ROSENGREN

FULLT UTHYRD MODERN KONTORSFASTIGHET

OCH INTILLIGGANDE

OBEBYGGD TOMT FÖR UTVECKLING

KALLHÄLL - JÄRFÄLLA

Larmat område

Innehåll

Index

Inledande information	4
Kontaktperson	5
Fastighetsbeskrivning	6
Fastighetsdata och ekonomi	8
Ritning	10
Kartor, Detaljplan	11
Bilder	12
Transaktionsstruktur	14
Fastighetsutdrag	15

Inledande information

Bakgrund

Rosengren & Co har på uppdrag av Castella Förvaltning AB och dess ägare, tillsammans nedan kallad Fastighetsägaren, sammanställt detta prospekt avseende försäljning av fastigheterna Järfälla Jakobsberg 18:28 och Järfälla Jakobsberg 18:40.

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 förvissar 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.

Kontaktperson

Frågor angående Försäljningsobjektet kan ställas till projektansvarige Fredrik Ekman. Vänligen kontakta inte personal hos säljaren.

Följande kontaktuppgifter gäller:

Fredrik Ekman

M: 0708-40 00 34
E: fredrik@rosengren.se

Fastighetsbeskrivning Jakobsberg 18:28 och 18:40

Fastigheten och dess läge

En modern, fullt uthyrd kontorsfastighet i toppskick på Molnbackavägen i Kallhäll med utmärkt kund- och skyltläge belägen mellan E18 och Enköpingsvägen.

Dessutom en intilliggande obebyggd industri- och kontorstomt redo för byggnation. Mycket bra kommunikationer i nyetablerat område.

Kontorsfastigheten i tre våningsplan med byggår 2012 och en lokalyta om 850 kvm. Uthyrd med huvudsaklig hyresgäst Castella Entreprenad AB och ett pågående avtal till 2023-12-31. En mindre uthyrning till Alco Systems AB med pågående avtal till 2021-04-01.

Ljusa, funktionella och mycket trevliga kontorsytor med övernattningsrum, träningslokal m.m. Garageport. Välbyggd kontorsbyggnad med låga driftskostnader och alla lokalytor i mycket gott skick!

Den bebyggda tomten med äganderätt och en markarea om 1.424 kvm.

Hyresintäkter om totalt 2.091 tkr/år inklusive utfakturerade tillägg.
Beräknat driftnetto efter hyrestilllägg uppgår till ca 1.859 tkr/år.

Den obebyggda tomten Jakobsberg 18:40 uppgår till 1.151 kvm med äganderätt, helt inhängnad och med automatiserad grindsystem. Marken ej uthyrd idag. Markytan är grusad, färdig för gjutning och även VA framdraget för framtida exploatering. Gemensamhetsanläggning för utfart. Byggrätt motsvarande den bebyggda tomten intill. Detaljplan anger kvartersmark för småindustri och kontor och gäller på båda fastigheterna.

Lagfaren ägare till fastigheten är Castella Förvaltning AB, fastigheterna kan säljas separat eller i paket. Överlåtelsen sker i bolagsform, via ”NYAB”.

INDIKATIVT PRIS OM 32 MKR, VARAV 27 MKR FÖR KONTORSFASTIGHET OCH 5 MKR FÖR INTILLIGGANDE OBEBYGGD TOMT.

Fastighetsbeteckning	Järfälla Jakobsberg 18:28 och 18:40
Adress	Molnbackavägen 1 m.fl.
Fastighetsägare	Castella Förvaltning AB gm “NYAB”
Införsäljningsvärde i NYAB	Ca 16.481 tkr (skattemässigt restvärde per 20190831)
Inteckningar	13 500 tkr i Jakobsberg 18:28, 0 tkr i Jakobsberg 18:40
Taxeringsvärde (2019)	15 236 tkr (samtaxering)
Huvudsaklig användning	Småindustri och kontor
Upplåtelseform	Äganderätt
Tomtarea	1.424 kvm respektive 1.151 kvm
Lokalarea	850 kvm (bebyggd fastighet), 0 kvm (obebyggd fastighet)

Fastighetsdata och ekonomi

Teknisk beskrivning

Två fastigheter varav en är bebyggd med fullt uthyrd modern kontors-fastighet. Intilliggande obebyggd fastighet, inhängnad och redo för byggnation. Anslutet till kommunalt vatten och avlopp.

Sammanställning Byggnad

Tak	Gummiduk
Värme	Bergvärme
Ventilation	Mekanisk med kyla (berg)
Nybyggnadsår	År 2012
Grundläggning	Platta på mark
Stomme	Betong
Bjälklag	Betong
Fasad	Dorotherm block
Fönster	Schüco
OVK	Godkänd

Sammanställning kontorsfastighet
Intäkter 12 mån

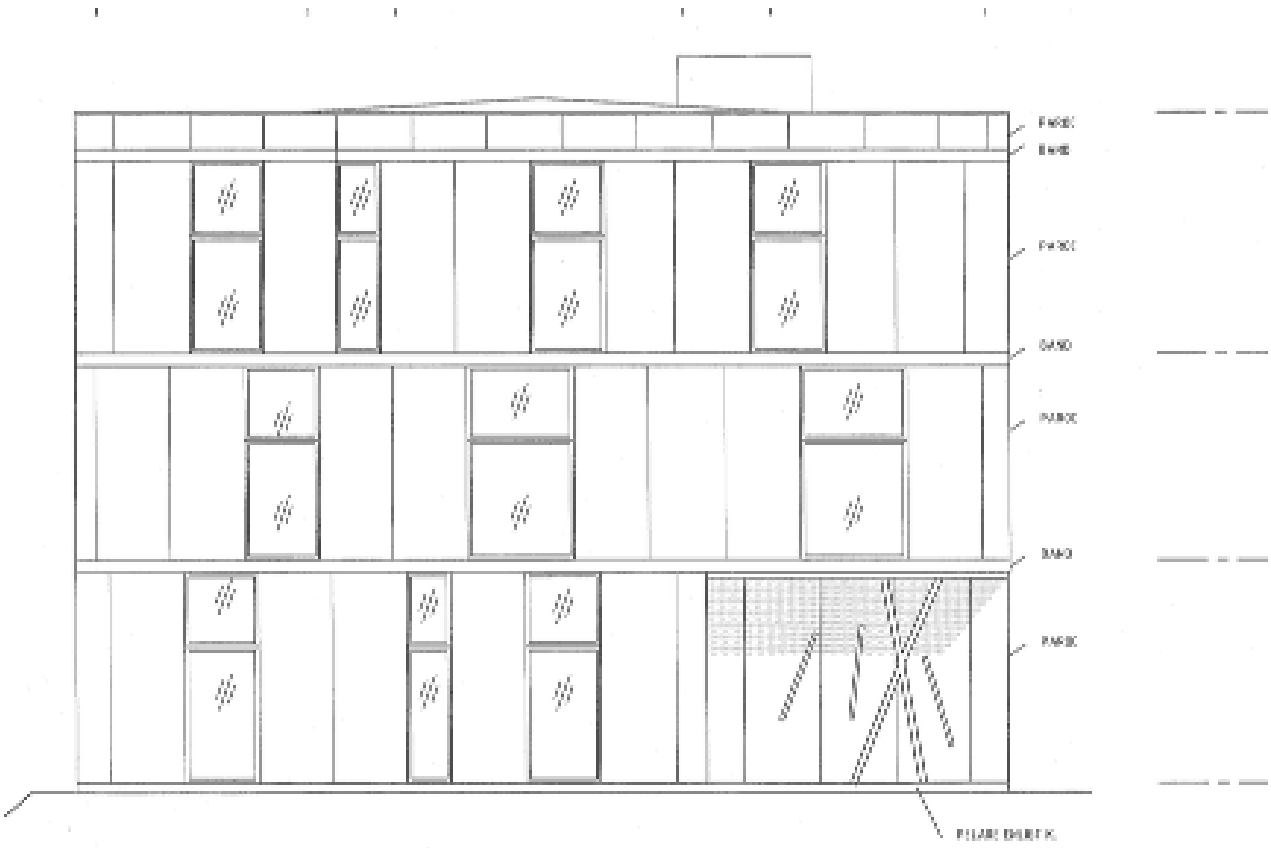
INTÄKTER (TKR)	ÅR 2019	KR/KVM	AREA
CASTELLA ENTREPRENAD AB	1 692	2 200	769
ALCO SYSTEMS AB	178	2 200	81
TILLÄGG EL & VA, ÖVERNATTNING	155	-	-
TILLÄGG PARKERING	66	-	-
SUMMA	**2 091**	**-**	**850**

Sammanställning kontorsfastighet
Kostnader 12 mån

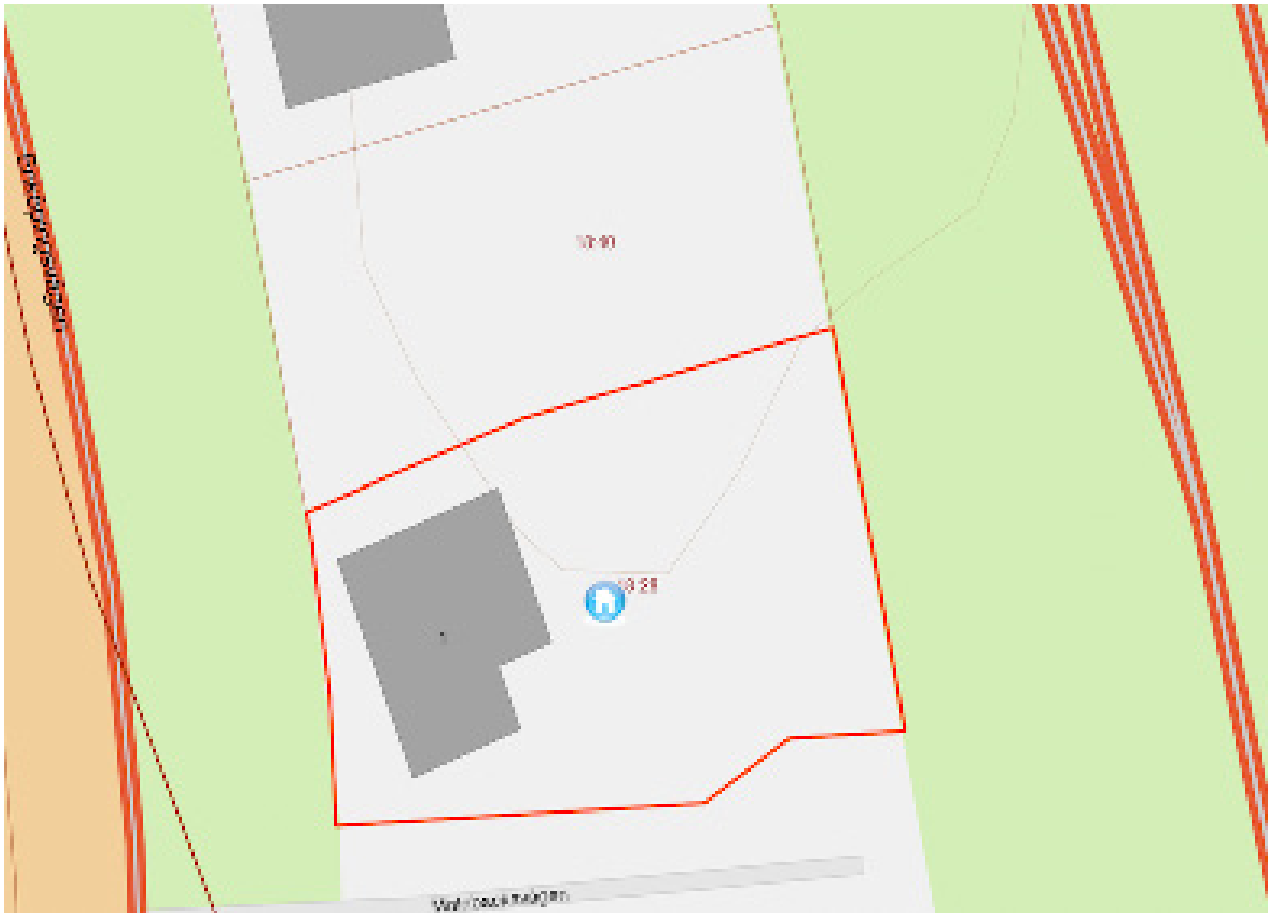
KOSTNADER (TKR)	ÅR 2019	KR/KVM	NOTERING
EL OCH VÄRME	60	71	BERÄKNADE KOSTNADER
VATTEN & AVLOPP	4	5	BERÄKNADE KOSTNADER
FÖRSÄKRING	20	24	BERÄKNADE KOSTNADER
SOPHÄMTNING	5	6	BERÄKNADE KOSTNADER
PLANERAT UNDERHÅLL	50	59	SCHABLON
FASTIGHETSSKATT (INKL TOMT)	93	110	FAKTISKA KOSTNADER
SUMMA	**232**	**273**	

Beräknat driftnetto kontorsfastighet för 2019:

Totalt 1 859 tkr/år



RITNING KONTOR



TOMTKARTA

DETALJPLAN

FÖRRÄTTNINGSKARTA

PARKERING
FÖRBJUDEN

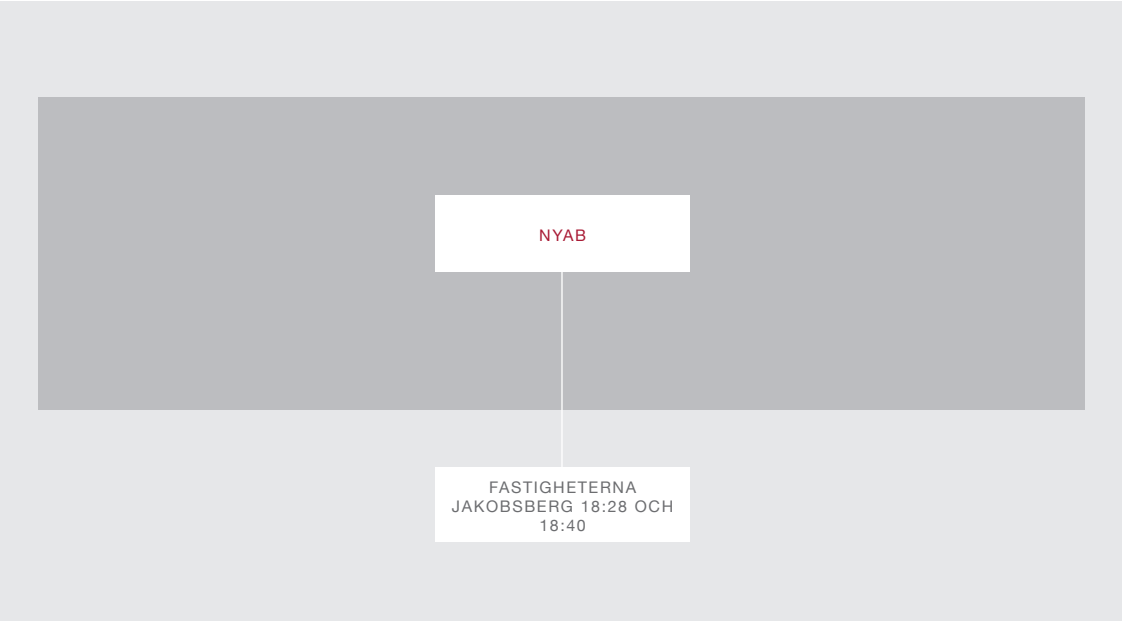
PARKERING
FORBUDEN

Transaktioner, bud och försäljningsprocessen

Transaktionsstruktur

Avyttring av fastigheterna sker i bolagsform genom försäljning av samtliga aktier i nybildat aktiebolag (ett s.k. NYAB), innehållande fastigheterna Järfälla Jakobsberg 18:28 och 18:40.

Indikativt bud lämnas till projektansvarig på fredrik@rosengren.se. Vänligen bifoga fullständiga kontaktuppgifter.



ROSENGREN

JÄRFÄLLA JAKOBSBERG 18:28

Utdragsdatum	2019-09-19
Fastighet	JÄRFÄLLA JAKOBSBERG 18:28 Godkänd FR: 2019-08-13 Godkänd IR: 2019-08-30 Aktualitetsdatum IR: 2019-09-18
Distrikt	Jakobsberg
Ursprung	JÄRFÄLLA JAKOBSBERG 18:1
Adress	Molnbackavägen 1 17771 Järfälla Kommundel: Järfälla
Areal	Land: 1 424 kvm Vatten: - kvm Totalt: 1 424 kvm
Andel i	Gemensamhetsanläggning Järfälla Jakobsberg Ga:23

Koordinater fastighet

Omr.	N-koord	E-koord	Karta
1	6593072.9	661026	-

Åtgärder

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Aktbeteckning
Avstyckning, Anläggningsåtgärd	2010-10-04	0123-10/4

Avskild mark JÄRFÄLLA JAKOBSBERG 18:40

Planer och bestämmelser

Planer	Datum	Aktbeteckning
Detaljplan Enköpingsvägen,del Av Jakobsberg 18:1 Och Polhem 4:1 Registreringsdatum: 2009-11-18	2009-10-05	0123-p09/7

Lagfarter

Lagfart	Inskr.dag	Aktbeteckning
556572-5867 Castella Förvaltning Ab ägen 1 17771 Järfälla Andel 1/1	2011-09-29	11/29680
Köp 2010-12-21 Andel 1/1 Köpeskilling 2 846 000 Avser hela fastigheten	2011-09-29	11/29680

Tidigare lagfart/tomträtt	Lagfart/Tomträtt	Inskr.dag	Aktbeteckning
	Lagfaren ägare 212000-0043 Järfälla Kommun 17780 Järfälla *Köp* , Andel 1/1 Överlåten andel 1/1		66/1768

Inteckningar

Nr	Belopp	Inskr.dag	Aktnummer	Anm.
1	8 000 000 SEK	2012-09-10	12/25861	
2	5 500 000 SEK	2018-03-12		D-2018-00117209:1

Antal sökta inteckningar: 2 Summa: 13 500 000 SEK

Taxering

Taxeringsenhet: 325 - Hyreshusenhet, lokaler

Id för tax.enhet:	729673-5	Markvärde:	2 321 tkr
Taxering genomförd:	2016	Byggnadsvärde:	7 000 tkr
		Summa taxvärde:	9 321 tkr
		Areal:	2 575 kvm

Hel registerfastighet

Värderingsenheter

Hyreshusmark lokaler

Tax.värde:	2 321 tkr		
Byggrätt ovan mark:	1 786 kvm	Riktvärdesomr:	123068
Riktvärde:	1 300 kr/kvm	Id.nr:	300947011

Hyreshusbyggnad lokaler

Tax.värde:	7 000 tkr		
Lokalyta:	850 kvm	Hyresintäkter:	1 353 Tkr/år
Nybyggnadsår:	2012	Om/tillbyggnadsår:	-
Värdeår:	2012	Under byggnad:	Nej

ROSENGREN | JAKOBSBERG 18:28 & 18:40

ROSENGREN

JÄRFÄLLA JAKOBSBERG 18:40

Utdragsdatum 2019-09-19

Fastighet JÄRFÄLLA JAKOBSBERG 18:40
Godkänd FR: 2019-08-13
Godkänd IR: 2019-08-30
Aktualitetsdatum IR: 2019-09-18

Distrikt Jakobsberg

Ursprung JÄRFÄLLA JAKOBSBERG 18:28

Areal Land: 1 151 kvm Vatten: - kvm Totalt: 1 151 kvm

Andel i Gemensamhetsanläggning Järfälla Jakobsberg Ga:23

Koordinater fastighet

Omr.	N-koord	E-koord	Karta
1	6593098.8	661018.8	-

Åtgärder

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Aktbeteckning
Avstyckning	2019-08-08	0123-2019/17

Planer och bestämmelser

Planer	Datum	Aktbeteckning
Detaljplan	2009-10-05	0123-p09/7
Enköpingsvägen,del Av Jakobsberg 18:1 Och Polhem 4:1		
Registreringsdatum: 2009-11-18		

Lagfarter

Lagfart	Inskr.dag	Aktbeteckning
556572-5867 Castella Förvaltning Ab ägen 1 17771 Järfälla Andel 1/1	2011-09-29	11/29680
Köp 2010-12-21 Andel 1/1	2011-09-29	11/29680

Inteckningar Besväras ej av sökt eller beviljad inteckning eller inskrivning.

Larmat område

Rosengren & Co

Fastighetskonsult 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 bostadrättsbildning 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

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