

Presentation

VARBERG & FALKENBERGS
FASTIGHETSBYRÅ

av

Fastigheten Falkenberg Kronan 26



Sandgatan 1
Centrum
Falkenberg

www.vffab.se

För mer information, kontakta:
Anders Carlsson
Varberg & Falkenbergs Fastighetsbyrå AB
Tel: 0340-84260 : 0346-84200
E-post: 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.

AC04210

Varberg & Falkenbergs Fastighetsbyrå AB 0340-84260 / Anders 070-56 84 200, Charlotte 070-56 84 206, Annelise 070-56 84 209, Birgitta 070-56 84 210, Hanna 070-56 84 211, Ingrid 070-56 84 212, Johanna 070-56 84 213, Josefine 070-56 84 214, Katarina 070-56 84 215, Maria 070-56 84 216, Pernilla 070-56 84 217, Sanna 070-56 84 218, Sofia 070-56 84 219, Sören 070-56 84 220, Tove 070-56 84 221, Ulf 070-56 84 222, Yvonne 070-56 84 223, Säte Varberg 0346-84200 www.vffab.se

Östra Vallgatan 38
432 41 Varberg

BESKRIVNING

sammandrag

| | |
|-----------------------|---|
| Fastighet | Fastigheten Falkenberg Kronan 26 |
| Adress | Sandgatan 1 311 31 Falkenberg |
| Område | Centrum |
| Tomt | 433 m ² , friköpt |
| Taxeringsvärde | 6 580 000 kr (år 2019) |

Byggnad

Byggnad Kontorsfastighet

| Areor/Hyres- Intäkter | | Bruksarea, m ² | Hyra, kr | Kr/m ² |
|----------------------------------|--|---------------------------|----------------|------------------------|
| Kontorslokaler | | 400 | 600 000 | 1 500 |
| Garageplatser/lager | | 200 | 200 000 | 1 000 |
| Index fastighetskatt | | | 65 800 | |
| Summa: | | 600 | 865 800 | Snitthyra 1 443 |

Omgivning

Allmänt Blandad centrumbebyggelse bestående av i huvudsak bostadsfastigheter med lokaler i bottenplan.

Kommunikation Goda kommunikationsmöjligheter med närhet till busstorg och förbindelse ut mot tågstationen

Parkering Inom fastigheten, asfalterade samt i garage.

Närservice All tänkbar service i närområdet

Övrigt Bolagsaffär.

Lån/Pantbrev

Pantbrev 0 st om totalt 0 kr

Ekonomi

| | | |
|--------------------------------|-----------------------|--------------------------------|
| Bruttointäkter | 865 800 kr | Kalkylerade hyror. |
| Drift & underhåll | c:a 120 000 kr | Schablonberäknat |
| Fastighetsavgift/-skatt | 65 800 kr | Vid taxeringsår 2019 som grund |
| Driftsnetto | <u>c:a 680 000 kr</u> | |
| Betalnetto | <u>c:a 680 000 kr</u> | |

Nyckeltal

| | | |
|--------------------------------------|--------------------------|---|
| Direktavkastning tot. kapital | c:a 5,44 % | |
| Direktavkastning eget kapital | c:a 5,44 % | Nettoförräntning eget kapital efter lån |
| Pris/Tax.värde (K/T) | 1,90 | |
| Pris/m² (K/BRA) | 20 833 kr/m ² | Genomsnittspris bruksarea |
| Pris | 12 500 000 kr | som utgångsbud |

FASTIGHETSBEKRIVNING

| | | | |
|------------------------|---|---------------------------------------|-----------------|
| Fastighet | Fastigheten Falkenberg Kronan 26 | | |
| Adress | Sandgatan 1 311 31 Falkenberg | | |
| Område | Centrum | | |
| Lagfaren ägare | Ekängen Sandgatan Fastigheter Ab Box 139 311 22 Falkenberg | Org.nr: 556842-9285 | |
| Taxeringsvärde | Avser år 2019 Värderingsenhet Hyreshusbyggn för lokaler Hyreshusmark för lokaler | Tax.värde, kr 5 800 000 780 000 | Värdeår 2011 |
| Summa: | | 6 580 000 | |
| Servitut etc | Andel i samfällighet/GA: Kronan GA:1 | | |
| Planbestämmelse | Fornlämning, beslutad Kvarteret kronan mm Stadsplan, beslutad Datum: 1975-10-09 Kv drejaren m fl Stadsplan, beslutad Datum: 1986-12-22 Genomförande: slut 1992-06-30 | | |

Tomt

433 m², friköpt Plan asfalterad yta med p-platser.
Carportsbyggnad för 2-3 bilar (låsbar)

Byggnad

Kontorsfastighet

| | |
|-------------------------|---|
| Byggnadsår | Byggår: 2012 Renoveringar: Löpande underhållen. Gott skick. |
| Beskrivning | Centralt belägen kontorsfastighet uppförd i tre plan med fasader av tegel, yttertak av plåt samt alufönster. Byggnaden innehåller i bottenplan garage för fyra bilar samt entré/trapphus med hiss. I första kontorsplanet som har golv med textilmattor och målade väggar finns ett antal kontorsrum samt omklädningsrum för dam/herr med dusch/wc/bastu. I övre kontorsplanet finns förutom sedvanliga kontorsrum även kök med matplatsutrymmen. Genomgående hög standard. Fasad: Tegel Fönster: Isolerglas (alu) Utvändigt plåtarbete: Lackerad plåt Tak: Plåt Grundläggning: Betongplatta |
| Värme, VA, El mm | Kommunalt Ja Vattenburen bergvärme. Mekanisk, typ FTX med kyla |

Energideklaration

Sidobyggnader

AC04210

Areafördelning

Enligt taxeringsinformation

| Antal | Typ | Area, m ² | Hysesintäkt |
|--------------|----------------------|--------------------------|----------------------|
| 1 st | Kontorslokaler | 400 | 600 000 |
| 1 st | Garageplatser/lager | 200 | 200 000 |
| 1 st | Garageplatser/lager | | |
| 1 st | Index fastighetskatt | | 65 800 |
| Summa | | 600 m² | 865 800 kr/år |

EKONOMI sammandrag

VARBERG & FALKENBERGS FASTIGHETSBYRÅ

| | |
|-----------------------|---|
| Fastighet | Fastigheten Falkenberg Kronan 26 |
| Taxeringsvärde | 6 580 000 kr (år 2019) Taxeringskod 325 Hyreshusenhet, lokaler |
| Pantbrev | 0 st om totalt 0 kr |

Befintliga lån

| Långivare | Belopp, kr | Ränta% | Amort kr/år | Räntejusteras | Bundet t.o.m. |
|----------------------|-------------------|----------------|-------------|---------------|---------------|
| Summa | 0 | | 0 | | |
| Kontantinsats | 12 500 000 | | | | |
| Pris/Värde | 12 500 000 | som utgångsbud | | | |

Intäkter

| Hyresintäkter | Kalkylerade hyror. | m² | kr/m² | kr |
|----------------------|-----------------------|----------------------|-------------------------|----------------|
| | Kontorslokaler | 400 | 1 500 | 600 000 |
| | Garageplatser/lager | 200 | 1 000 | 200 000 |
| | Index fastighetsskatt | | | 65 800 |
| | Summa: | 600 | Snitthyra 1 443 | 865 800 |

Kostnader

Räntekostnader Befintliga lån, brutto c:a 0 kr

Amorteringar Befintliga lån c:a 0 kr

Fastighets-avgift/-skatt Vid taxeringsår 2019 som grund

| Värderingsenhet | Tax.värde, kr | Ant lgh | Värdeår | Avgift/skatt kr | |
|---------------------------|---------------|---------|---------|-----------------|-----------|
| Hyreshusbyggn för lokaler | 5 800 000 | | 2011 | 58 000 | |
| Hyreshusmark för lokaler | 780 000 | | | 7 800 | |
| Summa: | | | | 65 800 | 65 800 kr |

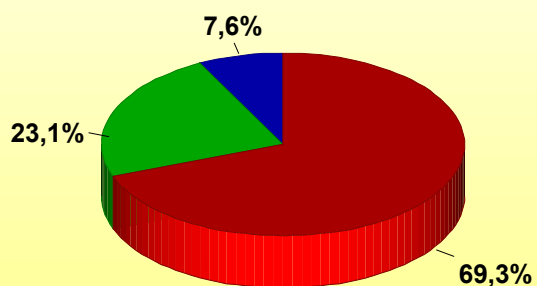
Drift & underhåll Schablonberäknat

| | Area m ² | kr/m ² | kr/år | |
|----------------|---------------------|-------------------|----------------|------------|
| Lokaler | 600 | 200 | 120 000 | |
| Totalt: | | | 120 000 | 120 000 kr |

BETALNETTO Nettointäkt efter kapitalkostnader enl. ovan c:a 680 000 kr

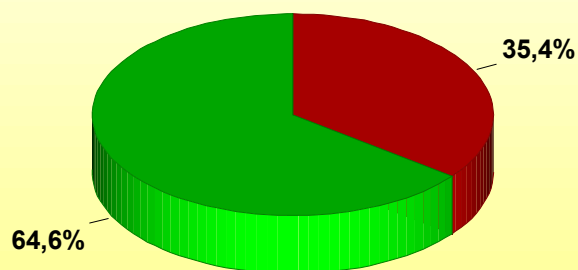
Fördelning av hyresintäkter

■ Kontorslokaler
 ■ Index fastighetsskatt
 ■ Garageplatser/lager



Fördelning av kostnader

■ Fastighetsavgift/-skatt
 ■ Drift & underhåll



Cashflow för Fastigheten Falkenberg Kronan 26

Kalkylförutsättningar

| | | | |
|--------------------------------------|----------------------|-----------------|----------------------|
| Avkastning efter köpeskilling | 12 500 000 kr | Pris | 12 500 000 kr |
| Förändring/år i % | | | |
| Inflation | 2,00 | Taxeringsvärden | 0,00 |
| Hysesintäkter | 2,00 | Fastighetsskatt | 3,00 |
| Drifts- & underhållskostnader | 2,00 | | |

Cashflow

| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Hysesintäkter | 865 800 | 883 116 | 900 778 | 918 794 | 937 170 |
| Vakanser | - | - | - | - | - |
| Drift & underhåll | -120 000 | -122 400 | -124 848 | -127 345 | -129 892 |
| Fastighetsskatt | -65 800 | -65 800 | -65 800 | -65 800 | -65 800 |
| Övrigt | | | | | |
| Driftnetto | 680 000 | 694 916 | 710 130 | 725 649 | 741 478 |
| Direktavkastning | 5,44 % | 5,56 % | 5,68 % | 5,81 % | 5,93 % |
| Ränta | - | - | - | - | - |
| Amorteringar | - | - | - | - | - |
| Rep. & ombyggn | - | - | - | - | - |
| Betalnetto | 680 000 | 694 916 | 710 130 | 725 649 | 741 478 |
| Avkastning eget kapital | 5,44 % | 5,56 % | 5,68 % | 5,81 % | 5,93 % |
| Avkastningsvärde | 12 500 000 | 12 774 191 | 13 053 860 | 13 339 136 | 13 630 110 |
| Direktavkastning | 5,44 % | 5,56 % | 5,68 % | 5,81 % | 5,93 % |
| Värde i kr/m² | 20 833 | 21 290 | 21 756 | 22 232 | 22 717 |

Fastighet

Beteckning: Falkenberg Kronan *26
Fastighetsregistret: Senaste ändring: 2012-04-20
Inskrivningsregistret: Ändringar t.o.m. 2019-05-31 redovisas, senaste ändring: 2012-12-05
Församling: Falkenberg (138201)
Distrikt: Falkenberg (104029)
Adress(er): Sandgatan 1
Ursprung: Kronan 20
Areal: Land: 433,0 m² Vatten: 0,0 m² Totalt: 433,0 m²
Koordinater: 1. X: 6313341 Y: 1298127 Karta:

Andel i SAMF/GA: Kronan GA:1
Åtgärder: Avstyckning, 2012-04-20, 1382-11/106

Planer: **Beslutade**
 1. **Fornlämning:** L1997:2181
 2. **Kvarteret kronan mm**
Stadsplan: 13-FAL-309
Datum: 1975-10-09
 3. **Kv drejaren m fl**
Stadsplan: 1382-P87/5
Datum: 1986-12-22
Genomförande: slut 1992-06-30

Lagfart

1. **Inskrivningsdag:** 2012-06-15 **Aktnr:** 13891
 00556842-9285 Ekängen Sandgatan Fastigheter Ab
 Box 139
 311 22 Falkenberg
Fång: Köp 2012-04-30
Köpeskilling: 350 866 kr Avser hela fastigheten
Andel: 1/1

Anteckningar

1. **Inskrivningsdag:** 1993-08-30 **Aktnr:** 23184
 Föreläggande att ta bort uppsatt skylt(banderoll)
Anm: Frist till 1993-08-26 93/23184

Taxeringsenheter

1. **Taxeringsenhet, typ:** 325 - Hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler
Senaste taxering: 2016 **Uppgiftsår:** 2018 **Id:** 725811-3
Markvärde: 780 kkr **Byggnadsvärde:** 5 800 kkr **Summa:** 6 580 kkr
 Hel registerfastighet

Värderingsenhet: Hyreshusmark för lokaler
Tax.värde: 780 kkr **Riktvärdeområde:** 1382047
Byggrätt: 600 m² **Riktvärde :** 1 300 kr/m²

Värderingsenhet: Hyreshusbyggnad för lokaler
Tax.värde: 5 800 kkr **Nybyggnadsår:** 2011 **Värderingsår:** 2011
Lokalyta: 600 m²

Tidigare ägare

1. **Namn:** Ekängen Kronfastigheter Ab

AC04210

Ägd/innehavd andel: 1/1

Fång: Köp 2008-10-31

Överlåten andel: 1/1

Anmärkning: Lagfarten avser stamfastigheten , namn 12/9696

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet
Fastighetsinskrivning
761 80 Norrtälje
0771-636363

***** Lantmäteriet och Skatteverket 2019-06-07 *****

TILL SALU!

VARBERG & FALKENBERGS FASTIGHETSBYRÅ

1 (2)



AC04210

Varberg & Falkenbergs Fastighetsbyrå AB 0340-84260 vffab.se 070-56 84 200, Charlotte 070-56 84 286 nr 556386-9485
Östra Vallgatan 38 0346-84200 www.vffab.se Säte Varberg
432 41 Varberg





AC04210