

ALEBO PENSIONAT I UNNARYD

Alebo Pensionat och brunshotell med anor från 1897 med totalt 13 gästrum.

Alebo (se även den egna hemsidan: alebo.se) kom till på grund av hälsokällan, som rinner än idag och har sitt egna brunnhus på framsidan av huvudbyggnaden. Källan har varit känd sedan 1600-talet och det mycket järnhaltiga vattnet ansågs som mycket hälsobringande, gärna i kombination med bad och andra behandlingar. Det som idag är annexet vid sjön uppfördes först, år 1889, men äldre byggnader har funnits på platsen, där man under läkartillsyn ordinerades bad och olika kurer involverande Alebos vatten. Annexbyggnaden är kulturminnesmärkt klass B, ca. 128 m² stort och innehåller idag 5 gästrum, alla med egna badrum, gemensam bastu och ligger precis vid strandkanten, så man kan gå direkt från bastun ut på bryggan och hoppa i vattnet.

Hotellbyggnaden kom till år 1897 och är troligen det äldsta fungerande pensionatet i landet. Byggnaden är kulturminnesmärkt klass A, ca. 365 m² stor och innehåller 7 gästrum, foajé, stor matsal, konferensrum, vardagsrum för gäster, kontor, fullt utrustat restaurangkök och källare med gott om plats för lagring, verkstad och pannrum med effektiv panna med pelletsbrännare på 36 kW. Därutöver finns ännu ett gästrum i garagebyggnaden på baksidan av huvudbyggnaden på ca. 25 m² med eget badrum och ett par små terrasser. I resten av denna byggnad finns garage på ca. 25 m² och uthusplats på ca. 15 m². Här finns även en liten 10 m² stuga uppe i skogen, för den som vill bo lite mer primitivt, även om det finns el även här. Växthus på ca. 16 m², en mysig skogspaviljong och slutligen en stor uteservering på ca. 75 m² med fjärrstyrd markis. Alla byggnader är löpande renoverade och vidareutvecklade under nuvarande ägares tid sedan 1992 och framstår i gott skick och redo att användas direkt.

Beläggningen under 2018 har varit 75% totalt över året, men i praktiken fullbelagt under högsäsongen med 3 514 gästnätter under året. Omsättningen har varierat mellan ca. 3-5 miljoner om året och beror givetvis i hög grad på om man stänger ner under delar av året för semester och avslappning - eller om man väljer att hålla öppet året om.

Alla möbler, inventarier, komplett restaurangkök och maskiner kan medfölja i köpet efter avtal med säljarna, liksom den under många år uppbyggda goodwillen, hemsidan, bokningssystemet och allt som

behövs för att driva hotellet och restaurangen vidare. Säljarna är villiga att vara köparen behjälplig (mot ersättning) i en uppstartsfas, för att sätta köparen in i allt man behöver känna till för att fortsätta driften som det är idag. Givetvis behöver köparen själv se till att skaffa de nödvändiga tillstånden och gå de kurser som krävs i förbindelse med livsmedelshandling och serveringstillstånd för alkohol m.m.



Fastigheten Hylte Unnaryd 1:28, 1:91, 1:94, 1:95

Södra Vägen 66, 314 51 Unnaryd. Belägen i Hylte kommun, Unnaryd församling. Skattesats 34,01.

Storlek

Boarea ca 493 m².

Areauppgifter enligt taxeringsinformationen, omfattar båda byggnader. Alebos huvudbyggnad består av en välkomnande foajé med ingång från verandan och med en trappa vidare upp på övervåningen. I hallen finns informationsbord, anslagstavla, gästtoalett och en mellangång med ännu en toalett, många gamla bilder som visar hotellets historia och även den gamla receptionsluckan bevarad. Gästrum 1 med dubbelsäng, bord, garderob, vacker sjöutsikt och badrum med WC, handfat och dusch. Stor matsal med parkettgolv, frukostbuffé, sjöutsikt och en luftvärmepump, som även kan vara A/C sommartid. I anslutning till matsalen finns rum med kassaapparat och servis, lagringsrum med kaffekök och kylar till läsk, vin m.m. Stort kök med professionell utrustning, gott om arbetsbord, diskbänkar, kylar, stekbord, ugnar och allt som hör till ett restaurangkök. Diskrum med diskbänk och effektiv storköks diskmaskin. Varuingång till baksidan via

Storlek forts

torntrappan. Rymligt konferensrum eller extra matsal med parkettgolv och en öppen spis som dock ej är i funktion. Kontorsrum med egen utgång direkt till baksidan. Linnerum med gott om garderober. På övervåningen finns ett stort vardagsrum för gäster med parkettgolv, soffgrupp, bord, öppen spis (ej i funktion), utgång till balkong med sjöutsikt och nödutgång via trapptornet på baksidan. Gemensamt badrum med WC, handfat och dusch. Gästrum 2 med dubbelsäng, plastmatta på golvet, vattenkokare, TV, handfat, garderob och dörr direkt till Gästrum 3, lämpligt för familjer. Gästrum 3 har två enkelsängar, TV, bord med vattenkokare, badrum med WC, handfat och dusch. Gästrum 4 har två enkelsängar, skrivbord, garderob, TV, vattenkokare och badrum med WC, handfat och dusch. Gästrum 5 har en liten mellangång med badrum med WC, handfat och dusch samt en trappa som leder till oinredd vind. I gästrummet finns två enkelsängar, skrivbord, TV, vattenkokare, handfat och garderober. Gästrum 6 har också en liten hall med badrum med WC, handfat och dusch. I rummet finns sjöutsikt, dubbelsäng, garderob, TV, vattenkokare, handfat och direkt dörr ut till balkongen. Gästrum 7 har en hall med badrum med WC, handfat och dusch. I detta rum finns också sjöutsikt, dubbelsäng, garderob, TV, vattenkokare, bord, handfat och dörr direkt ut till andra sidan av balkongen. I källaren finns flera lagringsrum och ett stort rum med verkstad, tvättmaskin och torktumlare, pelletspanna på 36 kW med ny brännare (2016), extra varmvattensberedare, inspektionslucka och ett badrum för anställda med WC, handfat och dusch. Gästrum 8 är inrett i uthus/garagebyggnaden, där ca. 25 m² är gästrum med liten terrass på fram- och baksidan, hall, sovrum med två enkelsängar, garderob, TV och kakelugn (ej i funktion). Ett andra sovrum med enkelsäng och hyllor med vattenkokare. Badrum med WC, handfat, dusch, golvvärme och separat varmvattensberedare.

Annexbyggnaden nere vid sjön har en liten glasveranda på ca. 6 m² och så kommer man in i en stor central hall, som går hela vägen genom huset med trappa till övervåningen och två duschar och en bastu i ändan närmast sjön, men bakutgång som leder direkt till 35 m² stor terrass på baksidan, varav ca. 15 m² är under tak och direkt tillgång till flytbryggan ut i sjön. Gästrum 1 (9) är ett familjerum med dubbelsäng, våningssäng, bord med TV och vattenkokare, garderob och badrum med WC, handfat och dusch. Gästrum 2 (10) har strålande sjöutsikt, dubbelsäng, TV, vattenkokare, bord, garderob och badrum med WC, handfat och dusch. Gästrum 3 (11) är också familjerum med dubbelsäng, våningssäng, bord med vattenkokare,

TV, garderob och badrum med WC, handfat och dusch. På övervåningen finns en trapphall med ett par garderober med vatteninstallationer och rengöringsartiklar. Gästrum 4 (12) har strålande sjöutsikt, dubbelsäng, enkelsäng, TV, vattenkokare och badrum med WC, handfat och dusch. Gästrum 5 (13) har dubbelsäng, enkelsäng, TV, vattenkokare och badrum med WC, handfat och dusch.

Tomt

17 685 m² (friköpt, totalt för alla fyra fastighetsbeteckningar) trädgård och skogstomt, där annexets tomt (1:91) är äkta sjötomt och går helt ner till sjön Unnens strand med egen bad- och båtbygga. De fyra fastigheterna säljes samlade och är sammanhängande, utom där vägen går emellan och delar huvudbyggnaden och annexet. Omkring byggnaderna finns gräsmattor och grusade parkeringsplatser och en stor stensatt uteservering på ca. 75 m² med automatisk markis. Bakom hotellet och garagebyggnaden ligger två samtaxerade och skogbevuxna tomter med mysig och gles björkskog med gott om blåbär- och lingonris i skogsbotten. Längst uppe i skogen ligger en liten enkel friggebod på 10 m², inredd som sitt egna lilla rum med el indraget. Alebo ligger precis i utkanten av Unnaryd samhälle, som bjuder på det mesta man behöver av service och det finns även goda vandringsmöjligheter i området och givetvis mycket goda bad och fiskemöjligheter i den stora sjön Unnen (ca. 18 km. lång) precis utanför dörren. Unnen kommer troligen snart att förbindas via kanal och slussar till den ännu större sjön Bolmen, som ligger ca. 10 km. från hotellet. Ca. 20 km. till Hyltebruk samhälle, ca. 30 km. till Rydö golfklubb, ca. 55 km. till westernlandet High Chaparral och ca. 65 km. till skidbacken Isaberg vid Hestra. Ca. 135 km. från Helsingborg och ca. 195 km. från Malmö.

Uteplats

Uteplats 1: Huvudbyggnad: Balkong ca. 20 m² bottenplan.

Uteplats 2: Huvudbyggnad: Balkong ca. 20 m² övervåning.

Uteplats 3: Huvudbyggnad: Uteservering med fjärrstyrd markis ca. 75 m²

Uteplats 4: Annex: Terrass om ca 20 m², läge öster.

Uteplats 5: Annex: Täckt terrass om ca 15 m², läge öster.

Byggnad

Byggnadstyp: 1 ½ plan. Byggår: 1889/1897.

Byggnadssätt

Undergrund: Morän/sand. Grundmur: Betong, natursten. Grund: Torpargrund/Källare. Stomme: Trä. Bjälklag: Trä.



Byggnadssätt forts

Fasad: Stående+ liggande träpanel. Takbeklädnad: Plåt (tegel på annex). Hängrännor: Galvaniserad målad plåt. Fönster: 2-glasfönster och enkla med innerfönster. Ventilation: Självdrag. Murstock: Murad skorsten.

Kommunalt vatten, kommunalt avlopp. Övrigt: Kommunalt vatten och avlopp både till huvudbyggnad och annex. El indraget till alla byggnader på fastigheterna med direktverkande elvärme i annexbyggnaden, i gästrum 8 i garagebyggnaden och i friggeboden i skogen. I huvudbyggnaden finns vattenburen värme med pelletspanna i källaren från 2009 på 36 kW med brännare från 2016, samt en elpatron i reserv. Extra varmvattenberedare till sommarbruk när pannan inte är i drift. Luftvärmepump i matsalen till komplementvärme och som A/C på sommaren.

Uppvärmning och el

Uppvärmningssystem: Vattenburen värme med kombipanna, pellets/ved/el med ackumulatortank + direktel och luftvärmepump. Anläggning: 2009. El, stammar: Blandat med nyare och äldre ledningar och kontakter.

TV- och Internetanslutning

Internet: Fiber är indraget med Wi-Fi i både huvudbyggnad och annex.

Elsäkerhet

Jordat med jordfelsbrytare.

Bilplats

Stor grusplansparkering både på framsidan och baksidan av huvudbyggnaden.

Övriga byggnader

Garage med gästrum på totalt ca. 65 m² totalt, där ca. 25 m² är gästrum 8 med två sovrum, hall och badrum. Resten av uthuset är garage på ca. 25 m² och lagringsutrymme på ca. 15 m². På baksidan finns tillbyggt halvtak med plats för gräsklippare m.m. Därutöver finns ett växthus på ca. 16 m² och en liten gäststuga i form av en friggebod uppe i skogen på ca. 10 m² med el indraget. Paviljong i skogen. Sist men inte minst finns brunnhuset med hälsokällan.

Ekonomi

Pris 9 500 000 kr max eller bud. Taxeringsvärdet är 683 000 kr (fastställt avseende år 2016) varav byggnadsvärde 589 000 kr. Typkod 322. Värdeår 1930. Taxeringsvärdena är totala för både huvudbyggnad (1:94) och annex (1:91). Därtill kommer skogsmark på ytterligare 103 000 kr (både 1:28 och 1:95), som är samtaxerade och har typkod 110 (lantbruksenhet, obebyggd).

Energideklaration

Energideklaration ej utförd

Pantbrev

Det finns 12 st pantbrev uttagna om sammanlagt 2 500 000 kr.

Servitut, planbestämmelser, gemensamhetsanläggningar m m

Servitut: Rättigheter-förmån: Gräsmatta. Förmån. Officialservitut. aktnr. 1315-02/17.1

Förmån: Hylte Unnaryd 1:91, Last: Hylte Unnaryd 1:93
Anmärkning: Rätt att sköta området fig 3 på kartan som gräsmatta, utan att förhindra tillfälliga transporter.
Rättigheter-last: Väg. Last. Officialservitut. Aktnr. 13-SÖD-253.1

Förmån: Hylte Unnaryd 1:95, Last: Hylte Unnaryd 1:94
Med den efter sammanläggningen bildade fastigheten följer rätt att som utfartsväg begagna en tre meter bred markremsa.

Väg. Last. Officialservitut. aktnr. 1315-02/17.2

Förmån: Hylte Unnaryd 1:93, Last: Hylte Unnaryd 1:91
Anmärkning: Rätt till väg för tillfälliga transporter inom området a på kartan (upp till fyra meters bredd från befintlig mur fram till öppningen). obs att området får skötas som gräsmatta.

Vatten och avlopp. Last. Ledningsrätt. aktnr. 1315-2018/15.1

Förmån: Hylte Kommun. Last: Hylte Sönnerskog 1:5, 1:6
Hylte Unnaryd 1:91, 1:93
Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd
Beskrivning: Vattenledning (diameter max 40 mm) med brunnar, ventiler, visare och övriga anordningar som behövs för dess ändamål. avloppsledning (diameter max 150 mm) med pumpstationer, brunnar, ventiler, visare och övriga anordningar som behövs för dess ändamål. för fullständig beskrivning, se akten.

Inskrivna servitut/Övr gravationer: Fornlämning. Akt. 0668:0067:0001, 10066800670001.

Vägbeskrivning

Adress: Södra Vägen 66, Unnaryd. GPS-koordinater: N 56° 56.7280', E 13° 31.4362'. Decimal: 56.94547, 13.52394. RT90: 6315527.845, 1361172.248. För vägbeskrivning och avståndsberäkning från där du är, använd t ex www.hitta.se och klicka på "vägbeskrivning".

Övrigt

Fastighetens pris är s.k. "maxpris", dvs. det blir ingen budgivning ut över detta pris. Det är givetvis tillåtet att lämna ett bud under det marknadsförda priset, men det kan då bli budgivning upp till maxpriset. Läs mer i dokumentet "om att köpa ett hus" under "dokument & länkar".

Tillträde efter överenskommelse.

Uppgifterna i objektbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta.

Erbjudande boendekalkyl

Behöver du hjälp att beräkna de kommande boendekostnaderna - ansvarig mäklare erbjuder sig att upprätta en skriftlig boendekostnadskalkyl.

Nuvarande ägare

Erik Helsted Dich

Ansvarig fastighetsmäklare

Jens Christian Nielsen,
tel 0430 910 09, mobil 070 920 3483.
E-post: info@oedegaarde.dk



