

FÖRSÄLJNINGSPROSPEKT

Bostadsfastighet i Kil

HOVSLAGAREN 10

Storgatan 21





Innehåll



5 FÖRMEDLINGSUPPDRAG

6 Investeringsaspekter

7 Sammanfattning

9 FINANSIELL INFORMATION

10 Fastigheten

11 FÖRSÄLJNINGSPROCESS

12 BILAGOR

13 - Fastighetskarta

14 - Fastighetsregisterutdrag



Förmedlingsuppdrag

UPPDRAG

Privatperson ("Säljaren") äger fastigheten Hovslagaren 10 ("Fastigheten") i Kils kommun.

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

Real Advice Sweden AB ("Real Advice") har av Säljaren anlåtats 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	HOVSLAGAREN 10
Bruksarea	Bruksarea enligt uppgifter från säljaren
Bruttointäkter	Hyra innan avdrag för intäktsbortfall
Nettointäkter	Hyra efter avdrag för intäktsbortfall
Säljaren	Privatperson
Real Advice	Real Advice Sweden AB



ANSVARIG FASTIGHETSMÄKLARE

OSCAR CARLSON REIJERS

Kommersiell Fastighetsmäklare

070-671 60 20

oscar.carlson@realadvice.se

Investeringsaspekter



LÄGE

Centralt belägen fastighet på Storgatan i Kil, med närhet till service och kommunikationer. Goda förbindelser till Karlstad och en attraktiv småstadsmiljö för hyresgäster.



FASTIGHETEN

Bostadsfastighet om 289 kvm fördelat på 6 lägenheter, uppförd 1929. Stor tomt på 1 361 kvm med grönytor, parkering, förråd och tvättstuga. Fjärrvärme installerad 2023.



EKONOMI

Hysesintäkter om 385 tkr och bedömt driftnetto om 163 tkr. Stabilt kassaflöde med god förvaltningspotential.

Sammanfattning

FASTIGHETEN

Fastigheten är belägen på Storgatan 21 i Kils kommun. Här når era hyresgäster allt tänkbar service inom promenadavstånd. Goda kommunikationer med både buss och tåg till Karlstad.

DRIFTNETTO

Driftnetto för Fastigheten beräknas uppgå till 163 tkr, motsvarande 565 kr per kvm. Samtliga intäkter i prospektet är baserade på aktuellt läge avseende uthyrning och inkomstbortfall, enligt förvaltar rapport 2026-04. Samtliga lägenheter omfattas av förhandlingsordning och redovisat hyresvärde motsvarar resultatet av den senaste förhandlingsöverenskommelsen.

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 2026. Kostnad för administration ingår inte sammanställningen.

FÖRSÄLJNINGSPROCESS

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

DRIFTNETTO

Budget 2026

	tkr
Summa bruttohyra	385
Intäktsbortfall	12
Nettointäkter	374
Drift- och underhåll	205
Fastighetsskatt	6
Nettokostnader	211
Driftnetto	163

ÖVERSIKT

Fastighetsbeteckning	HOVSLAGAREN 10
Adress	Storgatan 21
Taxeringsvärde, kr	2 045 000
Tomtareal, kvm	1 361
Uthyrbar area, kvm	Bruksarea
Pantbrev, kr	1 171 700



Finansiell Information

HYRESVÄRDE

Hyresvärde för Fastigheten bedöms uppgå till 385 tkr, motsvarande 1 334 kr per kvm. Hyresvärdet baseras på aktuellt läge avseende uthyrning, enligt säljarens förvaltar rapport 2026-04.

Samtliga lägenheter omfattas av förhandlingsordning och redovisat hyresvärde motsvarar resultatet av den senaste förhandlingsöverenskommelsen.

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 2026. Kostnad för administration ingår ej i sammanställningen.

DRIFTNETTO

Med ovanstående information om hyresvärde och kostnader bedöms driftnetto för Fastigheten uppgå till 163 tkr, motsvarande 565 kr per kvm.

DRIFTNETTO

	Budget 2026		
	Area	tkr	kr/kvm
Hyra bostäder	289	385	1334
Hyra övrigt	-	-	-
Summa bruttohyra	289	385	1334
Vakansrisk bostäder	3%	12	-
Vakansrisk övrigt	-	-	-
Intäktsbortfall		12	-
Nettointäkter		374	1 294
Försäkring		13	46
Värme		69	240
El		6	22
Vatten		47	163
Sophämtning		7	23
Skötsel		33	115
Underhåll		29	100
Fastighetsskatt		6	21
Nettokostnader		211	729
Driftnetto		163	565

FINANSIELL INFORMATION

Taxeringsvärde, tkr	2 045
- Taxeringsvärde byggnad(er)	1 697
- Taxeringsvärde mark	348
Pantbrev, tkr	1 171

Fastigheten

FASTIGHETEN

Fastigheten Hovslagaren 10 är belägen på Storgatan 21 i Kils kommun. På Fastigheten finns en byggnad i 2 plan plus inredd vindsvåning med 6 bostadslägenheter. Genomsnittlig boarea för lägenheterna uppgår till 48 kvm med en hyra om 1340 kr per kvm.

Byggnaden är uppförd med en stomme i trä. Fasaden är beklädd med träpanel och taket är ett sadeltak med beklädnad av plåt. Byggnaden värms upp med fjärrvärme och är anslutet till kommunalt vatten och avlopp.

Byggnaden är uppförd 1929 och under mitten av 80-talet genomfördes en omfattande renovering där det mesta byttes ut så som tak, fönster, stammar. Utöver det har löpande renoveringar, reparationer och underhåll utförts. Bland annat installerades fjärrvärme 2023 och översyn på el 2016. Bostadslägenheter har renoverats i samband med in- och utflyttning av hyresgäster. Samtliga lägenheter har egna elavtal.

UTHYRBAR AREA

Fastighetens uthyrbara area uppgår till 289 kvm fördelat på 6 stycken bostadslägenheter.. På Fastigheten finns parkeringsplatser till hyresgästerna på innergården.

Tomtarealen uppgår till 1 361 kvm och den obebyggda delen av Fastigheten utgörs av trevliga grönytor, två uthus där tvättstuga finns i ena uthuset och i det andra finns förrådsytor.

TEKNISK BESKRIVNING

Nybyggnadsår	1929
Stomme	Trä
Fasad	Träpanel
Fönster	2 och 3-glas
Tak	Plåt
Uppvärmning	Fjärrvärme
Vatten och avlopp	Kommunalt VA
OVK	Godkänd 2025-12-04
Energideklaration	Utförd

ÖVERSIKT

Fastighetsbeteckning	HOVSLAGAREN 10
Adress	Storgatan 21
Taxeringsvärde, kr	2 045 000
Taxeringsvärde byggnad	1 697 000
Taxeringsvärde mark	348 000
Tomtareal, kvm	1 361
Uthyrbar area, kvm	Bruksarea
Pantbrev, kr	1 171 700

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.

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

OSCAR CARLSON REIJERS

Kommersiell Fastighetsmäklare

070-671 60 20

oscar.carlson@realadvice.se

Bilagor

- FASTIGHETSKARTA
- PLANRITNING
- FASTIGHETSREGISTERUTDRAG

Fastighetsregisterutdrag



FASTIGHET				
Beteckning KIL HOVSLAGAREN 10 Nyckel: 170062052 UUID: 909a6a70-7b17-90ec-e040-ed8f66444c3f Socken: Stora Kil	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2001-03-07 13:00	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-04-23	
ADRESS				
Storgatan 21 665 30 Kil Distrikt: Stora Kil Nr: 213051				
LÄGE, KARTA				
Område 1	N (SWEREF 99 TM) 6597418.5	E (SWEREF 99 TM) 405061.6		
AREAL				
Område Totalt	Totalareal 1 361 kvm	Därav landareal 1 361 kvm	Därav vattenareal 0 kvm	
LAGFART				
Agare 19500212-6265 Jansson, Ingegerd Margareta HAGAGATAN 13 665 30 KIL Köp: 1981-12-23 Andel: 1/2 Ingen köpeskilling redovisad.	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1982-05-12	Akt 82/660	
TIDIGARE ÄGARE				
Tidigare lagfarna ägare 19460317-6456 Jansson, Bo Lennart Köp: 1981-12-23 Andel: 1/2 Ingen köpeskilling redovisad. Överlåten andel: 1/2		Inskrivningsdag 1982-05-12	Akt 82/659	
TIDIGARE BETECKNING				
Beteckning S-STORA KIL HOVSLAGAREN 2 S-STORA KIL SANNERUD 1:593		Omregistreringsdatum 1971-01-04 1988-02-10	Akt 17-KIS-221 1780-88/1	
ANTECKNINGAR och AVTALSÄTTIGHETER				
Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning eller avtalsrättighet.				
INTECKNINGAR				
Totalt antal inteckningar: 4 Totalt belopp: 1 171 700 SEK				
Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Datapantbrev	720 100 SEK	1984-02-22	84/905
2	Datapantbrev	174 900 SEK	1984-02-22	84/906
3	Datapantbrev	240 000 SEK	1984-02-22	84/907
4	Datapantbrev	36 700 SEK	1984-02-22	84/908
PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR				
Planer detaljplan: Detaljplan för kv. Hovslagaren, Norra delen, Hovslagaren 10 och 17 samt del av Sannerud 1:436 gällande	Datum 2019-04-10 Laga kraft: 2019-06-03 Genomf. start: 2019-06-03 Genomf. slut: 2029-06-02 Registrerad: 2019-06-19		Akt 1715-P2019/8 Kils kommun	
TAXERINGSPERIOD				
Taxeringsenhet HYRESHUSENHET, HUVUDSAKLIGEN BOSTÄDER (320) 444018-2			Taxeringsår 2025	
Taxvärde 2 045 000 SEK	Taxvärde byggnad 1 697 000 SEK	Taxvärde mark 348 000 SEK	Areal 1 361 kvm	
Värderingsenhet hyreshusmark för bostäder 646083922025	Riktvärdeområde 1715054	Justeringsorsak		
Taxvärde 348 000 SEK	Riktvärde byggrätt 1200 SEK/kvm			
Yta byggrätt 290 kvm				
Värderingsenhet hyreshusbyggnad för bostäder 646063922025				
Id hyresmark: 646083922025				
Taxvärde 1 697 000 SEK	Riktvärdeområde 1715054	Justeringsorsak		
Värdeår 1984	Nybyggnadsår 1929	Tillbyggnadsår		

Fastighetsregisterutdrag

TAXERINGSPERFORMATOR		
Bostadsyta 289 kvm	Under byggnad Nej	Hyra 304 000 SEK/år

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SAMFÄLLIGHETER
Fastighetens andelar i samfälligheter är inte utredda.

ÅTGÄRDER		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
tomtmätning	1923-10-17	17-KIS-24
rättelse/komplettering	1930-05-23	17-KIS-17

URSPRUNG
KIL SANNERUD 1:24, 1:75

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, yrkes stolthet och affärsmannaskap.

