

Försäljningspromemoria

Avseende fastigheten Nynäshamn Svarven 16, Konsul Johnsons väg 16



Innehållsförteckning

Inledning försäljningspromemoria	3
Kortfakta	4
Lägesbeskrivning	5
Fastighetsinformation	6
Ekonomi	7
Utförda åtgärder senaste åren	8
Hysesgästlista	9
Ritningar	10-11
Bilder	12-15
Fastighetsutdrag	16-18
Försäljningsprocessen och kontakt	19



Konfidentiell försäljningspromemoria

Stockholm Birdbay Invest AB är lagfaren ägare till fastigheten som listas i denna försäljningspromemoria. Ägaren avser att avyttra fastigheten genom överlåtelse av samtliga aktier i fastighetsägende bolag. Freehold Kommersiella fastigheter AB ("mäklarbolaget") har på uppdrag av ägaren sammanställt denna försäljningspromemoria.

Försäljningspromemorian har sammanställts baserat på information från ägaren samt från andra källor. Trots att ägaren och mäklarbolaget utgår från att den information som framgår i försäljningspromemoria i sin helhet är riktig, friskriver sig ägarna, mäklaren respektive Kommersiella fastigheter härigenom från allt ansvar för eventuella fel eller ofullständigheter i försäljningspromemorian eller i annan information – muntlig eller skriftlig – som tillhandahållits en eventuell intressent till fastigheten. Således kan varken ägaren, mäklaren eller mäklarbolaget garantera de uppgifter som förekommer i försäljningspromemorian. Informationen i försäljningspromemorian bör därför kontrolleras och verifieras i samråd med ägarna innan bindande överlåtelseavtal ingås. Intressenter till fastigheten anmodas att anlita teknisk, ekonomisk och juridisk expertis inför ett eventuellt förvärv. Försäljningspromemorian är konfidentiell. Dess syfte är

endast att tjäna som underlag för en vidare diskussion avseende ett förvärv av fastigheten. Mottagare av försäljningspromemorian förbinder sig att endast använda den för detta ändamål och att inte utan tillstånd från mäklarbolaget sprida försäljningspromemorian till annan.

Ägaren och mäklarbolaget förbehåller sig rätten att när som helst och utan förklaring avbryta någon eller alla diskussioner angående en avyttring av fastigheten.

Kontakt

Frågor avseende fastigheten och transaktionen besvaras av Företag & Kommersiella fastigheter. Ägare eller hyresgästerna får ej kontaktas. Vid eventuella frågor, var god kontakta någon i projektteamet nedan:

Björn Johannesson

björn.johannesson@kommersiellafast.se
070-618 43 54



Anders Pettersson

anders.pettersson@kommersiellafast.se
072-589 54 99



Kortfakta

Fastigheten i korthet

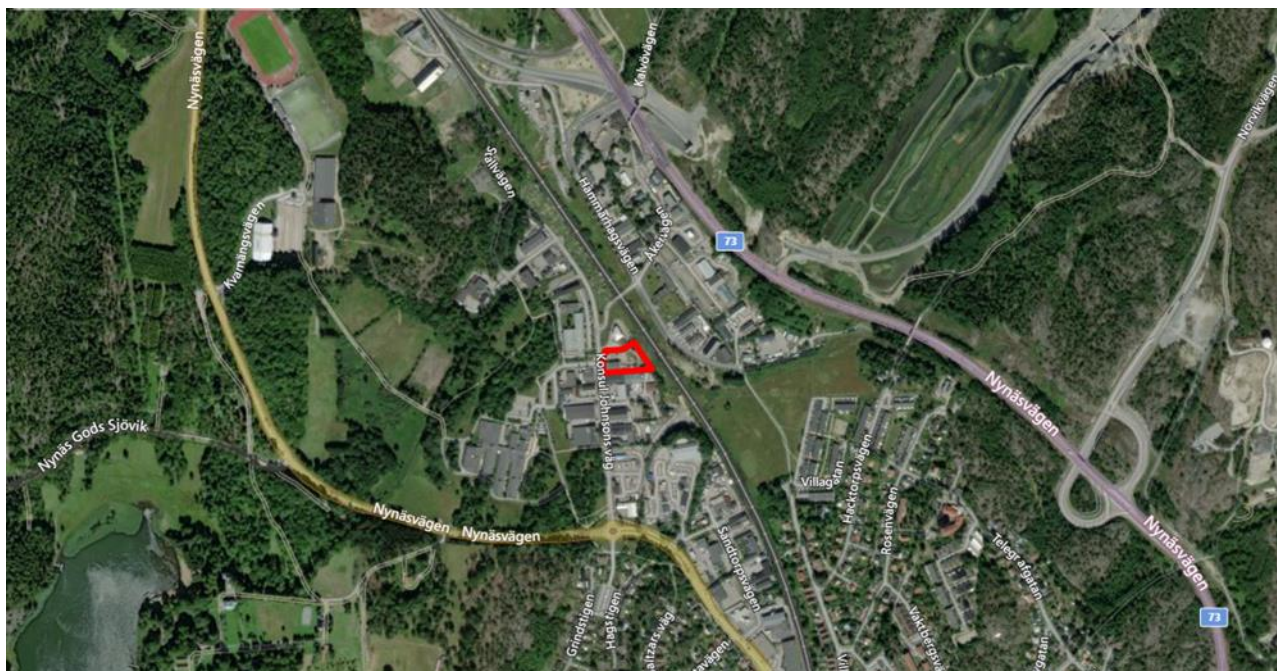
- Utmärkt läge i etablerade Rappsta industriområde.
- Vålhallen och delvis helt nybyggd industribyggnad med låga driftkostnader.
- Stabila hyresgäster med ordnade hyresavtal.
- Flexibelt med möjlighet till flera typer av verksamheter.
- Största lokalen är en nybyggd industrihall som idag hyrs ut som padelhall med långt kontrakt.
- Asfalterade utvändiga ytor för parkering.
- Väl underhållet och renoverat till ett genomgående gott skick.
- Fullt uthyrt.
- Fastigheten säljs i bolagsform.

Kortfakta

Hyresintäkter, tkr ¹	1 951
Driftkostnader, tkr	146
Driftnetto, tkr	1 805
Taxeringsvärde, tkr	3 818
Uttagna pantbrev, tkr	11 500
Uthyrningsbar area, ca. m ²	1 326
Markareal, m ²	3 817
Byggår	1979/2022
Pris per kvm, kr ²	
Hyra per kvm, kr ³	1 395
Prisförväntan	30 Mkr

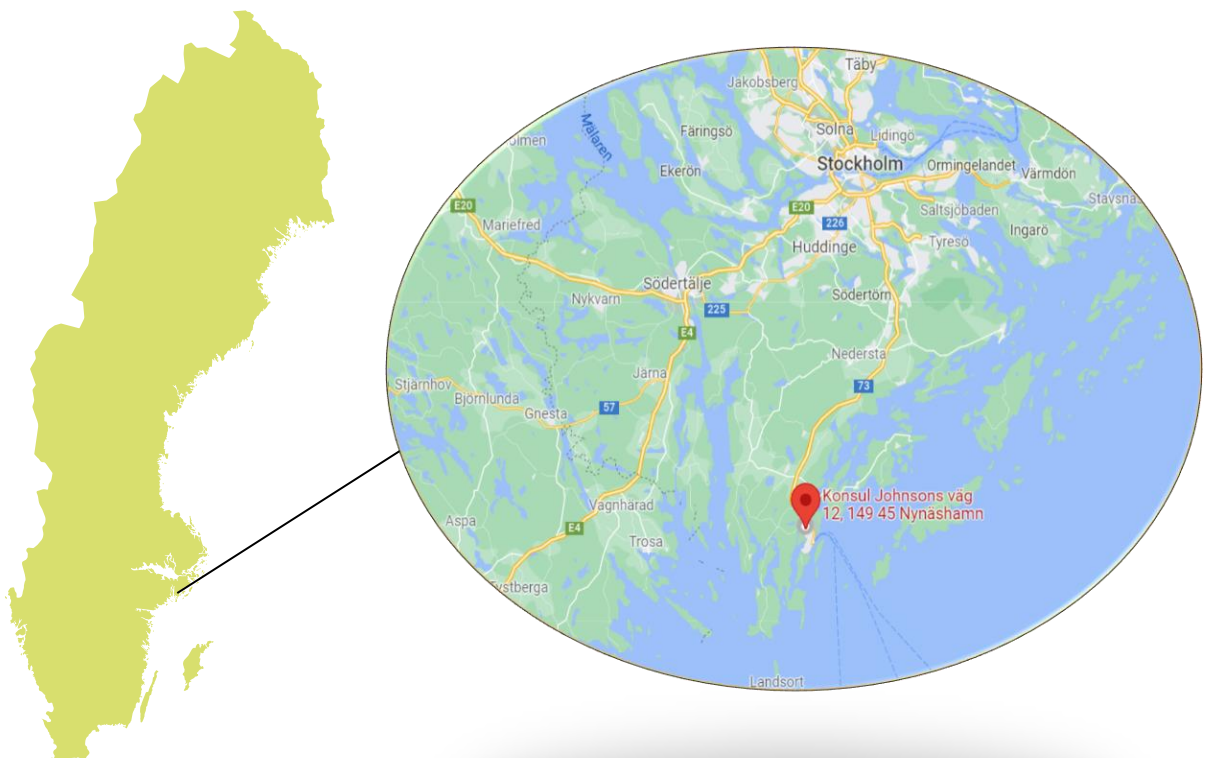
1) Inkl hyresrabatter om 57 tkr (2 år)

2) Exkl uthyrda uppställningsytor



Lägesbeskrivning

- Fastigheten ligger i Rappsta, ett etablerat verksamhetsområde med bra läge i Nynäshamn. Området passar för många olika verksamheter.
- Nära till pendeltåg, väg 73 och Nynäshamns centrala delar.
- Näringslivet i Nynäshamn uppvisar en rik variation av företag. De flesta är småföretag och de största branscherna är byggverksamhet och handel.
- Det finns närmare 3 000 registrerade företag i Nynäshamn, och antalet ökar varje år. Av dessa är drygt 900 aktiva aktiebolag, det vill säga att de har F-skattsedel och är momsregistrerade.
- De branscher som sysselsätter flest personer i Nynäshamn är byggverksamhet, handel samt industri och tillverkning.
- Majoriteten av företagen i Nynäshamn är enskilda firmor och relativa andelen företagare är nästan 5 procentenheter högre än i riket. Det finns nästan 900 arbetsgivare i kommunen.
- Totalt 67 procent av företagen har en person sysselsatt, 23 procent har 2-4 anställda, 8 procent har 5-9 anställda och 2 procent av företagen har mer än 10 sysselsatta. Andelen egenföretagare men även företag som anställer mera än 10 personer har ökat de senaste åren.
- Tio arbetsgivare med över 50 anställda
- Nynäshamn har få stora arbetsplatser. Nynäshamns kommun är den största arbetsgivaren med cirka 2 000 anställda. Det finns tio arbetsgivare som har över 50 anställda. Oljeraffinaderiet Nynas AB och är det största företaget i kommunen.



Svarven 16

På fastigheten finns en byggnad uppförd på slutet av 70-talet innehållande fyra lokaler. Samtliga är uthyrda till stabila hyresgäster. Varje enskild lokal har en area på cirka 92-95 kvm i markplan och till det kommer entrésolplan i lokal 2, 3 och 4 med kontorsdel. Takhöjden är 4,5meter och det finns portar med vikdörrar som är 4 meter breda och 4,5 meter höga.

I övrigt finns en bod om 28 kvm samt mark för uppställning. Båda hyrs ut till separata hyresgäster.

Vidare finns två containrar som hyrs ut.

Den största byggnaden är en nybyggd industrilokal med 6 portar som i dagsläget används som padelhall. Byggnaden är uppförd 2022.

Den nya hallen är förberedd för att inhysa upp till 6 stycken lokaler och har en takhöjd upp till 11 meter. Allt är förberett för att dela upp lokalen med 6 vikdörrar, förberett med avlopp och vatten, betongplatta för industriändamål etc.

Totalt finns det idag sex hyresgäster.

Tomten om 3 817 kvm består av en asfalterad yta samt till viss del packat grus. Ut mot Konsul Johnssons väg inryms 5-6 parkeringsplatser avsett för padelverksamheten samt 5-6 platser för kunder till godisbutiken fram till 18.00, därefter till padelverksamheten. Det finns en elgrind med "blipp" för att kunna öppna samt fasadbelysning runt om byggnaderna med moderna ledlampor. Total uthyrningsbar area på gården uppgår till ca 750 kvm.

Lokalerna passar utmärkt för yrkesbutik, handel och lättare industri med kontor samt showroom.

Fastighetsfakta

Adress	Konsul Johnsons väg 16 149 45 NYNÄSHAMN
Fastighetsbeteckning	Nynäshamn Svarven 16
Upplåtelseform	Äganderätt
Byggår	1979/2022
Markareal, m ²	3 817
Uthyrningsbar area, ca m ²	1 344
Typkod – Industrienhet annan tillverkningsindustri	426
Inteckningar, tkr	11 500
Taxeringsvärde, tkr	3 818
Mark, tkr	2 481
Byggnader, tkr	1 337
Skattemässigt restvärde, tkr, ca	20 200

Byggnaderna

Grund	Betong, gjuten kantbalk
Stomme	Stålkonstruktion
Tak	Stålblåt
Fasad	Plåt
Fönster	3-glas
Värmesystem	Enskilda värmepumpar
Ventilation	Mekanisk, FTX



Ekonomi

Ekonomi		tkr/år
Hyresintäkter		2 008
Hyresrabatt		-57*
Totala intäkter		1 951
Kostnader		
El	Betalas av hyresgästerna	
Larm	Betalas av hyresgästerna	
V/A	Betalas av hyresgästerna	
Snöröjning	Betalas av hyresgästerna	
Försäkring		61
Fastighetsskatt		19
Underhåll (schablon 50 kr/kvm)		66
Totala kostnader		146
Driftnetto		1 805

* Rabatten gäller i 2 år



Utförda åtgärder de senaste åren

Utförda åtgärder på fastigheten under 2021-2022:

På tomten:

Ny asfalt på större delen av tomtmarken samt packat grus på övriga ställen.

Nytt uppfört staket runt hela tomten.

Elgrind med tillhörande bricksystem för öppning.

Inkörningsskydd mot fasad på ett flertal ställen.

Gårdsbelysning med nya ledlampor.

Dagvattenkista.

Inkommande elservis.

Åtgärder på den äldre industrihallen:

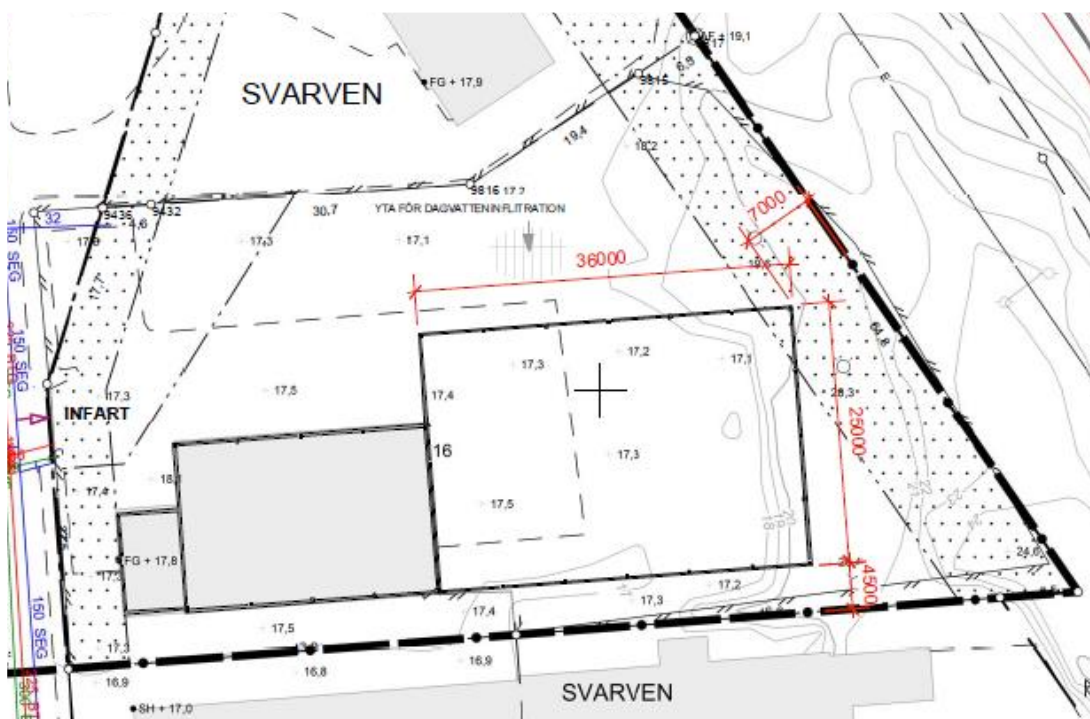
Ny korrigerad plåtfasad, nya vikbara portar, all el, avlopp, inkommande vatten, alla toaletter och pentryn och nya luftvärmepumpar. Två stycken entresolplan har byggts samt avdelande väggar mellan lokalerna är byggda utifrån gällande brandklassning.

Upprättande av ny industrihall:

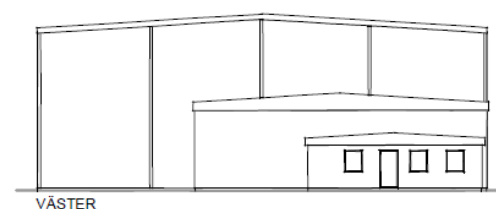
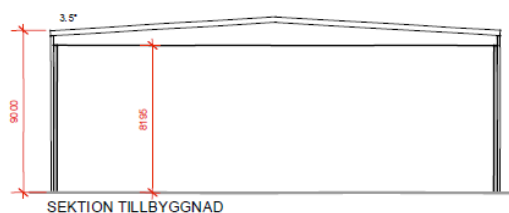
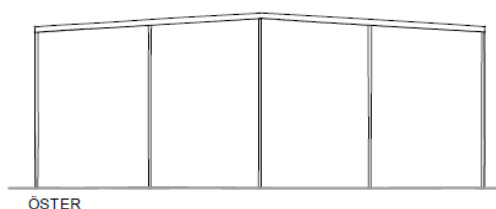
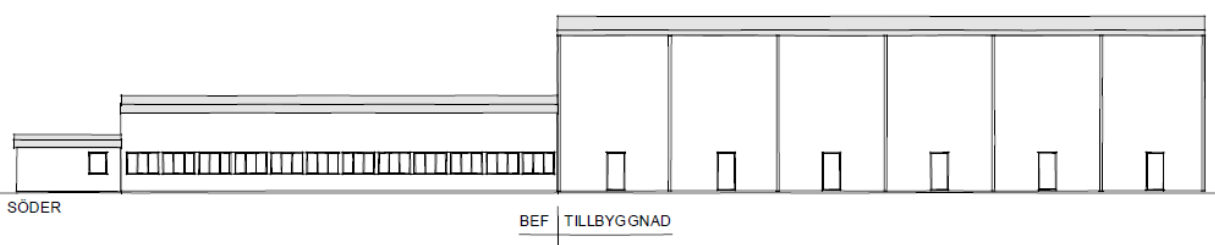
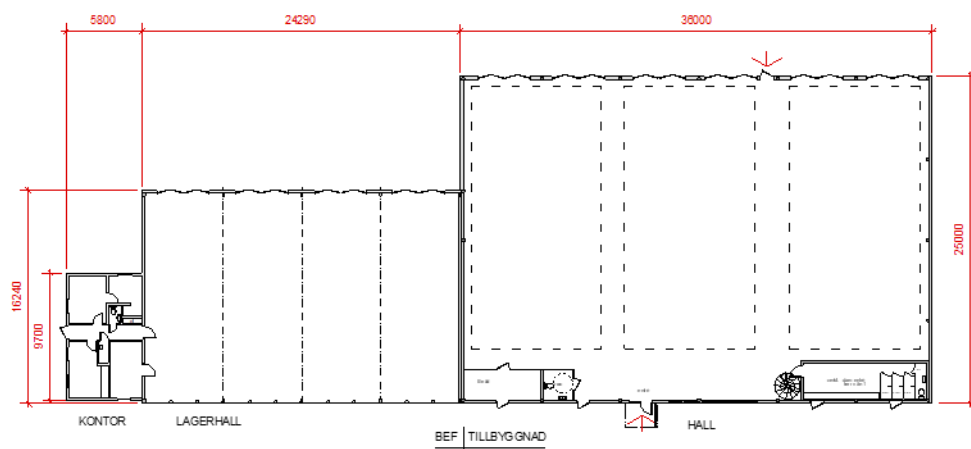
900 kvm hall från Blixthus med ventilationssystem och värme via värmepumpar. Ny belysning. Inredd med tre nya padelbanor, ljuddämpande vägggardiner, omklädningsrum med wc, kontor, hcp wc samt stor balkong/läktare för en bra överblick över hela hallen. Hallen är byggd utifrån att vara en industrihall med 6 stycken industridörrar, förstärkt betongplatta avsedd för industriändamål, 6 stycken avlopp i plattan osv. för att lätt kunna vara delningsbar i framtiden vid en ändring av verksamheten ifrån den aktuella padelverksamheten.

Hyresgästlista

Hyresgäster	Typ	Area /m ²	Hyra/kr/år	Hyra/m ²	Kommentar hyra	Kontraktstid	Uppsägn/ Förlängn.
Lokal 1	Kontor Lager	44+92	144 000	1 059	Kallhyra. El, värme, vatten ingår ej.	20220831- 20250831	9 mån/ 3 år
Lokal 2	Verkstad Kontor Lager	100	120 000	1 200	Kallhyra. El, värme, vatten ingår ej. 1 p-plats.	20210301- 20230201	9 mån/ 1 år
Lokal 3 & 4	Lager	190	237 500	1 250	Kallhyra. El, värme, vatten ingår ej. 2 p-platser.	20220801- 20270730	
Bod 1	Kontor	18	24 000	1 333	Kallhyra. El, värme, vatten ingår ej.	20220901- 20250831	9 mån/ 1 år
Mark 1	Uppställning		108 000		Areal 750 kvm. 144 kr/kvm	20220901- 20250831	9 mån/ 1 år
Containrar	Uppställning		24 000				
Lokal Padel	Padelhall	900	1 350 000	1 500	Kallhyra. El, värme ingår ej. Vatten ingår. Indexuppräknig. Uppsägn. möjlig i 36 månadersintervaller.	20220301- 20230329	9 mån/ 3 år
Summa		1 344	2 007 500	1 395			



Ritning



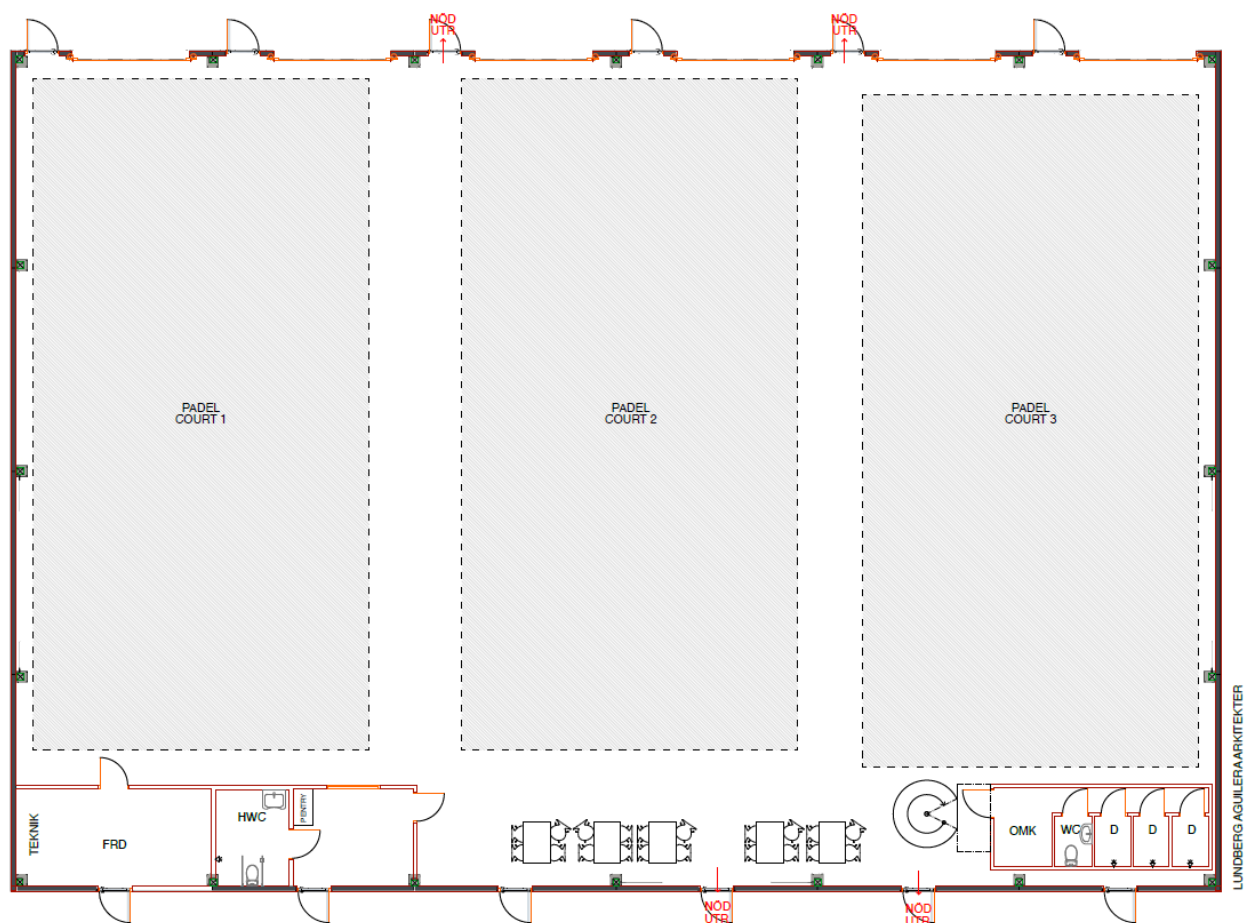
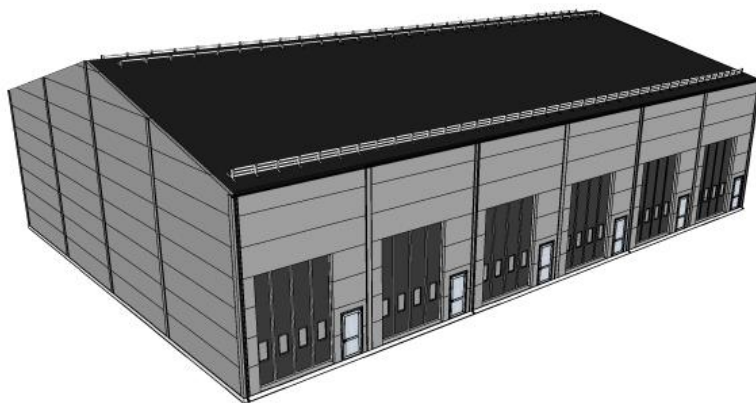
BYGGLOVSRITNING

SVARVEN 16, NYNÄSHAMNS KN

FÖRSLAG TILL TILLBYGGNAD AV HALL
FASADER OCH SEKTION SKALA 1:200
2021 05 10

GASK ARK KONTOR 070 656 1241

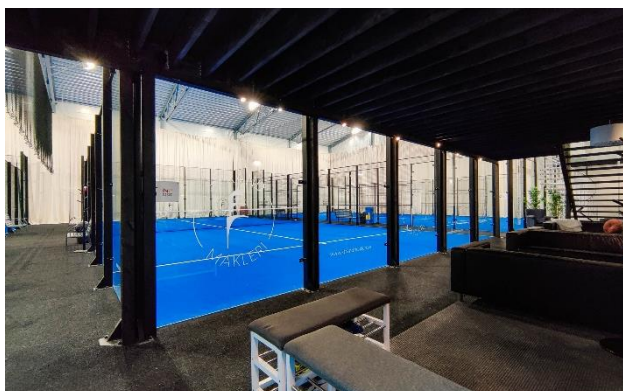
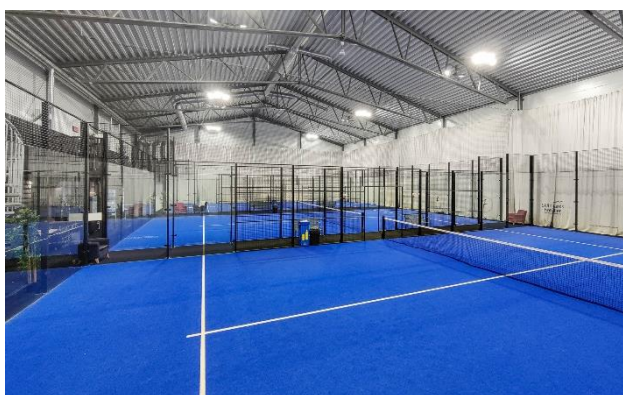
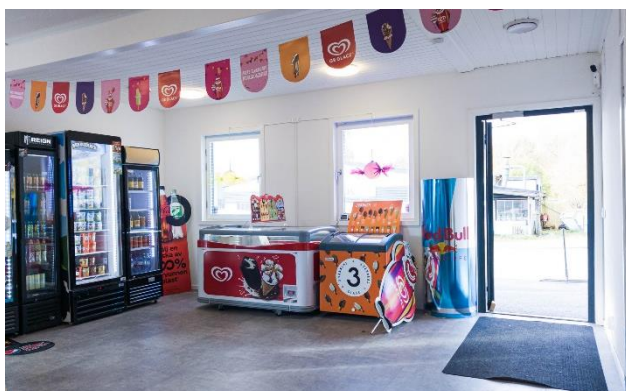
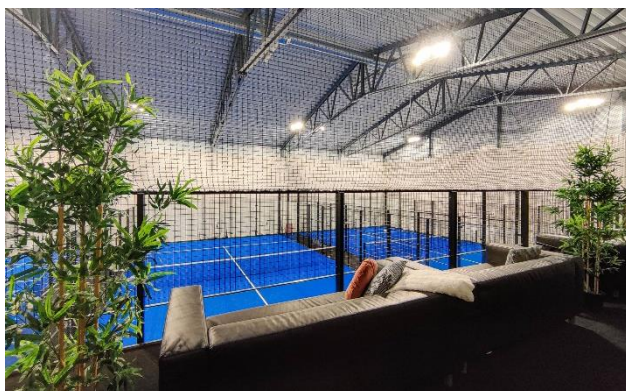
Ritning



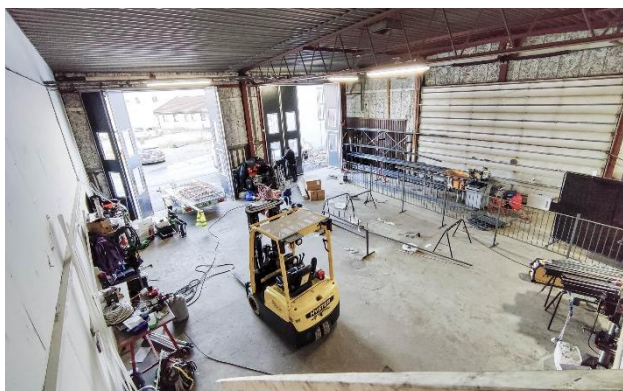
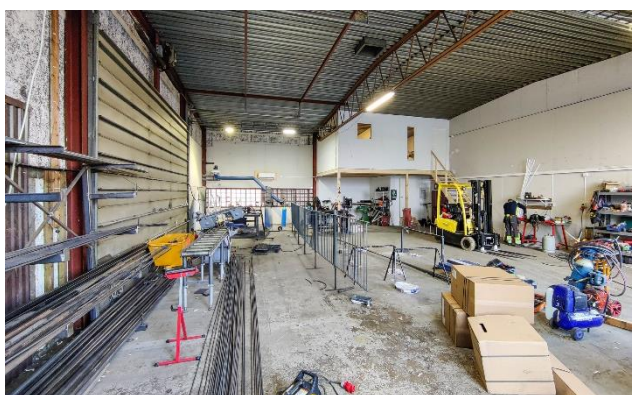
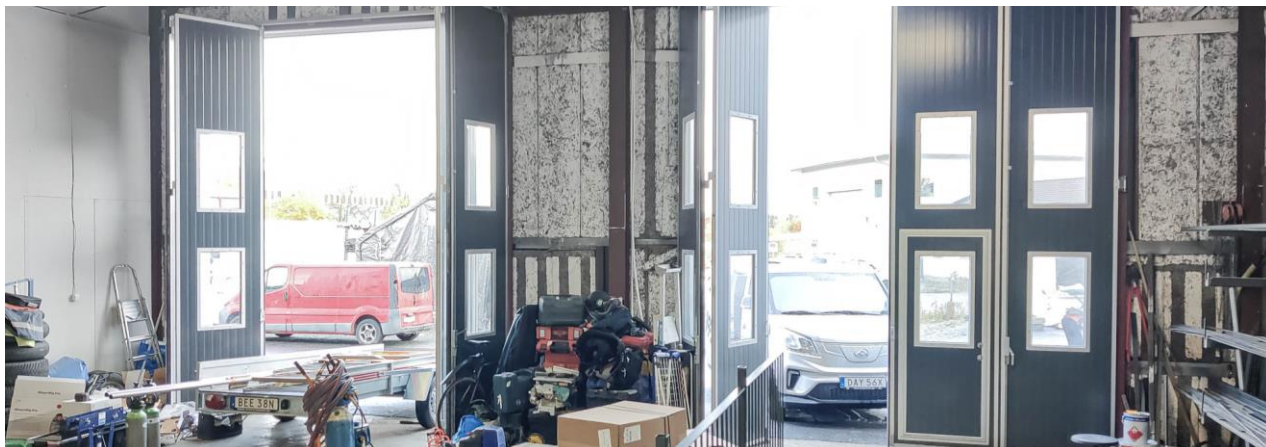
Exteriör

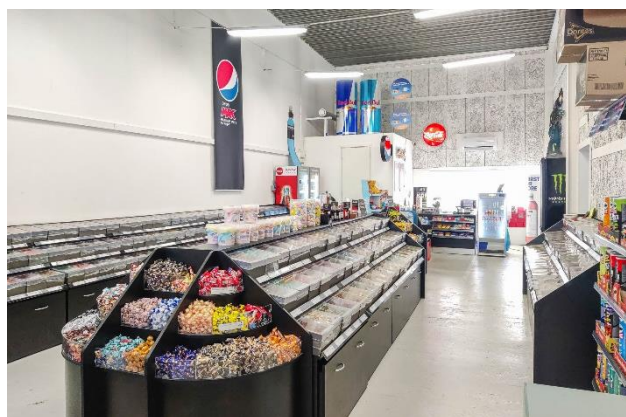
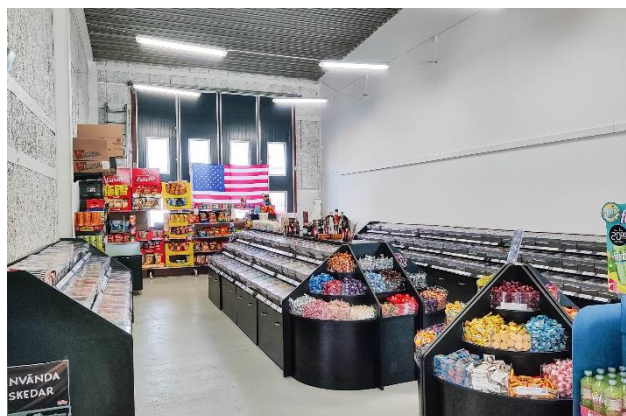
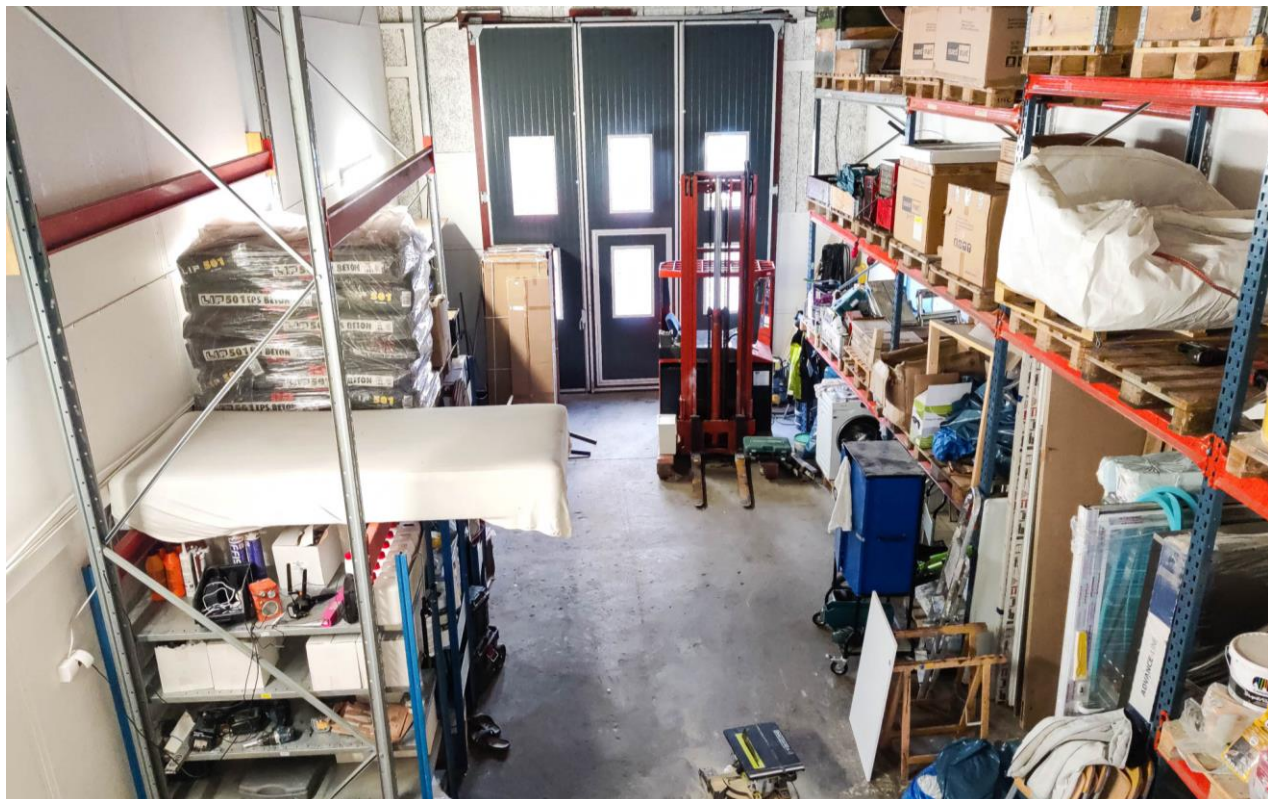


Padelhall i industrihall



Lokal





Fastighetsutdrag

Fastighet	NYNÄSHAMN SVARVEN *:16 Godkänd FR: 2013-10-08 Godkänd IR: 2021-06-14 Beräknat aktualitetsdatum IR: 2022-10-19			
Distrikt	Nynäshamn			
Tidigare beteckning	Fastighet	Datum	Aktbeteckning	
	A-NYNÄSHAMN * STG:1050G	1978-06-15	-	
	A-NYNÄSHAMN * SVARVEN:16	1983-06-15	0192-83/1	
Ursprung	NYNÄSHAMN NYNÄSHAMN 2:3			
Adress	Konsul Johnsons väg 16 14945 Nynäs- hamn Kommundel: Nynäshamn			
Areal	Land: 3 817 kvm	Vatten: - kvm	Totalt: 3 817 kvm	
Koordinater fastighet	Omr.	N-koord	E-koord	Karta
	1	6535087.9	668997.9	-
Åtgärder	Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Aktbeteckning	
	Avstyckning	1975-01-23	01-NYS-98	
	Fastighetsreglering	1983-04-14	0192-83/10	
	Fastighetsreglering	2013-10-08	0192-12/40	
Avskild mark	NYNÄSHAMN SVARVEN 17			
Rättigheter grunduppgifter	Rättsfh.	Typ av rättighet	Ändamål	Aktbeteckning
	Last	Avtalsservitut	Se beskrivning	01-im8-18/108.1
		Beskr: Kraftledning		
	Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig			
Planer och bestämmelser	Planer	Datum	Aktbeteckning	
	Detaljplan	2002-09-05	0192-p02/0905	
	Svarven Kv Mm.del Av.i Nynäshamn			

Fastighetsutdrag

Lagfarter	Lagfart	Inskr.dag	Aktbeteckning
	559162-6626 Sthlm Birdbay Invest Ab Box 90251 12024 Stockholm Andel: 1/1	2020-11-05	D-2020-00463654:1

Inteckningar	Nr	Belopp	Inskr.dag	Aktnummer	Anm.
	2	2 000 000 SEK	1990-04-24	90/14597	
	3	400 000 SEK	1990-04-24	90/14599	
	4	100 000 SEK	2015-11-17		D-2015-00528876:2
	5	9 000 000 SEK	2021-06-03		D-2021-00238882:1
	Antal sökta inteckningar: 4		Summa: 11 500 000 SEK		

Inskrivning	Nr	Inskr.dag	Aktnummer	Typ
	1	1918-04-08	18/108	Avtalsservitut
		KRAFTLEDNING		

Taxeringsutdrag

Taxering

Taxeringsenhet: 426 - Industrienhet annan tillverkningsindustri

Id för tax.enhet:	104856-2	Markvärde:	2 481 tkr
Taxering genomförd:	2019	Byggnadsvärde:	1 337 tkr
		Summa taxvärde:	3 818 tkr
		Areal:	3 817 kvm

Hel registerfastighet

Värderingsenheter

Industrimark

Tax.värde:	2 481 tkr	Riktvärde byggrätt:	- kr/kvm
Areal:	3 817 kvm	Byggrätt ovan mark:	- kvm
Riktvärdesomr:	192 154		

Kontor värderad enl avkast.metoden

Tax.värde:	186 tkr	Klassificering std:	Normala
Yta:	51 kvm	Saneringsmogen:	-
Nybyggnadsår:	1975	Om/tillbyggnadsår:	-
Värdeår:	1975		

Produktionslokal värderad enl avkast.metoden

Tax.värde:	1 151 tkr	Summa standardpoäng:	28
Yta:	385 kvm	Om/tillbyggnadsår:	-
Nybyggnadsår:	1975	Saneringsmogen:	Nej
Värdeår:	1975		

Försäljningsprocessen och villkor

Beskrivning av försäljningsprocessen med villkor

Visning

Visningar arrangeras av Kommersiella fastigheter.
Besök på fastigheterna i egen regi är inte tillåtet.

Indikativa bud

- Spekulanter inbjuds inkomma med indikativa skriftliga bud (e-postade bud är också giltiga).
- Budet skall innehålla uppgifter om fastighetsvärde samt eventuellt önskat avdrag för latent skatt. Skattemässigt restvärde är beräknat till ca 20,2 Mkr.
- Budet skall även innehålla en förklaring hur finansieringen är tänkt.

Observera att Ägaren kan anta eller förkasta ett bud när som helst under processen.

Huvudintressent väljs

Huvudintressent kommer beredas tillfälle att göra sedvanlig due diligence.

Handpenning

Handpenning om 10 % av fastighetsvärdet skall erläggas på kontraktsdagen.

Tillträde

Tillträde planeras tillsammans med parterna.

Prisförväntan

Det förväntade priset är xxMkr.

Avtalets förutsättningar

- Avtalet kommer ej villkoras av köparens finansiering.
- Avtalet kommer innehålla en friskrivning för fastighetens skick och dolda fel.
- Säljaren kommer inte erbjuda några miljögarantier avseende fastigheten.

Kontakt

Frågor avseende fastigheterna och transaktionen besvaras av Kommersiella fastigheter. Ägare eller hyresgästerna får ej kontaktas. Vid eventuella frågor, var god kontakta någon i projektteamet nedan:

Björn Johannesson

bjorn.johannesson@kommersiellafast.se
070-618 43 54



Anders Pettersson

anders.pettersson@kommersiellafast.se
072-589 54 99

