

FÖRSÄLJNINGSPROSPEKT

Industrifastighet Hammarö Nolgård

NOLGÅRD 1:256

Skraggevägen 7





Innehåll



5 FÖRMEDLINGSUPPDRAG

6 Investeringsaspekter

7 Sammanfattning

9 FINANSIELL INFORMATION

11 Fastigheten

14 FÖRSÄLJNINGSPROCESS

15 BILAGOR

16 - Fastighetskarta

18 - Fastighetsregisterutdrag

20 - Fotografier



Förmedlingsuppdrag

UPPDRAG

PA Entrerprise Houses AB ("Bolaget") äger fastigheten Nolgård 1:256 ("Fastigheten") i Hammarö kommun. Bolaget ägs av Per-Arne Olofsson AB ("Säljaren").

Säljaren planerar att avyttra Fastigheten genom överlåtelse av aktierna i Bolaget.

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 1:256
Bruksarea	1 329 enligt uppgifter från Säljaren
Bruttointäkter	Hyra innan avdrag för intäktsbortfall
Nettointäkter	Hyra efter avdrag för intäktsbortfall
Säljaren	Per-Arne Olofsson 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 på Nolgårds handels- och industriområde. Skyltläge mot Hammaröleden.



FASTIGHETEN

Väl underhållna byggnader där underhåll har skötts löpande.



EKONOMI

Högavkastande industrifastighet med hyresintäkter om 1 273 tkr med ett bedömt driftnetto om 850 tkr. Med ett utgångspris om 10 mkr motsvarar det ett direktavkastningskrav om 8,5 %.

Sammanfattning

FASTIGHETEN

Fastigheten är belägen på Skraggevägen 7 i Hammarö kommun. Fastigheten ligger belägen med på Nolgårds handel- och industriområde.

DRIFTNETTO

Driftnetto för Fastigheten beräknas uppgå till 850 tkr, motsvarande 638 kr per kvm. Samtliga intäkter i prospektet är baserade på aktuellt läge avseende uthyrning och inkomstbortfall, enligt förvaltarrapport 2025-05-04. Kontakta mäklaren för hyresgästlista.

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. 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
	tkr
Summa bruttohyra	1 273
Intäktsbortfall	76
Nettointäkter	1 196
Drift- och underhåll	336
Fastighetsskatt	11
Nettokostnader	347
Driftnetto	850

ÖVERSIKT

Fastighetsbeteckning	NOLGÅRD 1:256
Adress	Skraggevägen 7
Taxeringsvärde, kr	2 104 000
Tomtareal, kvm	4 017
Uthyrbar area, kvm	1 329
Pantbrev, kr	4 272 000



Finansiell Information

HYRESVÄRDE

Hyresvärde för Fastigheten bedöms uppgå till 1 273 tkr, motsvarande 956 kr per kvm. Hyresvärdet baseras på aktuellt läge avseende uthyrning, enligt säljarens förvaltarrapport 2025-05-03.

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 2025. Kostnad för administration ingår ej i sammanställningen.

DRIFTNETTO

Med ovanstående information om hyresvärde och kostnader bedöms driftnetto för Fastigheten uppgå till 850 tkr, motsvarande 638 kr per kvm.

DRIFTNETTO

	Budget 2025		
	Area	tkr	kr/kvm
Hyra	1 331	1 134	852
Tillägg el, renhållning, larm	-	139	-
Summa bruttohyra	1 331	1 273	956
Vakansrisk	6%	76	-
Intäktsbortfall		76	-
Nettointäkter		1 196	899
Försäkring		23	17
Värme (ingår i el)		-	-
El		133	100
Vatten		14	11
Sophämtning		18	13
Skötsel		67	50
Underhåll		67	50
Övrigt		15	12
Fastighetsskatt		11	8
Nettokostnader		347	26
Driftnetto		850	638

FINANSIELL INFORMATION

Taxeringsvärde, tkr	2 104
- Taxeringsvärde byggnad(er)	1 703
- Taxeringsvärde mark	401
Pantbrev, tkr	4 272



Fastigheten

LÄGE

Fastigheten är belägen på Nolgårds handels- och industriområde på Hammarö. Verksamheter i närheten består av Ica Kvantum, COOP, Dollarstore, Askalon med flera. Kommunikationerna är goda med nära anslutning till Karlstad.

FASTIGHETEN

På Fastigheten finns två byggnader i 2 plan ovan mark med flertalet lokaler för kontor, industri och garage. Hyresgäster som bland annat AV Reklam, Void, Hammarö Elektronikservice, Hammarö Fight Club, Hammarö Fysioterapi med flera.

Byggnaden är uppförd på en betongplatta med en stomme i trä och stål. Fasaden är beklädd med plåt och taket har beklädnad av plåt/papp. Byggnaden värms upp med luftluftvärmepump och direkt el samt är anslutet till kommunalt vatten och avlopp.

Byggnaden är uppförd i olika etapper mellan åren 1982-1989 och den senaste byggnationen uppfördes 2012 och under åren har löpande renoveringar, reparationer och underhåll utförts.

UTHYRBAR AREA

Fastighetens uthyrbara area uppgår till 1 329 kvm fördelat på 10 st hyresgäster. Tomtarealen uppgår till 4 017 kvm och den obebyggda delen av Fastigheten utgörs av parkeringar och uppställningsplatser.

TEKNISK BESKRIVNING

Nybyggnadsår	1982-1989 och 2012
Grund	Platta
Stomme	Trä och stål
Fasad	Plåt
Fönster	3-glas
Tak	Plåt, papptak
Uppvärmning	Direkt El och luftluftvärmepump
Vatten ochD avlopp	Kommunalt
Ventilation	F, FT och FTX
OVK	Utförs av säljaren
Energideklaration	Utförs av säljaren

ÖVERSIKT

Fastighetsbeteckning	NOLGÅRD 1:256
Adress	Skragevägen 7
Taxeringsvärde, kr	2 104 000
Taxeringsvärde byggnad	1 703 000
Taxeringsvärde mark	401 000
Tomtareal, kvm	4 017
Uthyrbar area, kvm	1 329
Pantbrev, kr	4 272 000





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
- FASTIGHETSREGISTERUTDRAG
- FOTOGRAFIER

Fastighetskarta



Fastighetskarta



Fastighetsregisterutdrag

VärderingsData

FASTIGHET			
Beteckning HAMMARÖ NOLGÅRD 1:256 Nyckel: 170027115 UUID: 909a6a6f-f29e-90ec-e040-ed8f66444c3f Socken: Hammarö	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2015-02-16 08:14	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-04-07
ADRESS			
Skraggevägen 7 663 41 Hammarö Distrikt: Hammarö Nr: 213022			
LÄGE, KARTA			
Område 1	N (SWEREF 99 TM) 6579467.5	E (SWEREF 99 TM) 414738.8	
AREAL			
Område Totalt	Totalareal 4 017 kvm	Därav landareal 4 017 kvm	Därav vattenareal 0 kvm
LAGFART			
Agare 556988-1120 PA Enterprise Houses AB TORSBYGATAN 5 654 61 KARLSTAD Köp: 2014-12-30 Andel: 1/1 Köpeskilling: 1 297 398 SEK Avser hela fastigheten	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2015-01-08 Nytt beslut: 2015-02-05	Akt D-2015-00005431:1 D-2015-00045701:1
TIDIGARE ÄGARE			
Tidigare lagfarna ägare 19531014-6278 Olofsson, Curt Per Arne TORSBYGATAN 5 654 61 KARLSTAD Köp: 1982-06-07 Andel: 1/1 Ingen köpeskilling redovisad. Överlåtelse andel: 1/1		Inskrivningsdag 1982-07-14	Akt 82/1056
TIDIGARE BETECKNING			
Beteckning S-HAMMARÖ NOLGÅRD 1:256	Omregistreringsdatum 1988-02-10	Akt 1780-88/1	
ANTECKNINGAR och AVTALSÄTTIGHETER			
Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning eller avtalsrättighet.			
INTECKNINGAR			
Totalt antal in-teckningar: 2 Totalt belopp: 4 272 000 SEK			
Nr 1 2	Information Datapantbrev Datapantbrev	Belopp 2 000 000 SEK 2 272 000 SEK	Inskrivningsdag 1991-08-09 1991-08-09
			Akt 91/16792 91/16794
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, REPARATIONSVERKSTAD (431) 447670-2 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			Taxeringsår 2019
Taxvärde 2 104 000 SEK	Taxvärde byggnad 1 703 000 SEK	Taxvärde mark 401 000 SEK	Areal 4017 kvm
Värderingsenhet industrimark 73141392	Riktvärdeområde 1761064	Justeringsorsak	
Taxvärde 401 000 SEK	Riktvärde byggrätt		
Areal	Värderingsenhet produktionslokaler värderad enligt avkastningsmetoden 73148392	Justeringsorsak	
Taxvärde 443 000 SEK	Riktvärdeområde 1761064	Justeringsorsak	
Värdeår 1989	Nybyggnadsår 1989	Tillbyggnadsår 1990	
Lokalarea 300 kvm	Standardpoäng 21	Saneringsmogen Nej	

Fastighetsregisterutdrag

TAXERINGSINFORMATION			
Värderingsenhet produktionslokaler värderad enligt avkastningsmetoden 73142392			
Taxvärde	Riktvärdeområde	Justeringsorsak	
176 000 SEK	1761064		
Värdeår	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	
1982	1982		
Lokalyta	Standardpoäng	Saneringsmogen	
130 kvm	21	Nej	
Värderingsenhet produktionslokaler värderad enligt avkastningsmetoden 73145392			
Taxvärde	Riktvärdeområde	Justeringsorsak	
231 000 SEK	1761064		
Värdeår	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	
1987	1987	2007	
Lokalyta	Standardpoäng	Saneringsmogen	
157 kvm	21	Nej	
Värderingsenhet kontor värderad enligt avkastningsmetoden 73149392			
Taxvärde	Riktvärdeområde	Justeringsorsak	
336 000 SEK	1761064		
Värdeår	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	
1989	1989	1990	
Lokalyta	Standardklass	Saneringsmogen	
170 kvm	Normala	Nej	
Värderingsenhet kontor värderad enligt avkastningsmetoden 73143392			
Taxvärde	Riktvärdeområde	Justeringsorsak	
90 000 SEK	1761064		
Värdeår	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	
1982	1982		
Lokalyta	Standardklass	Saneringsmogen	
50 kvm	Normala	Nej	
Värderingsenhet kontor värderad enligt avkastningsmetoden 73146392			
Taxvärde	Riktvärdeområde	Justeringsorsak	
227 000 SEK	1761064		
Värdeår	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	
1987	1987	2007	
Lokalyta	Standardklass	Saneringsmogen	
115 kvm	Normala	Nej	
Värderingsenhet lager värderad enligt avkastningsmetoden 73144392			
Taxvärde	Riktvärdeområde	Justeringsorsak	
54 000 SEK	1761064		
Värdeår	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	
1982	1982		
Yta lagerutrymme	Standardklass	Saneringsmogen	
50 kvm	Normal	Nej	
Värderingsenhet lager värderad enligt avkastningsmetoden 73147392			
Taxvärde	Riktvärdeområde	Justeringsorsak	
123 000 SEK	1761064		
Värdeår	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	
1987	1987	2007	
Yta lagerutrymme	Standardklass	Saneringsmogen	
105 kvm	Normal	Nej	
Värderingsenhet lager värderad enligt avkastningsmetoden 73150392			
Taxvärde	Riktvärdeområde	Justeringsorsak	
23 000 SEK	1761064		
Värdeår	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	
1989	1989	1990	
Yta lagerutrymme	Standardklass	Saneringsmogen	
20 kvm	Normal	Nej	
ÅTGÄRDER			
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt	
avstyckning	1982-01-29	17-A-4262	
fastighetsreglering FIG 3,4,5	1985-02-15	1761-85/11	
URSPRUNG			
HAMMARÖ NOLGÅRD 1:235			

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.

