

FÖRSÄLJNINGSPROSPEKT

Smedens Fastigheter Centrumfastigheter i Årjäng

Storgatan 45, 47 och Högerudsgatan 42, 44



Innehåll

- 4 Förmedlingsuppdrag
- 5 Översikt
- 6 Sammanfattning
- 7 Investeringsaspekter
- 8 Marknaden
- 9 Årjäng
- 10 Bostadsmarknaden
- 11 Fastigheterna
- 12 Årjäng Smeden 1, 2, 13 och 14
- 14 Finansiell information
- 17 Hyresgäster
- 18 Försäljningsprocess

BILAGOR

- 21 A – Hyresgästlista
- 23 B – Fastighetskarta
- 27 C – Fastighetsregisterutdrag
- 36 D – Fotografier

realadvice.se

Förmedlingsuppdrag

ÖVERSIKT

UPPDRAG

Fastigheterna Smeden 1, Smeden 2, Smeden 13 samt Smeden 14 i Årjäng ("Fastigheterna") ägs av två privatpersoner ("Säljarna").

Säljarna planerar att avyttra Fastigheterna genom sedvanlig överlåtelse av fast egendom. Real Advice Sweden AB ("Real Advice") har av Säljarna anlitats som exklusiv rådgivare i försäljningsprocessen.

FÖRSÄLJNINGSPROSPEKT

Detta prospekt har upprättats av Real Advice på uppdrag av Säljarna. Prospektet syftar till att utgöra underlag för en vidare diskussion avseende ett förvärv av Fastigheterna. Uppgifterna i prospektet härstammar från källor som Säljarna och Real Advice bedömer vara tillförlitliga.

Avvikelser eller ofullständig information kan inte ligga till grund för någon typ av ersättning, skadestånd eller liknande riktat mot vare sig Säljarna 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 Fastigheterna. Säljarna ansvarar endast för sådana utfästelser och garantier som lämnas i de köpehandlingar som tecknas med slutgiltig köpare av Fastigheterna.

© 2019 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.

KONTAKTUPPGIFTER

Frågor om Fastigheterna eller försäljningsprocessen skall ställas till någon av nedanstående personer. Under inga omständigheter får personal anställd hos Säljarna eller hyresgäster i Fastigheterna kontaktas utan medgivande från Real Advice.

Richard Ohlsson, reg. fastighetsmäklare
Mobil: 073-946 20 70
E-post: richard.ohlsson@realadvice.se

John Kärrberg, reg. fastighetsmäklare
Mobil: 070-671 19 00
E-post: john.karrberg@realadvice.se

DEFINITIONER

Fastigheterna	Årjäng Smeden 1, 2, 13 och 14
Säljarna	Privatpersoner
Real Advice	Real Advice Sweden AB
Uthyrbar area	Bruksarea enligt uppgifter från Säljarna
Hyresvärde	Hyresintäkter, innan avdrag för vakanser
Summa intäkter	Hyresintäkter, efter avdrag för vakanser



Sammanfattning

SMEDENS FASTIGHETER

Smedens Fastigheter utgörs av de fyra fastigheterna Smeden 1, Smeden 2, Smeden 13 och Smeden 14. Fastigheterna är centralt belägna i Årjäng med attraktivt läge längs Storgatan där mestadels av serviceutbudet finns. Smedens Fastigheter utgörs av sammanlagt 13 bostadslägenheter, 6 kommersiella lokaler samt parkeringsplatser. Den uthyrbara arean uppgår till 2 112 kvm fördelat på 1 333 kvm lokal och 779 kvm bostäder.

Fastigheterna är uppförda år 1968 och 1978 och har underhållits löpande under årens gång. Under årens gång har bergvärme installerats, fönstren bytts ut samt en lägenhet har totalrenoverats. Under 90-talet byttes stora delar av Fastigheternas stammar. Lägenheterna har god standard.

UTVECKLINGSPOTENTIAL

Det finns möjlighet att strukturera samt avgiftsbelägga parkeringsytorna öster om byggnaderna. Idag finns endast parkeringsavtal för några enstaka parkeringsplatser och ytan är stor. I Smeden 1 finns en stor outnyttjad yta i källarplan som ligger under Systembolagets lokal. Här finns potential att utveckla till uthyrbar area för att öka hyresintäkterna. Sannolikt finns det även möjlighet att installera solceller på papptaket ovanför Systembolagets lagerlokal för att optimera driftkostnaderna och spetsa driftnettot ytterligare.

DRIFTNETTO

Aktuellt driftnetto för Fastigheterna bedöms uppgå till 1 260 tkr, motsvarande 597 kr per kvm. Samtliga intäkter i prospektet är baserade på nuvarande samt framtida uthyrningar och inkomstbortfall, enligt förvaltarrapport 2019-02-05.

Samtliga kostnader i prospektet avseende försäkring, el, värme, vatten och sophämtning är baserade på redovisade kostnader från Säljarna. Kostnad för skötsel och underhåll har beräknats med utgångspunkt från schabloner. Kostnad för fastighetsskatt har beräknats enligt gällande skatteregler för inkomstår 2019. Kostnad för administration har exkluderats från sammanställningen.

UTGÅNGSPRIS

16 000 000 kr, motsvarande 7 578 kr per kvm.

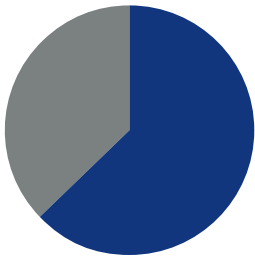
FÖRSÄLJNINGSPROCESS

Intressenter inbjuds att inkomma med indikativa bud på Fastigheterna i enlighet med instruktioner på sida 19 i prospektet.

DRIFTNETTO SMEDENS FASTIGHETER	Area m²	Budget 2019	
		tkr	kr/kvm
Hyresvärde	2 112	2 191	1 038
Vakans-/hyresrisk	-	121	-
Summa intäkter	2 112	2 070	980
Drift- och underhåll		760	360
Fastighetsskatt		50	24
Summa kostnader		810	384
Driftnetto		1 260	597

ÖVERSIKT

Fastighetsbeteckning	Smeden 1, 2, 13 och 14
Adress	Storgatan 45, 47 och Högerudsgatan 42, 44
Taxeringsvärde, tkr	6 991
Tomtareal, kvm	5 067
Uthyrbar area, kvm	2 112
Pantbrev, tkr	7 982



UTHYRBAR AREA

- Lokaler 63 %
- Bostäder 37 %

Investeringsaspekter



STABILA HYRESGÄSTER

- Fastigheterna har stabila lokalhyresgäster som är väletablerade i Årjäng. De två största hyresgästerna är Systembolaget och Apoteket som hyr 985 kvm tillsammans. Apoteket har varit hyresgäster sedan år 1999 och Systembolaget sedan år 2002. Se sidan 17 för mer information kring hyresgästerna.

ATTRAKTIVT LÄGE

- Fastigheterna är centralt belägna i Årjäng längs Storgatan. Årjäng centrum är väletablerat med ett gott serviceutbud i form av matbutiker, restauranger, banker, Systembolaget, Apoteket och vårdcentral. Kommunikationerna är goda med närhet till E18. Endast 10 mil till Oslo, 10 mil till Karlstad samt 20 mil till Göteborg.

HÖG AVKASTNING

- Högavkastande Fastigheter med sammanlagt 13 lägenheter och 6 lokaler. Driftnetto för Fastigheterna bedöms uppgå till 1 260 tkr, motsvarande 597 kr per kvm.



Årjäng



Årjängs kommun ligger i det natursköna och sjörika sydvästra Värmland. Kommunen ligger centralt placerad utefter E18 mitt emellan Karlstad och Oslo. Årjängs kommun har cirka 10 000 invånare.

Sjösystemet i Årjängs kommun är på nästan 10 000 kvm och ses som Europas finaste sjösystem. Det finns nästan 1 000 sjöar och vattendrag där stora delar är sammanknutna med Dalslands Kanal. Idag finns nio gästhamnar utspridda i hela kommunen.

Årjäng är centralorten i Årjängs kommun. Årjäng gränsar till Norge och till Västra Götaland. Det är 10 mil till Oslo, 10 mil till Karlstad och 20 mil till Göteborg. Orten präglas av Norge-handel och många av invånarna arbetar också i Norge.

Årjäng är känt för statyn "Årjängstrollet" som tidigare stod på torget i centrum av orten. I sin famn håller trollet en balkong på vilken många kända artister uppträtt.

Här finns även Årjängstravet som är en av Sveriges travbanor och arrangerar cirka 20 tävlingsdagar per år. Årjängstravet marknadsförs som "Sveriges vackraste bana" och är en utflyktsplats för hela familjen.

I Årjäng finns ett rikligt serviceutbud av affärer, banker och restauranger. Här finns bland annat Töcksfors shoppingcenter, systembolag, vårdcentral, apotek och tandläkare. Det finns även gymnasieskola och folkhögskola.

Just nu pågår en stor satsning på barn och unga med nybyggnation av högstadieskola samt förskola. Stora investeringar i kommunen pågår, bland annat planerar Töcksfors shoppingcenter utbyggnation och 800 miljoner kronor har investerats på två vindkraftsparker.



Bostadsmarknaden

BEFOLKNINGSUTVECKLING

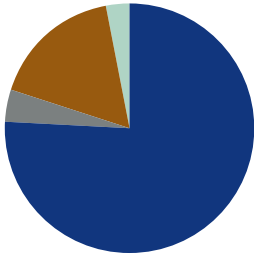
Årjäng har de senaste åren haft en god befolkningstillväxt. I januari 2019 meddelas att en ny milstolpe har passerat då Årjäng passerar 10 000 invånare till 10 005. Två tredjedelar av inflyttningen sker till de två tätorterna Årjäng och Töcksfors. Befolkningsökningen var cirka tre procent mot förra året enligt befolkningsprognosen från SCB.

BOSTADSMARKNADEN

Bostadsmarknaden i Årjäng präglas sedan några år tillbaka av bostadsbrist med ett underskott på bostäder i centralorten och balans på bostadsmarknaden i kommunen som helhet. Med hänsyn till den goda befolkningstillväxten de senaste åren har läget på bostadsmarknaden förändrats och enligt Boverkets senaste bostadsmarknadsenkät råder bostadsbrist i kommunen som helhet. Det är framförallt lägenheter i centralorten som efterfrågas.

I Årjängs kommun finns det totalt 3 309 bostäder och av dessa är 3 094 småhus, 27 flerbostadshus med bostadsrätter, 97 flerbostadshus med hyresrätter och 91 stycken är inte definierade. Av kommunens befolkning har 7 492 personer valt att bo i småhus, 372 i bostadsrätt, 1663 i hyresrätt och 323 har inte ett definierat boende. Boendetätheten är 2,96 personer/bostad.

BOSTADSBESTÅND	Antal	Andel
Småhus	3 094	94 %
Flerbostadshus (hyresrätter)	97	3 %
Flerbostadshus (bostadsrätter)	27	1 %
Inte definierade	91	3 %
Summa	3 309	100 %



AREA PER HYRESGÄST

Hyresrätter	76 %
Bostadsrätter	4 %
Småhus	17 %
Inte definierade	3 %



Årjäng Smeden 1, 2, 13 och 14

LÄGE

Fastigheterna är belägna i tätorten Årjäng i Årjängs kommun. Årjäng är kommunens centralort och tillhandahåller huvuddelen av kommunens service. Här finns bland annat apotek, systembolag, travbana, Folkets hus, skola, äldreboende, resecentrum, sågverk och kommunhus.

Fastigheterna är belägna centralt med attraktivt läge längs Storgatan där mestadels av serviceutbudet finns. Kommunikationerna är goda med nära anslutning till E18. Det är 10 mil till Oslo och 10 mil till Karlstad samt 20 mil till Göteborg.

FASTIGHETERNA

På Smeden 1 finns en byggnad i två plan plus källarplan. Byggåret var 1968. Fastigheten inhyser två lokaler om 985 kvm samt fem lägenheter om 251,5 kvm. Stabila hyresgäster i Systembolaget och Apoteket. Lokalerna är i bottenplan medans lägenheterna är på övre plan och nås via separat trapphus. I källarplan finns en stor outnyttjad yta med potential samt pannrum, tvättstuga och förråd. Smeden 14 ligger bakom Smeden 1 och är parkeringsyta.

Smeden 2 och Smeden 13 är samtaxerad och inhyser fyra lokaler om 348 kvm samt åtta lägenheter om 527 kvm. Bakom byggnaden finns en stor parkeringsyta. Byggnaden har två plan plus vinds- och källarplan. Byggnadsåret var 1978. Lokalerna nås från gatuplan på framsidan medans lägenheterna finns på våning två och vindsplan. Lägenheterna nås från tre trapphus. I källarplan finns tvättstuga, pannrum och förråd.

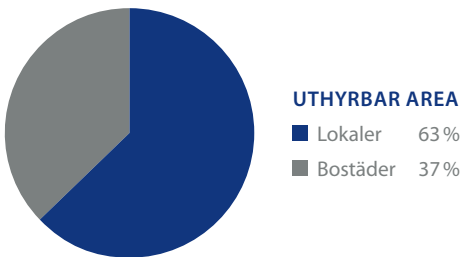
Fastigheterna har underhållits löpande. De senaste åren har bergvärme installerats, fönstren bytts ut samt en lägenhet har totalrenoverats. Under 90-talet byttes stora delar av Fastigheternas stammar. Lägenheterna har god standard. Den största lägenheten om 134,5 kvm saknar kök och har varit reserverad för Säljarna. Här finns möjlighet att iordningställa kök alternativt att dela av lägenheten till två mindre lägenheter.

UTHYRBAR AREA

Fastigheternas uthyrbara area uppgår till 2 112 kvm fördelat på sex lokaler och 13 lägenheter. Lokalernas storlek varierar från 50 kvm till 765 kvm. Lägenheterna utgörs av 1 – 5 rum och kök med storlek från 30 kvm till 134,5 kvm.

TEKNISK BESKRIVNING

Grund	Källargrund
Stomme	Betong och trä
Fasad	Tegel och plåt
Fönster	3-glas fönster
Tak	Betongpannor och papp
Uppvärmning	Bergvärme med olja som spets
Vatten och avlopp	Kommunalt
Ventilation	S, F, FT, FTX
Hiss	Nej
Kyla	Ja
OVK	Godkänd
Radon	Utförd 2014
Energideklaration	Utförd 2012



ÖVERSIKT

Fastighetsbeteckning	Smeden 1, 2, 13 och 14
Adress	Storgatan 45, 47 och Högerudsgatan 42, 44
Taxeringsvärde, tkr	6 991
Tomtareal, kvm	5 067
Uthyrbar area, kvm	2 112
Pantbrev, tkr	7 982



Finansiell information

HYRESVÄRDE

Hyresvärde för Fastigheterna bedöms uppgå till 2 191 tkr, motsvarande 1038 kr per kvm. Samtliga intäkter i prospektet är baserade på nuvarande läge avseende uthyrning och inkomstbortfall, enligt förvaltarrapport 2019-02-04.

KOSTNADER

Samtliga kostnader i prospektet avseende försäkring, el, värme, vatten och sophämtning är baserade på redovisade kostnader från Säljarna. Kostnad för skötsel och underhåll har beräknats med utgångspunkt från schabloner. Kostnad för fastighetsskatt har beräknats enligt gällande skatte-regler för inkomstår 2019. Kostnad för administration har exkluderats från sammanställningen.

DRIFTNETTO

Med ovanstående information om hyresvärde, inkomst-bortfall och kostnader bedöms ett aktuellt driftnetto för Fastigheterna uppgå till 1 260 tkr, motsvarande 597 kr per kvm.

DRIFTNETTO SMEDENS FASTIGHETER	Area m²	Budget 2019	
		tkr	kr/kvm
Hyresvärde bostäder	779	856	1 099
Hyresvärde butiker	1 333	1 300	975
Hyresvärde parkering		35	
Summa hyresvärde	2 112	2 191	1 038
Vakans-/hyresrisk bostäder (2 %)		17	-
Vakans-/hyresrisk butiker (8 %)		104	-
Summa inkomstbortfall		121	-

Summa intäkter	2 070	980
Försäkring	53	25
Värme	37	17
El	175	83
Vatten	124	59
Renhållning	28	13
Skötsel	161	76
Underhåll	183	87
Fastighetsskatt	50	24
Summa drift- och underhållskostnader	810	384
Driftnetto	1 260	597

TAXBUNDNA KOSTNADER	2018 tkr	2017 tkr	2016 tkr
Försäkring	53	50	49
Värme	37	35	35
El	175	159	135
Vatten	124	106	103
Sophämtning	28	49	24

FINANSIELLA NYCKELTAL SMEDENS FASTIGHETER	2018 tkr	2017 tkr	2016 tkr
Nettoomsättning	2 000	1 955	1 945
Dritft och underhållskostnader	763	593	718
Driftnetto, EBITDA	1 245	1 201	1 039

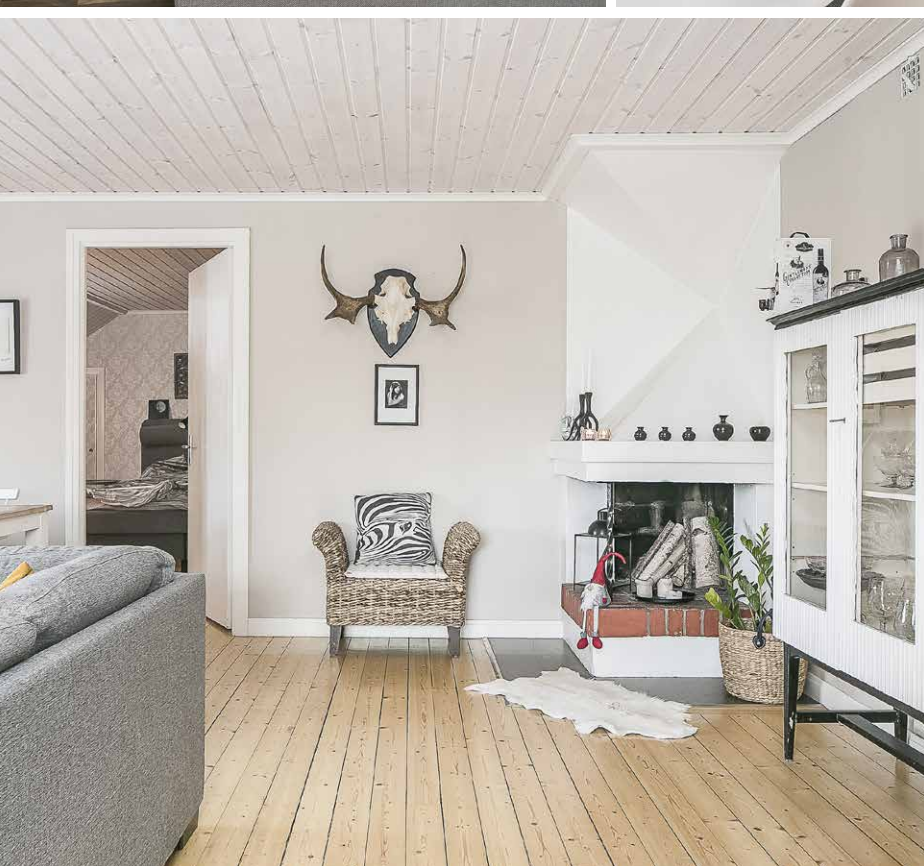
FINANSIELL INFORMATION SMEDENS FASTIGHETER	tkr
Taxeringsvärde, tkr	6 991
– varav byggnad, tkr	5 744
– varav mark, tkr	1 247
Pantbrev, tkr	7 982
Momsregistrerad yta, %	67,80 %

FINANSIELL INFORMATION SMEDEN 1	tkr
Taxeringsvärde, tkr	4 504
– varav byggnad, tkr	3 744
– varav mark, tkr	760
Pantbrev, tkr	4 157

FINANSIELL INFORMATION SMEDEN 2 (SAMTAXERAD MED SMEDEN 13)	tkr
Taxeringsvärde, tkr	2 487
– varav byggnad, tkr	2 000
– varav mark, tkr	487
Pantbrev, tkr	3 825

FINANSIELL INFORMATION SMEDEN 13 (SAMTAXERAD MED SMEDEN 2)	tkr
Taxeringsvärde, tkr	2 487
– varav byggnad, tkr	2 000
– varav mark, tkr	487
Pantbrev, tkr	0

FINANSIELL INFORMATION SMEDEN 14	tkr
Taxeringsvärde, tkr	0
– varav byggnad, tkr	0
– varav mark, tkr	0
Pantbrev, tkr	0



Hyresgäster

I Fastigheterna finns sju lokalhyresgäster samt 12 bostadshyresgäster om totalt 2 112 kvm. En förteckning av hyresavtalen redovisas som Bilaga A.



SYSTEMBOLAGET

Systembolaget är med sina 765 kvm Fastigheternas största hyresgäst. Systembolaget är ett statsägt företag som grundades 1955 och har sedan dess försett marknaden med alkoholhaltiga drycker. Bolaget har monopol på marknaden. Systembolaget har varit hyresgäster sedan 2002 och har butik samt lagerlokal. Avtalets startdatum var 2012-10-1 och avtalet löper till 2021-09-30 med tre års förlängning.



APOTEKET AB

Apoteket AB är Sveriges största apotekskedja och ett statsägt företag med uppgift att bedriva detaljhandel med läkemedel i Sverige. Apoteket hyr lokal om 220 kvm. För några år sedan investerade hyresgästen ca 1,2 mkr för byte av inredning i butiken. Hyresavtalets startdatum var 1999-06-01 och löper till 2021-09-30 med tre års förlängning.

INTERIÖREN BLOMMOR OCH DESIGN ÅRJÄNG AB

Interiören blommor och design Årjäng AB är ett företag som bedriver försäljning av blommor och inredningsdetaljer. Bolaget startades 2018. Hyresavtalets startdatum var 2018-04-01 och löper till 2021-03-31 med tre års förlängning.

NYA STUKET AB

Nya stuket AB är en klädbutik inriktad på försäljning av kläder och heminredning. Bolaget startades 2016 och har varit hyresgäster sedan 2017. Hyresavtalets startdatum var 2017-09-01 och löper till 2020-08-31 med tre års förlängning.

ÖVRIGA

Övriga hyresgäster redovisas i en förteckning över hyresavtalen i Bilaga A.

Försäljningsprocess

TRANSAKTIONSSTRUKTUR

Säljarna planerar att avyttra Fastigheterna genom sedvanlig överlåtelse av fast egendom.

VISNINGAR

Intressenter erbjuds visning av Fastigheterna inför lämnande av bud. Kontakta Real Advice för att boka tid för visning.

BUDINSTRUKTION

Intressenter inbjuds härmed att lämna indikativa bud på Fastigheterna i enlighet med nedan redovisade riktlinjer.

Budgivare skall utgå från följande antaganden:

- att köpeskillingen skall erläggas kontant på tillträdesdagen
- att inga lån övertas
- att inga anställda övertas
- att driftsavtal och liknande avtal är tecknade med sedvanliga och marknadsmässiga villkor.
- att möjlighet ges att genomföra sedvanlig due diligence innan undertecknande av slutgiltig köpehandling.
- att den slutgiltiga köpehandlingen innehåller en friskrivningsklausul som innebär att Säljarna friskriver sig från allt ansvar för fel och brister i Fastigheterna, inklusive dolda fel.

Budgivare skall i bud redovisa samtliga villkor för budet. Skriftliga bud skall skickas till Real Advice tillhanda på nedanstående adress.

Real Advice

Tullhusgatan 1B

652 26 Karlstad

E-post: richard.ohlsson@realadvice.se

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

Säljarna förbehåller sig fri provningsrätt avseende buden. Säljarna och Real Advice förbehåller sig rätten att när som helst avbryta alla diskussioner avseende en avyttring av Fastigheterna eller ändra i ovan redovisade riktlinjer.

KOSTNADER

Intressenter svarar själv för samtliga egna kostnader som uppkommer i samband med utvärderingen av Fastigheterna. Det gäller även om försäljningsprocessen avbryts eller ändras, oavsett skälet till detta.

KONTAKTUPPGIFTER

Frågor om Fastigheterna eller försäljningsprocessen skall ställas till någon av nedanstående personer. Under inga omständigheter får personal anställd hos Säljarna eller hyresgäster i Fastigheterna kontaktas utan medgivande från Real Advice.



RICHARD OHLSSON

reg. fastighetsmäklare

Mobil: 073-946 20 70

richard.ohlsson@realadvice.se



JOHN KÄRRBERG

reg. fastighetsmäklare

Mobil: 070-671 19 00

john.karrberg@realadvice.se

A – HYRESGÄSTLISTA
B – FASTIGHETSKARTA
C – FASTIGHETSREGISTERUTDRAG
D – FOTOGRAFIER

Hyresgästlista – bostäder

Bostäder						
Hyresgäst	Användning	Area	Bashyra	Kr/kvm	El	Parkering
Privatperson 1001	Bostad	53,0	63 040	1 189	HG	1 500
Privatperson 1002	Bostad	57,0	64 942	1 139	HG	1 860
Privatperson 1003	Bostad	40,5	46 652	1 152	HG	1 620
Privatperson 1004	Bostad	52,0	56 346	1 084	HG	1 500
Privatperson 1005	Bostad	49,0	59 797	1 220	HG	1 500
Privatperson 1006	Bostad	53,0	60 435	1 140	HG	1 500
Privatperson 1007	Bostad	80,0	91 245	1 141	HG	1 860
Privatperson 1008	Bostad	30,0	35 948	1 198	HG	1 980
Privatperson 1009	Bostad	43,0	47 469	1 104	HG	1 500
Privatperson 1010	Bostad	74,5	77 338	1 038	HG	1 860
Privatperson 1011	Bostad	62,0	73 567	1 187	HG	1 980
Privatperson 1012	Bostad	134,5	-	-	HG	-
Privatperson Lgh 1001	Bostad	50,0	75 826	1 517	HG	1 860
Totalt		779	752 605	967	0	20 520

Bostäder						
Hyresgäst	Användning	Summa intäkter	Kr/kvm	Vakanshyra	Hyresvärde	Kr/kvm
Privatperson 1001	Bostad	64 540	1 218	-	64 540	1 218
Privatperson 1002	Bostad	66 802	1 172	-	66 802	1 172
Privatperson 1003	Bostad	48 272	1 192	-	48 272	1 192
Privatperson 1004	Bostad	57 846	1 112	-	57 846	1 112
Privatperson 1005	Bostad	61 297	1 251	-	61 297	1 251
Privatperson 1006	Bostad	61 935	1 169	-	61 935	1 169
Privatperson 1007	Bostad	93 105	1 164	-	93 105	1 164
Privatperson 1008	Bostad	37 928	1 264	-	37 928	1 264
Privatperson 1009	Bostad	48 969	1 139	-	48 969	1 139
Privatperson 1010	Bostad	79 198	1 063	-	79 198	1 063
Privatperson 1011	Bostad	75 547	1 219	-	75 547	1 219
Privatperson 1012	Bostad	-	0	103 089	103 089	766
Privatperson Lgh 1001	Bostad	77 686	1 554	-	77 686	1 554
Totalt		773 125	993	103 089	876 214	1 126

Hyresgästlista – lokaler

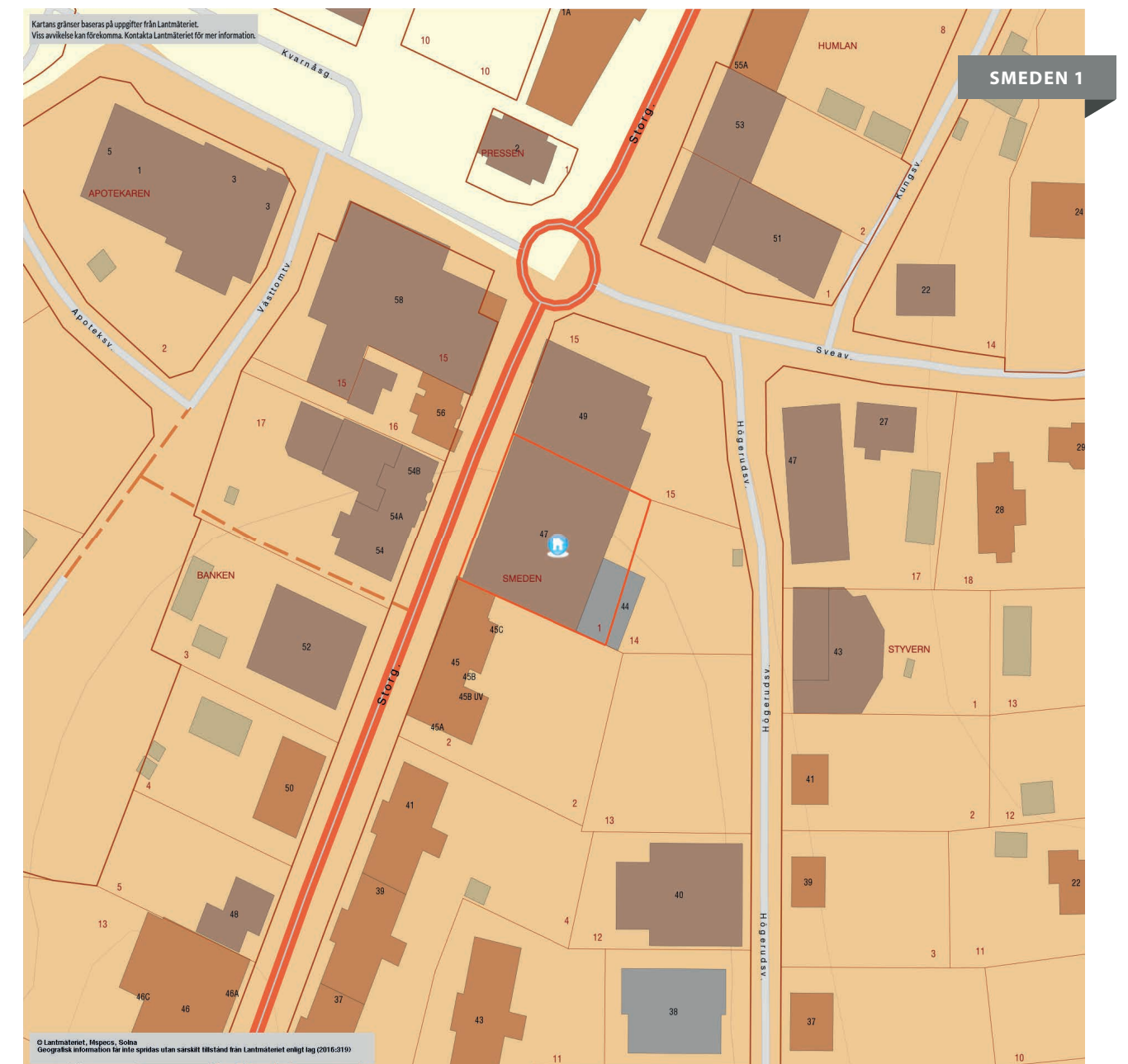
Lokaler							
Hyresgäst	Användning	Startdatum	Slutdatum	Uppsägn	Förlängn	Area	Moms
Nya Stuket AB	Butik	2017-09-01	2020-08-31	9 mån	3 år	122,0	Ja
Salong Frizette	Butik	1989-08-01	1992-07-31	9 mån	3 år	54,0	Ja
Interiören Blommor och Design	Butik	2018-04-01	2021-03-31	9 mån	3 år	122,0	Ja
Ögren Leif	Butik	2018-04-01	2019-03-31	-	-	50,0	Ja
Apoteket AB	Butik	1999-06-01	2009-09-30	12 mån	3 år	220,0	Ja
Systembolaget AB	Butik	2012-10-01	2015-09-30	9 mån	3 år	765,0	Ja
Eltjänst i Årjäng AB	P-plats	2003-11-01	2006-10-31	9 mån	3 år	-	Ja
Salong Frizette AB	P-plats	-	-	-	-	-	Ja
Totalt						1 333	

Lokaler							
Hyresgäst	Bashyra	Indextillägg/höjning	Basindex	%	Senaste index	Hyra inkl index	Kr/kvm
Nya Stuket AB	100 000	2 000	0,00	0%	0,00	102 000	836
Salong Frizette	37 800	31 574	180,20	100%	330,72	69 374	1 285
Interiören Blommor och Design	105 600	2 112	0,00	0%	0,00	107 712	883
Ögren Leif	60 000	0	0,00	100%	330,72	60 000	1 200
Apoteket AB	192 500	43 944	257,30	80%	330,72	236 444	1 075
Systembolaget AB	670 560	25 786	314,59	75%	330,72	696 346	910
Eltjänst i Årjäng AB	8 000	1 631	274,70	100%	330,72	9 631	-
Salong Frizette AB	3 336	1 834	213,40	100%	330,72	5 170	-
Totalt	1 177 796	108 881				1 286 677	965

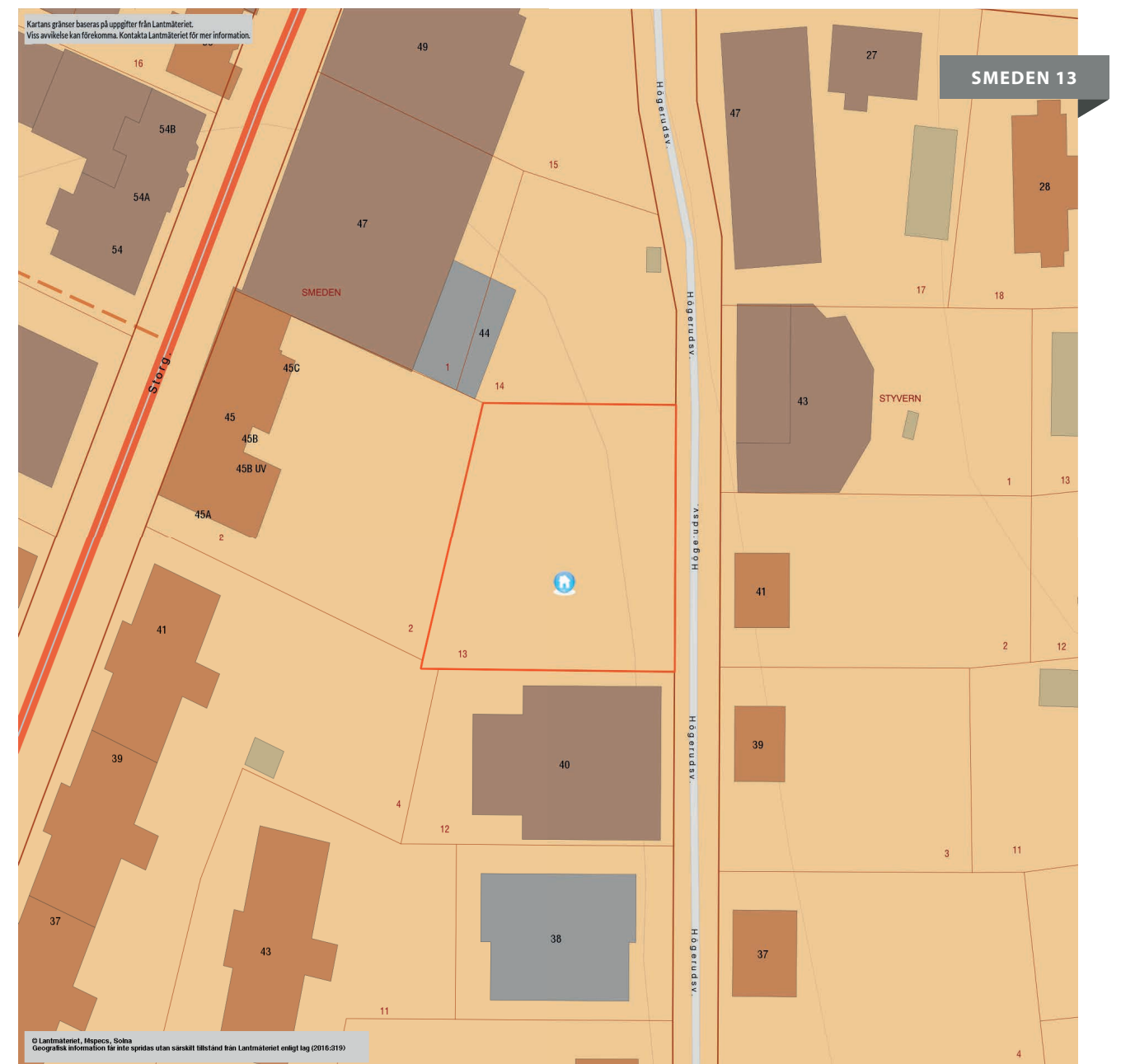
Lokaler								
Hyresgäst	Fastskatt	Värme	El	VA	Avfallshantering	Summa intäkter	Hyresvärde	Kr/kvm
Nya Stuket AB	Ingår	Ingår	Hyresgäst	Ingår	Ingår	102 000	102 000	836
Salong Frizette	Ingår	Ingår	Hyresgäst	Ingår	Hyresgäst	69 374	69 374	1 285
Interiören Blommor och Design	Ingår	Ingår	Hyresgäst	Ingår	Hyresgäst	107 712	107 712	883
Ögren Leif	Ingår	Ingår	Hyresgäst	Ingår	Hyresgäst	60 000	60 000	1 200
Apoteket AB	7183	-	Hyresgäst	Ingår	Hyresgäst	243 627	243 627	1 107
Systembolaget AB	21037	Ingår	Hyresgäst	Ingår	Ingår	717 383	717 383	938
Eltjänst i Årjäng AB	-	-	-	-	-	9 631	9 631	-
Salong Frizette AB	-	-	-	-	-	5 170	5 170	-
Totalt	28 221	0	0	0	0	1 314 898	1 314 898	986

Totalt	28 221	0	0	0	0	1 314 898	1 314 898	986
--------	--------	---	---	---	---	-----------	-----------	-----

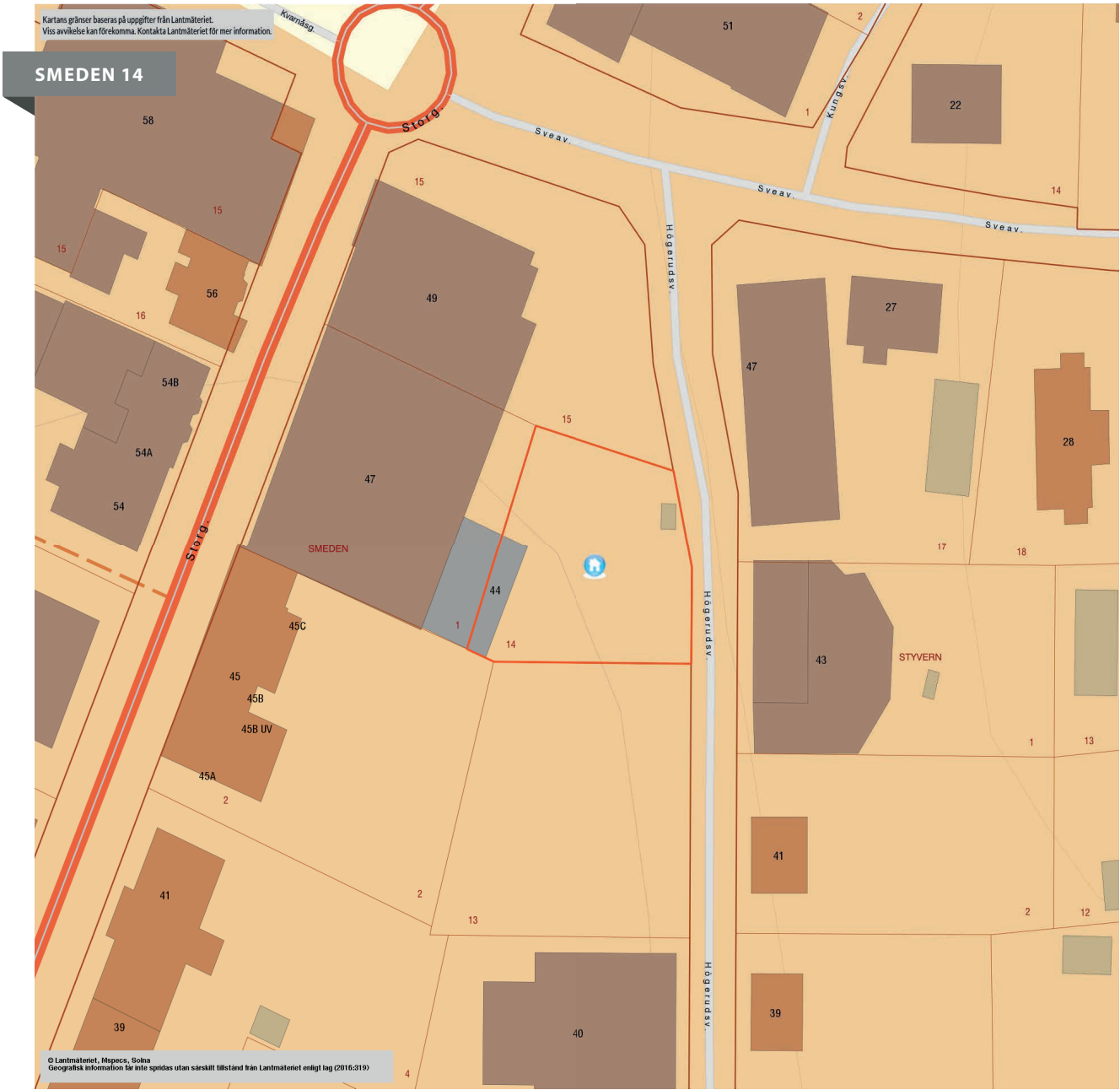
Fastighetskarta



Fastighetskarta



Fastighetskarta



Fastighetsregisterutdrag

ÅRJÄNG SMEDEN *:1

Utdragsdatum	2018-12-06			
Fastighet	ÅRJÄNG SMEDEN *:1 Godkänd FR: Ej Förändrad Aktualitetsdatum IR: 2018-11-30 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig.			
Distrikt	Silbodal			
Tidigare beteckning	Fastighet S-ÅRJÄNG * SMEDEN:1		Aktbeteckning 1784-89/1	
Ursprung	ÅRJÄNG ÅRJÄNG 3:81 ÅRJÄNG ÅRJÄNG 3:83			
Adress	Storgatan 47 67230 Årjäng		Kommundel: Silbodal	
Areal	Land: 1 325 kvm	Vatten: - kvm	Totalt: 1 325 kvm	
Koordinater fastighet	Omr. 1	N-koord 6587166.9	E-koord 337211	Karta -ÅRJÄNG
Åtgärder	Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Aktbeteckning
	Tomtmätning		1951-05-08	17-ÅRG-664
	Sammanläggning		1967-01-25	17-ÅRG-399
Planer och bestämmelser	Planer		Datum	Aktbeteckning
	Detaljplan Smeden		1990-04-23	1765-p90/4
Lagfarter	Lagfart		Inskr.dag	Aktbeteckning
	Östman Erik Gunnar 19451211-8078 Andel 1/2		1986-07-16	86/1851
	Köp , Andel 1/2		1986-07-16	86/1851
	Östman Eva Carina 19470208-8024 Andel 1/2		1986-07-16	86/1852
	Köp , Andel 1/2		1986-07-16	86/1852

Inteckningar	Nr	Belopp	Inskr.dag	Aktnummer	Anm.
	1	975 000 SEK	1969-02-12	69/124	
	2	1 200 000 SEK	1987-02-25	87/2814	
	3	1 777 000 SEK	1988-08-31	88/8615	
	4	205 000 SEK	1988-08-31	88/8616	
	Antal sökta inteckningar: 4		Summa: 4 157 000 SEK		
Taxering	Taxeringsenhet: 321 - Hyreshusenhet, bostäder och lokaler				
	Id för tax.enhet:	316725-3	Markvärde:	760 tkr	
	Taxering genomförd:	2016	Byggnadsvärde:	3 744 tkr	
			Summa taxvärde:	4 504 tkr	
			Areal:	1 325 kvm	
	Hel registerfastighet				
Värderingsenheter	Hyrehusmark bostäder				
	Tax.värde:	198 tkr			
	Byggrätt ovan mark:	330 kvm	Riktvärdesomr:	1765060	
	Riktvärde:	600	Id.nr:	46292395	
	Hyreshusmark lokaler				
	Tax.värde:	562 tkr			
	Byggrätt ovan mark:	1249 kvm	Riktvärdesomr:	1765060	
	Riktvärde:	450 kr/kvm	Id.nr:	46293395	
	Hyrehusbyggnad bostäder				
	Tax.värde:	1 044 tkr			
	Bostadsyta:	219 kvm	Hysesintäkter:	279 Tkr/år	
	Nybyggnadsår:	1969	Om/tillbyggnadsår:	-	
	Värderingsår:	1969	Under byggnad:	Nej	
	Hyreshusbyggnad lokaler				
	Tax.värde:	2 700 tkr			
	Lokalyta:	1041 kvm	Hysesintäkter:	869 Tkr/år	
	Nybyggnadsår:	1969	Om/tillbyggnadsår:	-	
	Värdeår:	1969	Under byggnad:	Nej	



Utdragsdatum

2018-12-06

Fastighet

ÅRJÄNG SMEDEN *:2
Godkänd FR: Ej Förändrad
Godkänd IR: 1990-03-30
Aktualitetsdatum IR: 2018-11-30
Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig.

Distrikt

Silbodal

Tidigare beteckning

Fastighet

S-ÅRJÄNG * SMEDEN:2

Aktbeteckning

1784-89/1

Ursprung

ÅRJÄNG ÅRJÄNG 3:80
ÅRJÄNG ÅRJÄNG 3:81

Adress

Storgatan 45C 67230 Årjäng

Kommundel: Silbodal

Storgatan 45A 67230 Årjäng

Kommundel: Silbodal

Storgatan 45 67230 Årjäng

Kommundel: Silbodal

Storgatan 45B 67230 Årjäng

Kommundel: Silbodal

Storgatan 45B 67230 Årjäng

Kommundel: Silbodal

Areal

Land: 1 808 kvm

Vatten: - kvm

Totalt: 1 808 kvm

Koordinater fastighet

Omr.

1

N-koord

6587131.8

E-koord

337197.4

Karta

-ÅRJÄNG

Åtgärder

Fastighetsrättsliga åtgärder

Datum

Aktbeteckning

Tomtmätning

1945-02-23

17-ÅRG-569

Sammanläggning

1947-05-23

17-ÅRG-229

Planer och bestämmelser

Planer

Datum

Aktbeteckning

Detaljplan

1990-04-23

1765-p90/4

Smeden

Lagfarter	Lagfart	Inskr.dag	Aktbeteckning		
	Östman Eva Carina 19470208-8024 Andel 1/2	1986-07-16	86/1854		
	Köp , Andel 1/2	1986-07-16	86/1854		
	Östman Erik Gunnar 19451211-8078 Andel 1/2	1986-07-16	86/1853		
	Köp , Andel 1/2	1986-07-16	86/1853		
Inteckningar	Nr	Belopp	Inskr.dag	Aktnummer	Anm.
	1	525 000 SEK	1987-02-25	87/2820	
	2	375 000 SEK	1987-02-25	87/2821	
	3	1 954 000 SEK	1990-01-18	90/1021	
	4	698 000 SEK	1990-01-18	90/1022	
	5	273 000 SEK	1990-03-30	90/3968	
	Antal sökta inteckningar: 5		Summa: 3 825 000 SEK		
Taxering	Taxeringsenhet: 321 - Hyreshusenhet, bostäder och lokaler				
	Id för tax.enhet:	300107-3	Markvärde:	487 tkr	
	Taxering genomförd:	2016	Byggnadsvärde:	2 000 tkr	
			Summa taxvärde:	2 487 tkr	
			Areal:	2 789 kvm	
	Hel registerfastighet				
	Hel registerfastighet				
Samtaxering	Årjäng Smeden 2 (1 325 kvm)				
	Årjäng Smeden 13 (1 464 kvm)				

Värderingsenheter	Hyrehusmark bostäder			
	Tax.värde:	235 tkr		
	Byggrätt ovan mark:	393 kvm	Riktvärdesomr:	1765060
	Riktvärde:	600	Id.nr:	40275395
	Hyreshusmark lokaler			
	Tax.värde:	252 tkr		
	Byggrätt ovan mark:	562 kvm	Riktvärdesomr:	1765060
	Riktvärde:	450 kr/kvm	Id.nr:	40276395
	Hyrehusbyggnad bostäder			
	Tax.värde:	1 180 tkr		
	Bostadsyta:	407 kvm	Hyresintäkter:	300 Tkr/år
	Nybyggnadsår:	-	Om/tillbyggnadsår:	1989
	Värderingsår:	1978	Under byggnad:	Nej
	Hyreshusbyggnad lokaler			
	Tax.värde:	820 tkr		
	Lokalyta:	450 kvm	Hyresintäkter:	255 Tkr/år
	Nybyggnadsår:	-	Om/tillbyggnadsår:	1989
	Värdeår:	1978	Under byggnad:	Nej

Utdragsdatum	2018-12-06		
Fastighet	ÅRJÄNG SMEDEN *:13 Godkänd FR: Ej Förändrad Aktualitetsdatum IR: 2018-11-30 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig.		
Distrikt	Silbodal		
Tidigare beteckning	Fastighet S-ÅRJÄNG * SMEDEN:13	Aktbeteckning 1784-89/1	
Ursprung	ÅRJÄNG ÅRJÄNG 3:80 ÅRJÄNG ÅRJÄNG 3:86 ÅRJÄNG ÅRJÄNG 3:90 ÅRJÄNG ÅRJÄNG 3:92 ÅRJÄNG ÅRJÄNG 3:93 ÅRJÄNG ÅRJÄNG 3:91		
Adress	Högerudsvägen 42		Kommundel: Silbodal
Areal	Land: 1 464 kvm	Vatten: - kvm	Totalt: 1 464 kvm
Koordinater fastighet	Omr. 1	N-koord 6587115.2	E-koord 337238.7 Karta -ÅRJÄNG
Åtgärder	Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Aktbeteckning
	Tomtmätning	1945-02-23	17-ÅRG-570
	Sammanläggning	1949-10-11	17-ÅRG-257
Planer och bestämmelser	Planer	Datum	Aktbeteckning
	Detaljplan Smeden	1990-04-23	1765-p90/4

Lagfarter

Lagfart

Östman Erik Gunnar
19451211-8078
Andel 1/2

Köp , Andel 1/2

Östman Eva Carina
19470208-8024
Andel 1/2

Köp , Andel 1/2

Inskr.dag

1986-07-16

1986-07-16

1986-07-16

1986-07-16

Aktbeteckning

86/1853

86/1853

86/1854

86/1854

Inteckningar

Besväras ej av sökt eller beviljad inteckning eller inskrivning.

Inskrivning

Nr

Inskr.dag

Aktnummer

Typ

1

1974-11-20

74/8810

Avtalsnyttjanderatt
TELE

Taxering

Taxeringsenhet: 321 - Hyreshusenhet, bostäder och lokaler

Id för tax.enhet: 300107-3

Taxering genomförd: 2016

Markvärde: 487 tkr

Byggnadsvärde: 2 000 tkr

Summa taxvärde: 2 487 tkr

Areal: 2 789 kvm

Hel registerfastighet

Hel registerfastighet

Samtaxering

Årjäng Smeden 2 (1 325 kvm)

Årjäng Smeden 13 (1 464 kvm)

Värderingsenheter

Hyrehusmark bostäder

Tax.värde: 235 tkr

Byggrätt ovan mark: 393 kvm

Riktvärde: 600

Riktvärdesomr: 1765060

Id.nr: 40275395

Hyreshusmark lokaler

Tax.värde: 252 tkr

Byggrätt ovan mark: 562 kvm

Riktvärde: 450 kr/kvm

Riktvärdesomr: 1765060

Id.nr: 40276395

Hyrehusbyggnad bostäder

Tax.värde: 1 180 tkr

Bostadsyta: 407 kvm

Nybyggnadsår: -

Värderingsår: 1978

Hyresintäkter: 300 Tkr/år

Om/tillbyggnadsår: 1989

Under byggnad: Nej

Hyreshusbyggnad lokaler

Tax.värde: 820 tkr

Lokalyta: 450 kvm

Nybyggnadsår: -

Värdeår: 1978

Hyresintäkter: 255 Tkr/år

Om/tillbyggnadsår: 1989

Under byggnad: Nej

Utdragsdatum	2018-12-06			
Fastighet	ÅRJÄNG SMEDEN *:14 Godkänd FR: 2013-10-07 Godkänd IR: 2013-09-19 Aktualitetsdatum IR: 2018-11-30 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig.			
Distrikt	Silbodal			
Tidigare beteckning	Fastighet	Aktbeteckning		
	S-ÅRJÄNG * SMEDEN:14	1784-89/1		
Ursprung	ÅRJÄNG ÅRJÄNG 3:54 ÅRJÄNG ÅRJÄNG 3:81 ÅRJÄNG ÅRJÄNG 3:85 ÅRJÄNG ÅRJÄNG 3:86 ÅRJÄNG ÅRJÄNG 3:88 ÅRJÄNG ÅRJÄNG 3:89 ÅRJÄNG ÅRJÄNG 3:91 ÅRJÄNG ÅRJÄNG 3:92 ÅRJÄNG ÅRJÄNG 3:87 ÅRJÄNG ÅRJÄNG 3:90 ÅRJÄNG ÅRJÄNG 3:83			
Adress	Högerudsvägen 44 67230 Årjäng		Kommundel: Silbodal	
Areal	Land: 953 kvm	Vatten: - kvm	Totalt: 953 kvm	
Koordinater fastighet	Omr.	N-koord	E-koord	Karta
	1	6587155.3	337243.2	-ÅRJÄNG
Åtgärder	Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Aktbeteckning	
	Tomtmätning	1947-02-06	17-ÅRG-605	
	Sammanläggning	1949-11-02	17-ÅRG-258	
	Fastighetsreglering	1989-04-28	1765-89/26	
Rättigheter grunduppgifter	Rättsfh.	Typ av rättighet	Ändamål	Aktbeteckning
	Last	Avtalsservitut	Se beskrivning	1765im-13/21956.1
		Beskr: Kraftledning		

Planer och bestämmelser	Planer	Datum	Aktbeteckning	
	Detaljplan Smeden	1990-04-23	1765-p90/4	
Lagfarter	Lagfart	Inskr.dag	Aktbeteckning	
	Östman Eva Carina 19470208-8024 Andel 1/2 Köpeskilling 10 000 Avser hela fastigheten	2002-05-08	02/12303	
	Köp , Andel 1/2	2002-05-08	02/12303	
	Östman Erik Gunnar 19451211-8078 Andel 1/2 Köpeskilling 10 000 Avser hela fastigheten	2002-05-08	02/12302	
	Köp , Andel 1/2	2002-05-08	02/12302	
Tidigare lagfart/tomträtt	Lagfart/Tomträtt	Inskr.dag	Aktbeteckning	
	Lagfaren ägare 212000-1835 Årjängs Kommun Box 906 67229 Årjäng		67/342	
	Köp , Andel 1/1 Överlåten andel 1/1 Lagfartsanm: Anmärkning, Akt: 88/2842			
Inteckningar	Besväras ej av sökt eller beviljad inteckning eller inskrivning.			
Inskrivning	Nr	Inskr.dag	Aktnummer	Typ
	1	2013-09-19	13/21956	Avtalsservitut
	Kraftledning			
Taxering	Taxeringsenhet: 498 - Industrienhet övrig mark (gatu- och parkmark) tax.värde 0 kr			
	Id för tax.enhet:	304962-3	Markvärde:	- tkr
	Taxering genomförd:	2013	Byggnadsvärde:	- tkr
			Summa taxvärde:	- tkr
			Areal:	953 kvm
	Hel registerfastighet			
Värderingsenheter				

Fotografier







Egna anteckningar

KUNSKAP • ENGAGEMANG • RESULTAT

Real Advice är en rådgivningsfirma med specialistkompetens inom förmedling av kommersiella fastigheter, hyresförhandling och bostadsrättsombildning. Vår rådgivning baseras på 20 års erfarenhet av finans- och fastighetsmarknaden och kännetecknas av en passion för fastigheter och fastighetsaffärer.