

Objektsbeskrivning

Olofsbo - Olofsbo 136



De fyra fastigheterna är belägna i Olofsbo strax norr om Falkenberg, i en fin parkmiljö nära havet. Byggnaderna är delvis renoverade såväl exteriört som interiört. Byggnaderna har totalt 11 st lägenheter. 9 lägenheter är renoverade med nyare kök samt kapitalvaror och duschutrymmen varav 2 st lägenheter om 218 kvm som ej är färdigställda. Tomtytan medger även plats för uppställning av t.ex. husbilar. Hyresfastigheterna är delvis tomställda för köparens räkning.

Två fastigheter ytterligare, Olofsbo 1:176 vilken är klassad som tomtmark samt Olofsbo 1:43, industri enhet, med en lagerbyggnad om 800 kvm ingår i köpet. Den totala markytan är dryga 26600 kvm.

Pris	5 900 000 kr som utgångsbud
Hyresintäkter	964 800 kr/år
Objekttyp	Bostadsfastighet
Areal	26 662 m ²
Fastighetsbeteckning	Falkenberg Olofsbo 1:42, 1:177, 1:43, 1:176
Möjligt tillträdesdatum	Enligt ök

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Adress	Olofsbo 136, 31191 FALKENBERG			
Tomt	26 662 m², friköpt			
Bruksarea	Totalt 875 m², fördelat på:			
	Bostäder	540 m²	Bostäder	205 m²
	Garage	30 m²	Lokal	100 m²
Areakälla	Enligt säljarens information			
Planbestämmelser	Byggnadsplan (1976-08-24)			
Pantbrev	4 st. totalt 3 400 000 kr			

NYCKELTAL OCH EKONOMI

Säljarens prispförslag	5 900 000 kr	Taxeringsvärde	11 115 000 kr
Avkastningskrav	4 %	Pris/Taxeringsvärde (K/T)	0,53
Pris/m² Bruksarea (K/BRA)	7 909 kr		

Pantbrev 4 st, totalt 3 400 000 kr. Kostnad för nya pantbrev och lagfart tillkommer.

TAXERING

Taxeringsenhet 310, Hyreshusenhet, tomtmark

Taxeringsår 2025. Taxeringsvärde 3 319 000 kr

Taxeringsenhet 432, Industrienhet, lager

Taxeringsår 2025. Taxeringsvärde 1 511 000 kr

Taxeringsenhet 320, Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder

Taxeringsår 2024. Taxeringsvärde 3 322 000 kr

Taxeringsenhet 321, Hyreshusenhet, bostäder och lokaler

Taxeringsår 2022. Taxeringsvärde 2 963 000 kr

BYGGNADER

Olofsbo 135

Beskrivning Industrifastighet med lagerbyggnad

Byggnadstyp	Lagerbyggnad
Byggår	1970
Fasad	Plåt
Stomme	Trä
Grundläggning	Betong
Tak	Plåt
Våning/hiss	Hiss saknas.
Vatten & avlopp	Kommunalt VA

INTERIÖR

Area	800 kvm
-------------	---------

Olofsbo 1:176

Beskrivning	Tomtmark
Byggnadstyp	Tomtmark
Våning/hiss	Hiss saknas.

Olofsbo 136 A-F

Beskrivning	2 st hyreshus i 2 plan
Byggnadstyp	2-plansvilla
Byggår	1970
Fasad	Trä
Stomme	Trä
Grundläggning	Betongplatta
Grundmur	Betongsten
Bjälklag	Trä
Fönster	2-glas
Tak	Betongpannor
Utvändigt plåtarbete	Lackerad plåt
Uppvärmning	Luftvärmepump

imp356

Sida 3 av 9

Ventilation	Självdrag
Våning/hiss	Hiss saknas.
Tv & bredband	Fiber
Vatten & avlopp	Kommunalt VA
INTERIÖR	
Area	540 m ²
Allmän beskrivning av interiören	5 lägenheter
136 A	1 rok 44,4 kvm
136B	5 rok 177 kvm
136C	3 rok 128,6 kvm
136D	3 rok 123,5 kvm
136E	(ej påbörjad) 119,5 kvm
136F	3 rok 67,1 kvm

Olofsbo 133 A-C, 134A-B

Beskrivning	2 st hyreshus i 2 plan
Byggnadstyp	2-plansvilla
Byggår	1970
Fasad	Puts
Stomme	Trä
Grundläggning	Betongplatta
Grundmur	Betongsten
Bjälklag	Trä
Fönster	2-glas
Tak	Tegel
Utvändigt plåtarbete	Lackerad plåt
Uppvärmning	Luftvärmepump

Ventilation	Självdrag
Våning/hiss	Hiss saknas.
Tv & bredband	Fiber
Vatten & avlopp	Kommunalt VA

INTERIÖR

Area	205 m²
133A	1 rok 33,0 kvm
133B	2 rok 49,2 kvm
133C	3 rok 55,6 kvm
134A	3 rok 67,6 kvm
134B	Pågående renovering 98,5 kvm

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning	50 000	Fastighetsel		Vatten/avlopp	5 000
Renhållning	5 000	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning		Försäkring	10 000	Tv-anläggning	
Förvaltning		Fastighetsskötsel		Periodiskt underhåll	
Löpande underhåll		Övrigt			
Summa årskostnad					70 000

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift/skatt 36 347 kr.

Momsregistrerad	Nej
-----------------	-----

NUVARANDE ÄGARE

Petrit Rexhepi

OMGIVNING

Allmänt om området	Olofsbo är en charmig kustort i Falkenbergs kommun, belägen strax norr om Falkenberg vid Kattegatts kust. Orten är särskilt populär sommartid tack vare sin vackra, långgrunda sandstrand och natursköna omgivningar. Här finns en blandning av sommarstugor, camping och året-runt-boende, vilket gör Olofsbo till en levande plats under hela året. I närheten finns också restauranger, caféer och möjligheter till fritidsaktiviteter som vindsurfing och fiske. Med sitt lugna tempo och närhet till både hav och stad är Olofsbo en uppskattad destination för både besökare och bofasta.
--------------------	--

ÖVRIGT

ALLMÄN INFORMATION:

De uppgifter som lämnas i objektsbeskrivning, prospekt samt annat informationsmaterial är i huvudsak grundade på information lämnad av säljaren, samt berörd förening och dess hemsida om sådan finnes. Dessa uppgifter kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till det. Köpare/spekulanter uppmanas att kontrollera uppgifter rörande exempelvis lediga p-platser, kommande renoveringar, källarutrymmen, tvättstuga, andra utrymmen tillhörande föreningen, eventuella avgiftsförändringar samt annat av betydelse för köpet av bostadsrätten. Köpare/spekulanter uppmanas också att kontrollera årsredovisning samt stadgar för föreningen.

UNDERSÖKNINGSPLIKT ETC:

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen vid överlåtelse av bostadsrätt;

Bostadsrätten ska efter köpet stämma överens med vad som avtalats mellan köpare och säljare samt vad köparen har fog att förvänta sig; sett i ljuset av bostadsrättens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostadsrätt finns i köplagen (eftersom en bostadsrätt är lös egendom) men vid prövning av fel och felansvar hämtas ofta inspiration från reglerna i jordabalken. En del av reglerna har också bildats genom praxis, efter att tvister om fel och felansvar har prövats av domstol.

Köparens undersökningsplikt

Köparens undersökning av bostadsrätten möjliggörs i regel genom att en visning av bostaden genomförs. Om köparen före sitt köp har genomfört en undersökning, får köparen inte i efterhand såsom fel åberopa vad som borde ha märkts vid undersökningen. Om köparen uppmärksammar något vid sin undersökning, och inte själv kan dra någon slutsats av detta, måste köparen gå vidare; t.ex. genom att anlita en sakkunnig, för att fullgöra sin undersökningsplikt.

Annorlunda beskrivet kan köparen inte i efterhand åberopa något som ett fel, om det kan konstateras att omständigheten hade upptäckts om en sådan undersökning som varit påkallad hade genomförts.

Köparen bör också tänka på att säljaren inte ansvarar för fel eller brister som köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något köparen bort räkna med, med hänsyn till dess ålder och beräknade livslängd. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, t.ex. om föreningen ska genomföra större renoveringar, höja sina avgifter eller liknande. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför ingå i köparens undersökning, liksom genomgång av stadgarna och senaste årsredovisningen.

Säljarens skyldigheter och betydelsen av att bostadsrätten överläts i befintligt skick

För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostadsrätten säljs i befintligt skick, krävs att omständigheten innebär att bostadsrätten är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostadsrätten överläts i befintligt skick kan alltså beskrivas som en form av ansvarsbegränsning för säljarens del.

Emellertid åvilar det säljaren att upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostadsrätten. Även om bostadsrätten sålts i befintligt skick, kan den alltså anses vara felaktig om den avviker från uppgifter om bostadsrätten som säljaren har lämnat före köpet, eller om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av något väsentligt förhållande och som köparen med fog kunnat räkna med att bli upplyst om. Det ligger alltså i säljarens eget intresse att upplysa köparen om fel eller symptom på fel som säljaren känner till - eller misstänker. Det som säljaren redovisat kan i normalfallet inte senare åberopas av köparen som fel.

Vidare ansvarar säljaren för utfästelser säljaren lämnar. Utfästelser kan också innebära att köparens skyldighet att undersöka visst förhållande minskas som följd av en sådan. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas dock inte som utfästelser.

Avtalsfrihet

Denna information beskriver, kortfattat, den ansvarsfördelning som enligt lag gäller mellan köpare och säljare.

Emellertid råder avtalsfrihet i frågan om ansvarsfördelningen vilket innebär att parterna kan avtala om en annan fördelning än den som beskrivits ovan. Som exempel kan nämnas när en säljare friskriver sig från ansvar genom en friskrivningsklausul, eller när en dolda fel-försäkring tecknas för objektet.

DRIFTSKOSTNADER:

Driftskostnader som anges kan vara antingen verklig förbrukning för det specifika objektet alternativt schablonmässiga uppskattningar. Beroende på typ av driftskostnad så kan den vara specificerad antingen under driftskostnader eller i årsavgiften. Hemförsäkringen och förbrukning av hushållsel är i normalfallet inte en sådan driftskostnad som anges om de inte är obligatoriska tillägg till årsavgiften.

ÖVRIGA KOSTNADER:

Föreningen eller den ekonomiska förvaltaren tar i normalfallet ut en överlåtelseavgift på högst 2,5 % av prisbasbeloppet. Det är olika om den faller på säljaren eller köparen. Ofta tas också en pantsättningsavgift på 1 % av prisbasbeloppet ut om man pantsätter bostadsrätten. Eventuell medlemsavgift till föreningen kan också förekomma. Dessa summor kan variera, framförallt hos bostadsföreningar. För närmre information vänligen se stadgarna eller konsultera ansvarig mäklare.

BUDGIVNING:

Vid köp av fastighet, tomträtt eller bostadsrätt är varken köpare eller säljare bunden förrän ett skriftligt köpeavtal undertecknats av båda parter. Vi tillämpar öppen budgivning, vilket innebär att fastighetsmäklaren i normalfallet löpande redovisar högsta budet till säljare och övriga budgivare. Säljaren behöver inte sälja till den som givit högsta budet. Fastighetsmäklaren fattar inga egna beslut i fråga om försäljningen, det är hela tiden säljaren som bestämmer. Ansvarig mäklare är skyldig att vidarebefordra samtliga bud och meddelanden till säljaren som inkommer innan köpeavtal har undertecknats. Avsteg från den öppna budgivningen kan göras på säljarens inrådan om villkorade bud inkommer. Detta kan bland annat innebära att spekulanter/budgivare inte får reda på alla bud som läggs.

BOENDEKOSTNADSKALKYL:

Köpare/pekulanter har rätt att i god tid före köpet få en individuell boendekostnadskalkyl upprättad om så önskas. Köpare/pekulanter uppmanas att kontakta fastighetsmäklaren för att få denna kalkyl upprättad.

FASTIGHETSMÄKLARENS SIDOTJÄNSTER:

Enligt lag får mäklare erbjuda sidotjänster så länge dessa inte är förtroenderubbande och eventuell ersättning endast är obetydlig. Fastighetsmäklaren ska, innan avtal ingås, informera säljare och tilltänkta köpare om sådana tjänster samt den ersättning denne, eller fastighetsmäklarföretaget, får för dessa. Redovisning av våra sidotjänster: Förmedling av Hemnet-annons i enlighet med administrationsersättningen nedan.

ANNONSERING PÅ HEMNET.SE:

Mäklarföretaget erhåller en administrationsersättning om 600 kronor för varje annons som publiceras på Hemnet. Mäklarföretag kan välja att samarbeta med Hemnet i marknadsföringssyfte och förmedling av Hemnets tilläggsprodukter där mäklare förväntas ge råd och rekommendationer till bostadssäljaren om vilken eller vilka av Hemnets produkter som passar bäst utifrån tex marknadsförhållanden och kundens situation. För detta arbete utgår en provision på de produkter som bostadssäljaren köper av Hemnet. Nivån på provision beräknas kvartalsvis och kan variera mellan 0 och 30% beroende på andel annonser där bostadssäljaren har valt ett uppgraderat annonspaket på sin mäklares rekommendation.

HANTERING AV PERSONUPPGIFTER:

Vill du veta mer hur vi behandlar dina personuppgifter så kan du läsa det på: www.croisette.se/sekretesspolicy. Vi uppmanar dig att läsa den i sin helhet.

ÖVRIGT:

Köparen uppmanas även att efter tillträdet, för egen säkerhet samt i försäkringssyfte byta lås då antal nycklar inte alltid kan garanteras.

KONTAKT

För mer information kontakta:

**Ansvarig mäklare**

Leif Otterström
*Fastighetsmäklare | Residential
Partner*
+46 705 43 77 55

leif.otterstrom@croisette.se

Jag heter Leif Otterström och är fastighetsmäklare med flera års erfarenhet inom branschen. Mitt mål är att göra din bostadsaffär så smidig och framgångsrik som möjligt. Med min lokalkännedom, mitt starka nätverk och min passion för fastigheter, strävar jag alltid efter att överträffa mina kunders förväntningar.

I grunden är jag byggnadsingenjör. Förutom detta har jag många års erfarenhet av försäljning samt personalrekrytering. I dessa arbeten har människokännedom och lyhördhet varit avgörande, egenskaper som är extra viktiga vid förmedling av bostäder. Denna kombination av teknisk kunskap och förståelse för människor hjälper mig att erbjuda en heltäckande och personlig service.

Jag ser framemot vårt samarbete!

