

FÖRSÄLJNINGSPROSPEKT

Projekt Askalon

NOLGÅRD 1:338 & NOLGÅRD 1:258

Nolgårdsvägen 11 & Skraggevägen 1





Innehåll



5 FÖRMEDLINGSUPPDRAG

6 Investeringsaspekter

7 Sammanfattning

9 FINANSIELL INFORMATION

11 NOLGÅRD 1:338

15 Kommunen

16 FÖRSÄLJNINGSPROCESS

17 BILAGOR

18 - Fastighetskarta

20 - Planritning

21 - Fastighetsregisterutdrag

23 - Fotografier



Förmedlingsuppdrag

UPPDRAG

PEAB Process AB ("Säljaren") äger fastigheterna Nolgård 1:338 och Nolgård 1:258 ("Fastigheterna").

Säljaren planerar att avyttra Fastigheterna genom paketering av Fastigheten i nybildat aktiebolag som sedan överläts till extern köpare. .

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	NOLGÅRD 1:338 & NOLGÅRD 1:258
Bruksarea	Bruksarea enligt uppgifter från Säljaren
Bruttointäkter	Hyra innan avdrag för intäktsbortfall
Nettointäkter	Hyra efter avdrag för intäktsbortfall
Säljaren	Peab Process 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 Hammarö på Nolgårds handelsområde. I området finns bland annat COOP, Ica Kvanrum, Dollarstore mm.



FASTIGHETERNA

Industrifastighet med stark hyresgäst som varit verksamma i lokalerna sedan 80-talet.

Stora möjligheter för nybyggnation med en byggrätt om 1 680 kvm avsedd för handel, kontor eller småindustri.



EKONOMI

På Fastigheten finns ett hyresavtal med Askalon som löper till och med 2028 med treårig förlängning.

Sammanfattning

FASTIGHETEN

Fastigheterna är belägna på Nolgårds handelsområde i Hammarö kommun. I området ligger bland annat COOP, ICA Kvantum, Dollarstore, Bolist med flera.

Fastigheterna består av en bebyggd fastighet om 1 706 kvm samt en obebyggd fastighet med en tomtareal om 5 603 kvm.

På fastigheten Nolgård 1:338 finns en byggnad med en hyresgäst, Askalon AB, som nyttjar lokaler för kontor, lager och verkstad.

Fastigheten Nolgård 1:258 är en obebyggt tomt med en tomtareal om 5 603 kvm. Möjlighet för byggnation om 30 % av arealen om ca 1 680 kvm. Detaljplanen anger handel, kontor och småindustri som användning.

Askalon har visat intresse för utbyggnation av befintliga lokaler. Ny köpare har möjlighet att fortsätta diskussionen med hyresgästen.

DRIFTNETTO

Driftnetto för Fastigheten beräknas uppgå till 1 805 tkr, motsvarande 1 058 kr per kvm.

Samtliga kostnader i prospektet avseende försäkring, värme, el, vatten och sophämtning är baserade på gällande hyresavtal för Askalon. Avtalet löper till och med 2028-06-14 med treårig förlängning med nio månaders uppsägningstid. 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 i sammanställningen.

FÖRSÄLJNINGSPROCESS

Intressenter bjuds att inkomma med indikativa bud på Fastigheten i enlighet med instruktioner på sida 16.

DRIFTNETTO

	Budget 2025
	tkr
Summa bruttohyra	2 220
Intäktsbortfall	131
Nettointäkter	2 089
Drift- och underhåll	273
Fastighetsskatt	12
Nettokostnader	285
Driftnetto	1 805

ÖVERSIKT

Fastighetsbeteckning	NOLGÅRD 1:338 & NOLGÅRD 1:258
Adress	Nolgårdsvägen 11 & Skraggevägen 1
Taxeringsvärde, kr	2 986 000
Tomtareal, kvm	11 290
Uthyrbar area, kvm	1 706
Pantbrev, kr	3 735 000



Finansiell Information

HYRESVÄRDE

Hyresvärde för Fastigheten bedöms uppgå till 2 220 tkr, motsvarande 1 301 kr per kvm. Hyresvärdet baseras på gällande hyresavtal med Askalon AB. Hyresavtalet har en löptid till och med 2028-06-14 med treårig förlängning samt nio månaders uppsägningstid. Vakansrisken har bedömts enligt schablon till 6 %.

KOSTNADER

Kostnaden för försäkring baseras på Säljarens försäkringskostnad. Kostnader i prospektet avseende värme, el, vatten och sophämtning är enligt hyresavtalet bekostade hyresgästen. 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 1 805 tkr, motsvarande 1 058 kr per kvm.

DRIFTNETTO

	Budget 2025		
	Area	tkr	kr/kvm
Hyra Askalon	1 706	2 177	1 276
Hyreshöjning 2025 2%		44	-
Summa bruttohyra	1 706	2 220	1 301
Vakansrisk	6%	131	-
Intäktsbortfall		131	-
Nettointäkter		2 089	1 220
Försäkring		17	10
Värme		-	-
El		-	-
Vatten		-	-
Sophämtning		-	-
Skötsel		111	65
Underhåll		145	85
Fastighetsskatt		12	7
Nettokostnader		285	167
Driftnetto		1 805	1 058



NOLGÅRD 1:338

FASTIGHETEN

Fastigheten är belägen Nolgårds handelsområde precis intill Nolgård 1:258. Området är ett populärt utvecklingsområde som under senare år bebyggs med nya lokaler för handel och kontor.

På Fastigheten finns lokaler för kontor, verkstad och lager. Fastigheten uppfördes 1991 och har fasadbeklädnad i puts och plåt. Taket består av plåt och papp. Uppvärmning via fjärrvärme och luftvärmepump. Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

ASKALON

Askalon AB grundades 1973 och har huserat i lokalernas sedan 1980-talet.

Askalon AB representerar stora internationella företag inom ventiler och industriell automation. Askalon är Emerson Local Business Partner (LBP) för alla Emerson-ventiler i Sverige, Finland, Danmark och Island. Vi representerar också VAG Group i Sverige och Danmark. Sedan 2023 är Askalon AB en del av börsnoterade Momentum Group AB.

UTHYRBAR AREA

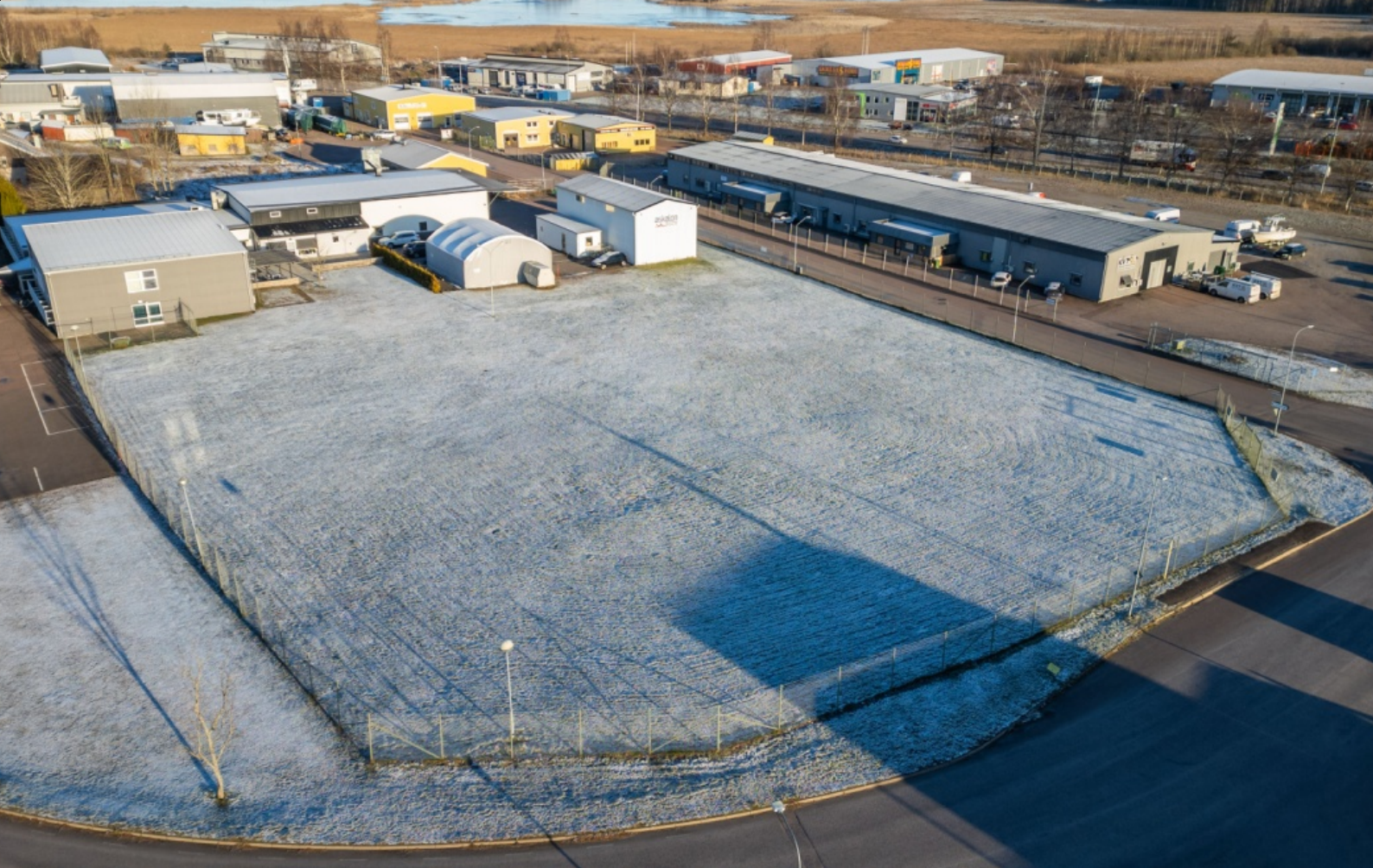
Fastighetens uthyrbara area uppgår till 1 706 kvm fördelat mellan kontor, verkstad och lager. Tomtarealen uppgår till 5 687 kvm och den obebyggda delen av Fastigheten utgörs av grönytor och parkeringsplatser.

TEKNISK BESKRIVNING

Nybyggnadsår	1991
Grund	Betongplatta
Stomme	Stål, betong, trä
Fasad	Puts/plåt
Fönster	2-glas isoler
Tak	Plåt och papp
Uppvärmning	Fjärrvärme och luftvärmepump
Vatten och avlopp	Vatten och avlopp
Ventilation	FTX
OVK	Utförs av säljaren
Energideklaration	Utförd

ÖVERSIKT

Fastighetsbeteckning	NOLGÅRD 1:338
Adress	Nolgårdsvägen 11
Taxeringsvärde, kr	2 426 000
Taxeringsvärde byggnad	1 858 000
Taxeringsvärde mark	568 000
Tomtareal, kvm	5 687
Uthyrbar area, kvm	1 706
Pantbrev, kr	3 6110 000



NOLGÅRD 1:258

LÄGE

Fastigheten är belägen Nolgårds handelsområde precis intill Nolgård 1:338. Området är ett populärt utvecklingsområde som under senare år bebyggt med nya lokaler för handel och kontor. .

Här finns möjligheter för nybyggnation för handel, kontor eller småindustri. Utnyttjandegraden uppgår till 30 % av fastighetsarean, 1 680 kvm. Maximal takhöjd uppgår till 6,0 m.

Hyresgästen Askalon har tidigare meddelat intresse för utbyggnation av sina lokaler och möjlighet finns för ny köpare att ta över diskussionen.

TEKNISK BESKRIVNING

Detaljplan	Vä och ö Nolgård 1761-P02/15
Utnyttjandegrad	30 % av fastighetsarea
Max takhöjd	6,0 m
Användning	Handel, kontor och småindustri

ÖVERSIKT

Fastighetsbeteckning	NOLGÅRD 1:258
Adress	Skragevägen 1
Taxeringsvärde, kr	560 000
Taxeringsvärde byggnad	0
Taxeringsvärde mark	560 000
Tomtareal, kvm	5 603
Pantbrev, kr	125 000



Hammarö



Hammarö kommun är beläget i södra delen av Värmland på Vänerns norra sida. Vid 1900-talets början hade kommunen inte mer än ca 1 600 invånare.

Uddeholmsbolaget beslutade 1914 att en ny fabrik skulle anläggas vid udden i Skoghall. På bara några år hade ett imponerande bruksområde vuxit fram och Hammarö kommun har sedan dess fortsatt utvecklas.

Idag bor ca 17 000 invånare inom kommunen, som med sina 54 kvadratkilometer är en av Sveriges minsta kommuner till ytan.

Hammarö är ett utomordentligt lokaliseringalternativ för företag i olika former. Här finns ett väl differentierat näringsliv med både större multinationella företag och småföretag. Idag finns ca 725 verksamma företag inom kommunen. Största privata arbetsgivare är Stora Enso, som är världsledande på att göra kartong inom livsmedel.

Hammarö är en del av Karlstad Business Region, ett partnerskap mellan kommunerna Forshaga, Grums, Hammarö, Karlstad och Kil. Kommunerna samarbetar inom etableringar, kommunikationer och marknadsföring för att Karlstadsregionen ska växa och utvecklas.

Hammarö kommun har ett strategiskt gynnsamt läge, med goda kommunikationer som följd. Till Karlstads centrum är det cirka nio kilometer och Karlstad Airport nås på cirka tjugo minuter bilresa.

Hammarö är omgivet av klippor och glittrande vatten. Kommunen värnar om närheten till vattnet och försöker ta vara på den fantastiska naturen som erbjuds, något som märks i de många vattennära vandringsleder kommunen ombesörjer.

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 paketering av Fastigheten i nybildat aktiebolag som sedan överläts till extern köpare.

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

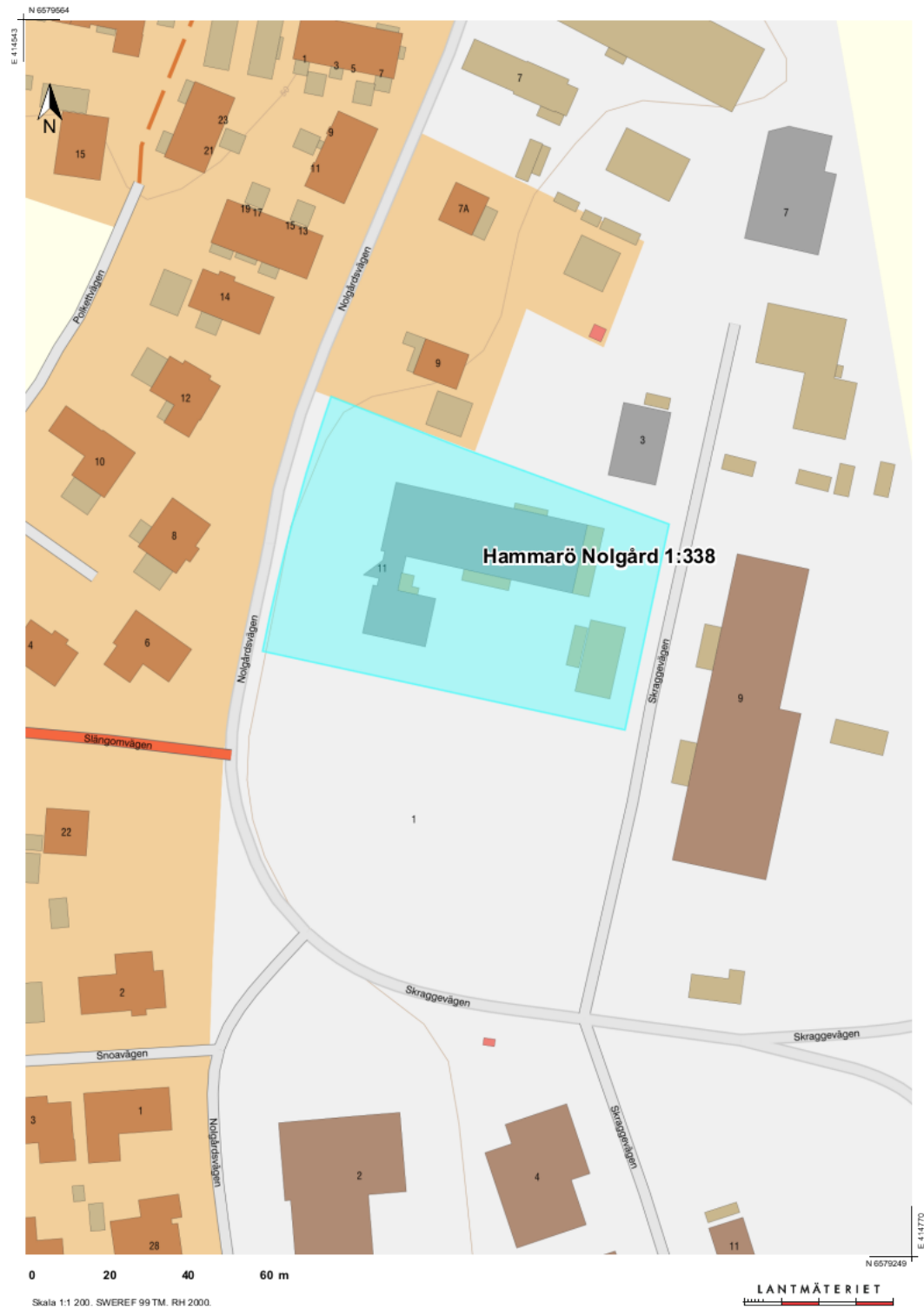
073-946 20 70

richard.patre@realadvice.se

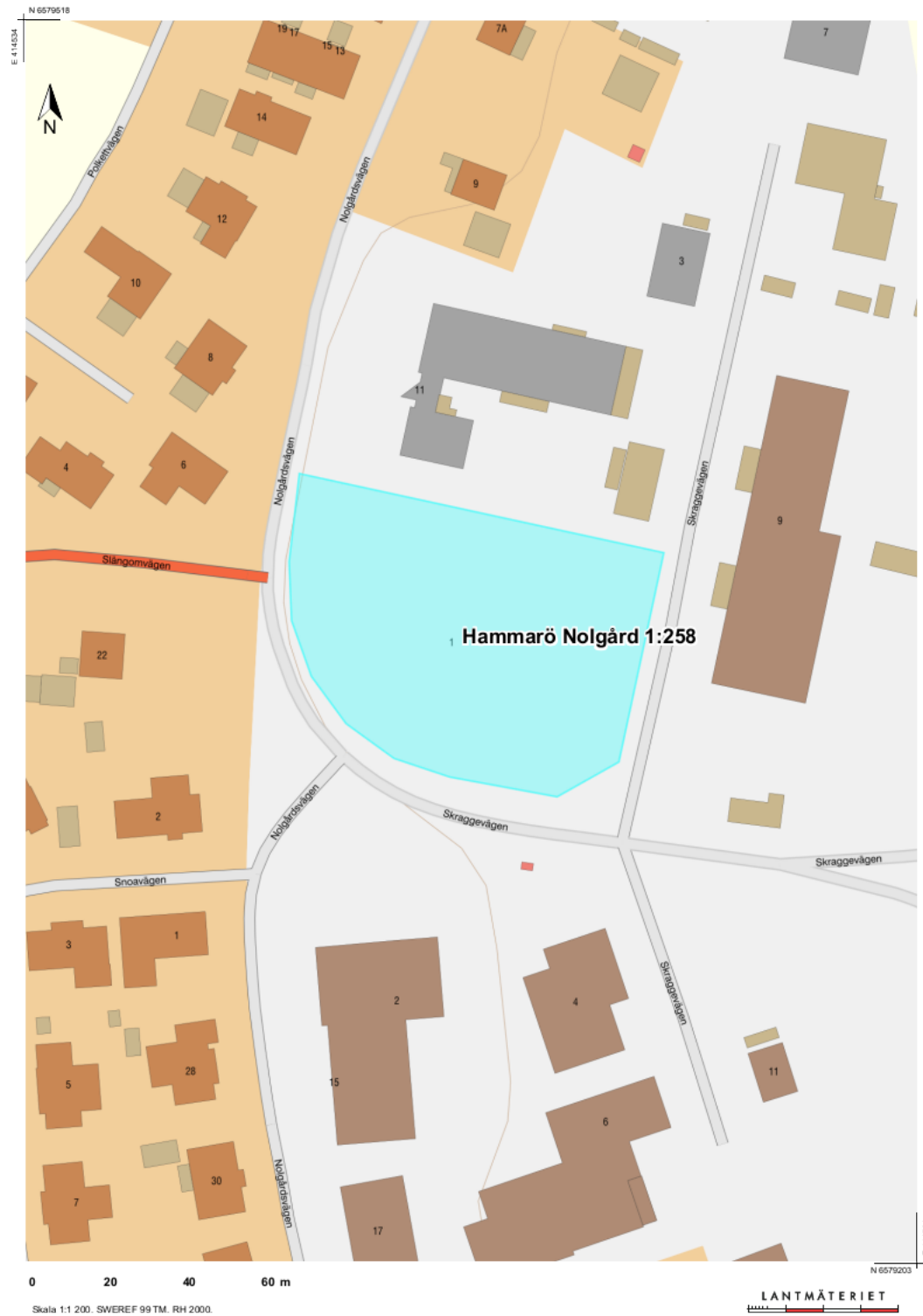
Bilagor

- FASTIGHETSKARTA
- PLANRITNING
- FASTIGHETSREGISTERUTDRAG
- FOTOGRAFIER

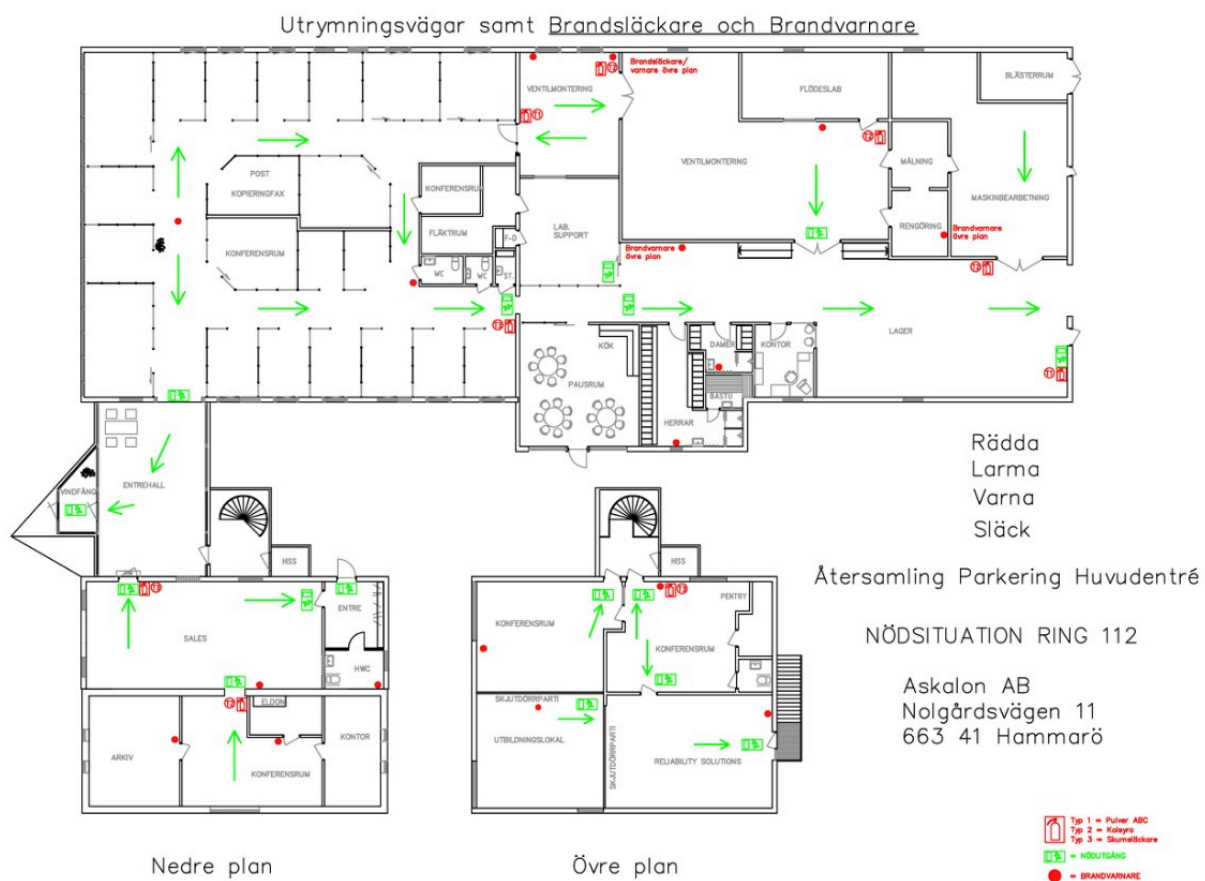
Fastighetskarta



Fastighetskarta



Planritning



Fastighetsregisterutdrag

VärderingsData

FASTIGHET			
Beteckning HAMMARÖ NOLGÅRD 1:258 Nyckel: 170027117 UUID: 909a6a6f-f2a0-90ec-e040-ed8f66444c3f Socken: Hammarö	Senaste ändringen i allmänna delen 2004-01-29	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 1989-09-27 12:00	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-12-09
ADRESS			
Skraggevägen 1 663 41 Hammarö Distrikt: Hammarö Nr: 213022			
LÄGE, KARTA			
Område 1	N (SWEREF 99 TM) 6579360.3	E (SWEREF 99 TM) 414642.4	
AVSKILD MARK			
Beteckning HAMMARÖ NOLGÅRD 1:282, 1:283			
AREAL			
Område Totalt	Totalareal 5 603 kvm	Därav landareal 5 603 kvm	Därav vattenareal 0 kvm
LAGFART			
Ägare 556130-6589 Peab Process AB NOLGÅRDSVÄGEN 11 663 41 HAMMARÖ Köp: 1986-08-05 Andel: 1/1 Ingen köpeskilling redovisad. Lagfartsanmärkning: Namn Akt: 89/4346	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1986-07-30	Akt 86/1591
TIDIGARE BETECKNING			
Beteckning S-HAMMARÖ NOLGÅRD 1:258	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 inteckningar: 1 Totalt belopp: 125 000 SEK			
Nr 1	Information Datapantbrev	Belopp 125 000 SEK	Inskrivningsdag 1986-03-12
			Akt 86/2427
PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR			
Planer detaljplan: VÄSTRA OCH ÖSTRA NOLGÅRD(NOLGÅRDSRONDELLEN) gällande	Datum 2001-05-29 Laga kraft: 2002-06-25 Genomf. start: 2002-06-26 Genomf. slut: 2007-06-25 Senast ajourföring: 2023-06-01	Akt 1761-P02/15 17PE 1761-D86	
TAXERINGSINFORMATION			
Taxeringsenhet INDUSTRIENHET, TOMTMARK (411) 436456-2 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.		Taxeringsår 2019	
Taxvärde 560 000 SEK	Taxvärde byggnad	Taxvärde mark 560 000 SEK	Areal 5603 kvm
Värderingsenhet industrimark 47030392			
Taxvärde 560 000 SEK	Riktvärdeområde 1761064	Justeringsorsak	
Areal	Riktvärde byggrätt		
ÅTGÄRDER			
Fastighetsrättsliga åtgärder avstyckning fastighetsreglering	Datum 1982-09-24 2004-01-29	Akt 17-Å-5075 1761-03/24	
URSPRUNG			
HAMMARÖ NOLGÅRD 1:235			

Fastighetsregisterutdrag

VärderingsData

FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
HAMMARÖ NOLGÅRD 1:338 Nyckel: 170217634 UUID: 909a6a72-dac5-90ec-e040-ed8f66444c3f Socken: Hammarö	1999-06-07	1999-06-07 11:00	2024-12-09

ADRESS
Nolgårdsvägen 11 663 41 Hammarö Distrikt: Hammarö Nr: 213022

LÄGE, KARTA		
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6579426.2	414657.3

AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	5 687 kvm	5 687 kvm	0 kvm

LAGFART			
Agare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556130-6589 Peab Process AB NOLGÅRDSVÄGEN 11 663 41 HAMMARÖ Köp: 1986-08-05 Ingen köpeskilling redovisad. Lagfartsanmärkning: Namn Akt: 89/20363	1/1	1986-07-30	86/1592

ANTECKNINGAR och AVTALS RÄTTIGHETER
Fastigheten besväräs inte av sökt eller beviljad anteckning eller avtalsrättighet.

INTECKNINGAR				
Totalt antal inteckningar: 9				
Totalt belopp: 3 610 000 SEK				
Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Datapantbrev	500 000 SEK	1985-10-30	85/7904
2	Datapantbrev	370 000 SEK	1985-10-30	85/7905
3	Datapantbrev	200 000 SEK	1985-10-30	85/7906
4	Datapantbrev	300 000 SEK	1985-10-30	85/7910A
5	Datapantbrev	Utbyte: 87/8126	1985-10-30	85/7910B
		100 000 SEK		
6	Datapantbrev	Utbyte: 87/8127	1985-10-30	85/7910B
		100 000 SEK		
7	Datapantbrev	100 000 SEK	1986-02-26	86/1895
8	Datapantbrev	100 000 SEK	1986-04-09	86/4472
9	Datapantbrev	60 000 SEK	1986-10-01	86/19904
		1 880 000 SEK	1989-10-03	89/23015

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
Planer	Datum	Akt
detaljplan: VÄSTRA OCH ÖSTRA NOLGÅRD(NOLGÅRDSRONDELLEN) gällande	2001-05-29	1761-P02/15
	Laga kraft: 2002-06-25	17PE 1761-D86
	Genomf. start: 2002-06-26	
	Genomf. slut: 2007-06-25	
	Senast ajourföring: 2023-06-01	

TAXERINGSINFORMATON			
Taxeringsenhet INDUSTRIENHET, ANNAN ÖVRIG BYGGNAD (433) 457843-2 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			Taxeringsår 2019
Taxvärde 2 426 000 SEK	Taxvärde byggnad 1 858 000 SEK	Taxvärde mark 568 000 SEK	Areal 5687 kvm
Värderingsenhet industrimark 12055392			
Taxvärde 568 000 SEK	Riktvärdeområde 1761064	Justeringsorsak	
Areal	Riktvärde byggrätt		
Värderingsenhet produktionslokaler värderad enligt avkastningsmetoden 12056392			
Taxvärde 694 000 SEK	Riktvärdeområde 1761064	Justeringsorsak	
Värdeår 1991	Nybyggnadsår 1982	Tillbyggnadsår 2004	
Lokal yta 495 kvm	Standardpoäng 19	Saneringsmogen Nej	
Värderingsenhet kontor värderad enligt avkastningsmetoden 300164284			
Taxvärde 279 000 SEK	Riktvärdeområde 1761064	Justeringsorsak	
Värdeår 1991	Nybyggnadsår 1982	Tillbyggnadsår 2004	

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.

