

ROSENGREN



Kemisten 2 - Strängnäs



Innehåll

Index

Inledande information	4
Bakgrund	4
Kontaktpersoner	5
Transaktionsprocessen	6
Projektbeskrivning	9
Projektdata	10
Sammanställning intäkter & kostnader	12
Bilder	16
Företagspresentation	20

Bilagor i Datarum

Detaljplan
Fastighetsutdrag
Ritningar
Branddokumentation
OVK



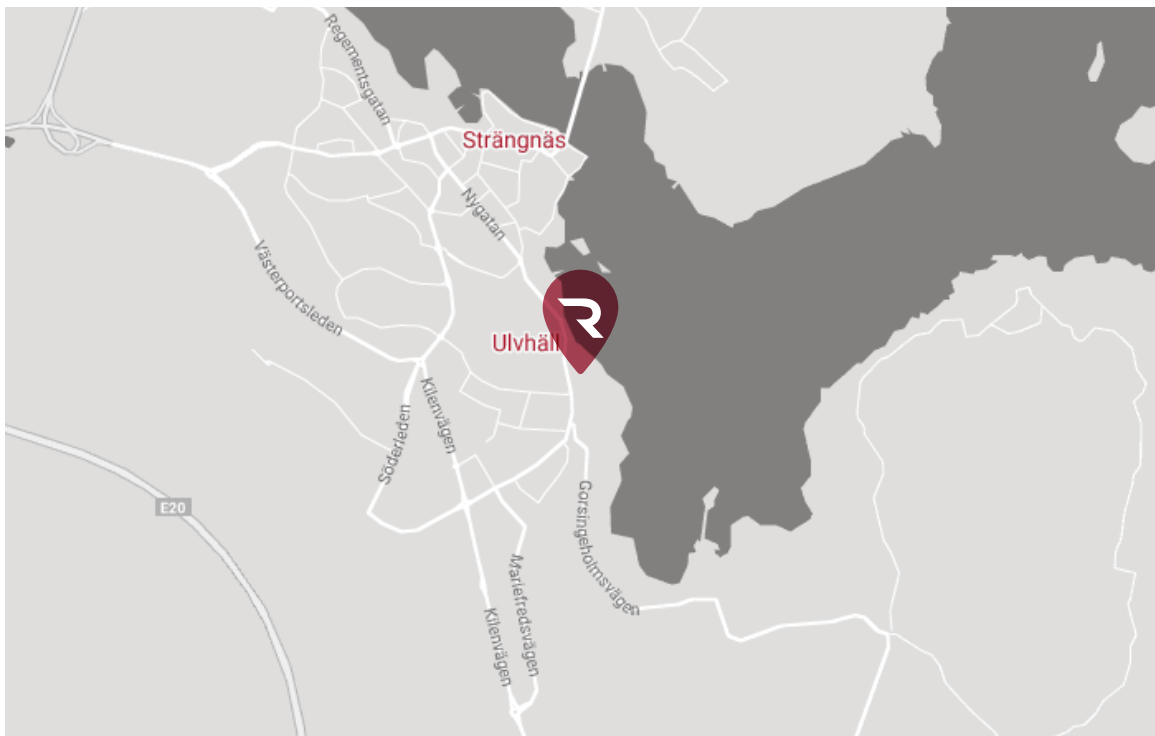
Inledande information

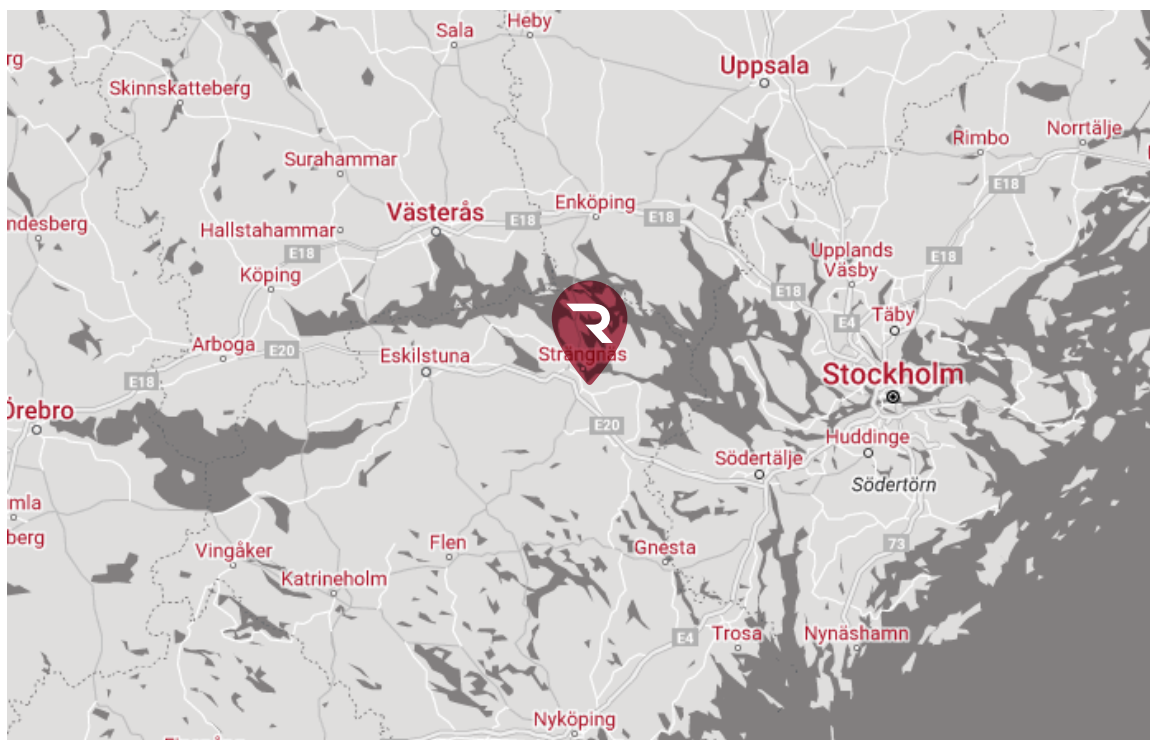
Bakgrund

Rosengren & Co har på uppdrag av Strängnäs Hantverksby AB nedan kallad fastighetsägaren, sammanställt detta försäljningsprospekt avseende försäljningen av NYAB innehållande Fastigheten Kemisten 2.

Innehållet baseras på uppgifter hämtade från Fastighetsägarnas 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 förvisar 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.





Kontaktpersoner

Frågor angående Försäljningsobjektet kan ställas till Jan Rosengren, Rasmus M Vedin eller Freddy Malki på Rosengren & Co.

Var vänlig och respektera att inte kontakta annan personal hos säljaren.

Följande kontaktuppgifter gäller:



Rasmus Mats Vedin

M: 070 488 85 12

E: rasmus@rosengren.se



Jan Rosengren

M: 070 917 00 60

E: jan@rosengren.se



Freddy Malki

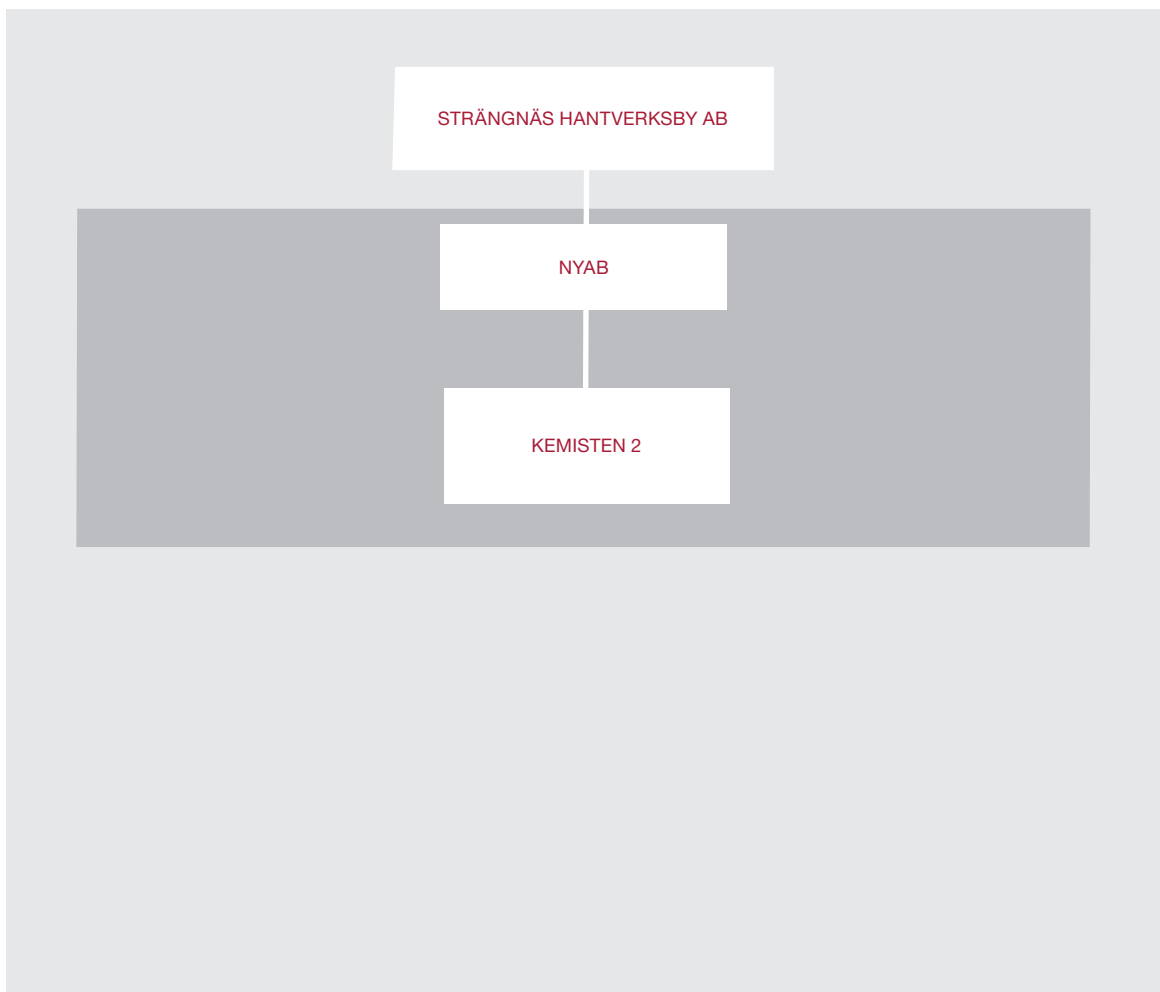
M: 073 982 66 74

E: freddy@rosengren.se

Transaktioner, bud och processen

Transaktionsstruktur

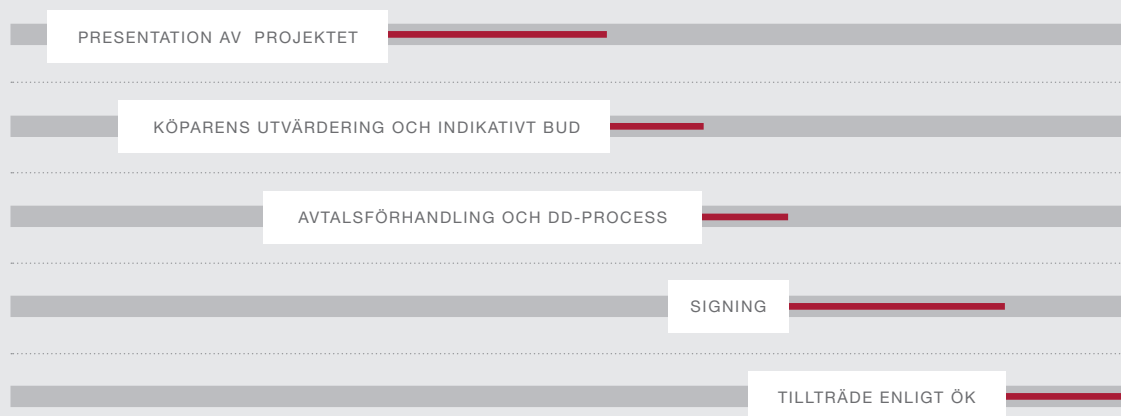
Kemisten 2 ägs av Strängnäs Hantverksby AB. Avyttring av fastigheten sker genom att Strängnäs Hantverksby AB säljer samtliga aktier i NYAB innehållande Fastigheten.



Indikativa bud

Baserat på de uppgifter som presenteras i denna promemoria inbjuds Köparen att lämna ett skriftligt indikativt bud på den aktuella fastigheten. 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 säljarna avser att slutförhandla med en eller flera intressenter. Som grund för slutförhandlingen ligger det indikativa budet.

INDIKATIVT BUD SKICKAS TILL ROSENGREN & CO VIA MAIL TILL RASMUS@ROSENGREN.SE



Projektbeskrivning

Strängnäs Hantverksby

Fastigheten Kemisten 2 i Strängnäs omfattar en markareal om 34 334 kvm, har en lokalarea om ca 14 000 kvm och är belägen på Mariefredsvägen 35.

Fastigheten har ett attraktivt läge i Strängnäs tätort. I kommunen finns totalt ett 4000 aktiva företag.

Tomten är till stor del hårdgjord och asfalterad och runt fastighetsgränsen löper ett staket med en huvudgrind som ger in och utfart. Området har en stor utvecklingspotential för den som tar ett helhetsgrepp.

Lokalytorna är fördelade över industri, lager, inlastningsutrymmen och kontor/ lägenhets-hotell. Byggnaderna har renoverats i flera steg och håller hög utvändigt standard.

Idag är 10 000 av totalt 14 000 kvm vakant. För den som arbetar aktivt med att få in hyresgäster finns en stor utvecklingspotential.

Byggnaderna har tidigare varit en del i en penicillinfabrik. Nuvarande ägare som ägt fastigheten sedan 2016 har sedan dess arbetat med att ställa om området till en Företagsby.

Ombyggnationer och renoveringar har skett löpande sedan 2016. Stora delar av ytorna som använts av ägaren själv är relativt lättuthyrda medan andra ytor kräver en del hyresgäst Anpassningar. Det senare gäller framförallt hus 2 och 3.

Det finns en outnyttjad byggrätt på fastigheten. Se bilagan detaljplan i datarummet. Fastigheten består av mer än tre hektar och möjligheterna till förädling är många. Uppskattningsvis kan ytterligare 6000 kvm BYA byggas på fastigheten.

Hyresgästerna återfinns inom ett flertal branscher. Bland annat, bilservice, tillverkning av husstommar, bageri med mera.

Datarum

Som kompletterande underlag till detta projekt finns ett digitalt datarum. I datarummet finns bland annat ritningar, bilder, filmer, detaljplan m.m.



Projektdata och teknisk beskrivning



Projektdata

Fastighetsbeteckning:	Kemisten 2
Adress:	Mariefredsvägen 35 64541 Strängnäs
Fastighetsägare:	Strängnäs Hantverksby AB
Huvudsaklig användning:	Industri/ Tillverkning
Inteckningar, tkr:	68 000
Upplåtelseform:	Äganderätt
Taxeringsvärde, tkr:	20 547
Taxeringsvärde mark, tkr:	8 400
Mark areal, kvm:	34 334
Total uthyrbar area, kvm ca:	13 671
Taxeringsenhet:	421
Värdeår:	1957
Tillbyggnadsår	2015- 2020

Teknisk beskrivning

Sammanställning

Stomme:	Betong/ Stål
Fasad:	Plåt/ puts
Yttertak:	Papp/ plåt / tegel
Fönster:	2-glas / 3-glas fönster
Ventilation:	FTX
Uppvärmning:	EI/ Luftvärmepumpar
Soppantering:	I kärl
OVK:	Se bilaga i datarum
Brandklassning:	Se bilaga i datarum
Portar:	Prido





Hus 1: Ca 300 kvm kontorslägenheter, källare 245 kvm och inredningsbar vind.

Hus 2 & 3: Ca 4 173 kvm föredetta penicillinfabrik.

Hus 4: Villa 121 kvm.

Hus 5: 129 kvm, arbetsbod.

Hus 6: 1 665 kvm, 36 stycken kontor/hotellrum med eget pentry & wc.

Hus 7: Ca 1680 kvm. Lastbilshallar med portar.

Hus 8 Ca 4 200 kvm. Lager med lastkaj i plan 1.

Hus 9: Ca 838 kvm. Tvätthallar / verkstadsytor.

Hus 10: Ca 320 kvm kontor/ vårdbyggnad

Summa: 13 671 kvm lokalyta

Platta 11: Från tidigare byggnad, lämplig plats för nybyggnation. Se bilden.



Byggnadspecifikation

Area	Tillväxande
BYG: 1 086 m ² (betongplatta)	Högskåp och skåp (koll: Akura)
BYG: 2348 m ²	Fönster
BYG: 1 881 m ² + 20 1087 m ²	Dubbel energiglas med argonfylld U=1,6
Stomme	Koll: Naturmoderat A
Stomme kuller KAL 7030 (grå)	Portar
Skuggor	Vipor, kuller KAL 3024 (brungrå) U=1,5
Isoleringsbeteckning 200 mm HIR U=0,18	Isolering: S&S dörrar

Sammanställning i Uppskattade intäkter 12 mån

INTÄKTER	TKR	KR/KVM	YTA	NOTERING
HUS 2 & 3				
1	156	780	200	
2	45	955	45	
3	87	795	110	
4	194	1293	150	
5	143	1588	90	
6	72	648	111	
HUS 6				
7	576	4800	120	4 kontorsrum
HUS 7				
8	84	840	100	
9	153	728	210	
10	96	800	120	
11	300	789	380	
HUS 8				
12	72	900	80	
13	47	1088	43	
14	278	794	350	
15	550	1063	517	
HUS 9				
16	275	1000	270	
17	500	759	628	
18	48	960	50	
19	150	N/A		
20	264		320	
TOTALA INTÄKTER	4090	1 050	3 894	

Sammanställning i Uppskattade vakanta intäkter 12 mån

	TKR	KR/KVM	YTA
HUS 1	490	900	545
HUS 2 & 3	1 733	500	3 467
HUS 4	145	1 200	121
HUS 5	103	800	129
HUS 6	3 090	2 000	1 545
HUS 7	855	1 000	855
HUS 8	2 568	800	3 210
HUS 9			-
HUS 10	256	800	320
TOTAL VAKANTSHYRA:	8 984		



Sammanställning kostnader schablon 12 mån

KOSTNADER	TKR	KR/KVM	NOTERING
SKATT	210		SCHABLON
FÖRSÄKRING	60		SCHABLON
VATTEN & AVLOPP, TOMTAVG.	116		SCHABLON
RENHÅLLNING/ SOPHÄMTNING	21		SCHABLON
UPPVÄRMNING /ELHANDEL	(760)		FAKTURERAS VIDARE
UNDERHÅLL	500		SCHABLON
BREDBAND-FIBER	24		
TOTALA KOSTNADER	931		

Driftnetto: 3 159 tkr

Potentiellt driftnetto: 12 143 tkr





BYGGNAD 1, kontorslägenheter.



BYGGNAD 2 & 3 Industriytor (f.d penicillinfabrik)



BYGGNAD 4, Villabostad



BYGGNAD 5, arbetsbod



BYGGNAD 6, Innehåller 36 nybyggda kontorslägenheter.



BYGGNAD 7, Plan 1 lastbilshallar, fullt uthyrda. Plan 2 består av attraktiva utvecklingsytor.



BYGGNAD 8, Innehåller lager



BYGGNAD 9-10, Innehåller Tvätthallar/verkstadsytor & kontor/värdbyggnad



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 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 | info@rosengren.se