

Faktablad Holmagärde - Smältugnsgratan 2



Pris	17 500 000 kr eller högstbjudande (fastighetsvärde i bolagsaffär)
Hyresintäkter	1 361 000 kr/år
Objekttyp	Industrienhet
Areal	2 143 m ²
Fastighetsbeteckning	Varberg Smältugnen 4
Tillträdesdatum	Sommaren 2025
Möjligt tillträdesdatum	Bolagsaffär. Bokfört värde ca 9,5 milj.

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning	Modern och attraktivt belägen industrifastighet på Holmagärde.
--------------------	--

Asfalterad yta kring fastigheten med parkeringar, inklusive laddboxar. Fem separata portar utmed ena långsidan.

Fastigheten har tilltagen solcellsanläggning på taket och luft/vatten. Vattenburen golvvärme och mekanisk ventilation med kyla till kontorsytorna. Stomme och bjälklag av stål, sandwichelement och papptak. Grundlagt på plint/betong.

Ljudkrav och luftkrav på kontorsplan.

Trapphiss till andra plan från den pampiga, inglasade huvudentrén.

Markplan rymmer både industri/verkstad och montering.

Adress	Smältugnsgratan 2, 43232 Varberg
Tomt	2 143 m ² , friköpt
Bilplats	Asfalterade
Bruksarea	Totalt 1 258 m ² , fördelat på: Industri/Verkstad 432 m ² Kontor 250 m ² Kontor och montering 576 m ²
Planbestämmelser	Detaljplan (2010-02-04)
Pantbrev	4 st, totalt 11 135 000 kr

NYCKELTAL OCH EKONOMI

Säljarens prisförslag	17 500 000 kr	Taxeringsvärde	8 478 000 kr
Bruttointäkter	1 361 000 kr	Driftskostnader	-187 500 kr
Fastighetsavgift	-42 390 kr	Driftnetto	1 131 110 kr
Avkastningskrav	6,5 %	Direktavkastning eget kapital	6,46 %
Avkastningsvärde	17 401 692 kr	Pris/Taxeringsvärde (K/T)	2,06
Pris/m ² Bruksarea (K/BRA)	13 911 kr		

Pantbrev 4 st, totalt 11 135 000 kr. Kostnad för nya pantbrev och lagfart tillkommer.

Kommentar Beräknat 100-175kr/kvm i drift.

TAXERING

Typkod	432, Industrienhet, lager
Taxeringsår	2020
Taxeringsvärde	Totalt 8 478 000 kr, fördelat på industrimark 750 000 kr, kontor 4 913 000 kr, lager 2 815 000 kr

BYGGNADER

Smältugnsgratan 2

Beskrivning	Modern industrifastighet på Holmagärde. Asfalterad yta kring fastigheten med parkeringar, inklusive laddboxar. Fem separata portar utmed ena långsidan. Fastigheten har tilltagen solcellsanläggning på taket och luft/vatten. Vattenburen golvvärme och mekanisk ventilation med kyla till kontorsytorna. Stomme och bjälklag av stål, sandwichelement och papptak. Grundlagt på plint/betong. Ljudkrav och luftkrav på kontorsplan. Trapphiss till andra plan från den pampiga, inglasade huvudentrén. Markplan rymmer både industri/verkstad och montering.
Byggnadstyp	Industrienhet, lager/verkstad och kontor
Byggår	2017
Fasad	Sandwichelement
Stomme	Stål
Grundläggning	Plint, betong
Grundmur	Betong
Bjälklag	Stål
Fönster	3-glas alufönster
Tak	Papp
Utvändigt plåtarbete	Lackerad plåt
Uppvärmning	Luft/Vatten, solceller, vattenburen golvvärme i kontor och hall 1
Kyla	Luftkonditionering uppe och nere
Ventilation	Mekanisk
Våning/hiss	Antal våningar: 2. Hiss finns. Trapphiss.
Tv & bredband	Fiber finns
Vatten & avlopp	Kommunalt V/A

NUVARANDE ÄGARE

AC06132

Sida 3 av 4

NNP FASTIGHET:1 AB

OMGIVNING

Allmänt om området	Blandad kommersiell bebyggelse innehållande logistik, handel, service och industri.
Kommunikation	Mycket goda kommunikationsmöjligheter med direkt närhet till E20 och motet till Varbergs centrum.
Närservice	En del i närområdet samt resterande några minuter bort med bil i centrala Varberg
Parkering	Inom fastigheten

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