

av

## Fastigheten Varberg Fastarp 1:146



**Industrigatan 4**

**Tvååker**

**Varberg**

[www.vffab.se](http://www.vffab.se)

---

För mer information, kontakta:

Anders Carlsson

Varberg & Falkenbergs Fastighetsbyrå AB

Tel: 0340-84260 : 0346-84200 Mobil: 070-5684200

E-post: [anders@vffab.se](mailto:anders@vffab.se)

# BESKRIVNING

## sammandrag

<b>Fastighet</b>	Fastigheten Varberg Fastarp 1:146
<b>Adress</b>	Industrigatan 4 432 78 Tvååker
<b>Område</b>	Tvååker
<b>Tomt</b>	1320 m <sup>2</sup> , friköpt
<b>Taxeringsvärde</b>	1 547 000 kr (år 2017)

### Byggnad

**Byggnad** Hyreshusenhet, bostäder.

<b>Areor/Hyres- Intäkter</b>		Bruksarea, m <sup>2</sup>	Hyra, kr	Kr/m <sup>2</sup>
Bostadslägenheter		231	258 000	1 117
Källarlokal/förråd		36	42 000	1 167
Garageplatser			9 600	
<b>Summa:</b>		<b>267</b>	<b>309 600</b>	Snitthyra <b>1 160</b>

### Omgivning

**Allmänt** Tvååker ligger 15 km från Varberg och 20 km från Falkenberg. Här finns ca: 5000 invånare och ett stort utbud vad gäller närservice. Naturskönt område med flera fina promenadstråk samt närhet till badplatser i Björkäng, Gamla Köpstad och Byasjön.

**Närservice** Apotek, Ica-butik, bankomat, bibliotek, busshållplats mot Varberg/Falkenberg, fritidsgård, idrottshall Bosgårdsskolan, idrottsplats Övrevi, medborgarhus, biograf, post, systembolag (ICA ombud), tandläkare, vårdcentral & återvinningscentral.

### Lån/Pantbrev

**Pantbrev** 6 st om totalt 2 800 000 kr

### Ekonomi

<b>Bruttointäkter</b>	309 600 kr	Enligt hyreslistor för 2017, ingen förhandlingsordning.
<b>Drift &amp; underhåll</b>	c:a 88 359 kr	Av säljaren lämnade driftkostnader.
<b>Fastighetsavgift/-skatt</b>	4 641 kr	Vid taxeringsår 2017 som grund
<b>Driftsnetto</b>	<u><u>c:a 216 600 kr</u></u>	
<b>Räntekostnader</b>	c:a kr	Befintliga lån, brutto
<b>Amorteringar</b>	c:a kr	Befintliga lån
<b>Betalnetto</b>	<u><u>c:a 216 600 kr</u></u>	

### Nyckeltal

<b>Direktavkastning tot. kapital</b>	c:a 5,22 %	
<b>Direktavkastning eget kapital</b>	c:a 5,22 %	Nettoförräntning eget kapital efter lån
<b>Pris/Tax.värde (K/T)</b>	2,68	
<b>Pris/m<sup>2</sup> (K/BRA)</b>	15 543 kr/m <sup>2</sup>	Genomsnittspris bruksarea
<b>Pris</b>	<b>4 150 000 kr</b>	eller bud

# FASTIGHETSBEKRIVNING

<b>Fastighet</b>	Fastigheten Varberg Fastarp 1:146		
<b>Adress</b>	Industrigatan 4 432 78 Tvååker		
<b>Område</b>	Tvååker		
<b>Lagfaren ägare</b>	Kurortsstaden Förvaltning AB Mariedalsvägen 13 432 51 Varberg	Org.nr: 556800-3619	
<b>Taxeringsvärde</b>	Avser år 2017 Värderingsenhet Hyreshusbyggn för bostäder Hyreshusmark för bostäder	Tax.värde, kr 1 184 000 363 000	Värdeår 1971
<b>Summa:</b>		<b>1 547 000</b>	
<b>Servitut etc</b>	Se CFD		
<b>Planbestämmelse</b>	Tvååkers stationssamhälle Byggnadsplan, beslutad Datum: 1958-05-31 Anmärkning: Förordnande enligt 113 § byggnadslagen  För tvååkers stationssamhälle Ändring av DP, beslutad Datum: 2014-05-15 Genomförande: Början 2014-06-18 slut 2024-06-17		

## Tomt

1320 m<sup>2</sup>, friköpt Gräs och planteringar. Asfalterad uppfart samt fristående garagebyggnad.  
Fullvärdig källsortering.

## Byggnad

### Hyreshusenhet, bostäder.

**Byggnadsår** Byggår: 1941  
Renoveringar: Renoverat 1983-84 Tilläggsisolering. Yttertak 2005. Pelletspanna 2006.  
Solfångare 2006.  
Nya fönster 2016. Plåtinklädd skorsten 2016. Se vidare spec gällande renovering per lgh.

**Beskrivning** Flerbostadshus uppfört i 2,5 plan med 4 st lägenheter. Byggnaden renoverades och tilläggsisolerades 1983 med 100 mm mineralull i både ytterväggar och vindsbjälklag. Byggnaden har invändig trappuppgång och en platsgjuten källare i betong. Lättbetongstomme med ytterväggar av lättbetong och fasadskikt av plåt. Taket är av typ sadeltak med takstolar av trä och yttertak av betongtakpannor. Byggnadens lägenheter har 3-glasfönster. Gemensam tvättstuga i källarplanet. I källarplanet har även en lokal nyligen inretts.  
Fasad: Trä  
Stomme: Trä  
Fönster: 3-glas (helt nya)  
Bjälklag: Trä  
Utvändigt plåtarbete: Lackerad plåt  
Tak: Betongpannor  
Grundläggning: Betongplatta  
Energideklaration: Energideklaration utförd 2009-12-15

**Värme, VA, El mm** Kommunalt  
Pelletspanna och solfångare Självdragsventilation. Till pelletspannan finns även en kompressor som via automatik sköter rengöring av brännaren.  
Självdrag

**Energideklaration** Utförd 2009-12-15

**Sidobyggnader** Dubbelgarage

## Areafördelning

### Enligt säljarens information

Antal	Typ	Area, m <sup>2</sup>	Hysesintäkt	
1 st	1 rok uthyrd	40	58 800	varmhyra
1 st	1 rok uthyrd	45	50 400	varmhyra
1 st	2 rok uthyrd	61	64 800	varmhyra
1 st	3 rok uthyrd	85	84 000	varmhyra
1 st	Källarlocal	36	42 000	varmhyra inkl el
2 st	Garageplatser		9 600	Kallt
<b>Summa</b>		<b>267 m<sup>2</sup></b>	<b>309 600</b>	kr/år

# EKONOMI sammandrag

<b>Fastighet</b>	<b>Fastigheten Varberg Fastarp 1:146</b>
<b>Taxeringsvärde</b>	1 547 000 kr (år 2017) Taxeringskod 320 Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder
<b>Pantbrev</b>	6 st om totalt 2 800 000 kr

## Befintliga lån

<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kontantinsats</b>	4 150 000	
<b>Pris/Värde</b>	<b>4 150 000</b>	eller bud

## Intäkter

<b>Hyresintäkter</b>	Enligt hyreslistor för 2017, ingen förhandlingsordning.		
	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>kr/m<sup>2</sup></b>	<b>kr</b>
Bostadslägenheter (varmhyra)	231	1 116	258 000
Källarlokal/förråd	36	1 166	42 000
Garageplatser			9 600
<b>Summa:</b>	<b>267</b>	Snitthyra <b>1 160</b>	<b>309 600</b>

### Kostnader

**Räntekostnader** Befintliga lån, brutto c:a 0 kr

**Amorteringar** Befintliga lån c:a 0 kr

**Fastighets-avgift/-skatt** Vid taxeringsår 2017 som grund

Värderingsenhet	Tax.värde, kr	Ant lgh	Värdeår	Avgift/skatt kr	
Hyreshusmark för bostäder	1 184 000	4	1971	4 641	
Hyreshusbyggn för bostäder	363 000			0	
<b>Summa:</b>				<b>4 641</b>	4 641 kr

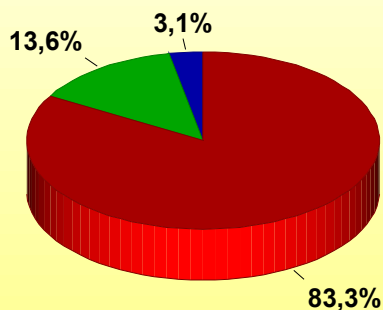
**Drift & underhåll** Av ägaren lämnade driftkostnader.

	kr/år	
Värme	18 000	
Allmän El	8 000	
VA	8 000	
Sotning/Ventilation	465	
Renhållning	3 394	
Försäkring	7 000	
Periodiskt underhåll	43 500	
<b>Totalt:</b>	<b>88 359</b>	88 359 kr

**BETALNETTO** Nettointäkt efter kapitalkostnader enl. ovan c:a **216 600 kr**

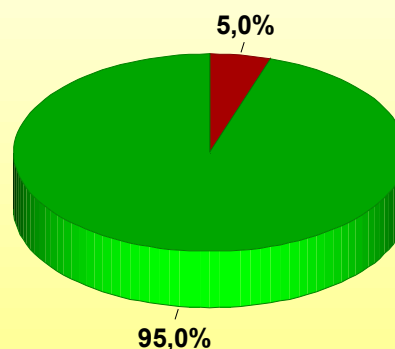
### Fördelning av hyresintäkter

■ Bostadslägenheter    ■ Garageplatser  
■ Källarlokal/förråd



### Fördelning av kostnader

■ Fastighetsavgift/-skatt    ■ Drift & underhåll



# CASHFLOW

Fastighet Fastarp 1:146

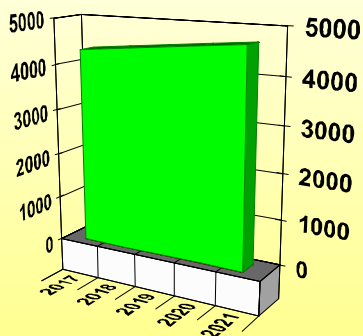
## Förutsättningar (Intäkter, kostnader, etc. från specifikation i dokument "Ekonomi sammandrag")

<b>Avkastning efter direktavkastning</b>	<b>5,00 %</b>		
<b>Antagna framtidsparabler</b>	Förändring/år i %		Förändring/år i %
Inflation	2,00	Taxeringsvärden	0,00
Hysesintäkter	2,00	Fastighetsavgift	3,00
Drifts- & underhållskostnader	2,00		
<b>Summa:</b>			

Cashflow	2017	2018	2019	2020	2021
Hysesintäkter	309 600	315 792	322 108	328 550	335 121
Drift & underhåll	-88 359	-90 126	-91 929	-93 768	-95 643
Fastighets katt	-0	-0	-0	-0	-0
Fastighetsavgift	-4 641	-4 780	-4 924	-5 071	-5 223
<b>Driftsnetto</b>	<b>216 600</b>	<b>220 886</b>	<b>225 255</b>	<b>229 711</b>	<b>234 255</b>
Direktavkastning	5,00 %	5,10 %	5,20 %	5,30 %	5,41 %
<b>Betalnetto</b>	<b>216 600</b>	<b>220 886</b>	<b>225 255</b>	<b>229 711</b>	<b>234 255</b>
Avkastning eget kapital	5,00 %	5,10 %	5,20 %	5,30 %	5,41 %
<b>Avkastningsvärde</b>	<b>4 332 000</b>	<b>4 417 720</b>	<b>4 505 100</b>	<b>4 594 220</b>	<b>4 685 100</b>
Direktavkastning	5,00 %	5,10 %	5,20 %	5,30 %	5,41 %
Värde i kr/m <sup>2</sup>	16 224	16 545	16 873	17 206	17 547

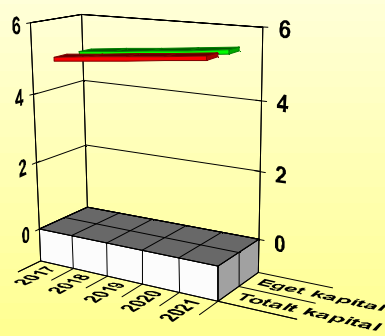
Avkastningsvärde

■ Externt kapital ■ Eget kapital



Direktavkastning

■ Totalt kapital ■ Eget kapital



**Fastighet****Beteckning:** Varberg Fastarp 1:146 (Tidigare beteckning: N-TVÅÅKER FASTARP 1:146)**Fastighets-  
registret:****Inskrivnings-  
registret:** Ändringar t.o.m. 2017-10-30 redovisas, senaste ändring: 2017-06-26**Församling:** Tvååker (138311)

Socken: tvååker

**Distrikt:** Tvååker (104044)**Adress(er):** Industrigatan 4**Ursprung:** Fastarp 1:8**Areal:** **Land:** 1320,0 m<sup>2</sup> **Vatten:** 0,0 m<sup>2</sup> **Totalt:** 1320,0 m<sup>2</sup>**Koordinater:** 1. **X:** 6329570 **Y:** 1293156 **Karta:****Åtgärder:** Avstyckning, 1982-10-28, 13-TVÅ-1500**Planer:****Beslutade**1. **Tvååkers stationssamhälle****Byggnadsplan:** 13-TVÅ-911**Datum:** 1958-05-31**Anmärkning:** Förordnande enligt 113 § byggnadslagen2. **För tvååkers stationssamhälle****Ändring av DP:** 1383K-P2014/14**Datum:** 2014-05-15 **Laga kraft:** 2014-06-17**Genomförande:** Början 2014-06-18 slut 2024-06-17**Lagfart**

1. **Inskrivningsdag:** 2014-04-22 **Aktnr:** 9078  
00556800-3619 Kurortsstaden Förvaltning Ab  
Mariedalsvägen 13  
432 51 Varberg  
**Fång:** Köp 2014-04-01  
**Köpeskilling:** 4 225 000 kr Avser även annan fastighet  
**Andel:** 1/1

**Inteckningar**

- |    |                                    |                               |                             |
|----|------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| 1. | <b>Inskrivningsdag:</b> 1984-05-02 | <b>Aktnr:</b> 5330            | <b>Belopp:</b> 443 000 kr   |
|    | <b>Förmånsordningsnr:</b> 1        |                               |                             |
|    | <b>Gäller i:</b> Fastarp 1:146     |                               |                             |
| 2. | <b>Inskrivningsdag:</b> 1984-05-02 | <b>Aktnr:</b> 5331            | <b>Belopp:</b> 42 000 kr    |
|    | <b>Förmånsordningsnr:</b> 2        |                               |                             |
|    | <b>Gäller i:</b> Fastarp 1:146     |                               |                             |
| 3. | <b>Inskrivningsdag:</b> 1984-05-02 | <b>Aktnr:</b> 5332            | <b>Belopp:</b> 146 000 kr   |
|    | <b>Förmånsordningsnr:</b> 3        |                               |                             |
|    | <b>Gäller i:</b> Fastarp 1:146     |                               |                             |
| 4. | <b>Inskrivningsdag:</b> 1999-09-03 | <b>Aktnr:</b> 15225           | <b>Belopp:</b> 300 000 kr   |
|    | <b>Förmånsordningsnr:</b> 4        |                               |                             |
|    | <b>Gäller i:</b> Fastarp 1:146     |                               |                             |
| 5. | <b>Inskrivningsdag:</b> 2010-02-16 | <b>Aktnr:</b> 4503            | <b>Belopp:</b> 850 000 kr   |
|    | <b>Förmånsordningsnr:</b> 5        |                               |                             |
|    | <b>Gäller i:</b> Fastarp 1:146     |                               |                             |
| 6. | <b>Inskrivningsdag:</b> 2017-06-16 | <b>Aktnr:</b> 2017-00251073:1 | <b>Belopp:</b> 1 019 000 kr |
|    | <b>Förmånsordningsnr:</b> 6        |                               |                             |
|    | <b>Gäller i:</b> Fastarp 1:146     |                               |                             |

**Totalt 6 st, 2 800 000 kr****Taxeringsenheter**

CH02765

Varberg &amp; Falkenbergs Fastighetsbyrå AB Telefon E-post Anders 070-5684200, Charlotte 070-5684260

Östra Vallgatan 38  
432 41 VarbergTel 0340-84260  
0346-84206  
www.vffab.seOrg nr 00556386-9485  
Styrelsens säte  
Säte Varberg



1. **Taxeringsenhet, typ:** 320 - Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder  
**Senaste taxering:** 2016  
**Markvärde:** 363 kkr  
Hel registerfastighet

**Uppgiftsår:** 2016  
**Byggnadsvärde:** 1 184 kkr

**Id:** 287575-3  
**Summa:** 1 547 kkr

**Värderingsenhet:** Hyreshusmark för bostäder  
**Tax.värde:** 363 kkr **Riktvärdeområde:** 1383034  
**Byggrätt:** 330 m<sup>2</sup> **Riktvärde :** 1 100 kr/m<sup>2</sup>

**Värderingsenhet:** Hyreshusbyggnad för bostäder  
**Tax.värde:** 1 184 kkr **Nybyggnadsår:** 1941 **Värderingsår:** 1971  
**Boarea:** 231 m<sup>2</sup>

#### **Tidigare ägare**

1. **Namn:** Hägg, Tina Maria  
**Ägd/innehavd andel:** 1/2 **Fång:** Köp 2010-01-04  
**Överlåten andel:** 1/2  
**Köpeskilling:** 4 100 000 kr
2. **Namn:** Hägg, Lars Martin  
**Ägd/innehavd andel:** 1/2 **Fång:** Köp 2010-01-04  
**Överlåten andel:** 1/2  
**Köpeskilling:** 4 100 000 kr

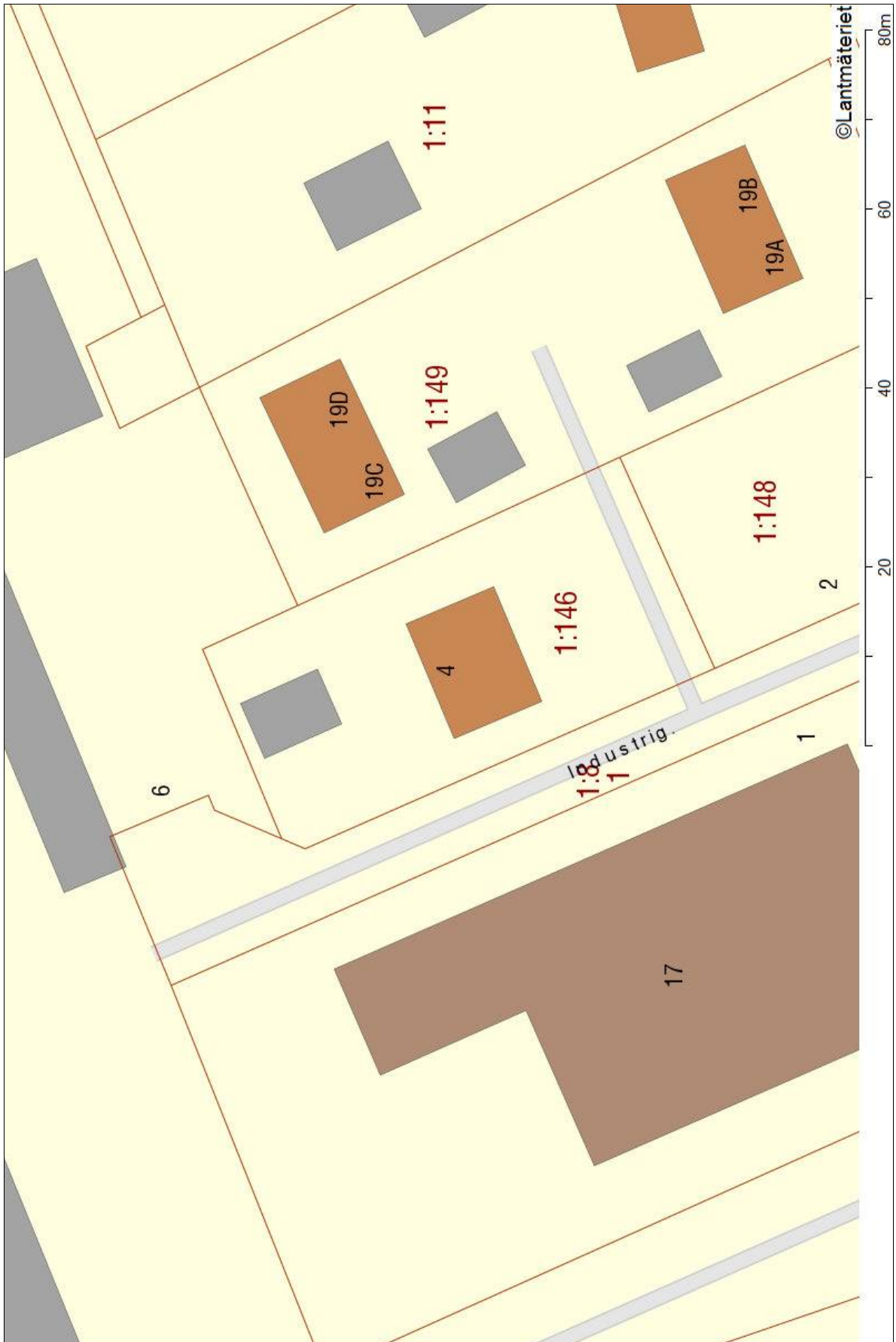
#### **Ajourförande inskrivningsmyndighet**

Lantmäteriet  
Fastighetsinskrivning  
761 80 Norrtälje  
0771-636363

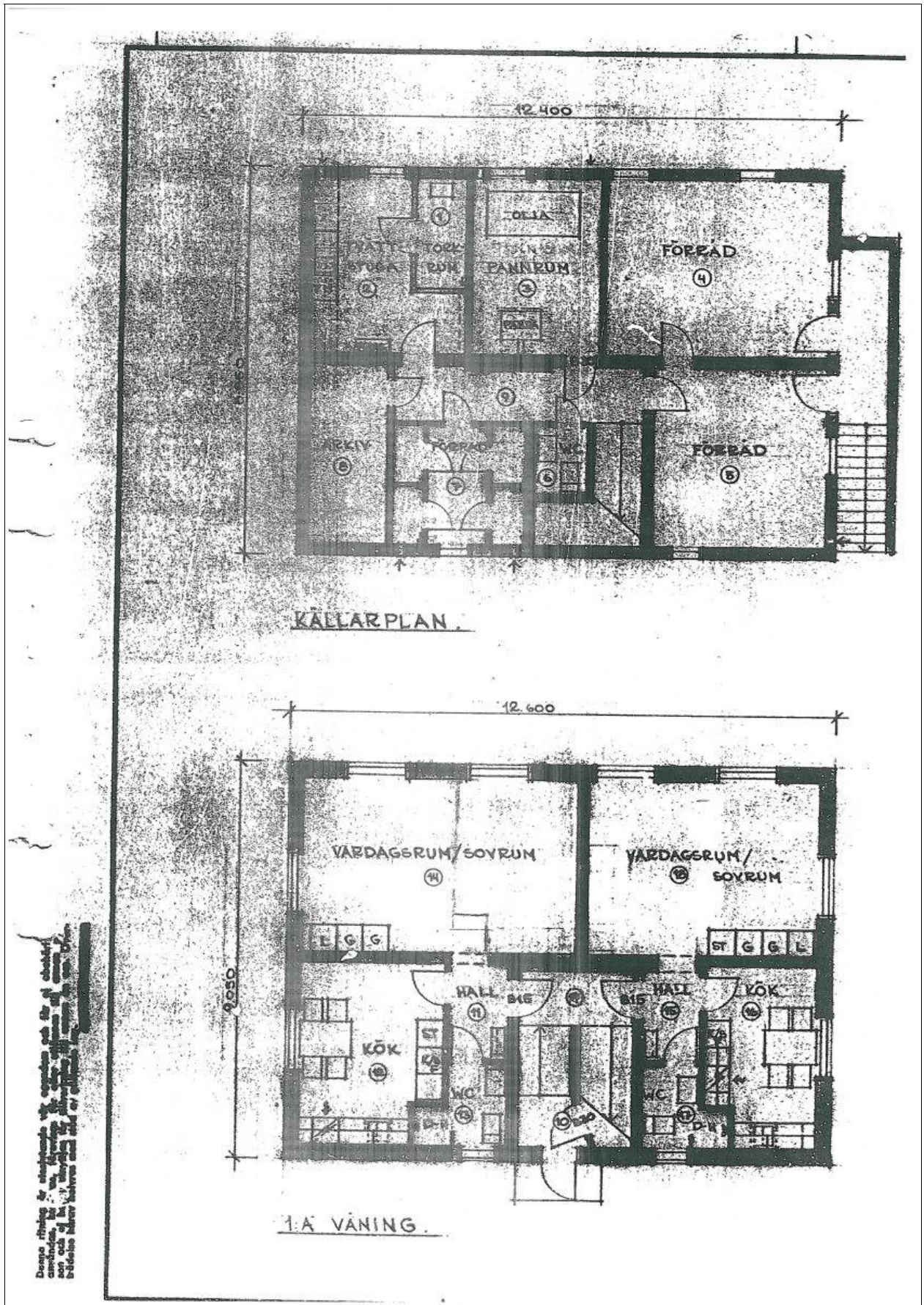
#### **Ajourförande lantmäterimyndighet**

Lantmäterimyndigheten i Varbergs Kommun  
432 80 Varberg  
0340-88180

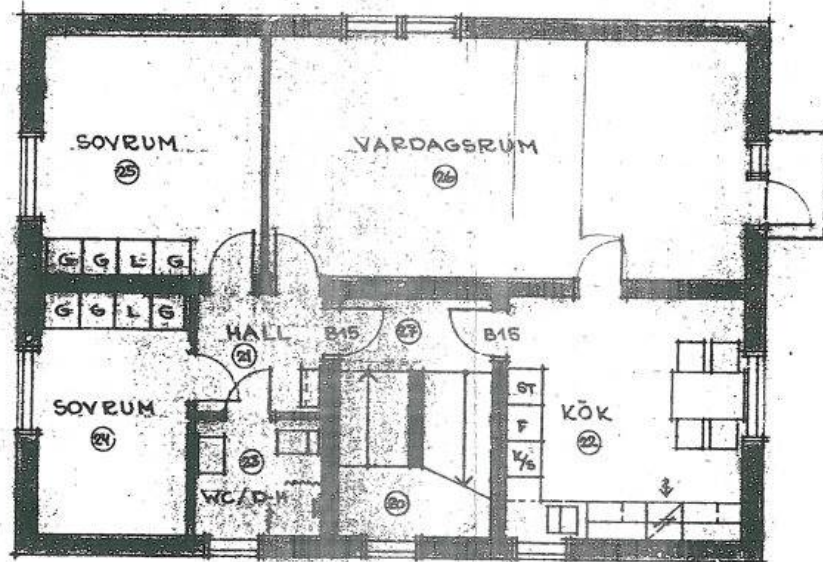
\*\*\*\*\* **Lantmäteriet och Skatteverket 2017-10-31** \*\*\*\*\*



CH02765



CH02765

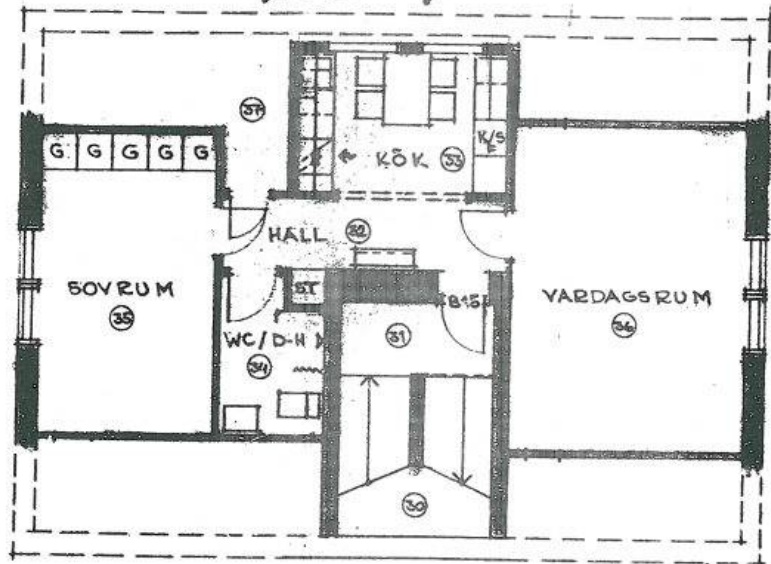


2:A VÅNING

Tr. och byggskedstimmarna i Örebro  
berätt den 19.02.12.07  
i tillägg

*de Wallgren*

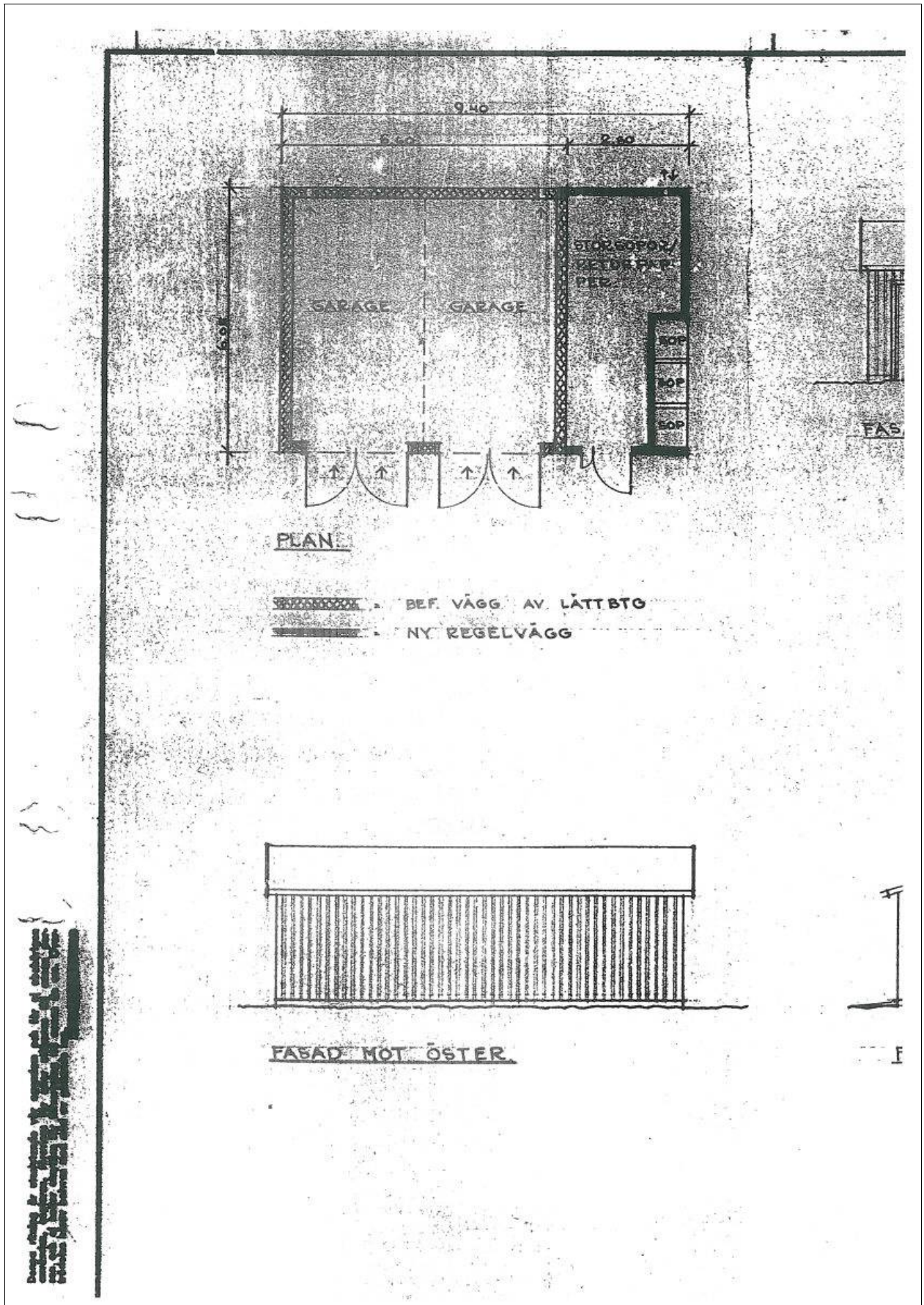
Byggnadsnämnden i Örebro  
Ankom  
10.02.07  
1056.82



064692

3:E VÅNING

OMBYGGNAD AV FASTIGHETEN FAST-  
ARP 48 (DEL AV) 1:146  
HB BYGGNADSF: A BRÖD. PERSSON  
RITNING NR: 2 D  
PLANER SKALA 1:100  
Träskan 82 08 26 Roland Perren



CH02765

# TILL SALU!

# VARBERG & FALKENBERGS FASTIGHETSBYRÅ

1 (1)



2



3



4



5



1



Fastighetskarta

CH02765