

ROSENGREN



Industrifastighet
Malung



Innehåll

Index

Inledande information	4
Bakgrund	4
Kontaktpersoner	5
Transaktionsprocessen	6
Projektbeskrivning	8
Projektdata och ekonomi	10

Bilagor

1. Fastighetsutdrag
2. Ytfördelning och ritningar
3. Plankarta och planbestämmelser



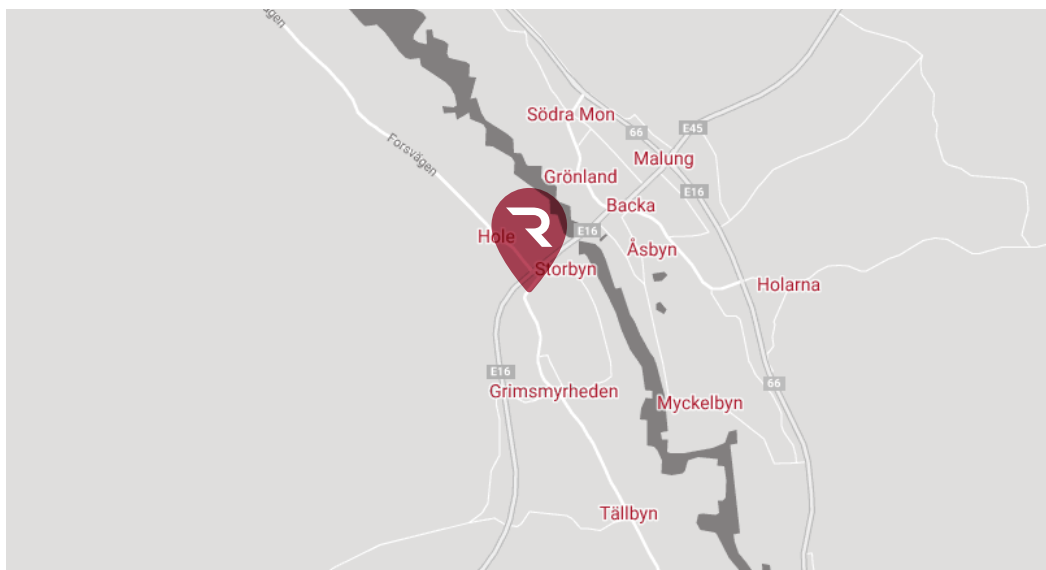
Inledande information

Bakgrund

Rosengren & Co har på uppdrag av SL Enterprises Aktiebolag (556530-0646) sammanställt detta prospekt avseende försäljningen av Hole 3:8 och Hole 41:1 i Malung.

Innehållet baseras på uppgifter hämtade från Fastighetsägarens interna system samt på information från officiella källor. En köpare rekommenderas att fullgöra sin undersökningsplikt och själv göra erforderliga kontroller av Försäljningsobjektet innan bindande överlåtelseavtal undertecknas. Informationen i denna version av prospektet är en

färsvara och kan ändras löpande. Därför är det viktigt att Köparen förvisar sig om att det är den senaste versionen av prospektet som ligger till grund för pågående diskussioner. Rosengren & Co friskiver sig från alla eventuella fel och brister i försäljningsprospektet. Detta prospekt får inte ligga till grund för beslut om förvärv utan skall endast tjäna som vägledning till en eventuell affär.





Kontaktpersoner

Frågor angående Försäljningsobjekten kan ställas till Joel Nilsson Erleman eller Alexander Nelson på Rosengren & Co. Var vänlig och respektera att inte kontakta annan personal hos säljaren.

Följande kontaktuppgifter gäller:



Joel Nilsson Erleman

M: 0735- 30 22 54

E: joel@rosengren.se



Alexander Nelson

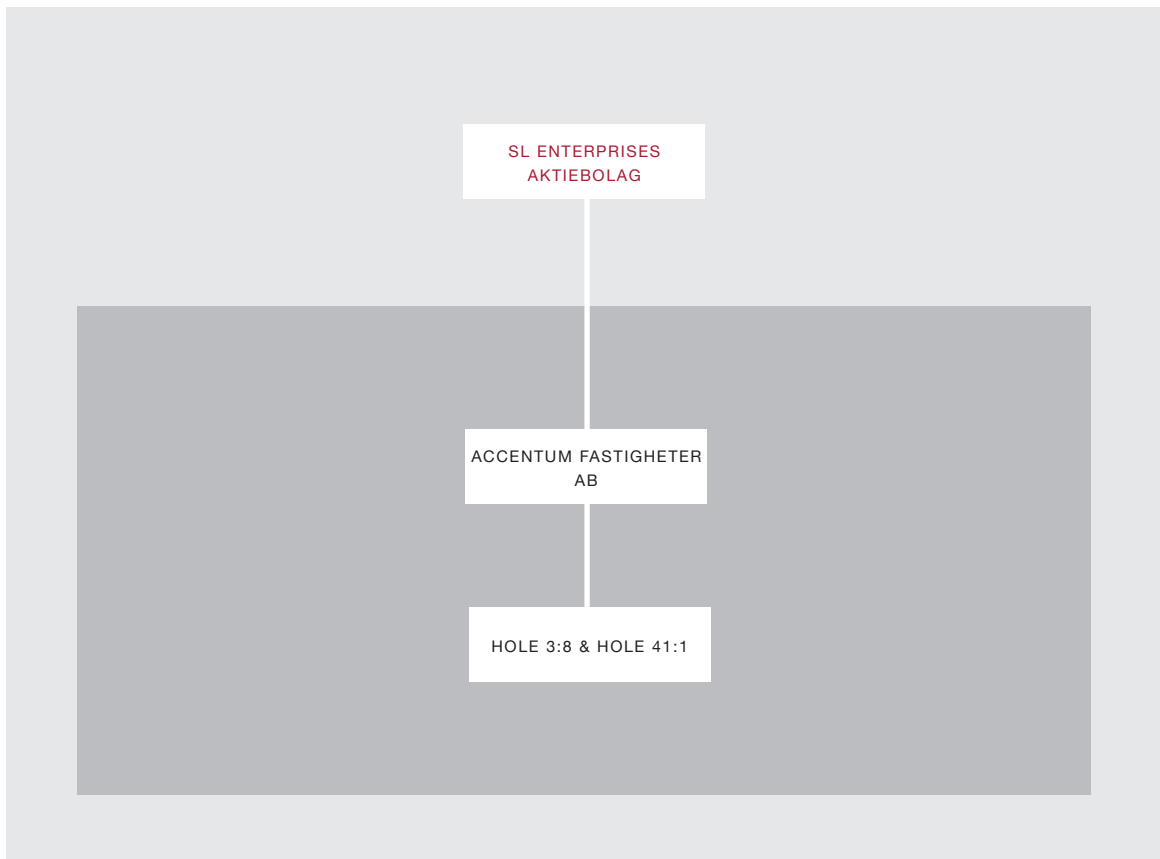
M: 0708- 40 00 26

alexander@rosengren.se

Transaktioner, bud och processen

Transaktionsstruktur

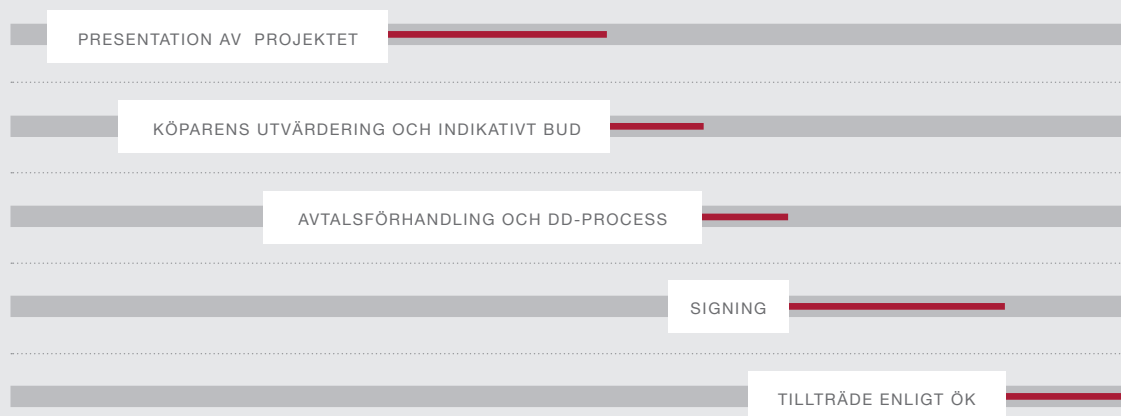
SL Enterprises Aktiebolag (556530-0646) äger 100% av Accentum Fastigheter AB (556397-0853) som i sin tur är lagfaren ägare till fastigheterna Hole 3:8 och Hole 41:1. Avyttring av fastigheterna sker genom försäljning av samtliga aktier i Accentum Fastigheter AB alternativt som en rak fastighetsöverlåtelse.



Indikativa bud

Baserat på de uppgifter som presenteras i denna promemoria inbjuds Köparen att lämna ett skriftligt indikativt bud på de aktuella fastigheterna. Budet ska lämnas på underliggande fastighetsvärde. Förvärvet avser förvärv av bolag innehållande fastigheterna. I budet skall även framgå köparens andra villkor och/eller förutsättningar för budet. Ägaren förbehåller sig rätten att diskretionärt värdera inkomna indikativa bud och har inga förpliktelser att acceptera ett bud under processen, trots att budet kan vara det högsta framförda.

Försäljningsprocessen



Efter inkomna bud sker en genomgång av dessa varefter säljaren avser att slutförhandla med en eller flera intressenter. Som grund för slutförhandlingen ligger det indikativa budet.

INDIKATIV BUD SKICKAS TILL ROSENGREN & CO VIA MAIL TILL JOEL@ROSENGREN.SE

Projektbeskrivning

Hole 3:8 & 41:1

Fastigheten och dess läge

Fastigheterna är belägna i Malung cirka 50 meter från E16 och cirka 800 meter från Malung centrum.

Fastigheterna är bebyggda med en industribyggnad (Hole 3:8) i ett plan med källare samt en kontorsbyggnad (Hole 41:1) i tre plan med källare. Byggnaderna innehåller kontors- och affärsytor om cirka 2 583 kvm samt industriytor/garage/lager om cirka 10 864 kvm. Uthyrningsbar area uppgår till cirka 13 447 kvm.

Stor, plan och asfalterad yta runt om byggnaderna med 4 lastkajer och flertalet portar. Vid kontorsbyggnaden finns en större parkering 10 elstolpar med 2 laddpunkter vardera.

Fastigheterna har god potential avseende olika typer av nyttjande. Hole 3:8 har stora öppna ytor med cirka 6 meter till tak i entréplan och även generösa ytor i källaren. Kontorsbyggnaden på Hole 41:1 skulle kunna anpassas exempelvis till hotell/vandrarhem/kontor etc. I båda byggnaderna finns flertalet wc-utrymmen och omkläd-

ningsrum med duschar. Den stora och plana marken kan nyttjas för uppställning etc.

Verksamheten som bedrivs idag består av uthyrning till lokaler för verkstad, sågindustri, billackering, förråd, uppställning av fordon samt en butik. Fastighetsägaren har även installerat nya förråd. Fastighetsägaren hyr dessutom ut uppställningsplatser säsongvis för bilar och båtar.

Idag nyttjas cirka 9 800 kvm av hyresgästerna där verksamheterna hyr på 1 års basis och uppställning för bilar och båtar säsongvis. Viss vakans på Hole 3:8. Byggnad på Hole 41:1 är idagsläget vakant.

Enligt gällande Stadsplan Norra Storbygården får fastigheterna nyttjas för industri-, hotell- och kontorsändamål. 1/3 av tomtarealen får bebyggas och byggnad får uppföras till en höjd om 9 meter på Hole 3:8 alternativt 4,5 m för den mindre byggrätten på Hole 41:1.



Fastighetsbeteckning	Malung-Sälen Hole 41:1 & Malung-Sälen Hole 3:8
Adress	Västra Brogatan 21 & Västra Utsjövägen 3A
Fastighetsägare	Accentum Fastigheter AB
Huvudsaklig användning	Industri
Inteckningar, tkr	14 382 500 (Hole 3:8)
Upplåtelseform	Äganderätt
Taxeringsvärde	7 147 tkr varav 6 000 tkr (Hole 3:8) 1 147 tkr (Hole 41:1)
Taxerad area	8 462 kvm varav 7 103 kvm (Hole 3:8) 1 359 (Hole 41:1)
Uthyrningsbar area	13 477 (Gatuplan 6 648 kvm, 1 tr 623 kvm, 2 tr 528 kvm och källarplan 5 648 kvm)
Tomtareal, kvm	28 990 kvm (Hole 41:1, 5 087 kvm och Hole 3:8, 23 903 kvm)
Taxeringsenhet	424 - Industrienhet- och beklädnadsindustri & 325 - Hyresenhet, lokaler

Projektdata och ekonomi

Teknisk beskrivning

Sammanställning teknik

Byggår	1941/1969, Tillbyggt 1973-1975
Grundläggning	Gjuten betongplatta
Stomme	Bjälklag i betong
Bjälklag	Betong
Fasad	Tegel/puts/plåt
Tak	Papp/plåt
Fönster	2-glas
Uppvärmning	Flispanna, vattenburet system
Ventilation	Mekanisk/självdreg
V/A	Kommunalt vatten och avlopp
OVK	Ej utförd
Energideklaration	Ej utförd
Elbesiktning	Utförd 20230406

Utfört underhåll

2015	Takreparationer efter läckage
2016	Löpande underhåll, isoleringsåtgärder
2017	Löpande underhåll, isoleringsåtgärder
2018	Takreparationer, ny port, breddad fordonsentré
2019	Löpande underhåll, isoleringsåtgärder
2020	Takunderhåll, isoleringsåtgärder, ny vikport
2021	Ny vikport
2021	Ny Fliseldningsanläggning

Sammanställning Intäkter 12 mån

INTÄKTER	TKR 2023	KR/KVM	KVM	NOTERING
VERKSAMHETER	691			A
DEBITERING EL	200			B
MEKARPLATSER	348			A
BILUPSTÄLLNING	108			A
VINTERFÖRVARING	330			A
FÖRRÅD	286			A
TOTALA INTÄKTER	1 963	146	13 447	

Sammanställning kostnader 12 mån

KOSTNADER	TKR 2022	KR/KVM	NOTERING
FLIS	406	30	C
EL	285	21	D
VA SAMT SOPOR	20	1	C
SNÖRÖJNING	38	26	C
FÖRSÄKRING	120	9	C
FASTIGHETSSKAT	45	3	C
TOTALA KOSTNADER	914	68	

Driftnetto 1 049 tkr

A Faktiska intäkter 2022
B Uppskattad debitering 2022
C Faktiska kostnader 2022







Rosengren & Co

Rosengren & Co har varit verksamma i fastighetsbranschen sedan 1987. Det gör oss till en av de mest erfarna fastighetskonsulterna i Stockholmsregionen. Med vår mångåriga erfarenhet och goda marknadskännedom skapar vi mervärde för våra uppdragsgivare och kunder.

Vår vision är att bli den självklara samarbetspartnern och mäklaren vid transaktionsrådgivning, förmedling av kommersiella fastigheter såväl som vid bostadsrättsbildning och uthyrning.

Rosengren & Co har under åren byggt upp ett stort personligt nätverk med aktörer inom fastighetsbranschen. Genom tät dialog och kommunikation inom nätverket skapar vi förutsättningar att alltid nå rätt köpare eller nödvändig expertis vid förmedling av fastigheter och vid andra typer av fastighetstransaktioner.

Försäljning av kommersiella fastigheter, kan efter önskemål från ägaren, ske publikt eller genom överlåtelse under hand direkt till motparten.

Anteckningar

