

FÖRSÄLJNINGSPROSPEKT

Hyreshuslokal i Forshaga

Forshaga Framgården 6
Vinkelgatan 5





Innehåll



5 FÖRMEDLINGSUPPDRAG

6 Investeringsaspekter

7 Sammanfattning

9 FINANSIELL INFORMATION

11 **Fastigheten**

14 FÖRSÄLJNINGSPROCESS

15 BILAGOR

16 - Fastighetskarta

18 - Planritning

20 - Fastighetsregisterutdrag



Förmedlingsuppdrag

UPPDRAG

Emice Invest Aktiebolag ("Säljaren") äger Framgården 6 ("Fastigheten") i Forshaga kommun.

Säljaren planerar att avyttra Fastigheten genom sedvanlig överlåtelse av fast egendom.

Real Advice Sweden AB ("Real Advice") har av Säljaren anlitats som exklusiv rådgivare i försäljningsprocessen.

KONTAKTUPPGIFTER

Frågor om Fastigheten eller försäljningsprocessen skall ställas till ansvarig fastighetsmäklare enligt nedan. Under inga omständigheter får personal anställd hos Säljaren eller hyresgäster i Fastigheten kontaktas utan medgivande från Real Advice.

FÖRSÄLJNINGSPROSPEKT

Detta prospekt har upprättats av Real Advice på uppdrag av Säljaren. Prospektet syftar till att utgöra underlag för en vidare diskussion avseende ett förvärv av Fastigheten. Uppgifterna i prospektet härstammar från källor som Säljaren och Real Advice bedömer vara tillförlitliga.

Avvikelse eller ofullständig information kan inte ligga till grund för någon typ av ersättning, skadestånd eller liknande riktat mot vare sig Säljaren eller Real Advice som härmed friskriver sig från allt ansvar för eventuella brister i försäljningsprospektet eller i annan information - muntligt eller skriftligt - som tillhandahålls till intressenter till Fastigheten. Säljaren ansvarar endast för sådana utfästelser och garantier som lämnas i de köpehandlingar som tecknas med köpare av Fastigheten.

© Real Advice. Materialet är skyddat enligt upphovsrättslagen. Mångfaldigande av hela eller delar av innehållet i detta prospekt är förbjuden utan skriftligt medgivande från Real Advice.

DEFINITIONER

Fastigheten	Forshaga Framgården 6
Bruksarea	494 kvm (enligt uppgifter från Säljaren)
Bruttointäkter	Hyra innan avdrag för intäktsbortfall
Nettointäkter	Hyra efter avdrag för intäktsbortfall
Säljaren	Emice Invest Aktiebolag
Real Advice	Real Advice Sweden AB



ANSVARIG FASTIGHETSMÄKLARE

RICHARD PATRÉ

Kommersiell fastighetsmäklare

073-946 20 70

richard.patre@realadvice.se

Investeringsaspekter



LÄGE

Goda kommunikationer till centrala Forshaga samt närhet till riksväg 62 och 63.



FASTIGHETEN

Lokalerna är utmärkta för egenavändare att nyttja för egen verksamhet!



EKONOMI

Fastighetens utgångspris uppgår till 2 750 000 kr motsvarande 5 567 kr per kvm.

Sammanfattning

FASTIGHETEN

Fastigheten är belägen i Forshaga med adressen Vinkelgatan 5. Området har goda kommunikationer med promenad- och cykelvägar samt bussförbindelser som tar dig snabbt till stadens olika delar. I området finns verksamheter inom bilförärljning, däckfirma, bilbesiktning, brandstation etc.

På Fastigheten finns en byggnad om 494 kvm innehållande kontor, butik och lager. Lokalerna passar de flesta verksamheter och kan anpassas efter hyresgäst eller köparens behov. Fastigheten säljes tomställd med möjlighet för egenanvändare att nyttja lokalerna för egen verksamhet alternativt för förvaltaren att hyra ut.

Tidigare har Fastigheten nyttjats av postorderfirma för dess goda lagerhantering.

DRIFTNETTO

Marknadsmässigt driftnetto för Fastigheten beräknas uppgå till 269 tkr, motsvarande 544 kr per kvm. Samtliga intäkter i prospektet är baserade på marknadsmässig vakanshyra för lokalerna. Samtliga kostnader i prospektet avseende värme, el, vatten och sophämtning är kostnader som betalas av hyregäst. Kostnad för försäkring, skötsel och underhåll har beräknats med utgångspunkt från schabloner. Kostnad för fastighetsskatt har beräknats enligt gällande skatteregler för inkomstår 2024. Kostnad för administration ingår inte sammanställningen.

FÖRSÄLJNINGSPROCESS

Intressenter bjuds att inkomma med indikativa bud på Fastigheten i enlighet med instruktioner på sida 14 i prospektet.

DRIFTNETTO

	Budget 2024
	tkr
Summa bruttohyra	408
Intäktsbortfall	47
Nettointäkter	361
Drift- och underhåll	79
Fastighetsskatt	13
Nettokostnader	92
Driftnetto	269

ÖVERSIKT

Fastighetsbeteckning	Forshaga Framgården 6
Adress	Vinkelgatan 5
Taxeringsvärde, kr	1 184 000
844Tomtareal, kvm	844
Uthyrbar area, kvm	494
Pantbrev, kr	1 300 000



Finansiell Information

HYRESVÄRDE

Hyresvärde för Fastigheten bedöms uppgå till 395 tkr, motsvarande 800 kr per kvm. Hyresvärdet baseras på marknadsmässig vakanshyra för lokalerna.

KOSTNADER

Samtliga kostnader i prospektet avseende värme, el, vatten och sophämtning är baserade kostnader om åligger hyresgästen. Kostnad för försäkring, skötsel och underhåll har beräknats med utgångspunkt från schabloner. Kostnad för fastighetsskatt har beräknats enligt gällande skatteregler för inkomstår 2024. Kostnad för administration ingår ej i sammanställningen.

DRIFTNETTO

Med ovanstående information om hyresvärde och kostnader bedöms marknadsmässigt driftnetto för Fastigheten uppgå till 269 tkr, motsvarande 544 kr per kvm.

DRIFTNETTO

	Budget 2024		
	Area	tkr	kr/kvm
Vakanshyra	494	395	800
Tillägg fastighetsskatt		13	
Summa bruttohyra	494	408	826
Vakansrisk	12 %	47	
Nettointäkter		361	730
Försäkring		5	10
Värme		-	-
El		-	-
Vatten		-	-
Sophämtning		-	-
Skötsel		32	65
Underhåll		42	85
Fastighetsskatt		13	26
Nettokostnader		92	186
Driftnetto		269	544



Fastigheten

LÄGE

Fastigheten är belägen i Forshaga med adressen Vinkelgatan 5. Området ligger cirka 1 km från Forshaga centrum och utgörs huvudsakligen av handel och industri. Kommunikationerna är goda med nära anslutning till riksväg 62 och 63, busshållplatser med mera.

FASTIGHETEN

På Fastigheten finns en byggnad i två plan ovan mark. Byggnaden är uppförd på en platta på mark med en stomme i trä. Fasaden är beklädd med trä och taket har beklädnad av papp och plåt. Byggnaden värms upp med el och luftvärme samt är anslutet till kommunalt vatten och avlopp.

Byggnaden är uppförd 1974 med utbyggnadsår 2014. De senaste åren har löpande underhåll och renoveringar ägt rum. Bland annat har entresol byggts i lagerlokalen samt en övervåning för kontor.

UTHYRBAR AREA

Fastighetens uthyrbara area uppgår till 494 kvm fördelat på kontor, butik och lager. Tomtarealen uppgår till 844 kvm och den obebyggda delen av Fastigheten utgörs av grönytor och parkeringsplatser.

TEKNISK BESKRIVNING

Nybyggnadsår	1974/2014
Grund	Platta på mark
Stomme	Trä
Fasad	Trä
Fönster	2- och 3-glas
Tak	Papp och plåt
Uppvärmning	Elpanna och luftvärmepump
Vatten och avlopp	Kommunalt
Ventilation	Frånluft och självdrag
OVK	Utförs av säljaren innan tillträde
Energideklaration	Utförs av säljaren innan tillträde

ÖVERSIKT

Fastighetsbeteckning	Forshaga Framgården 6
Adress	Vinkelgatan 5
Taxeringsvärde, kr	1 184 000
Taxeringsvärde byggnad	762 000
Taxeringsvärde mark	422 000
Tomtareal, kvm	844
Uthyrbar area, kvm	494
Pantbrev, kr	1 300 000





Försäljningsprocess

FÖRSÄLJNINGSPROCESS

Intressenter inbjuds härmed att lämna indikativa bud på Fastigheten i enlighet med nedanstående budinstruktion.

VISNINGAR

Intressenter erbjuds visningar av Fastigheten inför lämnande av det indikativa budet. Kontakta ansvarig fastighetsmäklare för att boka tid för visning.

TRANSAKTIONSSTRUKTUR

Säljaren planerar att avyttra Fastigheten genom sedvanlig överlåtelse av fast egendom. Slutgiltigt val av transaktionsstruktur beslutas i ett senare skede genom överenskommelse mellan köpare och säljare.

BUDINSTRUKTION

Intressenter inbjuds härmed att lämna indikativa bud på Fastigheterna i enlighet med nedan redovisade riktlinjer. Budgivare skall utgå från följande förutsättningar:

- Köpeskillingen skall erläggas kontant på tillträdesdagen.
- Befintliga lån skall lösas på tillträdesdagen
- Driftsavtal och liknande avtal är tecknade med sedvanliga och marknadsmässiga villkor
- Möjlighet ges att genomföra sedvanlig due diligence innan undertecknande av slutgiltig köpehandling
- Byggnadernas skick och standard motsvarar vad som med fog kan förutsättas med hänsyn till byggnadernas ålder och den beskrivning som lämnas i detta prospekt.
- Slutgiltiga köpehandlingar innehåller en friskrivningsklausul som innebär att säljaren friskriver sig från allt ansvar för fel och brister i Fastigheterna, inklusive dolda fel.

Skriftliga indikativa bud skall skickas till ansvarig fastighetsmäklare.

DUE DILIGENCE

Efter mottagande av indikativa bud kommer Säljaren att välja ut ett begränsat antal budgivare för deltagande i nästa steg vilket innebär att dessa parter får tillgång till ytterligare information för due diligence samt utkast till köpehandling.

FRI PRÖVNINGSRÄTT

Säljaren förbehåller sig fri provningsrätt avseende de indikativa buden. Säljaren och Real Advice förbehåller sig rätten att när som helst avbryta alla diskussioner avseende en avyttring av Fastigheten eller ändra i ovan redovisade riktlinjer.

KOSTNADER

Intressenter svarar själv för samtliga egna kostnader som uppkommer i samband med utvärderingen av Fastigheten. Det gäller även om försäljningsprocessen avbryts eller ändras, oavsett skälet till detta.

KONTAKTUPPGIFTER

Frågor om Fastigheten eller försäljningsprocessen skall ställas till ansvarig fastighetsmäklare. Under inga omständigheter får personal anställd hos Säljaren eller hyresgäster i Fastigheten kontaktas utan medgivande från Real Advice.



ANSVARIG FASTIGHETSMÄKLARE

RICHARD PATRÉ

Kommersiell fastighetsmäklare

073-946 20 70

richard.patre@realadvice.se

Bilagor

- FASTIGHETSKARTA
- PLANRITNING
- FASTIGHETSREGISTERUTDRAG
- FOTOGRAFIER

Fastighetskarta



Fastighetskarta

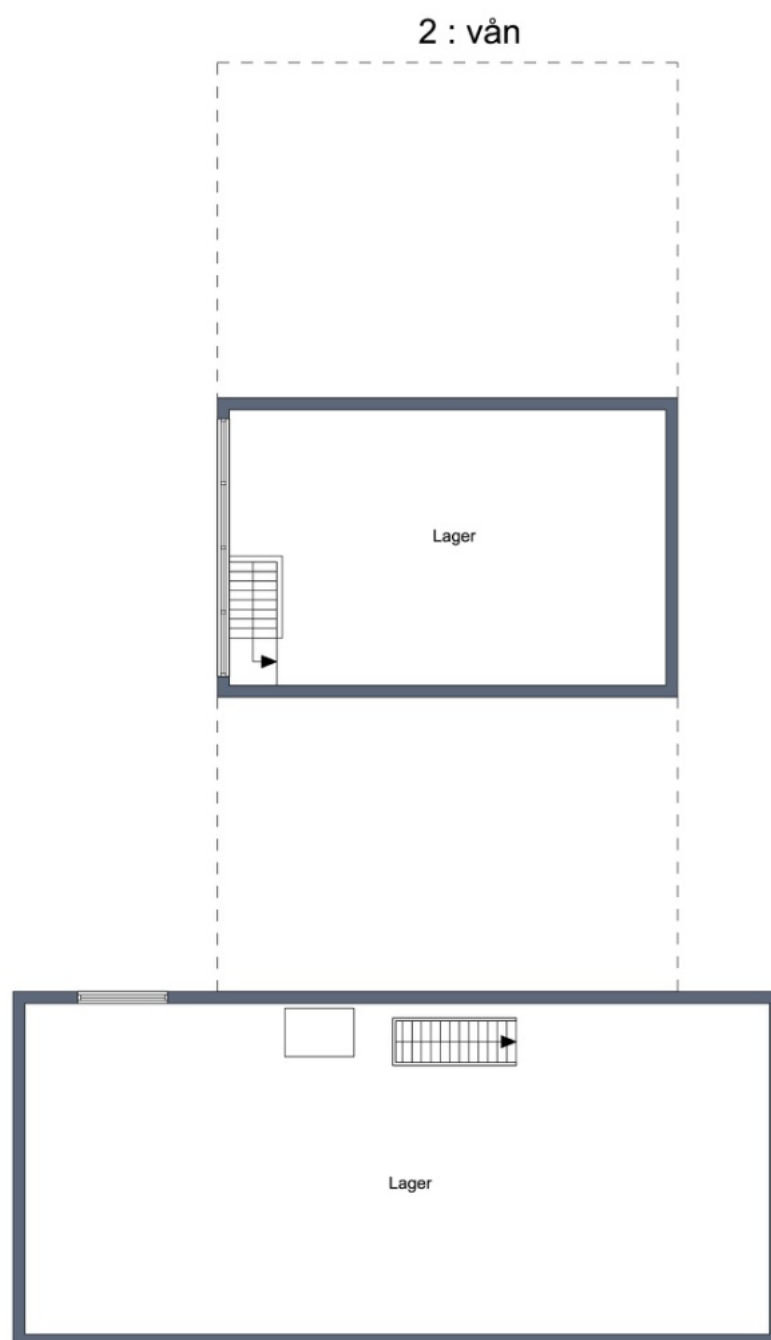


Planritning



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

Planritning



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

Fastighetsregisterutdrag



FASTIGHET			
Beteckning FORSHAGA FRAMGÅRDEN 6 Nyckel: 170011079 UUID: 909a6a6f-b3fa-90ec-e040-ed8f66444c3f Socken: Forshaga	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-01-31	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-01-30 09:07	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-02-27
ADRESS			
Vinkelgatan 5 667 31 Forshaga Distrikt: Forshaga Nr: 213043			
LÄGE, KARTA			
Område 1	N (SWEREF 99 TM) 6600845.8	E (SWEREF 99 TM) 414312.8	
AVSKILD MARK			
Beteckning FORSHAGA FRAMGÅRDEN 13			
AREAL			
Område Totalt	Totalareal 844 kvm	Därav landareal 844 kvm	Därav vattenareal 0 kvm
LAGFART			
Ägare 556892-7296 Emice Invest Aktiebolag TAKAREVÄGEN 23 653 51 KARLSTAD Köp: 2012-10-01 Andel: 1/1 Köpeskilling: 900 000 SEK Avser hela fastigheten	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2012-11-26	Akt 12/36053
TIDIGARE ÄGARE			
Tidigare lagfama ägare 556602-1589 KAK-EL O MARKTEKNIK I VÄRMLAND AB RINGGATAN 9 667 33 FORSHAGA Köp: 2005-06-15 Andel: 1/1 Köpeskilling: 547 900 SEK Avser hela fastigheten Överlåten andel: 1/1		Inskrivningsdag 2005-08-05	Akt 05/21677
19490901-6315 Johansson, Ulf-Göran RANSBY 437 686 97 LYSVIK Köp: 2001-12-28 Andel: 1/1 Köpeskilling: 265 000 SEK Avser hela fastigheten Överlåten andel: 1/1		2003-03-19	03/6633
556414-2619 Bygg & Villavård, Ulf-Göran Johansson Aktiebolag RANSBY 437 686 97 LYSVIK Köp: 1991-03-05 Andel: 1/1 Köpeskilling: 285 000 SEK Avser hela fastigheten Överlåten andel: 1/1		1991-04-23	91/8518
556135-8770 FORSHAGA MÅLERI AKTIEBOLAG VATTUGATAN 10 667 32 FORSHAGA Köp: 1978-04-28 Andel: 1/1 Ingen köpeskilling redovisad. Inskrivningsdag: 0001-01-01 Överlåten andel: 1/1			78/1275
TIDIGARE BETECKNING			
Beteckning S-FORSHAGA GROSSBOL 1:669	Omregistreringsdatum 1988-02-10	Akt 1780-88/1	
ANTECKNINGAR och AVTALS RÄTTIGHETER			
Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning eller avtalsrättighet.			
INTECKNINGAR			
Totalt antal in-teckningar: 6 Totalt belopp: 1 300 000 SEK			
Nr 1 2 3	Information Datapantbrev Datapantbrev Datapantbrev	Belopp 80 000 SEK 100 000 SEK 30 000 SEK	Inskrivningsdag 1983-01-26 1992-07-01 2000-12-07
			Akt 83/396 92/9897 00/10359

Fastighetsregisterutdrag

INTECKNINGAR				
4	Datapantbrev	50 000 SEK	2003-03-19	03/6634
5	Datapantbrev	840 000 SEK	2012-11-26	12/36054
6	Datapantbrev	200 000 SEK	2013-09-18	13/21773
PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR				
Planer		Datum	Akt	
stadsplan: KV FRAMGÅRDEN, HJORTEN OCH SÄGVERKET MM. gällande		1969-07-11	17-FOR-810	
Anmärkning: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		Senast ajourföring: 2003-03-31	1763 PLE-FOR-73	
TAXERINGSINFORMATON				
Taxeringsenhet			Taxeringsår	
HYRESHUSENHET, HUVUDSAKLIGEN LOKALER (325)			2022	
428493-2				
Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxvärde	Taxvärde byggnad	Taxvärde mark	Areal	
1 184 000 SEK	762 000 SEK	422 000 SEK	844 kvm	
Värderingsenhet hyreshusmark för lokaler 300458529				
Taxvärde	Riktvärdeområde	Justeringsorsak		
422 000 SEK	1763048			
Yta byggrätt	Riktvärde byggrätt			
844 kvm	500 SEK/kvm			
Värderingsenhet hyreshusbyggnad för lokaler 300458528				
Id hyresmark: 300458529				
Taxvärde	Riktvärdeområde	Justeringsorsak		
762 000 SEK	1763048			
Värdeår	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår		
1974	1974	2014		
Lokalyta	Under byggnad	Hyra		
458 kvm	Nej	254 000 SEK/år		
ÅTGÄRDER				
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt	
avstyckning		1973-09-07	17-G-903	
fastighetsreglering		1997-11-04	1780-97/34	
URSPRUNG				
FORSHAGA GROSSBOL 1:14				





ENTREPRENÖRSANDA • YRKESSTOLTHET • AFFÄRSMANNASKAP

Real Advice är en mäklarbyrå med specialistkompetens inom kommersiella fastigheter. Vår rådgivning baseras på 25 års erfarenhet av finans- och fastighetsmarknaden och kännetecknas av entreprenörsanda, yrkesstolthet och affärsmannaskap.

