

## Objektsbeskrivning

### Slöinge - Järnvägsgatan 19-23



<b>Pris</b>	6 500 000 kr utgångspris
<b>Hysesintäkter</b>	662 988 kr/år brutto
<b>Objekttyp</b>	Bostadsfastighet
<b>Areal</b>	Järnvägsgatan 19: 1 062 m <sup>2</sup> , friköpt Järnvägsgatan 21: 715 m <sup>2</sup> , friköpt Järnvägsgatan 23: 717 m <sup>2</sup> , friköpt
<b>Fastighetsbeteckning</b>	Falkenberg Slöinge-perstorp 2:44(19), Falkenberg Slöinge-perstorp 2:67(21), Falkenberg Slöinge-perstorp 2:53 (23)
<b>Möjligt tillträdesdatum</b>	Enligt överenskommelse

#### ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

**Beskrivning** På Järnvägsgatan i Slöinge erbjuds tre mindre flerfamiljshus belägna i rad utmed gatan.

SO06433

Sida 1 av 4

Fastigheten omfattar totalt 11 lägenheter fördelade på tre huskroppar uppförda i 1,5-plan med en sammanlagd uthyrningsbar area om cirka 576 kvm. Samtliga lägenheter upplåts med kallhyra och fastigheterna är fullt uthyrda.

Bebyggelsen består av välsköta bostadshus med träpanel i röd kulör och sadeltak belagda med tegelpannor. Husen har en enhetlig utformning med entréer mot gatan, uteplatser i anslutning till bostäderna samt grönytor mellan byggnaderna. I direkt anslutning finns asfalterade parkeringsplatser, flera med eluttag, vilket ger god tillgänglighet för de boende.

På tomten finns även uthyrda förrådsbyggnader.

Standardmässigt erbjuder lägenheterna genomgående en bra och funktionell nivå med bland annat till viss del helkaklade badrum.

Fastigheterna kan köpas i bolagsaffär eller fastighetsaffär.

<b>Adress</b>	Järnvägsgatan 19-23, 311 68 Slöinge
<b>Tomt</b>	Järnvägsgatan 19: 1 062 m <sup>2</sup> , friköpt Järnvägsgatan 21: 715 m <sup>2</sup> , friköpt Järnvägsgatan 23: 717 m <sup>2</sup> , friköpt
<b>Uteplats</b>	Uteplatser till varje hyresgäst
<b>Bilplats</b>	Asfalterade parkeringsplatser i anslutning till byggnader.
<b>Bruksarea</b>	Totalt 576 m <sup>2</sup> , fördelat på:  Bostäder ..... 576 m <sup>2</sup>
<b>Areakälla</b>	Enligt säljarens information
<b>Planbestämmelser</b>	Byggnadsplan (1952-01-10)
<b>Servitut, samfällighet, GA m.m.</b>	Gemensamhetsanläggning: Falkenberg slöinge ga:1 ändamål: Vägar, Grönområden, Garage och/eller parkering
<b>Pantbrev</b>	7 st, totalt 4 250 000 kr, samintecknat.

#### NYCKELTAL OCH EKONOMI

Säljarens prisförslag	6 500 000 kr	Taxeringsvärde	4 270 000 kr
Bruttointäkter	662 988 kr	Driftskostnader	-259 200 kr
Fastighetsavgift	-12 810 kr	Driftnetto	390 978 kr
Avkastningskrav	6 %	Direktavkastning eget kapital	6,02 %
Avkastningsvärde	6 516 300 kr	Pris/Taxeringsvärde (K/T)	1,52
Pris/m <sup>2</sup> Bruksarea (K/BRA)	11 285 kr		

**Pantbrev** 7 st, totalt 4 250 000 kr, samintecknat. Kostnad för nya pantbrev och lagfart tillkommer.

---

## OM FÖRSÄLJNINGEN

---

Kan köpas i ren fastighetsaffär eller i bolagsform.

---

## TAXERING

---

### Taxeringsenhet 320, Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder

Taxeringsår 2025. Taxeringsvärde 1 637 000 kr, fördelat på bostadsmark 331 000 kr, bostäder 1 306 000 kr

### Taxeringsenhet 320, Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder

Taxeringsår 2025. Taxeringsvärde 1 260 000 kr, fördelat på bostadsmark 258 000 kr, bostäder 1 002 000 kr

### Taxeringsenhet 320, Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder

Taxeringsår 2025. Taxeringsvärde 1 373 000 kr, fördelat på bostadsmark 317 000 kr, bostäder 1 056 000 kr

---

## BYGGNADER

---

### Järnvägsgatan 19-23

#### Beskrivning

Järnvägsgatan 19

Byggnaden inrymmer 4 bostadslägenheter med en total area om 226 kvm.

Lägenheterna har ytor mellan cirka 52–61 kvm. Samtliga lägenheter är uthyrda med kallhyra.

Järnvägsgatan 21

Huset omfattar 4 bostadslägenheter med en sammanlagd area om 158 kvm.

Lägenhetsstorlekarna varierar mellan cirka 34–47 kvm. Samtliga upplåtna med kallhyra.

Järnvägsgatan 23

Den tredje huskroppen innehåller 3 bostadslägenheter med total area om 192 kvm.

Lägenheterna är större och varierar mellan cirka 50–86 kvm. Samtliga upplåtna med kallhyra.

#### Byggnadstyp

Flerbostadshus

#### Byggår

1953

#### Fasad

Trä

#### Stomme

Trä

#### Grundläggning

Källare, torpargrund

#### Bjälklag

Trä

#### Fönster

2-glas

#### Tak

Betongpannor

SO06433

Sida 3 av 4

<b>Utvändigt plåtarbete</b>	Lackerad plåt
<b>Uppvärmning</b>	Direkt EI, oljefyllda radiatorer, varmvattenberedare på el
<b>Våning/hiss</b>	Hiss saknas.
<b>Byggnad övrigt</b>	Sidobyggnader: På Järnvägsgatan 19 finns ett separat sop- cykelförråd på gården. På Järnvägsgatan 23 finns förrådsbyggnad.

#### ENERGIDEKLARATION

<b>Status</b>	Utförd 2023-10-25
<b>Energiklass</b>	Byggnaden har energiklass E på en skala A-G.
<b>Energiprestanda</b>	108 kWh per m <sup>2</sup> och år (primärenergital), 54 kWh per m <sup>2</sup> (Atemp) och år
<b>Kommentar</b>	Gäller samtliga fastigheter.



#### DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning	Fastighetsel	Vatten/avlopp	
Renhållning	Samfällighet/GA	Vägavgift/snö	
Sotning	Försäkring	Tv-anläggning	
Förvaltning	Fastighetsskötsel	Periodiskt underhåll	
Löpande underhåll	Övrigt		
		<b>Summa årskostnad</b>	<b>0</b>

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift/skatt 12 810 kr.

<b>Kommentar</b>	Beräknad drift/underhåll i cashflowkalkyl 450kr/kvm
<b>Momsregistrerad</b>	Nej

#### 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