

ANBUDESUNDERLAG

Fastigheterna

Kalix Kalix 23:4 och Kalix Kalix 23:22

BAKGRUND

Byggmästare S.A. Englund Aktiebolag, org.nr 556418-8679, ("**Bolaget**"), försattes i konkurs den 8 januari 2025 vid Haparanda tingsrätt, varvid advokat Hans Andersson vid Advokatbyrån Kaiding förordnades till konkursförvaltare.

Bolaget är ägare till fastigheterna Kalix Kalix 23:4 och Kalix Kalix 23:22 (tillsammans "**Fastigheterna**", var för sig "**Kalix 23:4**" och "**Kalix 23:22**"). Fastigheterna utbjuds nu till försäljning, tillsammans alternativt var för sig.

Fastigheterna är belägna i centrala Kalix på adressen Betongvägen 1. Omgivningen utgörs av industri- och handelsfastigheter med närhet till järnväg och stationshållplats.

KALIX 23:4



Kalix 23:4 markareal uppgår till 13 827 m² och beläget på fastighetens finns en industribyggnad med lokalarea om 2 977 m² och tillkommande vinds- och källarytor om 1 670 m². På Kalix 23:4 finns även två stadigvarande lagertält. Industribyggnaden uppfördes år 1980, om/tillbyggnader har skett åren 1990 och 2000.

Merparten av industribyggnaden har använts av Bolaget och en mindre del hyrs ut till Kalix Rörinstallationer AB ("**Rörinstallationer**"). Industribyggnaderna värms upp med fjärrvärme. Driftkostnaderna uppgår till 918 000 kr per år.

Industribyggnaden är delvis i två plan och delar av industribyggnaden har vindsplan och källarplan. Industribyggnaden inrymmer bland annat produktionshallar med höga intagsportar och traverser, kontors- och personalytor, enklare kök, konferensrum, toaletter, omklädningsrum med dusch och förrådsytor. Flertalet motorvärmarstolpar finns på gårdsplanen.

Den del av industribyggnaden som Rörinstallationer hyr har användningsområdet kontor och lagerlokaler. Rörinstallationer hyr även åtta stycken parkeringsplatser. Hyreskontraktet mellan Bolaget och Rörinstallationer förlängs med ett år åt gången och uppsägning ska ske senast nio månader före den avtalade hyrestidens utgång. Den avtalade hyran uppgår till 168 000 kr per år med uppräknings enligt indexklausul. För närvarande är hyran 204 000 kr per år för lokalerna och 25 000 kr per år för bilplatser. Hyran betalas kvartalsvis. Rörinstallationer står för elkostnader genom eget abonnemang. I hyran ingår fastighetsskatt, trappstädning och snöröjning/sandning. Bolaget står för fjärrvärmekostnaden.

Konkursboet har kontaktats av transportbolaget Boreal som är intresserad av att hyra del av industribyggnaden för sin verksamhet i Kalix. Boreal kommer från och med juni 2025 att stå för driften av lokalbussarna i staden. Kontaktuppgifter till Boreal kan erhållas vid intresse hos budgivare.

Kalix 23:4 har värderats av Fastighetsforum i Luleå den 24 februari 2025 till 16 300 000 kr +/- 10 %. Värderingen grundas på kassaflödesanalys-cash-flow och ortprisjämförelse.

Det finns fyra inteckningar om totalt 15 000 000 kr som belastar två fastigheter. Inteckningarna belastar även fastigheten Kalix Kalix 23:23 som har annan ägare. Swedbank har, i egenskap av panträttshavare, år 2023 godkänt att fastigheten Kalix Kalix 23:23 inte ska utgöra säkerhet för inteckningarna. Det pågår ett ärende om rättelse hos Lantmäteriet.

För vidare information om Kalix 23:4, se fastighetsbeskrivningen som biläggs detta anbudsunderlag [bilaga 1](#). För att ta del av hyresavtalet med Rörinstallationer behöver ni underteckna en sekretessförbindelse. För erhållande av sekretessförbindelse vänligen kontakta advokat Sofia Lilja, kontaktuppgifterna finner ni nedan.

Visning sker efter överenskommelse med konkursförvaltaren.

KALIX 23:22



Kalix 23:22 markareal uppgår till 8 347 m² och beläget på fastigheten finns tre industribyggnader om 1 100 m². Industribyggnaderna uppfördes år 1980. Driftkostnaden uppgår till ca 440 000 kr per år.

Industribyggnaderna har sedan år 2008 hyrts ut till PostNord Sverige AB ("PostNord") och används som posthanteringslokal. Hyreskontraktet mellan Bolaget och PostNord förlängs med tre år åt gången och uppsägning ska ske senast nio månader före den avtalade hyrestidens utgång. Hyreskontraktet kan tidigast sägas upp till år 2027. Den avtalade hyran uppgår till 786 981 kr per år med uppräknings enligt indexklausul. För närvarande uppgår hyran till ca 973 000 kr per år. Hyran betalas månadsvis. Hyran är exklusiv el, trappstädning och sophämtning. Dessa kostnader betalar PostNord. I hyran ingår fastighetsskatt, snöröjning och sandning. Bolaget står för fjärrvärmekostnaden.

Industribyggnaderna inrymmer bland annat kontors- och personalutrymmen, konferensrum, toaletter, postsorteringslokal om 700 m² med tre intagsportar till lastkaj, valv, lokal för postboxar, och förrådsutrymmen.

Kalix 23:22 har värderats av Fastighetsforum i Luleå den 24 februari 2025 till 5 500 000 kr +/- 10 %. Värderingen grundas på kassaflödesanalys-cash-flow och ortprisjämförelse.

Det finns fyra inteckningar om totalt 15 000 000 kr för Fastigheterna. Inteckningarna belastar även fastigheten Kalix Kalix 23:23, se ovan för Kalix 23:4 angående pågående ärende om rättelse hos Lantmäteriet.

För vidare information om Kalix 23:22, se fastighetsbeskrivningen som biläggs detta anbudsunderlag [bilaga 2](#). För att ta del av hyresavtalet med PostNord behöver ni underteckna en sekretessförbindelse. För erhållande av sekretessförbindelse vänligen kontakta advokat Sofia Lilja, kontaktuppgifterna finner ni nedan.

Visning sker efter överenskommelse med konkursförvaltaren.

FÖRSÄLJNINGSPROCESSEN

Konkursförvaltningen bjuder härmed ut Fastigheterna till försäljning i enlighet med vad som framgår i detta anbudsunderlag.

Bindande bud på Fastigheterna ska ha inkommit till konkursboet **senast 7 april 2025 kl 12.00**. Bud som lämnas ska vara skriftligt och lämnas via e-post till sofia.lilja@kaiding.se.

Det bindande budet ska innehålla uppgifter om:

- (1) budet avser båda Fastigheterna alternativt en av dem,
- (2) den köpesskilling anbudsgivaren vill betala,
- (3) när tillträde ungefärligen kan ske,
- (4) om budet är förenat med särskilda villkor,
- (5) om budet är finansierat, och
- (6) anbudsgivarens namn, personnummer/organisationsnummer och kontaktuppgifter.

Det bör noteras att respektive anbudsgivare uppmanas att noga undersöka Fastigheterna samt att konkursförvaltaren inte tar ansvar för riktigheten av uppgifterna i detta anbudsunderlag eller bilagda fastighetsbeskrivning.

Konkursboet har fri prövningsrätt, det vill säga rätt att fritt bestämma vilka bud som sammantaget ska anses mest fördelaktiga för konkursboet.

Utrymmet för förhandling av avtalsvillkoren kommer att vara begränsat och en överlåtelse kommer att utgå från följande indikativa villkor.

- Kontant betalning sker med 15 procent i samband med undertecknande av fastighetsöverlåtelseavtalet och resterande del av köpeskillingen erläggs kontant i samband med tillträdet av Fastigheterna.
- Köparen tillträder förvärvat egendom i samband med erläggande av köpeskillingen enligt ovan.
- Fastigheterna säljs i *befintligt skick* och konkursboet lämnar inga garantier eller andra utfästelser avseende tillgångarna, dess kvalitet och skick etc.
- Konkursboet har i skälig utsträckning försökt säkerställa att någon egendom tillhörande tredje man inte ingår i den egendom som bjuds ut till försäljning. I förekommande fall anges i förteckningen nedan om några sådana kända tredjemansanspråk föreligger. Om tredje man mot förmodan skulle visa att denne har bättre rätt till viss egendom, är köparen skyldig att på säljarens instruktion utge egendomen till tredje man utan rätt till ersättning.
- Om köparen inte tillträder köpta Fastigheterna i rätt tid har konkursboet rätt att häva avtalet och på nytt överlåta egendomen, samt rätt till skadeersättning och eventuell prisskillnad som skadestånd. Konkursboet kan även komma att överge sådan egendom om en ny försäljning inte kan ske på kommersiella grunder.

För frågor rörande budgivning, försäljningsprocessen, besiktning av egendom eller eventuellt besök i de lokaler där egendom finns, eller andra frågor rörande konkursen, vänligen kontakta advokat Sofia Lilja, e-post: sofia.lilja@kaiding.se, tfn. 072-2442532.
