

## Objektsbeskrivning

### Falkenberg - Skrea Strand - Hjortvägen 5A



<b>Pris</b>	16 000 000 kr
<b>Hysesintäkter</b>	1 211 712 kr/år brutto
<b>Objekttyp</b>	Bostadsfastighet
<b>Areal</b>	1 789 m <sup>2</sup>
<b>Fastighetsbeteckning</b>	Falkenberg Debatten 2
<b>Möjligt tillträdesdatum</b>	Enligt överenskommelse

#### ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

<b>Beskrivning</b>	På Hjortvägen 5 i Falkenberg erbjuds denna hyresfastighet med kombination av lokal och bostäder, belägen i ett etablerat bostadsområde. Fastigheten är uppförd i två plan med inredd vind och har en tydlig, funktionell struktur. I bottenplan finns en större lokalyta som i dagsläget är fullt uthyrd till kommunal verksamhet, vilket ger en stabil
--------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

SO05254

Sida 1 av 9

grund i intäktsflödet. Lokalen har egen entré och är avskild från bostadsdelarna.

Utöver lokaldelen inrymmer fastigheten sex bostadslägenheter i varierande storlekar. Flera av lägenheterna är utrustade med balkong eller uteplats, vilket bidrar till god boendekvalitet. Lägenheterna är fördelade över övre plan och vind.

Byggnaden har ljus putsad fasad med tillhörande detaljer samt sadeltak belagt med tegelpannor. Takfönster finns installerade, vilket ger naturligt ljusinsläpp till de övre bostadsytorna. Fastighetens utformning upplevs som enhetlig och väl anpassad för sitt ändamål. Balkonger och uteplatser är placerade på ett sätt som ger funktionella och avskilda ytor för de boende, med god koppling till omgivningen.

Fastigheten disponerar asfalterade parkeringsplatser inom den egna tomten. Parkeringarna är lättillgängliga och utgör ett mervärde för såväl bostadshyresgäster som lokalhyresgäst. Tomten består till stor del av hårdgjorda ytor, kompletterat med grönytor i anslutning till byggnaden.

Fastigheten är belägen i ett lugnt och etablerat område i Falkenberg med närhet till service, kommunikationer och övrig samhällsservice. Området präglas av bostadsbebyggelse med god tillgänglighet.

<b>Adress</b>	Hjortvägen 5A, 311 41 Falkenberg
<b>Tomt</b>	1 789 m <sup>2</sup> , friköpt. Trädgårdstomt
<b>Bilplats</b>	Asfalterade parkeringsplatser inom fastigheten.
<b>Bruksarea</b>	Totalt 1 005 m <sup>2</sup> , fördelat på: Bostäder ..... 480 m <sup>2</sup> Kontor/verkstad ..... 525 m <sup>2</sup>
<b>Planbestämmelser</b>	Detaljplan (1990-01-25)
<b>Pantbrev</b>	2 st, totalt 7 500 000 kr

#### NYCKELTAL OCH EKONOMI

Säljarens prisförslag	16 000 000 kr	Taxeringsvärde	9 775 000 kr
Bruttointäkter	1 238 568 kr	Driftskostnader	-397 500 kr
Fastighetsavgift	-38 454 kr	Driftnetto	802 614 kr
Avkastningskrav	5 %	Direktavkastning eget kapital	5,02 %
Avkastningsvärde	16 052 280 kr	Pris/Taxeringsvärde (K/T)	1,64
Pris/m <sup>2</sup> Bruksarea (K/BRA)	15 920 kr		

**Pantbrev** 2 st, totalt 7 500 000 kr. Kostnad för nya pantbrev och lagfart tillkommer.

#### TAXERING

<b>Typkod</b>	321, Hyreshusenhet, bostäder och lokaler
<b>Taxeringsår</b>	2022

SO05254

Sida 2 av 9

**Taxeringsvärde** Totalt 9 775 000 kr, fördelat på bostadsmark 1 800 000 kr, bostäder 5 200 000 kr, lokaler 2 243 000 kr, lokalmark 532 000 kr

## BYGGNADER

### Hjortvägen 5

**Beskrivning** Hyresfastighet belägen på Hjortvägen 5 i Falkenberg. Fastigheten omfattar lokal i bottenplan, uthyrd till kommunal verksamhet, samt sex hyreslägenheter i varierande storlekar, varav vissa med balkong eller uteplats.

Byggnaden är uppförd i två plan med inredd vind på betongplatta. Putsad fasad med lackerade plåtarbeten och tegeltak. Fastigheten är utrustad med 3-glasfönster samt uppvärmning via bergvärmepump.

Asfalterade parkeringsplatser finns inom fastigheten.

<b>Byggnadstyp</b>	Flerbostadshus
<b>Byggår</b>	1993
<b>Fasad</b>	Puts
<b>Stomme</b>	Trä
<b>Grundläggning</b>	Betongplatta
<b>Bjälklag</b>	Trä
<b>Fönster</b>	3-glas
<b>Tak</b>	Tegel
<b>Utvändigt plåtarbete</b>	Lackerad plåt
<b>Uppvärmning</b>	Bergvärme
<b>Ventilation</b>	Mekanisk ventilation med återvinning
<b>Våning/hiss</b>	Antal våningar: 2. Hiss finns. Hiss till andra våning.
<b>Tv &amp; bredband</b>	Fiber
<b>Vatten &amp; avlopp</b>	Kommunalt V/A

---

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

---

Uppvärmning	110 000	Fastighetsel		Vatten/avlopp	60 000
Renhållning		Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning		Försäkring	25 000	Tv-anläggning	
Förvaltning		Fastighetsskötsel		Periodiskt underhåll	
Löpande underhåll		Övrigt			
				<b>Summa årskostnad</b>	<b>195 000</b>

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift/skatt 38 454 kr.

**Momsregistrerad** Nej

---

OMGIVNING

---

**Allmänt om området** Ett utav Falkenbergs mest attraktiva områden med närhet till Skrea Strand och centrum.

**Kommunikation** Buss, cykelbana

**Närservice** All tänkbar service i närområdet.

**Parkering** Garage i byggnad

---

KONTAKT

---

För mer information kontakta:



**Ansvarig mäklare**

Samuel Olsson  
Fastighetsmäklare  
070-221 40 07

samuel@vffab.se



**Extra kontaktperson**

Anders Carlsson  
Fastighetsmäklare  
070-5684200

anders@vffab.se



SO05254

Sida 5 av 9



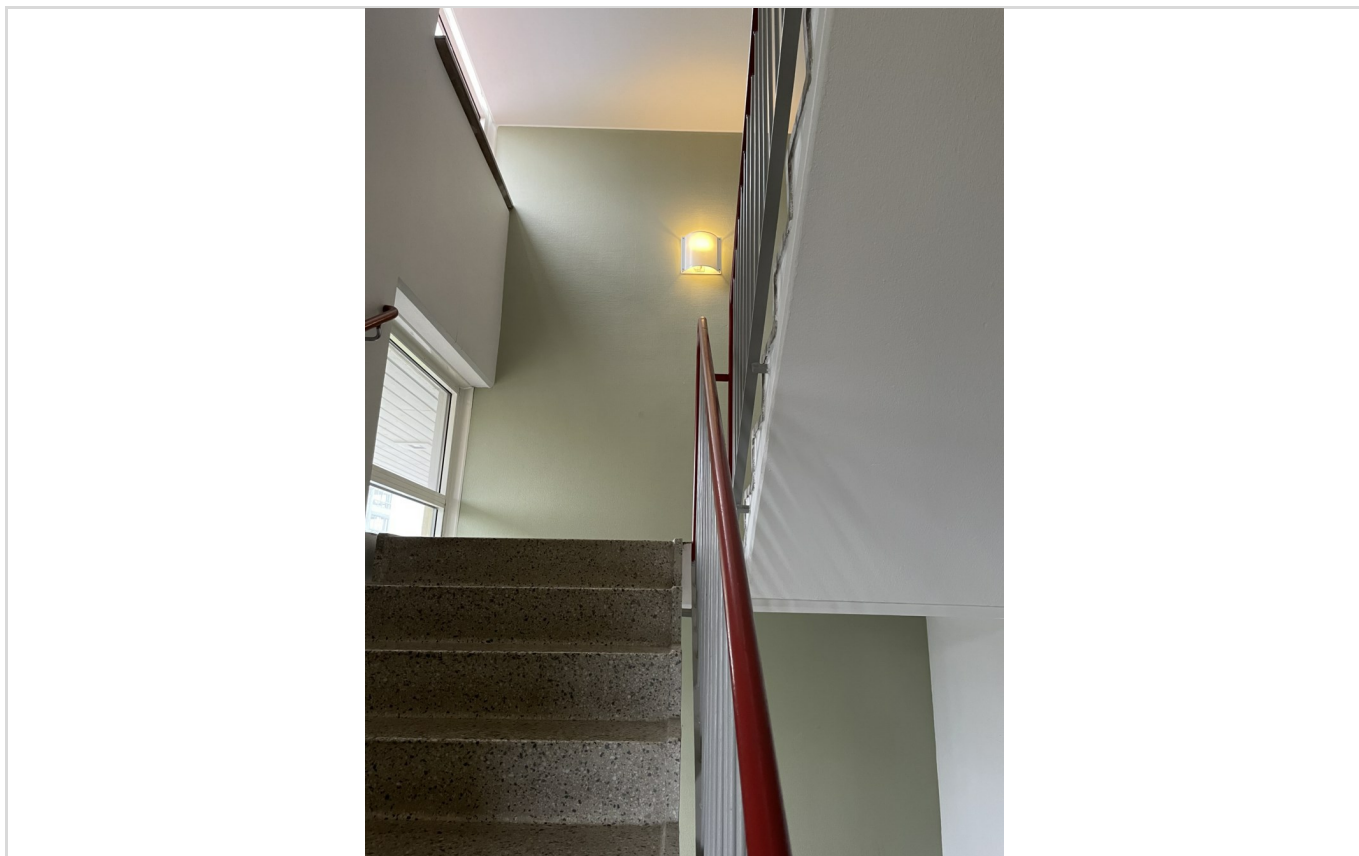
SO05254

Sida 6 av 9

Varberg & Falkenbergs Fastighetsbyrå AB  
Östra Långgatan 35  
432 41 Varberg

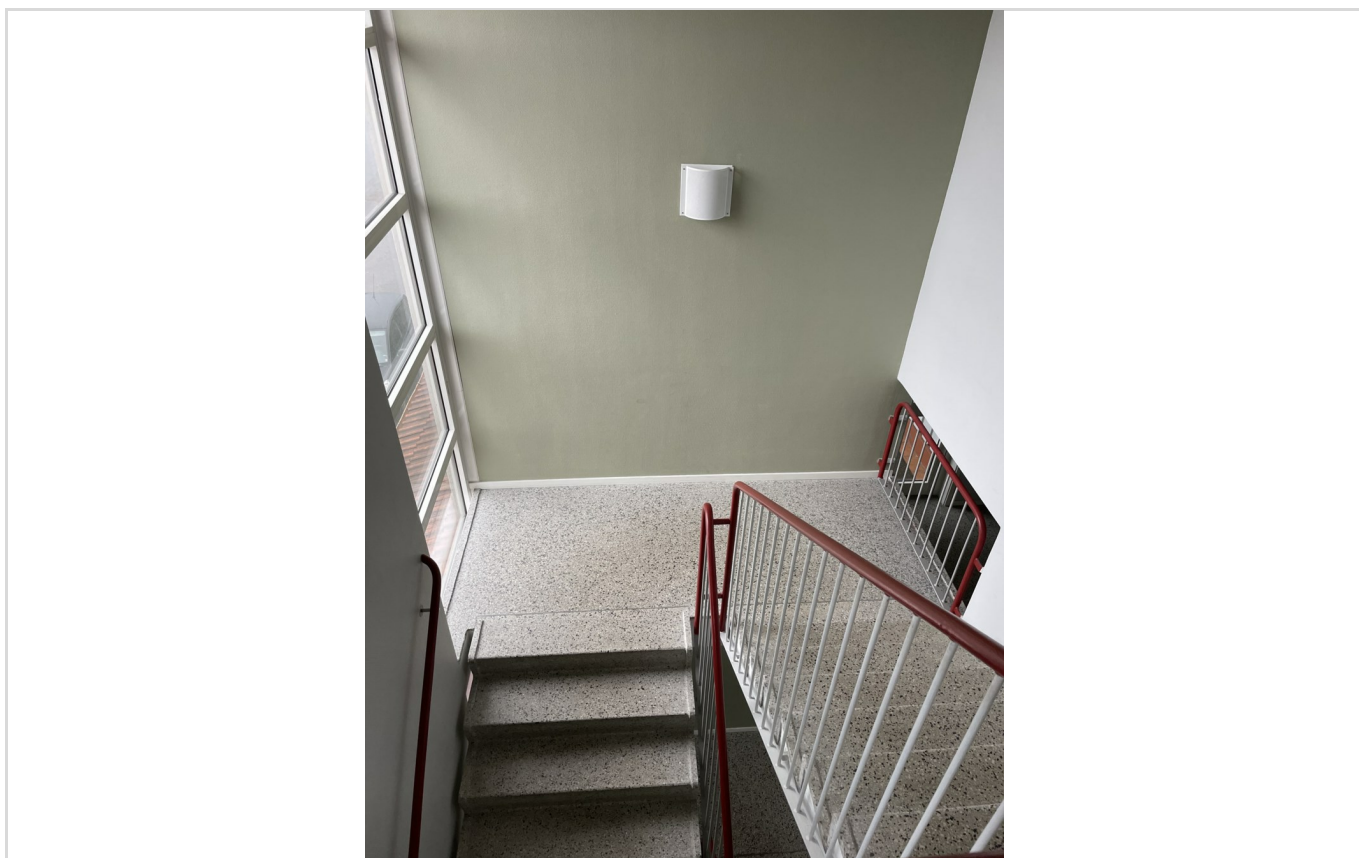
Telefon: 0340-84260  
info@vffab.se  
www.vffab.se

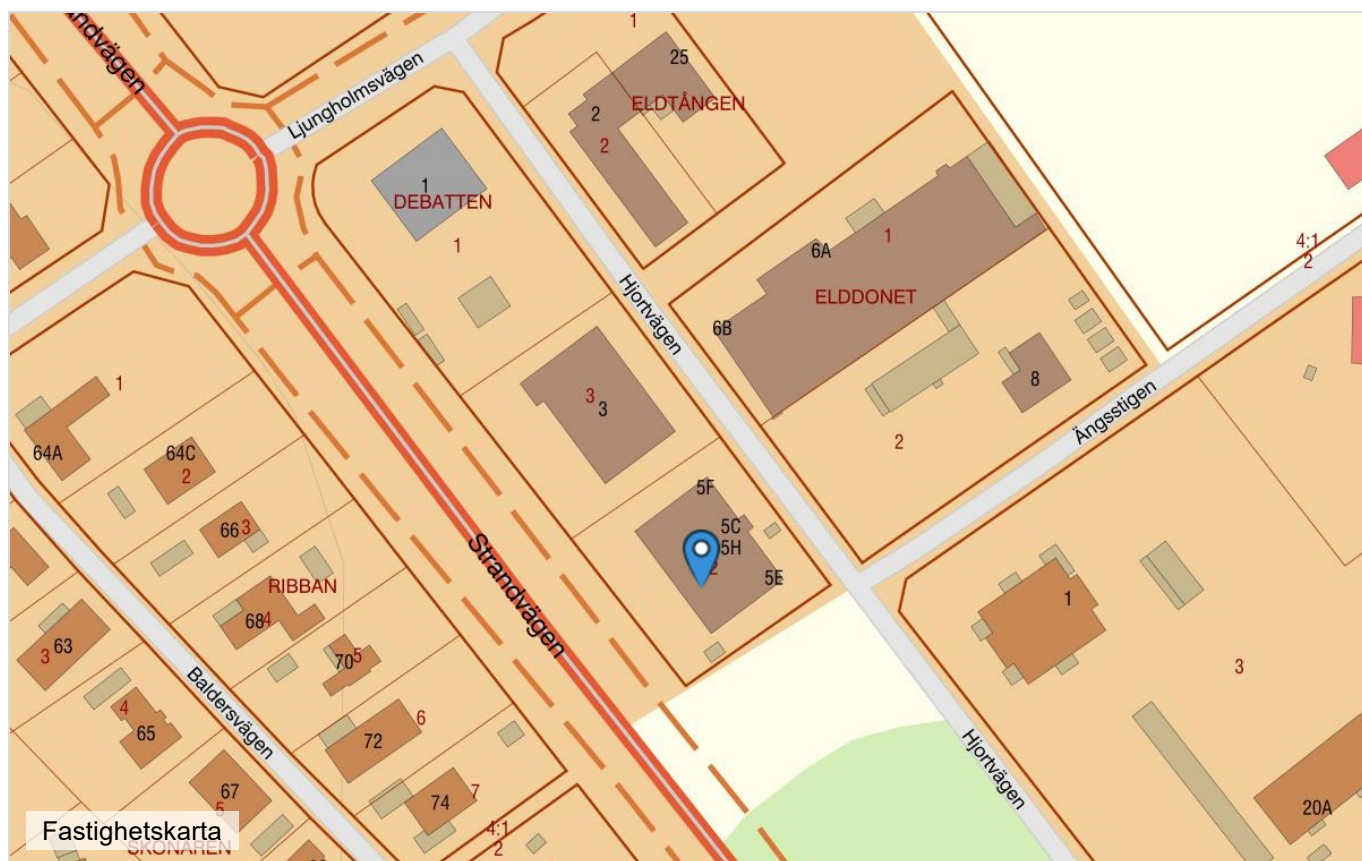
Org.nr: 556386-9485  
Säte: Varberg  
Godkänd för F-skatt



SO05254

Sida 7 av 9





SO05254

Sida 9 av 9