

Presentation

VARBERG & FALKENBERGS
FASTIGHETSBYRÅ

av

Fastigheterna Falkenberg Holmen 1:42-1:43



Hallvägen 3 A-B

Källsjö

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.

AC01962

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

BESKRIVNING

sammandrag

Fastighet	Fastigheten Falkenberg Holmen 1:42-1:43
Adress	Hallvägen 3 A-B
Område	Källsjö
Tomt	833 m ² , friköpt
Taxeringsvärde	1 013 000 kr (år 2018)

Byggnad

Byggnad Boningshus, 1 plans parhus

Areor/Hyres- Intäkter		Bruksarea, m²	Hyra, kr	Kr/m²
Bostadslägenheter		292	180 284	617
Summa:		292	180 284	Snitthyra 617

Omgivning

Allmänt	Blandad bostadsbebyggelse i mindre ort belägen ca 5 mil nordost om Falkenberg.
Kommunikation	10 min till Ullared som har det mesta i service samt ca 40 min till Varberg.
Parkering	Inom fastigheten, asfalterade uppfarter.
Närservice	Okomeskolan (grundskola), Älvseredskolan (grundskola), Apelskolan (grundskola, högstadie). Övrigt vad gäller butiker mm finns i Ullared ca 10 min bort.
Övrigt	Källsjö stugby, vackra naturområden och rikligt med sjöar.

Lån/Pantbrev

Pantbrev 2 st om totalt 2 842 000 kr

Ekonomi

Bruttointäkter	180 284 kr	
Drift & underhåll	c:a 73 000 kr	Schablonberäknat
Fastighetsavgift/-skatt	7 597 kr	Vid taxeringsår 2018 som grund
Driftsnetto	<u><u>c:a 99 687 kr</u></u>	
Betalnetto	<u><u>c:a 99 687 kr</u></u>	

Nyckeltal

Direktavkastning tot. kapital	c:a 6,65 %	
Direktavkastning eget kapital	c:a 6,65 %	Nettoförräntning eget kapital efter lån
Pris/Tax.värde (K/T)	1,48	
Pris/m² (K/BRA)	5 137 kr/m ²	Genomsnittspris bruksarea
Pris	1 500 000 kr	

fastighetsaffär

AC01962

FASTIGHETSBESKRIVNING

Fastighet	Fastigheten Falkenberg Holmen 1:42-1:43		
Adress	Hallvägen 3 A-B		
Område	Källsjö		
Lagfaren ägare	Hallandshärad Stenfastigheter Ab Alfred Wigelius Väg 10 412 49 Göteborg	Org.nr: 556540-9751	
Taxeringsvärde	Avser år 2018		
	Värderingsenhet	Tax.värde, kr	Värdeår
	Småhusmark	251 000	
	Småhusbyggnad	287 000	1991
	Småhusbyggnad	475 000	1991
Summa:		1 013 000	
Servitut etc	Andel i samfällighet/GA: Holmen GA:1		
Planbestämmelse	Källsjö samhälle(delav holmen 1:1) Byggnadsplan, beslutad Datum: 1975-09-23		

Tomt

833 m², friköpt

Byggnad

Boningshus, 1 plans parhus

Byggnadsår	Byggår: 1991 Renoveringar: Löpande
Beskrivning	Två styck parhus innehållande fyra lägenheter med två treor på vardera 81 kvm samt två tvåor på vardera 65 kvm. Samtliga lägenheter har tvättmaskin, torktumlare och diskmaskin. Fasad: Trä Stomme: Trä Fönster: 3-glas Bjälklag: Trä Utvändigt plåtarbete: Lackerad plåt Tak: Betongpannor Vidbyggda förråd
Värme, VA, El mm	Kommunalt Luftvärmexväxlare (Husqvarna), el. Mekanisk, typ TF
Energideklaration	
Sidobyggnader	

Areafördelning

Antal	Typ	Area, m ²	Hysesintäkt
4 st	Bostadslägenheter	292	180 284
Summa		292 m²	180 284 kr/år

AC01962

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	
Småhusmark	251 000			0	
Småhusbyggnad	287 000		1991	2 152	
Småhusbyggnad	475 000		1991	5 445	
Summa:				7 597	7 597 kr

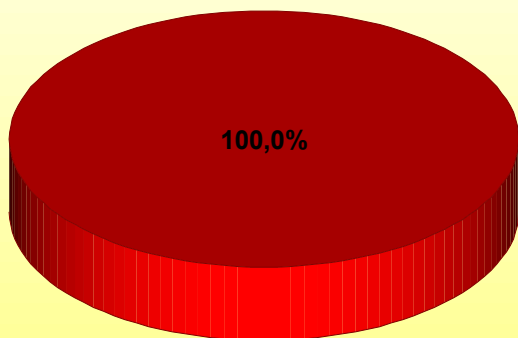
Drift & underhåll Schablonberäknat

	Area m ²	kr/m ²	kr/år	
Bostäder	292	250	73 000	
Totalt:			73 000	73 000 kr

BETALNETTO Nettointäkt efter kapitalkostnader enl. ovan c:a 99 687 kr

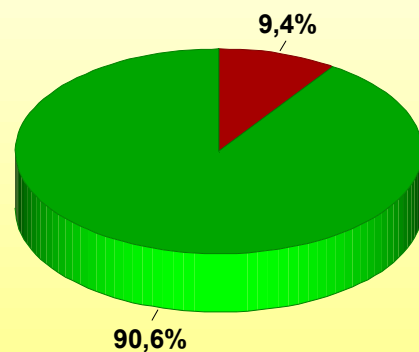
Fördelning av hyresintäkter

■ Bostadslägenheter



Fördelning av kostnader

■ Fastighetsavgift/-skatt ■ Drift & underhåll



Cashflow för Fastigheten Falkenberg Holmen 1:42

Kalkylförutsättningar

Avkastning efter köpeskilling	1 500 000 kr	Pris	1 500 000 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	180 284	183 890	187 568	191 319	195 145
Vakanser	-	-	-	-	-
Drift & underhåll	-73 000	-74 460	-75 949	-77 468	-79 017
Fastighetsskatt	-7 597	-7 597	-7 597	-7 597	-7 597
Övrigt					
Driftnetto	99 687	101 833	104 022	106 254	108 531
Direktavkastning	6,65 %	6,79 %	6,93 %	7,08 %	7,24 %
Ränta	-	-	-	-	-
Amorteringar	-	-	-	-	-
Rep. & ombyggn	-	-	-	-	-
Betalnetto	99 687	101 833	104 022	106 254	108 531
Avkastning eget kapital	6,65 %	6,79 %	6,93 %	7,08 %	7,24 %
Avkastningsvärde	1 500 000	1 531 323	1 564 241	1 597 805	1 632 045
Direktavkastning	6,65 %	6,79 %	6,93 %	7,08 %	7,24 %
Värde i kr/m²	5 137	5 244	5 357	5 472	5 589

Fastighet**Beteckning:** Falkenberg Holmen 1:42 (Tidigare beteckning: N-KÄLLSJÖ HOLMEN 1:42)**Fastighets-**
registret: Senaste ändring: 2003-11-25**Inskrivnings-**
registret: Ändringar t.o.m. 2018-06-05 redovisas, senaste ändring: 1998-03-13**Församling:** Källsjö (138222)

Socken: källsjö

Distrikt: Källsjö (104072)**Adress(er):** Hallvägen 3A, 3B**Ursprung:** Holmen 1:29**Areal:** **Land:** 833,0 m² **Vatten:** 0,0 m² **Totalt:** 833,0 m²**Koordinater:** 1. **X:** 6347734 **Y:** 1309815 **Karta:****Andel i** Holmen GA:1**SAMF/GA:****Åtgärder:** Avstyckning, 1976-04-23, 13-KÄL-129
Anläggningsåtgärd, 2003-11-25, 1382-03/67**Planer:** **Beslutade**1. **Källsjö samhälle(delav holmen 1:1)****Byggnadsplan:** 13-KÄL-131**Datum:** 1975-09-23**Lagfart**1. **Inskrivningsdag:** 1998-03-13 **Aktnr:** 4009

00556540-9751 Hallandshärad Stenfastigheter Ab

Alfred Wigelius Väg 10

412 49 Göteborg

Fång: Konkursförsäljning 1997-12-01**Köpeskilling:** 1 000 000 kr Avser hela fastigheten**Andel:** 1/1**Inteckningar**1. **Inskrivningsdag:** 1991-11-29 **Aktnr:** 44872 **Belopp:** 2 094 000 kr**Förmånsordningsnr:** 1**Gäller i:** Holmen 1:42-1:432. **Inskrivningsdag:** 1991-11-29 **Aktnr:** 44874 **Belopp:** 748 000 kr**Förmånsordningsnr:** 2**Gäller i:** Holmen 1:42-1:43**Totalt 2 st, 2 842 000 kr****Taxeringsenheter**1. **Taxeringsenhet, typ:** 220 - Småhusenhet, bebyggd**Senaste taxering:** 2015**Uppgiftsår:** 2017**Id:** 591155-2**Markvärde:** 251 kkr**Byggnadsvärde:** 762 kkr**Summa:** 1 013 kkr

Hel registerfastighet

Fastighet

Beteckning: Falkenberg Holmen 1:43 (Tidigare beteckning: N-KÄLLSJÖ HOLMEN 1:43)
Fastighetsregistret: Senaste ändring: 2003-11-25
Inskrivningsregistret: Ändringar t.o.m. 2018-06-07 redovisas, senaste ändring: 1998-03-13
Församling: Källsjö (138222)
 Socken: källsjö
Distrikt: Källsjö (104072)
Adress(er): Hallvägen 5A, 5B
Ursprung: Holmen 1:29
Areal: **Land:** 1066,0 m² **Vatten:** 0,0 m² **Totalt:** 1066,0 m²
Koordinater: 1. **X:** 6347708 **Y:** 1309819 **Karta:**

Andel i SAMF/GA: Holmen GA:1
Ätgärder: Avstyckning, 1976-04-23, 13-KÄL-129
 Anläggningsåtgärd, 2003-11-25, 1382-03/67

Planer: **Beslutade**
 1. **Källsjö samhälle(del av holmen 1:1)**
Byggnadsplan: 13-KÄL-131
Datum: 1975-09-23

Lagfart

1. **Inskrivningsdag:** 1998-03-13 **Aktnr:** 4011
 00556540-9751 Hallandshärad Stenfastigheter Ab
 Alfred Wigelius Väg 10
 412 49 Göteborg
Fång: Konkursförsäljning 1997-12-01
Köpeskilling: 1 000 000 kr Avser hela fastigheten
Andel: 1/1

Inteckningar

1.	Inskrivningsdag: 1991-11-29	Aktnr: 44872	Belopp: 2 094 000 kr
	Förmånsordningsnr: 1		
	Gäller i: Holmen 1:42-1:43		
2.	Inskrivningsdag: 1991-11-29	Aktnr: 44874	Belopp: 748 000 kr
	Förmånsordningsnr: 2		
	Gäller i: Holmen 1:42-1:43		

Totalt 2 st, 2 842 000 kr

Taxeringsenheter

1.	Taxeringsenhet, typ: 220 - Småhusenhet, bebyggd		
	Senaste taxering: 2015	Uppgiftsår: 2017	Id: 597488-2
	Markvärde: 265 kkr	Byggnadsvärde: 762 kkr	Summa: 1 027 kkr
	Hel registerfastighet		

Värderingsenhet: Småhusmark
Tax.värde: 265 kkr **Riktvärdeområde:** 1382053
Areal: 1066 m² **Fastighetsrättsliga förhållanden:** Självständig **Typ av bebyggelse:** Kedjehus
Tillgång till VA: Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp.
Belägenhet: Ej strand eller strandnära (mer än 150m)

Värderingsenhet: Småhusbyggnad
Tax.värde: 287 kkr **Fastighetsrättsliga förhållanden:** Självständig **Typ av bebyggelse:** Kedjehus
Boarea: 66 m² **Biarea:** 7 m² **Total värdegrundande area:** 67 m²
Nybyggnadsår: 1991 **Värderingsår:** 1991
Summa standardpoäng: 27

Värderingsenhet: Småhusbyggnad
Tax.värde: 475 kkr **Fastighetsrättsliga förhållanden:** Självständig **Typ av bebyggelse:** Kedjehus
Boarea: 81 m² **Biarea:** 7 m² **Total värdegrundande area:** 82 m²
Nybyggnadsår: 1991 **Värderingsår:** 1991
Summa standardpoäng: 26

Tidigare ägare

- Namn:** Kustbyggens Fastighets K/b Nr 2
Ägd/innehavd andel: 1/1 **Fång:** Köp 1991-04-17
Överlåten andel: 1/1
Köpeskilling: 178 608 kr

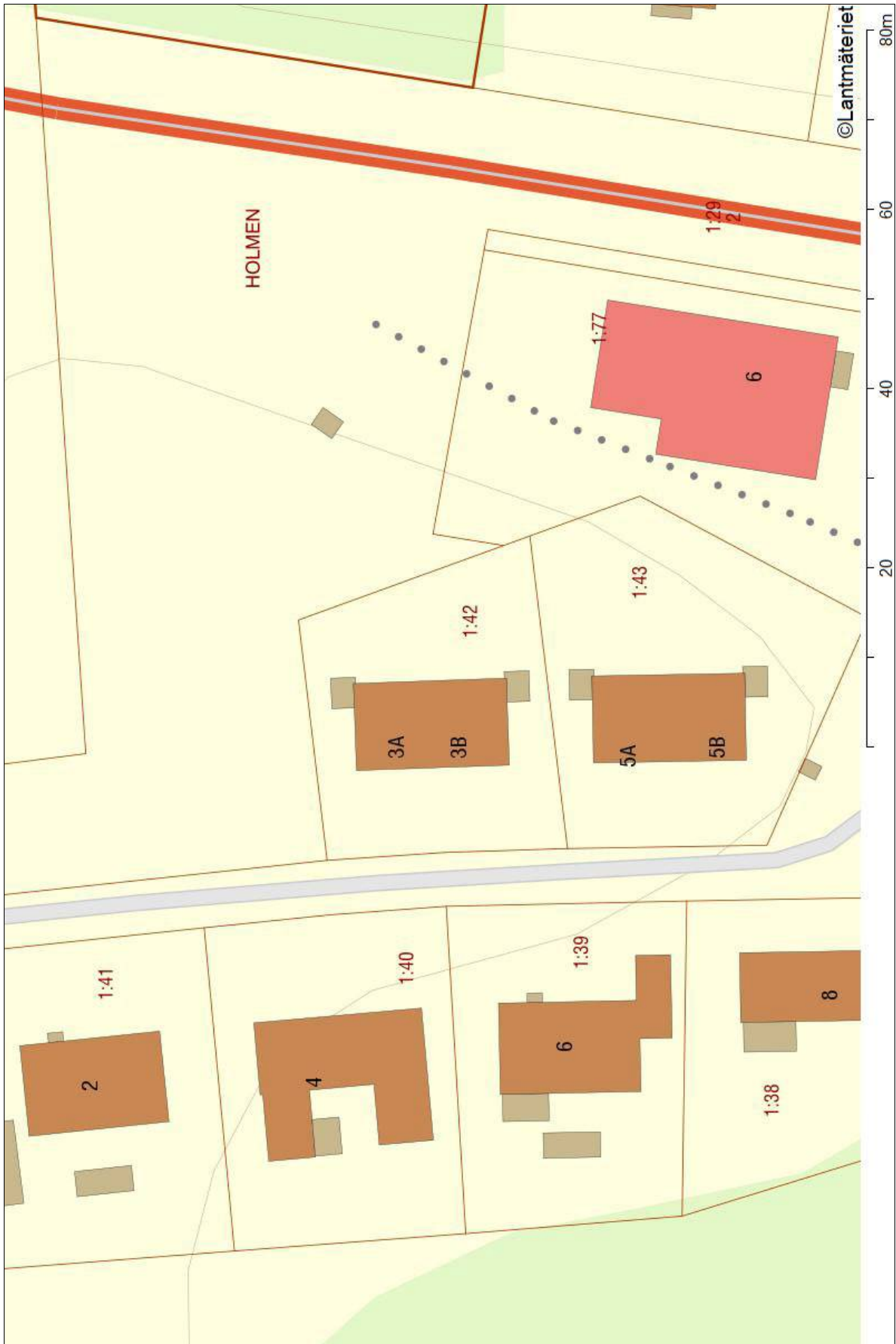
Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet
Fastighetsinskrivning
761 80 Norrtälje
0771-636363

Ajourförande lantmäterimyndighet

Lantmäteriet
Box 603
301 16 Halmstad
0771-636363

***** **Lantmäteriet och Skatteverket 2018-06-12** *****



AC01962