



# Generell katalog

Kostnadseffektiva och friköpta lokaler till salu

egenlokal

# VD har ordet

**Egenlokals koncept föddes ur att vi såg att det saknades mindre lokaler för småföretagare och privatpersoner.**

Stora lokaler för stora företag finns det gott om men även de stora företagen har en gång bara varit en idé med en eller ett par anställda.

I dagsläget råder det brist på små lokaler för mindre företag och privatpersoner – det är det här vi vill ändra på! Vi vill erbjuda människor möjligheten att hamna i ett roligt sammanhang med likasinnade människor och samtidigt göra en bra investering med låga månadskostnader.

Gensvaret från våra kunder har varit helt fantastiskt! Och jag vågar påstå att varenda en av de här kunderna har gjort en bra investering. Vår ambition är att Egenlokal ska finnas i hela Sverige och i dagsläget finns vi från Ystad i söder till Haparanda i norr.



**Egenlokals koncept är något som Sveriges näringsliv verkligen behöver.**

**Det här är framtiden!**

**Gustav Kock**  
VD & Grundare

# Vilka är vi

## Ett unikt koncept

Egenlokal är ett unikt koncept som gör att du som företagare, eller privatperson, har möjligheten att äga en lokal som en friköpt fastighet. En investering som innebär låga kostnader och frihet att hyra ut lokalen.

Du kan använda din lokal till det som passar dig, oavsett om det är som lagerlokal, kontor, förråd, verkstad eller till din hobbyverksamhet. Som ett plus i kanten hamnar du i ett roligt sammanhang där utbyte och samverkan blir en stor del av din vardag.

**Det är din lokal, det är du som bestämmer hur den ska se ut!**

Varje enhet är en friköpt fastighet som du själv äger som företagare eller privatperson ger en friköpt fastighet en lägre månadskostnad till skillnad från att hyra en liknande lokal.

Det är du själv som bestämmer hur du vill inreda och förädla lokalen -  
För egen verksamhet? Förvaring? Hyra ut? Sälja den vidare?



 [Läs mer och gör din intresseanmälan på egenlokal.se](https://egenlokal.se)

# Vilka är vi

## En del av Torngrund Group

Torngrund Group är en fastighetskoncern som utvecklar och investerar i industri- och logistikfastigheter

Torngrund Groups varumärken innefattar Krafthus, EgenLokal, Flexibla Lokaler och Torngrund

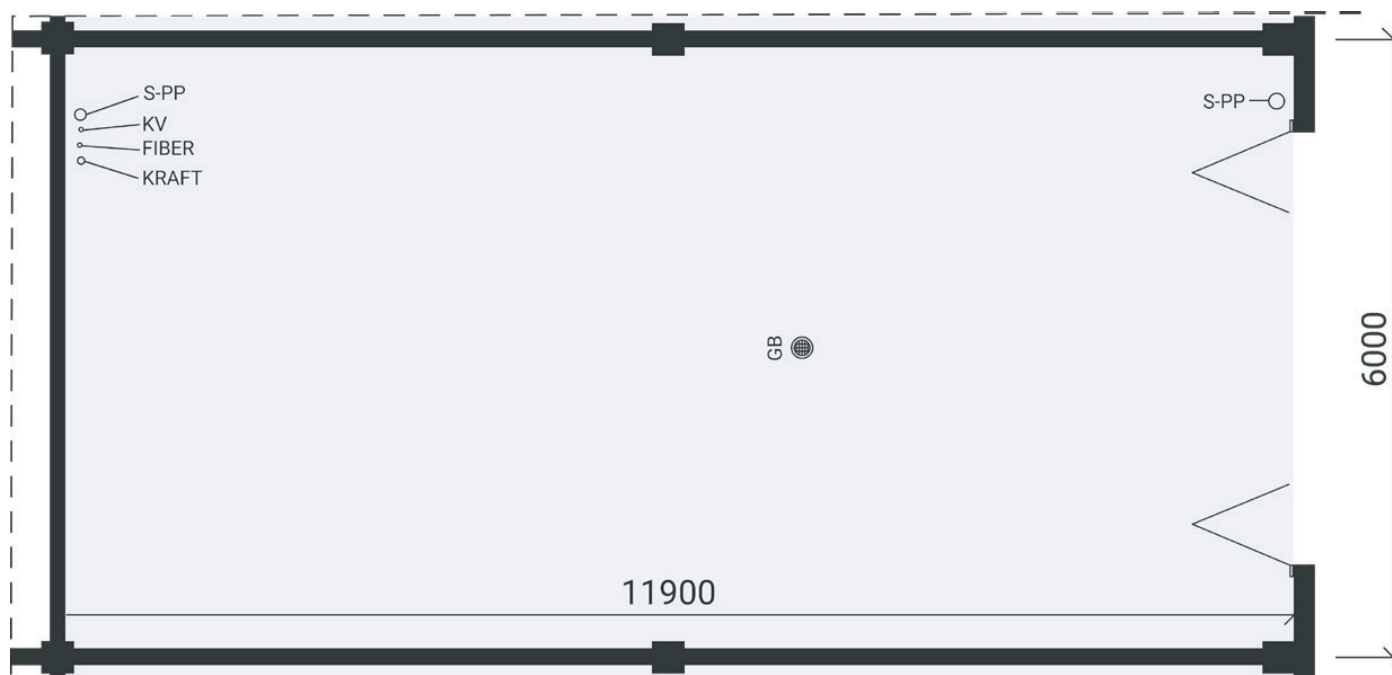


Vi har en modern och enkel byggprocess med kort projekttid, god kostnadskontroll och hög kvalitet. Vi har byggt upp en kompetent och effektiv organisation, specialiserad på att utveckla hållbara, kommersiella fastigheter i hela Sverige.

Vi för dialog med över 70 enskilda markägare och kommuner och är ständigt på jakt efter nya möjligheter. Vi har en nära dialog med det lokala näringslivet, både där vi driver våra projekt och på många andra orter.

# Projekt Planritning

På denna planritning ges du en enkel överblick över hur din lokal ser ut och var allting är placerat. Observera att ändringar kan förekomma.



## Förklaringar och föreskrifter

Mått anges i millimeter om inget annat angetts.  
Plushöjder anges i meter.

<b>GB</b>	Golvbrunn
<b>S-PP</b>	Spillvatten
<b>KV</b>	Kallvatten
<b>FIBER</b>	Inkommande fiberrör (Ansluts från teknikrum)
<b>KRAFT</b>	Inkommande el

## Vill du få ut mer av din lokal? Vi erbjuder följande tillval:

- Entresolplan
- Luftvärmepump
- Epoxibehandling
- Extra fönsterrad i port
- Elpaket
- Motordriven port



# Våra lokaler

## Byggnadsbeskrivning

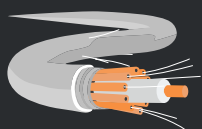
Varje lokal är ca 72 – 105 kvm. I grundutförandet är varje lokal ca 72 kvm men önskas större finns möjlighet till tillval av entresolplan för ytterligare ca 33 kvm.

Lokalen har en generös takhöjd om ca 5,65 m vidnock och ca 4,5 m vid port. Varje lokal har en vikport om 4,2 x 4 meter med fönster för bra ljusinsläpp och en gångdörr i ett av vikbladen.

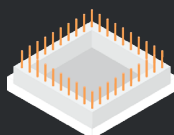
Kommunalt V/A finns framdraget till varje fastighet vilket möjliggör installation av bl a handfat, toalett och pentry. I varje lokal finns det även en elcentral samt en golvbrunn med gemensam oljeavskiljare.



## I våra lokaler



**Internet**  
Fiber



**Grundläggning**  
Gjuten platta



**Fasad**  
Plåt av  
sandwichelement



**Stomme**  
Stål eller  
träkonstruktion



**Tak**  
Takduk

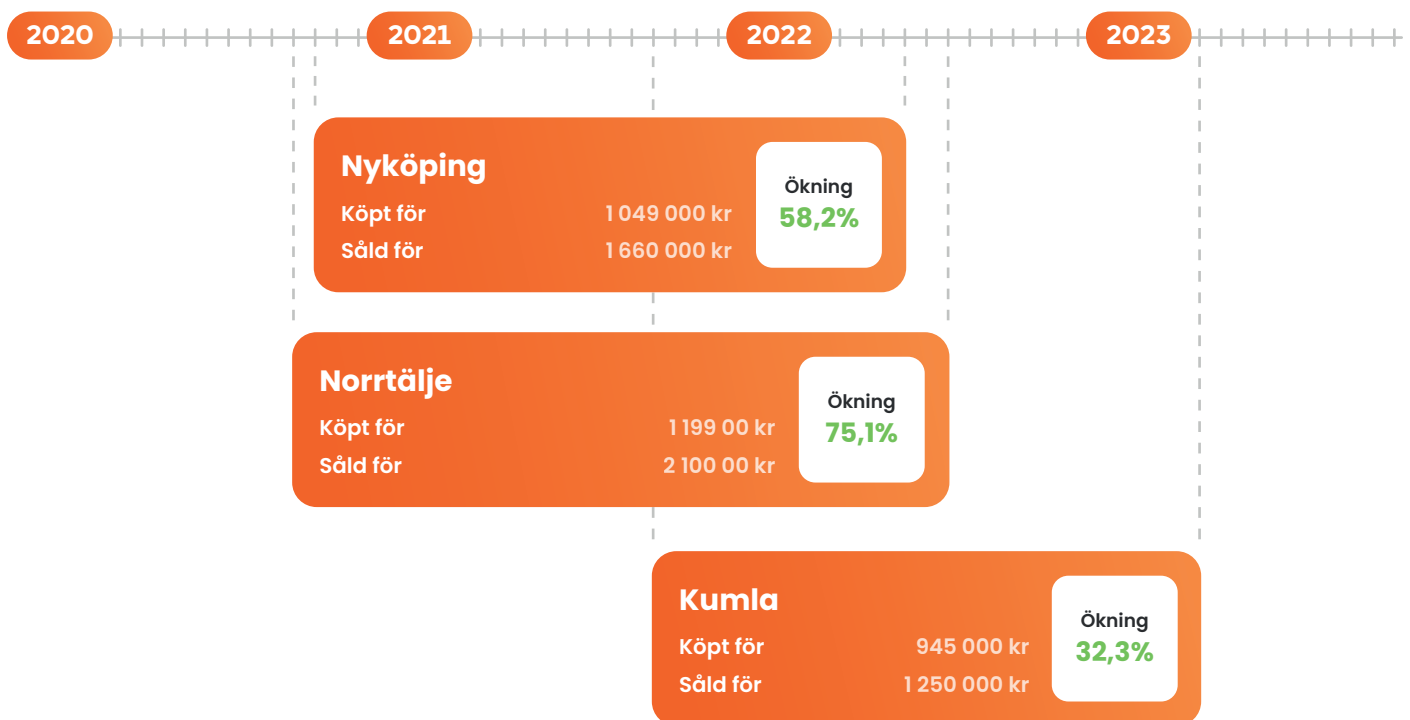


**Anslutningar**  
Vatten, avlopp och el  
är framdraget till varje  
lokal

# Investeringen

Att investera i fastigheter har länge varit en pålitlig och framgångsrik strategi för ekonomisk tillväxt och värdeökning. Oavsett om du är en erfaren investerare eller en nybörjare som överväger denna möjlighet, finns det många skäl till varför fastighetsinvesteringar kan vara en av de mest kraftfulla och givande vägarna mot ekonomisk framgång.

Låt oss granska några konkreta exempel från tidigare fastighetsförsäljningar i städerna vi har etablerat Egenlokal:



## Varför bör du överväga att investera i fastigheter?

### Kapitaltillväxt och värdeökning:

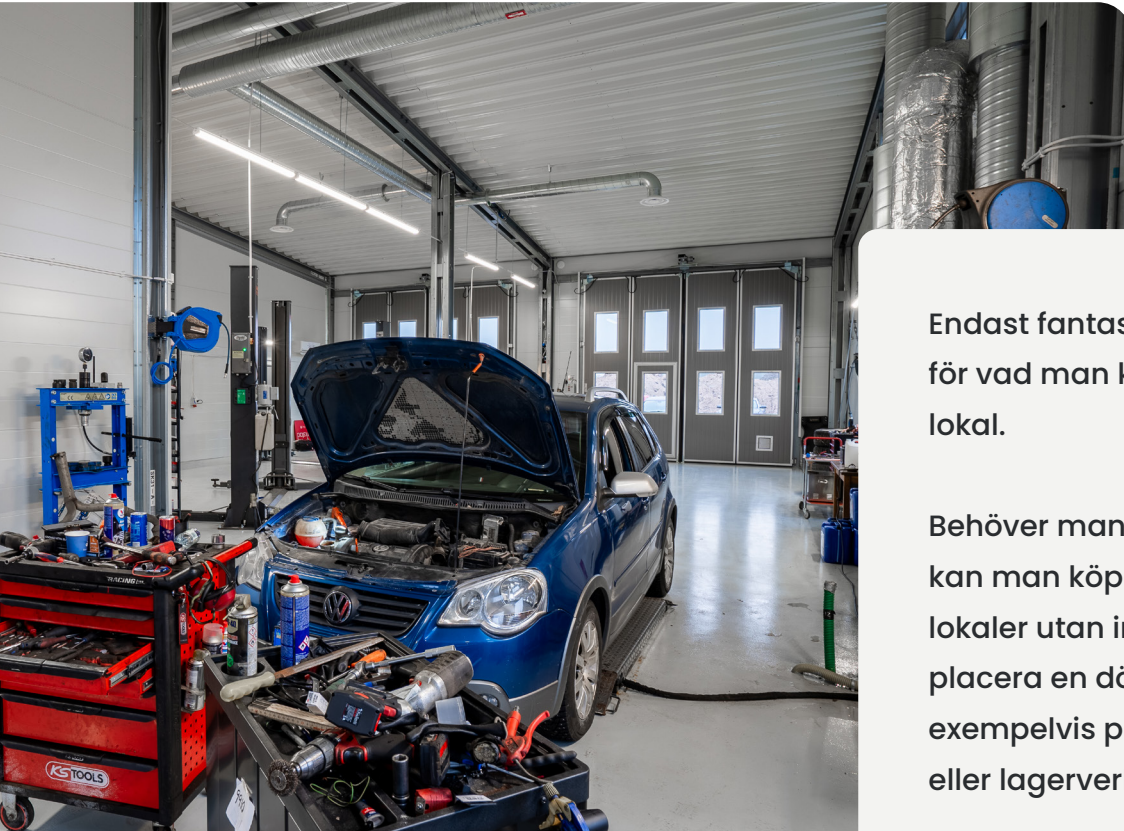
En av de mest uppenbara fördelarna med fastighetsinvesteringar är möjligheten till kapitaltillväxt och ökning av fastighetsvärdet över tiden. Det gör fastigheter till en stabil och långsiktig investering.

### Passiv inkomst:

Genom att äga fastigheter kan du generera passiv inkomst genom uthyrning. Hyresintäkter kan vara en pålitlig inkomstkälla och öka din ekonomiska stabilitet.

# Våra lokaler

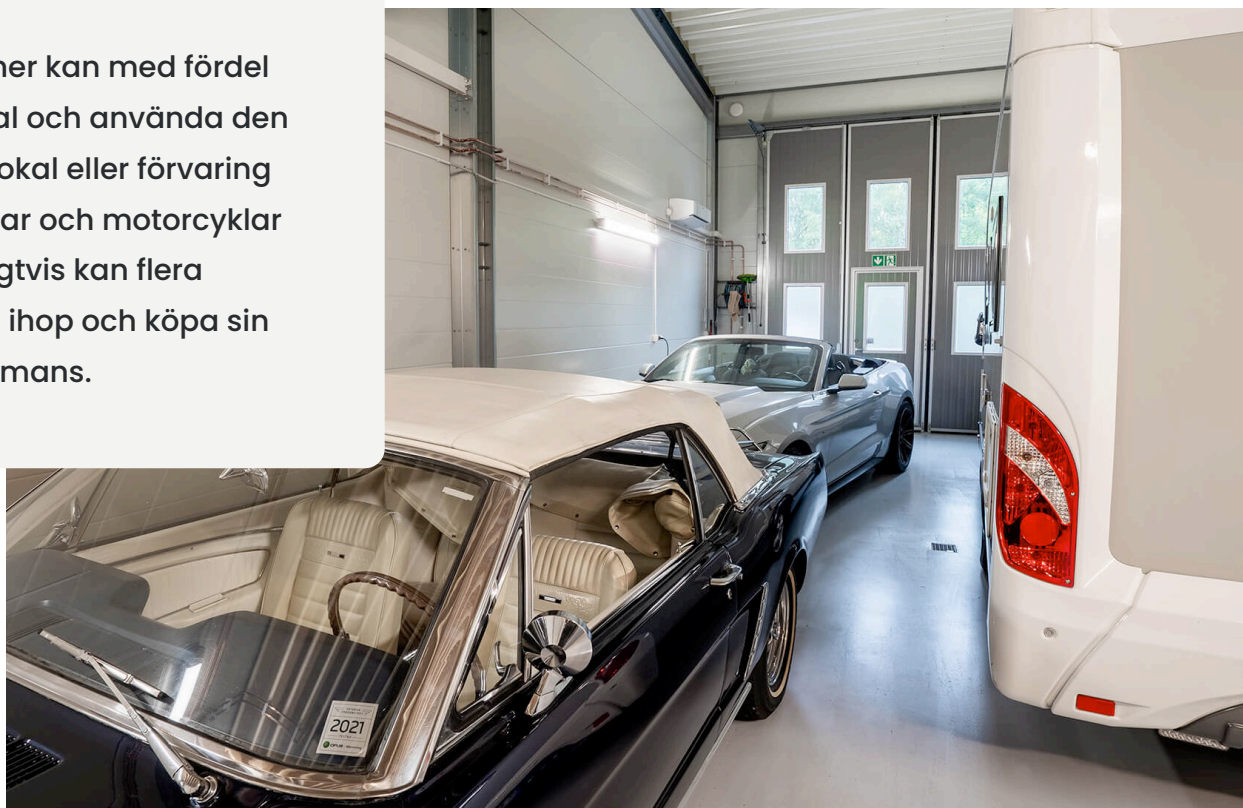
## Användningsområde



Endast fantasin sätter gränser för vad man kan göra med sin lokal.

Behöver man större ytor så kan man köpa två eller flera lokaler utan innerväggar eller placera en dörr emellan för exempelvis produktion, kontor eller lagerverksamhet.

Privatpersoner kan med fördel köpa en lokal och använda den som hobbylokal eller förvaring för bilar, båtar och motorcyklar mm. Naturligtvis kan flera personer gå ihop och köpa sin lokal tillsammans.





# Våra köpare

## Erik Desmeules



Erik Desmeules är mannen bakom Running Wild i Falun, som ansvarar för försäljning och marknadsföring av Hoka-skor i Sverige genom den norska distributören.

Erik har en gedigen bakgrund inom försäljning inom sportbranschen, inklusive erfarenhet från ishockey med Leksands IF:s marknadsavdelning. Erik har alltid gillat skor och sökte länge efter ett par som verkligen passar honom. När han besökte en vän i USA fick han chansen att testa Hoka-skor och blev direkt förelskad i dess komfort och egenskaper. Efter många turer lyckades han få ett kontrakt med den norska distributören och startade sen sin resa med Running Wild 2016.

Idag har företaget fyra anställda och Hoka-skor syns överallt på gatorna från norr till söder. Running Wild har också köpt egna lokaler för sin verksamhet, de har ett showroom för återförsäljare samt en lagerlokal för eventmaterial och dylikt.



*Fördelarna med att äga sin Egenlokal är att man har full kontroll över kapitalet och inte behöver fråga någon annan för att göra mindre anpassningar. Dessutom är kostnaderna för lokalerna lägre än om vi hade hyrt.*

I Lokalerna har Erik gjort en del anpassningar för att bättre kunna använda lokalerna för deras ändamål. Han köpte till exempel till ett Entresolplan och Epoxygolv, sedan anlätade han snickare som byggde en kontorsdel på övervåningen. De byggde även ett kök samt toalett och badrum med dusch. De ville ha bra ljusförhållanden, både för att framhäva sina produkter och för att ha bra ljus under digitala möten. De anlätade därför en ljusdesigner som hjälpte till att skapa den rätta atmosfären och få till det optimala ljuset.



Läs mer om Erik och hans lokal på [egenlokal.se](https://egenlokal.se)

# Våra köpare

## Gunnar Johansson



*Att lokalerna ligger centralt var också en avgörande faktor för mig. Det är nära till affärer, återvinningscentral och ligger i område där det mesta går att få tag på under kontorstid.*

Gunnar Johansson är en IT-kille från Falun som älskar att ägna sig åt bilprojekt på sin fritid. Gunnar berättar om sin hobby och hur han anpassat sin lokal för att få ut det mesta av utrymmet.

Han har alltid haft ett stort bilintresse och har oftast ett projekt på gång. För några år sedan färdigställde han sin Dodge Coronet '68 och nu arbetar han på att återställa sin drömbil, nämligen en Plymouth Cuda '70 som i nuläget ser ut mer som ett skelett av en bil, till sin forna glans.

För att kunna arbeta på sina bilprojekt har Gunnar anpassat sin lokal efter sina specifika behov. Han har byggt ett entresolplan på cirka 35 kvadratmeter för att få ut det mesta av utrymmet. Planet används som förvaring, och det finns även en toalett, ett pentry och ett utrymme med bord och stolar. Genom att bygga en egen lösning med en mindre spiraltrappa i hörnet kunde Gunnar maximera golvytan och få ut mer av sin lokal.

Att äga sin Egenlokal har också många fördelar jämfört med att hyra plats i en lokal som han delar med andra, som Gunnar tidigare gjorde. Han behöver inte oroa sig för att störa eventuella grannar, och dessutom slipper han oroa sig för att bli uppsagd av en hyresvärd mitt i ett pågående projekt.

Gunnar ser också andra fördelar med att äga sin Egenlokal. Han kan anpassa den exakt efter sina behov och slipper anpassa sig till andras önskemål.



Läs mer om Gunnar och hans lokal på [egenlokal.se](https://egenlokal.se)

# Våra lokaler

## Samfällighetsförening

Varje lokal är en egen fastighet som är en del av en redan bildad samfällighetsförening där samtliga lokalägare ingår.

I samfällighetsavgiften innefattas bland annat kostnaden för V/A, fastighetsförsäkring, yttre skötsel som exempelvis snöröjning, ekonomisk förvaltning av gemensamhetsanläggningen, avsättning till framtida planerat underhåll samt service för den gemensamma oljeavskiljaren. Kostnad för samfälligheten är ca 500 kr exkl moms per månad.



# Våra lokaler

## Nyttan med en egen lokal

	Hyra lokal	Industri BRF	egenlokal
<b>Möjlighet att dra av moms</b>	✓		✓
Köper du en Egenlokal med ett bolag som bedriver momspliktig verksamhet så får du dra av moms på entreprenadkostnaden. Detta innebär att du som köpare får dra av 100 000 - 200 000 kr för varje lokal du köper (gäller köp av en lokal á 72kvm)			
<b>Inga dolda lån</b>	✓		✓
När du köper en Egenlokal så innebär det att du blir lagfaren ägare av en fastighet.			
Tillsammans med dina grannar så ingår du i en samfällighetsförening precis som det fungerar i många radhusområden. Till skillnad från exempelvis industri-BRF:er så delar du och dina grannar inte på några banklån i samfälligheten.			
Därför är det avsevärt mycket lägre risk att äga en Egenlokal jämfört med en industri-BRF. Om du vill ha mer info om skillnaden mellan att äga en fastighet och en brf så prata oss eller din ekonomiska rådgivare.			
<b>Möjligheten att hyra ut</b>		✓	✓
Många av våra kunder väljer att hyra ut sin lokal som en investering. Det finns ingenting i vare sig stadgar eller lagstiftning som hindrar dig från att hyra ut din lokal. Hyressättningen är fri på kommersiella lokaler och är därför en överenskommelse mellan dig och din hyresgäst.			
<b>Möjlighet att sälja</b>		✓	✓
Då du som ägare av en Egenlokal äger en fastighet så har du alltid rätt att sälja den på öppna marknaden, antingen själv eller med hjälp av en mäklare.			
<b>Får ägas av privatpersoner</b>			✓
Då det är en fastighet så finns det ingen begränsningen i vem som får äga fastigheten. Både fysisk person och juridisk person går bra.			
<b>Full frihet att anpassa ytan</b>			✓
När du äger en Egenlokal så bestämmer du själv hur du vill anpassa lokalen. Däremot så kan det (beroende på vad/hur du vill anpassa) ibland behövas bygglov eller bygganmälan hos kommunen. Kontakta din lokala bygglovsavdelning för att veta mer.			
<b>Lägst månadskostnad</b>			✓
När du äger en Egenlokal så kan du styra över dina kostnader på ett sätt som inte är möjligt om hyr eller köpt en industri-BRF. Samfällighetsavgiften är max 500 kr i månaden och det täcker:			
<ul style="list-style-type: none"><li>- Snöröjning / sandning av uteytorna</li><li>- Försäkring av byggnaden</li><li>- Vatten &amp; AvloppService av den gemensamma oljeavskiljaren</li><li>- Ekonomisk förvaltning av samfälligheten</li><li>- Avsättning till planerat underhåll</li></ul>			
Resterande kostnader är personliga och rörliga beroende på dina förutsättningar och användning (ränta, amortering, elförbrukning osv)			
<b>Lagfaren ägare</b>			✓
Att bli lagfaren ägare är den person / bolag som har en lagfart på fastigheten och därmed äger fastigheten. Detta är särskilt positivt för våra kunder då det innebär en lägre risk vilket är en fördel om man t.ex vill låna pengar för att köpa fastigheten.			
Detta är en stor skillnad mot en "industri-brf" där du inte äger fastigheten utan istället äger en del av en förening – för en kreditgivare (banker) är detta en stor skillnad!			

# Köpeprocessen

## Hur går det till att köpa en lokal?



1

### Säljstart

Egenlokal tillsammans med den ansvarig fastighetsmäklaren för projektet startar försäljning av lokalerna. Som intressent kan du kostnadsfritt reservera lokal för att få möjlighet att besöka din bankhandläggare gällande finansieringslösning innan köpekontrakt signeras tillsammans med ansvarig fastighetsmäklare.



2

### Projektering

För att skapa de bästa förutsättningarna för projektet tas bland annat konstruktionshandlingar fram för platta och hall, arkitekt- och markritningar samt handlingar för hur hantering av dagvatten skall ske. I detta skede tas en kontrollplan fram samt att en kontrollansvarig upphandlas. När alla handlingar för bygglov är framtaget söker Egenlokal om bygglov för projektet.



3

### Byggstart

När vi mottagit ett positivt beslut om bygglov hålls ett tekniskt samråd med berörda parter följt av att ett startbesked mottags. När startbesked är mottaget kan byggnationen påbörjas.



4

### Lantmäteriförrättning

Parallellt med byggnation och försäljning pågår en lantmäteriförrättning. En lantmäteriförrättning genomförs i syfte att stycka av den stora fastigheten till flertalet mindre fastigheter. När en lantmäteriförrättning vunnit laga kraft blir därmed varje lokal i huskroppen en egen fastighet med tillhörande fastighetsbeteckning och adress. När förrättningen är avslutad bildas även en samfällighetsförening som samtliga fastigheter i projektet blir en del av.



5

### Tillvalsförsäljning

För att man skall kunna modifiera sin lokal efter behov och önskemål erbjuder Egenlokal möjlighet till tillval. När man bestämt vilket eller vilka tillval man önskar skickas ett beställningserkännande ut för digital signering. När beställningserkännandet är signerat av båda parter påbörja Egenlokal planering och montage av tillvalet.



6

### Tillträde

På tillträdesdagen finns ett slutbesked för byggnationen och ett beslut på att lantmäteriförrättningen vunnit laga kraft. Inför tillträde skall tillträdeshandlingar så som likvidavräkning och köpebrev signeras tillsammans med ansvarig fastighetsmäklare. När tillträdeshandlingar är signerad skall slutbetalning ske och köparen får nycklarna till sin Egenlokal.

# Historian om oss

## Hur startade Egenlokal?

2019

### Ett behov uppstår

Gustav Kock och Henrik Eriksson, grundarna av Egenlokal inser att det saknas mindre lokaler för småföretagare och privatpersoner runt om i Sverige. Stora lokaler för stora företag finns det gott om, men även de stora företagen har en gång bara varit en idé med en eller ett par anställda. Det råder brist på små lokaler för mindre företag, det här ska vi ändra på!

2020

### Konceptet lanseras

Idé har vidareutvecklats till ett fulländat koncept och Egenlokal släpper sina första projekt till försäljning. Intresset är större än vad vi någonsin vågat hoppats på och gensvaret från våra kunder, näringslivet och Sveriges småföretagare är fantastiskt!

2021

### Verkligheten tar form

Konceptet har blivit till verklighet och under det gångna året har Egenlokalbyggnationer färdigställts runt om i Sverige och flertalet lyckliga köpare får äntligen tillträda sin alldeles egna lokal. Flertalet Egenlokalprojekt lanseras och företaget fortsätter att växa och utvecklas.

2022

### En milstolpe och oändliga möjligheter

Från idén med Egenlokal år 2019 har nu, bara tre år senare, en hel fastighetskoncern vuxit fram och vi på Egenlokal är stolta att vara en del av Torngrund Group. Grundarna av Egenlokal och numera fastighetskoncernen Torngrund Group ser en stor fördel av att vår kompetens numera omfattas av en mängd olika områden och koncernens verksamhetsområden innefattas av fastighetsförvaltning, fastighetsutveckling och byggnation.

2023

### Från lokala framgångar till nationell expansion

Egenlokal finns nu i över 30 städer runt om i landet och vi har fått äran att återkomma till flera av dessa städer med både en, två och tre etapper där efterfrågan från privatpersoner och företagare i fortsätter växa.

2024

### Framtiden är ljus

Vi har starkt intresse från potentiella kunder för att lansera projekt i deras hemstäder och söker aktivt efter lämpliga industriområden. Just nu färdigställer vi projekt i flera städer, inklusive Alingsås, Norrtälje, Lidköping och Borlänge. Med stolthet introducerar vi vårt första Stockholm-baserade projekt och ser fram emot att fortsätta erbjuda prisvärda lösningar för Sveriges näringsliv och privatpersoner.

# Kontakt



**Kajsa Lindmark**  
Projektansvarig

kajsa@egenlokal.se  
072 225 68 60

**Kundservice & eftermarknad**  
kundservice@egenlokal.se

**Besök vår hemsida!**  
[www.egenlokal.se](http://www.egenlokal.se)

A photograph of a hallway with several wooden doors. A large, semi-transparent orange circle is overlaid on the right side of the image. The word "egenlokal" is written in white, lowercase letters across the center of the orange circle. The letter 'o' in "lokal" is replaced by a white location pin icon.

egenlokal