

FÖRSÄLJNINGSPROSPEKT

# Anrik fastighet i Skoghall

Hammarö Lunden 1:128

Bruksgatan 20, Skoghall





# Innehåll



## **5 FÖRMEDLINGSUPPDRAG**

6 Investeringsaspekter

7 Sammanfattning

## **9 FINANSIELL INFORMATION**

**11 Fastigheten**

## **14 FÖRSÄLJNINGSPROCESS**

## **15 BILAGOR**

16 - Fastighetskarta

18 - Planritning

20 - Fastighetsregisterutdrag



# Förmedlingsuppdrag

## UPPDRAG

Hammarö Lunden 1:128 AB ("Säljaren") äger fastigheten Lunden 1:128 i Hammarö kommun ("Fastigheten").

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

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    | Hammarö Lunden 1:128                      |
| Bruksarea      | HBruksarea enligt uppgifter från Säljaren |
| Bruttointäkter | Hyra innan avdrag för intäktsbortfall     |
| Nettointäkter  | Hyra efter avdrag för intäktsbortfall     |
| Säljaren       | Hammarö Lunden 1:128 AB                   |
| Real Advice    | Real Advice Sweden AB                     |



ANSVARIG FASTIGHETSMÄKLARE

**RICHARD PATRÉ**

Kommersiell fastighetsmäklare

0739-46 20 70

[richard.patre@realadvice.se](mailto:richard.patre@realadvice.se)

# Investeringsaspekter



## LÄGE

Centralt läge i Skoghall i Hammarö kommun med närhet till butiker, mataffärer, vård och omsorg. Goda kommunikationer med närhet till Karlstad via Dingelsundsvägen och Riksväg 236.



## FASTIGHETEN

Unik fastighet från tidigt 1900-tal som inrymt förskola/barnhem, kontor och verksamhetslokaler. Möjlighet för egenanvändare att tomställa lokalerna och nyttja Fastigheten från egen verksamhet.



## EKONOMI

Fastighets utgångspris uppgår till 7 000 000 kr motsvarande 4 572 kr per kvm.

# Sammanfattning

## FASTIGHETEN

Fastigheten är belägen på Lunnevi i Skoghall, Hammarö. Området är beläget i centrala Skoghall med närhet till butiker, mataffärer, omsorg etc. Närliggande bebyggelse utgörs av bostadsfastigheter, hyreshus samt Skogshalls bruk.

Möjlighet att överta Karlstad-Hammarö auktionsfirmas tidigare lokaler på Skoghall. Hyresgästen har hyresavtal till och med XXX med möjlighet att tomställa lokalerna tidigare vid ny ägares förfrågan.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område. Hammarö kommun har identifierat Fastigheten i sin översiktsplan inom området Lunnevi som ett förtätningsområde för flerbostadshus, verksamhet, handel och kontor.

## DRIFTNETTO

Normaliserat driftnetto för Fastigheten beräknas uppgå till 666 tkr, motsvarande 435 kr per kvm. Samtliga intäkter i prospektet är baserade på marknadsmässig vakanshyra med ett antagande om vakansrisk om 10 %.

Samtliga kostnader i prospektet avseende värme, el, vatten och sophämtning är baserade på kostnader som tillfaller 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 inte sammanställningen.

## FÖRSÄLJNINGSPROCESS

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

## DRIFTNETTO

|                                | Budget     |
|--------------------------------|------------|
|                                | tkr        |
| Summa bruttohyra               | 1 012      |
| Intäktsbortfall                | 98         |
| <b>Nettointäkter</b>           | <b>914</b> |
| Drift- och underhåll           | 219        |
| Fastighetsskatt                | 29         |
| <b>Nettokostnader</b>          | <b>248</b> |
| <b>Normaliserat driftnetto</b> | <b>666</b> |

## ÖVERSIKT

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| Fastighetsbeteckning | Hammarö Lunden 1:128 |
| Adress               | Bruksgatan 20        |
| Taxeringsvärde, kr   | 2 856 000            |
| Tomtareal, kvm       | 9 342                |
| Uthyrbar area, kvm   | 1 530                |
| Pantbrev, kr         | 3 650 000            |



# Finansiell Information

## HYRESVÄRDE

Hyresvärde för Fastigheten bedöms uppgå till 1 012 tkr, motsvarande 661 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       |              |            |
|-------------------------|--------------|--------------|------------|
|                         | Area         | tkr          | kr/kvm     |
| Vakanshyra kontor       | 1 180        | 826          | 700        |
| Vakanshyra lager        | 350          | 158          | 450        |
| Tillägg fastighetsskatt |              | 29           |            |
| <b>Summa bruttohyra</b> | <b>1 530</b> | <b>1 012</b> | <b>661</b> |
|                         |              |              |            |
| Vakansrisk              | 10 %         | 98           |            |
| <b>Nettointäkter</b>    |              | <b>914</b>   | <b>597</b> |
|                         |              |              |            |
| Försäkring              |              | 21           | 14         |
| Värme                   |              | -            | -          |
| El                      |              | -            | -          |
| Vatten                  |              | -            | -          |
| Sophämtning             |              | -            | -          |
| Skötsel                 |              | 85           | 56         |
| Underhåll               |              | 113          | 74         |
| Fastighetsskatt         |              | 29           | 19         |
| <b>Nettokostnader</b>   |              | <b>248</b>   | <b>162</b> |
|                         |              |              |            |
| <b>Driftnetto</b>       |              | <b>666</b>   | <b>435</b> |



# Fastigheten

## LÄGE

Fastigheten är belägen på området Lunnevi i centrala Skoghall. Området ligger cirka 5 km från Karlstad centrum och utgörs huvudsakligen av bostadsbebyggelse och lokalverksamheter. Kommunikationerna är goda med nära anslutning till E18 via Dingelsundsleden, busshållplatser med mera.

## FASTIGHETEN

Fastigheten är belägen på adressen Bruksvägen 20 i Skoghall. Byggnaden är uppförd på en källargrund och torpargrund med en stomme i murverk. Fasaden är beklädd med puts och taket är ett sadeltak med beklädnad av tegel. Byggnaden värms upp med fjärrvärme och är anslutet till kommunalt vatten och avlopp.

Byggnaden är uppförd 1929 och under 1995 byggdes en lagerbyggnad söder om huvudbyggnaden. Under senaste åren har bland annat en ny hiss installerats. Under 2023 fick Säljaren ett godkänt förhandsbesked om att ersätta lagerbyggnaden mot en nybyggt industribyggnad.

## UTHYRBAR AREA

Fastighetens uthyrbara area uppgår till 1 530 kvm fördelat på 1 180 kvm kontorslokaler och 350 kvm lagerlokal. Tomtarealen uppgår till 9 342 kvm och den obebyggda delen av Fastigheten utgörs av grönytor och parkeringsplatser.

## TEKNISK BESKRIVNING

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Nybyggnadsår      | 1929/1995            |
| Grund             | Torpargrund, källare |
| Stomme            | Murverk              |
| FasadM            | Puts                 |
| Fönster           | 1+1 glas, 2-glas     |
| Tak               | Betongpannor         |
| Uppvärmning       | Fjärrvärme           |
| Vatten och avlopp | Kommunalt            |
| Ventilation       | Självdreg            |
| OVK               | Utförs av säljaren   |
| Energideklaration | Utförs av säljaren   |

## ÖVERSIKT

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| Fastighetsbeteckning   | Hammarö Lunden 1:128 |
| Adress                 | Brukskatan 20        |
| Taxeringsvärde, kr     | 2 856 000            |
| Taxeringsvärde byggnad | 1 783 000            |
| Taxeringsvärde mark    | 1 073 000            |
| Tomtareal, kvm         | 9 342                |
| Uthyrbar area, kvm     | 1 530                |
| Pantbrev, kr           | 3 650 000            |





# 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 överlåtelse av aktierna i Bolaget.

## 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                                                                                                | Senaste ändringen i allmänna delen | Senaste ändringen i inskrivningsdelen | Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen |
| HAMMARÖ LUNDEN 1:128<br>Nyckel: 170026150<br>UUID: 909a6a6f-ee9-90ec-e040-ed8f66444c3f<br>Socken: Hammarö | 2019-02-01                         | 2019-01-31 12:20                      | 2024-05-06                           |

| ADRESS                                                              |
|---------------------------------------------------------------------|
| Bruksgatan 20<br>663 30 Skoghall<br>Distrikt: Hammarö<br>Nr: 213022 |

| LÄGE, KARTA |                  |                  |
|-------------|------------------|------------------|
| Område      | N (SWEREF 99 TM) | E (SWEREF 99 TM) |
| 1           | 6577 142.9       | 412173           |

| AREAL  |            |                 |                   |
|--------|------------|-----------------|-------------------|
| Område | Totalareal | Därav landareal | Därav vattenareal |
| Totalt | 9 342 kvm  | 9 342 kvm       | 0 kvm             |

| LAGFART                                                                                                                                                        |       |                 |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------|-------------------|
| Agare                                                                                                                                                          | Andel | Inskrivningsdag | Akt               |
| 559057-1674<br>Hammarö Lunden 1:128 AB<br>BRUKSGATAN 20<br>663 30 SKOGHALL<br>Köp: 2016-06-23 Andel: 1/1<br>Köpeskilling: 3 275 000 SEK Avser hela fastigheten | 1/1   | 2016-06-28      | D-2016-00299837:1 |

| TIDIGARE ÄGARE                                                                                                                                                                                         |                 |          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------|
| Tidigare lagfarna ägare                                                                                                                                                                                | Inskrivningsdag | Akt      |
| 556641-9676<br>Karlstad - Hammarö Auktionsverk AB<br>PRÄMVAÄGEN 13<br>652 16 KARLSTAD<br>Köp: 2006-01-01 Andel: 1/1<br>Köpeskilling: 4 500 000 SEK Avser hela fastigheten<br>Överlåten andel: 1/1      | 2006-04-03      | 06/8593  |
| 19430801-6817<br>Fastberg, Percy Kent<br>C/O J K BO INTERIÖR AB<br>STRANDVÄGEN 13 A LGH 1101<br>652 17 KARLSTAD<br>Köp: 1997-04-30 Andel: 1/2<br>Ingen köpeskilling redovisad.<br>Överlåten andel: 1/2 | 1997-06-23      | 97/10793 |
| 19710214-6276<br>Fastberg, Johan Kent<br>ÖSTRA ROSENlundSVÄGEN 10<br>663 44 HAMMARÖ<br>Köp: 1991-09-23 Andel: 1/1<br>Köpeskilling: 1 200 000 SEK Avser hela fastigheten<br>Överlåten andel: 1/2        | 1991-09-24      | 91/20451 |
| 19430801-6817<br>Fastberg, Percy Kent<br>C/O J K BO INTERIÖR AB<br>STRANDVÄGEN 13 A LGH 1101<br>652 17 KARLSTAD<br>Byte: 1983-03-31 Andel: 1/1<br>Inskrivningsdag: 0001-01-01<br>Överlåten andel: 1/1  |                 | 83/1636  |

| TIDIGARE BETECKNING    |                      |           |
|------------------------|----------------------|-----------|
| Beteckning             | Omregistreringsdatum | Akt       |
| S-HAMMARÖ LUNDEN 1:128 | 1988-02-10           | 1780-88/1 |

| ANTECKNINGAR och AVTALS RÄTTIGHETER                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------|
| Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning eller avtalsrättighet. |

| INTECKNINGAR                                                 |              |               |                 |          |
|--------------------------------------------------------------|--------------|---------------|-----------------|----------|
| Totalt antal inteckningar: 8<br>Totalt belopp: 3 650 000 SEK |              |               |                 |          |
| Nr                                                           | Information  | Belopp        | Inskrivningsdag | Akt      |
| 1                                                            | Datapantbrev | 450 000 SEK   | 1983-10-12      | 83/5585  |
| 2                                                            | Datapantbrev | 95 000 SEK    | 1986-09-10      | 86/17852 |
| 3                                                            | Datapantbrev | 111 000 SEK   | 1986-09-10      | 86/17853 |
| 4                                                            | Datapantbrev | 150 000 SEK   | 1986-11-26      | 86/23881 |
| 5                                                            | Datapantbrev | 1 069 000 SEK | 1991-09-24      | 91/20452 |
| 6                                                            | Datapantbrev | 162 000 SEK   | 1991-09-24      | 91/20454 |
| 7                                                            | Datapantbrev | 200 000 SEK   | 1995-01-24      | 95/1161  |

# Fastighetsregisterutdrag

INTECKNINGAR

|   |              |               |            |         |
|---|--------------|---------------|------------|---------|
| 8 | Datapantbrev | 1 413 000 SEK | 2006-04-03 | 06/8594 |
|---|--------------|---------------|------------|---------|

RÄTTIGHETER Berörkrets

|                                                  |                                            |                  |                           |             |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------|---------------------------|-------------|
| Rättigheter till förmån eller last för Fastighet |                                            |                  |                           |             |
| HAMMARÖ LUNDEN 1:128                             |                                            |                  |                           |             |
| RÄTTIGHETER                                      |                                            |                  |                           |             |
| Ändamål                                          | Rättsförhållande                           | Rättighetstyp    | Datum                     | Akt         |
| VÄG                                              | Last                                       | Officialservitut | Senast ändrad: 1999-02-16 | 17-Å-6558.1 |
|                                                  | Anmärkning: Ej fullständigt utredd         |                  |                           |             |
|                                                  | Åtgärd                                     |                  |                           |             |
|                                                  | berörkrets ändrad: avstyckning, 1999-02-16 |                  |                           | 1761-99/2   |

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR

|                           |          |       |            |
|---------------------------|----------|-------|------------|
| Fornlämningar             |          | Datum | Akt        |
| gällande fornlämning      |          |       | L2007:9526 |
| N (SWERF 99) E (SWERF 99) |          |       |            |
| 6577130.1                 | 412142.3 |       |            |
| 6577130.1                 | 412142.3 |       |            |
| gällande fornlämning      |          |       | L2006:559  |
| N (SWERF 99) E (SWERF 99) |          |       |            |
| 6577156.0                 | 412215.0 |       |            |
| 6577156.0                 | 412215.0 |       |            |

TAXERINGSINFORMATON

|                                                                           |                    |                 |             |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------|-------------|
| Taxeringsenhet                                                            |                    |                 | Taxeringsår |
| HYRESHUSENHET, HUVUDSAKLIGEN LOKALER (325)                                |                    |                 | 2022        |
| 448814-2                                                                  |                    |                 |             |
| Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet. |                    |                 |             |
| Taxvärde                                                                  | Taxvärde byggnad   | Taxvärde mark   | Areal       |
| 3 502 000 SEK                                                             | 2 429 000 SEK      | 1 073 000 SEK   | 9342 kvm    |
| Värderingsenhet hyreshusmark för lokaler 98993392                         |                    |                 |             |
| Taxvärde                                                                  | Riktvärdeområde    | Justeringsorsak |             |
| 273 000 SEK                                                               | 1761100            |                 |             |
| Yta byggrätt                                                              | Riktvärde byggrätt |                 |             |
| 420 kvm                                                                   | 650 SEK/kvm        |                 |             |
| Värderingsenhet hyreshusmark för lokaler 75879392                         |                    |                 |             |
| Taxvärde                                                                  | Riktvärdeområde    | Justeringsorsak |             |
| 800 000 SEK                                                               | 1761100            |                 |             |
| Yta byggrätt                                                              | Riktvärde byggrätt |                 |             |
| 1231 kvm                                                                  | 650 SEK/kvm        |                 |             |
| Värderingsenhet hyreshusbyggnad för lokaler 75878392                      |                    |                 |             |
| Id hyresmark: 75879392                                                    |                    |                 |             |
| Taxvärde                                                                  | Riktvärdeområde    | Justeringsorsak |             |
| 1 672 000 SEK                                                             | 1761100            |                 |             |
| Värdeår                                                                   | Nybyggnadsår       | Tillbyggnadsår  |             |
| 1950                                                                      | 1929               |                 |             |
| Lokal yta                                                                 | Under byggnad      | Hyra            |             |
| 985 kvm                                                                   | Nej                | 498 000 SEK/år  |             |
| Värderingsenhet hyreshusbyggnad för lokaler 98992392                      |                    |                 |             |
| Id hyresmark: 98993392                                                    |                    |                 |             |
| Taxvärde                                                                  | Riktvärdeområde    | Justeringsorsak |             |
| 757 000 SEK                                                               | 1761100            |                 |             |
| Värdeår                                                                   | Nybyggnadsår       | Tillbyggnadsår  |             |
| 1995                                                                      | 1995               |                 |             |
| Lokal yta                                                                 | Under byggnad      | Hyra            |             |
| 350 kvm                                                                   | Nej                | 177 000 SEK/år  |             |

ÅTGÄRDER

|                              |            |           |
|------------------------------|------------|-----------|
| Fastighetsrättsliga åtgärder | Datum      | Akt       |
| avstyckning                  | 1983-10-07 | 17-Å-6558 |

URSPRUNG

|                    |
|--------------------|
| HAMMARÖ LUNDEN 1:5 |
|--------------------|





## **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.

