

Objektsbeskrivning

Lesjöfors - Bergslagsgatan 27, 29, 31



Hyreshus med bra läge i Lesjöfors! Fn är 5 st lägenheter uthyrda. Bergvärme/olja!

Pris	975 000 kr
Hyresintäkter	357 739 kr/år
Objekttyp	Bostadsfastighet
Areal	2 679 m ²
Fastighetsbeteckning	Filipstad Lesjöfors 3:20, 3:28

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning Tillfälle att förvärva ett hyreshus med bra läge i Lesjöfors! 16 lägenheter varav 5 st är uthyrda. Det finns även 3 st garage som är uthyrda. Bergvärme/olja.

Lesjöfors ligger ca 4 mil norr om Filipstad. I Lesjöfors finns bl a mataffärer, skola F-9 och i skolans lokaler ryms även förskola, folktandvård och bibliotek. Här finns även sporthall och på Lejsjöfors idrottsplats "Stålvallen" finns fotbolls- och bandyplan. Lesjöfors är känd som en stor bandymetropol! Det bor mellan 700-800 personer i samhället. God busskommunikation med Filipstad, det går även på helgerna (vid förbeställning senast tre timmar före avgång).

Adress Bergslagsgatan 27, 29, 31, 682 60 LESJÖFORS

Tomt 2 679 m², friköpt

Bruksarea Totalt 325 m², fördelat på:

Bostäder 325 m² Garage

Planbestämmelser Stadsplan: Bergslagsgatan. 1965-07-16 akt 17-LES-80

Pantbrev 6 st, totalt 884 125 kr

Övrigt Säljaren förbehåller sig fri prövningsrätt.

Finansiering: Spekulant bör ha sin finansiering klar innan bud avges till Skogs- & villamäklaren i annat fall skall förbehåll uppges.

Fastigheten säljes med friskrivning för eventuella fel och brister. Säljaren är dock skyldig att redovisa de fel och brister som de känner till.

OBS! Denna beskrivning är avsedd att underlätta för köparen att bilda sig en uppfattning om fastigheten, men kan ej betraktas som en varudeklaration. Köparen bör noggrant kontrollera alla detaljer och fullgöra sin lagenliga undersökningsplikt. Köparen kan få uppgifter/hjälp av mäklaren om olika kontrollstationer vad gäller myndigheter. Fastighetsbeskrivningen grundar sig på säljarens och olika myndigheters uppgifter angående fastigheten och kan kontrolleras med dem. Uppgifterna i objektbeskrivningen härrör dock huvudsakligen från säljaren och kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta. För ändrade förutsättningar som ej kunnat förutses ansvaras ej.

NYCKELTAL OCH EKONOMI

Säljarens pridförslag	975 000 kr	Taxeringsvärde	1 926 000 kr
Avkastningskrav	4 %	Pris/Taxeringsvärde (K/T)	0,51

Pantbrev 6 st, totalt 884 125 kr. Kostnad för nya pantbrev och lagfart tillkommer.

TAXERING

Typkod 321, Hyreshusenhet, bostäder och lokaler

Taxeringsår 2022

Taxeringsvärde Totalt 1 926 000 kr, fördelat på bostadsmark 428 000 kr, bostäder 1 482 000 kr, lokaler 4

000 kr, lokalmark 12 000 kr

BYGGNADER

Hyreshus

Beskrivning

Hyreshus inrymmande 16 lägenheter, varav 8 st 2:or på ca 55 kvm samt 4 st 3:or på ca 90 kvm samt 4 st 1,5:or ca 35 kvm, varav 2 st på vindsvåningen. Lägenheterna på vindsvåningen har ej dusch. Dusch och bastu finns i källaren.

För närvarande är 5 lägenheter uthyrda:

- * 1 st 3:a ca 90 kvm, hyra 7111 kr/mån.
- * * 1 st 3 rok, 90 kvm, hyra 6321 kr/mån.
- * 1 st 2:a, ca 55 kvm hyra 5390 kr/mån from 1/6 2025.
- * 1 st 2:a, ca 55 kvm, hyra 4898 kr/mån.
- * 1 st 1,5 rok, ca 35 kvm, hyra 4740 kr/mån.

Alla har egna elabonnemang. Hyresgästerna hyr med inkl värme och vatten.

En 1:a är i behov av renovering. Golvet är trasigt pga vattenskada. Lägenheten ligger på bottenvåningen.

3 st garage som är uthyrda för 450 kr/mån.

Byggnadstyp

2 plan med källare

Byggår

1950

Fasad

Puts

Grundläggning

Källare

Fönster

Äldre tvåglasfönster

Tak

Betongpannor

Uppvärmning

Två bergvärmepumpar samt oljepanna

Våning/hiss

Hiss saknas.

Byggnad övrigt

Det borrades för bergvärme 2005.
Nyligen har värmesystemet optimerats med nya styrkort, värmepatroner mm.
År 2025 har en kompressor bytts i en värmepump.

Ingen OVK-besiktning är utförd på senare år

Vatten & avlopp

Kommunalt vatten och avlopp

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning	Fastighetsel	303 756	Vatten/avlopp	80 222
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	Försäkring	15 000	Tv-anläggning	
Förvaltning	Fastighetsskötsel		Periodiskt underhåll	
Löpande underhåll	Övrigt			
Summa årskostnad				398 978

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift/skatt 5 890 kr.

Kommentar VA: Under denna post ingår även sophämtningen.
50A säkring.
EL: Fast kostnad ca 114 000 kr/år. Rörlig kostnad ca 189 756 kr/år

Momsregistrerad Nej

Elförbrukning 119 171 kWh/år

Nätbolag Ellevio

Elleverantör Switch Nordic Green Ab

Försäkring Fullvärde i IF

NUVARANDE ÄGARE

Sparreholms Fastigheter AB

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare
Christina Kemperyd
Reg. fastighetsmäklare
070-332 18 21

christina@skovi.se

