

Objektsbeskrivning Centrum - Skansgatan 19



Hyresfastighet byggd 1991 med 7 lägenheter och helt garageplan, hiss, bergvärme, inglasade balkonger mm. Fastigheten säljes enskilt eller tillsammans med fastigheten Svea 5 i Falkenbergs kommun (9 lgh, 3 lok). Fastighetsaffär.

Pris	12 000 000 kr eller högstbjudande
Hyresintäkter	750 624 kr/år (2023) - förhandlade
Objekttyp	Bostadsfastighet
Areal	972 m ²
Fastighetsbeteckning	Varberg Pilsberg 1
Tillträdesdatum	Sommaren 2023
Möjligt tillträdesdatum/överlåtelseform/villkor	Fastighetsaffär. Säljes enskilt eller tillsammans med fastigheten Falkenberg Svea 5 (9 lgh, 3 lok)

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning	Hyreshusenhet, bostäder
Adress	Skansgatan 19, 43242 Varberg
Tomt	972 m ² , friköpt. Gräs- och planteringar.
Uteplats	Inglasade balkonger till 6/7 lägenheter. Uteplatser till samtliga i bottenplanet.
Bilplats	Garage
Bruksarea	Totalt 543 m ² , fördelat på: Bostäder 543 m ² Garage
Planbestämmelser	Stadsplan (1952-11-06) Tomtindelning (1918-12-18)
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Se CFD
Pantbrev	3 st, totalt 7 287 000 kr

NYCKELTAL OCH EKONOMI

Säljarens prisförslag	12 000 000 kr	Taxeringsvärde	12 396 000 kr
Bruttointäkter	750 624 kr	Driftskostnader	-252 690 kr
Fastighetsavgift	-11 123 kr	Driftnetto	486 811 kr
Avkastningskrav	4 %	Direktavkastning eget kapital	4,06 %
Avkastningsvärde	12 170 275 kr	Pris/Taxeringsvärde (K/T)	0,97
Pris/m ² Bruksarea (K/BRA)	22 099 kr		

Pantbrev 3 st, totalt 7 287 000 kr. Kostnad för nya pantbrev och lagfart tillkommer.

TAXERING

Typkod	320, Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder
Taxeringsår	2022
Taxeringsvärde	Totalt 12 396 000 kr, fördelat på bostadsmark 3 796 000 kr, bostäder 8 600 000 kr

BYGGNADER

Skansgatan 19

Beskrivning Flerfamiljsfastighet uppförd i 2 ½ plan med hel källare innehållande bland annat sju p-

AC05677

Sida 2 av 6

platser som nås via elport, pannrum med bergvärmeanläggning utbytt för några år sedan, teknikrum/fastighetsskötare, tvättstuga med torkrum, wc. Hiss till samtliga plan. Nätade lägenhetsförråd.

Fasad av tegel, yttertak av betongpannor. Treglasfönster samt sex styck inglasade balkonger och en lgh med stor uteplats. Utemiljön har nyligen uppdaterats med ny dränering framför lägenheterna i bottenplan med nytt staket och nya lägenhetsskiljande träpartier.

Stomme av betong.

Bottenplan innehåller 3 x 2 rok.

Plan 2 innehåller 2 x 4 rok.

Tredje plan 2 x 3 rok.

Separat byggnad med sovrum och cykelrum.

Lägenheterna har i huvudsak plastmatta i hall/sovrum/kök samt parkett i vardagsrum. Plastmatta i våtutrymmet. Löpande underhållet med målning och vitvaror.

Byggnadstyp	Flerbostadshus
Byggår	1991
Fasad	Tegel
Stomme	Betong
Grundläggning	Betongsula
Bjälklag	Betong
Fönster	3-glas- alu/trä
Tak	Betongpannor
Utvändigt plåtarbete	Lackerad plåt
Uppvärmning	Bergvärmeanläggning
Ventilation	Mekanisk ventilation via köksfläkten till/frånluft. Besiktning: Godkänd till 2025-03-01
Våning/hiss	Antal våningar: 3. Hiss finns. Hiss till samtliga plan från garage till våning 3.
Tv & bredband	Fiber till alla lgh
Renoveringar	Bergvärmeanläggningen utbytt, ny grundvattenpump i garaget, ny fläkt i garaget.. Dräneringsarbete framför lägenheterna i bottenplan med ny utemiljö.
Vatten & avlopp	Kommunalt

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning	128 323	Fastighetsel		Vatten/avlopp	33 774
Renhållning	23 357	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning		Försäkring	7 236	Tv-anläggning	
Förvaltning		Fastighetsskötsel		Uppskattat	60 000
				Periodiskt underhåll	
Löpande underhåll		Övrigt			
				Summa årskostnad	252 690

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift/skatt 11 123 kr.

Momsregistrerad	Nej
Elförbrukning	43750 kwh inkl värme (Bergvärme)
Nätbolag	Varberg Energi
Elleverantör	Varberg Energi

NUVARANDE ÄGARE

Dina Försäkringar Syd

OMGIVNING

Allmänt om området	Varbergs centrum har ett gott utbud av butiker och restauranger belägna på kort promenadavstånd från torget och kyrkan. Dessutom Varbergs stolthet Strandpromenaden med vackra bad och promenadstråk. I centrum finns även Varbergs Fästning, Kallbadhuset och Societétsparken.
Kommunikation	Från och till centrum finns goda förbindelser med buss och cykelbana. Tågstation ligger mitt i staden med goda förbindelser till Göteborg, Malmö och Stockholm.
Närservice	All tänkbar service inom gångavstånd
Parkering	Garage under fastigheten.

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

