



LEVINSSONS FASTIGHETSFÖRVALTNING AB
VÄSSJE 1:106 MUNKEDAL

ANACKA AB

INNEHÅLL

Inledande information.....	3
Förutsättningar, processplan och indikativt bud.....	4
Bakgrund, erbjudande och motiv till försäljning.....	5
Sammanfattning.....	6
Hyresgästöversikt.....	7-8
Hällevadsholm.....	9
Fastighetsinfo.....	10
Byggnadsteknisk information.....	11-12
Projektöversikt och utveckling.....	13
Bilder.....	14
Anacka.....	15

BILAGOR

A: Fastighetsutdrag

B: Hyresavtal (Lämnas efter avsiktsförklaring)

C: Energideklaration

D. OVK-Protokoll

E. Ritningar

INLEDANDE INFORMATION

Avsikten med detta Informations Memorandum ("IM") är att intresserade parter ska beredas möjlighet att genomföra en inledande värdering av Fastigheten Vässje 1:106 och därmed kunna avgöra om det finns intresse av att gå in i förhandlingar rörande förvärv av fastigheten.

All information om Fastigheten som är presenterad i detta informationsmemorandum grundar sig på uppgifter från Ägarna och företagsledningen, vilka även svarar för upplysningarnas riktighet. Informationen kan dock löpande förändras och Ägarna eller Anacka lämnar därför inte några garantier att informationen är fullständig och korrekt.

Anacka har i uppdrag att projektleda kontakterna med potentiella köpare och leder projektet med fastighetsöverlåtelsen. Försäljningen hanteras helt genom Anacka, vilket innebär att de som tar del av informationen rörande försäljningen av fastigheten accepterar att all kommunikation ska ske via Anacka samt att inte sprida information till någon utomstående.



FÖRUTSÄTTNINGAR, PROCESSPLAN OCH INDIKATIVT BUD

ÖVERSIKTLIG PROCESSPLAN

Ägarna önskar att intresserade parter lämnar icke bindande indikativa bud på Aktierna i Bolaget Levinssons Fastighetsförvaltning AB baserat på detta informationsmemorandum med tillhörande bilagor och eventuellt kompletterande information enligt önskemål.

Buden skall vara skriftliga. I samråd med ägaren tillåts därefter lämpliga intressenter att gå vidare till nästa steg som innefattar möte med Ägarna. Tillträde sker enligt överenskommelse.

INDIKATIVT BUD PÅ AKTIERNA I BOLAGET:

Det indikativa budet skall innehålla följande:

- Underliggande fastighetsvärde.
- Säljaren godkänner en reduktion av den latent beskattningen med 25 procent.
- Beskrivning av köparen och dess verksamhet
- Hur förvärvet avses att finansieras, samt eventuella förbehåll och villkor för budet.
- Avslutningsvis önskas även en redogörelse för omfattningen av de fastighetsundersökningar som ni har för avsikt att göra innan fullföljandet av ett slutgiltigt överlåtelseavtal tecknas.

De indikativa buden kommer att ligga till grund för slutförhandlingar med den eller de budgivare som lämnar de för säljaren mest fördelaktiga buden. Säljaren och Anacka förbehåller sig rätten att avsluta försäljningsprocessen eller ändra i ovan beskrivna riktlinjer när som helst före undertecknandet av bindande överlåtelseavtal. Oavsett skälet till att försäljningsprocessen avbryts eller ändras ska respektive budgivare själv svara för sina samtliga kostnader.



SKRIFTLIGT INDIKATIVT BUD SKICKAS TILL

ANACKA

ANDREAS VOLLSTEDT

ANDREAS.VOLLSTEDT@ANACKA.SE

BAKGRUND, ERBJUDANDE OCH MOTIV TILL FÖRSÄLJNING

BAKGRUND OCH ERBJUDANDE

Lundberg 59 AB (559268-0424), **Grindstorp Holding AB** (556597-2790) är ägare av fastighetsbolaget **Levinssons Fastighetsförvaltning AB** (556597-2790) ("Fastigheten").

Säljaren har beslutat att undersöka möjligheten att nu avyttra Fastigheten. Därför har man anlitat Anacka och därmed har denna försäljningspromemoria sammanställts.



SAMMANFATTNING

Levinssons Fastighetsförvaltning AB äger en fullt uthyrd hyresfastighet i Hällevadsholm. Fastigheten består av totalt 37 lägenheter och genererar ett stabilt kassaflöde med låg vakansgrad.

Fastigheten är belägen i ett lugnt och naturnära område, vilket bidrar till dess attraktionskraft för hyresgäster som söker en fridfull boendemiljö. Området erbjuder närhet till vacker natur och rekreationsmöjligheter, vilket ytterligare förstärker fastighetens värde.

För investerare representerar denna fastighet en utmärkt möjlighet att förvärva ett bostadsbestånd med en stark uthyrningshistorik. Den stabila hyresintäkten och den låga vakansgraden gör att fastigheten erbjuder en säker och långsiktig investering.

ANTAL LÄGENHETER

37

UTHYRNINGSBAR AREA

2133
KVM

BEDÖMDA
DRIFTS- OCH
UNDERHÅLLSKOSTNADER

950
TKR

BEDÖMDA
HYRESINTÄKTER

2250
TKR

BEDÖMDT
DRIFTSNETTO

1300
TKR



HYRESGÄSTÖVERSIKT

HYRESGÄST	OBJEKTSTYP	UTHYRBAR AREA	%	UTGÅENDE HYRA - KR	KR/KVM	MOMSPLIKTIG
1	1,5 ROK	53	2,49	55 032	1038	Nej
2	1 ROK	39	1,83	44 652	1145	Nej
3	2 ROK	60	2,81	68 748	1146	Nej
4	1 ROK	34	1,59	41 172	1211	Nej
5	3 ROK	74	3,47	76 500	1034	Nej
6	3 ROK	74	3,47	81 660	1104	Nej
7	1 ROK	34	1,59	42 684	1255	Nej
8	2 ROK	60	2,81	65 112	1085	Nej
9	2 ROK	59	2,77	58 764	996	Nej
10	1 ROK	48	2,25	50 916	1061	Nej
11	2 ROK	59	2,77	56 676	961	Nej
12	2 ROK	60	2,81	56 676	945	Nej
13	2 ROK	60	2,81	56 604	943	Nej
14	1 ROK	47	2,20	46 812	996	Nej
15	3 ROK	71	3,33	74 292	1046	Nej
16	2 ROK	64,5	3,02	62 964	976	Nej
17	2 ROK	64	3,00	60 408	944	Nej
18	3 ROK	71	3,33	77 808	1096	Nej
19	3 ROK	71	3,33	74 088	1043	Nej
20	2 ROK	63	2,95	60 324	958	Nej
21	2 ROK	64	3,00	68 232	1066	Nej
22	3 ROK	72	3,38	75 900	1054	Nej

HYRESGÄSTÖVERSIKT

HYRESGÄST	OBJEKTSTYP	UTHYRBAR AREA	%	UTGÅENDE HYRA - KR	KR/KVM	MOMSPLIKTIG
23	1 ROK	48	2,25	60 672	1264	Nej
24	2 ROK	60	2,81	64 812	1080	Nej
25	2 ROK	60	2,81	62 640	1044	Nej
26	2 ROK	60	2,81	65 760	1096	Nej
27	1 ROK	48	2,25	44 100	919	Nej
28	2 ROK	60	2,81	61 188	1020	Nej
29	2 ROK	60	2,81	59 796	997	Nej
30	3 ROK	75	3,52	84 960	1133	Nej
31	1 ROK	34	1,59	45 072	1326	Nej
32	3 ROK	74	3,47	81 504	1101	Nej
33	1 ROK	34	1,59	41 676	1226	Nej
34	2 ROK	60	2,81	56 712	945	Nej
35	2 ROK	69	3,24	66 252	960	Nej
36	1 ROK	40	1,88	47 784	1195	Nej
37	1,5 ROK	49	2,30	51 372	1048	Nej
TOTALT		2132,5	100	2 250 324	1055kr/kvm	

Samtliga kontrakt löper tillsvidare.

HÄLLEVADSHOLM

Hällevadsholm är en charmig tätort och stationssamhälle i Munkedals kommun. Orten ligger i hjärtat av Bohuslän och har en rik historia och natursköna omgivningar som gör den till en attraktiv plats att besöka och bo i.

Hällevadsholm har en fascinerande historia som sträcker sig tillbaka till järnåldern. En av de mest framstående historiska platserna är Steneheds gravfält, som är ett av de största och mest välbevarade gravfälten i Bohuslän. Gravfältet består av flera stensättningar och resta stenar, vilket ger en inblick i regionens forntida kultur och begravningsritualer.

Orten är omgiven av vackra sjöar som Kolstorpevattnet och Vässjevattnet, vilket erbjuder fantastiska möjligheter för friluftsliv och rekreation. Dessa sjöar är perfekta för fiske, paddling och vandring, och bidrar till Hällevadsholms natursköna charm.



Hällevadsholm är också känt för sitt aktiva samhällsliv och sina kulturella evenemang. Här finns flera föreningar och klubbar som engagerar invånarna i olika aktiviteter, från sport till konst och musik. Orten har en stark gemenskap och erbjuder en trygg och välkomnande miljö för både boende och besökare.

Hällevadsholm genomkorsas av Bohusbanan, vilket gör det enkelt att resa till och från orten. Tidigare gick E6 rakt genom samhället, men sedan år 2000 har en ny motorvägssträcka invigts, vilket har förbättrat trafikflödet och tillgängligheten. Denna utveckling har bidragit till ortens tillväxt och modernisering.

Hällevadsholm är en plats där historia, natur och samhällsliv möts och skapar en unik och attraktiv miljö. Med sina historiska sevärdheter, natursköna omgivningar och aktiva samhällsliv är Hällevadsholm en riktig pärla i Bohuslän.

FASTIGHETSINFO



BETECKNING	VÄSSJE 1:106
KOMMUN	Munkedal
ADRESS	Falkens Väg 2A, 4A-C
LAGFAREN ÄGARE	Levinssons Fastighetsförvaltning AB
TAXERINGSVÄRDE	10 201 000
NYBYGGNADSÅR/VÄRDEÅR	1975
TYPKOD	320
ANTAL BYGGNADER	3
LOKALAREA / BO AREA	2133
TOMTAREAL	5963
INTECKNINGAR	6 stycken, 7 468 995kr
PLANBESTÄMMELSER	14-SVA-1046

BYGGNADSTEKNISK INFORMATION

BYGGNAD 1 & 2



BYGGNADSÅR	1973
GRUND	Betongplatta
UNDERGRUND	Morän
STOMME/BJÄLKLAG	Betonghålblock, betongplatta
FASADMATERIAL	Ytbelagd eternit
FÖNSTER	2-glas plast
YTTERTAK	Eternit
VÄRME	Vattenburen
VENTILATIONSSYSTEM	Mekanisk frånluft
VATTEN OCH AVLOPP	Kommunalt
FIBER	Nej

BYGGNADSTEKNISK INFORMATION

BYGGNAD 3



BYGGNADSÅR	1975
GRUND	Betongplatta
UNDERGRUND	Morän
STOMME/BJÄLKLAG	Betonghålbäck, betongplatta
FASADMATERIAL	Träpanel
FÖNSTER	2-glas plast
YTTERTAK	Eternit
VÄRME	Vattenburen
VENTILATIONSSYSTEM	Mekanisk frånluft
VATTEN OCH AVLOPP	Kommunalt
FIBER	Nej

PROJEKTÖVERSIKT OCH UTVECKLING

GENOMFÖRDA PROJEKT OCH RENOVERINGAR

- Ny pelletspanna installerad
- Fönsterbyten till samtliga lägenheter
- Nya lägenhetsdörrar till byggnad 2
- Ny fasadbeklädnad i trä på byggnad 3
- Tätmålning av takutstick över balkonger
- Målning av trapphus samt källarväggar
- 80 % av alla lägenheter är mer eller mindre renoverade de senaste 10 åren
- 70 % av alla lägenheter har nya vitvaror de senaste 5 åren
- 14 lägenheter har egen tvättmaskin och diskmaskin

UTVECKLINGSMÖJLIGHETER

- Installation av luft/vatten värmepump för varmvatten på sommarhalvåret
- Asfaltering och uppmärkning av parkeringsplatser för uthyrning







VÅRT DRIV, ERFARENHET OCH ENGAGEMANG ÄR VÅR SPETS

Vi på Anacka erbjuder ägare, styrelse och företagsledning kvalificerade management-tjänster inom målstyrd affärsutveckling. Vi ser människan bakom, och anlitas ofta just för vår empatiska förmåga att förstå ägare och företags verkliga förutsättningar och behov.

För att lyckas med lönsam tillväxt i ägarledda företag krävs att man kan hantera både hårda och mjuka värden tillsammans utan att tappa fokus och driv framåt. Sedan starten 2003 har Anacka hjälpt över hundra företag i olika branscher att utvecklas och skapa lönsamma affärer.

KONTAKT PROJEKTTEAM



ANDREAS VOLLSTEDT
Transaktionsrådgivare
+46 (0)707-55 66 44
andreas.vollstedt@anacka.se



TORBJÖRN WERNERSSON
Fastighetsmäklare
+46 (0)733-46 87 70
torbjorn.wernersson@anacka.se