

FÖRSÄLJNINGSPROSPEKT

Centralt belägna hyresfastigheter i Arboga



Innehållsförteckning

FÖRSÄLJNINGEN	2
SAMMANFATTNING	3
FINANSIELL INFORMATION	3
MENLÖS 5	4-5
MÅRDEN 20	6-7
LÄGESBESKRIVNING	8
BUDINSTRUKTION OCH KONTAKT	9

Försäljningen

Meken Fastigheter AB, med organisationsnummer 556307-7683 ('Säljaren'), äger fastigheterna Menlös 5 och Mården 20, ('Fastigheterna'). Försäljningen av Fastigheterna kommer att ske genom överlåtelse av aktierna i ett nybildat aktiebolag. Tentatech AB ('Tentacle') har fått mandat av Säljaren att sammanställa detta prospekt ('Prospekt') med anledning av Transaktionen.

Konfidentialitet

Detta Prospekt är konfidentiellt. Mottagaren åtar sig att tillse att spridningen av information i detta Prospekt begränsas till personal som arbetar med utvärderingen av Fastigheterna å mottagarens vägnar, inklusive externa rådgivare, vars medverkan bedöms vara nödvändig för genomgång och granskning av Fastigheterna under förutsättning att dessa informerats.

Disclaimer

Detta Prospekt har sammanställts baserat på information från Säljaren samt övriga källor. Även om både Säljaren och Tentacle antar att informationen i detta Prospekt är korrekt, avstår båda härmed från ansvar för eventuella fel i Prospektet eller i annan information som har delats med potentiella köpare i denna Transaktion. Därmed kan varken Säljaren eller Tentacle garantera att innehållet i detta Prospekt är korrekt och fullständigt.

Informationen i detta Prospekt bör därför verifieras av den potentiella köparen i en så kallad due diligence av Företaget, Fastigheterna och annan information som den potentiella köparen finner relevant, innan något avtal angående Transaktionen har ingås.

Endast garantier och åtaganden gjorda av Säljaren i ett slutgiltigt skriftligt överlåtelsesavtal är legalt bindande. Säljaren och Tentacle förbehåller sig rätten att, när som helst, och utan förklaring, avsluta diskussioner om Transaktionen. Potentiella köpare har då ingen rätt till ersättning. Siffrorna i detta Prospekt har avrundats till närmaste heltal medan beräkningarna har genomförts utan avrundning vilket gör att vissa tabeller inte verkar summera korrekt.

Sammanfattning



DRIFTNETTO 2025

761 KSEK



UTHYRBAR AREA

1 083 kvm



ANTAL FASTIGHETER

2 st

Sammanfattning

Investeringsmöjlighet som omfattar två hyresfastigheter i centrala lägen i Arboga. Fastigheterna innehåller totalt 12 lägenheter, 5 lokaler, 6 garageplatser och 11 p-platser. Fastigheterna är väl underhållna och ligger i ett trevligt läge i Arboga. Den uthyrningsbara arean uppgår till ca 1 083 kvm varav bostäder utgör 824 kvm, lokaler 139 kvm och garageplatser 120 kvm.

Investeringsmotiv

- Fin förvaltningsenhet med stabila kassaflöden. Samtliga bostäder är fullt uthyrda medan det finns viss vakans på lokal, garage- och p-platserna.
- Lättförvaltade fastigheter som är väl underhållna och i gott skick. Samtliga lägenheter är renoverade de senaste fem åren.
- Attraktiva lägen i Arboga med bekvämt pendlingsavstånd till större städer såsom Örebro (40 km), Västerås (52 km) och Eskilstuna (44 km).
- Uppskattat driftnetto beräknas 2025 uppgå till ca 761 tkr (fullt uthyrt ca 823 tkr).

Finansiell information

Tabellen avser budgeterade hyresintäkter för helåret 2025.

HYRESINTÄKTER BUDGET 2025	KR	KR/KVM
Hyresintäkter totalt	1 264 000	1 167
varav bostäder	1 205 000	1 462
varav lokaler	46 500	335
varav garge-/p-platser	12 500	N/A
Vakanshyra	62 000	N/A
Hyresvärde totalt	1 326 000	1 224

Tabellen avser budgeterade kostnader för helåret 2025. Kostnad per kvadratmeter är baserad på bostadsarean.

KOSTNADER BUDGET 2025	KR	KR/KVM
El	18 800	23
Värme	160 875	195
Vatten	66 000	80
Fastighetsskötsel	36 800	45
Renhållning	56 500	69
Reparation och underhåll	123 600	150
Fastighetsskatt	14 017	17
Försäkring	26 000	32
Totalt	502 592	610

Driftnettoberäkning baserat på ovanstående hyresintäkter och kostnader för helåret 2025.

DRIFTNETTO BUDGET 2025	KR	KR/KVM
Driftnetto	761 408	703
Driftnetto fullt uthyrt	823 408	760



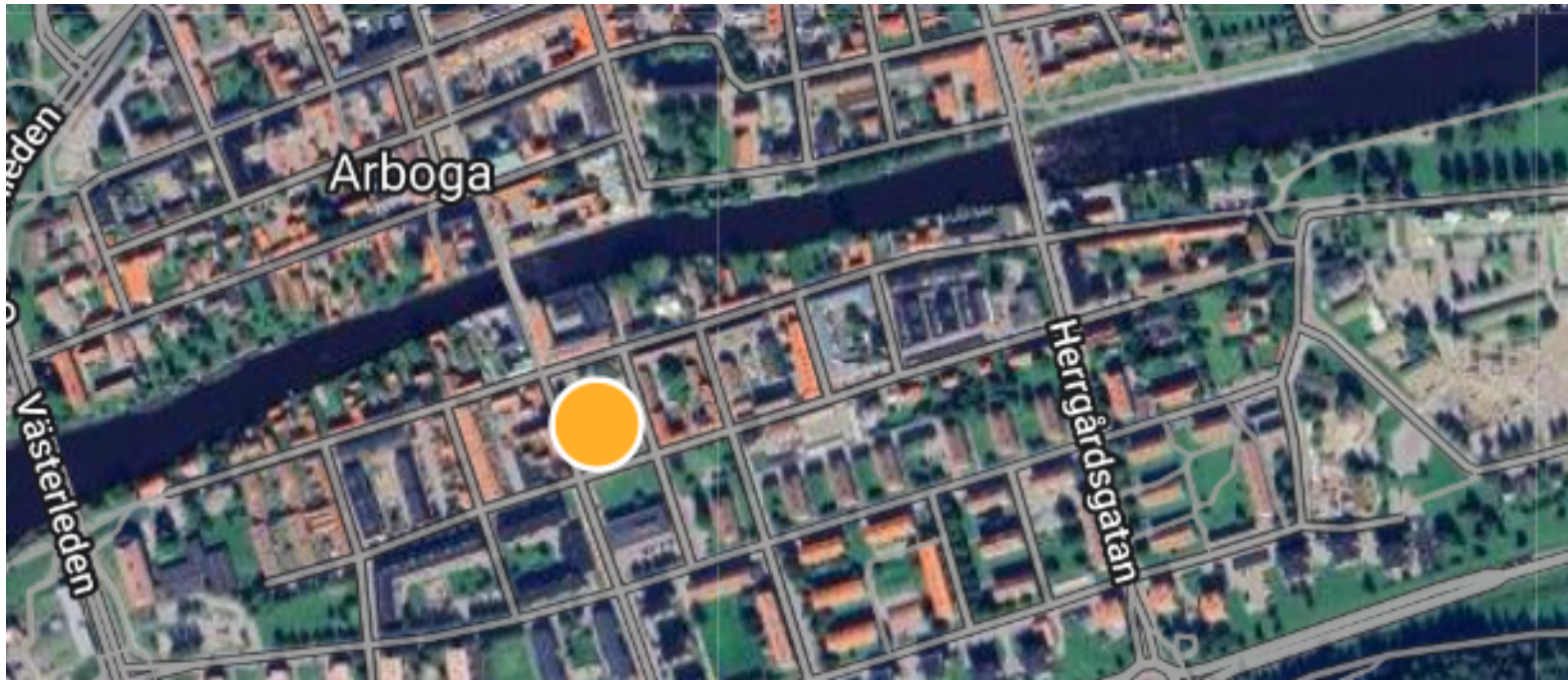
BYGGNADEN	
Antal lägenheter	5
Uthyrbar area (kvm)	466
varav BOA (kvm)	408
varav LOA (kvm)	58



TEKNISK INFO	
Byggår	1914
Värdeår	1991
Grund	Betong, källare
Upplåtelseform	Äganderätt
Stomme	Betong/Sten
Bjälklag	Betong/Sten
Fasad	Puts
Takbeklädnad	Tegel
Fönster	2-glas kopplade fönster
Ventilationssystem	Självdrag
Vatten & avlopp	Kommunalt
Värmesystem	Fjärrvärme
Hiss	Nej
Taxeringsvärde (kr)	4 152 000

EKONOMI	KR	KR/KVM
Hysesintäkter (kr)	594 000	1 274
Vakanshyra (kr)	20 000	43
Totalt hyresvärde (kr)	614 000	1 318
DoU (kr)	218 300	468
Driftnetto (kr)	375 700	806

Menlös 5



Genomförda renoveringar

1991	Stammar bytta	2011-13	Samtliga lägenheter renoverats invändigt
2011	Trädgård	2015	Trägrind installerad in mot gården
2011	Staket mot parkering	2016	Tak östra delen av huset
2011	2 balkonger	2021	Samtliga fönster utvändigt
2011	Carport byggd	2021	Tvättstuga & lokal ytskiktsrenoverade
2011	Trapphus ommålat	2022	Fjärrvärmväxlare utbytt
2011	Källaren målad	2022	Samtliga trädgårdsmöbler
		2020-2023	Renovering av ytskikts och vitvaror i 4 av 5 lägenheter

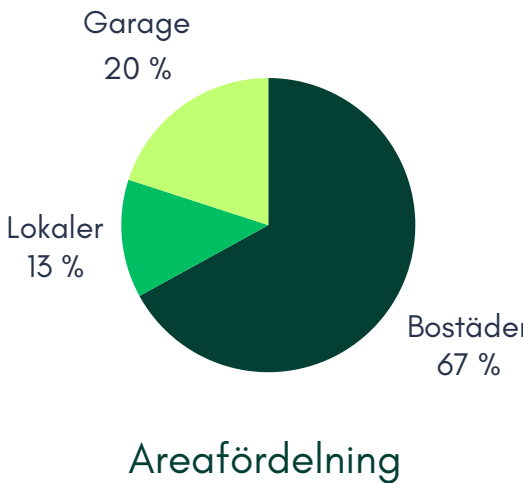
Planerade renoveringar

- Fönster invändigt





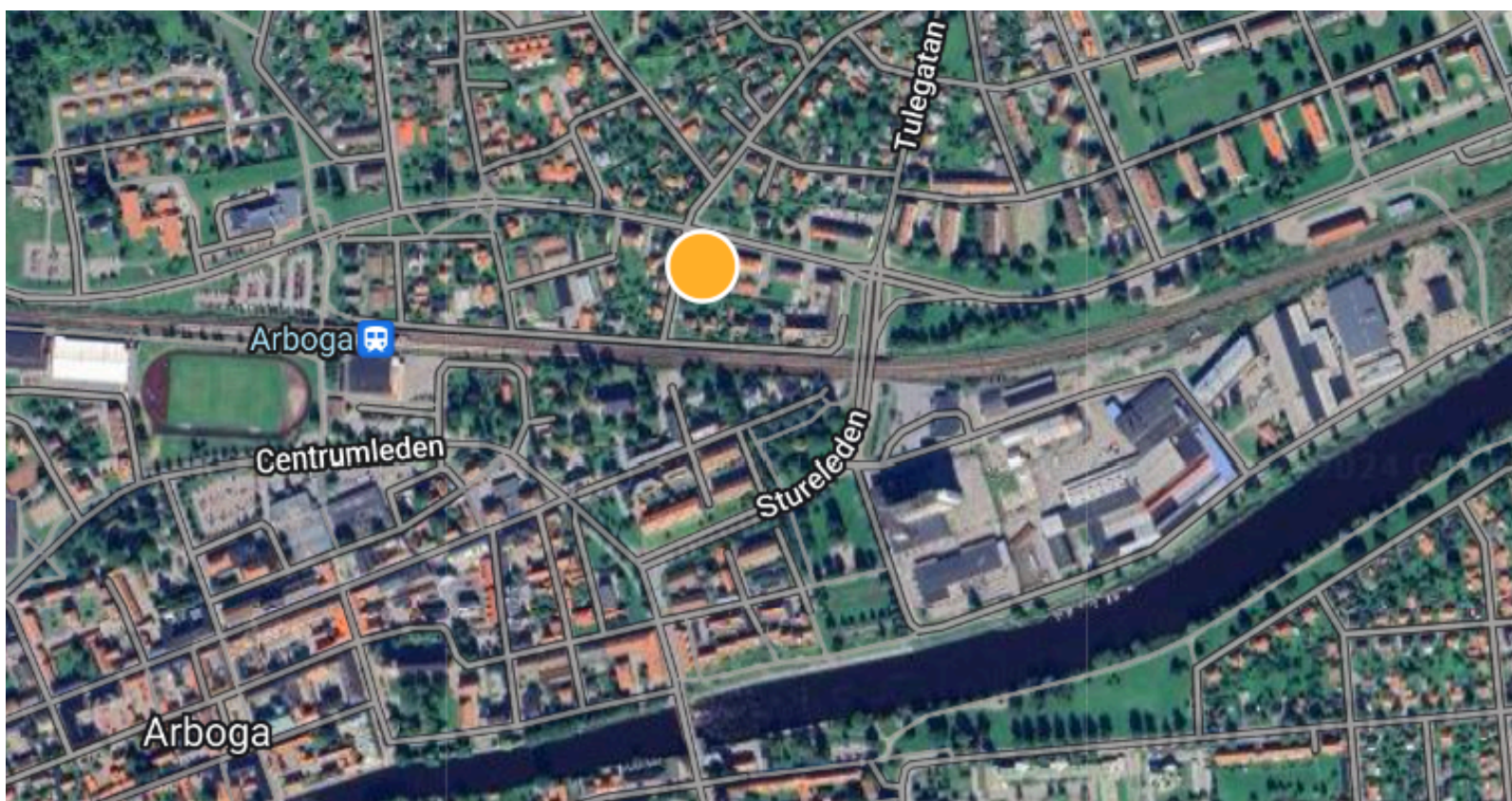
BYGGNADEN	
Antal lägenheter	7
Uthyrbar area (kvm)	617
varav BOA (kvm)	416
varav LOA (kvm)	81
varav garage (kvm)	120



TEKNISK BESKRIVNING	
Byggår	1946
Värdeår	1981
Upplåtelseform	Äganderätt
Grund	Betong, källare
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasad	Trä
Takbeklädnad	Tegel
Fönster	3-glas
Ventilationssystem	Självdrag
Vatten & avlopp	Kommunalt
Värmesystem	Fjärrvärme
Hiss	Nej
Taxeringsvärde	2 884 000

EKONOMI		KR/KVM
Hysesintäkter (kr)	670 000	1 086
Vakanshyra (kr)	42 000	101
Totalt hyresvärde (kr)	712 000	1 154
DoU (kr)	284 000	460
Driftnetto (kr)	386 000	626

Mården 20



Genomförda renoveringar

2016	Alla 8 balkonger helrenoverade
2016	Ventilation renoverad
2016-17	Radonmätning
2019	Lagning av sockel inkl målning
2020	Trapphusen målade
2020	Delrenovering 4 lägenheter (ej badrum)
2020	Kallgaragelänga på gården målade
2020-21	Nästan alla fönster målade
2021-2024	Nya ytskikt och vitvaror i tre lägenheter
2022	1 badrum har helrenoverats

Planerade renoveringar

- Fönster invändigt



Arboga

Arboga är beläget mitt i västra Mälardalen och är en kommun med en rik historia och en charmig stadskärna. Delar av staden är klassad som riksintresse på grund av dess medeltida arv. Här finns spår från svunna tider med kullerstensgator och vackra byggnader. Med stadsrättigheter från 1200-talet är Arboga en plats med en lång och intressant historia.

Arboga har idag en befolkning på ca 14 011 invånare, varav ca 11 000 bor i stadskärnan. Staden har geografiska fördelar då det är nära till flera större städer som Västerås, Örebro, Eskilstuna och Stockholm.

I kommunen finns charmiga lägenheter, gårdar i vacker stadsmiljö och villaområden med närhet både till natur, skola och föreningsliv. Sedan ett par år tillbaka råder bostadsbrist i Arboga. Det finns ett behov av att fortsätta utöka och utveckla Arbogas bostadsbestånd med ett varierat utbud av bostäder. Det behöver tillkomma både småhus och flerbostadshus. I flerbostadshus är behovet störst av tvåor och treor medan bostadsbeståndet som helhet behöver ett tillskott av bostäder som är tillgängliga för äldre.

Näringslivet i Arboga utmärks av högteknologisk kompetens, särskilt inom industriell IT och underhåll av flyg- och markbunden elektronik. Staden har en bred näringslivsbas där tillverkningsindustrin och tjänstesektorn dominerar och många är sysselsatta inom offentlig sektor, service och handel. Största privata arbetsgivare är SAAB. Det finns även en mängd mindre företag med starka hantverkstraditioner.

I utbildningsväg finns 15 förskolor, varav tolv är belägna i stadskärnan, en i Medåker och en i Götlunda. Dessutom finns sju grundskolor och det kommunala gymnasiet, Vasagymnasiet. Det finns två vårdcentraler och fem äldreboenden, varav ett ligger i Götlunda.

Fritidslivet i Arboga präglas av ett rikt föreningsliv inom både idrott och kultur. Staden har ett omfattande utbud av fritidsaktiviteter, inklusive badhus, ishall, slalombacke, sporthallar, golfbana, biograf, ridhus, skyttebanor, boulehall, bibliotek, utomhusbadanläggning, muséer och friluftsbad. Dessutom är det lätt att ta sig till ut skog och mark, vilket ger möjligheter till naturnära aktiviteter.



Budinstruktion

För prisindikation vänligen kontakta ansvarig transaktionsrådgivare Carl Björfelt på 073 – 662 19 97 eller via carl.bjorfelt@tentacle.se.

Lämna bud på Fastigheten

Indikativa bud baserat på detta prospekt ska lämnas via email till carl.bjorfelt@tentacle.se Indikativa bud utvärderas löpande.

Den eller de budgivare som lämnar det mest attraktiva budet kommer ges möjlighet att genomföra due diligence. Parallellt med due diligence utarbetas ett köpeavtal/överlåtelseavtal. Undertecknande av ett bindande överlåtelseavtal äger rum efter genomförd due diligence.

Det indikativa budet skall utgå från följande antaganden:

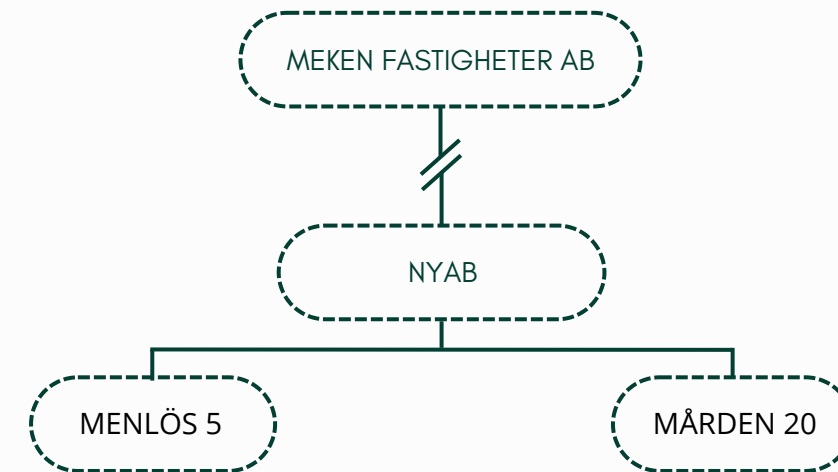
- Fastigheten avses säljas genom bolagsförsäljning
- Köpeskillingen betalas kontant på tillträdesdagen
- Samtliga förvärvskostnader bekostas av köparen
- Fastigheten säljs i befintligt skick. Säljaren kommer i avtalet att avsäga sig alla krav gentemot köparen rörande ansvar för brister och fel, inklusive dolda fel.

Det indikativa budet skall innehålla, men inte nödvändigtvis begränsas till:

- Ett indikativt bud för Fastigheten i ett precist belopp i SEK
- Beskrivning av det köpande bolaget
- Beskrivning av önskad due diligence samt tidsplan
- Beskrivning av tilltänkt finansiering
- Beskrivning av köparens beslutsprocess för förvärvet
- Önskemål om tillträdesdatum
- Eventuella andra villkor för förvärv

Transaktionsstruktur

Säljaren avser att avyttra fastigheterna genom bolagsöverlåtelse av ett nybildat aktiebolag (NYAB).



Kontakt

Frågor rörande Fastigheten ska ställas till ansvarig rådgivare på Tentacle. Anställda hos säljaren eller hyresgäster i fastigheten får inte kontaktas utan medgivande från Tentacle.



Carl Björfelt

Partner | Transaktionsrådgivare

073 – 662 19 97

carl.bjorfelt@tentacle.se

