

## Objektsbeskrivning

### Laholm - Smultronvägen 2A-B, Smultronvägen 4A-B o...



*Tre parhus byggda 2017 på trevliga Glänninge. Ett modernt boende med påkostade materialval. Goda möjligheter till uthyrning, generationsboende m.m. Här bor man med närhet till centrum samt förskola på området.*

*Försäljningen avser Smultronvägen 2A-B (Betan 8), Smultronvägen 4A-B (Betan 7) och Jordgubbsvägen 4A-B (Betan 2) vilka säljs paketerade i aktiebolag.*

*Parhus med två lägenheter i ett plan. Respektive lägenhet är på 3 rok och 86 kvm. Samtliga lägenheter i uthyrda. Entré till en klinkerbelagd hall med rejäl garderobsförvaring med skjutpartier. På ena sidan om hallen finns ett sovrum, tvättstuga/teknikrum och badrum. Längst in i huset på samma sida finns det andra sovrummet med skjutdörrsgarderaber. På andra sidan om hallen ligger köket som nås både direkt från hallen och från sällskapsrumsdelen. Köket är smakfullt inrett med bland annat skifferliknande väggtegel längs matplatsen, modern köksinredning och rostfria kapitalvaror. I köket finns den rejäla matplats som väver ihop köket med sällskapsrummet. Från sällskapsrummet finns utgång till den trallbelagda altanen och vidare trädgården. Lägenheterna är påkostade med kvalitativa materialval, fönsterbänkskivor i natursten, spotlights (led) infällda i fönstersmyggar för en lyxig och trivsamt belysning, spotlights (led) i taket i kök och badrum. Genomgående ekparkettgolv överallt utom hallen och våtrum.*

*Trädgård med gräsmatta. Stenlagd uteplats vid entrén och ett tralldäck på trädgårdssidan till respektive lägenhet.*

*Två förrådsutrymmen per lägenhet, totalt ca 5 kvm/lägenhet.*

ES637

Sida 1 av 5

---

<b>Pris</b>	12 100 000 kr Utgångspris
<b>Hysesintäkter</b>	774 000 kr/år
<b>Objekttyp</b>	Bostadsfastighet
<b>Areal</b>	770 m <sup>2</sup>
<b>Fastighetsbeteckning</b>	Laholm Betan 2, 7 och 8
<b>Möjligt tillträdesdatum</b>	Enligt överenskommelse

---

## ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

---

### Beskrivning

Tre parhus byggda 2017 på trevliga Glänninge. Ett modernt boende med påkostade materialval. Goda möjligheter till uthyrning, generationsboende m.m. Här bor man med närhet till centrum samt förskola på området.

Försäljningen avser Smultronvägen 2A-B (Betan 8), Smultronvägen 4A-B (Betan 7) och Jordgubbsvägen 4A-B (Betan 2) vilka säljs paketerade i aktiebolag.

Parhus med två lägenheter i ett plan. Respektive lägenhet är på 3 rok och 86 kvm. Samtliga lägenheter i uthyrda.

Entré till en klinkerbelagd hall med rejäl garderobsförvaring med skjutpartier. På ena sidan om hallen finns ett sovrum, tvättstuga/teknikrum och badrum. Längst in i huset på samma sida finns det andra sovrummet med skjutdörrsgarderober. På andra sidan om hallen ligger köket som nås både direkt från hallen och från sällskapsrumsdelen. Köket är smakfullt inrett med bland annat skifferliknande väggtegel längs matplatsen, modern köksinredning och rostfria kapitalvaror. I köket finns den rejäla matplats som väver ihop köket med sällskapsrummet. Från sällskapsrummet finns utgång till den trallbelagda altanen och vidare trädgården.

Lägenheterna är påkostade med kvalitativa materialval, fönsterbänkskivor i natursten, spotlights (led) infällda i fönstersmygar för en lyxig och trivsamt belysning, spotlights (led) i taket i kök och badrum. Genomgående ekparkettgolv överallt utom hallen och våtrum.

Trädgård med gräsmatta. Stenlagd uteplats vid entrén och ett tralldäck på trädgårdssidan till respektive lägenhet.

Två förrådsutrymmen per lägenhet, totalt ca 5 kvm/lägenhet.

Angivna hyresintäkter är beräknade efter marknadsmässig hyra. Faktisk hyra ligger idag på 684.000 kr.

Beräknade marknadsmässiga hyror (1.500 kr/kvm/år): 774.000 kr

Beräknat underhåll (100 kr/kvm): 51.600 kr. Faktiskt underhåll 2021 var 23.507 kr.

Driftskostnader totalt 56.445 kr.

Driftsnetto: 665.955 kr

Med en avkastning på 5,5% ger det ett värde på 12.100.000 kr.

### Adress

Smultronvägen 2A-B, Smultronvägen 4A-B och Jordgubbsvägen 4A-B, 31236 Laholm

---

<b>Tomt</b>	770 m <sup>2</sup> , friköpt
<b>Bruksarea</b>	Totalt 516 m <sup>2</sup> , fördelat på: Bostäder ..... 516 m <sup>2</sup>
<b>Planbestämmelser</b>	Detaljplan
<b>Pantbrev</b>	3 st, totalt 2 250 000 kr

---

**NYCKELTAL OCH EKONOMI**

---

Säljarens prispörslag	12 000 000 kr	Taxeringsvärde	2 570 000 kr
Avkastningskrav	12 %	Pris/Taxeringsvärde (K/T)	4,67

**Pantbrev** 3 st, totalt 2 250 000 kr. Kostnad för nya pantbrev och lagfart tillkommer.

---

**TAXERING**

---

<b>Typkod</b>	220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer
<b>Taxeringsår</b>	2021
<b>Taxeringsvärde</b>	Totalt 2 570 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 2 225 000 kr, småhusmark 345 000 kr

---

**BYGGNADER**

---

**3 st parhus**

<b>Byggnadstyp</b>	1-plans parhus
<b>Byggår</b>	2017
<b>Fasad</b>	Trä (målad 2022)
<b>Stomme</b>	Trä
<b>Grundläggning</b>	Betongplatta
<b>Bjälklag</b>	Trä
<b>Fönster</b>	3-glas
<b>Tak</b>	Betongpannor
<b>Utvändigt plåtarbete</b>	Lackerad plåt
<b>Uppvärmning</b>	Frånluftsvärmepump (NIBE 370), golvvärme

---

<b>Ventilation</b>	Mekanisk frånluft
<b>Våning/hiss</b>	Hiss saknas.
<b>Tv &amp; bredband</b>	Fiber finns installerat.
<b>Vatten &amp; avlopp</b>	Kommunalt VA

---

**DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)**

---

Uppvärmning		Fastighetsel		Vatten/avlopp	27 438
Renhållning	14 778	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning		Försäkring	14 229	Tv-anläggning	
Förvaltning		Fastighetsskötsel		Periodiskt underhåll	
Löpande underhåll		Övrigt			
				<b>Summa årskostnad</b>	<b>56 445</b>

**Momsregistrerad** Nej

---

**NUVARANDE ÄGARE**

---

FJF Laholm AB

---

**OMGIVNING**

---

**Allmänt om området**

Laholm är både den äldsta och den minsta staden i Halland. Den pittoreska och levande stadskärnan har välbevarad historisk bebyggelse med spår från danska tiden, som i stadsdelen Gamleby med smala gränder och låga hus. Stadens Teckningsmuseum är Nordens enda och Laholm kallas sedan länge Den lilla staden med de många konstverken. Ett är den praktfulla fontänen på Stortorget vilket också får liv av torghandel och omgivande butiker. Stadsparken likväl som stadens läge vid ån Lagan med sitt berömda laxfiske inbjuder till naturupplevelser och promenader. Närbelägna Glänningesjö öster om stadskärnan är rekreationsområde med badsjö, idrottsplats och motionsspår. Förutom att vara centrum för kommunal förvaltning har Laholm också olika vårdinrättningar. Den idylliska och vänliga staden kan erbjuda det mesta, här finns allt från livsmedelsbutiker, restauranger och kaféer till systembolag, tandvård, banker, och biograf.

Förskolor, skolor F-3 och F-6, Lagaholmsskolan 7-9, Osbecksgymnasiet. Idrottshall, simhall, vårdcentraler, distriktssköterska, äldreboende, vuxenutbildning, arbetsförmedling, polisstation, räddningstjänst, bibliotek.

Avstånd:  
Halmstad 28 km  
Göteborg 165 km  
Malmö 120 km

**Kommunikation**

Gamla järnvägsstationen är nu busstation med förbindelser till grannkommunerna och kommunens olika tätorter. I utkanten av stan ligger den nya järnvägsstationen med

Öresundståg till såväl Köpenhamn som Göteborg.  
Buss med Hallandstrafiken.  
Tågstation Laholm och Båstad.  
E:6 av/på fart Skottorp, Östra-Karup/Båstad samt Laholm.

## Övrigt

Laholm är Hallands äldsta stad och länets sydligaste kommun. Drygt 25 000 invånare samsas i den lilla västkustskommunen som har ett varierat landskap. Kusten med Sveriges längsta sandstrand, Hallandsåsen med södra Sveriges största skidanläggning, Öppna landskap och jordbruksbygd, Skog och inland med badsjöar och rekreationsområden är olika sidor av samma kommun. Laholm är centralorten med en gammal charmig stadskärna och små trevliga butiker runt Stortorget. Lagan sätter karaktär på staden och på dess väg ut till havet har den, under sommarhalvåret, sällskap av sportfiskare som alla är ute efter den populära laxen. Historien och konsten är påtaglig både i staden och på landsbygden och livet i kommunen präglas av fridfullhet vid såväl kusten som i inlandet. På den bördiga landsbygden finns livskraftigt jordbruk med mjölkkor, potatisåkrar och sädesfält. Här finns gårdsbutiker och ett stort antal hästgårdar. Vi som bor här är bortskämda med småskalighet och korta avstånd, men ändå med närhet till både nöjesmetropoler och storstäder. Några mil till Halmstads eller Ängelholms flygplatser gör att omvärlden finns inom räckhåll. Till Köpenhamn och den internationella flygplatsen Kastrup är det inte mer än ca 16 mil. Både Västkustbanan och E6 går igenom kommunen. De goda kommunikationerna gör att vi inte behöver avstå från storstadsliv och puls bara för att vi njuter av det goda livet på landet.

## KONTAKT

För mer information kontakta:



### Ansvarig mäklare

Elin Svala  
Fastighetsmäklare  
070-672 82 32

[elin@danfors.se](mailto:elin@danfors.se)