

FÖRSÄLJNINGSPROSPEKT

Nyproduktion av industrilokaler på Bråtebäcken upp till 9 000 kvm

Bråtebäcksvägen 41, Karlstad

Nya
etablerings-
möjligheter!



Innehåll

4 FÖRMEDLINGSUPPDRAG

- 6 Sammanfattning
- 7 Investeringsaspekter

8 MARKNADEN

- 9 Karlstad
- 10 Bostadsmarknaden

18 UTHYRNINGSPROCESS

BILAGOR

- 21 A – Plankarta
- 22 B – Fastighetskarta
- 23 C – Fastighetsregisterutdrag
- 24 D – Fotografier



realadvice.se



Förmedlingsuppdrag

UPPDRAG

Ortion AB ("Bolaget") äger fastigheten Bråtebäcken 1:16 ("Fastigheten") i Karlstad kommun. Bolaget ägs av Infrakraft Holding AB och Holth Holding AB ("Säljarna").

Säljarna planerar att nyproducera lokaler inom Fastigheten till extern hyresgäst. Real Advice Sweden AB ("Real Advice") har av Säljarna anlitats som exklusiv rådgivare i uthyrningsprocessen.

UTHYRNINGSPROSPEKT

Detta prospekt har upprättats av Real Advice på uppdrag av Säljarna. Prospektet syftar till att utgöra underlag för en vidare diskussion avseende uthyrning av lokal inom Fastigheten. 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 Fastigheten. Säljarna 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 uthyrningsprocessen skall ställas till någon av nedanstående personer. Under inga omständigheter får personal anställd hos Säljarna kontaktas utan medgivande från Real Advice.

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

DEFINITIONER

Fastigheten	Bråtebäcken 1:16
Bolaget	Ortion AB (559401-9191)
Bruksarea	Bruksarea enligt uppgifter från Säljaren
Säljarna	Infrakraft Holding AB (559197-8282) Holth Holding AB (556929-0165)
Real Advice	Real Advice Sweden AB

Sammanfattning

NYPRODUCERADE LOKALER PÅ BRÅTEBÄCKEN

Nu finns möjlighet att hyra nyproducerade lokaler på industriområdet Bråtebäcken i Karlstad. Lokalerna är anpassas helt efter önskemål och överenskommelse med hyresgäst. Lokalernas storlek är anpassningsbara och kan uppgå till cirka 4 000 kvm till 9 000 kvm.

Området Bråtebäcken är ett nyetablerat industriområde i östra Karlstad intill E18 cirka 3 km från Välsvikens handelsområde samt cirka 10 kvm från centrum. Etableringarna startade under 2018 och 2019 och i området finns företag som Zeppelin-Cat, Jetpak, Ramudden och EnerSys.

DETALJPLAN

Här tillåter detaljplanen etablering av industriverksamhet i ett område med varierande fastighetsstorlekar där det även är möjligt att etablera tung, störande och utrymmeskrävande verksamhet. Närheten till E18 skapar god tillgänglighet och ett bra skyltläge längsmed motorvägen.

UTHYRNINGSPROCESS

Intressenter hänvisar att kontakta Richard Patré på Real Advice för mer information och visning av Fastigheten.

DETALJPLAN

Detaljplan	1780K-66-P2012-12
Laga kraft	2012-09-24
Mark	Industri
Totalhöjd, m	25

ÖVERSIKT

Fastighetsbeteckning	Bråtebäcken 1:16
Adresser	Bråtebäcksvägen 41
Tomtareal, kvm	12 025
Uthyrbar area, kvm	4 000 – 9 000

Investeringsaspekter

NYPRODUCERADE LOKALER

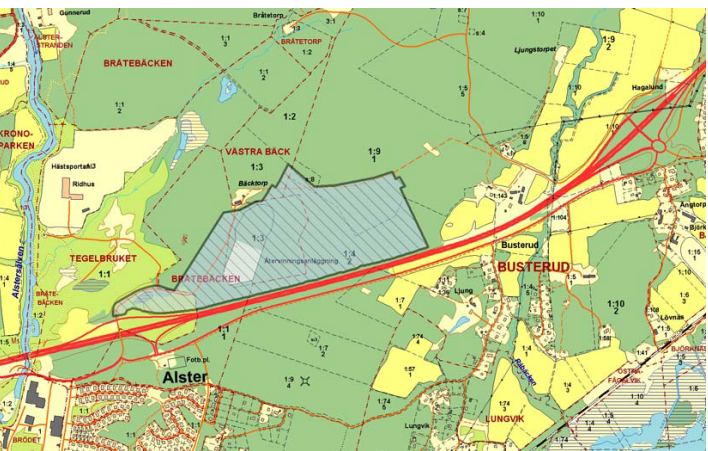
- Här finns möjlighet att anpassa lokalerna precis efter hyresgästens behov

GODA KOMMUNIKATIONER

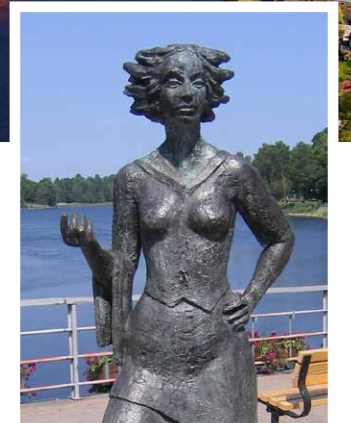
- Området Bråtebäcken ligger precis intill E18 med egen avfart till området. Närhet till Välsvikens handelsområde samt cirka 10 km till Karlstad centrum.

GENERÖS DETALJPLAN

- Detaljplanen för området som vann laga kraft under 2012 har generösa riktlinjer med möjlighet att bygga en stor byggnad med bygghöjd om 25 m samt en area om cirka 4 000 till 9 000 kvm.



Karlstad



Karlstad ligger på Klarälvens delta vid Vänerens norra strand mitt emellan Stockholm och Oslo. Karlstads kommun har cirka 95 000 invånare och är Sveriges 22:a största kommun.

Karlstad är residensstad i Värmlands län och bildar tillsammans med Forshaga, Grums, Hammarö och Kil den så kallade Karlstadsregionen som omfattar sammanlagt 144 000 invånare.

Karlstad är en stark besöks- och handelsstad som erbjuder stora arrangemang och ett brett shoppingutbud. Karlstad har även ett högt handelsindex och mycket kompetens inom till exempel massa, papper och förpackningar.

Karlstad har ett av Sveriges yngsta universitet med cirka 16 300 studenter som studerar till bland annat jurist, civilingenjör, civilekonom och sjuksköterska. Här

finns ett stort centralsjukhus och många viktiga myndigheter, som till exempel Konsumentverket, Pensionsmyndigheten, Rekryteringsmyndigheten och Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB).

Kommunikationerna till och från Karlstad är goda med närhet både till Stockholm, Göteborg och Oslo. Tågavgångarna är många, vägnätet är bra och med egen flygplats, Karlstad Airport, går det snabbt att ta sig till Arlanda i Stockholm.



Bostadsmarknaden

BEFOLKNINGSUTVECKLING

Karlstad är en tillväxtort med stark befolkningstillväxt. Under de senaste tio åren har folkmängden ökat med i genomsnitt 926 invånare per år. 2021 uppgick befolkningen till 95 282 personer, en ökning motsvarande 458 invånare från 2020. Enligt den senaste befolkningsprognosen väntas antalet invånare i Karlstad kommun öka till 99 585 personer fram till och med år 2030.

BOSTADSMARKNADEN

Bostadsmarknaden i Karlstad präglas sedan många år tillbaka av bostadsbrist med ett underskott på bostäder i både centralorten och i kommunen som helhet. Det är framför allt mindre lägenheter i centrala Karlstad som efterfrågas. Vid utgången av år 2021 fanns totalt 51 390 bostäder i Karlstad, varav 16 784 småhus och 30 958 lägenheter i flerbostadshus. Under perioden 2012–’ och 2021 färdigställdes i genomsnitt 486 bostäder per år, varav 17 % småhus och 83 % lägenheter i flerbostadshus. Upplåtelseformen för färdigställda lägenheter i flerbostadshus under perioden var 58 % som hyresrätt. Under 2022 och 2023 väntas drygt 2 830 nya bostäder påbörjas varav cirka 95 % flerbostadshus och 5 % småhus.

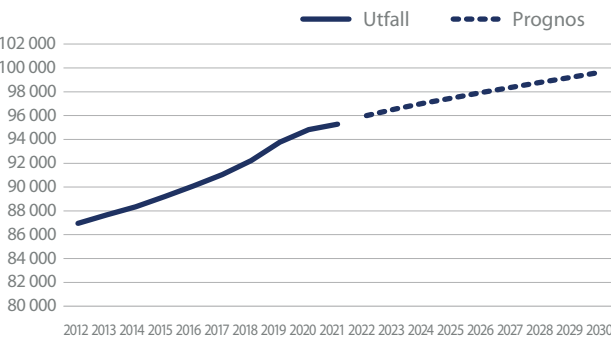
HYRESNIVÅER KONTOR

Det har under en längre tid funnits en obalans på kontorsmarknaden i Karlstads stadskärna. Efterfrågan på moderna kontorslokaler i A-lägen har varit hög, något som tydligt speglats i de nybyggnationsprojekt som nyligen färdigställts inom Karlstads tätort. Idag befinner sig kontorsmarknaden i mer balans än tidigare. Hyresnivåerna för kontorslokaler i A-lägen varierar mellan 1 200–2 300 kr per kvm.

NÄRINGSLIVET

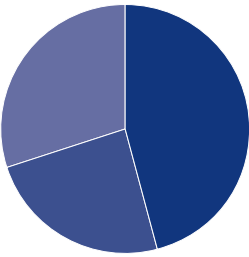
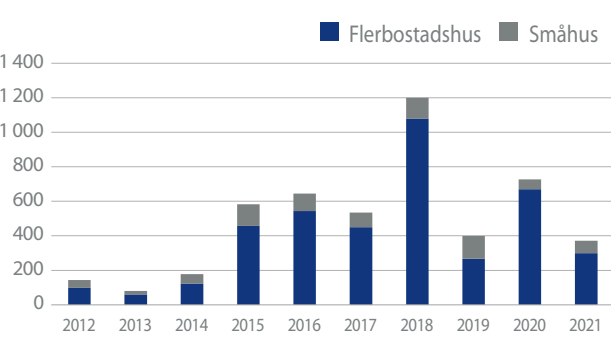
Karlstads detaljhandel har en god utveckling. År 2019 omsatte dagligvaruhandeln och sällanköpshandeln i Karlstad tillsammans 9 463 miljoner kronor, varav dagligvaruhandel stod för 3 632 miljoner kronor och sällanköpshandeln 5 831 miljoner kronor. Det innebär en tillväxt av handeln i Karlstad från 2020 till 2021 på 4 procent. Det motsvarar en ökning om 344 miljoner kronor. Största arbetsgivare i Karlstad är Karlstad kommun och Region Värmland med 7 875 respektive 6 975 anställda. Största privata arbetsgivare är Valmet med 725 anställda.

BEFOLKNINGSUTVECKLING



BOSTADSBESTÅND	Antal	Andel
Småhus hyresrätt	459	1 %
Småhus bostadsrätt	868	2 %
Småhus äganderätt	15 456	30 %
Flerbostadshus hyresrätt	19 340	38 %
Flerbostadshus bostadsrätt	11 618	23 %
Övriga bostäder	3 649	7 %
Summa	51 390	100 %

NYPRODUCERADE BOSTÄDER



BOSTADSBESTÅND

Hyresrätt	46 %
Bostadsrätt	24 %
Äganderätt	30 %

NYPRODUKTION

	Område	Köpeskilling	
		tkr	kr/kvm
BRF Fenix 12	Sundsta	170 573	60 670
BRF Bryggpalatset	Inre hamn	175 418	45 909
BRF Kanoten	Inre hamn	377 241	41 597
BRF Regementet 5	Kasernhöjden	30 675	51 641
BRF Grand Hotell	Tingvallastaden	156 018	53 855
Summa		909 925	50 734









UTHYRNINGSPROCESS

Uthyrningsprocess

UTHYRNINGSPROCESS

Intressenter inbjuds härmed att kontakta Richard Patré för mer information och erbjuds visningar av Fastigheten. Kontakta Real Advice för att boka tid för visning.

FÖRHANDLING

Intressenter tillsammans med mäklaren och Säljaren ser över hyresgästens behov och lokalanpassningar. Efter genomgång av ritningar, kostnadskalkyler etc tar Säljaren fram ett utkast på hyresavtal med riktlinjer för lokaler samt hyresnivåer.

FRI PRÖVNINGSRÄTT

Säljarna förbehåller sig fri provningsrätt. Säljarna och Real Advice förbehåller sig rätten att när som helst avbryta alla diskussioner avseende uthyrning av Fastigheten.

KOSTNADER

Intressenter svarar själv för samtliga egna kostnader som uppkommer i samband med utvärderingen av uthyrningsobjektet.

KONTAKTUPPGIFTER

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



RICHARD PATRÉ

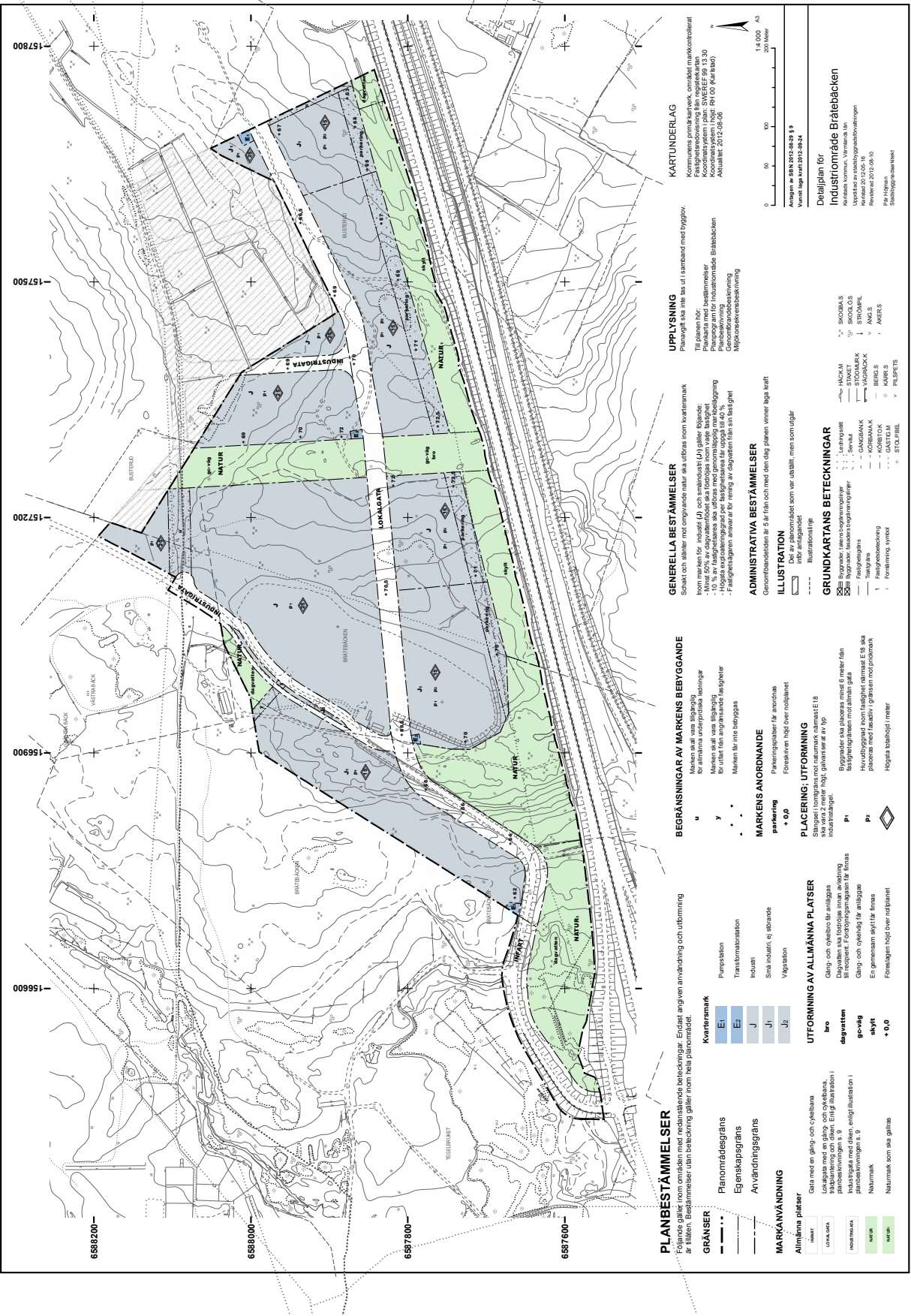
reg fastighetsmäklare

073-946 20 70

richard.patre@realadvice.se

- A – PLANKARTA
- B – FASTIGHETSKARTA
- C – FASTIGHETSREGISTERUTDRAG
- D – FOTOGRAFIER

Plankarta



Fastighetskarta



Fastighetsregisterutdrag

</

Fotografier







Egna anteckningar

Handwriting practice lines consisting of 20 horizontal dotted lines.



KUNSKAP • ENGAGEMANG • RESULTAT

Real Advice är en rådgivningsfirma med specialistkompetens inom förmedling av kommersiella fastigheter, hyresförhandling och bostadsrättsombildning. Vår rådgivning baseras på 25 års erfarenhet av finans- och fastighetsmarknaden och kännetecknas av en passion för fastigheter och fastighetsaffärer.