

Objektsbeskrivning

Ullared - Varbergsvägen 12



Välbelägen och fullt uthyrd kontorsfastighet i Ullared med stabila hyresgäster, funktionella lokaler och god tillgänglighet. Fastigheten erbjuder en tydlig hyresstruktur där respektive hyresgäst disponerar egna våningsplan, kompletterat med förrådsutrymmen i källaren och parkeringsmöjligheter i direkt anslutning till byggnaden.

Pris	4 850 000 kr
Hyresintäkter	452 208 kr/år
Objekttyp	Bostadsfastighet
Areal	1 861 m ²
Fastighetsbeteckning	Falkenberg Ullared 1:134
Möjligt tillträdesdatum	Enligt överenskommelse

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

SO06298

Sida 1 av 8

Beskrivning

På strategiskt läge i Ullared erbjuds denna fullt uthyrda hyresfastighet med stabila hyresgäster och god tillgänglighet. Fastigheten är belägen utmed Varbergsvägen med enkel till- och frånfart samt närhet till större landsväg. Samhällets serviceutbud finns inom kort avstånd och läget ger goda kommunikationsmöjligheter för både personal och besökare. Fastighetens placering ger samtidigt god exponering utmed vägen.

Byggnaden uppförd i två plan med källare har putsad fasad och plåttak. Entrén nås via upphöjd entréplats med ramp och trappa, och i anslutning till byggnaden finns hårdgjorda ytor med parkeringsmöjligheter. Fastigheten omges av öppna ytor med trädplantering vilket ger en luftig och lättillgänglig miljö runt huset.

Invändigt består lokalerna huvudsakligen av kontorsrum, mötesrum och gemensamma personalutrymmen. Lokalerna har en funktionell planlösning med korridorer och kontor längs fasaderna vilket ger god tillgång till dagsljus. På entréplan finns bland annat kontor, dagrum, kök/personalutrymmen samt hygienutrymmen. På de övre planen återfinns ytterligare kontorsytor, personalutrymmen och pentry. Flera kontorsrum är av varierande storlek och lämpar sig väl för administrativ verksamhet, kompletterat med gemensamma arbetsytor och konferensmöjligheter.

Fastigheten disponerar även ett källarplan med flertalet förrådsutrymmen, pannrum samt kompletterande serviceutrymmen. Förråden kan nyttjas för lagring eller hyras ut för enklare verksamhet. I dagsläget används delar av källaren som replokal för band.

Fastigheten är fullt uthyrd till två stabila hyresgäster inom offentlig och regional verksamhet.

Skogsvårdsstyrelsen hyr hela plan två om cirka 301 m² kontorslokaler och Falkenbergs kommun hyr hela entréplan om cirka 311 m² verksamhetslokaler.

Total uthyrningsbar area uppgår till cirka 612 m² med en sammanlagd hyresintäkt om cirka 452 208 kr per år. Hyresgästerna hyr med varmhyra och har egna abonnemang för el.

Fastigheten säljs genom bolagsaffär. Fastigheten är taxerad som 800 Specialenhet och därmed befriad från fastighetsskatt.

Adress

Varbergsvägen 12, 311 60 ULLARED

Tomt

1 861 m², friköpt. Gräsmatta och viss grönska i form av buskar och träd.

Bilplats

Asfalterade parkeringsytor i anslutning till huskropp.

Bruksarea

Totalt 612 m², fördelat på:

Kontor 612 m²

Planbestämmelser

Byggnadsplan (1977-03-25)

Servitut, samfällighet, GA m.m.

Gemensamhetsanläggning: Falkenberg ullared ga:1 ändamål: Vägar, Grönområden

Pantbrev

2 st, totalt 2 200 000 kr

NYCKELTAL OCH EKONOMI

SO06298

Sida 2 av 8

Säljarens prisförslag	4 850 000 kr	Bruttointäkter	452 208 kr
Driftskostnader	-160 000 kr	Driftnetto	292 208 kr
Avkastningskrav	6 %	Direktavkastning eget kapital	6,02 %
Avkastningsvärde	4 870 133 kr	Pris/m ² Bruksarea (K/BRA)	7 925 kr

Pantbrev 2 st, totalt 2 200 000 kr. Kostnad för nya pantbrev och lagfart tillkommer.

OM FÖRSÄLJNINGEN

Rickard & Magnus Måleritjänst (556703-5356) säljer samtliga aktier i NOJO Fastighets AB (556735-5069)

TAXERING

Typkod 800, Ej fastställd typ av specialenhet

BYGGNADER

Varbergsvägen 12

Beskrivning En välbelägen och fullt uthyrd kontorsfastighet i Ullared med stabila hyresgäster, funktionella lokaler och god tillgänglighet. Fastigheten erbjuder en tydlig hyresstruktur där respektive hyresgäst disponerar egna våningsplan, kompletterat med förrådsutrymmen i källaren och parkeringsmöjligheter i direkt anslutning till byggnaden.

Fastigheten är fullt uthyrd till två stabila hyresgäster inom offentlig och regional verksamhet.

Skogsvårdsstyrelsen hyr hela plan två och vindsvåning om cirka 301 m² kontorslokaler och Falkenbergs kommun hyr hela entréplan om cirka 311 m² verksamhetslokaler. Total uthyrningsbar area uppgår till cirka 612 m² med en sammanlagd hyresintäkt om cirka 452 208 kr per år. Hyresgästerna hyr med varmhyra och har egna abonnemang för el.

Fastigheten säljs genom bolagsaffär. Fastigheten är taxerad som 800 Specialenhet och därmed befriad från fastighetsskatt.

Byggnadstyp Kontorsbyggnad

Byggår Okänt

Fasad Puts

Stomme Trä

Grundläggning Källare

Bjälklag Trä

Fönster 2-glas/3-glas

Tak	Plåt
Utvändigt plåtarbete	Lackerad plåt
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk
Våning/hiss	Antal våningar: 2. Hiss saknas. Ingen hiss.
Renoveringar	Löpande renoveringar och underhåll
Vatten & avlopp	Kommunalt V/A

ENERGIDEKLARATION

Status	Ej utförd
Kommentar	Utförs i samband med försäljning

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning	Fastighetsel	Vatten/avlopp
Renhållning	Samfällighet/GA	Välgavgift/snö
Sotning	Försäkring	Tv-anläggning
Förvaltning	Fastighetsskötsel	Periodiskt underhåll
Löpande underhåll	Övrigt	
		Summa årskostnad
		0
Momsregistrerad	Ja	

OMGIVNING

Allmänt om området	Ullared är en tätort i Ullareds distrikt i Falkenbergs kommun, Hallands län och kyrkbyn i Ullareds socken i Halland. Ullared ligger cirka 30 km nordost om Falkenberg vid länsväg 154 och lika långt öster om Varberg vid länsväg 153. Båda länsvägar korsas mitt i Ullareds centrum. Här finner man allt från vacker natur till shoppingmöjligheter och stort serviceutbud. Här finns vårdcentral, idrottshall, apotek och många butiker förutom det stora varuhuset. Apelskolan är en F-9-skola med ett stort upptagningsområde och kommunikationerna är goda.
---------------------------	---

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare
Samuel Olsson
Fastighetsmäklare
070-221 40 07

samuel@vffab.se



Extra kontaktperson
Anders Carlsson
Fastighetsmäklare
070-5684200

anders@vffab.se



SO06298

Sida 6 av 8



SO06298

Sida 7 av 8

