

ROSENGREN



Vårdfastighet Centrala Järfälla

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten Viksjö Gård utgör en väl omhändertagen anläggning bestående av en huvudbyggnad med två friliggande flyglar. Samtliga byggnader är uppförda i två våningar med delvis källare och vind. Bebyggelsen bedöms vara uppförd under 1700-talet och har en ägarlängd som startar på 1300-talet. Fastigheten ställdes om till vårdfastighet på 70-talet.

Den uthyrningsbara arean uppgår till 985 kvm och tomtarealen är 7 781 kvm. Utöver byggnaderna utgörs den obebyggda delen av gräsytor samt asfalterade parkerings- och körytor.

Byggnaderna inrymmer totalt 11 bostadsrum samt flera gemensamhetsytor för de boende, bland annat kök, matsal, tvättstuga, flera samtalsrum, mindre bostad för gästade anhöriga samt kontorsutrymmen.

Fastighetens enda hyresgäst är Viksjö Gård Behandlingshem och Psykoterapeutiskt Center AB (556571-8556) och vårdverksamhet har bedrivits på fastigheten sedan 1970-talet. Idag bedrivs tillståndspliktig HVB-verksamhet riktad mot barn och unga (14-20 år). Hyresgästen har per 2024-12-27 tecknat ett 5-årigt hyresavtal som löper till och med 2030-12-31. Hyresgästen har en hyresrabatt om 50 % de två första åren och erlägger därefter full hyra från och med 2027-01-01 plus en viss momskompensation (se tabell driftnetto)

Fastigheten är uppförd på en otuktad stengrund med pinnmo. Grunden härstammar från 1300-talet och har löpande byggts om därefter. Stommen består av trä/timmer. Huvudbyggnaden har putsad fasad medan flyglarna har stående träpanel. Yttertak är belagt med takpannor och fönstren består av kopplade tvåglasfönster i trä. Ventilationen sker genom självdrag, vilket enligt senaste OVK-protokoll är i gott skick. Uppvärmningen sker via vattenburet radiatorsystem kopplat till bergvärme med fyra borrhål (80, 100, 180 och 187 meter). En IVT-anläggning installerades 2008 och godkänd brandlaarmsanläggning. Byggnaden och marken är Qq-märkta.

Standardmässigt håller byggnaderna en normalgod nivå. Köket är relativt nyrenoverat och utrustat med elspis, fläkt samt kyl/frys. Toalett- och duschrummen har plastmatta på golv och delvis kaklade väggar. Övriga rum har parkettgolv och tapetserade väggar.

Under senare år har fasader och fönster på flyglarna målats om (2022).

Omgivningen utgörs främst av småhusbebyggelse men ändå centralt längs med Viksjöleden i Järfälla kommun. Serviceutbud finns närmast i Jakobsbergs centrum cirka 5 minuter bort. Området har god tillgång till kollektiva kommunikationer. Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp samt elnätet.

Fastigheten avyttras genom bolagsöverlåtelse.

URVAL AV NYCKELTAL

Fastighetsbeteckning	Viksjö 2:590
Adress	Viksjö Gård
Fastighetsägare	Viksjö Herrgård Fastigheter AB
Taxeringsvärde	-
Taxeringsenhet	800 Ej fastställd typ av specialenhet
Huvudsaklig användning	HVB
Upplåtelseform	Äganderätt
Tomtareal	7 781 kvm
Uthyrningsbar area	985 kvm
Inteckningar	3 023 tkr

SAMMANSTALLNING DRIFTNETTO

INTÄKTER, KOSTNADER (TKR)	2026	KR/KVM	2027	2028	AREA
HYRESINTÄKT	1 957	1 987	1 989 **	2 017**	985
MOMSKOMPENSATION	124	126	126**	128**	-
HYRESABATT	- 979	994	0	0	-
DRIFT OCH UH-KOSTNAD	-205*	208	-213*	-217*	-
SUMMA	897	911	1 902	1 928	985

* Avser försäkring, skötselavtal, redovisning samt reparation och underhåll samt antagande om kostnadsökning om 2% per år

** Antagande om indexjustering om 1,5% för 2027 avser även momskompensation

***Antagande om indexjustering om 1,5% för 2028 avser även momskompensation

Fullständig information och budinstruktioner finns att tillgå på förfrågan.

SAMMANFATTNING AV MEMORANDUM

Denna sammanfattning har sammanställts med information av fastighetsägaren/uppdragsgivaren samt andra källor. Ägaren respektive Rosengren friskriver sig allt ansvar för eventuella fel eller ofullständigheter i sammanfattningen eller i annan information – muntlig eller skriftlig – som tillhandahållits en eventuell intressent till fastigheten. Informationen i detta material skall kontrolleras i samråd med fastighetsägaren innan bindande överlåtelseavtal undertecknas. Intressenter till fastigheten och bolag innehållande fastigheten anmodas att anlita teknisk, ekonomisk och juridisk expertis inför ett eventuellt förvärv.

KONTAKT

Joel Nilsson Erleman
Mobil: 0735-302254
joel@rosengren.se

ROSENGREN



