

Presentation

VARBERG & FALKENBERGS
FASTIGHETSBYRÅ

1 (1)

av Fastigheten Varberg Pelikanen 6



Fridhemsgatan 11 Centralt Varberg

www.vffab.se

För mer information, kontakta:
Anders Carlsson
Varberg & Falkenbergs Fastighetsbyrå AB
Tel: 0340-84260 : 070-5684200
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.

AC1164

Varberg & Falkenbergs Fastighetsbyrå AB
Östra Vallgatan 38
432 41 Varberg
Anders 070-5684200, Charlotte 070-5684286

Telefon
0340-84260
0346-84200

Hemsida
www.vffab.se

BESKRIVNING

sammandrag

Fastighet	Fastigheten Varberg Pelikanen 6
Adress	Fridhemsgatan 11 432 34 Varberg
Område	Centralt
Tomt	626 m ² , friköpt
Taxeringsvärde	3 562 000 kr (år 2016)

Byggnad

Byggnad Hyreshusenhet, bostäder i 2,5 plan

Areor/Hyres- Intäkter		Bruksarea, m ²	Hyra, kr	Kr/m ²
Bostadslägenheter		322	460 332	1 430
Summa:		322	460 332	Snitthyra 1 430

Omgivning

Allmänt Blandad bostadsbebyggelse bestående av flerfamiljsfastigheter och villor.

Kommunikation Goda kommunikationsmöjligheter med närhet till busshållplats och cykelväg. Promenadavstånd till centrum.

Parkering Inom fastigheten samt på gatan.

Närservice All tänkbar service i centrum inom promenadavstånd samt närbutik inom ett par minuters promenad.

Övrigt --

Lån/Pantbrev

Pantbrev 5 st om totalt 3 500 000 kr

Ekonomi

Bruttointäkter	460 332 kr	Enligt hyreslistor för 2016, ingen förhandlingsordning.
Drift & underhåll	c:a 136 850 kr	Schablonberäknat, 425,-/kvm
Fastighetsavgift/-skatt	11 370 kr	Vid taxeringsår 2016 som grund
Driftsnetto	<u><u>c:a 312 112 kr</u></u>	
Betalnetto	<u><u>c:a 312 112 kr</u></u>	

Nyckeltal

Direktavkastning tot. kapital	c:a 4,03 %	
Direktavkastning eget kapital	c:a 4,03 %	Nettoförräntning eget kapital efter lån
Pris/Tax.värde (K/T)	2,18	
Pris/m² (K/BRA)	24 068 kr/m ²	Genomsnittspris bruksarea
Pris	7 750 000 kr	eller bud
Bolagsaffär		

FASTIGHETSBESKRIVNING

Fastighet Fastigheten Varberg Pelikanen 6

Adress Fridhemsgatan 11
432 34 Varberg

Område Centralt

Lagfaren ägare

Taxeringsvärde

Avser år 2016

Värderingsenhet

Hyreshusbyggn för bostäder

Hyreshusmark för bostäder

Hyreshusbyggn för lokaler

Tax.värde, kr

2 179 000

880 000

503 000

Värdeår

1952

1952

Summa:

3 562 000

Servitut etc

Förhandlingsordning på alla lägenheterna utom källarrummen.

Planbestämmelse

Pelikanen 1-9, trädlyckan 33-48

Detaljplan, beslutad

Datum: 2005-04-14

Genomförande: Början 2005-10-28 slut 2012-12-31

Tomt

626 m², friköpt Trädgårdstomt samt grusad gård med P-plats. Stensatta gångar.

Byggnad

Hyreshusenhet, bostäder i 2,5 plan

Byggnadsår

Byggår: 1952

Renoveringar: Om/tillbyggt 1991. Därefter löpande renoverat.

Beskrivning

Mindre hyresfastighet i 2,5 plan + källare, murad stomme (blåbetong-radon inom gränsvärden), tegelfasad, yttertak av tegel, nya fönster, nya hängrännor, nydränerat på två sidor.

Byggnaden innehåller i bottenplan större lägenhet om 3 rok med stort vardagsrum och stort kök samt dubbla toaletter med bad i det ena och dusch i det andra, stort inbyggt uterum . Andra plan med två styck lägenheter om vardera 2 rok med balkonger. Moderna. Vindsplan innehållande två lägenheter om vardera 1 rok med nygjorda helkaklade duschutrymmen.

Källarplan innehållande modern tvättstuga med klinkers och dubbla maskiner/torktumlare samt torkskåp, vask. Tre styck uthyrningsrum varav två (12 kvm + 20 kvm) med pentry, egen toa men gemensam dusch. Den tredje större (30 kvm) med pentry, egen toa/dusch och egen ingång från gården. Golvvärme i samtliga + duschrummet.

Fasad: Tegel

Stomme: Blåbetong

Fönster: 3-glas

Bjälklag: Lättbetong

Utvändigt plåtarbete: Lackerad plåt

Grundmur: Betong

Tak: Tegel

Grundläggning: Betongplatta

Sidobyggnader: Plåtbeklätt cykelrum med port, vidbyggt uterum i behov av renovering.

Värme, VA, El mm

Kommunalt

Ny Luftvärmepumpsanläggning 2009. Vattenburet system. Mekanisk frånluft via takfläkt.

Fjärrvärme framdraget och betalt till husgrund. (inkoppling måste ske inom 3 år)

Självdrag

Energideklaration

Utförd 2014-06-10

Energiklass: F

Sidobyggnader

AC1164

Varberg & Falkenbergs Fastighetsbyrå AB

Östra Vallgatan 38

432 41 Varberg

Anders 070-5684200, Charlotte 070-5684286

Telefon

0340-84260

0346-84200

Hemsida

www.vffab.se

Areafördelning

Enligt säljarens information

Antal	Typ	Area, m ²	Hysesintäkt	
1 st	Lägenhet i bottenplan m uterum uthyrd (-450,-/mån)HV	100	106 308	varmhyra
1 st	Lägenhet om 2 rok andra plan uthyrd	52	66 048	varmhyra
1 st	Lägenhet om 2 rok andra plan uthyrd	52	66 048	varmhyra
1 st	Lägenhet om 1 rok, vindsplan uthyrd	28	48 000	varmhyra
1 st	Lägenhet om 1 rok, vindsplan uthyrd. möblerad	28	48 540	varmhyra
1 st	Källarlokal 12 kvm uthyrd möblerad RH	12	34 848	totalhyra
1 st	Källarlokal 20 kvm uthyrd möblerad RH	20	45 480	kallhyra
1 st	Källarlokal 30 kvm uthyrd	30	45 060	kallhyra
Summa		322 m²	460 332	kr/år

Övrigt

Vägbeskrivning

Centralt Varberg vid västra infarten till Trädlyckan. Fridhemsgatan Nr 11.

EKONOMI

sammandrag

VARBERG & FALKENBERGS FASTIGHETSBYRÅ

Fastighet Fastigheten Varberg Pelikanen 6

Taxeringsvärde 3 562 000 kr (år 2016)
Taxeringskod 321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler

Pantbrev 5 st om totalt 3 500 000 kr

Befintliga lån

Långivare	Belopp, kr	Ränta%	Amort kr/år	Räntejusteras	Bundet t.o.m.
Summa	0		0		
Kontantinsats	7 750 000				
Pris/Värde	7 750 000				

Intäkter

Hyresintäkter	Enligt hyreslistor för 2016, ingen förhandlingsordning.		
	m²	kr/m²	kr
Bostadslägenheter (varmhyra)	260	1 288	334 944
Bostadslägenheter (totalhyra)	12	2 904	34 848
Bostadslägenheter (kallhyra)	50	1 810	90 540
Summa:	322	Snitthyra 1 430	460 332

Kostnader

Räntekostnader Befintliga lån, brutto c:a 0 kr

Amorteringar Befintliga lån c:a 0 kr

**Fastighets-
avgift/-skatt** Vid taxeringsår 2016 som grund

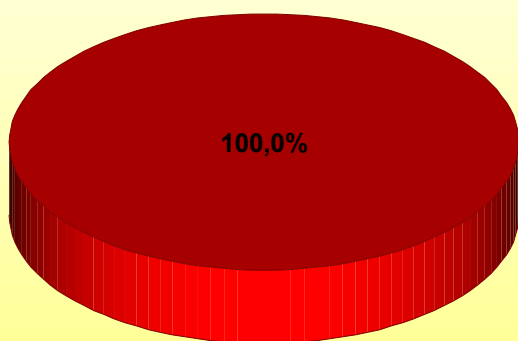
Värderingsenhet	Tax.värde, kr	Ant lgh	Värdeår	Avgift/skatt kr	
Hyreshusbyggn för bostäder	2 179 000	5	1952	6 340	
Hyreshusmark för bostäder	880 000			0	
Hyreshusbyggn för lokaler	503 000		1952	5 030	
Summa:				11 370	11 370 kr

Drift & underhåll	Schablonberäknat, 425,-/kvm	Area m ²	kr/m ²	kr/år	
	Bostäder	322	425	136 850	
	Totalt:			136 850	136 850 kr

BETALNETTO Nettointäkt efter kapitalkostnader enl. ovan c:a **312 112 kr**

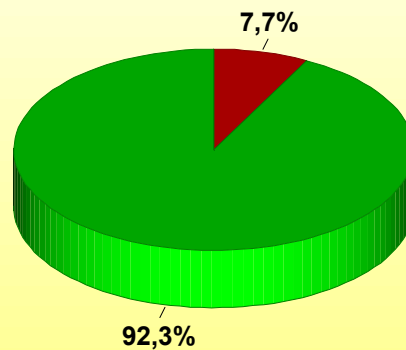
Fördelning av hyresintäkter

■ Bostadslägenheter



Fördelning av kostnader

■ Fastighetsavgift/-skatt ■ Drift & underhåll



CASHFLOW

Fastighet Pelikanen 6

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

Avkastning efter direktavkastning 4,00 %

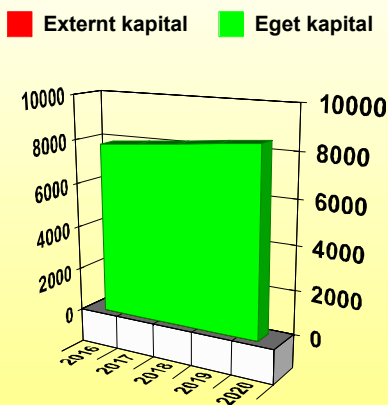
Antagna framtidsparabler

	Förändring/år i %		Förändring/år i %
Inflation	2,00	Taxeringsvärden	0,00
Hysesintäkter	2,00	Fastighetsavgift	3,00
Drifts- & underhållskostnader	2,00		

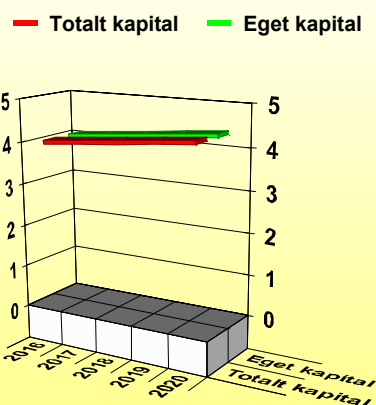
Summa:

Cashflow	2016	2017	2018	2019	2020
Hysesintäkter	460 332	469 539	478 930	488 509	498 279
Drift & underhåll	-136 850	-139 587	-142 379	-145 227	-148 132
Fastighetsskatt	-5 030	-5 030	-5 030	-5 030	-5 030
Fastighetsavgift	-6 340	-6 530	-6 726	-6 928	-7 136
Driftsnetto	312 112	318 392	324 795	331 324	337 981
Direktavkastning	4,00 %	4,08 %	4,16 %	4,25 %	4,33 %
Betalnetto	312 112	318 392	324 795	331 324	337 981
Avkastning eget kapital	4,00 %	4,08 %	4,16 %	4,25 %	4,33 %
Avkastningsvärde	7 802 800	7 959 800	8 119 875	8 283 100	8 449 525
Direktavkastning	4,00 %	4,08 %	4,16 %	4,25 %	4,33 %
Värde i kr/m ²	24 232	24 719	25 217	25 723	26 240

Avkastningsvärde



Direktavkastning



Fastighet

Beteckning: Varberg Pelikanen *6 (Tidigare beteckning: VARBERG GETAKÄRR 4:78, N-VARBERG * STG:198T)
**Fastighets-
registret:** Senaste ändring: 1987-08-26
**Inskrivnings-
registret:** Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig
Ändringar t.o.m. 2016-10-20 redovisas, senaste ändring: 2015-03-25
Församling: Varberg (138301)
Distrikt: Varberg (104054)
Adress(er): Fridhemsgatan 11
Ursprung: Varberg 1:308
Areal: **Land:** 626,0 m² **Vatten:** 0,0 m² **Totalt:** 626,0 m²
Koordinater: 1. **X:** 6337067 **Y:** 1285589 **Karta:**
Åtgärder: Avstyckning, 1938-08-29, 1383K-137/1938
Planer: **Beslutade**
1. **Pelikanen 1-9, trädlyckan 33-48**
Detaljplan: 1383K-P2005/26
Datum: 2005-04-14 **Laga kraft:** 2005-10-27
Genomförande: Början 2005-10-28 slut 2012-12-31

Lagfart

1. **Inskrivningsdag:** 2013-05-13 **Aktnr:** 11507
00556373-7195 Aljab Aktiebolag
Norra Vallgatan 22
432 41 Varberg
Fång: Köp 2013-05-02
Köpeskilling: 3 700 000 kr Avser hela fastigheten
Andel: 1/1

Inteckningar

1.	Inskrivningsdag: 1986-11-04	Aktnr: 22446	Belopp: 240 000 kr
	Förmånsordningsnr: 1 Gäller i: Pelikanen 6		
2.	Inskrivningsdag: 1999-11-04	Aktnr: 19303	Belopp: 1 210 000 kr
	Förmånsordningsnr: 2 Gäller i: Pelikanen 6		
3.	Inskrivningsdag: 2006-05-05	Aktnr: 17303	Belopp: 1 050 000 kr
	Förmånsordningsnr: 3 Gäller i: Pelikanen 6		
4.	Inskrivningsdag: 2013-05-13	Aktnr: 11508	Belopp: 700 000 kr
	Förmånsordningsnr: 4 Gäller i: Pelikanen 6		
5.	Inskrivningsdag: 2015-03-13	Aktnr: 2015-00100758:1	Belopp: 300 000 kr
	Förmånsordningsnr: 5 Gäller i: Pelikanen 6		

Totalt 5 st, 3 500 000 kr

Taxeringsenheter

1.	Taxeringsenhet, typ: 321 - Hyreshusenhet, bostäder och lokaler		
	Senaste taxering: 2016	Uppgiftsår: 2015	Id: 287047-3
	Markvärde: 880 kkr	Byggnadsvärde: 2 682 kkr	Summa: 3 562 kkr
	Hel registerfastighet		

Värderingsenhet: Hyreshusmark för bostäder
Tax.värde: 880 kkr **Riktvärdeområde:** 1383026
Byggrätt: 400 m² **Riktvärde :** 2 200 kr/m²

Värderingsenhet: Hyreshusbyggnad för bostäder
Tax.värde: 2 179 kkr **Nybyggnadsår:** 1952 **Värderingsår:** 1952
Om/tillbyggnad, År: 1991 **Boarea:** 254 m²

Värderingsenhet: Hyreshusbyggnad för lokaler
Tax.värde: 503 kkr **Nybyggnadsår:** 1952 **Värderingsår:** 1952
Om/tillbyggnad, År: 1991 **Lokalyta:** 60 m²

Tidigare ägare

1. **Namn:** Båme Ab
Ägd/innehavd andel: 1/1 **Fång:** Köp 2010-08-31
Överlåten andel: 1/1
Köpeskilling: 4 200 000 kr

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet
Fastighetsinskrivning
761 80 Norrtälje
0771-636363

Ajourförande lantmäterimyndighet

Lantmäterimyndigheten i Varbergs Kommun
432 80 Varberg
0340-88180

***** **Lantmäteriet och Skatteverket 2016-10-22** *****



TILL SALU!

VARBERG & FALKENBERGS
FASTIGHETSBYRÅ

1 (1)



Vbg 002



Vbg 003



Kaklat duschrum/källarplan



Tvättstuga/källarplan



Ny luftvärmepumpenläggning



Cykelförråd/gården

AC1164

Varberg & Falkenbergs Fastighetsbyrå AB
Östra Vallgatan 38
432 41 Varberg
Anders 070-5684200, Charlotte 070-5684286

Telefon
0340-84260
0346-84200

Hemsida
www.vffab.se