



Industrifastighet
med fantastiskt läge
Sundsvall



Innehåll

Index

Inledande information	4
Bakgrund	4
Kontaktpersoner	5
Transaktionsprocessen	6
Projektbeskrivning	8
Projektdata och ekonomi	10
Bilder	12

Bilagor

1. Datarum Verkstaden 6 och Verkstaden 7



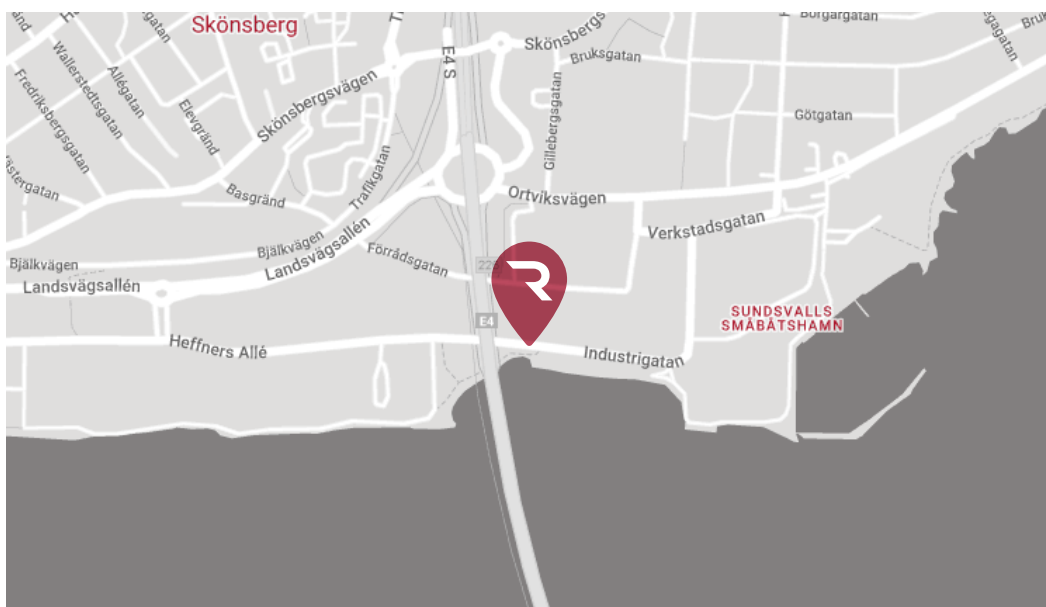
Inledande information

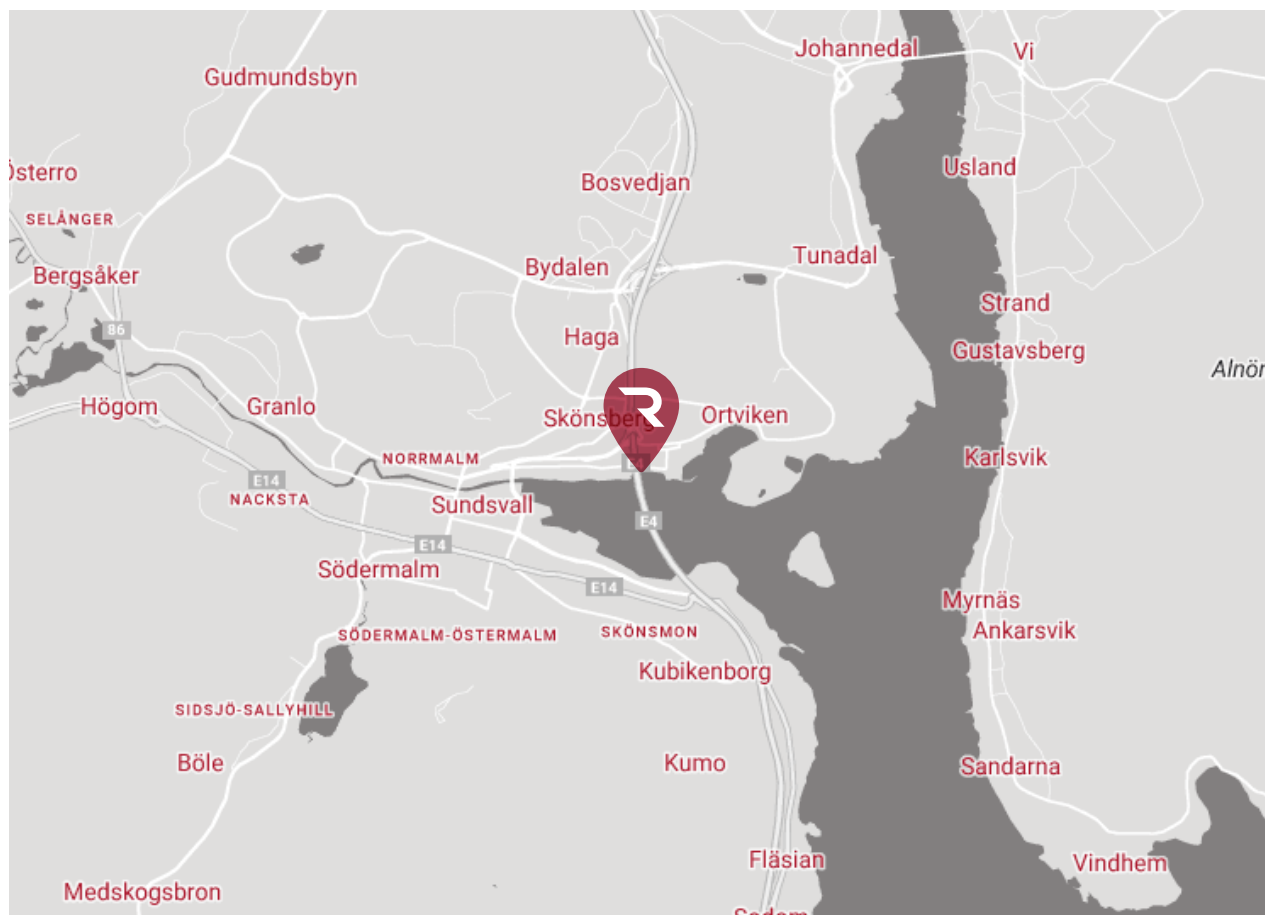
Bakgrund

Rosengren & Co har på uppdrag av Q Link AB (556538-1281) nedan kallad fastighetsägaren sammanställt detta prospekt avseende försäljningen av fastigheterna Verkstaden 6 och Verkstaden 7 i Sundsvall.

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

färskvara 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 Alexander Nelson eller Joel Nilsson Erleman på Rosengren & Co. Var vänlig och respektera att inte kontakta annan personal hos säljaren.

Följande kontaktuppgifter gäller:



Alexander Nelson

M: 0708- 40 00 26

alexander@rosengren.se



Joel Nilsson Erleman

M: 0735- 30 22 54

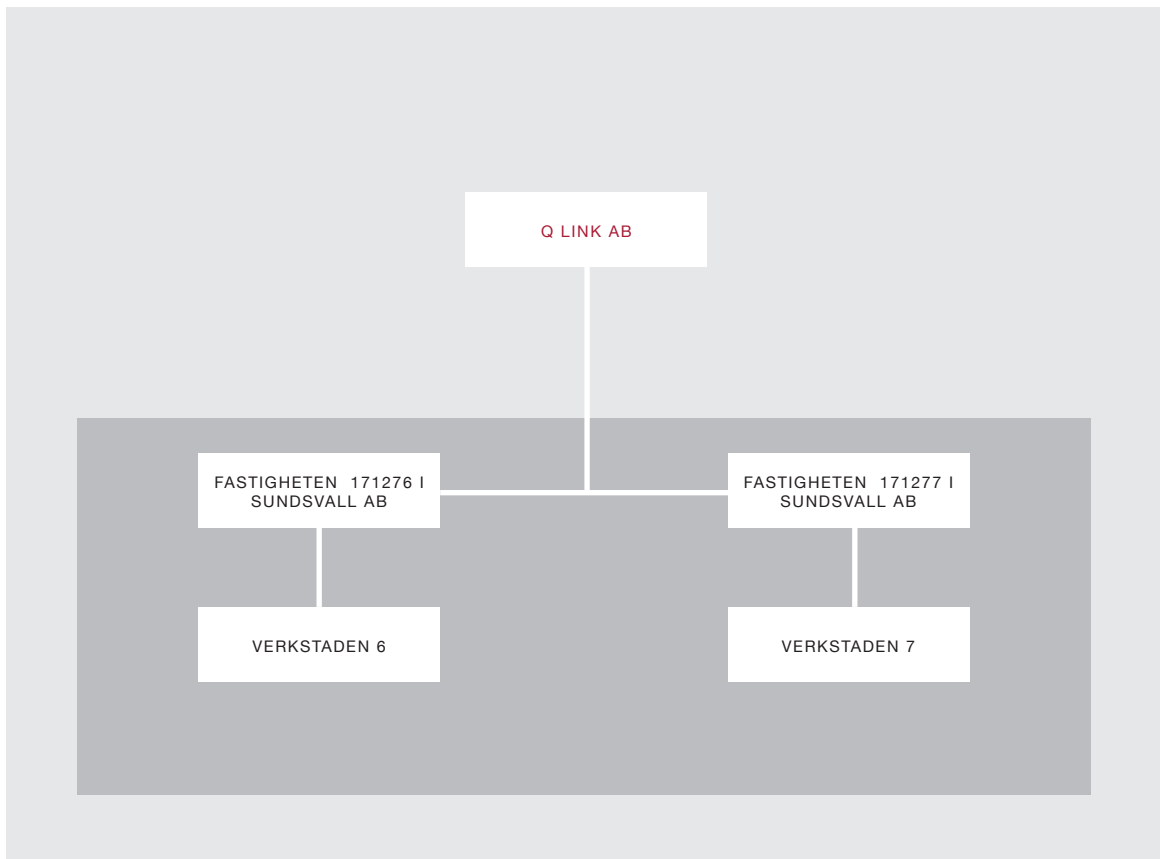
E: joel@rosengren.se

Transaktioner, bud och processen

Transaktionsstruktur

Q Link AB äger samtliga aktier i Fastigheten 171276 i Sundsvall AB (559235-4467) innehållande Verkstaden 6 och samtliga aktier i Fastigheten 171277 i Sundsvall AB (559235-4475) innehållande Verkstaden 7. Avyttring av fastigheterna kommer ske genom försäljningen av samtliga aktier i Fastigheten 171276 i Sundsvall AB och Fastigheten 171277 i Sundsvall AB innehållande fastigheterna.

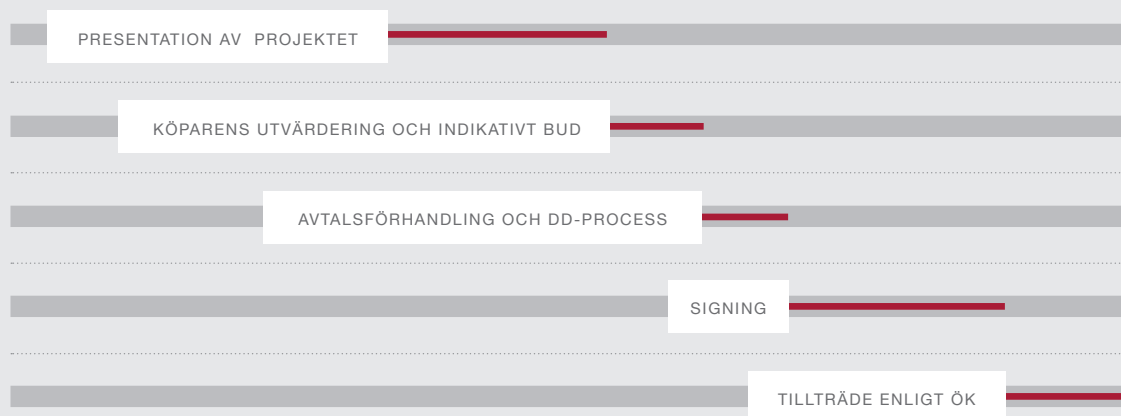
Fastigheterna kan avyttras tillsammans eller var för sig.



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 ALEXANDER@ROSENGREN.SE

Projektbeskrivning

Verkstaden 6 & 7

Fastigheten och dess läge

Fastigheterna Verkstaden 6 och Verkstaden 7 är belägna vid brofästet i Skönsberg, cirka 2,5 kilometer öster om centrala Sundsvall. Omgivande bebyggelse utgörs av småindustriområde med inslag av kontor, butiker mm. 10 minuters promenad från Sundsvalls centrum, 15 minuter till Sundsvall-Timå Airport med bil samt 5 minuter till Sundsvalls centralstation.

På Verkstaden 6 finns en byggnad som är uppförd 2021-2022 i 1-2 plan. På övre plan finns kontor/kontorshotell på cirka 376 kvm. På bottenvåning finns butik med lättare verkstad samt verkstad/lager varav två av lokalerna har entrésol med wc och pentry. Sammanlagd uthyrningsbar area uppgår till 881 kvm för hela byggnaden.

Tomtareal om 3 145 kvm utgörs av grusade kör- och parkeringsytor och cirka 17 parkeringsplatser och fyra elbilsladdplatser.

Flertalet hyresgäster med varierande avtalslängder, 30 kvm är vakant samt ett par parkeringsplatser
Uppvärmning sker med frånluftsvärme-pump.

På Verkstaden 7 finns en mindre byggnad, som enkelt går att riva. Tomtareal uppgår till 2 729 kvm och resterande ytor är obebyggda, hårdgjorda och grusade. Tomten är delvis inhägnad. Anslutning för el, va och fiber finns, dock kan man behöva öka kapaciteten. Access sker genom infart via Verkstaden 6, servitut finns.

Fastighetsägaren har tagit fram ett förslag om nybyggnation om 2 610 kvm fördelat på tre plan i souterräng. Plan 1 bestående av lokaler med portar om 9 enheter med access från Industrigatan samt plan 2 och plan 3 som kontor med access från Förrådsgatan.

Båda fastigheterna har delad infart, potentiell access kan ske från industrigatan och Förrådsgatan.

Fastigheterna kan avyttras tillsammans eller var för sig.

Försäljning sker genom bolagsöverlåtelse.





Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning	Verkstaden 6	Verkstaden 7
Adress	Industrigatan 9	Industrigatan 11
Fastighetsägare	Fastigheten 121276 i Sundsvall AB	Fastigheten 121276 i Sundsvall AB
Huvudsaklig användning	Industri	Industrimark
Inteckningar, tkr	9 000	0
Upplåtelseform	Äganderätt	Äganderätt
Taxeringsvärde, tkr	7 931 (Byggnad 6 359 tkr, Mark 1 572 tkr)	1 364
Taxerad area, kvm	900	-
BTA, kvm	946	
Uthyrningsbar area, kvm	881	-
Tomtareal, kvm	3 145	2 729
Taxeringsenhet	433	411
Bokfört värde 20231231	15,7 mkr	3,8 mkr

Projektdata och ekonomi

Teknisk beskrivning

Sammanställning teknik - Verkstaden 6

Byggnadsår	2021-2022
Grundläggning	Betongplatta
Bärande Stomme	Pelare av stål
Mellanbjälklag	Betong
Taklag	Stål
Fasader	Sandwichelement av plåt
Fönster	3-glas ISO
Dörrar	Glas/alu
Yttertak	Papp
Portar	Takskjutport 4 st, varav 2 portar full höjd
Invändiga golvbeläggningar	Textil, Klinker, Betong
Invändiga takbeklädnader	Undertaksskivor, plåtelement, betongelement
Invändiga vägbeklädnader	Målad gips, plåt
Köksstandard	Normal modern standard och skick
Uppvärmning	Via luft/vattenvärmepump, vattenburen i platta samt radiatorer på övre plan
Hygienutrymmen	Normal standard och skick, Golv- Klinker, Vägg - Målat, kakel
Ventilation	FTX, 2 separata system
Anslutning	Allmänna nät samt fiber
Övrigt	Balkong

Sammanställning Verkstaden 6 Intäkter 12 mån

INTÄKTER	TKR 2024	KR/KVM	KVM	NOTERING
LOKALER PLAN 1	940	1 664	565	A
KONTOR PLAN 2	456	1 594	286	A, C
VAKANS KONTOR	90	3 000	30	B
KONTORSPLATS	96		-	D
PARKERING	36		-	E
VAKANS PARKERING	25		-	F
MARK/UPPSTÄLLNING	91		-	G
TOTALA INTÄKTER	1 734		881	

Sammanställning Verkstaden 6 kostnader 12 mån

KOSTNADER	TKR 2023	KR/KVM	NOTERING
EL/VÄRME/VARMVATTEN	65	74	H
VA	13	15	H
FÖRSÄKRING	21	24	H
FIBER	14	16	H
BESIKTNING HISS	8	9	H
SNÖ	15	17	H
REP/UH	44	50	I
ADMIN/FÖRVALTNING	22	25	I
TOTALA KOSTNADER	202	230	

Driftnetto 1 532 tkr

(A) Faktiska intäkter 2024 (B) Schablonhyra om 7 500 kr/mån (C) 286 kvm varav 136 kvm avser gemensamhetsutrymmen (D) Tre plats uthyrda 1 vakant totalt 8 000 kr/mån (E) 10 uthyrda parkeringsplatser á 300 kr/mån (F) 7 parkeringsplatser á 300 kr/mån (G) Hyra mark och container (H) Faktiska kostnader (I) Enligt schablon



Verkstaden 6



Verkstaden 6



Verkstad BV - Verkstaden 6



Verkstad BV - Verkstaden 6



Kök plan 2 - Verkstaden 6



Kontor plan 2 - Verkstaden 6



Kontor plan 2 - Verkstaden 6



Verkstaden 7



Verkstaden 7



Verkstaden 7



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

A series of horizontal dotted lines for taking notes.





Linnégatan 76 | 115 23 Stockholm | Sweden
+46 (0)8 - 545 662 90 | www.rosengren.se | info@rosengren.se