

NORSHOLM

# DEL AV BÄCKEBY 2:2

FÖRSÄLJNINGSPROMEMORIA



RESTATE





# INNEHÅLL

SAMMANFATTNING	4
BAKGRUND OCH PROMEMORIANENS INNEHÅLL	5
FASTIGHETSBEKRIVNING	6
LEGAL INFORMATION	7
BUDINSTRUKTION OCH KONTAKTPERSON	8

## *BILAGOR*

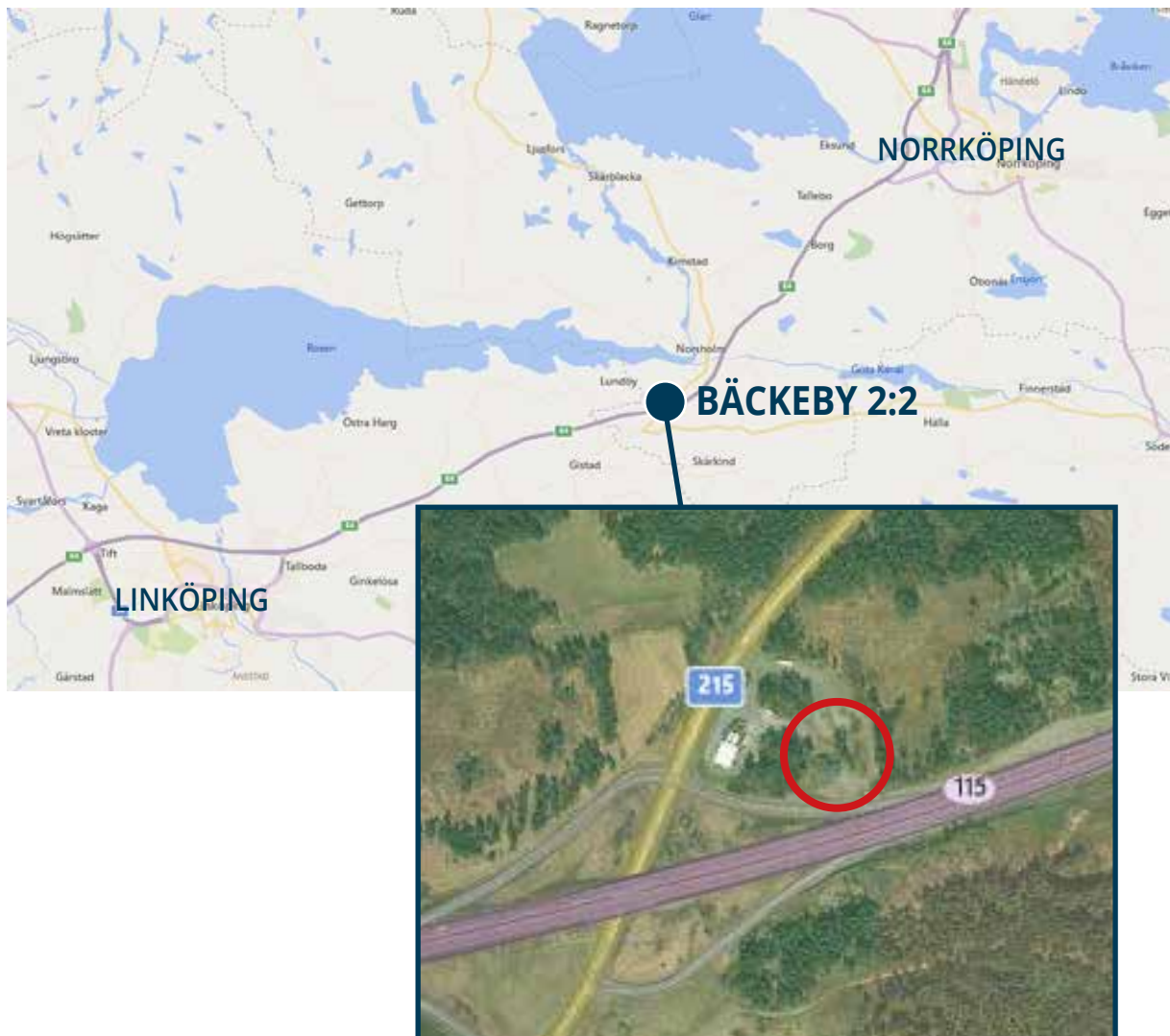
1. RITNING BYGGNAD
2. RITNING MARKOMRÅDE

# SAMMANFATTNING



## KORTFATTAD INFO

FASTIGHETS BETECKNING	DEL AV BÄCKEBY 2:2
ADRESS	NORSHOLM 2
KOMMUN	NORRKÖPING
BYGGNADSÅR/VÄRDEÅR	1990
UPPLÄTTELSEFORM	TOMTRÄTT, ARRENDE
ARRENDATOR	NORSHOLMS FASTIGHETS AB
TOMTAREAL, KVM	CA 8 000
UTHYRBAR AREA, KVM	CA 650



# BAKGRUND OCH PROMEMORIANS INNEHÅLL

---

## BAKGRUND

Dan Liljeström ("Säljaren" alternativt "Ägaren") innehar via bolaget Norsholms Fastighets AB ("Bolaget") arrendet till del av fastigheten Bäckeby 2:2 i Norsholm ("Fastigheten"). Till Fastigheten och arrendeavtalet tillhör en byggnad, parkeringsyta och obebyggd tomtmark. Säljaren har för avsikt att avyttra Fastigheten och har gett Restate Transaktioner AB ("Restate") uppdraget att med ensamrätt biträda vid avyttringen.

Avyttringen kommer att ske genom en försäljning av Bolaget.

## PROMEMORIANS INNEHÅLL

Denna promemoria har sammanställts i syfte att övergripande beskriva Fastigheten för potentiella köpare och tjäna som underlag för en fortsatt diskussion kring ett eventuellt förvärv av Fastigheten.

Även om de uppgifter som presenteras i promemorian är baserade på källor som av Ägaren och Restate bedöms som tillförlitliga, friskriver sig Ägaren och Restate från eventuella fel och ofullständigheter i promemorian eller annan information, såväl muntlig som skriftlig, som presenteras under försäljningsprocessen. Potentiella köpare uppmanas att göra en egen kontroll och bedömning av promemorian och annan relevant information innan ingående av bindande överlåtelseavtal.

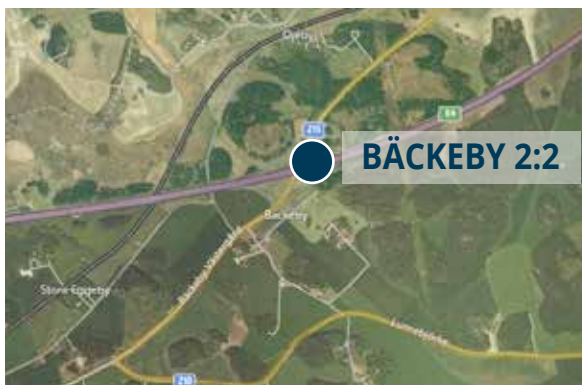
Promemorians innehåll skall behandlas konfidentiellt.



# FASTIGHETSBESKRIVNING

## LÄGE

Fastigheten är belägen utmed E4 i Norsholm strax söder om Norrköping. Således är kommunikationsläget, skyltläget samt tillgängligheten till Fastigheten utmärkt med tusentals passerande bilar varje dag. I anslutning till Fastigheten ligger Circle K.



VY FRÅN FASTIGHETEN



## FASTIGHETEN

TEKNISK SAMMANFATTNING	
GRUNDLÄGGNING	PLATTA PÅ MARK, SUTTERÅNG
STOMME	BETONG
FASAD	TRÄFASAD OCH PUTS
YTTERTAK	PAPPTAK
FÖNSTER	3-GLAS
UPPVÄRMNING	EL
VENTILATION	FTX
HISS	1 HISS FÖR 4 PERS/400 KG
PARKERING	CA 44 PLATSER

Fastigheten är del av fastigheten Bäckeby 2:2 och området bebyggdes år 1990 med en byggnad i tre plan om cirka 735 kvadratmeter. I anslutning till byggnaden finns en generös uteplats för servering och parkeringsyta med totalt cirka 44 parkeringsplatser. Byggnaden är idag vakant och har tidigare nyttjats för främst restaurangverksamhet.

## KOSTNADSUTFALL

I vidstående tabell redovisas kostnadsutfall för taxebundna kostnader, arrendavgift samt fastighetsskatt för 2017 och 2018.

KOSTNADER	UTFALL 2017		UTFALL 2018	
	TKR	KR/KVM	TKR	KR/KVM
EL (INKL. UPPVÄRMNING)	-93	-143	-74	-113
VA	-6	-9	-14	-21
SOPHANTERING	-3	-4	-4	-6
<b>S:A TAXEBUNDNA KOSTNADER</b>	<b>-101</b>	<b>-155</b>	<b>-92</b>	<b>-141</b>
ARRENDEAVGIFT	-123	-189	-126	-194
FASTIGHETSSKATT	-8	-12	-8	-12

# LEGAL INFORMATION

---

## ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten utgör del av fastigheten Bäckeby 2:2 som upplåts med tomträtt. Fastigheten utarrenderas via Circle K till Säljaren. Markrådets omfattning återfinns i Bilaga 2. Ritning markområde.

## TOMT

Den totala tomtarealen för hela fastigheten Bäckeby 2:2 uppgår till drygt 738 000 kvadratmeter och den del som är hänförlig till arrendeaftalet uppgår till cirka 8 000 kvadratmeter.

## TAXERINGSUPPGIFTER

Byggnadens taxeringsvärde (taxeringsår 2018) uppgår till 868 000 kronor.

## ARRENDEAVTALET

Mellan Bolaget och Circle K (tidigare Statoil Fuel & Retail Sverige AB) gäller idag arrendeaftal avseende Fastigheten med dess byggnad. Circle K arrenderar i sin tur Fastigheten. Bolaget äger rätten att bedriva verksamhet i byggnaden såsom restaurangrörelse alternativt annan service eller försäljning. Arrendeavgiften uppgår till 120 000 kronor inklusive moms som indexerats med oktoberindex 2015. Arrendeaftalet gäller perioden 2016-01-01 till 2020-12-31 med en ömsesidig uppsägningstid om tolv månader och med förlängningstid fem år.

## REGISTRERING FÖR MERVÄRDESSKATT

Ej registrerad för frivillig skatteskuldighet för moms.



# BUDINSTRUKTION OCH KONTAKTPERSON

---

## BUDINSTRUKTION

Potentiella köpare inbjuds att inkomma med ett skriftligt indikativt bud på Fastigheten baserat på den information som lämnas i denna promemoria.

Det indikativa budet ska baseras på:

- Överlåtelsen kommer att ske genom en bolagsförsäljning.
- Handpenning erlägges kontant på dagen för tecknande av överlåtelseavtal.
- Resterande del av köpeskillingen erlägges kontant på tillträdesdagen.
- Köparen står själv för sina förvärvskostnader.
- Fastigheten säljs i befintligt skick och Ägaren kommer i det slutliga överlåtelseavtal som upprättas att friskriva sig från allt ansvar för eventuella fel och brister i Fastigheten, inklusive dolda fel.

Det indikativa budet skall innehålla följande information:

- Kortfattad beskrivning av tänkt köpare.
- Bud definierat som fastighetsvärde.
- Beskrivning av tänkt finansieringslösning.
- Särskilda villkor för förvärv (exempelvis styrelsebeslut).

Baserat på inkomna indikativa bud kommer en eller fler parter att väljas ut för fortsatta diskussioner kring ett eventuellt förvärv och få tillgång till mer detaljerad information om Fastigheten.

## KONTAKTPERSON

Frågor avseende Fastigheten och försäljningsprocessen ska ställas till nedan angiven person. Anställda hos Ägaren får inte kontaktas utan att Restate har gett sitt samtycke till detta.



**ANNA OLSSON**

Tel: 073 595 53 51

E-mail: [anna.olsson@restate.se](mailto:anna.olsson@restate.se)

### INDIKATIVA BUD

Indikativa bud ska skickas till:

Restate Transaktioner AB  
Anna Olsson  
Email: [anna.olsson@restate.se](mailto:anna.olsson@restate.se)  
Kungsgatan 26  
111 35 STOCKHOLM



# BILAGA 1. RITNING BYGGNAD

## YTSAMMANSTÄLLNING

**Plan 1:** = 115 m<sup>2</sup>  
 B = 65 m<sup>2</sup>  
 C = 50 m<sup>2</sup>

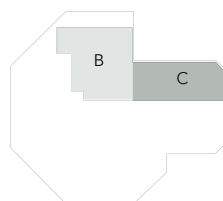
**Plan 2:** = 435 m<sup>2</sup>  
 A = 310 m<sup>2</sup>  
 B = 125 m<sup>2</sup>

**Plan 3:** = 100 m<sup>2</sup>  
 B = 50 m<sup>2</sup>  
 C = 50 m<sup>2</sup>

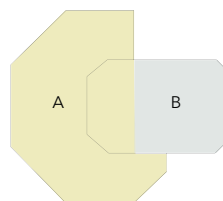
### TOTALA AREOR

A = 310 m<sup>2</sup>  
 B = 240 m<sup>2</sup>  
 C = 100 m<sup>2</sup>

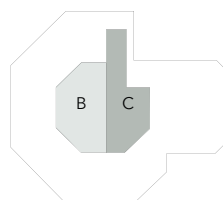
 FÖRSÄLNING  
 FÖRSÄLNING/SERVICE  
 TEKNIK



PLAN 1



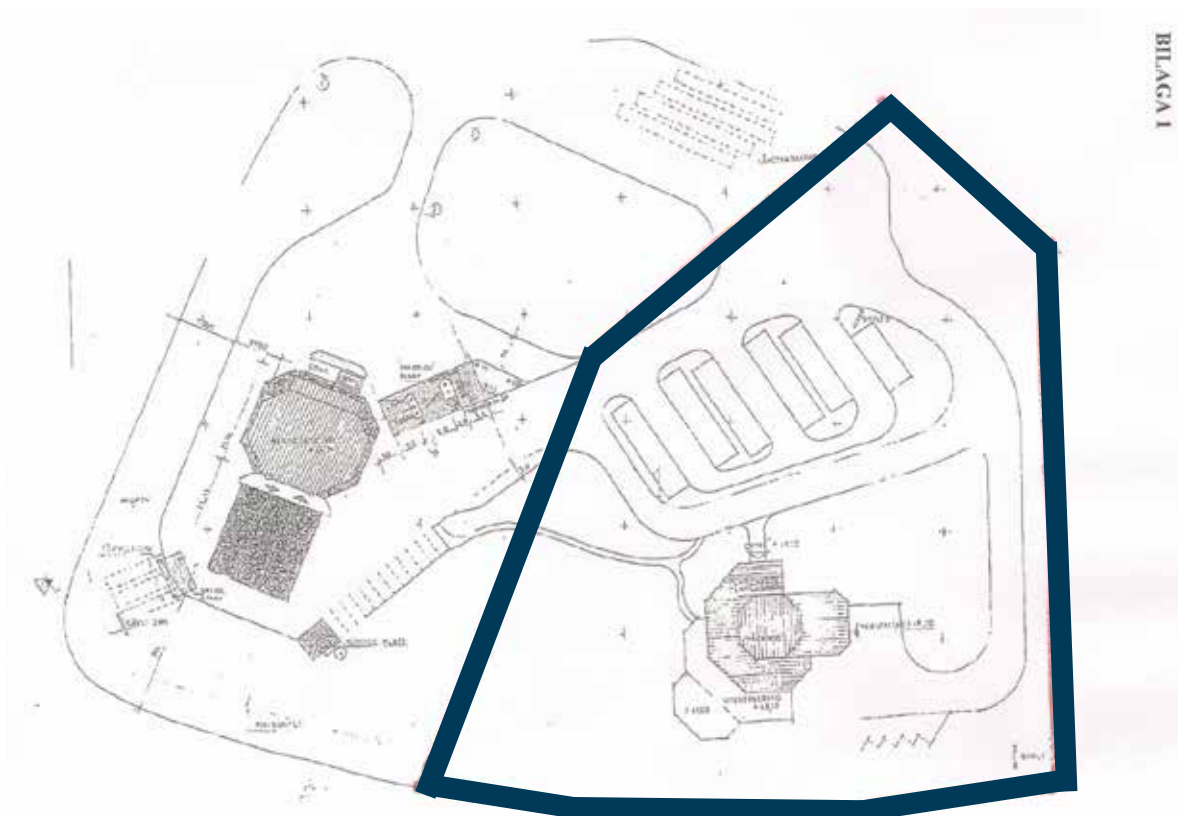
PLAN 2



PLAN 3

ArkitektBruket

# BILAGA 2. RITNING MARKOMRÅDE





RESTATE

[www.restate.se](http://www.restate.se)