

SVENSK FÖRETAGS  
FÖRMEDLING

Företagare emellan • [www.sffab.se](http://www.sffab.se)

**BOLAGSBESKRIVNING / PROSPEKT**

# **FASTIGHETER LERDAL 19:41**

**KONFIDENTIELL INFORMATION - OBJEKT-ID: 5262**

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|                                  |     |
|----------------------------------|-----|
| 1. INLEDANDE INFORMATION.....    | 3   |
| 2. BAKGRUND & ERBJUDANDE.....    | 4   |
| 3. FASTIGHETERNA - ÖVERSIKT..... | 5   |
| 4. FASTIGHETERNA - FAKTA.....    | 6-9 |
| 5. FASTIGHETERNA - KARTA.....    | 10  |

## BILAGOR (LÄMNAS PÅ BEGÄRAN)

- A. FASTIGHETSUTDRAG
- B. ÅRSREDOVISNINGAR

## KONTAKT PROJEKTTEAM



**JAN WIKLUND**

Partner & Transaktionsrådgivare  
+46 (0)73-322 75 00  
jan.wiklund@sffab.se



**JIMMY ÖRNKLINT**

Fastighetsmäklare  
+46 (0)70-630 15 91  
jimmy.ornklint@fastighetsbyran.se  
www.fastighetsbyran.com  
Fastighetsbyrån Rättvik AB

Fastighetsbyrån



# SVENSK FÖRETAGS FÖRMEDLING

## Företagare emellan

Svensk FöretagsFörmedling är en oberoende rådgivare vid försäljning av företag och kommersiella fastigheter. Vi har nationell styrka, arbetar i lokala team, kan köparmärknaden och har egen erfarenhet av att äga företag. Det innebär att vi inte bara har rätt kunskaper om transaktioner. Vi förstår också på djupet, både rationellt och emotionellt, hur det är att sälja sitt bolag.

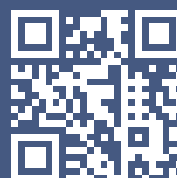
## Tydlig och trygg process

Vår transaktionsprocess, som sker under full diskretion och sekretess, fungerar som vägledning för både säljare och tilltänkta köpare vilket gör det enkelt att följa vad som händer. Att alla parter känner trygghet är en viktig del för en lyckad affär.

## Kraftfulla nätverk med lokal närvaro i hela Sverige

Vi har lokalkontor över hela Sverige med unik närvaro, kunskap och upparbetade och värdefulla nätverk inom näringsliv, myndigheter och banker. Genom tät dialog med alla inblandade parter projektleder vi hela transaktionen.

**LÄS MER OM SVERIGES  
BREDASTE TJÄNSTEUTBUD  
PÅ SFFAB.SE**



# 1. INLEDANDE INFORMATION

## OM BOLAGET

### Lerdal 19:41

Org.nr: 556480-4861

**Avsikten med detta Informations Memorandum ("IM")** är att intresserade parter ska beredas möjlighet att genomföra en inledande värdering av Lerdal 19:41 ("**Fastigheterna**") och därmed kunna avgöra om det finns intresse av att gå in i förhandlingar rörande förvärv av Fastigheterna.

**All information om Fastigheterna** presenterad i detta IM grundar sig på uppgifter från Ägarna och företagsledningen, vilka även svarar för upplysningarnas riktighet. Informationen kan dock löpande förändras och Ägarna eller Svensk FöretagsFörmedling ("**SFF**") lämnar därför inte några garantier att informationen är fullständig och korrekt.

**SFF har i uppdrag att projektleda kontakterna** med potentiella köpare och leder projektet med fastighetsöverlåtelsen. Försäljningen hanteras helt genom SFF, vilket innebär att de som tar del av informationen rörande försäljningen av Fastigheterna accepterar att all kommunikation ska ske via SFF samt att inte sprida information till någon utomstående.



**SKRIFTLIGT INDIKATIVT BUD SKICKAS TILL:  
SVENSK FÖRETAGSFÖRMEDLING  
ATT: JAN WIKLUND  
JAN.WIKLUND@SFFAB.SE**

**FASTIGHETSBYRÅN  
ATT: JIMMY ÖRNKLINT  
JIMMY.ORNKLINT@FASTIGHETSBYRAN.SE**



## 2. BAKGRUND & ERBJUDANDE

### BAKGRUND TILL FÖRSÄLJNINGEN

#### Bakgrund och erbjudande

Fastigheterna som är samlade under en beteckning, Lerdal 19:41 ägs av Gunnar Englund Byggare Aktiebolag med org. nr. 556480-4861 ("Ägaren").

Försäljningen av Fastigheten sker genom överlåtelse av samtliga aktier i Bolaget ("Aktierna") alternativt en Inkråmsaffär på fastigheterna.

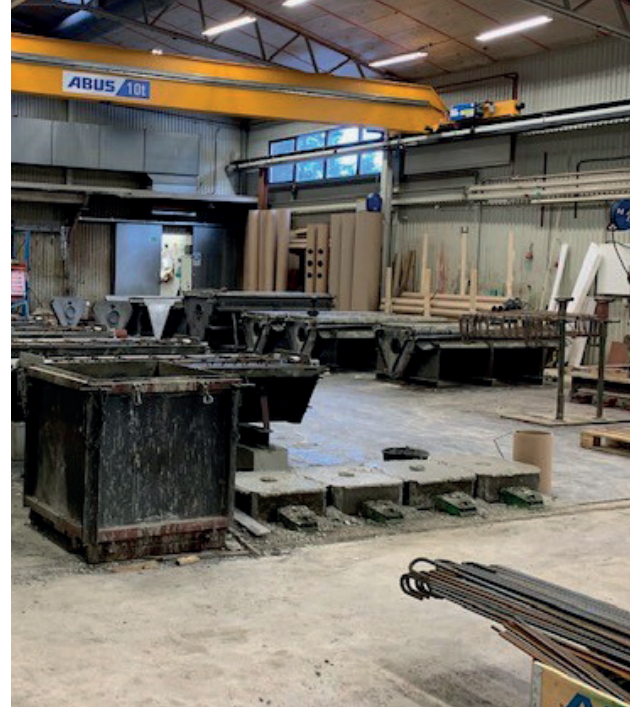
### PROCESSPLAN

#### Översiktlig processplan

Ägarna önskar att intresserade parter lämnar icke bindande indikativa bud på Aktierna i Bolaget baserat på detta IM och eventuellt kompletterande information enligt önskemål. Buden skall vara skriftliga. I samråd med Ägarna tillåts därefter lämpliga intressenter att gå vidare till nästa steg som innefattar möte med Ägarna.

#### Indikativt bud:

- Indikativt Bud lämnas på underliggande fastighetsvärde. Latent skatt och stämpelskatt ska beaktas.
- Presentation av budgivare.
- Intention och syfte med ett förvärv.
- Tidplan för ett förvärv.
- Beskrivning av finansiell förmåga att fullfölja förvärvet och intern beslutsprocess samt huruvida det föreligger förutsättning om beslut från bank för förvärvskredit eller ej.



### 3. FASTIGHETERNA - ÖVERSIKT

| FASTIGHET        | HYRESGÄST                                                                | YTA       | MARKYTA    | HYRA            |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|-----------------|
| Produktionslokal | S:t Eriks AB,<br>org.nr 556203-4750<br>som ingår i bolaget<br>Volati AB. | 1 500 kvm |            |                 |
| Kallförråd       |                                                                          | 1 100 kvm |            |                 |
| Produktionslokal | Kontraktet löper<br>till 2031-09-30                                      | 1 000 kvm |            |                 |
| TOTAL:           |                                                                          | 3 600 kvm | 31 490 kvm | 2 031 480 kr/år |



# 4. FASTIGHETERNA - FAKTA

## FASTIGHETSFAKTA - LERDAL 19:41

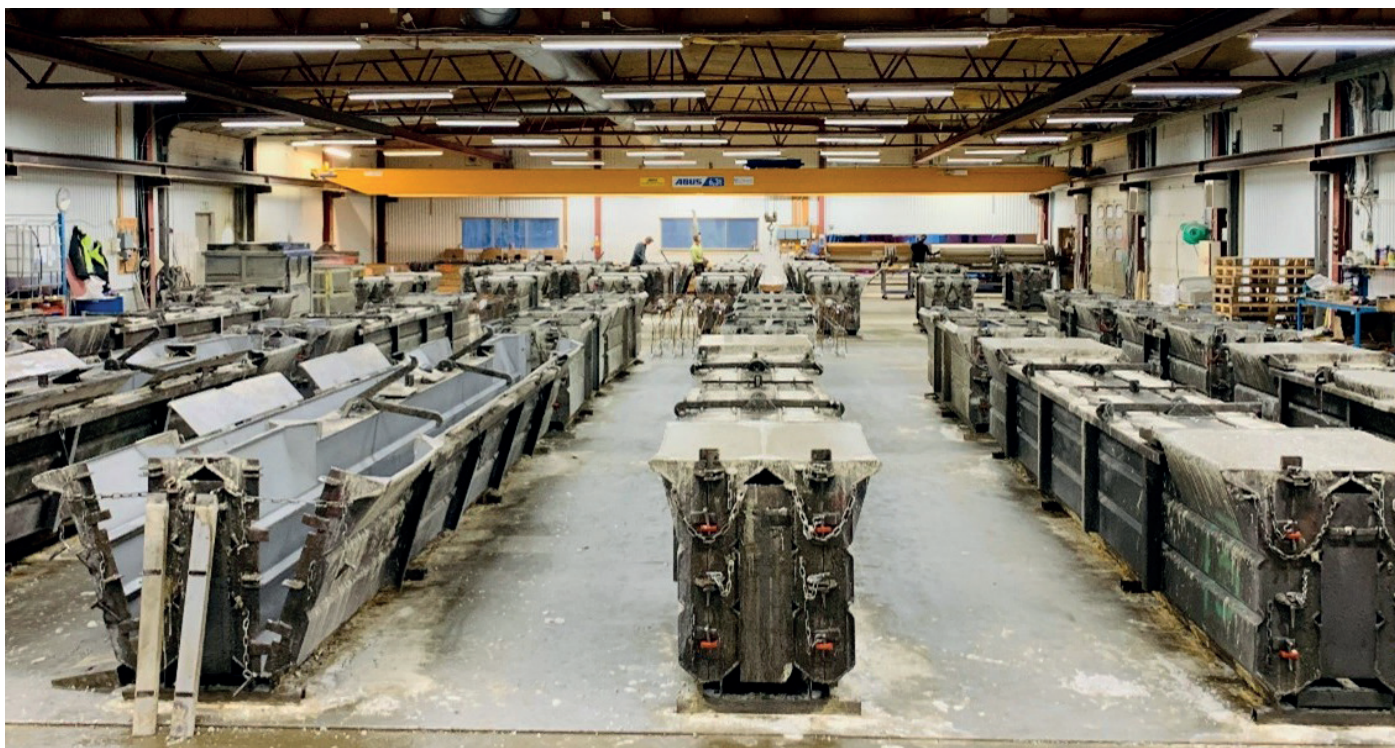
**PRODUKTIONSLOKAL:** Inkl. blästeranläggning, kallförråd och personalutrymmen.

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| <b>Byggnadsår:</b>         | 1977                |
| <b>Grund:</b>              | Betong              |
| <b>Stomme/bjälklag:</b>    | Stål                |
| <b>Fasad:</b>              | Plåt                |
| <b>Fönster:</b>            | Metall              |
| <b>Yttertak:</b>           | Isolering - papp    |
| <b>Värme:</b>              | Fjärrvärme          |
| <b>Ventilationssystem:</b> | Värmeåtervinning    |
| <b>Vatten och avlopp:</b>  | Kommunal anslutning |
| <b>Fiber:</b>              | ?                   |
| <b>Övrigt:</b>             |                     |

Ombyggnad och anpassning av lokalerna till aktuell produktion.

Utlasning / Blästerlokal / Personalutrymmen / Kallförråd

Total yta: 1500 m<sup>2</sup>



## FASTIGHETSFAKTA

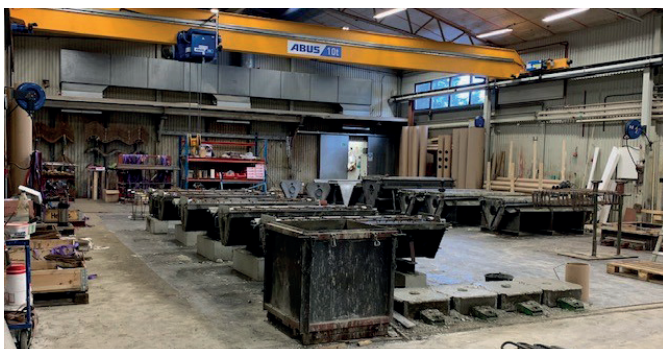
### KALLFÖRRÅD: 1 100 m<sup>2</sup>

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Byggnadsår:         | 2017        |
| Grund:              | Betongplint |
| Stomme/bjälklag:    | Limträ      |
| Fasad:              | Betong      |
| Fönster:            | -           |
| Yttertak:           | Plåt        |
| Värme:              | -           |
| Ventilationssystem: | -           |
| Vatten och avlopp:  | -           |
| Fiber:              | -           |



### PRODUKTIONSLOKAL: 1 000 m<sup>2</sup>

|                     |                                                                 |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Byggnadsår:         | 1979 (800 m <sup>2</sup> )<br>2008 (200 m <sup>2</sup> ) Höghus |
| Grund:              | Betong                                                          |
| Stomme/bjälklag:    | Stål                                                            |
| Fasad:              | Plåt                                                            |
| Fönster:            | Metall                                                          |
| Yttertak:           | Plåt                                                            |
| Värme:              | Fjärrvärme                                                      |
| Ventilationssystem: | Värmeåtervinning                                                |
| Vatten och avlopp:  | Kommunal anslutning                                             |
| Fiber:              | -                                                               |



## FASTIGHETSFAKTA

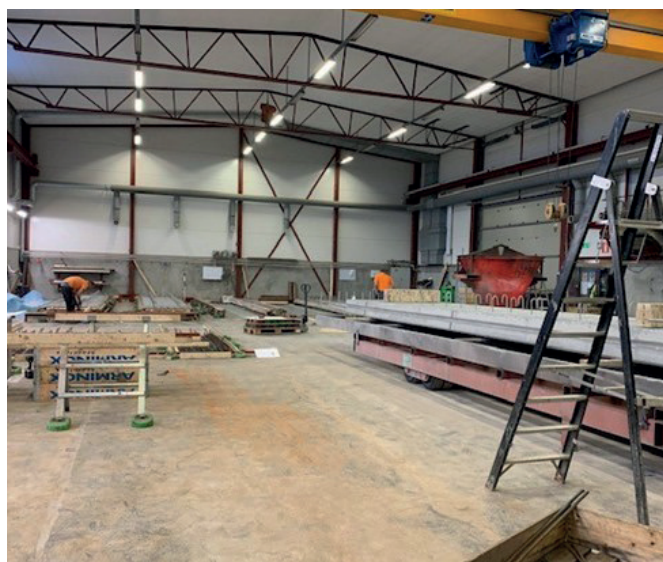
**KONTORSBYGGNAD:** Etapp 1: 2000, etapp 2: 2008 (Totalt: 340 m<sup>2</sup>)

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| <b>Byggnadsår:</b>         | 2000 / 2008         |
| <b>Grund:</b>              | Betong              |
| <b>Stomme/bjälklag:</b>    | Trä                 |
| <b>Fasad:</b>              | Trä                 |
| <b>Fönster:</b>            | Trä                 |
| <b>Yttertak:</b>           | Tegel               |
| <b>Värme:</b>              | Fjärrvärme          |
| <b>Ventilationssystem:</b> | Värmeåtervinning    |
| <b>Vatten och avlopp:</b>  | Kommunal anslutning |
| <b>Fiber:</b>              | Ja                  |



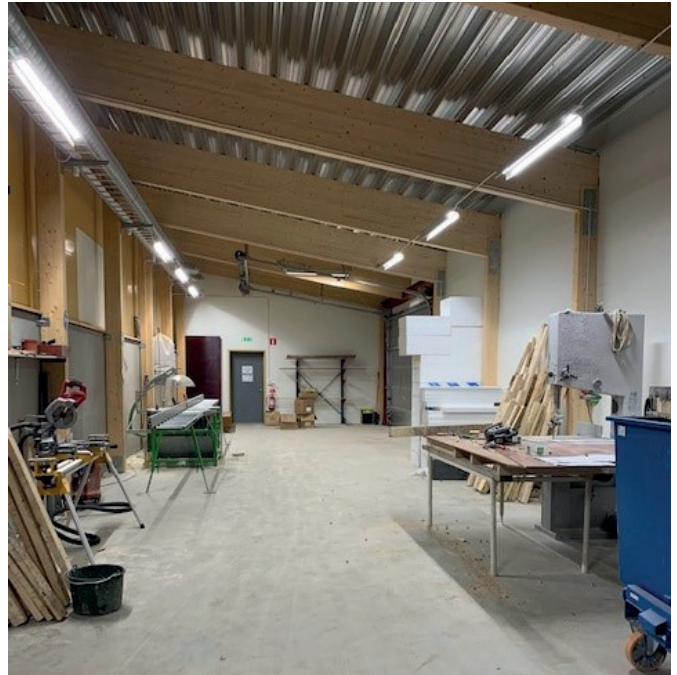
**PRODUKTIONSLOKAL:** 600 m<sup>2</sup>

|                            |                            |
|----------------------------|----------------------------|
| <b>Byggnadsår:</b>         | 2014                       |
| <b>Grund:</b>              | Betong med golvvärme       |
| <b>Stomme/bjälklag:</b>    | Stål, betongsockel + Paroc |
| <b>Fasad:</b>              | Plåt                       |
| <b>Fönster:</b>            | Metall                     |
| <b>Yttertak:</b>           | Plåt                       |
| <b>Värme:</b>              | Luftvärmepump              |
| <b>Ventilationssystem:</b> | Värmeåtervinning           |
| <b>Vatten och avlopp:</b>  | Kommunal anslutning        |
| <b>Fiber:</b>              | -                          |



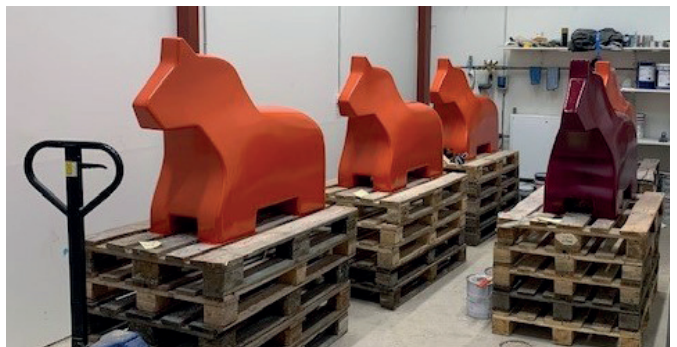
### TILLBYGGNAD: Förråd mellan produktion och truckgarage (Totalt 170 m<sup>2</sup>)

|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| <b>Byggnadsår:</b>         | 2022             |
| <b>Grund:</b>              | Betong           |
| <b>Stomme/bjälklag:</b>    | Stål / betong    |
| <b>Fasad:</b>              | Plåt             |
| <b>Fönster:</b>            | Metall           |
| <b>Yttertak:</b>           | Plåt             |
| <b>Värme:</b>              | Luftvärmepump    |
| <b>Ventilationssystem:</b> | Värmeåtervinning |
| <b>Vatten och avlopp:</b>  | -                |
| <b>Fiber:</b>              | -                |



### TRUCKGARAGE & MÅLERI: 140 m<sup>2</sup>

|                            |                              |
|----------------------------|------------------------------|
| <b>Byggnadsår:</b>         | 2017                         |
| <b>Grund:</b>              | Betong                       |
| <b>Stomme/bjälklag:</b>    | Betong                       |
| <b>Fasad:</b>              | Betong                       |
| <b>Fönster:</b>            | -                            |
| <b>Yttertak:</b>           | Plåt                         |
| <b>Värme:</b>              | Luftvärmepump /<br>golvvärme |
| <b>Ventilationssystem:</b> | Värmeåtervinning             |
| <b>Vatten och avlopp:</b>  | Kommunal anslutning          |
| <b>Fiber:</b>              | -                            |



## 5. FASTIGHETERNA - KARTA

