

FÖRSÄLJNINGSPROSPEKT

Industrifastighet i Sysslebäck

Torsby Skyllbäck 1:440
Industrivägen 4



Innehåll

4 FÖRMEDLINGSUPPDRAG

6 ÖVERSIKT

8 Sammanfattning

9 Investeringsaspekter

10 MARKNADEN

11 Torsby

12 FASTIGHETEN

14 Torsby Skyllbäck 1:440

15 Fastighetsbilder

22 FINANSIELL INFORMATION

25 Övrig finansiell information

26 FÖRSÄLJNINGSPROCESS

BILAGOR

30 A – Fastighetskarta

31 B – Planritning

32 C – Fastighetsregisterutdrag

34 D – Fotografier

realadvice.se



Förmedlingsuppdrag

UPPDRAG

Torsby kommun ("Säljaren") äger fastigheten Skyllbäck 1:440 ("Fastigheten") i Torsby kommun. Säljaren planerar att avyttra Fastigheten genom sedvanlig överlåtelse av fast egendom. Real Advice Sweden AB ("Real Advice") har av Säljaren anlitats som exklusiv rådgivare i försäljningsprocessen.

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.

Avvikelser 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 slutgiltig köpare av Fastigheten.

© 2023 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 Fastigheten eller försäljningsprocessen skall ställas till någon av nedanstående personer. Under inga omständigheter får personal anställd hos Säljaren eller hyresgäster i Fastigheten kontaktas utan medgivande från Real Advice.

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

DEFINITIONER

Fastigheten	Torsby Skyllbäck 1:440
Bruksarea	Bruksarea enligt uppgifter från Säljaren
Bruttointäkter	Hyra innan avdrag för intäktsbortfall
Nettointäkter	Hyra efter avdrag för intäktsbortfall
Säljaren	Torsby kommun
Real Advice	Real Advice Sweden AB

ÖVERSIKT



Sammanfattning

TORSBY SKYLLBÄCK 1:440

Fastigheten är belägen i orten Syssleback i Torsby kommun. Syssleback ligger cirka 1 mil från Branäs skid-anläggning, 8 mil från Torsby och 17 mil från Karlstad.

På Fastigheten finns en byggnad innehållande lokaler för industri, kontor och tält. Uthyrningsbar area upp går till 3 751 kvm. Tidigare har det bedrivits båttillverkning i lokalerna med Nimbus båtar. De senare åren nyttjades lokalerna möbeltillverkning och Samhalls trätillverkning av sängar åt Ikea.

Fastigheten är tomställd och nu finns möjlighet för dig som köpare att anpassa lokalerna efter egen verksamhet alternativt för uthyrning.

DRIFTNETTO

Normaliserat driftnetto för Fastigheten beräknas uppgå till 628 tkr, motsvarande 167 kr per kvm. Hyresvärdet består av beräknad vakanshyra för lokalerna. Vakanshyra för industri har beräknats enligt schablon med hänsyn taget för jämförbara uthyrningar. Vakans-risken har bedömts uppgå till 15 % för kontor och tält och 25 % för industri.

Samtliga kostnader i prospektet avseende försäkring, värme, el, vatten och sophämtning är baserade på schabloniserade kostnader med utgångspunkt från sedvanliga hyresavtal där hyresgästen ansvarar för huvudsakliga driftkostnader. Kostnad för skötsel och underhåll har beräknats med utgångspunkt från schabloner. Kostnad för fastighetsskatt har beräknats enligt gällande skatteregler för inkomstår 2023. Kostnad för administration ingår inte sammanställningen.

FÖRSÄLJNINGSPROCESS

Intressenter bjuds att inkomma med indikativa bud på Fastigheten i enlighet med instruktioner på sida 27 i prospektet.

DRIFTNETTO	Budget		
	Area m²	tkr	kr/kvm
Summa bruttohyra		1 062	283
Intäktsbortfall		18	5
Nettointäkter	3 751	1 044	278
Drift- och underhåll		405	108
Fastighetsskatt		11	3
Nettokostnader		416	111
Driftnetto		628	167

ÖVERSIKT

Fastighetsbeteckning	Torsby Skyllback 1:440
Adresser	Industrivägen 4, 6
Taxeringsvärde, tkr	2 029
Tomtareal, kvm	18 864*
Uthyrbar area, kvm	3 751
Pantbrev, tkr	0

* Fastigheten genomgår en avstyckning av fjärrvärmeanläggningen. Ny tomtarea efter avstyckning uppgår till cirka 17 500 kvm.

Investeringsaspekter



EGENANVÄNDARE

- Möjlighet för egenanvändare att förvärva Fastigheten och nyttja hela fastigheten för egen verksamhet.

ANPASSNINGSBARA LOKALER

- Byggnaden har anpassningsbara lokaler med flertalet portar och öppna industriytor som passar olika typer av verksamheter.

PRISVÄRDA LOKALER

- Fastigheten erbjuds till marknaden för ett utgångspris om 2 400 000 kr motsvarande cirka 738 kr per kvm.

Torsby



Torsby kommun är belägen i norra värmland och gränsar i norr och väster till de norska kommunerna Trysil, Våler, Åsnes, Grue och Kongsvinger, i sydväst till Arvika kommun, i söder till Sunne kommun, i sydost till Hagfors kommun och i öster till Malung-Sälens kommun. Kommunen hade i slutet av 2021 ett invånartal om 11 496 invånare.

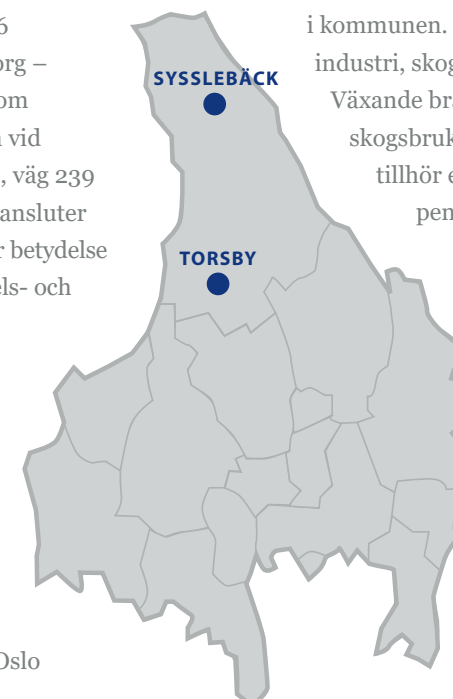
Torsby kommun genomkorsas av flera riksvägar. Dels europavägarna E16 (Bergen – Gävle) och E45 (Göteborg – Karesuando) samt riksväg 62 genom Klarälvdalen (Karlstad – Långflon vid norska gränsen) och tvärpendlern", väg 239 mellan Ekshärad och Torsby som ansluter till E16 i Torsby. Vägarna är av stor betydelse för Torsbys utveckling som länsdels- och kommuncentrum och för goda kontakter med andra regioner.

Järnvägen genom Fryksdalen kallas Fryksdalsbanan och betraktas av många som Sveriges vackraste järnväg. Med denna upprätthålls järnvägs- trafiken mellan Torsby-Kil med möjlighet till byte mot Göteborg/Oslo samt Karlstad/Stockholm.

Torsby flygplats ligger ca 2,5 km norr om Torsby tätort. Flygplatsen är klassad som instrumentflygplats och har reguljär linjetrafik tur och retur Torsby-Hagfors-Arlanda två gånger varje vardag.

Arbetsmarknaden i Torsby kommun står för mångfald, bredd och framåtanda. Torsby kommun har en låg arbetslöshet och det skapas årligen ca 90 nya företag i kommunen. De största privata näringarna är tillverkande industri, skogsverksamhet, handel och byggverksamhet. Växande branscher är företags-, och privata tjänster, skogsbruk och hotell och restaurang. Torsby kommun tillhör en stor arbetsmarknadsregion med dagspendlingsavstånd till många närliggande kommuner i Värmland och även till Norge.

I Torsby kommun finns ett stort antal anläggningar, idrottsplatser, spår, leder och naturområden där du kan ägna dig åt den idrott eller det friluftsliv du önskar. Förutom Sveriges första inomhusarena för längdskidåkning finns det motionsspår, cykelleder, asfalterade elljusspår (rullskidbana) och en frisbeegolfpark vid Torsby Skidtunnel & Sportcenter.



FASTIGHETEN



Torsby Skyllbäck 1:440

LÄGE

Fastigheten är belägen i Sysseleby med adressen Industrivägen 4 och 6. Sysseleby ligger i norra Värmland i Torsby kommun. Kommunikationerna är goda med riksväg 62 som går genom från Värmlands centralort Karlstad upp till norska gränsen.

FASTIGHETEN

På Fastigheten finns en industribyggnad innehållande lokaler för kontor, lager, verkstad och industri. Förutom huvudbyggnaden finns även tält. Byggnaden uppfördes under 1977 med platta på mark. Uppvärmning sker via fjärrvärme och byggnaden är anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Taket består av takpapp och fönstren är 2-glas.

UTHYRBAR AREA

Fastighetens uthyrbara area uppgår till 3 751 kvm fördelat på kontor, lager, verkstad och tält. Den obebyggda delen av Fastigheten består av grönytor och parkeringsplatser.

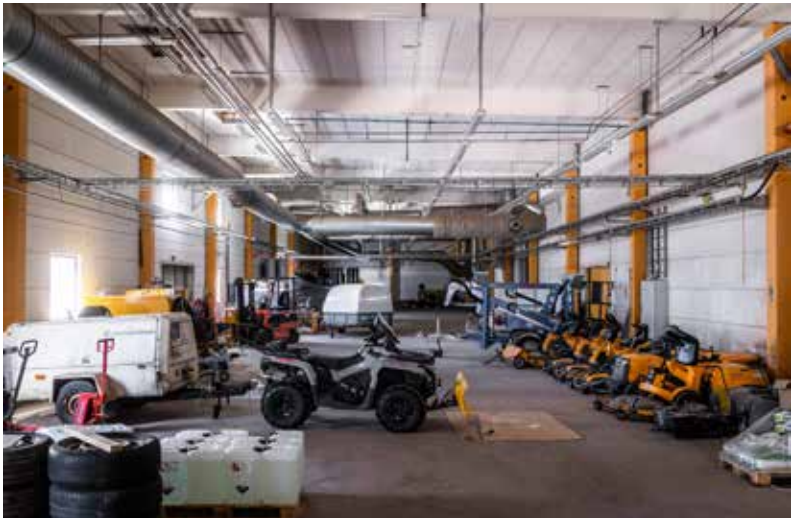
TEKNISK BESKRIVNING

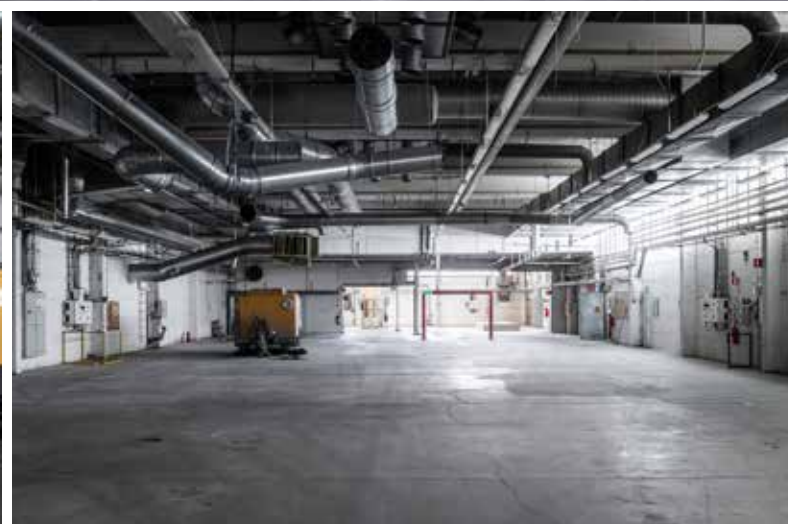
Nybyggnadsår	1977
Grund	Platta på mark
Stomme	Stål
Fasad	Tegel
Fönster	2-glas
Tak	Takpapp
Uppvärmning	Fjärrvärme
Vatten och avlopp	Kommunalt
Ventilation	Från- och tilluftssystem
OVK	Upprättas innan tillträde
Energideklaration	Upprättas innan tillträde

ÖVERSIKT

Fastighetsbeteckning	Torsby Skyllbäck 1:440
Adresser	Industrivägen 4, 6
Taxeringsvärde, tkr	2 029
Tomtareal, kvm	18 864*
Uthyrbar area, kvm	3 751
Pantbrev, tkr	0

* Fastigheten genomgår en avstyckning av fjärrvärmeanläggningen. Ny tomtarea efter avstyckning uppgår till cirka 17 500 kvm.









FINANSIELL INFORMATION



Finansiell information

HYRESVÄRDE

Hyresvärde för Fastigheten bedöms uppgå till 1 062 tkr, motsvarande 283 kr per kvm. Hyresvärdet består av beräknad vakanshyra för lokalerna. Vakanshyra för industri har beräknats enligt schablon med hänsyn taget för jämförbara uthyrningar. Vakans-risken har bedömts uppgå till 15 % för kontor och tält och 25 % för industri.

KOSTNADER

Samtliga kostnader i prospektet avseende försäkring, värme, el, vatten och sophämtning är baserade på schabloniserade kostnader vid sedvanliga hyresavtal där hyresgästen står för merparten av driftkostnaderna i byggnaden. Kostnad för skötsel och underhåll har beräknats med utgångspunkt från schabloner. Kostnad för fastighetsskatt har beräknats enligt gällande skatte-regler för inkomstår 2023. Kostnad för administration ingår inte i sammanställningen.

DRIFTNETTO

Med ovanstående information om hyresvärde och kostnader bedöms driftnetto för Fastigheten uppgå till 457 tkr, motsvarande 141 kr per kvm.

DRIFTNETTO	Area m²	Budget	
		tkr	kr/kvm
Hyra industri	3 051	992	325
Hyra tält	700	70	100
Summa bruttohyra	3 751	1 062	283
Vakansrisk	25 %	18	-
Intäktsbortfall		18	-
Nettointäkter		1 044	278
Försäkring		19	5
Värme		-	-
El		56	15
Vatten		56	15
Sophämtning		30	8
Skötsel		94	25
Underhåll		131	35
Övrigt		19	5
Fastighetsskatt		11	3
Nettokostnader		416	111
Driftnetto		628	167
Nettokostnader		366	113
Normaliserat driftnetto		457	141

Övrig finansiell information

TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021 tkr	2022 tkr
Värme	379	281
El	269	264
Vatten	39	29
Sophämtning	10	30
Summa	697	603



FÖRSÄLJNINGSPROCESS

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 Real Advice 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.
- Inga anställda övertas.
- 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 vara Real Advice tillhanda på nedanstående adress.

Real Advice

Tullhusgatan 1B

652 26 Karlstad

E-post: richard.patre@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

Säljaren förbehåller sig fri prövningsrätt 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 någon av nedanstående personer. Under inga omständigheter får personal anställd hos Säljaren eller hyresgäster i Fastigheten kontaktas utan medgivande från Real Advice.



RICHARD PATRÉ

reg fastighetsmäklare

073-946 20 70

richard.patre@realadvice.se

BILAGOR

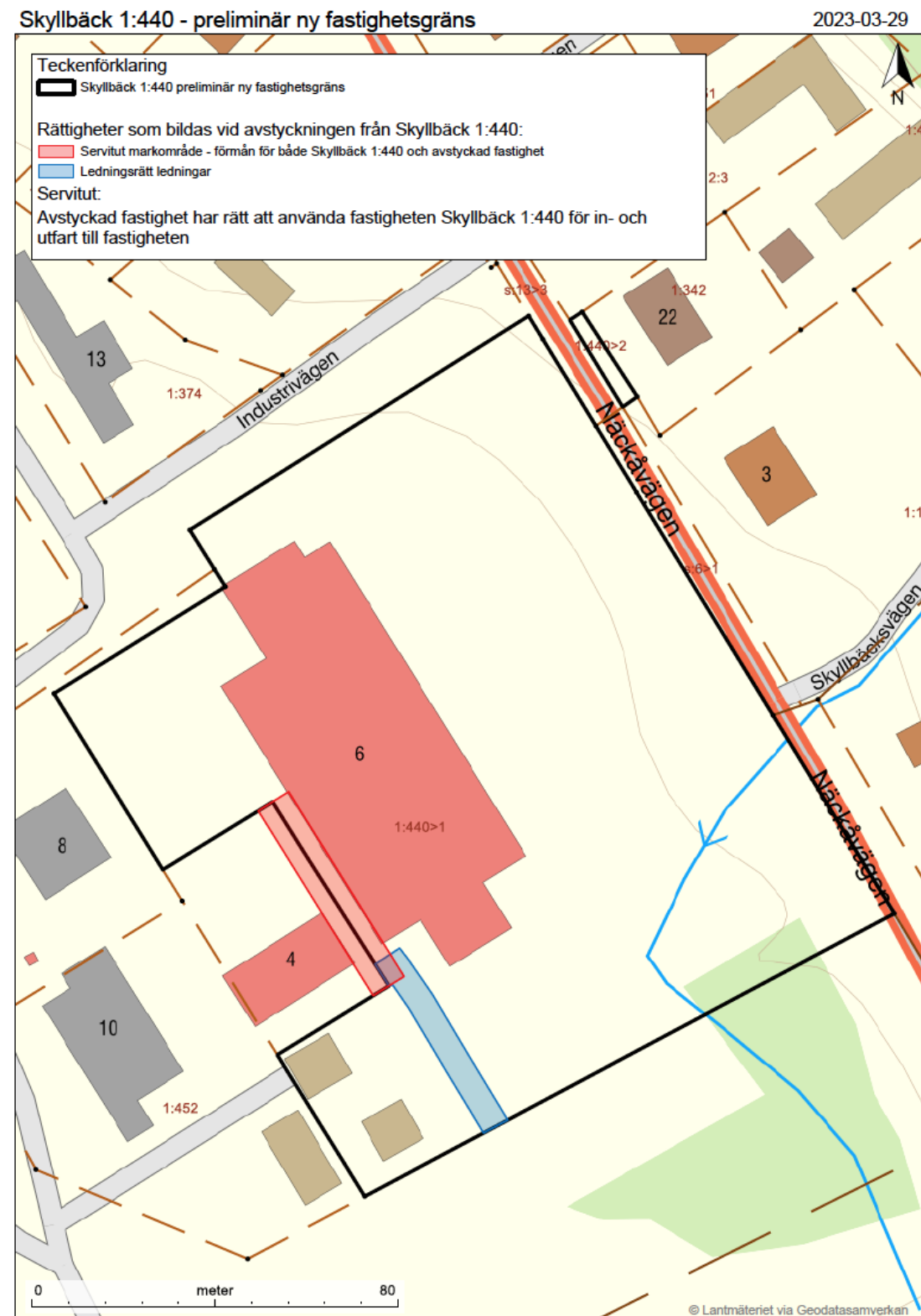
A – FASTIGHETSKARTA

B – FASTIGHETSREGISTERUTDRAG

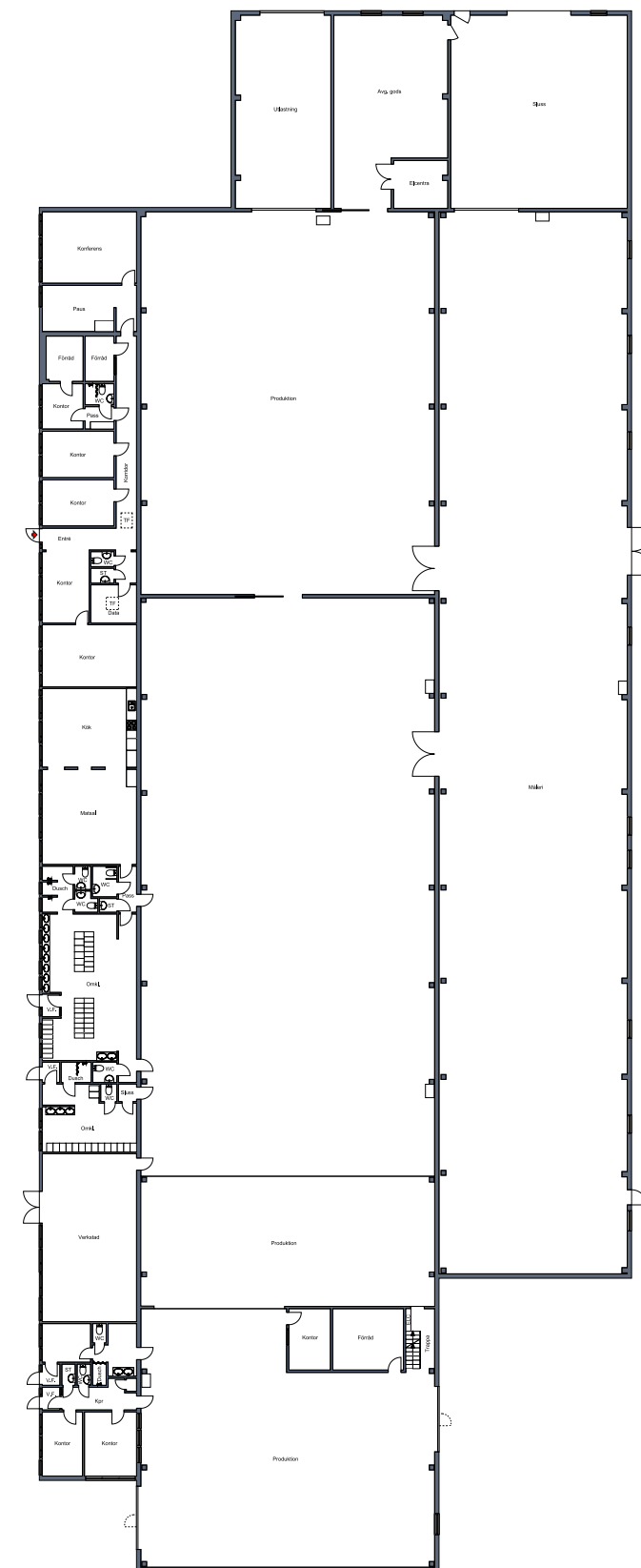
C – PLANRITNING

D – FOTOGRAFIER

Fastighetskarta



Planritning



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

Fastighetsregisterutdrag

FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
TORSBY SKYLLBÄCK 1:440 Nyckel: 170216543 UUID: 909a6a72-d682-90ec-e040-ed8f66444c3f Socken: Dalby Distrikt: Dalby Nr: 213095	2012-02-01	2019-03-08 12:12	2023-03-20

ADRESS			
Industrivägen 4, 6 680 60 Sysseleback			

LÄGE, KARTA			
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1	6734880.7	383706.7	
2	6734968.7	383735.1	

AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	18 864 kvm	18 864 kvm	0 kvm

LAGFART			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-1777 TORSBY KOMMUN 685 80 TORSBY Köp: 2015-11-02 Andel: 1/1 Köpeskilling: 5 600 000 SEK Avser hela fastigheten	1/1	2015-12-15	D-2015-00584925:1

TIDIGARE ÄGARE			
Tidigare lagfarna ägare	Inskrivningsdag	Akt	
556448-1397 Samhall Aktiebolag Klarabergsviadukten 90 HUS C BOX 27705 111 64 STOCKHOLM Köp: 1997-04-01 Andel: 1/1 Ingen köpeskilling redovisad. Överlåten andel: 1/1	1997-05-23 Nytt beslut: 1997-12-04	97/4587 97/10591	
212000-1777 TORSBY KOMMUN 685 80 TORSBY Köp: 1970-02-15 Ingen köpeskilling redovisad. Lagfartsanmärkning: Anmärkning Akt: 88/2703 Överlåten andel: 1/1		70/232	

ANTECKNINGAR och INTECKNINGAR			
Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning eller inteckning.			

AVTALSRÄTTIGHETER			
Nr	Rättighet	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut: KRAFTLEDNING MM	1973-10-31	73/6358

RÄTTIGHETER Berörkrets				
Rättigheter till förmån eller last för Fastighet				
TORSBY SKYLLBÄCK 1:440				
RÄTTIGHETER				
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
KRAFTLEDNING MM	Last	Avtalsservitut	1973-10-31 Senast ändrad: 2012-02-01	17-IM4-73/6358.1
	Anmärkning: Ej fullständigt utredd Beskrivning: KRAFTLEDNING MM			
	Ätgärd			
	Rättigheten har bildats: 1973-10-31 Berörkrets ändrad: Avstyckning, 1997-10-31			1737-97/77
V.A LEDNINGAR	Last	Ledningsratt	1997-10-31	1737-97/77.1
	Ätgärd			
	Rättigheten har bildats: Ledningsåtgärd, 1997-10-31			

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
Planer	Datum	Akt
Detaljplan: SKYLLBÄCK 1:405 M FL	1994-08-25 Laga kraft: 1994-09-20 Genomf. start: 1994-09-21 Genomf. slut: 1999-09-20 Senast ajourföring: 2023-02-06	1737-P94/19 1737 17-PLE-D63
Byggnadsplan: SLÄTTENE 1:111 M FL	1972-08-01 Senast ajourföring: 2023-02-21	17-V-688 1737 PLE-DAL-40

Källa: Lantmäteriet; FASGTA2 TORSBY SKYLLBÄCK 1:440
Värderingsdata, Norra Torggatan 1, 434 30 KUNGSBACKA, Tel: +46 300 735 70

Sidan 1 av 2
2023-03-21 13:11

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR	
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT	
Delområde för andra anm.: BERÖR OREG SAMF VÅGMARK	

TAXERINGSINFORMATON			
Taxeringsenhet	Taxeringsår		
INDUSTRIENHET, ANNAN TILLVERKNINGSINDUSTRI (426)	2019		
221207-6 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.			
Taxvärde	Taxvärde byggnad	Taxvärde mark	Areal
2 029 000 SEK	1 464 000 SEK	565 000 SEK	18864 kvm
Värderingsenhet industrimark 300403623			
Taxvärde	Riktvärdeområde	Justeringsorsak	
565 000 SEK	1737072		
Areal	Riktvärde byggrätt		
Värderingsenhet produktionslokaler värderad enligt avkastningsmetoden 300478634			
Taxvärde	Riktvärdeområde	Justeringsorsak	
1 151 000 SEK	1737072		
Värdeår	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	
1977	1975	1997	
Lokalyta	Standardpoäng	Saneringsmogen	
2490 kvm	29	Nej	
Värderingsenhet kontor värderad enligt avkastningsmetoden 300478635			
Taxvärde	Riktvärdeområde	Justeringsorsak	
203 000 SEK	1737072		
Värdeår	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	
1977	1975	1997	
Lokalyta	Standardklass	Saneringsmogen	
416 kvm	Enkla	Nej	
Värderingsenhet lager värderad enligt avkastningsmetoden 300749195			
Taxvärde	Riktvärdeområde	Justeringsorsak	
22 000 SEK	1737072		
Värdeår	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	
1977	1975	1997	
Yta lagerutrymme	Standardklass	Saneringsmogen	
100 kvm	Mycket enkel	Nej	
Värderingsenhet lager värderad enligt avkastningsmetoden 300478638			
Taxvärde	Riktvärdeområde	Justeringsorsak	
88 000 SEK	1737072		
Värdeår	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	
1977	1975	1997	
Yta lagerutrymme	Standardklass	Saneringsmogen	
308 kvm	Enkel	Nej	

ÅTGÄRDER		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Ledningsåtgärd	1997-10-31	1737-97/77

URSPRUNG	
TORSBY SKYLLBÄCK 1:404	

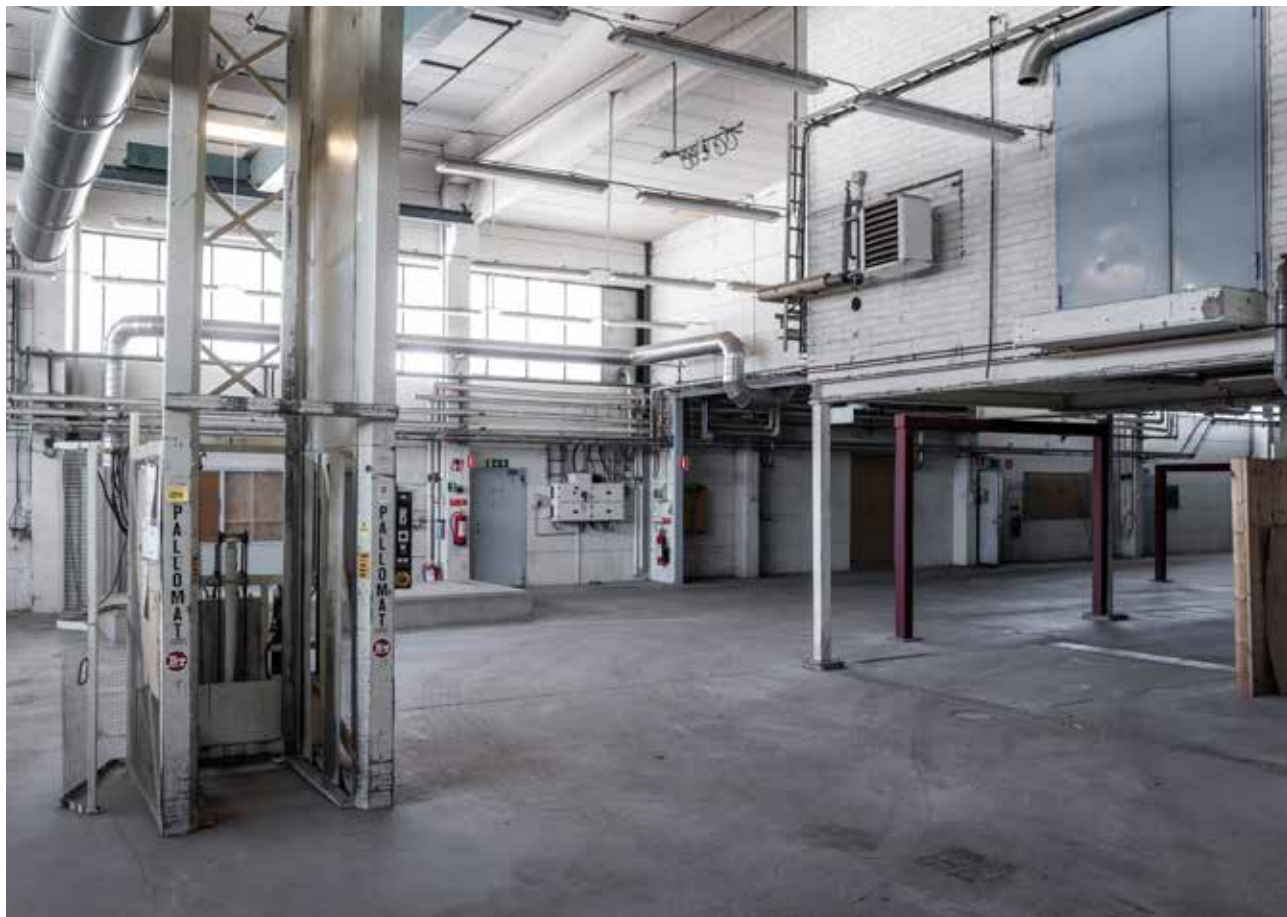
Källa: Lantmäteriet; FASGTA2 TORSBY SKYLLBÄCK 1:440
Värderingsdata, Norra Torggatan 1, 434 30 KUNGSBACKA, Tel: +46 300 735 70

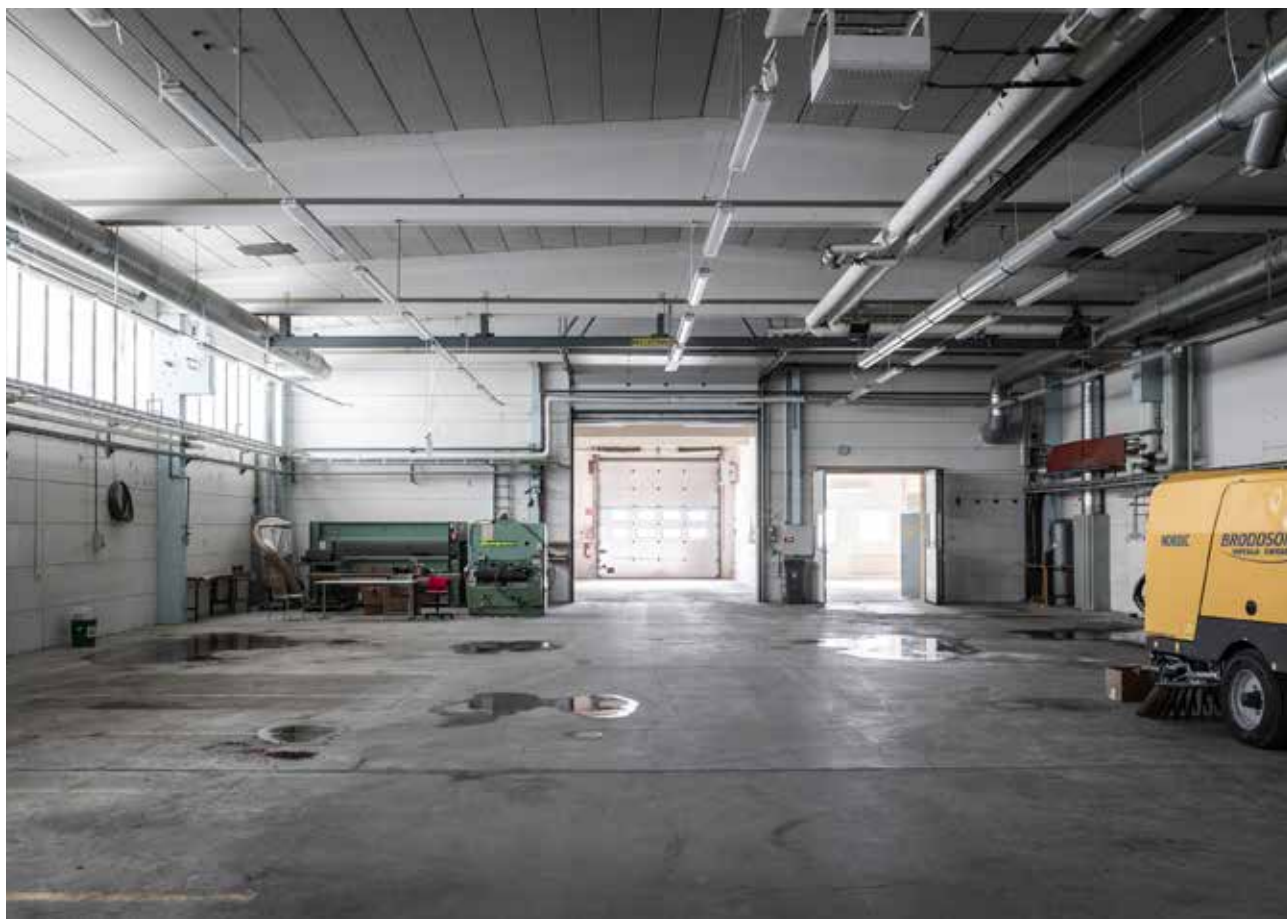
Sidan 2 av 2
2023-03-21 13:11

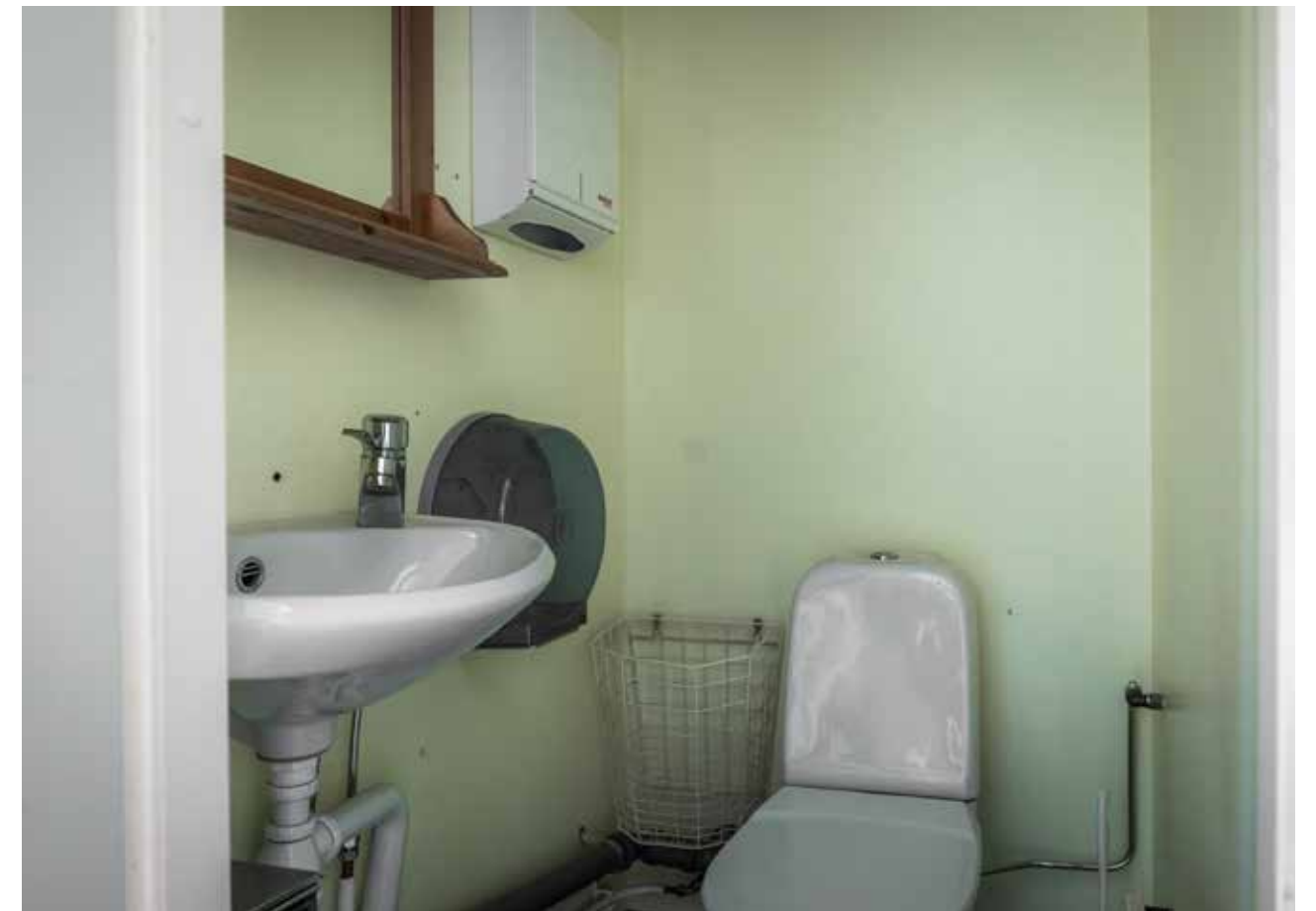
Fotografier













Egna anteckningar

FASTIGHETSFÖRMEDLING – LOKALFÖRMEDLING – BOSTADSRÄTTSOMBILDNING

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, yrkesstolthet och ett engagemang utöver det vanliga.