Objektsbeskrivning
Glommen - Långaveka 107



Pris	6 495 000 kr
Hyresintäkter	612 000 kr/år brutto idag. Tilltänkt hyresnivå 702 000 kr/år brutto med 600kr/kvm för de ytor som blir lediga för köparens fria disposition.
Objekttyp	Industrifastighet
Areal	3 598 m²
Fastighetsbeteckning	Falkenberg Långaveka 1:51
Möjligt tillträdesdatum	Enligt överenskommelse

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning	På strategiskt läge strax utanför Glommen erbjuds en industrifastighet med god tillgänglighet och närhet till större landsväg samt vidare anslutning till motorväg. Fastigheten är belägen utmed väg med enkel till- och frånfart, vilket ger goda logistiska

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Varberg & Falkenbergs Fastighetsbyrå AB
Östra Långgatan 35
432 41 Varberg

Telefon: 0340-84260
info@vffab.se
www.vffab.se

Org.nr: 556386-9485
Säte: Varberg
Godkänd för F-skatt

förutsättningar för verksamheter med transport- och lagerbehov.

Bebyggelsen utgörs av en sammanhängande industribyggnad uppförd i stålstomme med plåtfasader och plåttak. Byggnaden är utformad i flera sektioner med separata entréer och portar, vilket ger flexibla lokaler anpassade för mindre företag och lagerverksamheter. Lokalerna har generösa takhöjder och fullhöjdsportar i anslutning till respektive enhet, vilket möjliggör smidig in- och utlastning.

I anslutning till byggnaden finns hårdgjorda ytor som används för uppställning, angöring och parkering. Den öppna gårdsytan ger god manöveryta för transporter samt parkeringsmöjligheter direkt vid lokalerna.
Lokalerna är huvudsakligen utformade som varmlager med kompletterande kontorsytor och i vissa fall entresolplan. Flera enheter har även personalutrymmen såsom kök och wc/dusch. Den modulära uppdelningen gör det möjligt för olika typer av verksamheter att bedriva lager-, verkstads- eller lätt industriell verksamhet.

Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 1 530 m² fördelat på sju lokaler i huskroppen. Cirka 810 kvadratmeter blir ledigt för köparens fria disposition vid tillträde. Det har nyligen skett en lantmäteriförättning där tre nya tomter styckats av från försäljningsobjektet, vilka inte ingår i affären som utgångspunkt - se bilaga ”Fastighetskarta - Avstyckning”. Fastigheten säljs genom bolagsaffär.

Adress Långaveka 107, 311 98 Glommen

Tomt 3 598 m², friköpt

Bruksarea Totalt 1 530 m², fördelat på:

Varmlager	765 m²	Varmlager/Kontor	765 m²

Planbestämmelser Vägplan (2014-03-26)

Servitut, samfällighet, GA m.m. Gemensamhetsanläggning: Falkenberg långaveka ga:1
Avtalsservitut Jordkabel mm
Förmån: Officialservitut Väg, 1382-07/68.1
Last: Avtalsservitut Jordkabel mm, 13-IM2-91/13524.1

Pantbrev 2 st, totalt 3 000 000 kr

NYCKELTAL OCH EKONOMI

Säljarens prisförslag	6 495 000 kr	Taxeringsvärde	3 765 000 kr
Bruttointäkter	702 000 kr	Driftskostnader	-100 000 kr
Fastighetsavgift	-18 825 kr	Driftnetto	583 175 kr
Avkastningskrav	7 %	Direktavkastning eget kapital	8,98 %
Avkastningsvärde	8 331 071 kr	Pris/Taxeringsvärde (K/T)	1,73
Pris/m² Bruksarea (K/BRA)	4 245 kr		

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

OM FÖRSÄLJNINGEN

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Varberg & Falkenbergs Fastighetsbyrå AB
Östra Långgatan 35
432 41 Varberg

Telefon: 0340-84260
info@vffab.se
www.vffab.se

Org.nr: 556386-9485
Säte: Varberg
Godkänd för F-skatt

Glommens Rör & Mek AB (556603-6959) säljer samtliga aktier i Be & Bö Fastigheter i Glommen AB (559052-9755)

TAXERING

Typkod 432, Industrienhet, lager

Taxeringsår 2025

Taxeringsvärde Totalt 3 765 000 kr, fördelat på industrimark 823 000 kr, lager 2 942 000 kr

BYGGNADER

Långaveka 107

Beskrivning

Lokal 1 – ca 270 m²
Varmlager/kontor med ca 180 m² i bottenplan och ca 90 m² i plan 2. Utrustad med fullhöjdsport samt personalutrymmen med kök och wc/dusch.

Lokal 2 – ca 270 m²
Varmlager med ca 180 m² i bottenplan samt ca 90 m² entresolplan och fullhöjdsport.

Lokal 3 – ca 270 m²
Varmlager med motsvarande upplägg, ca 180 m² i bottenplan och ca 90 m² entresolplan samt fullhöjdsport.

Lokal 4 – ca 90 m²
Varmlager med fullhöjdsport.

Lokal 5 – ca 135 m²
Varmlager med ca 90 m² i bottenplan samt ca 45 m² entresolplan innehållande kontor, kök samt wc/dusch.

Lokal 6 – ca 360 m²
Varmlager/kontor med ca 270 m² i bottenplan och ca 90 m² entresolplan samt fullhöjdsport.

Lokal 7 – ca 135 m²
Varmlager/kontor med ca 90 m² i bottenplan och ca 45 m² entresolplan samt kontor och wc/dusch.

Fastigheten är i huvudsak upplåten med kallhyra, där hyresgästerna tecknar egna abonnemang för el. Detta ger en tydlig kostnadsstruktur och ett begränsat driftåtagande för fastighetsägaren.

Sammantaget erbjuder Långaveka 107 en funktionell och flexibel industrifastighet med god tillgänglighet, rationella lagerlokaler och praktiska uppställningsytor, lämpad för flera typer av mindre industri-, lager- och serviceverksamheter.

Byggnadstyp Industrienhet, lager

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Varberg & Falkenbergs Fastighetsbyrå AB
Östra Långgatan 35
432 41 Varberg

Telefon: 0340-84260
info@vffab.se
www.vffab.se

Org.nr: 556386-9485
Säte: Varberg
Godkänd för F-skatt

Byggår	2018
Fasad	Plåt
Stomme	Stål
Grundläggning	Betongplatta
Bjälklag	Stål
Tak	Plåt
Utvändigt plåtarbete	Lackerad plåt
Uppvärmning	Separata luft/vattenvärmepumpar till de olika facken.
Våning/hiss	Hiss saknas.
Vatten & avlopp	Kommunalt vatten, gemensamhetsanläggning. Eget avlopp, markbädd trekammarbrunn. Finns golvrännor med oljeavskiljare i vissa delar av byggnaden. Jag

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

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

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift/skatt 18 825 kr.

Momsregistrerad	Ja

OMGIVNING

Allmänt om området	Glommen är ett pittoreskt kustsamhälle beläget cirka 10?km norr om Falkenberg. Ursprungligen ett fiskeläge från sent 1800-tal, har det vuxit till en charmig tätort med cirka 700–1400 invånare. Här kantas småbåtshamnen av färgglada fiskebodar och traditionella trähus. Fortfarande finns en aktiv fiskehamn och småbåtshamn där fiskebåtarna b.la. trålar efter kräftor. Under sommaren lever samhället upp och lockar turister från när och fjärran.
Kommunikation	Buss och bilförbindelser. Cykelväg utmed gamla E6 både norr- och söderut.
Närservice	I Glommen finns närbutik med pizzeria samt sommarrestaurang och bussförbindelserna är goda. Både förskola och skola upp till åk 5 finns på nära avstånd i området och härifrån arbetspendlar man lätt till både Falkenberg och Varberg.

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Varberg & Falkenbergs Fastighetsbyrå AB
Östra Långgatan 35
432 41 Varberg

Telefon: 0340-84260
info@vffab.se
www.vffab.se

Org.nr: 556386-9485
Säte: Varberg
Godkänd för F-skatt

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

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Varberg & Falkenbergs Fastighetsbyrå AB
Östra Långgatan 35
432 41 Varberg

Telefon: 0340-84260
info@vffab.se
www.vffab.se

Org.nr: 556386-9485
Säte: Varberg
Godkänd för F-skatt





Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Varberg & Falkenbergs Fastighetsbyrå AB
Östra Långgatan 35
432 41 Varberg

Telefon: 0340-84260
info@vffab.se
www.vffab.se

Org.nr: 556386-9485
Säte: Varberg
Godkänd för F-skatt





Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Varberg & Falkenbergs Fastighetsbyrå AB
Östra Långgatan 35
432 41 Varberg

Telefon: 0340-84260
info@vffab.se
www.vffab.se

Org.nr: 556386-9485
Säte: Varberg
Godkänd för F-skatt





Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Varberg & Falkenbergs Fastighetsbyrå AB
Östra Långgatan 35
432 41 Varberg

Telefon: 0340-84260
info@vffab.se
www.vffab.se

Org.nr: 556386-9485
Säte: Varberg
Godkänd för F-skatt





Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Maklarsystem AB

Varberg & Falkenbergs Fastighetsbyrå AB
Östra Långgatan 35
432 41 Varberg

Telefon: 0340-84260
info@vffab.se
www.vffab.se

Org.nr: 556386-9485
Säte: Varberg
Godkänd för F-skatt





Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Varberg & Falkenbergs Fastighetsbyrå AB
Östra Långgatan 35
432 41 Varberg

Telefon: 0340-84260
info@vffab.se
www.vffab.se

Org.nr: 556386-9485
Säte: Varberg
Godkänd för F-skatt





Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Maklarsystem AB

Varberg & Falkenbergs Fastighetsbyrå AB
Östra Långgatan 35
432 41 Varberg

Telefon: 0340-84260
info@vffab.se
www.vffab.se

Org.nr: 556386-9485
Säte: Varberg
Godkänd för F-skatt





Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Maklarsystem AB

Varberg & Falkenbergs Fastighetsbyrå AB
Östra Långgatan 35
432 41 Varberg

Telefon: 0340-84260
info@vffab.se
www.vffab.se

Org.nr: 556386-9485
Säte: Varberg
Godkänd för F-skatt