

## Objektsbeskrivning

### Malen - Köpmansgatan 102



*Hyresfastighet med fint kommersiellt läge i Malen och totalt 4 enheter. Bostadsbyggnaden erbjuder två renoverade och riktigt fina våningar!*

<b>Pris</b>	11 000 000 kr
<b>Hyresintäkter</b>	773 724 kr/år
<b>Objekttyp</b>	Hyreshus, bostäder och lokaler
<b>Areal</b>	874 m <sup>2</sup>
<b>Fastighetsbeteckning</b>	Båstad Eldaren 3

#### ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

**Beskrivning** Med fint kommersiellt läge i Malen ligger denna hyresfastighet med två helt nyrenoverade, obebodda och smakfulla våningar med hög standard, fina materialval och

balkong/träterrass. Fastigheten omfattar totalt 4 enheter fördelat på 1 lokal och 3 bostäder, varav en lägenhet på källarplan är oinredd. Butikslokalen i ett plan renoverades 2001 och inrymmer bageri och caféverksamhet med tillhörande uteservering. Mysig innergård samt dubbelgarage. Möjlighet att bosätta dig modernt, fräscht och centralt strax ovan strandkvarteren, finansierat av övriga hyresintäkter! Fastigheten säljs via bolagsöverlåtelse.

<b>Adress</b>	Köpmansgatan 102, 269 31 Båstad
<b>Tomt</b>	Friköpt tomt om 874 m <sup>2</sup> .
<b>Bilplats</b>	2 garageplatser finns samt yta för utvändig bilparkering.
<b>Bruksarea</b>	Totalt 373 m <sup>2</sup> , fördelat på: ..... Bostäder ..... 248 m <sup>2</sup> Butiker ..... 125 m <sup>2</sup>
<b>Areakälla</b>	Areauppgifter enligt säljaren.
<b>Planbestämmelser</b>	Stadsplan
<b>Servitut, samfällighet, GA m.m.</b>	Rättigheter last: Last: Avtalsservitut: Gång-och cykelbana, 11-IM5-90/14181.1 Last: Officialservitut Utrymme, 1278-2018/33.1  Inskrivna servitut och övriga gravationer: Avtalsservitut Gång- och cykelbana
<b>Pantbrev</b>	12 st, totalt 6 039 000 kr

## NYCKELTAL OCH EKONOMI

Säljarens prispförslag	11 000 000 kr	Taxeringsvärde	4 964 000 kr
Bruttointäkter	611 724 kr	Driftskostnader	-105 900 kr
Hyresjustering	162 000 kr	Fastighetsavgift	-19 460 kr
Driftnetto	648 364 kr	Avkastningskrav	6 %
Direktavkastning eget kapital	5,89 %	Avkastningsvärde	10 806 067 kr
Pris/Taxeringsvärde (K/T)	2,22	Pris/m <sup>2</sup> Bruksarea (K/BRA)	29 491 kr

**Pantbrev** 12 st, totalt 6 039 000 kr. Kostnad för nya pantbrev och lagfart tillkommer.

## TAXERING

<b>Typkod</b>	321, Hyreshusenhet, bostäder och lokaler
<b>Taxeringsår</b>	2022
<b>Taxeringsvärde</b>	Totalt 4 964 000 kr, fördelat på bostadsmark 1 109 000 kr, bostäder 2 235 000 kr, lokaler 1 410 000 kr, lokalmark 210 000 kr

## BYGGNADER

### 1

<b>Beskrivning</b>	Butik/lokal
<b>Byggnadstyp</b>	1 plan
<b>Byggår</b>	1987
<b>Fasad</b>	Mexisten
<b>Stomme</b>	Trä
<b>Grundläggning</b>	Betongplatta
<b>Tak</b>	Betongpannor
<b>Uppvärmning</b>	Luft/luftvärmepump samt direktverkande el
<b>Vatten &amp; avlopp</b>	Kommunalt vatten och avlopp

## ENERGIDEKLARATION

<b>Energiförbrukning</b>	168 kWh per m <sup>2</sup> (Atemp) och år
--------------------------	---

### 2

<b>Beskrivning</b>	Bostadshus
<b>Byggnadstyp</b>	1 ½ plan
<b>Byggår</b>	1920
<b>Fasad</b>	Mexisten
<b>Stomme</b>	Trä
<b>Grundläggning</b>	Källargrund
<b>Bjälklag</b>	Trä
<b>Fönster</b>	Dubbelkopplade
<b>Tak</b>	Betongpannor
<b>Uppvärmning</b>	Vattenburet system via naturgas.
<b>Vatten &amp; avlopp</b>	Kommunalt vatten och avlopp.

## INTERIÖR

**Allmän beskrivning av interiören**

Bostadsbyggnaden omfattar 3 topprenoverade lägenheter varav den högst upp är tillgänglig för ny ägare.

ENTRÉPLAN - LGH 1 Hall med klinkergolv, vardagsrum och 2 stora sovrum. Kök med matplats, utgång till stor uteplats samt maskiner utgörande spishäll, fläktkåpa, ugn, kyl/frys, diskmaskin och inbyggd micro. Tvättstuga med tvättmaskin, torktumlare, klinkergolv och golvvärme. Helkaklat badrum med wc, duschplats, handdukstork och golvvärme.

OVANPLAN - LGH 2 Hall med klinkergolv och avhängning, kök med matplats och maskiner utgörande spishäll, fläkt, kyl, frys, diskmaskin och inbyggd micro. Öppet mot vardagsrum i kupa. 2 rymliga sovrum varav ett med garderobsvägg. Helkaklat badrum/tvätt med wc, duschplats, handdukstork, tvättmaskin, torktumlare och golvvärme.

KÄLLARPLAN - Lägenhet om två rum och kök med pentry och wc/dusch.

På källarplan finns gemensamma utrymmen med förråd, pannrum och tvättstuga.

## ENERGIDEKLARATION

**Energiförbrukning** 202 kWh per m<sup>2</sup> (Atemp) och år

## DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning	76 000	Fastighetsel	6 400	Vatten/avlopp	8 700
Renhållning	5 900	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	0
Sotning	0	Försäkring	8 900	Tv-anläggning	0
Förvaltning	0	Fastighetsskötsel	0	Periodiskt underhåll	0
Löpande underhåll	0	Övrigt	0		
				<b>Summa årskostnad</b>	<b>105 900</b>

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift/skatt 19 460 kr.

**Kommentar** Driftkostnaden enligt uppskattning av säljaren.

**Momsregistrerad** Nej

**Nätbolag** Bjäre Kraft

## ÖVRIGT

Fastigheten säljs genom bolagsöverlåtelse där samtliga aktier i Båstad Eldaren 3 AB överläts.

---

## KONTAKT

---

För mer information kontakta:



**Ansvarig mäklare**

Ola Pettersson  
*Fastighetsmäklare, delägare*  
0703-306950

[ola@stigbertils.com](mailto:ola@stigbertils.com)