

Enkel presentation

VARBERG & FALKENBERGS
FASTIGHETSBYRÅ

av

Fastigheten Varberg Gödeby 6:16



Gödeby 31-34

Gödeby

Varberg

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.

AC01949

Varberg & Falkenbergs Fastighetsbyrå AB
Östra Vallgatan 38
432 41 Varberg

Telefon 070-5684200, Charlotte 070-5684260
E-post anders@vffab.se
0340-84260
0346-84200
Hemsida
www.vffab.se

Org nr 00556386-9485
Styrelsens säte
Säte Varberg

BESKRIVNING

sammandrag

Fastighet	Fastigheten Varberg Gödeby 6:16
Adress	Gödeby 31-34
Område	Gödeby
Tomt	6 512 m ² , friköpt
Taxeringsvärde	2 860 000 kr (år 2018)

Byggnad

Byggnad Boningshus, parhus x 2

Areor/Hyres- Intäkter		Bruksarea, m ²	Hyra, kr	Kr/m ²
Bostadslägenheter		348	254 351	731
Summa:		348	254 351	Snitthyra 731

Lån/Pantbrev

Pantbrev 3 st om totalt 7 901 000 kr

Ekonomi

Bruttointäkter	254 351 kr	Enligt hyreslistor för 2018, förhandlingsordning
Drift & underhåll	c:a 87 000 kr	Schablonberäknat
Fastighetsavgift/-skatt	7 812 kr	Vid taxeringsår 2018 som grund
Driftsnetto	<u><u>c:a 159 539 kr</u></u>	
Betalnetto	<u><u>c:a 159 539 kr</u></u>	

Nyckeltal

Direktavkastning tot. kapital	c:a 5,32 %	
Direktavkastning eget kapital	c:a 5,32 %	Nettoförräntning eget kapital efter lån
Pris/Tax.värde (K/T)	1,05	
Pris/m² (K/BRA)	8 621 kr/m ²	Genomsnittspris bruksarea
Pris	3 000 000 kr	som utgångsbud

fastighetsaffär

FASTIGHETSBEKRIVNING

Fastighet	Fastigheten Varberg Gödeby 6:16		
Adress	Gödeby 31-34		
Område	Gödeby		
Lagfaren ägare	Hallandshärad Stenfastigheter Ab Alfred Wigelius Väg 10 412 49 Göteborg	Org.nr: 556540-9751	
Taxeringsvärde	Avser år 2018 Värderingsenhet Småhusbyggnad Småhusmark	Tax.värde, kr 1 900 000 960 000	Värdeår 1991
Summa:		2 860 000	
Servitut etc	Andel i samfällighet/GA: Gödeby S:4		
Planbestämmelse	Utom planlagt område		

Tomt

6 512 m², friköpt Naturtomt samt egna ytor till varje lgh. P-platser

Byggnad

Boningshus, parhus x 2

Byggnadsår	Byggår: 1991 Renoveringar: Löpande
Beskrivning	4 x 3 rum och kök på 87 kvm. Varje lägenhet har tvättmaskin samt torktumlare. I köket finns vita allmoge luckor samt diskmaskin. I vardagsrummet finns burspråk och utgång till uteplats. Även sovrummet har utgång till uteplatsen. Till varje lägenhet finns förråd på 7 kvm. Även vinden går att använda som förrådsyta. Fasad: Trä Stomme: Trä Fönster: 3-glas Bjälklag: Trä Utvändigt plåtarbete: Lackerad plåt Tak: Betongpannor
Värme, VA, El mm	Mekanisk
Energideklaration	
Sidobyggnader	

Areafördelning

Enligt säljarens information

Antal	Typ	Area, m ²	Hysesintäkt	
4 st	Bostadslägenheter	348	254 351	Kallhyra 2018
Summa		348 m²	254 351	kr/år

EKONOMI sammandrag

VARBERG & FALKENBERGS FASTIGHETSBYRÅ

Fastighet	Fastigheten Varberg Gödeby 6:16
Taxeringsvärde	2 860 000 kr (år 2018) Taxeringskod 220 Småhusenhet, bebyggd
Pantbrev	3 st om totalt 7 901 000 kr

Befintliga lån

Långivare	Belopp, kr	Ränta%	Amort kr/år	Räntejusteras	Bundet t.o.m.
Summa	0		0		
Kontantinsats	3 000 000				
Pris/Värde	3 000 000		som utgångsbud		

Intäkter

Hyresintäkter	Enligt hyreslistor för 2018, förhandlingsordning			
		m²	kr/m²	kr
	Bostadslägenheter	348	730	254 351
	Summa:	348	Snitthyra 731	254 351

Kostnader

Räntekostnader Befintliga lån, brutto c:a 0 kr

Amorteringar Befintliga lån c:a 0 kr

Fastighets-avgift/-skatt Vid taxeringsår 2018 som grund

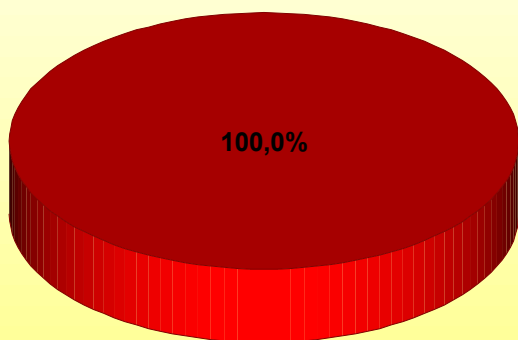
Värderingsenhet	Tax.värde, kr	Ant lgh	Värdeår	Avgift/skatt kr	
Småhusbyggnad	1 900 000		1991	7 812	
Småhusmark	960 000			0	
Summa:				7 812	7 812 kr

Drift & underhåll	Schablonberäknat	Area m ²	kr/m ²	kr/år	
Bostäder		348	250	87 000	
Totalt:				87 000	87 000 kr

BETALNETTO Nettointäkt efter kapitalkostnader enl. ovan c:a 159 539 kr

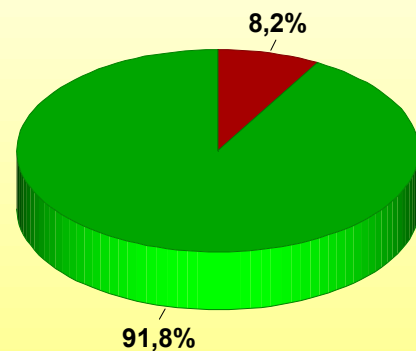
Fördelning av hyresintäkter

■ Bostadslägenheter



Fördelning av kostnader

■ Fastighetsavgift/-skatt ■ Drift & underhåll



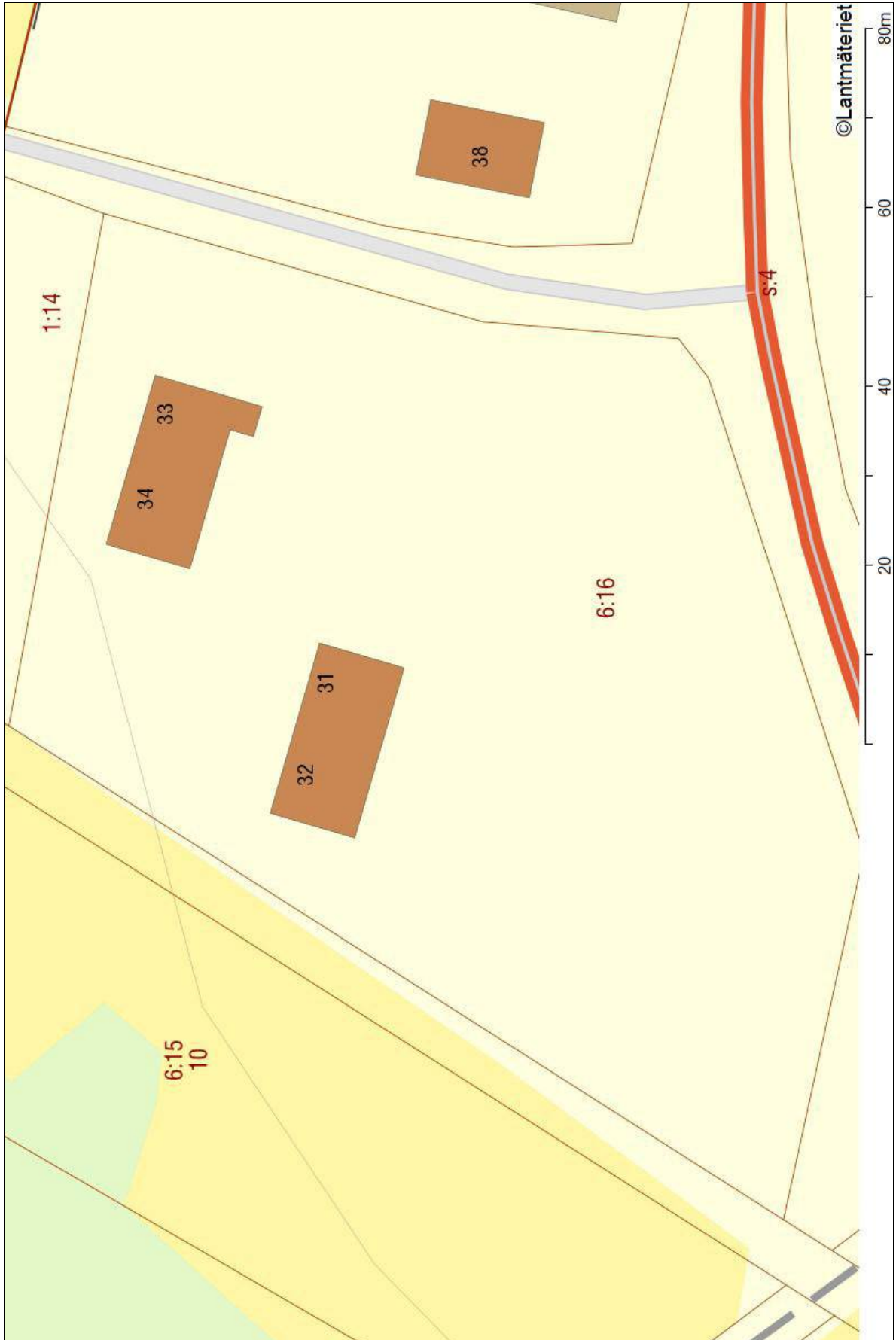
Cashflow för Fastigheten Varberg Gödeby 6:16

Kalkylförutsättningar

Avkastning efter köpeskilling	3 000 000 kr	Pris	3 000 000 kr
Förändring/år i %			
Inflation	2,00	Taxeringsvärden	0,00
Hysesintäkter	2,00	Fastighetsskatt	3,00
Drifts- & underhållskostnader	2,00		

Cashflow

	2018	2019	2020	2021	2022
Hysesintäkter	254 351	259 438	264 627	269 920	275 318
Vakanser	-	-	-	-	-
Drift & underhåll	-87 000	-88 740	-90 515	-92 325	-94 171
Fastighetsskatt	-7 812	-7 812	-7 812	-7 812	-7 812
Övrigt					
Driftnetto	159 539	162 886	166 300	169 783	173 335
Direktavkastning	5,32 %	5,43 %	5,54 %	5,66 %	5,78 %
Ränta	-	-	-	-	-
Amorteringar	-	-	-	-	-
Rep. & ombyggn	-	-	-	-	-
Betalnetto	159 539	162 886	166 300	169 783	173 335
Avkastning eget kapital	5,32 %	5,43 %	5,54 %	5,66 %	5,78 %
Avkastningsvärde	3 000 000	3 061 767	3 125 940	3 191 410	3 258 177
Direktavkastning	5,32 %	5,43 %	5,54 %	5,66 %	5,78 %
Värde i kr/m²	8 621	8 798	8 983	9 171	9 363



AC01949

Fastighet

Beteckning: Varberg Gödeby 6:16 (Tidigare beteckning: N-SIBBARP GÖDEBY 6:16)
Fastighetsregistret: Senaste ändring: 2003-01-22
Inskrivningsregistret: Ändringar t.o.m. 2018-02-09 redovisas, senaste ändring: 1998-03-13
Församling: Sibbarp-Dagsås (138310)
 Socken: sibbarp
Distrikt: Sibbarp (104048)
Adress(er): Gödeby 31, 32, 33, 34
Ursprung: Gödeby 6:13
Areal: Land: 6512,0 m² Vatten: 0,0 m² Totalt: 6512,0 m²
Koordinater: 1. X: 6327055 Y: 1305105 Karta:
Andel i SAMF/GA: Gödeby S:4
Åtgärder: Avstyckning, 1983-06-16, 1383-83/31
 Fastighetsreglering, 2003-01-22, 1383K-2002/139

Lagfart

1. **Inskrivningsdag:** 1998-03-13 **Aktnr:** 4036
 00556540-9751 Hallandshärad Stenfastigheter Ab
 Alfred Wigelius Väg 10
 412 49 Göteborg
Fång: Konkursförsäljning 1997-12-01
Köpeskilling: 2 300 000 kr Avser hela fastigheten
Andel: 1/1

Inteckningar

1.	Inskrivningsdag: 1992-04-03	Aktnr: 9525	Belopp: 2 606 000 kr
	Förmånsordningsnr: 1		
	Gäller i: Gödeby 6:16		
2.	Inskrivningsdag: 1992-04-03	Aktnr: 9526	Belopp: 930 000 kr
	Förmånsordningsnr: 2		
	95/5330 Falkenbergs Fastighets I Halland AB Stenastorp 311 94 Falkenberg		
	Gäller i: Gödeby 6:16		
3.	Inskrivningsdag: 1992-04-03	Aktnr: 9528	Belopp: 4 365 000 kr
	Förmånsordningsnr: 3		
	95/5331 Falkenbergs Fastighets I Halland AB Stenastorp 311 94 Falkenberg		
	Gäller i: Gödeby 6:16		

Totalt 3 st, 7 901 000 kr

Taxeringsenheter

1.	Taxeringsenhet, typ: 220 - Småhusenhet, bebyggd		
	Senaste taxering: 2015	Uppgiftsår: 2017	Id: 290132-3
	Markvärde: 960 kkr	Byggnadsvärde: 1 900 kkr	Summa: 2 860 kkr
	Hel registerfastighet		

Värderingsenhet: Småhusmark
Tax.värde: 960 kkr **Riktvärdeområde:** 1383026
Areal: 1628 m² **Fastighetsrättsliga förhållanden:** Självständig **Typ av bebyggelse:** Kedjehus
Tillgång till VA: Enskilt vatten året om. Enskilt avlopp.
Belägenhet: Ej strand eller strandnära (mer än 150m)

Värderingsenhet: Småhusbyggnad
Tax.värde: 1 900 kkr **Fastighetsrättsliga förhållanden:** Självständig **Typ av bebyggelse:** Kedjehus
Boarea: 82 m² **Biarea:** 7 m² **Total värdegrundande area:** 83 m²
Nybyggnadsår: 1991 **Värderingsår:** 1991
Summa standardpoäng: 26

Tidigare ägare

- Namn:** MI Falkenbergs Fastighets Ab
Ägd/innehavd andel: 1/1 **Fång:** Konkursförsäljning 1993-02-01
Överlåten andel: 1/1
Köpeskilling: 2 250 000 kr

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet
Fastighetsinskrivning
761 80 Norrtälje
0771-636363

Ajourförande lantmäterimyndighet

Lantmäterimyndigheten i Varbergs Kommun
432 80 Varberg
0340-88180

***** **Lantmäteriet och Skatteverket 2018-02-12** *****