

av Fastigheten Falkenberg Sonetten 1



Stampens väg 7 a-b, 9 a-b
Slätten
Falkenberg

www.vffab.se

För mer information, kontakta:
Anders Carlsson eller Samuel Olsson
Varberg & Falkenbergs Fastighetsbyrå AB
Tel: 0340-84260 : 0346-84200 Mobil: 070-568 42 00, 070-221 40 07

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.

AC1120

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

BESKRIVNING

sammandrag

Fastighet	Falkenberg Sonetten 1
Adress	Stampens väg 7 A-B, 9 A-B
Område	Slätten
Tomt	1 339 m ² , friköpt
Taxeringsvärde	3 146 000 kr (år 2018)

Byggnad

Byggnad Slätten Parhus x 2

Areor/Hyres- Intäkter		Bruksarea, m²	Hyra, kr	Kr/m²
Bostäder		412	384 456	933
summa:		412	384 456	

Lån

Långivare	Belopp, kr	Ränta%	C:a ränta kr/år	Amort kr/år	Bundet t.o.m.
Summa					

Pantbrev 5 st om totalt 2 890 000 kr

Ekonomi

Bruttointäkter	384 456 kr	Enligt hyreslistor för 2018
Drift & underhåll	c:a 113 300 kr	Schablonberäknat
Fastighetsskatt	21 428 kr	Vid taxeringsår 2018 som grund
Driftsnetto	<u><u>c:a 249 728 kr</u></u>	
Betalnetto	<u><u>c:a 249 728 kr</u></u>	

Nyckeltal

Direktavkastning tot. kapital	c:a 4,20 %	
Direktavkastning eget kapital	c:a 4,20 %	Nettoförräntning eget kapital efter lån
Pris/Tax.värde (K/T)	1,89	
Pris/m² (K/BRA)	14 442 kr/m ²	Genomsnittspris bruksarea
Pris	5 950 000 kr	eller högstbjudande

fastighetsaffär

AC1120

FASTIGHETSBEKRIVNING

Fastighet Fastigheten Falkenberg Sonetten 1

Adress Stampens väg 7 A-B, 9 A-B

Område Slätten

Taxeringsvärde	Avser år 2018		
	Värderingsenhet	Tax.värde, kr	Värdeår
	Småhusbyggnad	387 000	1987
	Småhusbyggnad	774 000	1987
	Småhusmark	412 000	
	Småhusbyggnad	774 000	1987
	Småhusbyggnad	387 000	1987
	Småhusmark	412 000	
Summa:		3 146 000	

Servitut etc Se CFD

Planbestämmelse Ågård, stg 1209 mfl
Stadsplan, beslutad
Datum: 1968-01-30

Sonetten
Tomtindelning, beslutad
Datum: 1970-09-14

Tomt

1 339 m², friköpt Asfalterade P-platser, trädgårdstappa till varje lgh.

Byggnad

Slätten Parhus x 2

Byggnadsår 1987. Nymålat samt fasadrenoverat under senare år. Alla vitvaror utbytta från slutet 2006 och framåt. Två lägenheter helt genomgångna 2017/2018.
Nya staket mellan lägenheterna och runt hela fastigheten.

Beskrivning Två styck identiska parhus innehållande vardera 2 st lägenheter i 1½ plan på 103 kvm/lgh.
Gjuten platta.
Trästomme, träfasad, yttertack av betongpannor, 3-glasfönster, separata förråd. Varje lägenhet har egen uteplats och balkong.

Fasad: Trä
Stomme: Trä
Fönster: 3-glas
Bjälklag: Trä
Utvändigt plåtarbete: Lackerad plåt
Tak: Betongpannor
Grundläggning: Betongplatta
Energideklaration: Utförd
Sidobyggnader: Separat förrådshus.

Värme, VA, El mm Kommunalt
Oljefyllda elradiatorer. Frånluftsvärmepump som ger tappvarmvatten och förvärmer tilluften. Kallhyror, vatten o Rh ingår i hyran

Energideklaration

Sidobyggnader

AC1120

Areafördelning

Enligt taxeringsinformation

Antal	Typ	Area, m ²	Hysesintäkt	
4 st	Bostäder	412	384 456	kallhyra 2018
Summa		412 m²	384 456	kr/år

EKONOMI sammandrag

VARBERG & FALKENBERGS FASTIGHETSBYRÅ

Fastighet	Fastigheten Falkenberg Sonetten 1
Taxeringsvärde	3 146 000 kr (år 2018) Taxeringskod 220 Småhusenhet, bebyggd
Pantbrev	5 st om totalt 2 890 000 kr

Befintliga lån

Långivare	Belopp, kr	Ränta%	Amort kr/år	Räntejusteras	Bundet t.o.m.
Summa	0		0		
Kontantinsats	5 950 000				
Pris/Värde	5 950 000	eller högstbjudande			

Intäkter

Hyresintäkter	Enligt hyreslistor för 2018			
		m²	kr/m²	kr
	Bostäder	412	933	384 456
	Summa:	412	Snitthyra 933	384 456

Kostnader

Räntekostnader Befintliga lån, brutto c:a 0 kr

Amorteringar Befintliga lån c:a 0 kr

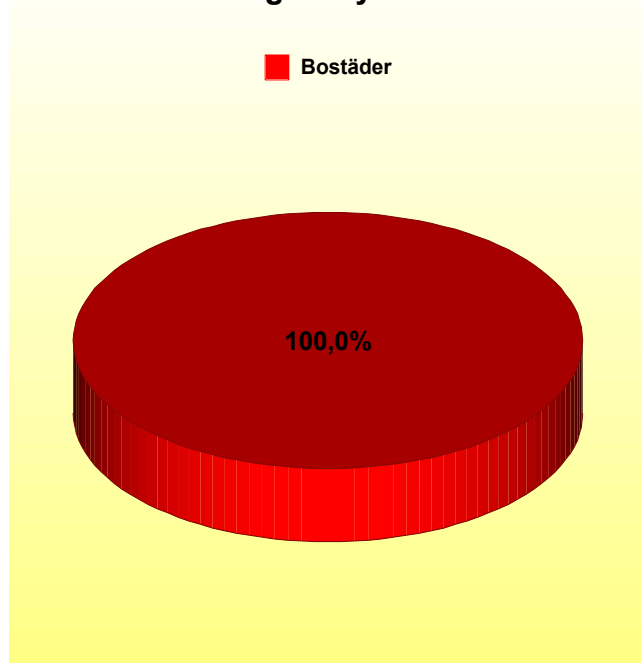
**Fastighets-
avgift/-skatt** Vid taxeringsår 2018 som grund

Värderingsenhet	Tax.värde, kr	Ant lgh	Värdeår	Avgift/skatt kr	
Småhusbyggnad	387 000		1987	2 902	
Småhusbyggnad	774 000		1987	7 812	
Småhusmark	412 000			0	
Småhusbyggnad	774 000		1987	7 812	
Småhusbyggnad	387 000		1987	2 902	
Småhusmark	412 000			0	
Summa:				21 428	21 428 kr

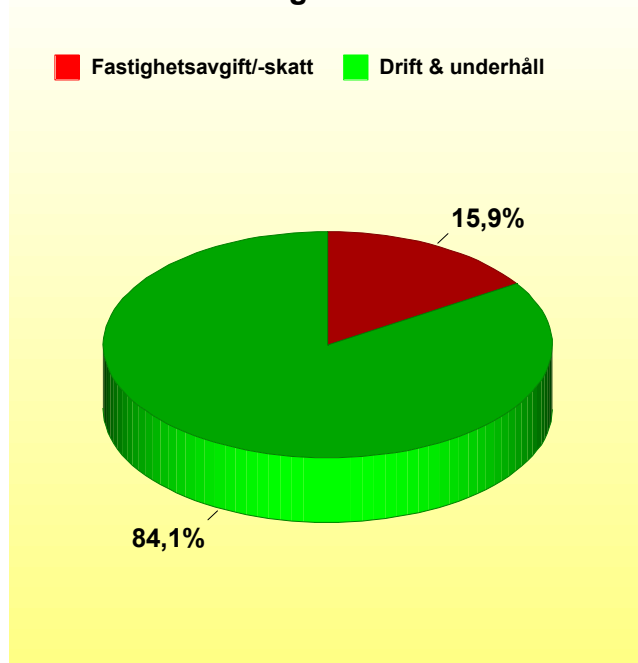
Drift & underhåll	Schablonberäknat	Area m ²	kr/m ²	kr/år	
	Slätten 4 lgh	412	275	113 300	
Totalt:				113 300	113 300 kr

BETALNETTO Nettointäkt efter kapitalkostnader enl. ovan c:a 249 728 kr

Fördelning av hyresintäkter



Fördelning av kostnader



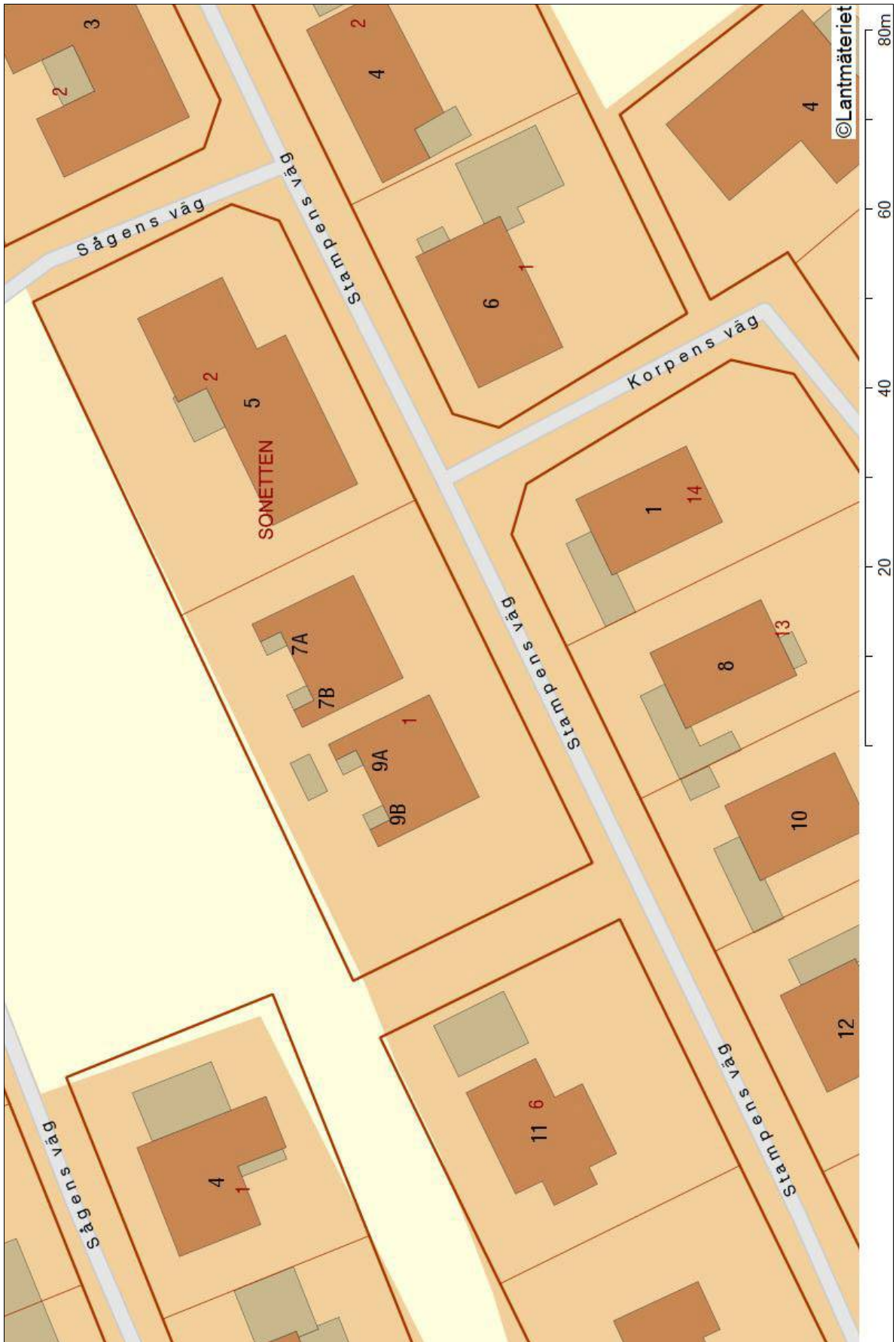
Cashflow för Fastigheten Falkenberg Sonetten 1

Kalkylförutsättningar

Avkastning efter köpeskilling	5 950 000 kr	Pris	5 950 000 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	384 456	392 145	399 988	407 988	416 148
Vakanser	-	-	-	-	-
Drift & underhåll	-113 300	-115 566	-117 877	-120 235	-122 640
Fastighetsskatt	-21 428	-21 428	-21 428	-21 428	-21 428
Övrigt					
Driftnetto	249 728	255 151	260 683	266 325	272 080
Direktavkastning	4,20 %	4,29 %	4,38 %	4,48 %	4,57 %
Ränta	-	-	-	-	-
Amorteringar	-	-	-	-	-
Rep. & ombyggn	-	-	-	-	-
Betalnetto	249 728	255 151	260 683	266 325	272 080
Avkastning eget kapital	4,20 %	4,29 %	4,38 %	4,48 %	4,57 %
Avkastningsvärde	5 950 000	6 075 024	6 206 738	6 341 071	6 478 095
Direktavkastning	4,20 %	4,29 %	4,38 %	4,48 %	4,57 %
Värde i kr/m²	14 442	14 745	15 065	15 391	15 724



AC1120

stampens väg 7



Stampens väg 7



1



2



3



4



5

AC1120



6



7



8



9



10



11