



Flerbostadshus Vadstena

Innehåll

Index

Inledande information	4
Bakgrund	4
Kontaktpersoner	5
Transaktionsprocessen	6
Indikativa bud	7
Projektbeskrivning	8
Projektdata och ekonomi	10
Bilder	12
Ritningar	16

Digitala bilagor

Fastighetsutdrag
Renovering & Underhåll



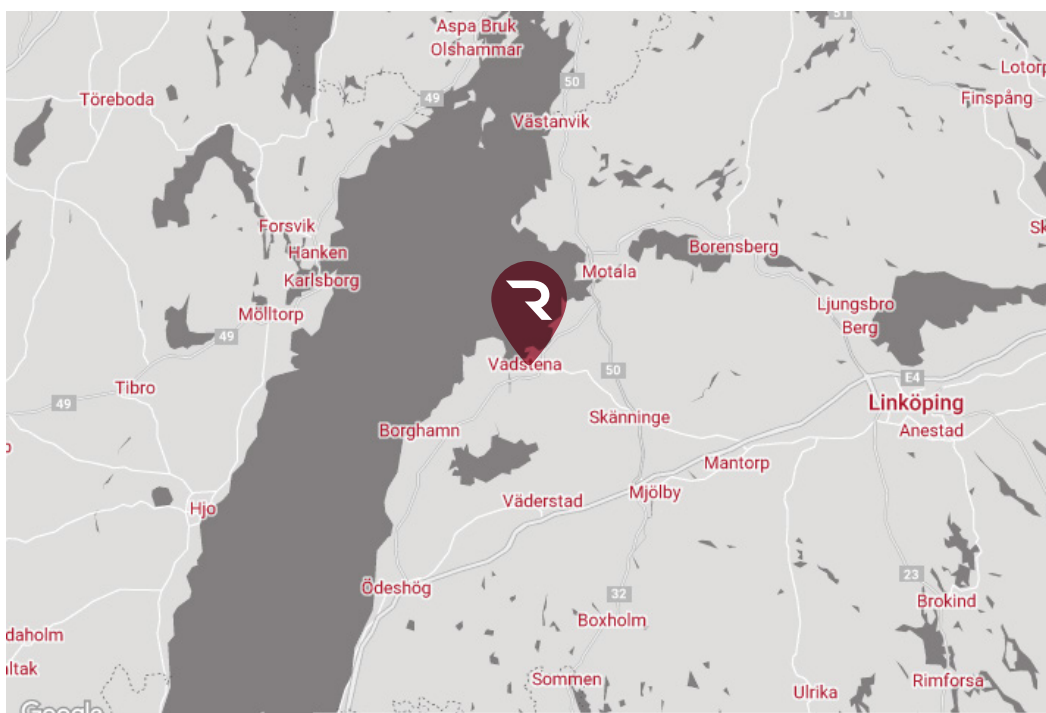
Inledande information

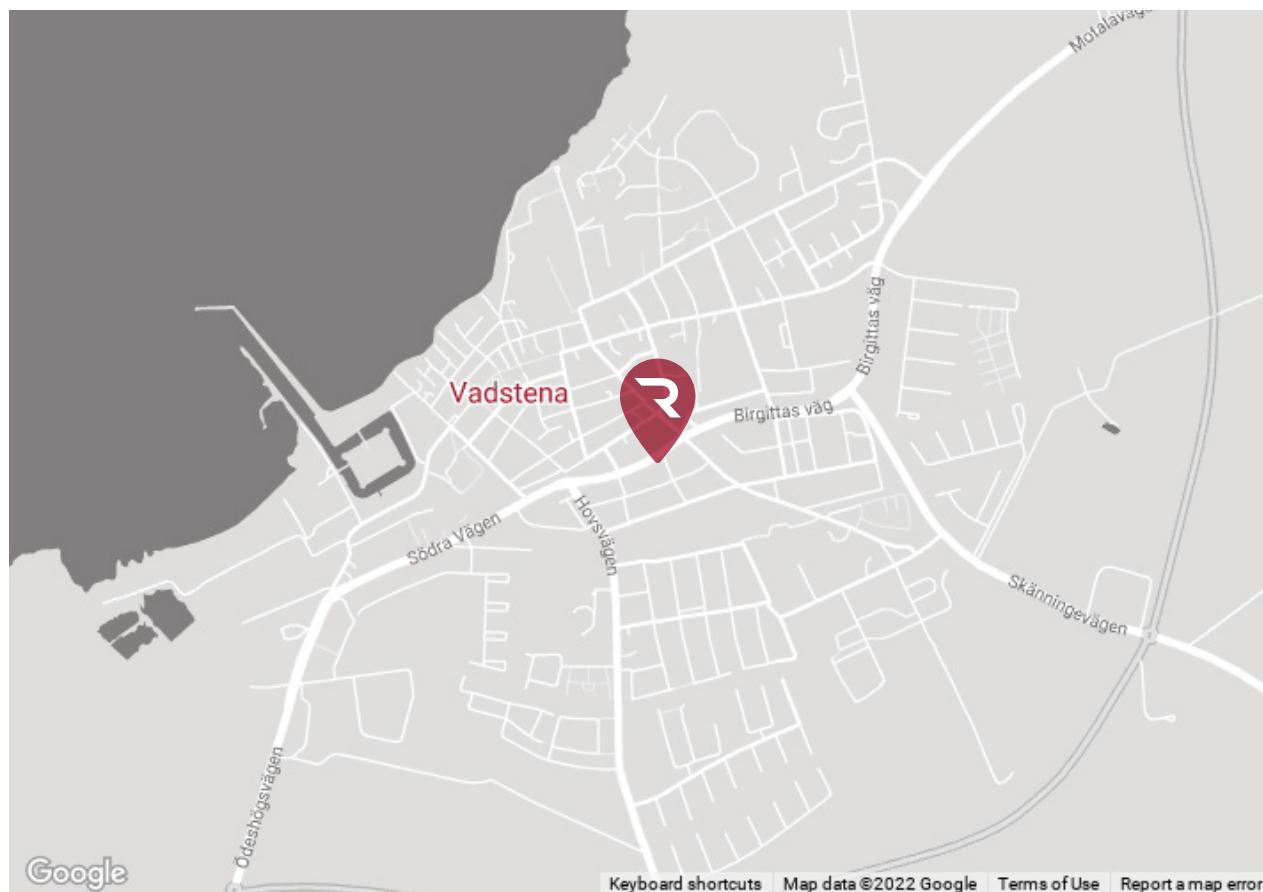
Bakgrund

Rosengren & Co har på uppdrag av Fastighetsägaren sammanställt detta prospekt avseende fastigheten Vadstena Aklejan 3.

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 Försäljningsobjekten 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 friskiver sig från alla eventuella fel och brister i försäljningsprospekten. 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 ansvarig mäklare Alexander Nelson på Rosengren & Co. Var vänlig och respektera att inte kontakta annan personal hos säljaren.

Följande kontaktuppgifter gäller:



Alexander Nelson

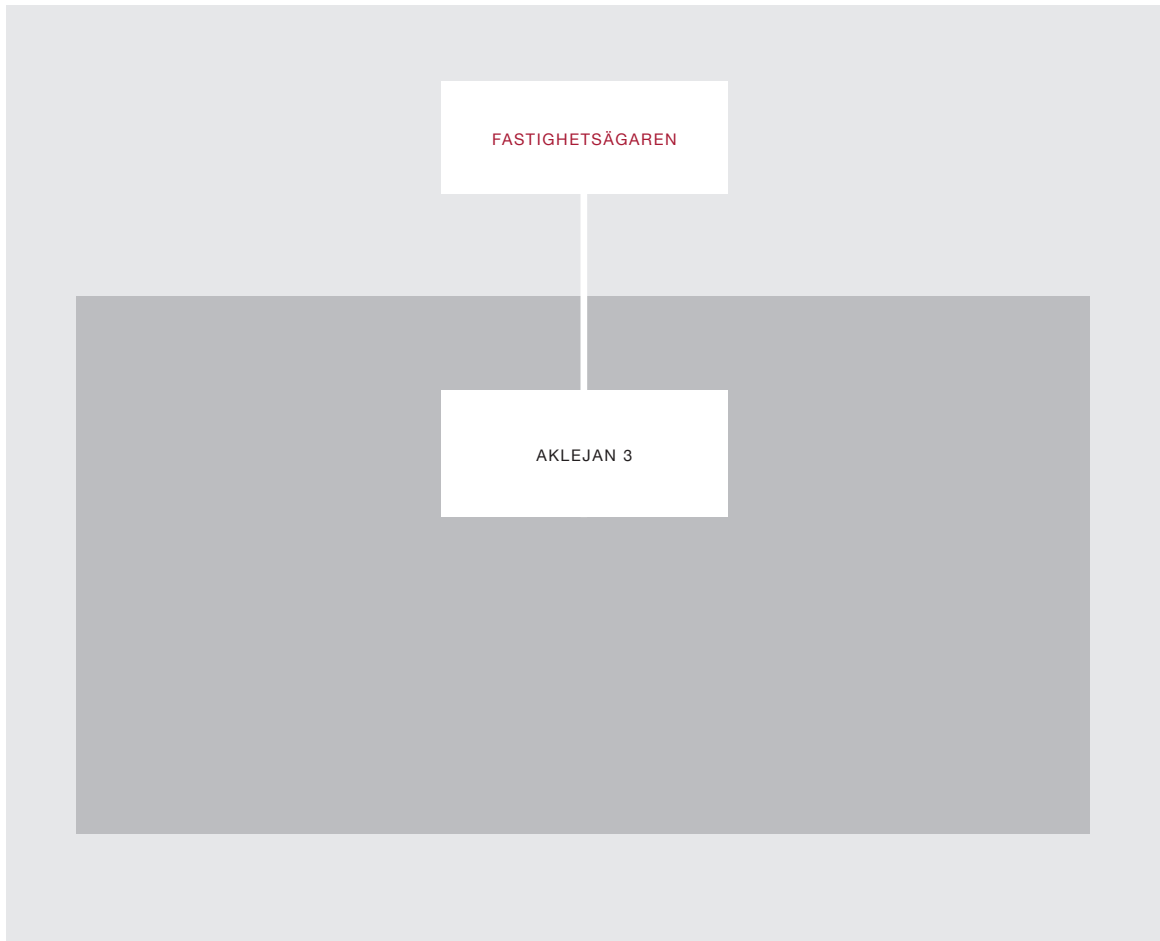
M: 0708- 40 00 26

alexander@rosengren.se

Transaktioner, bud och processen

Transaktionsstruktur

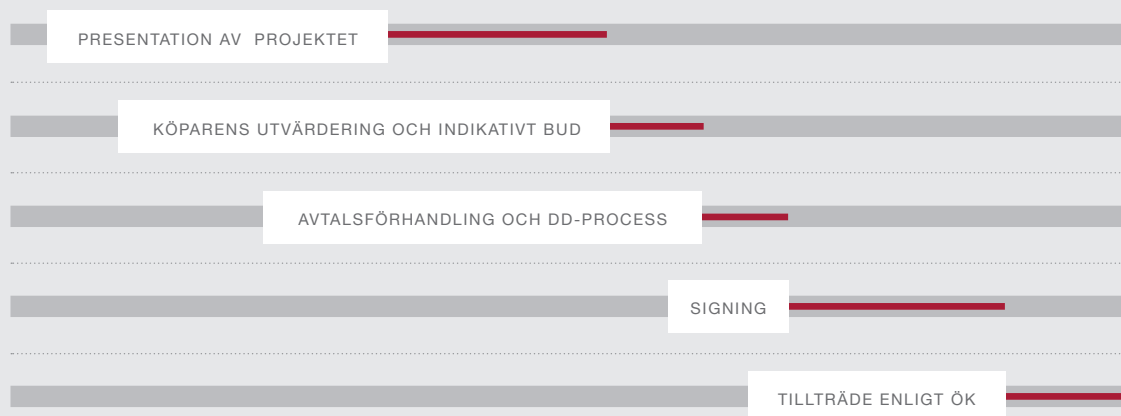
Fastighetsägaren äger fastigheten Vadstena Aklejan 3, Fastighetsägaren avser att avyttra fastigheten som en rak fastighetsöverlåtelse.



Indikativa bud

Baserat på de uppgifter som presenteras i denna promemoria inbjuds Köparen att lämna, ett skriftligt indikativt bud. Det indikativa budet skall baseras på förvärv av fastigheterna. Budet ska lämnas på underliggande fastighetsvärde. Budgivaren skall även redogöra hur förvärvet avses att finansieras samt eventuella villkor för budet.

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 ALEXANDER@ROSENGREN.SE

Projektbeskrivning

Aklejan

Fastigheten och dess läge

Fastigheten är belägen i vackra Vadstena vid Vätterns östra strand 16 kilometer från Motala och cirka 50 kilometer från Linköping. Näromgivningen utgörs främst av bostäder.

På fastigheten finns en byggnad i två plan med källare och inredd vind. Byggnaden inrymmer 5 lägenheter och en restaurang. Uthyrningsbar area uppgår till 388 kvm varav bostäder om 278 kvm och lokaler om 110 kvm. Resterande ytor på tomten utgörs av parkeringar och uteservering tillhörandes restaurangen.

Fastigheten är mycket väl underhållen och ägaren har renoverat samt uppdaterat merparten av byggnaden, se digital bilaga.

Fastighetsägaren har tidigare hyrt lägenheterna till företag samt bedrivit hotellverksamhet avseende lägenheterna "vinden", "mellanvåningen", "etagen" och "konsulten" och har vid detta tillfälle haft intäkter om 1,1 mkr/år. Fastigheten är idag delvis uthyrd där fastighetsägaren kontrollerar tre av lägenheterna.

Fastighetsägaren hyr idag ut samtliga lägenheter och restaurangen till eget aktiebolag. Aktiebolaget förvaltar i sin tur ut lägenheterna till företag på 1-årsbasis och bedriver hotellverksamhet avseende lägenheterna "Vinden", "Mellanvåningen", "Etagen" och "Konsulten". Under sommarperioden juli-aug nyttjas inte lägenheterna av företagen och aktiebolaget har därför möjlighet att hyra ut dessa lägenheter via Air-bnb, Booking.com etc, vilket har genererat en årlig hyresintäkt om 200 - 250 tkr. Lägenhet "Studenten" innehavs av privatperson och hyran är en presumtionshyra från 2018.

Presumtionshyra finns förhandlad för "Studenten", "Vinden" och "Etagen"

Restaurangen har tidigare haft ett tre årskontrakt men det löper numera på ett år i taget. Fastighetsägaren håller på att förlänga hyresvtalet med 3 år. Restaurangen har bedrivit verksamhet i denna lokal sedan 5 år.

Överlåtelse av fastigheterna sker som en rak fastighetsöverlåtelse.



Projektdata Vadstena

Fastighetsbeteckning	Aklejan 3
Adress	Margaretavägen 6
Äganderätt	Ja
Huvudsaklig användning	Bostäder
Inteckningar, tkr	3 700
Taxeringsvärde, tkr	4 501
Tomtareal, kvm	669
Uthyrningsbar area, kvm	388
Taxeringsenhet	321

Projektdata och ekonomi

Teknisk beskrivning renoverat

Fasad	Tegel
Yttertak	Plåt
Fönster	3-glas
Grund	Källgrund
Vatten/avlopp	Kommunalt
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Självdrag & FTX
Energidekl.	Utförd
OVK	Ej utförd



Ekonomi

Sammanställning Intäkter 12 mån

INTÄKTER	TKR 2023	KR/KVM	KVM	NOTERING
VIND	109	2 060	53	A, E
MELLANVÅNING	168	1 814	91	B
STUDENTEN	78	1 814	43	B,E,F
ETAGEN	104	1 684	62	A, E
KONSULTEN	72	2 483	29	A
RESTAURANGEN	289	2 632	110	A
PARKERING	5	13		
BREDBAND	6	15		
TOTALA INTÄKTER	832	2 145	388	

Sammanställning kostnader 12 mån

KOSTNADER	TKR 2022	KR/KVM	NOTERING
FJÄRRVÄRME	28	71	C
INTERNET/TV	14	35	C
V/A	16	41	C
AVFALL	7	17	C
FASTIGHETSAVGIFT	12	31	C
FASTIGHETSFÖRSÄKRING	6	16	C
EL	8	22	C
REP & UH	39	100	D
ADMIN/FÖRVALTNING	8	20	D
TOTALA KOSTNADER	137	353	

Driftnetto 695 tkr

(A) Vakant, schablonhyra (B) Fullt uthyrd

(C) Beräknade kostnader 2022 (D) Schablon (E) Presumtionshyra (F) Studenten
fördelas med BOA 25 kvm och BIA 18 kvm



Konsulten



Konsulten



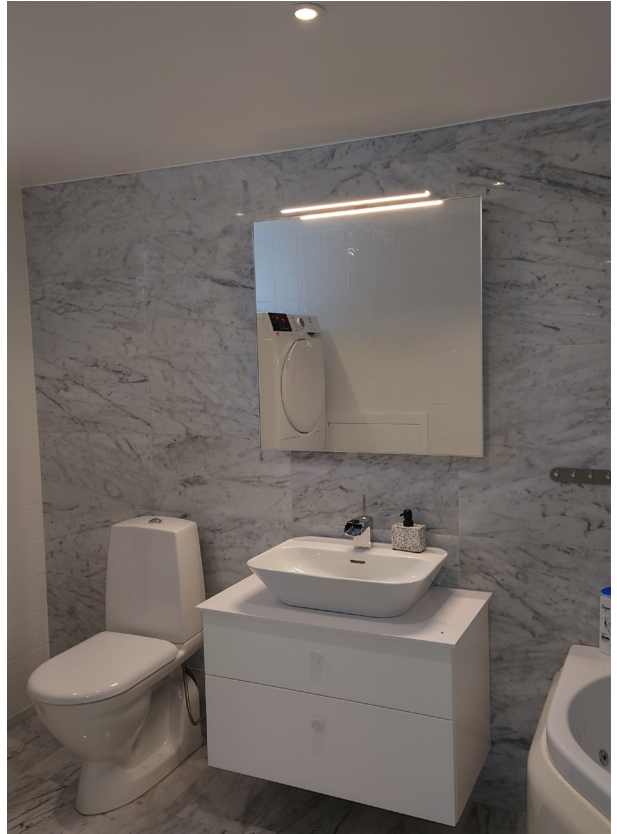
Etagen



Etagen



Badrum Etagen



Vinden

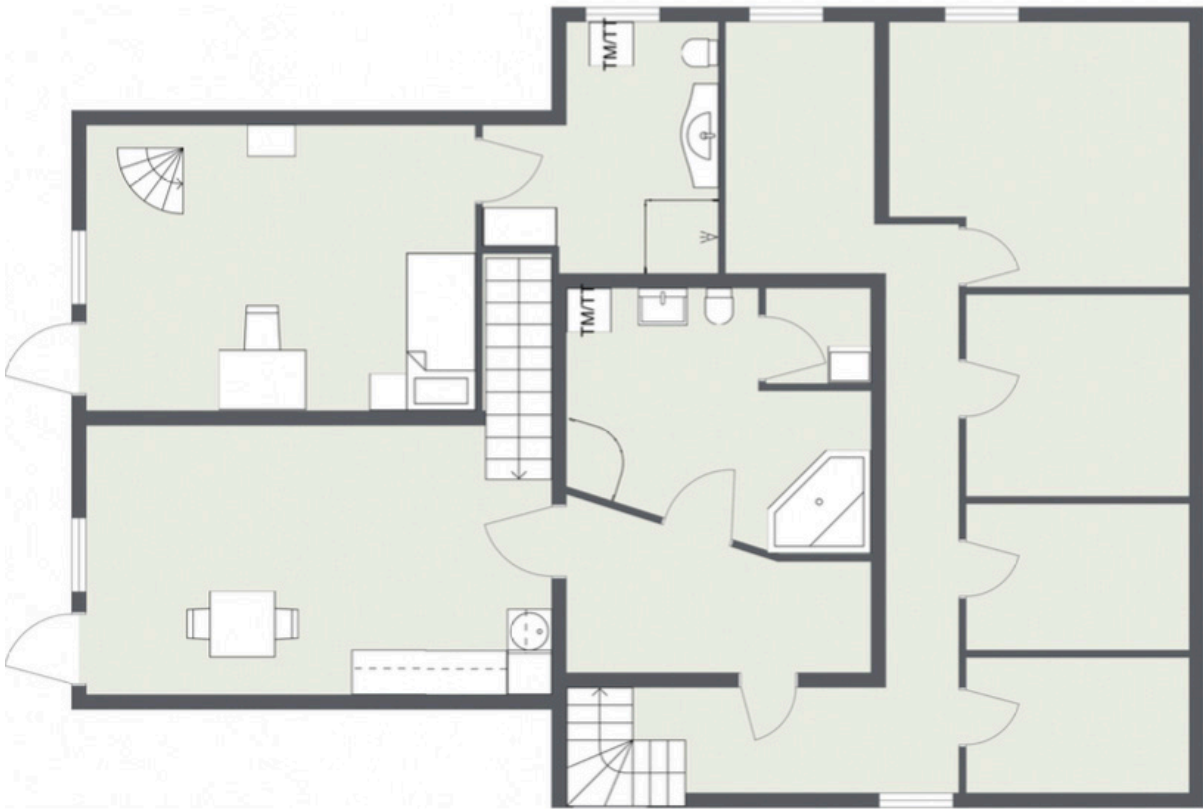


Kök vinden



Badrum vinden

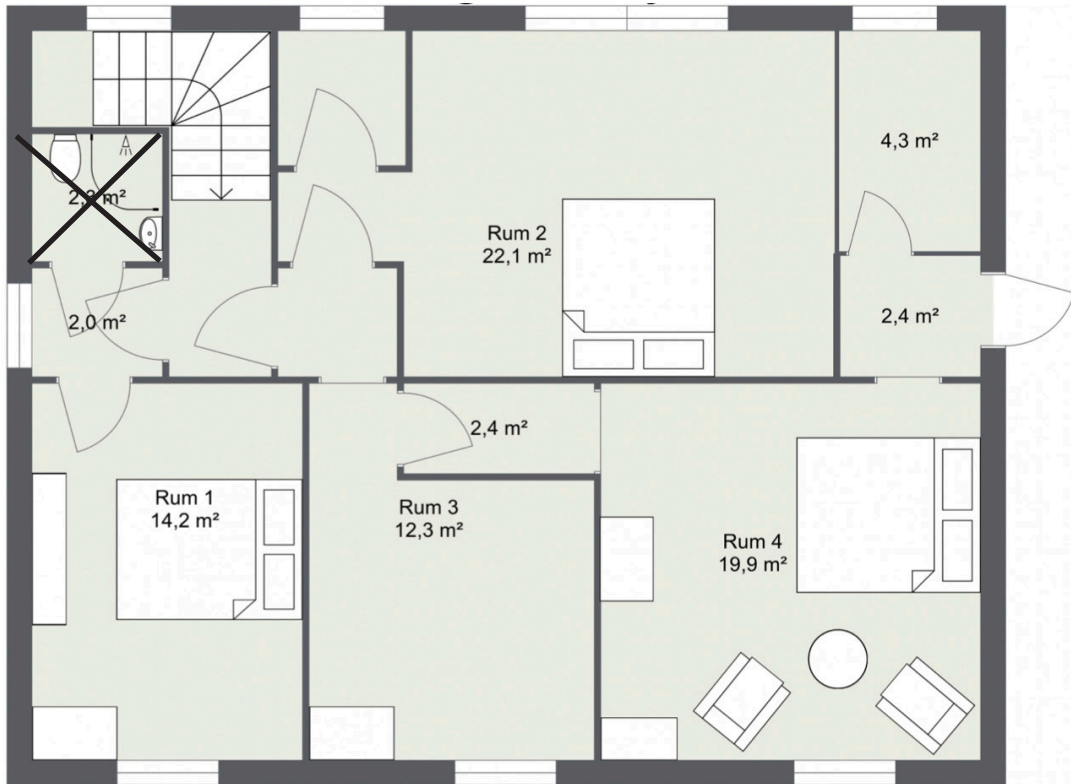




Soutterängplan



Bottenvåning



Plan 2



Vind

Anteckningar

A series of horizontal dotted lines for taking notes.

