

ROSENGREN



LSS - Barn och ungdomsboende  
Bankeryd - Jönköping



# Innehåll

## Index

Inledande information	4
Bakgrund	4
Kontaktpersoner	5
Transaktionsstruktur	6
Indikativa bud	7
Försäljningsprocessen	7
Projektbeskrivning	8
Projektdata och ekonomi	10
Bilder	12
Ritningar	14
Tomtkarta	17

## Digitala bilagor

1. Hyresavtal
2. Fastighetsutdrag

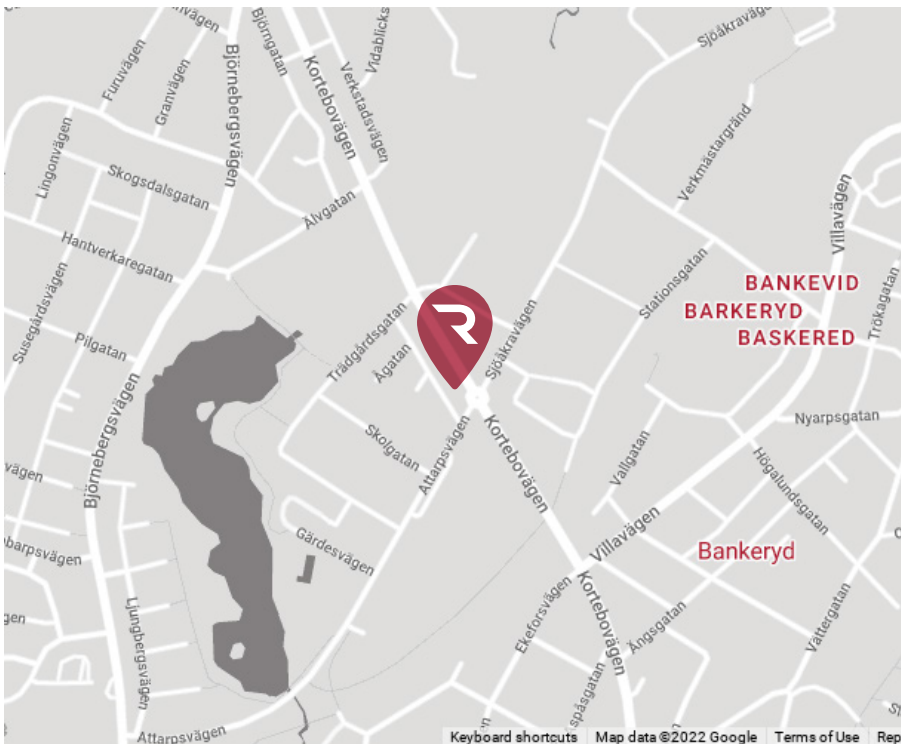
# Inledande information

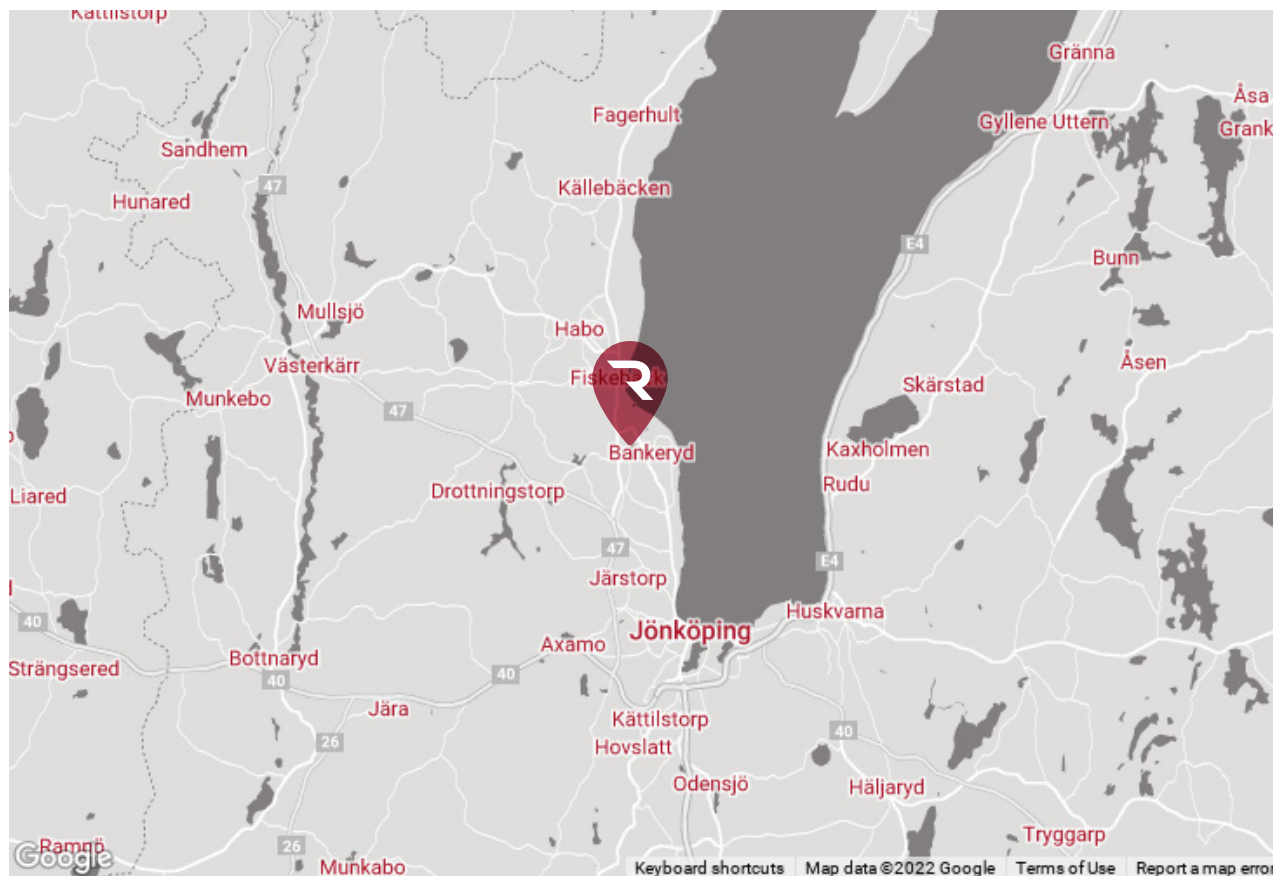
## Bakgrund

**Rosengren & Co har på uppdrag av AKAB Home AB (559213-9033) och dess ägare, tillsammans nedan kallad Fastighetsägaren, sammanställt detta prospekt avseende försäljningen av fastigheten Attarp 2:151.**

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 förvissas sig om att det är den senaste versionen av prospektet som ligger till grund för pågående diskussioner. Rosengren & Co friskriver 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 Försäljningsobjektet kan ställas till Joel Nilsson Erleman eller Alexander Nelson på Rosengren & Co. Var vänlig och respektera att inte kontakta annan personal hos säljaren.

**Följande kontaktuppgifter gäller:**



**Joel Nilsson Erleman**

M: 0735- 30 22 54

joel@rosengren.se



**Alexander Nelson**

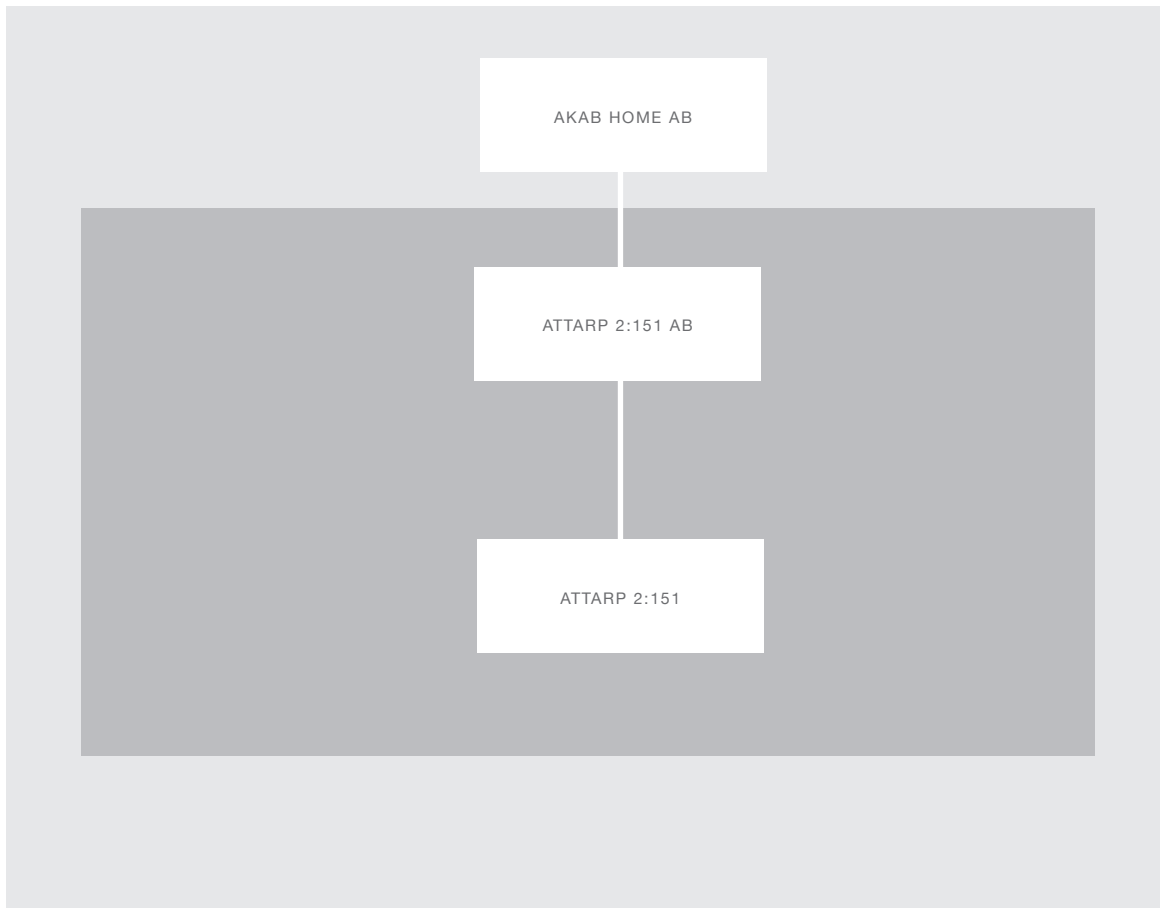
M: 0708- 40 00 26

alexander@rosengren.se

# Transaktioner, bud och processen

## Transaktionsstruktur

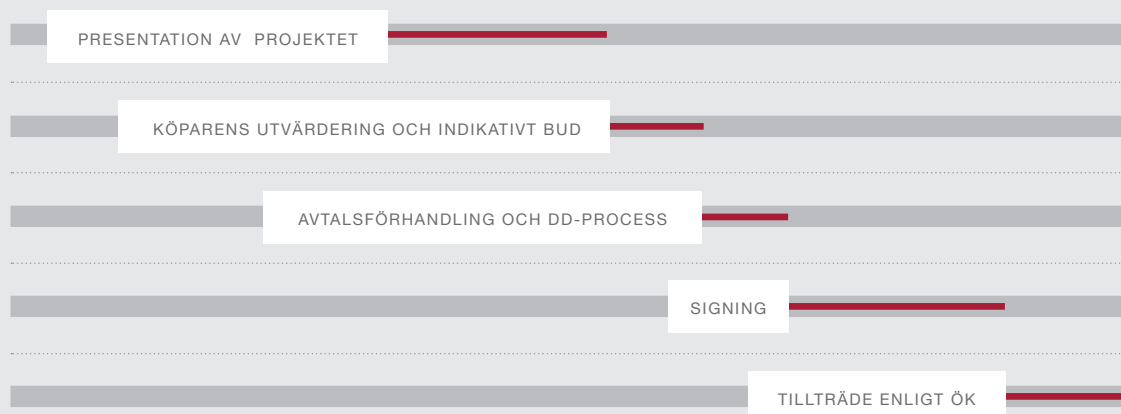
AKAB Home AB äger 100 % av Attarp 2:151 AB som i sin tur är lagfaren ägare till fastigheten Attarp 2:151. Avyttring av fastigheten sker genom försäljning av samtliga aktier i Attarp 2:151 innehållande fastigheten.



## Indikativa bud

Baserat på de uppgifter som presenteras i denna promemoria inbjuds Köparen att lämna ett skriftligt indikativt bud på den aktuella fastigheten. Budet ska lämnas på underliggande fastighetsvärde. Förvärvet avser förvärv av bolag innehållande fastigheten. 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 [JOEL@ROSENGREN.SE](mailto:JOEL@ROSENGREN.SE)

# Projektbeskrivning

## Fastigheten och dess läge

Fastigheten är belägen i Bankeryd med adress Kortebovägen 40 cirka 9 kilometer från centrala Jönköping. Näromgivningen utgörs främst av bostäder med servicefunktioner inom gångavstånd såsom matbutik, restaurang, vårdcentral etc.

Fastigheten är bebyggd 1939 med en bostadsbyggnad i två våningar samt vind och källare med tre garage.

Större renoveringar har skett senaste åren såsom takomläggning 2016, ny luft/luft-värmepump 2019, byte av fönster 2019 samt asfaltering av garageuppfart och nya garageportar 2021.

Fastighetsägaren håller på att renovera byggnaden invändigt till LSS-Boende med 5 boenderum, gemensamt kök och uppehållsrum

samt fyra gemensamma toaletter med dusch. I källaren finns personallokaler bestående av jourrum och toalett med dusch

Fastighetsägaren har tecknat ett 15-årigt avtal med WiseCare AB som avser att tillträda fastigheten i februari/mars 2023. Hyresgästen bedriver sedan tidigare LSS-boenden i olika format och har en omsättning om cirka 58 mkr 2021.

Avyttring av fastigheten sker genom försäljning av samtliga aktier i Attarp 2:151 AB. Tillträde av bolag innehållande fastighet sker i samband med att hyresgästen tillträder fastigheten.







## Projektdata

<b>Fastighetsbeteckning</b>	Attarp 2:151
<b>Adress</b>	Kortebovägen 40
<b>Äganderätt</b>	Attarp 2:151
<b>Huvudsaklig användning</b>	LSS
<b>Inteckningar, tkr</b>	4 690
<b>Taxeringsvärde</b>	1 743
<b>Tomtareal, kvm</b>	1 352
<b>Taxerad yta, kvm</b>	483 (efter ombyggnation)
<b>Taxeringsenhet</b>	Omtaxering i samband med hyresgästens tillträde - specialfastighet
<b>Skattemässigt restvärde</b>	8-9 mkr

# Projektdata och ekonomi

## Teknisk beskrivning renoverat

<b>Fasad</b>	Puts
<b>Yttertak</b>	Betongtakpannor
<b>Fönster</b>	3-glas
<b>Grund</b>	Källgrund
<b>Vatten/avlopp</b>	Kommunalt
<b>Uppvärmning</b>	Fjärrvärme och luft/luft värmepump
<b>Ventilation</b>	Självdrag
<b>Energidekl.</b>	Vid färdigställandet
<b>OVK</b>	Vid färdigställandet
<b>Fiber</b>	Ja
<b>Garageportar</b>	3 st
<b>Hiss</b>	Förberett

## Sammanställning Intäkter 12 mån

INTÄKTER	TKR 2023	KR/KVM	KVM	NOTERING
HYRESGÄST	1 020	2 112	483	A,B
<b>TOTALA INTÄKTER</b>	<b>1 020</b>	<b>2 112</b>	<b>483</b>	

## Sammanställning kostnader 12 mån

KOSTNADER	TKR 2023	KR/KVM	NOTERING
REPARATION OCH UNDERHÅLL	34	70	D
FASTIGHETSFÖRSÄKRING	10	20	D
ADMIN/FÖRVALTNING	12	25	D
ÖVRIGT	24	50	D
<b>TOTALA KOSTNADER</b>	<b>80</b>	<b>165</b>	

Driftnetto **940 tkr**

(A) 15-årigt hyreskontrakt med 5 års förlängning from januari 2023.

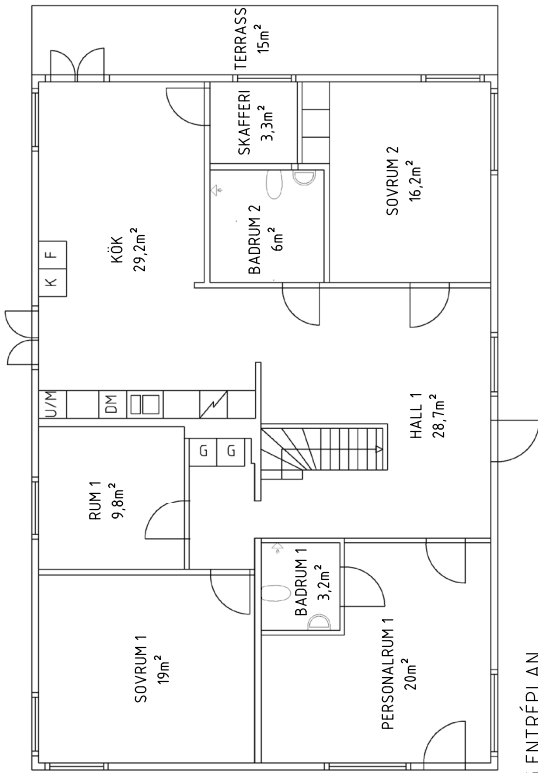
(B) Hyresgästen bekostar el, VA, värme, varmvatten och ventilation samt snöröjning, underhåll enligt gränsdragningslista

(D) Kostnader enligt schablon

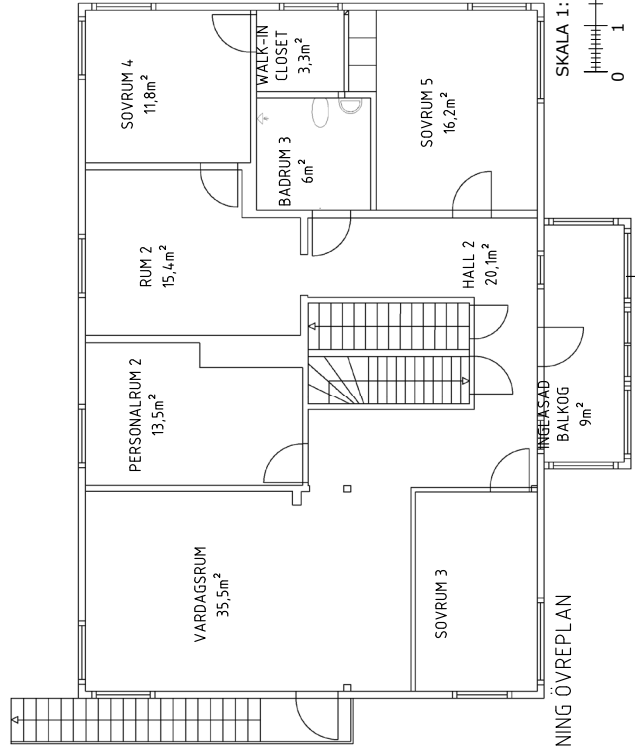




PLANRITNING LSS

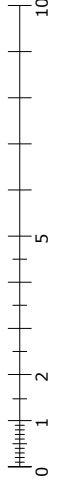



PLANRITNING ENTRÉPLAN

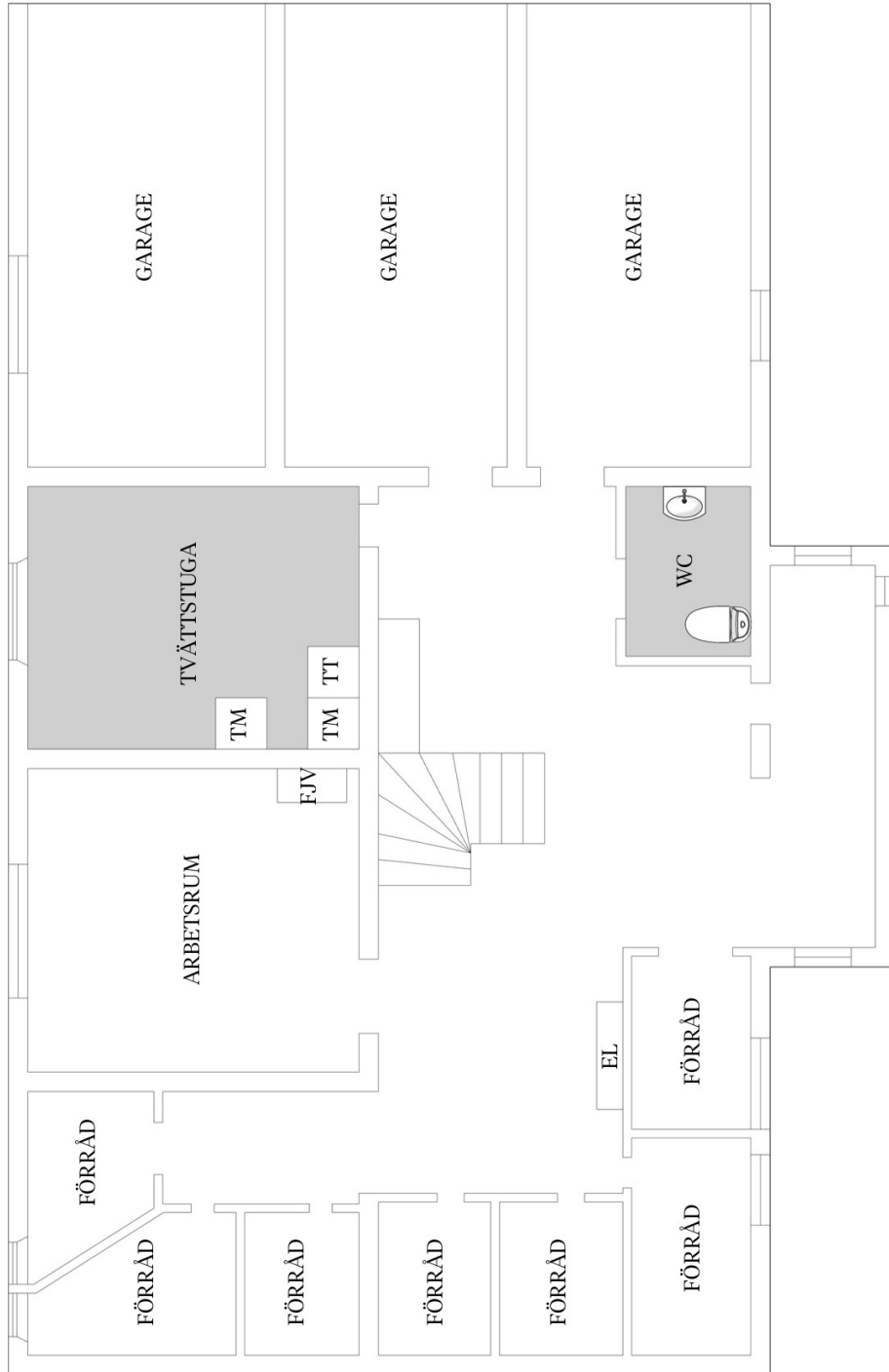


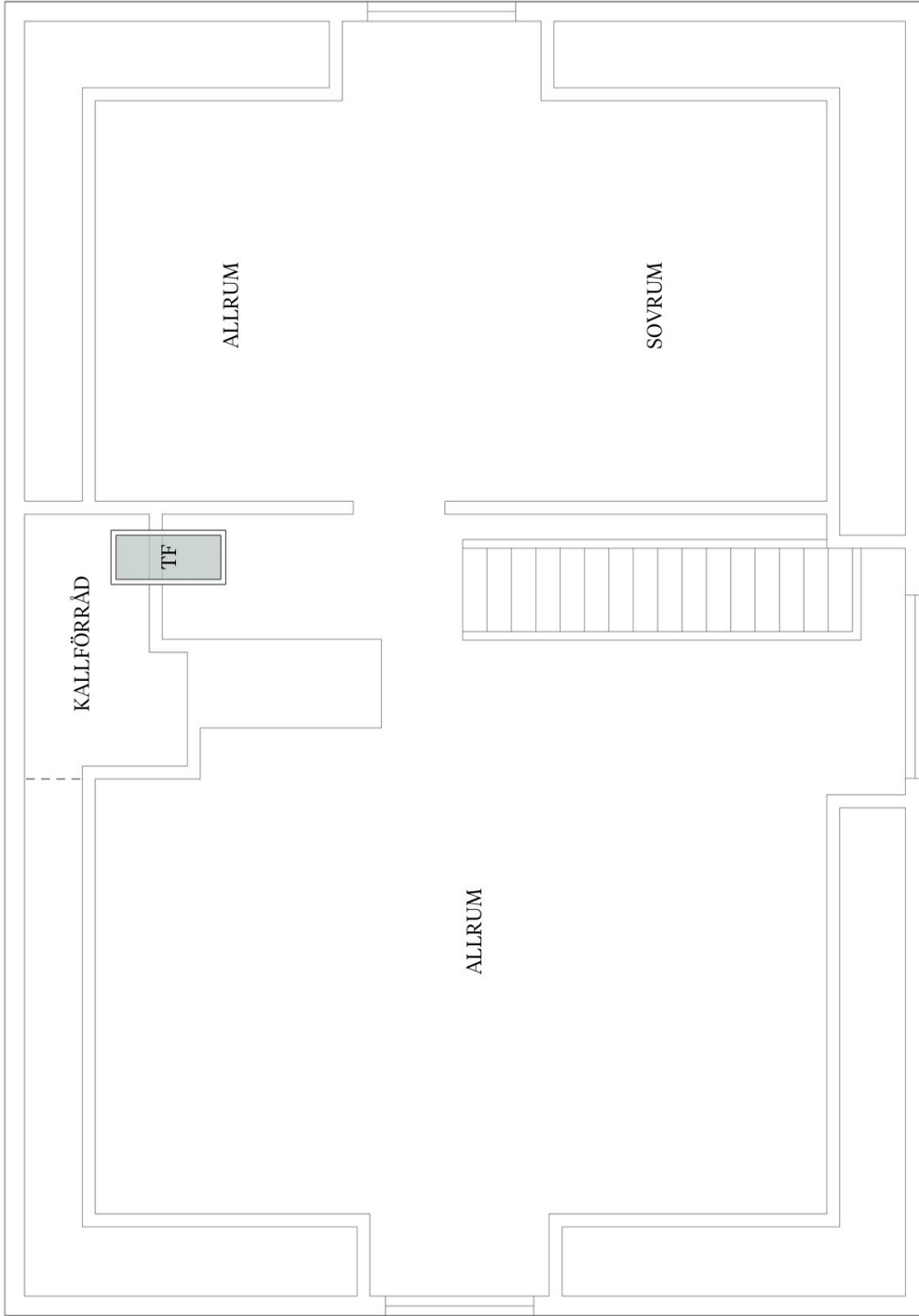
PLANRITNING ÖVREPLAN

SKALA 1:100



BETÄNT	AUDBINGAR	SGN	DATUM
BYGGLOVSHANDLING			
ATTARP 2			
 SPECIALISTFÖRETAG FÖR ARKITEKTUR UPPDRAGSRÖR: RITAD AV: HANDELAGARE: 2016: JOHNY ALIUM 2020B: ANSVARIG PLANRITNINGAR			
SKALA	NUMMER	BET	
1:100 (A3)	A01		









# Anteckningar

A series of horizontal dotted lines for taking notes.



## 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.

---



Linnégatan 76 | 115 23 Stockholm | Sweden  
+46 (0)8 - 545 662 90 | [www.rosengren.se](http://www.rosengren.se) | [info@rosengren.se](mailto:info@rosengren.se)