

av
Fastigheten Falkenberg Kärreberg 3:21



Brogatan 12
Vessigebro
Falkenberg

www.vffab.se

Anders Carlsson
Varberg & Falkenbergs Fastighetsbyrå AB
Tel: 0340-84260 : 0346-84200

BESKRIVNING

sammandrag

Fastighet	Falkenberg Kärreberg 3:21
Adress	Brogatan 12 311 64 Vessigebro
Område	Vessigebro
Tomt	1 714 m ² , friköpt
Taxeringsvärde	1 466 000 kr (år 2018)

Byggnad

Byggnad	Flerfamiljsfastighet			
Bruksarea	Bostadslägenheter	Bruksarea, m ²	Hyra, kr	Kr/m ²
	Summa:	312	336 502	1 079

Lån

Långivare	Belopp, kr	Ränta%	C:a ränta kr/år	Amort kr/år	Bundet t.o.m.
Summa					
Pantbrev	8 st om totalt 2 240 000 kr				

Ekonomi

Bruttointäkter	336 502 kr	Enligt hyreslistor för 2017
Drift & underhåll	c:a 118 560 kr	Schablonberäknat (fast drift ca 59.000,-)
Fastighetsskatt	4 398 kr	Vid taxeringsår 2018 som grund
Driftsnetto	<u>c:a 213 544 kr</u>	
Betalnetto	<u>c:a 213 544 kr</u>	

Nyckeltal

Direktavkastning tot. kapital	c:a 5,15 %	
Direktavkastning eget kapital	c:a 5,15 %	Nettoförräntning eget kapital efter lån
Pris/Tax.värde (K/T)	2,83	
Pris/m² (K/BRA)	13 301 kr/m ²	Genomsnittspris bruksarea
Pris	4 150 000 kr	som utgångsbud

FASTIGHETS- BESKRIVNING

Fastighet Falkenberg Kärreberg 3:21

Adress Brogatan 12
311 64 Vessigebro

Område Vessigebro

Lagfaren ägare Vessigebro Fastigheter AB
Berta Jönssons Väg 2 Lgh 1001
302 41 Halmstad

Org.nr: 556790-2233

Taxeringsvärde Avser år 2018

Taxeringsenhet	Tax.värde, kr	Värdeår
Bostäder	1 329 000	1986
Summa:	1 466 000	

Servitut etc Andel i samfällighet/GA: Vessige GA:2
Last, Avtals servitut: Kraftledning, nätstation, 1382IM-08/16580
Last, Avtals servitut: Kraftledning, transformator, 1382IM-09/5849
Last, Ledningsrätt: Vatten och avlopp, 1382-93/4
Last, Avtals servitut: Kraftledning, nätstation, 1382IM-08/16580
Last, Avtals servitut: Kraftledning, transformator, 1382IM-09/5849
Last, Avtals servitut: Ledning, 13-IM2-70/2024
Last, Avtals servitut: Pannrum, 13-IM2-81/15784
Inskrivning, Nyttjanderätt tele, 60/3165

Planbestämmelse Kärreberg 3:2 m fl
Byggnadsplan, beslutad
Datum: 1983-05-18
Genomförande: slut 1992-06-30

Väg 700 i vessigebro
Vägplan, avregistrerad
Datum: 2008-09-27

Tomt

1 714 m², friköpt P-Platser, gräs och planteringar

Byggnad

Flerfamiljsfastighet

Byggnadsår Byggår: 1997

Renoveringar: Renoverat 2008 samt löpande underhåll. Ommålad 2013.

Beskrivning Fastighet uppförd i trä, två våningar. Trästomme, treglasfönster, balkonger på gavel. Källare.

4 st lägenheter på 2 rok a' 55 kvm, 2 st 2 rok a' 46 kvm

I källaren finns inrett kontor med wc samt förråd.

Fasad: Trä

Stomme: Trä

Fönster: 3-glas

Bjälklag: Trä

Utvändigt plåtarbete: Lackerad plåt

Grundmur: Betong

Tak: Betongpannor

Grundläggning: Betongplatta

Kommunalt

Vattenburet system med Jordvärmepump.

Areafördelning

Enligt säljarens information

Antal	Typ	Area, m ²	Hysesintäkt
6 st	Bostadslägenheter	312	336 502 Varmhyra 2017
Summa		312 m²	336 502 kr/år

EKONOMI sammandrag

VARBERG & FALKENBERGS FASTIGHETSBYRÅ

Fastigheter	Falkenberg Kärreberg 3:21
Taxeringsvärde	1 466 000 kr (år 2018) Taxeringskod 320 Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder
Pantbrev	8 st om totalt 2 240 000 kr

Befintliga lån

Långivare	Belopp, kr	Ränta%	Amort kr/år	Räntejusteras	Bundet t.o.m.
Summa	0		0		
Kontantinsats	4 150 000				
Pris/Värde	4 150 000	som utgångsbud			

Intäkter

Hyresintäkter	Enligt hyreslistor för 2017 Bostadslägenheter	312 m ²	1 078 kr/m ²	336 502 kr
Summa:				336 502 kr

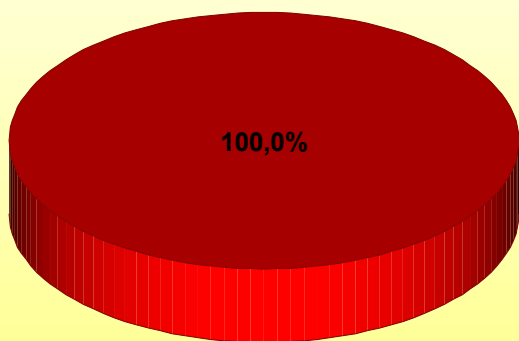
Utgifter

Räntekostnader	Befintliga lån, brutto			c:a 0 kr
Amorteringar	Befintliga lån			c:a 0 kr
Fastighetsskatt	Vid taxeringsår 2018 som grund			
	Taxeringsenhet	Tax.värde, kr	Värdeår	Skatt
	Bostäder	1 329 000	1986	3 987 kr
Summa:				4 398 kr
				4 398 kr
Drift & underhåll	Schablonberäknat (fast drift ca 59.000 kr/m ²)			
	Bostäder	312	380	118 560
Totalt:				118 560
				118 560 kr

BETALNETTO Nettointäkt efter kapitalkostnader enl. ovan c:a 213 544 kr

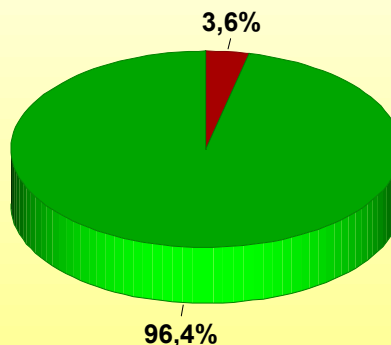
Fördelning av hyresintäkter

■ Bostadslägenheter



Fördelning av kostnader

■ Fastighetsavgift/-skatt ■ Drift & underhåll



AC850

CASHFLOW

Fastighet Kärreberg 3:21

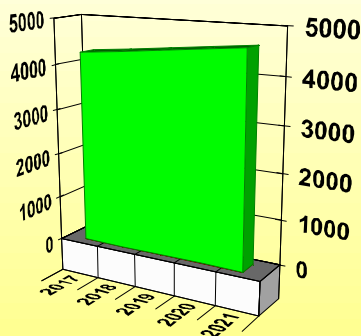
Förutsättningar (Intäkter, kostnader, etc. från specifikation i dokument "Ekonomi sammandrag")

Avkastning efter direktavkastning	5,00 %		
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	336 502	343 232	350 097	357 099	364 241
Drift & underhåll	-118 560	-120 931	-123 350	-125 817	-128 333
Fastighets skatt	-0	-0	-0	-0	-0
Fastighetsavgift	-4 398	-4 530	-4 666	-4 806	-4 950
Driftsnetto	213 544	217 771	222 081	226 476	230 958
Direktavkastning	5,00 %	5,10 %	5,20 %	5,30 %	5,41 %
Betalnetto	213 544	217 771	222 081	226 476	230 958
Avkastning eget kapital	5,00 %	5,10 %	5,20 %	5,30 %	5,41 %
Avkastningsvärde	4 270 880	4 355 420	4 441 620	4 529 520	4 619 160
Direktavkastning	5,00 %	5,10 %	5,20 %	5,30 %	5,41 %
Värde i kr/m ²	13 688	13 959	14 235	14 517	14 805

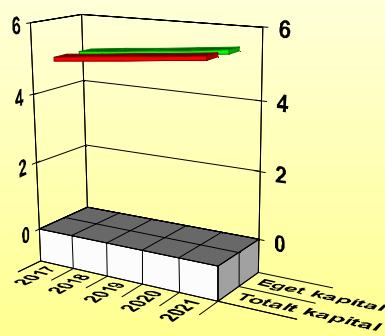
Avkastningsvärde

■ Externt kapital ■ Eget kapital



Direktavkastning

■ Totalt kapital ■ Eget kapital



Fastighet

Beteckning: Falkenberg Kärreberg 3:21 (Tidigare beteckning: N-ALFSHÖG KÄRREBERG 3:21)
Fastighetsregistret: Senaste ändring: 2009-03-20
 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig. Fastighetens andelar i samfälligheter är inte utredda
Inskrivningsregistret: Ändringar t.o.m. 2018-02-27 redovisas, senaste ändring: 2009-12-30
Församling: Vessige (138213)
 Socken: alfshög
Distrikt: Alfshög (104041)
Adress(er): Brogatan 12
Ursprung: Kärreberg 3:2
Avskild mark: Kärreberg 3:76
Areal: Land: 1714,0 m² Vatten: 0,0 m² Totalt: 1714,0 m²
Koordinater: 1. X: 6321249 Y: 1308384 Karta:

Andel i SAMF/GA: Vessige GA:2

Åtgärder: Avsöndring, 1896-02-11,
Ant: Lagfart
 Återutsättning av gränsmärke, 2008-10-27, 1382-08/113
 Gränsbestämning, 1960-05-28, 13-ALF-227
 Ledningsåtgärd, 1993-01-14, 1382-93/4
 Anläggningsåtgärd, 2004-02-04, 1382-04/3

Rättigheter: Last: 1 Avtalsservitut 1382IM-08/16580 Kraftledning, nätstation
 Last: 1 Avtalsservitut 1382IM-09/5849 Kraftledning, transformator
 Last: 1 Ledningsrätt 1382-93/4 Vatten och avlopp
 Last: 1 Avtalsservitut 1382IM-08/16580 Kraftledning, nätstation
 Last: 1 Avtalsservitut 1382IM-09/5849 Kraftledning, transformator
 Last: 1 Avtalsservitut 13-IM2-70/2024 Ledning
 Last: 1 Avtalsservitut 13-IM2-81/15784 Pannrum

Planer:**Beslutade**

- Kärreberg 3:2 m fl**
Byggnadsplan: 1382-P83/5
Datum: 1983-05-18
Genomförande: slut 1992-06-30

Avregistrerade

- Väg 700 i vessigebro**
Vägplan: 1382-P08/32
Datum: 2008-09-27 **Gäller till:** 2013-12-31

Lagfart

- Inskrivningsdag:** 2009-12-30 **Aktnr:** 46847
 00556790-2233 Vessigebro Fastigheter Ab
 Berta Jönssons Väg 2 Lgh 1001
 302 41 Halmstad
Fång: Köp 2009-12-17
Köpeskillning: 20 000 000 kr Avser även annan fastighet
Andel: 1/1

Inskrivningar

- Inskrivningsdag:** 1960-11-23 **Aktnr:** 60/3165
Förmånsordningsnr: 1
 Nyttjanderätt tele
- Inskrivningsdag:** 1970-04-22 **Aktnr:** 70/2024
Förmånsordningsnr: 2
 Avtalsservitut ledning

AC850

3. **Inskrivningsdag:** 1981-12-16 **Aktnr:** 81/15784
Förmånsordningsnr: 3
Avtalsservitut pannrum
4. **Inskrivningsdag:** 2008-05-26 **Aktnr:** 08/16580
Förmånsordningsnr: 11
Avtalsservitut kraftledning, nätstation
5. **Inskrivningsdag:** 2009-03-05 **Aktnr:** 09/5849
Förmånsordningsnr: 12
Avtalsservitut kraftledning, transformator

Inteckningar

- | | | | |
|----|---|---------------------|-----------------------------|
| 1. | Inskrivningsdag: 1982-10-06
Förmånsordningsnr: 4
Gäller i: Kärreberg 3:21 | Aktnr: 13034 | Belopp: 248 600 kr |
| 2. | Inskrivningsdag: 1982-10-06
Förmånsordningsnr: 5
Gäller i: Kärreberg 3:21 | Aktnr: 13035 | Belopp: 20 200 kr |
| 3. | Inskrivningsdag: 1982-10-06
Förmånsordningsnr: 6
Gäller i: Kärreberg 3:21 | Aktnr: 13036 | Belopp: 182 600 kr |
| 4. | Inskrivningsdag: 1982-10-06
Förmånsordningsnr: 7
Gäller i: Kärreberg 3:21 | Aktnr: 13037 | Belopp: 77 000 kr |
| 5. | Inskrivningsdag: 1995-05-11
Förmånsordningsnr: 8
Gäller i: Kärreberg 3:21 | Aktnr: 9962 | Belopp: 300 000 kr |
| 6. | Inskrivningsdag: 1995-05-11
Förmånsordningsnr: 9
Gäller i: Kärreberg 3:21 | Aktnr: 9964 | Belopp: 281 600 kr |
| 7. | Inskrivningsdag: 2005-01-20
Förmånsordningsnr: 10
Gäller i: Kärreberg 3:21 | Aktnr: 1778 | Belopp: 15 000 kr |
| 8. | Inskrivningsdag: 2009-12-30
Förmånsordningsnr: 13
Gäller i: Kärreberg 3:21 | Aktnr: 46850 | Belopp: 1 115 000 kr |

Totalt 8 st, 2 240 000 kr

Taxeringsenheter

1. **Taxeringsenhet, typ:** 320 - Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder
Senaste taxering: 2016 **Uppgiftsår:** 2017 **Id:** 585529-2
Markvärde: 154 kkr **Byggnadsvärde:** 1 312 kkr **Summa:** 1 466 kkr
Hel registerfastighet

Värderingsenhet: Hyreshusmark för bostäder
Tax.värde: 154 kkr **Riktvärdeområde:** 1382128
Byggrätt: 440 m² **Riktvärde :** 350 kr/m²

Värderingsenhet: Hyreshusbyggnad för bostäder
Tax.värde: 1 312 kkr **Nybyggnadsår:** 1997 **Värderingsår:** 1997
Boarea: 310 m²

Tidigare ägare

1. **Namn:** Stridh, Nils Bonde Ingemar
Ägd/innehavd andel: 1/2 **Fång:** Köp 2005-01-19
Överlåten andel: 1/2
Köpeskilling: 1 500 000 kr
2. **Namn:** Stridh, Ellen Katarina
Ägd/innehavd andel: 1/2 **Fång:** Köp 2005-01-19
Överlåten andel: 1/2
Köpeskilling: 1 500 000 kr

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet
Fastighetsinskrivning
761 80 Norrtälje
0771-636363

Ajourförande lantmäterimyndighet

Lantmäteriet
Box 603
301 16 Halmstad
0771-636363

***** Lantmäteriet och Skatteverket 2018-03-01 *****



AC850