

av
Fastigheten Varberg Getakärr 3:25



Engelbrektsgatan 12

Centrum
Varberg

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

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.

AC02686

BESKRIVNING

sammandrag

Fastighet	Fastigheten Varberg Getakärr 3:25
Adress	Engelbrektsgratan 12 432 42 Varberg
Område	Centrum
Tomt	456 m ² , friköpt
Taxeringsvärde	3 539 000 kr (år 2017)

Byggnad

Byggnad Hyreshusenhet, huvudsak bostäder.

Areor/Hyres- Intäkter		Bruksarea, m²	Hyra, kr	Kr/m²
Källarlokal		60	67 320	1 122
Bostadslägenheter		210	313 560	1 493
Förråd i uthus		14	5 820	416
Summa:		284	386 700	Snitthyra 1 362

Omgivning

Allmänt Varbergs centrum har ett gott utbud av butiker och restauranger belägna på kort promenadavstånd från torget och kyrkan. Dessutom Varbergs stolthet Strandpromenaden med vackra bad och promenadstråk. I centrum finns även Varbergs Fästning, Kallbadhuset och Socitysparken.

Kommunikation Från och till centrum finns goda förbindelser med buss och cykelbana. Tågstation ligger mitt i staden med goda förbindelser till Göteborg, Malmö och Stockholm.

Parkering Inom fastigheten

Övrigt Fastigheten kan säljas antingen i bolagsform eller som ren fastighetsaffär. Bokfört värde ca 5,5 milj. (AB)

Lån/Pantbrev

Pantbrev 3 st om totalt 4 320 000 kr

Ekonomi

Bruttointäkter	386 700 kr	Enligt hyreslistor för 2014, ingen förhandlingsordning.
Drift & underhåll	c:a 109 600 kr	Av säljaren lämnade fasta driftkostnader. Uppskattat underhåll.
Fastighetsavgift/-skatt	8 780 kr	Vid taxeringsår 2017 som grund
Driftsnetto	c:a 268 320 kr	
Betalnetto	c:a 268 320 kr	

Nyckeltal

Direktavkastning tot. kapital	c:a 4,00 %	
Direktavkastning eget kapital	c:a 4,00 %	Nettoförräntning eget kapital efter lån
Pris/Tax.värde (K/T)	1,89	
Pris/m² (K/BRA)	23 592 kr/m ²	Genomsnittspris bruksarea
Pris	6 700 000 kr	som utgångsbud

FASTIGHETSBESKRIVNING

Fastighet	Fastigheten Varberg Getakärr 3:25		
Adress	Engelbrektsgatan 12 432 42 Varberg		
Område	Centrum		
Lagfaren ägare	Awak Fastighets AB Rorsmansvägen 3 432 75 Träslövsläge	Org.nr: 556999-1473	
Taxeringsvärde	Avser år 2017		
	Värderingsenhet	Tax.värde, kr	Värdeår
	Hyreshusbyggn för bostäder	79 000	
	Hyreshusmark för lokaler	2 297 000	1999
	Hyreshusmark för bostäder	890 000	
	Hyreshusbyggn för lokaler	273 000	1999
Summa:		3 539 000	
Servitut etc	Se CFD		
Planbestämmelse	Getakärr 3:25 i kv östertull Detaljplan, beslutad Datum: 2000-08-31 Genomförande: Början 2000-09-30 slut 2006-12-31		

Tomt

456 m², friköpt Stensättningar, gräs och planteringar. Asfalterade P-platser (4 st)

Byggnad

Hyreshusenhet, huvudsak bostäder.

Byggnadsår	Tidigt 1900-tal, Om/tillbyggd 1999. Värdeår 1999. Ny entrédörr 2011, nya lägenhetsdörrar 2011, nya fönster 2012.
Beskrivning	Flerfamiljsfastighet med stomme av trä och reverterad fasad. Yttertak av plåt samt nya alu/träffönster. Källare under hela huset innehållande lokal på ca 60 kvm med dubbla entréer samt gemensam tvättstuga och fjärrvärmecentral. Bottenplan innehåller två lägenheter på vardera ca 55 kvm och två rum och kök. Plan två innehåller två lägenheter på ca 50 kvm vardera med snedtak och två rum och kök. Två av lägenheterna renoverade på 90-talet och en 2011 samt en 2016. Lägenheterna har kök, vardagsrum, sovrum samt toa/dusch med plasträddning.
Värme, VA, El mm	Vattenburet system via Fjärrvärmeanläggning installerad ca 2010. Självdraagsventilation. OVK utförd. Fiber.
Energideklaration	Utförd 2013
Sidobyggnader	Förrådsbyggnad med murade väggar och putsad fasad med plåttak i samma stil som huvudbyggnaden. Gjuten platta. Byggnaden innehåller två lägenhetsförråd, elcentral samt fastighetsförråd.

AC02686

Areafördelning

Enligt säljarens information

Antal	Typ	Area, m ²	Hysesintäkt
1 st	Butikslokaler		
1 st	Källarlokal	60	67 320
4 st	Bostadslägenheter	210	313 560
1 st	Outhyrda lägenheter		
1 st	Biutrymmen		Varmhyra 2014, idag ledig.
1 st	Index värme		
1 st	Förråd i uthus	14	5 820
1 st	Garageplatser		
1 st	Index VA		
1 st	Industrilokaler		
1 st	P-platser		
1 st	Outhyrda lokaler		
1 st	Index fastighetsskatt		
Summa		284 m²	386 700 kr/år

EKONOMI sammandrag

VARBERG & FALKENBERGS FASTIGHETSBYRÅ

Fastighet	Fastigheten Varberg Getakärr 3:25
Taxeringsvärde	3 539 000 kr (år 2017) Taxeringskod 320 Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder
Pantbrev	3 st om totalt 4 320 000 kr

Befintliga lån

Långivare	Belopp, kr	Ränta%	Amort kr/år	Räntejusteras	Bundet t.o.m.
Summa	0		0		
Kontantinsats	6 500 000				
Pris/Värde	6 500 000	som utgångsbud			

Intäkter

Hyresintäkter	Enligt hyreslistor för 2017, ingen förhandlingsordning	m ²	kr/m ²	kr
Bostadslägenheter (Varmhyra, inkl p-plats)	210		1 485	312 000
Källarlokal	60		1 300	78 000
Förråd i uthus	14		514	7 200
Summa:	284		Snitthyra 1 399	397 200

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 lokaler	79 000			790	
Hyreshusbyggn för lokaler	2 297 000	4	1999	5 260	
Hyreshusbyggn för bostäder	890 000			0	
Hyreshusmark för bostäder	273 000		1999	2 730	
Summa:				8 780	8 780 kr

Drift & underhåll Schablonberäknat 400,-/kvm

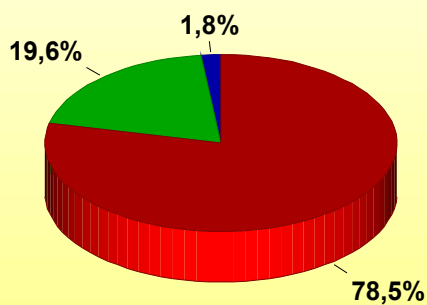
	Area m ²	kr/m ²	kr/år	
Bostäder	274	400	109 600	
Periodiskt underhåll				
Totalt:			109 600	109 600 kr

BETALNETTO Nettointäkt efter kapitalkostnader enl. ovan

c:a **278 820 kr**

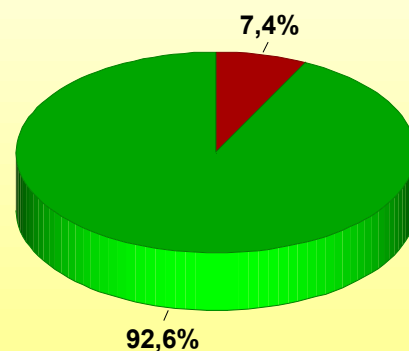
Fördelning av hyresintäkter

■ Bostadslägenheter
 ■ Förråd i uthus
■ Källarlokal



Fördelning av kostnader

■ Fastighetsavgift/-skatt
 ■ Drift & underhåll



CASHFLOW

Fastighet Getakärr 3:25

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

Avkastning efter direktavkastning 4,00 %

Antagna framtidsparabler

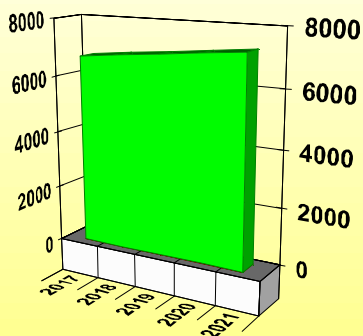
	Förändring/år i %		Förändring/år i %
Inflation	2,00	Taxeringsvärden	0,00
Hysesintäkter	2,00	Fastighetsavgift	3,00
Drifts- & underhållskostnader	2,00		

Summa:

Cashflow	2017	2018	2019	2020	2021
Hysesintäkter	386 700	394 434	402 323	410 369	418 576
Drift & underhåll	-109 600	-111 792	-114 028	-116 309	-118 635
Fastighets skatt	-3 520	-3 520	-3 520	-3 520	-3 520
Fastighetsavgift	-5 260	-5 418	-5 580	-5 748	-5 920
Driftsnetto	268 320	273 704	279 195	284 792	290 501
Direktavkastning	4,00 %	4,08 %	4,16 %	4,25 %	4,33 %
Betalnetto	268 320	273 704	279 195	284 792	290 501
Avkastning eget kapital	4,00 %	4,08 %	4,16 %	4,25 %	4,33 %
Avkastningsvärde	6 708 000	6 842 600	6 979 875	7 119 800	7 262 525
Direktavkastning	4,00 %	4,08 %	4,16 %	4,25 %	4,33 %
Värde i kr/m ²	24 844	25 342	25 851	26 369	26 898

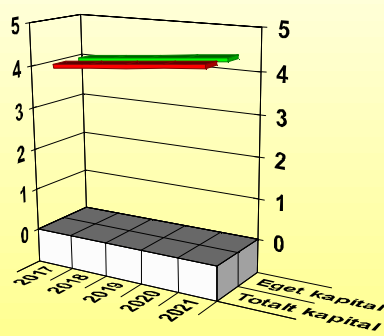
Avkastningsvärde

■ Externt kapital ■ Eget kapital



Direktavkastning

■ Totalt kapital ■ Eget kapital



Kvittens arvode

Mottaget av:

Per-Ake Jacob Zandhoff

Magasinsgatan 49 Lgh 1002
432 35 Varberg

- Kontant
 Check
 Överfört till konto på tillträdesdagen

Nummer:

Specifikation	Belopp, kr	Moms, kr	Summa, kr
Överenskommen förmedlingsprovision gällande Fastigheten Varberg Getakärr 3:25 enligt uppdragsavtal.	40 000	10 000	50 000
Gällande momssats: 25,00 %	40 000	10 000	50 000

KRONOR *****Femtiotusen*****

Godkänd för F-skatt

Momsreg.nr: SE556386948501

Ort och datum

Varberg den 3 februari 2015

Varberg & Falkenbergs Fastighetsbyrå AB

.....
Anders Carlsson
Fastighetsmäklare



AC02686

TILL SALU!



DJI_0040-3-HDR



IMG_9373



IMG_9370



IMG_9363



IMG_9365



IMG_9366

AC02686



IMG_9367



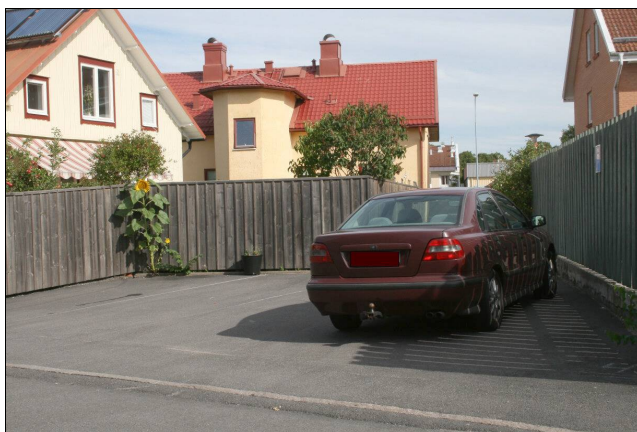
IMG_9368



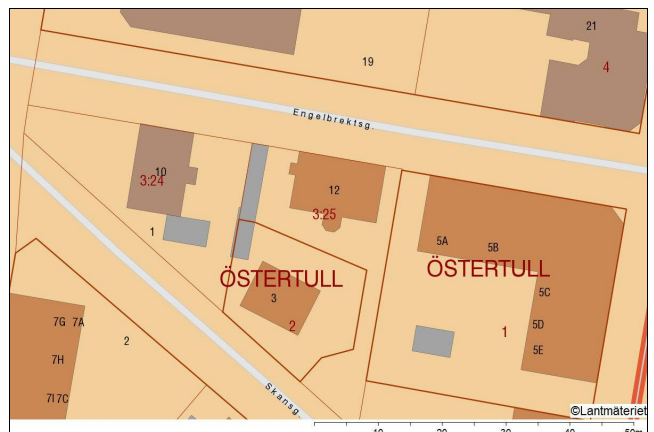
Köksinredning



Tvättstuga med maskin/tumlare/vask



Fyra asfalterade P-platser



Fastighetskarta