

Enkel presentation

VARBERG & FALKENBERGS
FASTIGHETSBYRÅ

av

Fastigheten Falkenberg Stafsinge 3:10



Stafsinge 502

Stafsinge

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.

AC03926

Varberg & Falkenbergs Fastighetsbyrå AB **Varberg** **Stafsinge**
Östra Vallgatan 38
432 41 Varberg
Tel 0340-84260
0346-84200
www.vffab.se

Varberg **Stafsinge**
E-post Anders 070-5684200, Charlotte 070-5684260
Org nr 00556386-9485
Styrelsens säte
Säte Varberg

BESKRIVNING

sammandrag

Fastighet	Fastigheten Falkenberg Stafsinge 3:10
Adress	Stafsinge 502 311 94 Falkenberg
Område	Stafsinge
Tomt	7 405 m ² , friköpt
Taxeringsvärde	kr (år 2018)

Byggnad

Byggnad Specialenhet, vårdbyggnad otaxerad.

Areor/Hyres-Intäkter	Bostadslägenheter	Bruksarea, m ²	Hyra, kr	Kr/m ²
		368	696 000	1 891
	Summa:	368	696 000	Snitthyra 1 891

Omgivning

Allmänt	Lantlig bebyggelse med i huvudsak bostäder bestående av mindre gårdar samt villor.
Kommunikation	Ca 3 km nordost Falkenberg och endast några minuter från järnvägsstationen. Hallandstrafikens trafikerar området.
Parkering	Gott om p-platser inom fastigheten. Uppgrusad plan.
Närservice	All service i centrala Falkenberg 5-10 min bort med bil. Skostorpsskolan är en F-9 skola.
Övrigt	Bolagsaffär. Bokad i ca 4.250.000,-

Lån/Pantbrev

Pantbrev 5 st om totalt 3 700 000 kr

Ekonomi

Bruttointäkter	696 000 kr	Enligt hyreslistor för 2018
Drift & underhåll	c:a 92 000 kr	
Fastighetsavgift/-skatt	0 kr	Vid taxeringsår 2018 som grund
Driftsnetto	<u>c:a 604 000 kr</u>	
Betalnetto	<u>c:a 604 000 kr</u>	

Nyckeltal

Direktavkastning tot. kapital	c:a 8,05 %	
Direktavkastning eget kapital	c:a 8,05 %	Nettoförräntning eget kapital efter lån
Pris/Tax.värde (K/T)		
Pris/m² (K/BRA)	20 380 kr/m ²	Genomsnittspris bruksarea
Pris	7 500 000 kr	som utgångsbud
Fastighetsvärde i bolagsaffär (AB)		

FASTIGHETSBEKRIVNING

Fastighet	Fastigheten Falkenberg Stafsinge 3:10		
Adress	Stafsinge 502 311 94 Falkenberg		
Område			
Lagfaren ägare	Tirol Ab S:t Lars Kyrkogata 2 311 31 Falkenberg	Org.nr: 556852-0307	
Taxeringsvärde	Avser år 2018		
Summa:			
Planbestämmelse	Utom planlagt område		

Tomt

7 405 m², friköpt Parkliknande tomt med allé fram till huset.

Byggnad

Specialenhet, vårdbyggnad

Byggnadsår	Byggår: Kring 1900 samt 2015
Beskrivning	Huset är en före detta prästgård som under senare tid byggt till med begagnade baracker mot norr grundlagda med torpargrund. Idag bedrivs vårdverksamhet i hela fastigheten med åtta boenderum plus gemensamhetsytor såsom kök, allrum, konferens/utbildningsrum samt personalytor. Dusch/wc. Fasad: Trä Stomme: Trä/stålbalkar Fönster: 3-glas/kopplade Bjälklag: Trä Utvändigt plåtarbete: Lackerad plåt Tak: Betongpannor/papp Grundläggning: Betongplatta/plintar
Värme, VA, El mm	Vattenburet system via jordvärmepumpsanläggning. kakelugn. Mekanisk, typ frånluft
Energideklaration	
Sidobyggnader	

Areafördelning

Enligt säljarens information

Antal	Typ	Area, m ²	Hysesintäkt	
1 st	Bostadslägenheter	368	696 000	Kallhyra
Summa		368 m²	696 000	kr/år

EKONOMI sammandrag

VARBERG & FALKENBERGS FASTIGHETSBYRÅ

Fastighet Fastigheten Falkenberg Stafsinge 3:10

Taxeringsvärde kr (år 2018)
Taxeringskod 823 Specialenhet, vårdbyggnad

Pantbrev 5 st om totalt 3 700 000 kr

Befintliga lån

Långivare	Belopp, kr	Ränta%	Amort kr/år	Räntejusteras	Bundet t.o.m.
Summa	0		0		
Kontantinsats	7 500 000				
Pris/Värde	7 500 000	såsom fastighetstvärde			

Intäkter

Hyresintäkter	Enligt hyreslistor för 2018	m²	kr/m²	kr
	Bostadslägenheter	368	1 891	696 000
	Summa:	368	Snitthyra 1 891	696 000

Kostnader

Räntekostnader	Befintliga lån, brutto	c:a 0 kr
Amorteringar	Befintliga lån	c:a 0 kr
Fastighets-avgift/-skatt	Vid taxeringsår 2018 som grund	
Summa:		0 0 kr

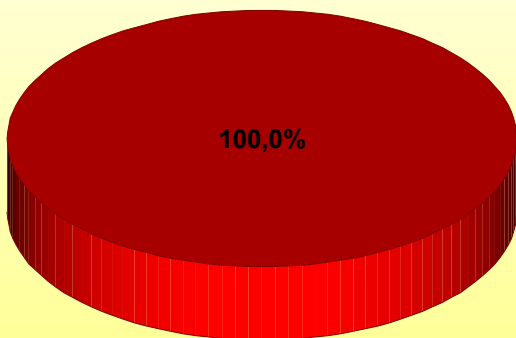
Drift & underhåll

	Area m ²	kr/m ²	kr/år	
Lokaler	368	250	92 000	
Totalt:			92 000	92 000 kr

BETALNETTO Nettointäkt efter kapitalkostnader enl. ovan c:a 604 000 kr

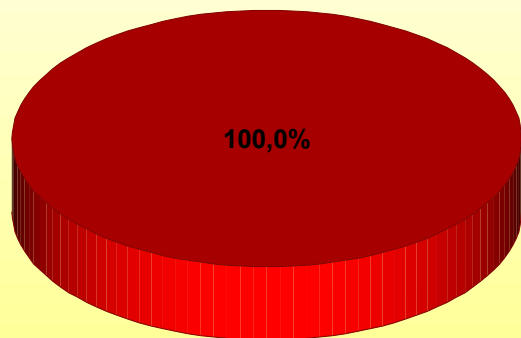
Fördelning av hyresintäkter

■ Bostadslägenheter



Fördelning av kostnader

■ Drift & underhåll



Cashflow för Fastigheten Falkenberg Stafsinge 3:10

Kalkylförutsättningar

Avkastning efter köpeskilling	7 500 000 kr	Pris	7 500 000 kr
Förändring/år i %			
Inflation	2,00	Taxeringsvärden	0,00
Hysesintäkter	2,00	Fastighetsskatt	3,00
Drifts- & underhållskostnader	2,00		

Cashflow

	2018	2019	2020	2021	2022
Hysesintäkter	696 000	709 920	724 118	738 600	753 372
Vakanser	-	-	-	-	-
Drift & underhåll	-92 000	-93 840	-95 717	-97 631	-99 584
Fastighetsskatt	-0	-0	-0	-0	-0
Övrigt					
Driftnetto	604 000	616 080	628 401	640 969	653 788
Direktavkastning	8,05 %	8,21 %	8,38 %	8,55 %	8,72 %
Ränta	-	-	-	-	-
Amorteringar	-	-	-	-	-
Rep. & ombyggn	-	-	-	-	-
Betalnetto	604 000	616 080	628 401	640 969	653 788
Avkastning eget kapital	8,05 %	8,21 %	8,38 %	8,55 %	8,72 %
Avkastningsvärde	7 500 000	7 653 168	7 806 224	7 962 348	8 121 590
Direktavkastning	8,05 %	8,21 %	8,38 %	8,55 %	8,72 %
Värde i kr/m²	20 380	20 797	21 213	21 637	22 070

Fastighet

Beteckning: Falkenberg Stafsinge 3:10 (Tidigare beteckning: N-STAFSINGE STAFSINGE 3:10)
Fastighetsregistret: Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig. Fastighetens andelar i samfälligheter är inte utredda
Inskrivningsregistret: Ändringar t.o.m. 2018-08-17 redovisas, senaste ändring: 2015-05-26
Församling: Stafsinge (138208)
 Socken: stafsinge
Distrikt: Stafsinge (104036)
Adress(er): Stafsinge 502
Ursprung: Stafsinge 3:2
Areal: Land: 7405,0 m² Vatten: 0,0 m² Totalt: 7405,0 m²
Koordinater: 1. X: 6315501 Y: 1297788 Karta:

Åtgärder: Avsöndring KB, 1912-10-25, 13-STA-AVS201

Lagfart

1. **Inskrivningsdag:** 2012-04-24 **Aktnr:** 9300
 00556852-0307 Tirol Ab
 S:t Lars Kyrkogata 2
 311 31 Falkenberg
Fång: Köp 2012-04-16
Köpeskilling: 2 590 000 kr Avser hela fastigheten
Andel: 1/1

Inteckningar

1.	Inskrivningsdag: 2011-08-30	Aktnr: 21120	Belopp: 307 000 kr
	Förmånsordningsnr: 1		
	Gäller i: Stafsinge 3:10		
2.	Inskrivningsdag: 2012-04-24	Aktnr: 9301	Belopp: 1 903 000 kr
	Förmånsordningsnr: 2		
	Gäller i: Stafsinge 3:10		
3.	Inskrivningsdag: 2013-07-09	Aktnr: 16911	Belopp: 300 000 kr
	Förmånsordningsnr: 3		
	Gäller i: Stafsinge 3:10		
4.	Inskrivningsdag: 2013-11-06	Aktnr: 27950	Belopp: 190 000 kr
	Förmånsordningsnr: 4		
	Gäller i: Stafsinge 3:10		
5.	Inskrivningsdag: 2015-05-04	Aktnr: 2015-00179218:1	Belopp: 1 000 000 kr
	Förmånsordningsnr: 5		
	Gäller i: Stafsinge 3:10		

Totalt 5 st, 3 700 000 kr

Taxeringsenheter

1. **Taxeringsenhet, typ:** 823 - Specialenhet, vårdbyggnad
Senaste taxering: 2016 **Uppgiftsår:** 2017 **Id:** 592813-2

Hel registerfastighet

Tidigare ägare

1. **Namn:** Petersson, Eva-Maria
Ägd/innehavd andel: 1/2 **Fång:** Köp 1996-04-01
Överlåtten andel: 1/2
Köpeskilling: 795 000 kr

2. **Namn:** Nyberg, Greger
Ägd/innehavd andel: 1/2 **Fång:** Köp 1996-04-01
Överlåtten andel: 1/1

AC03926

Köpeskilling: 795 000 kr

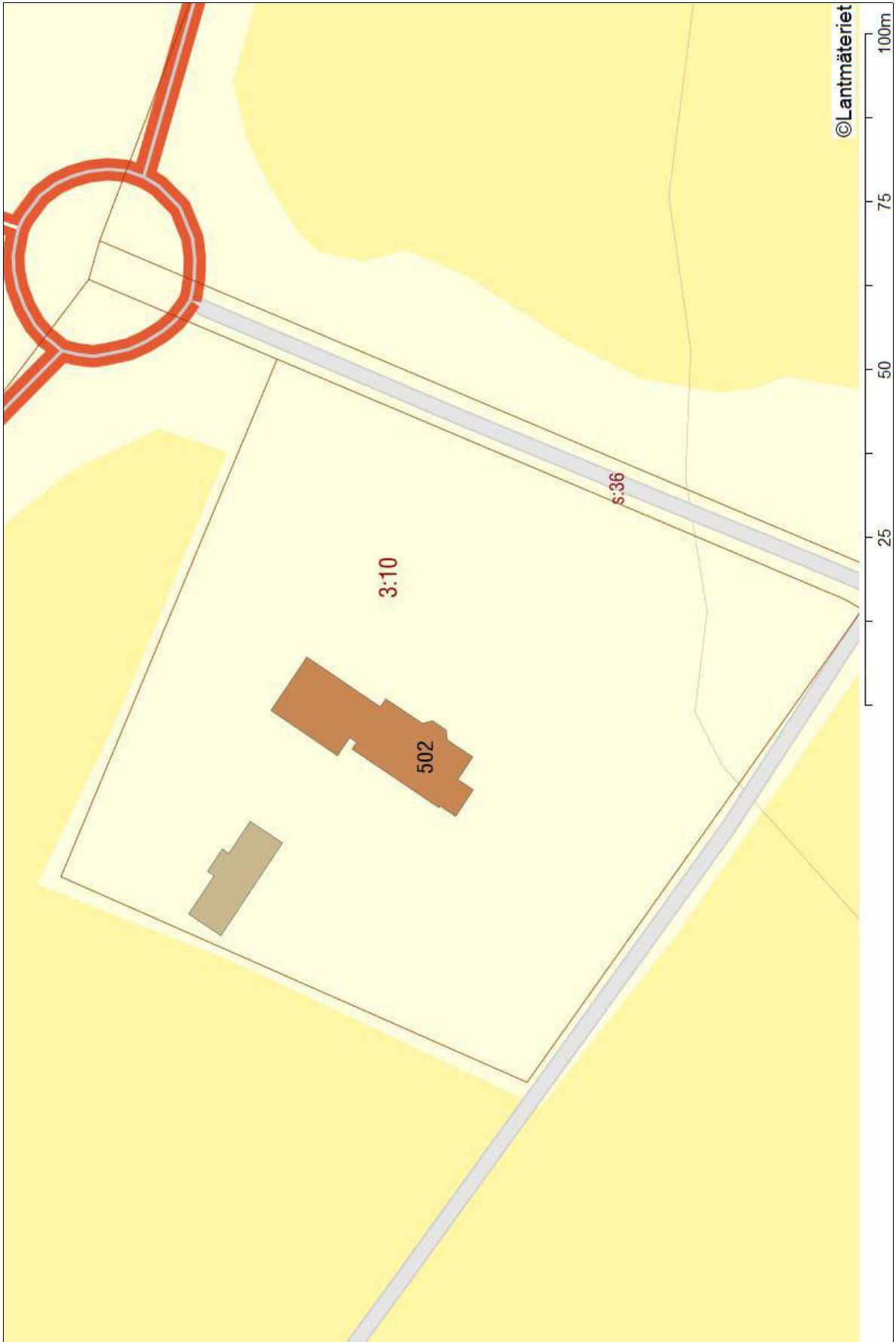
Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet
Fastighetsinskrivning
761 80 Norrtälje
0771-636363

Ajourförande lantmäterimyndighet

Lantmäteriet
Box 603
301 16 Halmstad
0771-636363

***** Lantmäteriet och Skatteverket 2018-08-20 *****



AC03926

TILL SALU!



1



2



3



3



4



Fastighetskarta

AC03926