



LJUSNE 29:84
Söderhamns kommun

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten är belägen i centrala Ljusne i Söderhamns kommun. Näromgivningen utgörs av flerbostadshus, ishall, Coop och industri. Ljusne är en bruksort med stor industrihamn, stabil företagsverksamhet omtalat fiske och hockey i framkant.

Uthyrningsbar area uppgår till 866 kvm fördelat på fyra lokaler.

Lokal 1 om 418 kvm är fullt uthyrd till Ljusne Ice camps. Hyresgästen bedriver kurs- och lägerverksamhet. Lokalen är utrustad med 30-40 bäddar, toaletter, stort pentry, 5 long stay-hotellrum med gemensamt kök, badrum, lounge och lageryta samt flertalet ingångar. Lokalen är nyrenoverad.

Lokal 2 om 270 kvm är fullt uthyrd till en väletablerad och uppskattad restaurang/pizzeria med ca 80-100

sittplatser samt en uteservering med ca 150-200 sittplatser. Fullutrustat kök, diskrum, wc, ekonomisutrymmen med övernattningsmöjligheter. Lokalen är i gott bruksskick.

Lokal 3 om 12 kvm är fullt uthyrd som bankomat med en nyinstallerad maskin (2023-04-01) och säkerhetsrum med egen ingång. Lokalen är i nyskick.

Lokal 4 om 166 kvm är vakant och tidigare hyresgäst var Handelsbanken. Lokalen passar till kontor, butik, mötesplats, verkstad etc. Lokalen har även ett regelrätt bankvalv med flera rum, vilket borde kunna passa verksamheter med säkerhetskrav såsom jakt, ekonomisk hantering, värdefullt lager m.m.

Försäljning av fastigheten sker genom en rak fastighetsöverlåtelse

URVAL AV NYCKELTAL

Fastighetsbeteckning	Ljusne 29:84
Adress	Turbinen 4
Fastighetsägare	Theodor invest AB
Årligt hyresvärde	689 036 tkr (2023)
Beräknat driftnetto vakant lokal	529 tkr (2023)
Beräknat driftnetto fullt uthyrd	695 tkr (2023)
Taxeringsvärde	1 621 tkr
Huvudsaklig användning	Kontor, restaurang butik mm
Upplåtelseform	Äganderätt
Tomtarea	3 099 kvm
Uthyrningsbar area	866 kvm
Byggår	1971
Indikativt pris	4 500 000 kr



SAMMANSTÄLLNING DRIFTNETTO

INTÄKTER, KOSTNADER (TKR)	12 MÅNADER	KR/KVM	AREA
LJUSNE ICE CAMPS*	397	950	418
RESTUARANG**	276	1 022	270
BANKOMAT***	16	1 333	12
VAKANT LOKAL MED VALV***	166	1 000	166
FJÄRRVÄRME	-90	104	-
FÖRVALTNING	-35	40	-
ÖVR DRIFT/UNDERHÅLL	-35	40	-
SUMMA	695		866

* Hyresavtal till och med 2030-04-01 (7 år) 100% index

** Hyresavtal till och med 2028-04-01 (5 år) 100% index

*** Hyresavtal till och med 2026-03-31 (3år) 100% index

**** Vakant lokal, schablonhyra

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

Alexander Nelson
 Projektledare / Reg.fastighetsmäklare
 mobil: 0708- 40 00 26
alexander@rosengren.se

ROSENGREN

info@rosengren.se
 +46 (0)8 545 66 290
www.rosengren.se

Rosengren & Co AB
 Linnégatan 76
 115 23 Stockholm