

FÖRSÄLJNINGSPROSPEKT

Bostadsfastighet i Insjön

ÖVRE HEDEN 13:22

Insjövägen 13C





Innehåll



5 FÖRMEDLINGSUPPDRAG

6 Investeringsaspekter

7 Sammanfattning

9 FINANSIELL INFORMATION

11 Fastigheten

14 FÖRSÄLJNINGSPROCESS

15 BILAGOR

16 - Fastighetskarta

18 - Fastighetsregisterutdrag

19 Kommunen

20 Ortsbeskrivning

21 - Fotografier



Förmedlingsuppdrag

UPPDRAG

Dalabanan Fastigheter AB ("Bolaget") äger fastigheten Övre Heden 13:22 ("Fastigheten") i Leksands kommun. Bolaget ägs av Siljanstaden AB ("Säljaren").

Säljaren planerar att avyttra Fastigheten genom (a) överlåtelse av aktierna i Bolaget, alternativt (b) paketering av Fastigheten i nybildat aktiebolag som sedan överläts till extern köpare, alternativt (c) sedvanlig överlåtelse av fast egendom. 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	ÖVRE HEDEN 13:22
Bruksarea	Bruksarea enligt uppgifter från Säljaren
Bruttointäkter	Hyra innan avdrag för intäktsbortfall
Nettointäkter	Hyra efter avdrag för intäktsbortfall
Säljaren	Dalabanan Fastigheter Ab
Real Advice	Real Advice Sweden AB



ANSVARIG FASTIGHETSMÄKLARE

RICHARD PATRÉ

Kommersiell Fastighetsmäklare

073-946 20 70

richard.patre@realadvice.se

Investeringsaspekter



LÄGE

Attraktivt läge i Insjön, Leksand



FASTIGHETEN

Möjlighet att anpassa lokaler till
ytterligare bostäder



EKONOMI

Högavkastande Fastighet med
kassaflöde från bostäder och lokaler

Sammanfattning

FASTIGHETEN

Fastigheten är en attraktiv kommersiell fastighet i centrala Insjön i Leksands kommun, med både bostäder och lokaler. Fastigheten ligger i ett strategiskt läge med närhet till huvudvägar och lokal service.

Fastigheten är belägen i tätorten Insjön i Leksands kommun cirka 10 kvm sydväst om Leksand. Insjön är känt för sin entreprenörsanda med företags som Clas Ohlsson som har sitt huvudkontor i orten.

På Fastigheten finns en byggnad i tre våningsplan med bostäder och lokaler. Uthyrbar area uppgår till 1 316 kvm varav bostäder 976 och lokaler 340 kvm.

Möjlighet att bygga om en lokal i markplan till 2-3 st lägenheter, ritningar finns tillgängliga hos mäklaren.

DRIFTNETTO

Driftnetto för Fastigheten beräknas uppgå till 736 tkr, motsvarande 559 kr per kvm. Samtliga intäkter i prospektet är baserade på aktuellt läge avseende uthyrning och inkomstbortfall, enligt förvaltarrapport.

Samtliga kostnader i prospektet avseende försäkring, värme, el, vatten och sophämtning är baserade på redovisade kostnader från Säljaren. Kostnad för 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	1 445
Intäktsbortfall	41
Nettointäkter	1 404
Drift- och underhåll	650
Fastighetsskatt	18
Nettokostnader	668
Driftnetto	736

ÖVERSIKT

Fastighetsbeteckning	ÖVRE HEDEN 13:22
Adress	Insjövägen 13C
Taxeringsvärde, kr	4 652 000
Tomtareal, kvm	1 425
Uthyrbar area, kvm	Bruksarea
Pantbrev, kr	7 800 000



Finansiell Information

HYRESVÄRDE

Hyresvärde för Fastigheten bedöms uppgå till 1 445 tkr, motsvarande 1 098 kr per kvm. Hyresvärdet baseras på aktuellt läge avseende uthyrning, enligt säljarens förvaltarrapport. Bedömd vakanshyra uppgår till 775 kr per kvm.

KOSTNADER

Samtliga kostnader i prospektet avseende försäkring, värme, el, vatten och sophämtning är baserade på redovisade kostnader från Säljaren. Kostnad för 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 driftnetto för Fastigheten uppgå till 736 tkr, motsvarande 559 kr per kvm.

DRIFTNETTO

	Budget		
	Area	tkr	kr/kvm
Hyra bostäder	976	1 177	1 205
Vakanshyra kontor	190	147	775
Hyra lager	150	111	738
Hyra p-platser		11	-
Summa bruttohyra	1 316	1 445	1 098
Vakans bostäder	1%	12	-
Vakans lokaler	11%	28	-
Vakans p-platser	12%	1	-
Intäktsbortfall		41	
Nettointäkter		1 404	1 067
Försäkring		13	10
Värme		-	-
El		285	216
Vatten		101	77
Sophämtning		33	25
Skötsel		109	83
Underhåll		109	83
Fastighetsskatt		18	14
Nettokostnader		668	508
Driftnetto		736	559

FINANSIELL INFORMATION

Taxeringsvärde, tkr	4 652
- Taxeringsvärde byggnad(er)	3 669
- Taxeringsvärde mark	953
Pantbrev, tkr	7 800



Fastigheten

LÄGE

Fastigheten är belägen på Insjövägen 13C i Insjön. Insjön är en charmig ort i Dalarna som erbjuder en harmonisk miljö med närhet till natur, samtidigt som den har ett starkt näringsliv med flera etablerade företag i området.

FASTIGHETEN

På Fastigheten finns en byggnad i 3 plan ovan mark med 15 st bostadslägenheter och tre lokaler. Genomsnittlig boarea för lägenheterna uppgår till 65 kvm med en hyra om 1 205 kr per kvm.

Byggnaden är uppförd på en källargrund med en stomme i betong. Fasaden är beklädd med puts och taket är ett sadeltak med beklädnad av tegel. Byggnaden värms upp med bergvärme (olja som spets) och är anslutet till kommunalt vatten och avlopp.

Byggnaden är uppförd 1935 och under åren har löpande renoveringar, reparationer och underhåll utförts. Bostadslägenheter har renoverats i samband med in- och utflyttning av hyresgäster.

UTHYRBAR AREA

Fastighetens uthyrbara area uppgår till 1 316 kvm fördelat på 976 kvm bostäder och 340 kvm lokaler. Tomtarealen uppgår till 1 425 kvm och den obebyggda delen av Fastigheten utgörs av grönytor och parkeringsplatser.

TEKNISK BESKRIVNING

Nybyggnadsår	1935
Grund	Källargrund
Stomme	Betong
Fasad	Puts
Fönster	3 glas
Tak	Tegel
Uppvärmning	Bergvärme
Vatten och avlopp	Kommunalt VA
Ventilation	Självdreg
OVK	Utförs av säljaren
Energideklaration	Utförs av säljaren

ÖVERSIKT

Fastighetsbeteckning	ÖVRE HEDEN 13:22
Adress	Insjövägen 13C
Taxeringsvärde, kr	4 652 000
Taxeringsvärde byggnad	3 699 000
Taxeringsvärde mark	953000
Tomtareal, kvm	1 425
Uthyrbar area, kvm	Bruksarea
Pantbrev, kr	7 800 000





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 (a) överlåtelse av aktierna i Bolaget, alternativt (b) paketering av Fastigheten i nybildat aktiebolag som sedan överläts till extern köpare, alternativt (c) 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 prövningsrätt 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

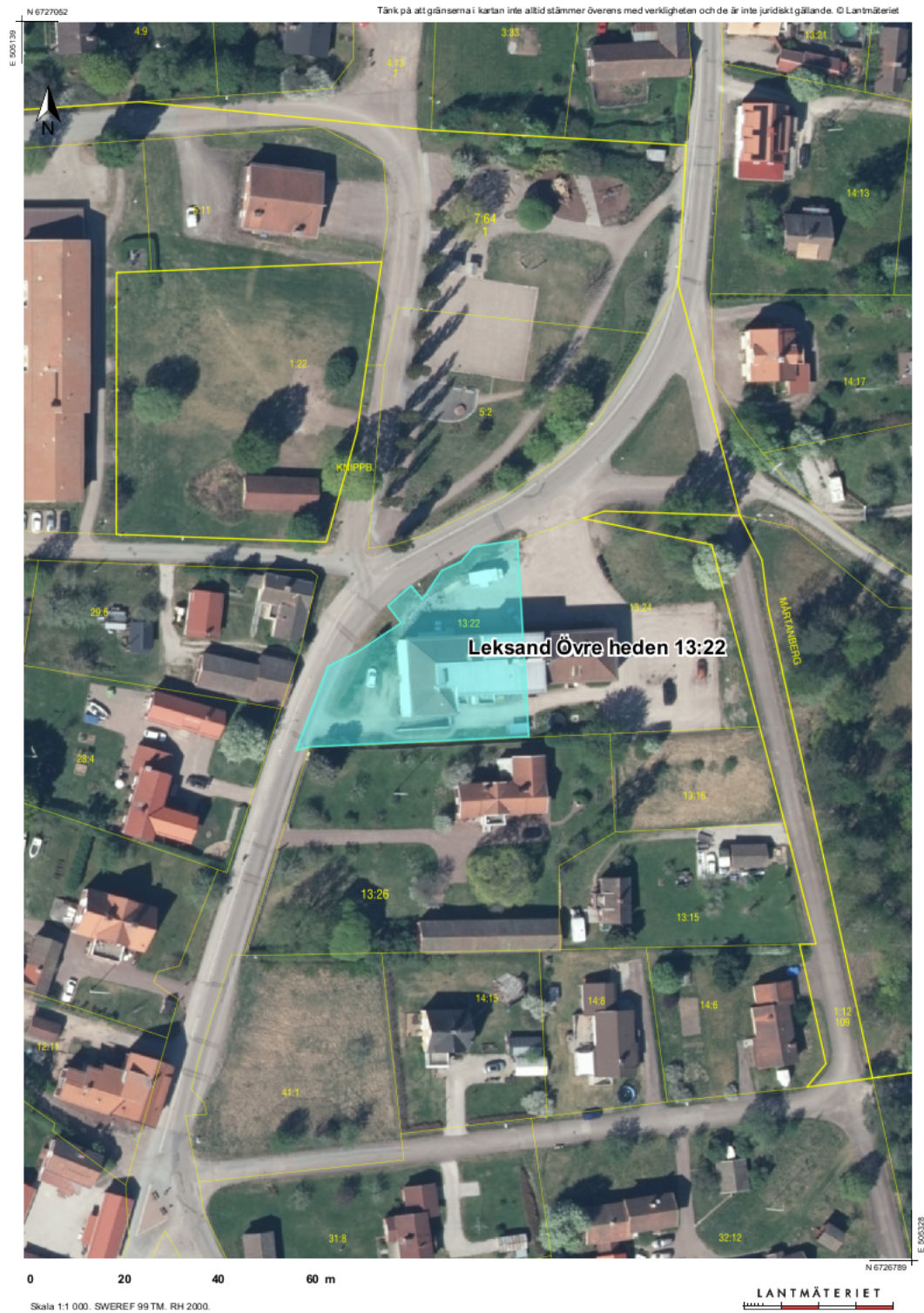
073-946 20 70

richard.patre@realadvice.se

Bilagor

- FASTIGHETSKARTA
- PLANRITNING
- FASTIGHETSREGISTERUTDRAG
- FOTOGRAFIER

Fastighetskarta



Fastighetskarta



Fastighetsregisterutdrag

VärderingsData

FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
LEKSAND ÖVRE HEDEN 13:22 Nyckel: 200169815 UUID: 909a6a79-8f01-90ec-e040-ed8f66444c3f Socken: Ål	2022-05-31	2022-05-03 11:18	2024-10-04

ADRESS			
Insjövägen 13A-D 793 41 Insjön Distrikt: Ål Nr: 217031			

LÄGE, KARTA			
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6726918.1	505231.3	

AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 425 kvm	1 425 kvm	0 kvm

LAGFART			
Agare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
559340-7827 Dalabanan Fastigheter AB HOLGATAN 25 784 72 BORLÄNGE Köp: 2021-12-28 Andel: 1/1 Köpeskilling: 9 850 000 SEK Avser även annan fastighet	1/1	2022-03-14	D-2022-00106162:1

TIDIGARE ÄGARE			
Tidigare lagfarna ägare	Inskrivningsdag	Akt	
556113-0351 FASIB INSJÖN AKTIEBOLAG BACKVÄGEN 9 374 30 KARLSHAMN Köp: 1986-01-01 Andel: 1/1 Ingen köpeskilling redovisad. Lagfartsanmärkning: Namn Akt: 89/1303 Överlåten andel: 1/1	1986-01-29	86/196	

TIDIGARE BETECKNING			
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
W-ÅL HEDEN ÖVRE 13:22	1992-11-25	2029-824	

ANTECKNINGAR och AVTALSRÄTTIGHETER			
Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning eller avtalsrättighet.			

INTECKNINGAR				
Totalt antal inteckningar: 2 Totalt belopp: 7 800 000 SEK				
Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Datapantbrev Belastar: LEKSAND ÖVRE HEDEN 13:22, LEKSAND ÖVRE HEDEN 13:24	6 513 000 SEK	2016-12-30	D-2016-00597852:2
2	Datapantbrev Belastar: LEKSAND ÖVRE HEDEN 13:22, LEKSAND ÖVRE HEDEN 13:24	1 287 000 SEK	2022-04-25	D-2022-00172282:1

RÄTTIGHETER Berörkrets				
Rättigheter till förmån eller last för Fastighet LEKSAND ÖVRE HEDEN 13:22				
RÄTTIGHETER Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig				
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
VATTEN OCH AVLOPP	Last	Ledningsrätt	2007-05-24 Senast ändrad: 2023-10-23	2029-2653.1
Åtgärd				
berörkrets ändrad: fastighetsreglering, 2007-11-28				2029-2708
endast förändringar inom befintlig berörkrets: fastighetsreglering, 2008-10-02				2029-2822
berörkrets ändrad: fastighetsreglering, 2009-01-12				2029-2693
berörkrets ändrad: fastighetsreglering, 2009-04-16				2029-2888
berörkrets ändrad: avstyckning, 2009-04-16				2029-2888
endast förändringar inom befintlig berörkrets: fastighetsreglering, 2009-04-22				2029-2931
berörkrets ändrad: avstyckning, 2009-04-28				2029-3009
endast förändringar inom befintlig berörkrets: fastighetsreglering, 2010-05-27				2029-3014
berörkrets ändrad: avstyckning, 2010-05-27				2029-3014
berörkrets ändrad: fastighetsreglering, 2010-06-04				2029-3122
endast förändringar inom befintlig berörkrets: fastighetsreglering, 2010-10-06				2029-3199

RÄTTIGHETER Berörkrets				
	berörkrets ändrad: fastighetsreglering, 2010-11-16			2029-2995
	endast förändringar inom befintlig berörkrets: fastighetsreglering, 2011-01-12			2029-3083
	endast förändringar inom befintlig berörkrets: fastighetsreglering, 2011-03-02			2029-3113
	berörkrets ändrad: fastighetsreglering, 2011-06-20			2029-3202
	berörkrets ändrad: fastighetsreglering, 2011-08-01			2029-3290
	endast förändringar inom befintlig berörkrets: fastighetsreglering, 2011-08-25			2029-2953
	endast förändringar inom befintlig berörkrets: fastighetsreglering, 2011-08-25			2029-3292
	endast förändringar inom befintlig berörkrets: fastighetsreglering, 2011-10-11			2029-3220
	berörkrets ändrad: fastighetsreglering, 2011-10-11			2029-3220
	endast förändringar inom befintlig berörkrets: fastighetsreglering, 2012-06-26			2029-3325
	berörkrets ändrad: fastighetsreglering, 2013-10-02			2029-3363
	berörkrets ändrad: avstyckning, 2013-10-08			2029-3506
	rättighetens omfång/läge ändrat: ledningsrättsåtgärd, 2013-10-30			2029-3165
	endast förändringar inom befintlig berörkrets: fastighetsreglering, 2014-01-14			2029-3531
	berörkrets ändrad: fastighetsreglering, 2014-01-28			2029-3367
	endast förändringar inom befintlig berörkrets: fastighetsreglering, 2014-06-16			2029-3566
	endast förändringar inom befintlig berörkrets: fastighetsreglering, 2015-02-12			2029-3604
	berörkrets ändrad: sammanläggning, 2017-03-22			2029-3834
	berörkrets ändrad: fastighetsreglering, 2017-03-30			2029-3836
	berörkrets ändrad: sammanläggning, 2018-10-29			2029-3893
	berörkrets ändrad: fastighetsreglering, 2018-12-17			2029-2018/68
	berörkrets ändrad: avstyckning, 2019-01-08			2029-2018/50
	berörkrets ändrad: avstyckning, 2019-05-10			2029-2019/25
	berörkrets ändrad: fastighetsreglering, 2019-10-25			2029-2018/52
	rättighetens omfång/läge ändrat: ledningsrättsåtgärd, 2020-11-02			2029-2019/69
	endast förändringar inom befintlig berörkrets: fastighetsreglering, 2021-06-14			2029-2020/93
	berörkrets ändrad: sammanläggning, 2022-09-30			2029-2022/44
	berörkrets ändrad: avstyckning, 2023-06-29			2029-2023/38
	endast förändringar inom befintlig berörkrets: fastighetsreglering, 2023-10-23			2029-2023/97
VATTEN- OCH AVLOPPSLEDNINGAR	Last	Ledningsrätt	2003-04-30	2029-2164.1

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR

Planer	Datum	Akt
byggnadsplan: INSJÖNS SAMHÄLLE DEL AV gällande	1961-04-11	20-ÅL-621
	Senast ajourföring: 2017-10-18	

TAXERINGSINFORMATON

Taxeringsenhet HYRESHUSENHET, BOSTÄDER OCH LOKALER (321) 101424-7			Taxeringsår 2022
Taxeringsdel som omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.			
Taxvärde 4 652 000 SEK	Taxvärde byggnad 3 699 000 SEK	Taxvärde mark 953 000 SEK	Areal 3402 kvm
Värderingsenhet hyreshusmark för bostäder 76509454			
Taxvärde 845 000 SEK	Riktvärdeområde 2029029	Justeringsorsak	
Yta byggrätt 1208 kvm	Riktvärde byggrätt 700 SEK/kvm		
Värderingsenhet hyreshusmark för lokaler 76510454			
Taxvärde 108 000 SEK	Riktvärdeområde 2029029	Justeringsorsak	
Yta byggrätt 181 kvm	Riktvärde byggrätt 600 SEK/kvm		
Värderingsenhet hyreshusbyggnad för bostäder 76507454			
Id hyresmark: 76509454			
Taxvärde 3 288 000 SEK	Riktvärdeområde 2029029	Justeringsorsak	
Värdeår 1987	Nybyggnadsår 1935	Tillbyggnadsår	
Bostadsyta 974 kvm	Under byggnad Nej	Hyra 802 000 SEK/år	
Värderingsenhet hyreshusbyggnad för lokaler 76508454			
Id hyresmark: 76510454			
Taxvärde 411 000 SEK	Riktvärdeområde 2029029	Justeringsorsak	
Värdeår 1987	Nybyggnadsår 1935	Tillbyggnadsår	

ATGÄRDER		
ledningsrättsåtgärd	2003-04-30	2029-2164
ledningsrättsåtgärd	2007-05-24	2029-2653
inställd åtgärd eller förrättning	2022-05-31	2029-2019/18
URSPRUNG		
LEKSAND ÖVRE HEDEN 13:9, 13:10		

Fotografier







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.

