

## av Fastigheten Varberg Uttern 8



## Göteborgsvägen 9 Centrum Varberg

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

---

För mer information, kontakta:  
Anders Carlsson  
Varberg & Falkenbergs Fastighetsbyrå AB  
Tel: 0340-84260 : 0346-84200  
E-post: [anders@vffab.se](mailto: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.

AC03762

# BESKRIVNING

## sammandrag

<b>Fastighet</b>	<b>Fastigheten Varberg Uttern 8</b>
<b>Adress</b>	Göteborgsvägen 9 432 45 Varberg
<b>Område</b>	Centrum
<b>Tomt</b>	958 m <sup>2</sup> , friköpt
<b>Taxeringsvärde</b>	4 177 000 kr (år 2018)

### Byggnad

**Byggnad** Hyreshusenhet, bostäder.

<b>Areor/Hyres- Intäkter</b>		<b>Bruksarea, m<sup>2</sup></b>	<b>Hyra, kr</b>	<b>Kr/m<sup>2</sup></b>
Bostadslägenheter		428	432 824	1 011
<b>Summa:</b>		<b>428</b>	<b>432 824</b>	Snitthyra <b>1 011</b>

### 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 Societétsparken.

**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.

**Övrigt** Byggrätt för fristående byggnad på tomten på ca 50 kvm i byggyta.

### Lån/Pantbrev

**Pantbrev** 4 st om totalt 3 600 000 kr

### Ekonomi

<b>Bruttointäkter</b>	432 824 kr	Enligt hyreslistor för 2018
<b>Drift &amp; underhåll</b>	c:a 128 400 kr	Schablonberäknat/kallhyror
<b>Fastighetsavgift/-skatt</b>	6 685 kr	Vid taxeringsår 2018 som grund
<b>Driftsnetto</b>	<u><u>c:a 297 739 kr</u></u>	
<b>Betalnetto</b>	<u><u>c:a 297 739 kr</u></u>	

### Nyckeltal

<b>Direktavkastning tot. kapital</b>	c:a 3,77 %	
<b>Direktavkastning eget kapital</b>	c:a 3,77 %	Nettoförräntning eget kapital efter lån
<b>Pris/Tax.värde (K/T)</b>	1,89	
<b>Pris/m<sup>2</sup> (K/BRA)</b>	18 458 kr/m <sup>2</sup>	Genomsnittspris bruksarea
<b>Pris</b>	<b>7 900 000 kr</b>	som utgångsbud

### Fastighetsaffär

AC03762

# FASTIGHETSBEKRIVNING

<b>Fastighet</b>	<b>Fastigheten Varberg Uttern 8</b>		
<b>Adress</b>	Göteborgsvägen 9 432 45 Varberg		
<b>Område</b>	Centrum		
<b>Lagfaren ägare</b>	Hans Martin Svensson Gnejsgatan 19 432 38 Varberg	Pers.nr: 19680112-5516	
	Hans Bertil Diding Apelviksvägen 25 432 53 Varberg	Pers.nr: 19440915-4699	
<b>Taxeringsvärde</b>	Avser år 2018 Värderingsenhet Hyreshusbyggn för bostäder Hyreshusmark för bostäder	Tax.värde, kr 3 095 000 1 082 000 4 177 000	Värdeår 1985
<b>Summa:</b>			
<b>Planbestämmelse</b>	Fornlämning, beslutad  Haren, laxen och uttern Detaljplan, beslutad Datum: 2011-11-10 Genomförande: Början 2011-12-13 slut 2016-12-12		

## Tomt

958 m<sup>2</sup>, friköpt Gräs och planteringar samt asfalterade p-platser

## Byggnad

### Hyreshusenhet, bostäder.

<b>Byggnadsår</b>	Byggår: 1935 Värdeår 1985 Renoveringar: Om/tillbyggt mitten av 80-talet
<b>Beskrivning</b>	Källarplan innehållande gemensam tvättstuga, lägenhetsförråd samt cykelförråd och teknikutrymmen. De övriga planen innehåller lägenheter fördelade såsom 4 x 3 rok samt 1 x 2,5 rok. Totalt ca 428 kvm. Fasad: Steniskivor Stomme: Trä Fönster: 3-glas Bjälklag: Trä Utvändigt plåtarbete: Lackerad plåt Tak: Betongpannor Grundläggning: Betongplatta/Källare
<b>Värme, VA, El mm</b>	Kommunalt Direktverkande el, kallhyror. Mekanisk
<b>Energideklaration</b>	Ja
<b>OVK</b>	Ja

AC03762

**Areafördelning**

Antal	Typ	Area, m <sup>2</sup>	Hyresintäkt	
5 st	Bostadslägenheter	428	432 824	2018
<b>Summa</b>		<b>428 m<sup>2</sup></b>	<b>432 824</b>	kr/år

# EKONOMI sammandrag

## VARBERG & FALKENBERGS FASTIGHETSBYRÅ

<b>Fastighet</b>	<b>Fastigheten Varberg Uttern 8</b>
<b>Taxeringsvärde</b>	4 177 000 kr (år 2018) Taxeringskod 320 Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder
<b>Pantbrev</b>	4 st om totalt 3 600 000 kr

### Befintliga lån

Långivare	Belopp, kr	Ränta%	Amort kr/år	Räntejusteras	Bundet t.o.m.
<b>Summa</b>	<b>0</b>		<b>0</b>		
<b>Kontantinsats</b>	7 900 000				
<b>Pris/Värde</b>	<b>7 900 000</b>	som utgångsbud			

### Intäkter

<b>Hyresintäkter</b>	Enligt hyreslistor för 2018			
		<b>m<sup>2</sup></b>	<b>kr/m<sup>2</sup></b>	<b>kr</b>
	Bostadslägenheter	428	1 011	432 824
	<b>Summa:</b>	<b>428</b>	Snitthyra <b>1 011</b>	<b>432 824</b>

### 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	
Hyreshusbyggn för bostäder	3 095 000	5	1985	6 685	
Hyreshusmark för bostäder	1 082 000			0	
<b>Summa:</b>				<b>6 685</b>	6 685 kr

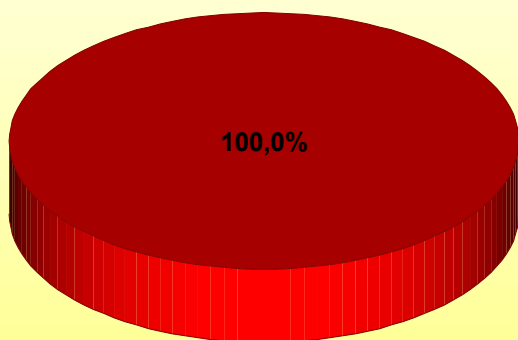
**Drift & underhåll** Schablonberäknat/kallhyror

	Area m <sup>2</sup>	kr/m <sup>2</sup>	kr/år	
Bostäder	428	300	128 400	
<b>Totalt:</b>			<b>128 400</b>	128 400 kr

**BETALNETTO** Nettointäkt efter kapitalkostnader enl. ovan c:a 297 739 kr

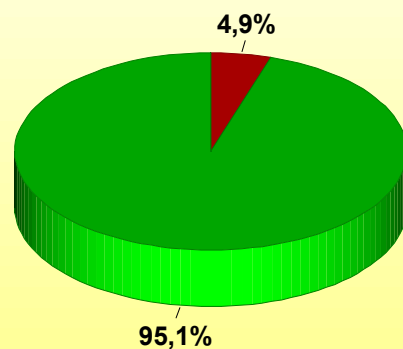
### Fördelning av hyresintäkter

■ Bostadslägenheter



### Fördelning av kostnader

■ Fastighetsavgift/-skatt ■ Drift & underhåll



# CASHFLOW

Fastighet Uttern 8

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

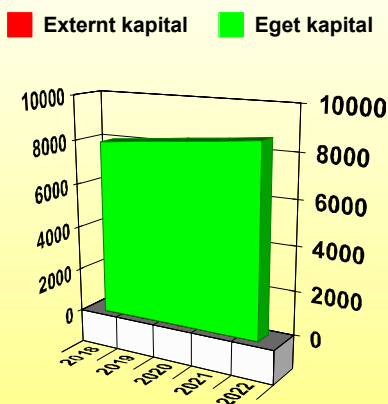
<b>Avkastning efter direktavkastning</b>	<b>3,75 %</b>	
<b>Antagna framtidsparabler</b>	Förändring/år i %	Förändring/år i %
Inflation	2,00	Taxeringsvärden 0,00
Hysesintäkter	2,00	Fastighetsavgift 3,00
Drifts- & underhållskostnader	2,00	

## Lån

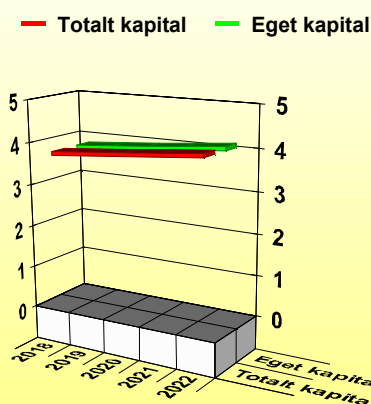
Befintliga lån	Belopp kr	Ränta%	Amortering	Ränta kr	Amortering kr
Varbergs Sparbank	0	0,00			
<b>Summa:</b>					

Cashflow	2018	2019	2020	2021	2022
Hysesintäkter	432 824	441 480	450 310	459 316	468 502
Drift & underhåll	-128 400	-130 968	-133 587	-136 259	-138 984
Fastighetsskatt	-0	-0	-0	-0	-0
Fastighetsavgift	-6 685	-6 886	-7 092	-7 305	-7 524
<b>Driftsnetto</b>	<b>297 739</b>	<b>303 626</b>	<b>309 631</b>	<b>315 752</b>	<b>321 994</b>
Direktavkastning	3,75 %	3,82 %	3,90 %	3,98 %	4,06 %
<b>Betalnetto</b>	<b>297 739</b>	<b>303 626</b>	<b>309 631</b>	<b>315 752</b>	<b>321 994</b>
Avkastning eget kapital	3,75 %	3,82 %	3,90 %	3,98 %	4,06 %
<b>Avkastningsvärde</b>	<b>7 939 707</b>	8 096 693	8 256 827	8 420 053	8 586 507
Direktavkastning	3,75 %	3,82 %	3,90 %	3,98 %	4,06 %
Värde i kr/m <sup>2</sup>	18 550	18 917	19 291	19 673	20 061

### Avkastningsvärde



### Direktavkastning



**Fastighet**

**Beteckning:** Varberg Uttern \*8 (Tidigare beteckning: N-VARBERG \* UTTERN:8)  
**Fastighetsregistret:** Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig  
**Inskrivningsregistret:** Ändringar t.o.m. 2018-02-05 redovisas, senaste ändring: 2010-12-09  
**Församling:** Varberg (138301)  
**Distrikt:** Varberg (104054)  
**Adress(er):** Göteborgsvägen 9  
**Ursprung:** Varberg 1:248, 1:262  
**Areal:** **Land:** 958,0 m<sup>2</sup> **Vatten:** 0,0 m<sup>2</sup> **Totalt:** 958,0 m<sup>2</sup>  
**Koordinater:** 1. **X:** 6337736 **Y:** 1284968 **Karta:**

**Åtgärder:** Tomtmätning, 1928-02-25, 1383K-11/1928  
 Sammanläggning, 1935-02-18,

**Planer:** **Beslutade**  
 1. **Fornlämning:** 1516:0060:0001  
 2. **Haren, laxen och uttern**  
**Detaljplan:** 1383K-P2012/1  
**Datum:** 2011-11-10 **Laga kraft:** 2011-12-12  
**Genomförande:** Början 2011-12-13 slut 2016-12-12

**Lagfart**

- Inskrivningsdag:** 2003-01-10 **Aktnr:** 804  
 19680112-5516 Hans Martin Svensson  
 Gnejsgatan 19  
 432 38 Varberg  
**Fång:** Köp 2002-12-11  
**Köpeskilling:** 3 000 000 kr Avser hela fastigheten  
**Andel:** 1/2
- Inskrivningsdag:** 2003-01-10 **Aktnr:** 805  
 19440915-4699 Hans Bertil Diding  
 Apelviksvägen 25  
 432 53 Varberg  
**Fång:** Köp 2002-12-11  
**Köpeskilling:** 3 000 000 kr Avser hela fastigheten  
**Andel:** 1/2

**Inteckningar**

- |    |                                    |                     |                             |
|----|------------------------------------|---------------------|-----------------------------|
| 1. | <b>Inskrivningsdag:</b> 2003-01-10 | <b>Aktnr:</b> 809   | <b>Belopp:</b> 1 100 000 kr |
|    | <b>Förmånsordningsnr:</b> 1        |                     |                             |
|    | <b>Gäller i:</b> Uttern 8          |                     |                             |
| 2. | <b>Inskrivningsdag:</b> 2003-01-10 | <b>Aktnr:</b> 810   | <b>Belopp:</b> 1 100 000 kr |
|    | <b>Förmånsordningsnr:</b> 2        |                     |                             |
|    | <b>Gäller i:</b> Uttern 8          |                     |                             |
| 3. | <b>Inskrivningsdag:</b> 2003-01-10 | <b>Aktnr:</b> 811   | <b>Belopp:</b> 800 000 kr   |
|    | <b>Förmånsordningsnr:</b> 3        |                     |                             |
|    | <b>Gäller i:</b> Uttern 8          |                     |                             |
| 4. | <b>Inskrivningsdag:</b> 2010-12-09 | <b>Aktnr:</b> 35382 | <b>Belopp:</b> 600 000 kr   |
|    | <b>Förmånsordningsnr:</b> 4        |                     |                             |
|    | <b>Gäller i:</b> Uttern 8          |                     |                             |

**Totalt 4 st, 3 600 000 kr**

**Taxeringsenheter**

- Taxeringsenhet, typ:** 320 - Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder

AC03762



**Senaste taxering:** 2016  
**Markvärde:** 1 082 kkr  
Hel registerfastighet

**Uppgiftsår:** 2017  
**Byggnadsvärde:** 3 095 kkr

**Id:** 281864-3  
**Summa:** 4 177 kkr

**Värderingsenhet:** Hyreshusmark för bostäder  
**Tax.värde:** 1 082 kkr **Riktvärdeområde:** 1383026  
**Byggrätt:** 492 m<sup>2</sup> **Riktvärde :** 2 200 kr/m<sup>2</sup>

**Värderingsenhet:** Hyreshusbyggnad för bostäder  
**Tax.värde:** 3 095 kkr **Nybyggnadsår:** 1935 **Värderingsår:** 1985  
**Boarea:** 428 m<sup>2</sup>

#### **Tidigare ägare**

- Namn:** Ingvarsson, Stig  
**Ägd/innehavd andel:** 1/2 **Fång:** Köp 1985-01-02  
**Överlåten andel:** 1/2
- Namn:** Larsson, Lars-Eric  
**Ägd/innehavd andel:** 1/2 **Fång:** Köp 1985-01-02  
**Överlåten andel:** 1/2

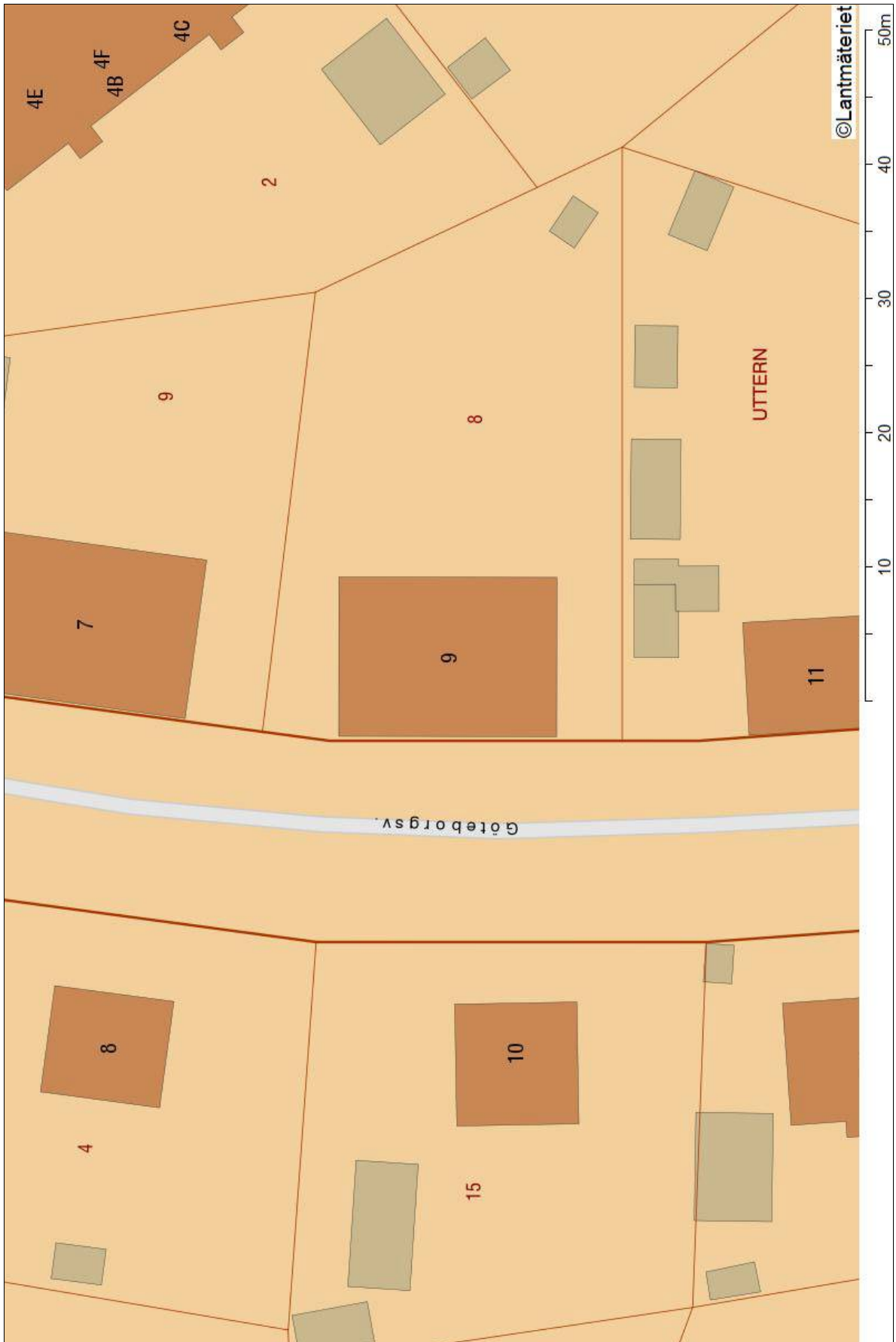
#### **Ajourförande inskrivningsmyndighet**

Lantmäteriet  
Fastighetsinskrivning  
761 80 Norrtälje  
0771-636363

#### **Ajourförande lantmäterimyndighet**

Lantmäterimyndigheten i Varbergs Kommun  
432 80 Varberg  
0340-88180

\*\*\*\*\* **Lantmäteriet och Skatteverket 2018-02-06** \*\*\*\*\*



AC03762