

Objektsbeskrivning

Centrum - Apoteksgatan 6, Nygatan 32



Attraktiv hyresfastighet med bästa läge vid Stortorget i Falkenbergs centrum. Genomgripande renovering 2010/11 med nio fina lägenheter samt tre lokaler i bottenplan. Hiss, fjärrvärme, balkonger, carportar mm. Fastigheten säljes enskilt eller tillsammans med ägarens andra fastighet i Varberg Pilsberg 1 med adress Skansgatan 19 i centrala Varberg. Fastighetsaffär.

Pris	20 500 000 kr eller högstbjudande
Hyresintäkter	1 308 288 kr/år (2023) Förhandlade
Objekttyp	Bostadsfastighet med tre lokaler
Areal	656 m ²
Fastighetsbeteckning	Falkenberg Svea 5
Tillträdesdatum	Sommaren 2023
Överlåtelseform/villkor	Fastighetsaffär. Säljes enskilt eller tillsammans med fastigheten Varberg Pilsberg 1 (7 lgh)

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning	Hyreshusenhet med bostäder och lokaler								
Adress	Apoteksgatan 6, 31130 Falkenberg								
Tomt	656 m ² , friköpt. Asfalterad innergård med P-platser.								
Bilplats	Ja, inhägnad gård med elgrind.								
Bruksarea	Totalt 961 m ² , fördelat på: <table> <tr> <td>Bostäder</td> <td>689 m²</td> <td>Butiker</td> <td>115 m²</td> </tr> <tr> <td>Frisör</td> <td>27 m²</td> <td>Kontor</td> <td>130 m²</td> </tr> </table>	Bostäder	689 m ²	Butiker	115 m ²	Frisör	27 m ²	Kontor	130 m ²
Bostäder	689 m ²	Butiker	115 m ²						
Frisör	27 m ²	Kontor	130 m ²						
Planbestämmelser	Detaljplan (2004-03-25) Tomtindelning (1934-12-22) Fornlämning (1 st)								
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Se CFD								
Pantbrev	11 st, totalt 140 000 kr								

NYCKELTAL OCH EKONOMI

Säljarens prisförslag	20 500 000 kr	Taxeringsvärde	16 567 000 kr
Bruttointäkter	1 308 288 kr	Driftskostnader	-407 468 kr
Fastighetsavgift	-38 031 kr	Driftnetto	862 789 kr
Avkastningskrav	4,25 %	Direktavkastning eget kapital	4,21 %
Avkastningsvärde	20 300 918 kr	Pris/Taxeringsvärde (K/T)	1,24
Pris/m ² Bruksarea (K/BRA)	21 332 kr		

Pantbrev 11 st, totalt 140 000 kr. Kostnad för nya pantbrev och lagfart tillkommer.

TAXERING

Typkod	321, Hyreshusenhet, bostäder och lokaler
Taxeringsår	2022
Taxeringsvärde	Totalt 16 567 000 kr, fördelat på bostadsmark 3 594 000 kr, bostäder 10 600 000 kr, lokaler 1 937 000 kr, lokalmark 436 000 kr

BYGGNADER

Svea 5

Byggnadstyp Hyreshusenhet, bostäder och lokaler

AC05678

Sida 2 av 5

Byggår	1935
Fasad	Tegel
Stomme	Betong
Grundläggning	Betongsula
Grundmur	Betong
Fönster	3-glas alu/trä. Äldre i lokalerna
Tak	Bandlagd plåt
Utvändigt plåtarbete	Lackerad plåt
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk FTX, OVK godkänd till 2025-03-01
Våning/hiss	Hiss
Tv & bredband	Fiber
Renoveringar	Lägenheter renoverade 2010 samt tre styck lägenheter nyproducerade under 2011. Samtliga stammar, vattenledningar, avlopp, el mm är utbytt.
Vatten & avlopp	Kommunalt

INTERIÖR

Antal lgh	9 st
Bruksarea	1013 kvm

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning	129 506	Fastighetsel	54 555	Vatten/avlopp	53 033
Renhållning	27 220	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning		Försäkring	33 154	Tv-anläggning	
Förvaltning		Fastighetsskötsel		Uppskattat	110 000
Löpande underhåll		Övrigt		Periodiskt underhåll	
				Summa årskostnad	407 468

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift/skatt 38 031 kr.

Momsregistrerad	Ja, momsad till 26%
Elförbrukning	22 441 kwh

Nätbolag	Falkenberg Energi
Elleverantör	Falkenberg Energi
Fjärrvärme	133 Mwh

NUVARANDE ÄGARE

Dina Försäkringar Syd

OMGIVNING

Allmänt om området	Centrala Falkenberg med klassisk småstadsmiljö. Blandat med butiker, service och bostäder.
Kommunikation	Goda kommunikationsmöjligheter med gångavstånd till allt i centrum samt busstorg utanför huset vid Stora Torg
Parkering	Asfalterade, vissa i carport på inhägnad gård.

ÖVRIGT

Fastigheten säljes med kommersiell friskrivningsklusul och säljaren förbehåller sig fri prövningsrätt. Styrelsen för Dina Försäkringar Syd skall godkänna försäljningen.

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare
Anders Carlsson
Fastighetsmäklare
070-5684200

anders@vffab.se

