Objektsbeskrivning
Ullared - Obbhult 101



På en höjd med utsikt över det halländska landskapet, utmed väg 154 mellan Ullared och Älvsered, ligger Lia Hof. En omfattande fastigheten med byggnadshistorik och utformning som ger anläggningen en särskild karaktär. Här erbjuds en fastighet med verksamhet inom vandrarhem, konferens och evenemang, med stora möjligheter för en ny ägare att utveckla och anpassa verksamheten efter egna ambitioner.

Pris	Högstbjudande
Objekttyp	Bostadsfastighet/verksamhet
Areal	309 163 m²
Fastighetsbeteckning	Falkenberg Obbhult 1:11
Tillträdesdatum	Enligt överenskommelse
Transaktionsstruktur	Bolagsaffär/fastighetsaffär

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

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning

Fastigheten omfattar cirka 31 hektar mark med varierande natur, skogsmark och ängsmark. Genom området rinner Högvadsån och på fastigheten finns även en dammanläggning med vattenkraftverk. Omgivningarna präglas av skog, vattendrag och ett rikt natur- och friluftsliv.

Den pampiga huvudbyggnaden uppfördes 1911–1914 och omfattar fyra våningsplan med en total bruksarea om cirka 7 500 kvm. Byggnaden har en representativ exteriör med putsad fasad, symmetrisk utformning och stora fönsterpartier. Interiört finns generösa salar, stora rumshöjder och utrymmen som lämpar sig för såväl boende som gemensamma aktiviteter och sammankomster.

Anläggningen har tidigare bedrivit vandrarhemsverksamhet med omkring 70 uthyrningsrum och en kapacitet för cirka 180 gäster. Här finns bland annat två matsalar, två konferenssalar, lounge och flera gemensamma utrymmen. Rumsfördelningen omfattar allt från mindre enkelrum till större familjerum.

Utöver boendedelarna finns ytterligare lokaler och ytor som ger förutsättningar för kompletterande verksamheter, exempelvis konferens, event, restaurang, friskvård eller andra besöksrelaterade koncept.

Huvudbyggnaden genomgick en omfattande renovering 2011. Under senare år har även en ny panna och hiss installerats samt ett betydande antal rum renoverats. Efter tidigare användning som boendeanläggning finns ett visst renoverings- och upprustningsbehov, framför allt avseende ytskikt.

På fastigheten finns ytterligare två sidobyggnader som kompletterar huvudbyggnaden.

Gula huset är en enplansbyggnad med källare om cirka 150 kvm. Byggnaden innehåller tre lägenheter fördelade på en trea, en tvåa och en etta.

Tegelbacken omfattar cirka 250 kvm och innehåller fem uthyrningsrum med gemensamt kök, tvättstuga och hygienutrymmen på entréplanet. På övre plan finns sex lägenheter med trinettkök, dusch och wc.

Därtill finns en ladugårdsbyggnad om cirka 150 kvm, vedförråd med garageplatser samt separata utrymmen för anläggningens tekniska installationer.

Lia Hof är en fastighet med en ovanlig omfattning och en byggnadsstruktur som ger flera tänkbara användningsområden. Den tidigare vandrarhems- och konferensverksamheten utgör en naturlig utgångspunkt för en ny ägare, men fastighetens storlek och disponibla ytor ger även förutsättningar att utveckla andra typer av boende-, besöks- och upplevelseverksamheter.
Exempelvis finns möjligheter att vidareutveckla anläggningen inom vandrarhem, hotell, konferens, event, gruppboende eller andra verksamheter där större boendekapacitet och gemensamma utrymmen efterfrågas.

Fastigheten överlåts genom bolagsaffär.

Adress

Obbhult 101, 311 62 Ullared

Tomt

309 163 m², friköpt. Totalt ca 31 ha bestående av tomtmark till byggnationen samt

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

skogsskiften och diverse ängsmark, allt beläget kring huvudbyggnaden. Högvadsån rinner genom markerna. Viss mark är skogsbevuxen med löv, ett stycke är avverkat. Ett vattenkraftverk finns även inom fastigheten.

Bruksarea Totalt 7 500 m², fördelat på:

Biutrymmen		Bostad/Konferens mm	7 500 m²
Butiker		Garage	
Index VA		Index fastighetsskatt	
Index värme		Industri/Verkstad	
Lokaler		Outhyrda lokaler	
Outhyrda lägenheter		P-platser	
Övriga utrymmen			

Areakälla Enligt säljarens information

Planbestämmelser Vattenskyddsområde (2025-09-10) Natura 2000-område (1998-12-22)

Servitut, samfällighet, GA m.m.
Gemensamhetsanläggning: Falkenberg fagereds-lia ga:1 ändamål: Vägar
Samfällighet: Falkenberg obbhult s:1
Avtalsservitut Kraftledning mm
Avtalsservitut Transformatorstation mm
Förmån: Officialservitut Vattentäkt, 1382-04/63.4
Förmån: Officialservitut Väg, 1382-00/26.1
Förmån: Officialservitut Väg, 1382-00/26.2
Förmån: Officialservitut Väg, 1382-04/63.1
Förmån: Officialservitut Väg, 1382-04/63.3
Förmån: Officialservitut Väg, 1382-08/39.1
Förmån: Officialservitut Väg, 1382-10/1.1
Last: Avtalsservitut Kraftledning mm, 1382IM-03/37275.1
Last: Avtalsservitut Transformatorstation mm, 13-IM2-91/23141.1
Last: Officialservitut Vattentäkt vattenledning, 13-FAG-228.1
Last: Officialservitut Väg, 1382-04/63.2
Skattetal: mantal 7/36

Pantbrev 5 st, totalt 11 700 000 kr

NYCKELTAL OCH EKONOMI

Taxeringsvärde 6 326 000 kr

Pantbrev 5 st, totalt 11 700 000 kr. Kostnad för nya pantbrev och lagfart tillkommer.

TAXERING

Typkod 120, Bebyggd lantbruksenhet

Taxeringsår 2026

Taxeringsvärde Totalt 6 326 000 kr, fördelat på ekonomibyggnader 115 000 kr, skog 3 692 000 kr, småhusbyggnader 2 386 000 kr, småhusmark 133 000 kr

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

BYGGNADER

1, Huvudbyggnaden

Beskrivning	Huvudbyggnaden är uppförd i 4 våningsplan och innehåller 70 rum för uthyrning med plats för ca 180 gäster, konferenspaket för företag och föreningar med möjlighet att boka till aktiviteter så som drinkskola, mordmysterium, dryckesprovning och musikquiz. Lia Hof erbjuder också bröllopspaket, tjejpaket och golfpaket. I de vackra lokalerna finns två matsalar, två konferenssalar och en lounge. Man erbjuder från singelrum till familjerum med fyra bäddar. I alla rum finns det ett eget handfat, samt gemensamma duschar och toaletter i nära anslutning. Det finns även tre lokaler där el och nödvändiga brandskydd är renoverade men inga ytskikt iordningställda. Ägarna har avvaktat med upprustning av dessa för att känna av behovet. Det som närmast behövs är fler konferenslokaler. Merparten av bottenvåningen är oanvänd, endast reception och maskinrum finns på bottenplan, och där finns plats för t.ex. spa eller gym. Ytorna är efter en tids uthyrning till Migrationsverket i behov av ytskiktsrenovering. Total yta ca 7 500 kvm.
Byggnadstyp	Hyreshusenhet, hotell eller restaurangbyggnad
Byggår	1911-1912, 1914
Fasad	Puts
Stomme	Tegel
Grundläggning	Betongplatta
Bjälklag	Tegel/Trä
Fönster	2-glas isoler, trä
Tak	Betongpannor
Utvändigt plåtarbete	Lackerad plåt
Uppvärmning	Flispanna samt två oljepannor till vattenburet system. Ett styck dieselkraftverk
Våning/hiss	Antal våningar: 4. Hiss saknas.
Renoveringar	Stor genomgripande renovering 2011. Under senare år: Ny panna, ny hiss, 48 rum renoverade(cirka 125 bäddar). Återstår cirka 14-16 rum(40 bäddar).
Vatten & avlopp	Enskilt V/A

2, Gula huset

Beskrivning	Enplanslänga med källare. Byggnaden innehåller 1 st 3 rok, 1 st 2 rok och 1 st 1 rok. Totalt ca 150 kvm.

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

Byggnadstyp	Hyreshusenhet, bostäder
Byggår	1955
Fasad	Trä
Stomme	Trä
Grundläggning	Betongplatta
Bjälklag	Trä
Fönster	Kopplade
Tak	Betongpannor
Utvändigt plåtarbete	Lackerad plåt
Uppvärmning	Vattenburet system via huvudpanncentralen.
Ventilation	Självdrag
Våning/hiss	Antal våningar: 1. Hiss saknas. Ingen hiss.
Vatten & avlopp	Enskilt V/A

3, Tegelhuset

Beskrivning	Bottenplan innehåller 5 st uthyrningsrum med gemensamt kök, tvättstuga samt toalett med dusch. Övre plan innehåller 6 st lägenheter med trinett/dusch och wc. Totalt ca 250 kvm.
Byggnadstyp	Hyreshusenhet, bostäder
Byggår	1955
Fasad	Tegel
Stomme	Tegel/sten
Grundmur	Tegel/sten
Bjälklag	Trä
Fönster	Kopplade
Tak	Betongpannor
Utvändigt plåtarbete	Lackerad plåt
Uppvärmning	Vattenburet system via huvudpanncentralen.
Ventilation	Självdrag

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

Våning/hiss Antal våningar: 2. Hiss saknas. Ingen hiss.

Byggnad övrigt På fastigheten finns även en ladugård, ca 150 m2 byggnadsarea. Trästommar. Plåttak. Träpanel på fasader. Används som förråd. Det finns ytterligare ett vedförråd med garageplatser.
På fastigheten finns ett vattenkraftverk med damm.

Vatten & avlopp Enskilt V/A

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 10 425 kr.

Momsregistrerad Nej

OMGIVNING

Allmänt om området Lantligt beläget mellan Ullared och Älvsered i sjörikt och naturskönt område.

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.

Kommunikation Väg 154 passerar anläggningen med dess marker.

Närservice En hel del service i närliggande Ullared (8 km).

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

UNDERSKRIFT

Informationen i objektsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren. Säljaren bekräftar genom sin underskrift att uppgifterna i beskrivningen är korrekta. Köparen bekräftar genom sin underskrift att han/hon har tagit del av objektsbeskrivningen.

Säljare	Köpare
Falkenberg den 10 november 2026	Falkenberg den 10 november 2026
.....	.....
Signatur med initialer	Signatur med initialer

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



Lia Hof


Lia Hof

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



Lia Hof



Lia Hof

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



Ett av badrummen



Delat badrum

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



Matsal



Korridor, nya rum

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


Rum


Rum

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


Lia Hof


Lia Hof

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


Lia Hof


Lia Hof

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



Lia Hof



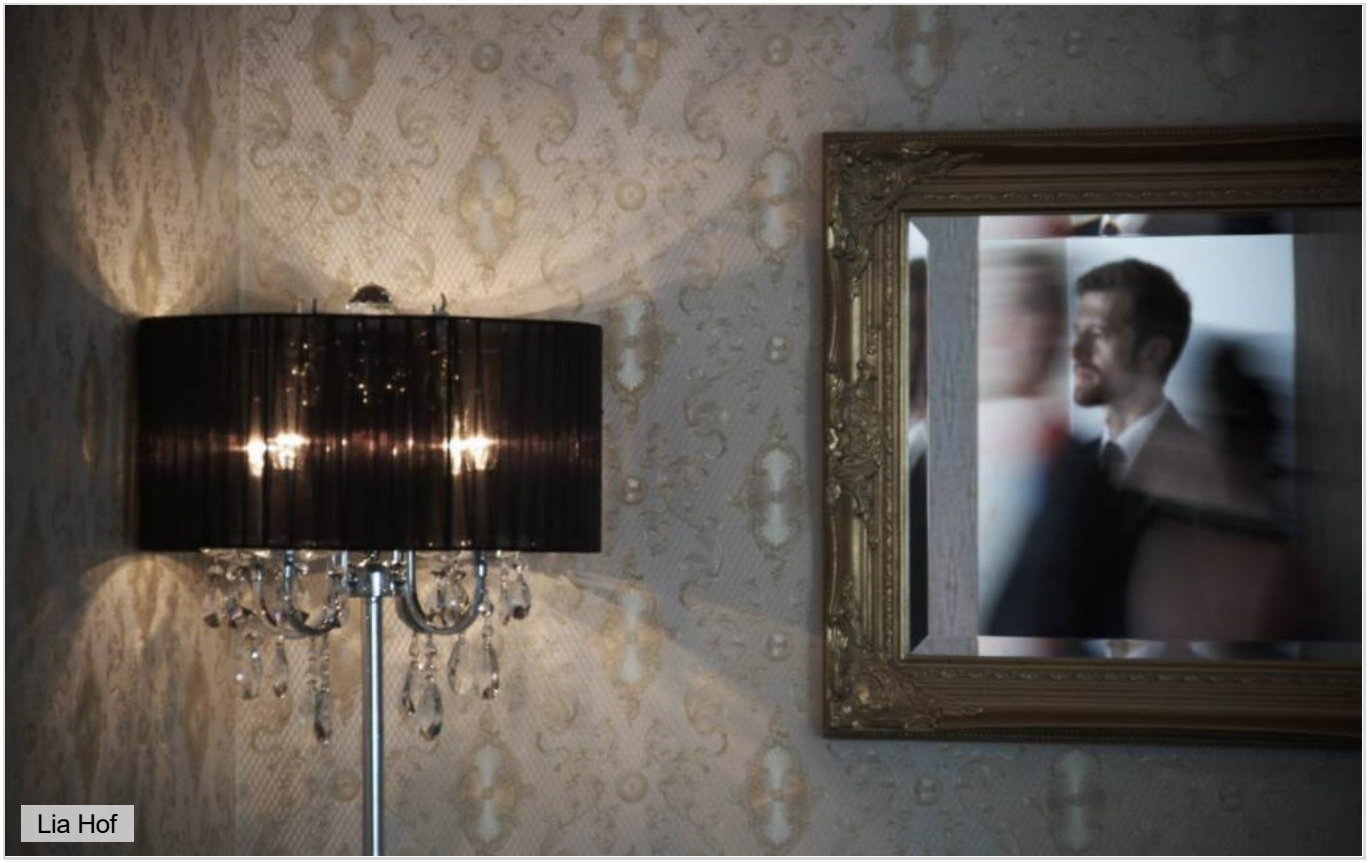
Matsal

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



Lia Hof



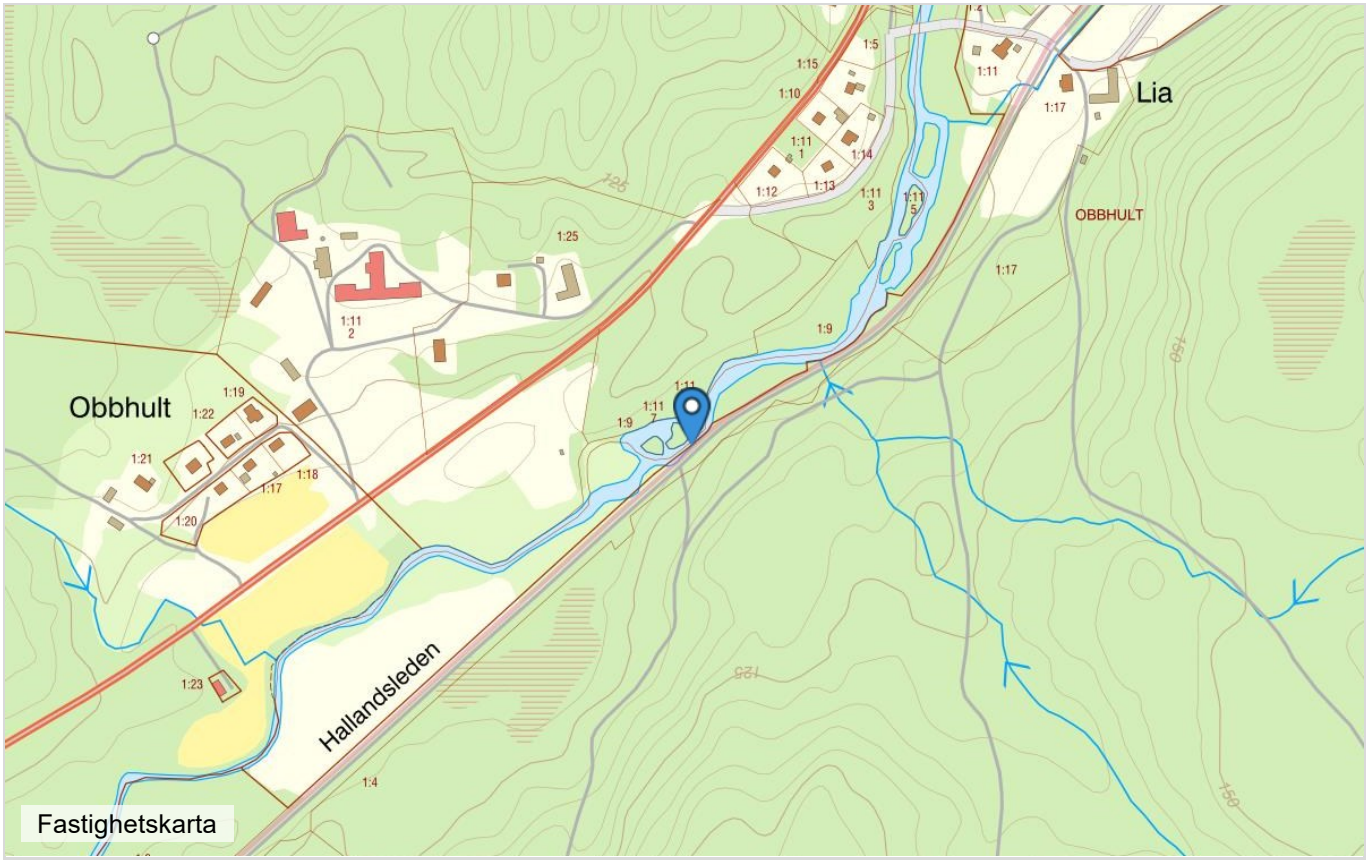
Matsal

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