 96/16381

Inskrivningar

1. **Inskrivningsdag:** 1940-09-11 **Aktnr:** 40/860
Förmånsordningsnr: 1
 Nyttjanderätt tele

Inteckningar

1.	Inskrivningsdag: 1985-09-04	Aktnr: 14732A	Belopp: 900 000 kr
	Förmånsordningsnr: 2		
	Anm: Utbyte 96/18482		
	Gäller i: Heberg 3:49, 3:59		
2.	Inskrivningsdag: 1985-09-04	Aktnr: 14732C	Belopp: 100 000 kr
	Förmånsordningsnr: 3		
	Anm: Utbyte 96/18482, utbyte 96/28473		
	Gäller i: Heberg 3:49, 3:59		
3.	Inskrivningsdag: 1985-09-04	Aktnr: 14732D	Belopp: 1 154 000 kr
	Förmånsordningsnr: 4		
	Anm: Utbyte 96/28473, utbyte 96/18482		
	Gäller i: Heberg 3:49, 3:59		
4.	Inskrivningsdag: 1985-09-04	Aktnr: 14733	Belopp: 146 000 kr
	Förmånsordningsnr: 5		

AC03665

	Gäller i: Heberg 3:49, 3:59			
5.	Inskrivningsdag: 1985-09-04	Aktnr: 14734	Belopp:	644 000 kr
	Förmånsordningsnr: 6			
	Gäller i: Heberg 3:49, 3:59			
6.	Inskrivningsdag: 1985-09-04	Aktnr: 14735	Belopp:	47 600 kr
	Förmånsordningsnr: 7			
	Gäller i: Heberg 3:49, 3:59			
7.	Inskrivningsdag: 1988-06-23	Aktnr: 21027	Belopp:	500 000 kr
	Förmånsordningsnr: 8			
	Gäller i: Heberg 3:49, 3:59			
8.	Inskrivningsdag: 1991-05-10	Aktnr: 17767	Belopp:	500 000 kr
	Förmånsordningsnr: 9			
	Gäller i: Heberg 3:49, 3:59			

Totalt 8 st, 3 991 600 kr

Taxeringsenheter

- 1. Taxeringsenhet, typ:** 321 - Hyreshusenhet, bostäder och lokaler
Senaste taxering: 2016 **Uppgiftsår:** 2016 **Id:** 583440-2
Markvärde: 565 kkr **Byggnadsvärde:** 2 732 kkr **Summa:** 3 297 kkr
 Hel registerfastighet och ingår i en sammanföring
Samtaxering: Heberg 3:59

Värderingsenhet: Hyreshusmark för bostäder
Tax.värde: 510 kkr **Riktvärdeområde:** 1382048
Byggrätt: 600 m² **Riktvärde :** 850 kr/m²

Värderingsenhet: Hyreshusmark för lokaler
Tax.värde: 55 kkr **Riktvärdeområde:** 1382048
Byggrätt: 200 m² **Riktvärde :** 275 kr/m²

Värderingsenhet: Hyreshusbyggnad för bostäder
Tax.värde: 2 592 kkr **Värderingsår:** 1980
Boarea: 552 m²

Värderingsenhet: Hyreshusbyggnad för lokaler
Tax.värde: 140 kkr **Värderingsår:** 1980
Lokalyta: 107 m²

Tidigare ägare

- 1. Namn:** Svenne Karlssons Fastighets Ab
Ägd/innehavd andel: 1/1 **Fång:** Köp 1983-12-29
Överlåten andel: 1/1
Anmärkning: Namn 88/21103

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet
 Fastighetsinskrivning
 761 80 Norrtälje
 0771-636363

Ajourförande lantmäterimyndighet

Lantmäteriet
 Box 603
 301 16 Halmstad
 0771-636363

***** **Lantmäteriet och Skatteverket 2017-09-20** *****

Fastighet

Beteckning: Falkenberg Heberg 3:59 (Tidigare beteckning: N-ÅRSTAD HEBERG 3:59)
Fastighetsregistret: Senaste ändring: 2009-07-02
 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig. Fastighetens andelar i samfälligheter är inte utredda
Inskrivningsregistret: Ändringar t.o.m. 2017-09-20 redovisas, senaste ändring: 1996-10-28
Församling: Susedalen (138206)
 Socken: årstad
Distrikt: Årstad (104039)
Adress(er): Bogårdsvägen 3
Ursprung: Heberg 3:12
Areal: Land: 1087,0 m² Vatten: 0,0 m² Totalt: 1087,0 m²
Koordinater: 1. X: 6310467 Y: 1306335 Karta:

Andel i SAMF/GA: Heberg GA:1
Åtgärder: Avstyckning, 1949-01-27, 13-ÅRS-324
 Anläggningsåtgärd, 2003-06-03, 1382-03/34

Rättigheter: Förmån: 1 Officialservitut 13-ÅRS-324 Väg
Planer: Beslutade
 1. Hebergs stationssamhälle
 Byggnadsplan: 13-ÅRS-422
 Datum: 1965-07-12

Lagfart

1. **Inskrivningsdag:** 1996-06-25 **Aktnr:** 16381
 00556516-9447 Roland Per Förvaltning Ab
 Traktorgatan 3
 442 40 Kungälv
Fång: Exekutiv försäljning 1996-04-01
Köpeskilling: 1 380 000 kr Avser även annan fastighet
Andel: 1/1
Anm: Namnnamn 96/18481, avyttringsskyldighet 96/16381

Inskrivningar

1. **Inskrivningsdag:** 1940-11-13 **Aktnr:** 40/1085
Förmånsordningsnr: 1
 Nyttjanderätt tele
 2. **Inskrivningsdag:** 1959-09-16 **Aktnr:** 59/2235
Förmånsordningsnr: 2
 Nyttjanderätt tele

Inteckningar

1.	Inskrivningsdag: 1985-09-04	Aktnr: 14732A	Belopp: 900 000 kr
	Förmånsordningsnr: 3 Anm: Utbyte 96/18482 Gäller i: Heberg 3:49, 3:59		
2.	Inskrivningsdag: 1985-09-04	Aktnr: 14732C	Belopp: 100 000 kr
	Förmånsordningsnr: 4 Anm: Utbyte 96/18482, utbyte 96/28473 Gäller i: Heberg 3:49, 3:59		
3.	Inskrivningsdag: 1985-09-04	Aktnr: 14732D	Belopp: 1 154 000 kr
	Förmånsordningsnr: 5 Anm: Utbyte 96/28473, utbyte 96/18482 Gäller i: Heberg 3:49, 3:59		
4.	Inskrivningsdag: 1985-09-04	Aktnr: 14733	Belopp: 146 000 kr

AC03665

	Förmånsordningsnr: 6			
	Gäller i: Heberg 3:49, 3:59			
5.	Inskrivningsdag: 1985-09-04	Aktnr: 14734	Belopp:	644 000 kr
	Förmånsordningsnr: 7			
	Gäller i: Heberg 3:49, 3:59			
6.	Inskrivningsdag: 1985-09-04	Aktnr: 14735	Belopp:	47 600 kr
	Förmånsordningsnr: 8			
	Gäller i: Heberg 3:49, 3:59			
7.	Inskrivningsdag: 1988-06-23	Aktnr: 21027	Belopp:	500 000 kr
	Förmånsordningsnr: 9			
	Gäller i: Heberg 3:49, 3:59			
8.	Inskrivningsdag: 1991-05-10	Aktnr: 17767	Belopp:	500 000 kr
	Förmånsordningsnr: 10			
	Gäller i: Heberg 3:49, 3:59			

Totalt 8 st, 3 991 600 kr

Taxeringsenheter

- 1. Taxeringsenhet, typ:** 321 - Hyreshusenhet, bostäder och lokaler
Senaste taxering: 2016 **Uppgiftsår:** 2016 **Id:** 583440-2
Markvärde: 565 kkr **Byggnadsvärde:** 2 732 kkr **Summa:** 3 297 kkr
 Hel registerfastighet och ingår i en sammanföring
Samtaxering: Heberg 3:49

Värderingsenhet: Hyreshusmark för bostäder
Tax.värde: 510 kkr **Riktvärdeområde:** 1382048
Byggrätt: 600 m² **Riktvärde :** 850 kr/m²

Värderingsenhet: Hyreshusmark för lokaler
Tax.värde: 55 kkr **Riktvärdeområde:** 1382048
Byggrätt: 200 m² **Riktvärde :** 275 kr/m²

Värderingsenhet: Hyreshusbyggnad för bostäder
Tax.värde: 2 592 kkr **Värderingsår:** 1980
Boarea: 552 m²

Värderingsenhet: Hyreshusbyggnad för lokaler
Tax.värde: 140 kkr **Värderingsår:** 1980
Lokalyta: 107 m²

Tidigare ägare

- 1. Namn:** Svenne Karlssons Fastighets Ab
Ägd/innehavd andel: 1/1 **Fång:** Köp 1983-12-29
Överlåten andel: 1/1
Anmärkning: Namn 88/21104

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet
 Fastighetsinskrivning
 761 80 Norrtälje
 0771-636363

Ajourförande lantmäterimyndighet

Lantmäteriet
 Box 603
 301 16 Halmstad
 0771-636363

***** **Lantmäteriet och Skatteverket 2017-09-20** *****



AC03665