

## Objektsbeskrivning

### Västra Gärdet - Sören Falkmansgatan 6B



<b>Pris</b>	3 595 000 kr eller högstbjudande
<b>Hyresintäkter</b>	284 904 kr/år(beräknad hyra övre plan)
<b>Objekttyp</b>	Bostadsfastighet
<b>Areal</b>	583 m <sup>2</sup>
<b>Fastighetsbeteckning</b>	Falkenberg Täppan 11
<b>Möjligt tillträdesdatum</b>	Enligt överenskommelse. Kan ske omgående.

#### ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

<b>Beskrivning</b>	Hyreshus innehållande tre bostadslägenheter i centrala Falkenberg på lugna och familjevänliga Västra Gärdet. Boningshuset disponerar två hyreslägenheter på entréplan och en större hyreslägenhet på övre plan, som är ledig för köparens fria disposition. Uppskattad uthyrningsbar yta ca 220 kvadratmeter. Ingen förhandlingsordning.
--------------------	--

SO05476

Sida 1 av 6

Förhandling gällande hyror för 2024 är gjord. Hyresgäster informerade om kommande höjning 2025.

Falkenbergs kommun har tagit fram en fördjupad översiktsplan för området som går att läsa mer om på:

<https://vaxer.falkenberg.se/falkenbergvaxer/detaljochoversiktsplaner/falkenbergsoversiktsplaner/fordjupadeoversiktsplaner/falkenbergstad/vastragardet.4.d53647617550234c592e870.html>

För mer information eller visning kontakta Samuel eller Anders.

<b>Adress</b>	Sören Falkmansgatan 6B, 31174 Falkenberg
<b>Tomt</b>	583 m <sup>2</sup> , friköpt
<b>Bruksarea</b>	Totalt 220 m <sup>2</sup> , fördelat på: Bostäder ..... 220 m <sup>2</sup>
<b>Areakälla</b>	Enligt säljarens information
<b>Planbestämmelser</b>	Stadsplan
<b>Pantbrev</b>	3 st, totalt 1 110 000 kr

#### NYCKELTAL OCH EKONOMI

Säljarens prisförslag	3 595 000 kr	Taxeringsvärde	2 471 000 kr
Bruttointäkter	294 660 kr	Driftskostnader	-90 000 kr
Fastighetsavgift	-7 413 kr	Driftnetto	197 247 kr
Avkastningskrav	5,5 %	Direktavkastning eget kapital	5,49 %
Avkastningsvärde	3 586 309 kr	Pris/Taxeringsvärde (K/T)	1,45
Pris/m <sup>2</sup> Bruksarea (K/BRA)	16 341 kr		

**Pantbrev** 3 st, totalt 1 110 000 kr. Kostnad för nya pantbrev och lagfart tillkommer.

#### TAXERING

<b>Typkod</b>	320, Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder
<b>Taxeringsår</b>	2019
<b>Taxeringsvärde</b>	Totalt 2 471 000 kr, fördelat på bostadsmark 750 000 kr, bostäder 1 721 000 kr

#### BYGGNADER

### Sören Falkmansgatan 6B

**Beskrivning** 1,5-planshus innehållande 3 stycken hyresrätter på hörntomt utmed Sören

SO05476

Sida 2 av 6

Falkmansgatan/Gjutängsvägen på Västra Gärdet i centrala Falkenberg.

Bostadshuset rymmer två stycken tvåor om cirka 60 kvadratmeter på entréplan, samt en större, vakant bostad om cirka 100 kvadratmeter på övre plan. Den stora bostaden är ledig för köparens fria disposition och skulle eventuellt kunna byggas om till två bostäder.

Uppvuxen trädgård och ytor för uteplatser.

Nuvarande detaljplan tillåter byggnation om 250 kvadratmeter på fastigheten. 7,5 meters byggnadshöjd plus komplementbyggnad om 50 kvadratmeter med 2,5 meter i byggnadshöjd. Se gällande detaljplan på kommunens hemsida eller som bilaga i annonsen. Falkenbergs kommun har tagit fram en fördjupad översiktsplan för området som går att läsa mer om på:

<https://vaxer.falkenberg.se/falkenbergvaxer/detaljochoversiktsplaner/falkenbergsoversiktsplaner/fordjupadeoversiktsplaner/falkenbergstad/vastragardet.4.d53647617550234c592e870.html>

<b>Byggnadstyp</b>	Flerbostadshus
<b>Byggår</b>	1929
<b>Fasad</b>	Trä
<b>Stomme</b>	Trä
<b>Grundläggning</b>	Källare
<b>Grundmur</b>	Betong
<b>Bjälklag</b>	Trä
<b>Fönster</b>	3-glas
<b>Tak</b>	Betongpannor
<b>Utvändigt plåtarbete</b>	Lackerad plåt
<b>Uppvärmning</b>	Luft/Vatten
<b>Ventilation</b>	Självdrag
<b>Våning/hiss</b>	Antal våningar: 2. Hiss saknas. Ingen hiss.
<b>Tv &amp; bredband</b>	Internet
<b>Renoveringar</b>	Byggnaden har löpande underhållits och förbättrats.
<b>Byggnad övrigt</b>	Byggnaden har löpande underhållits och förbättrats.
<b>Vatten &amp; avlopp</b>	Kommunalt vatten och avlopp

---

---

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

---

Uppvärmning	78 000	Fastighetsel	Vatten/avlopp	11 755
Renhållning		Samfällighet/GA	Vägavgift/snö	
Sotning		Försäkring	Tv-anläggning	
Förvaltning		Fastighetsskötsel	Periodiskt underhåll	
Löpande underhåll		Övrigt		
			<b>Summa årskostnad</b>	<b>89 755</b>

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift/skatt 7 413 kr.

**Kommentar** Driftskostnad med två uthyrda lägenheter, vakant övre plan. Renhållning/avfall inräknat i VA-kostnad.

**Momsregistrerad** Nej

**Nätbolag** Falkenbergs Energi

---

OMGIVNING

---

**Allmänt om området** Från Västra Gärdet tar man sig in till Falkenbergs centrum på några få minuter. I närområdet finns mataffär, pizzeria och annan service. Cykelavstånd till både Skrea Strand och Stafsinge Strand.

Blandad bebyggelse med både villor och flerbostadshus. Schubergstorpsskolan(F-5) med fritids finns i området.

**Kommunikation** Buslinjer, cykel-/gångvägar.

**Parkering** Gatuparkering

---

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



SO05476

Sida 5 av 6

