



Kontors-/Industrifastighet

Upplands Väsby



# 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	16
Plankarta	17

## Digitala Bilagor

Fastighetsutdrag

# Inledande information

## Bakgrund

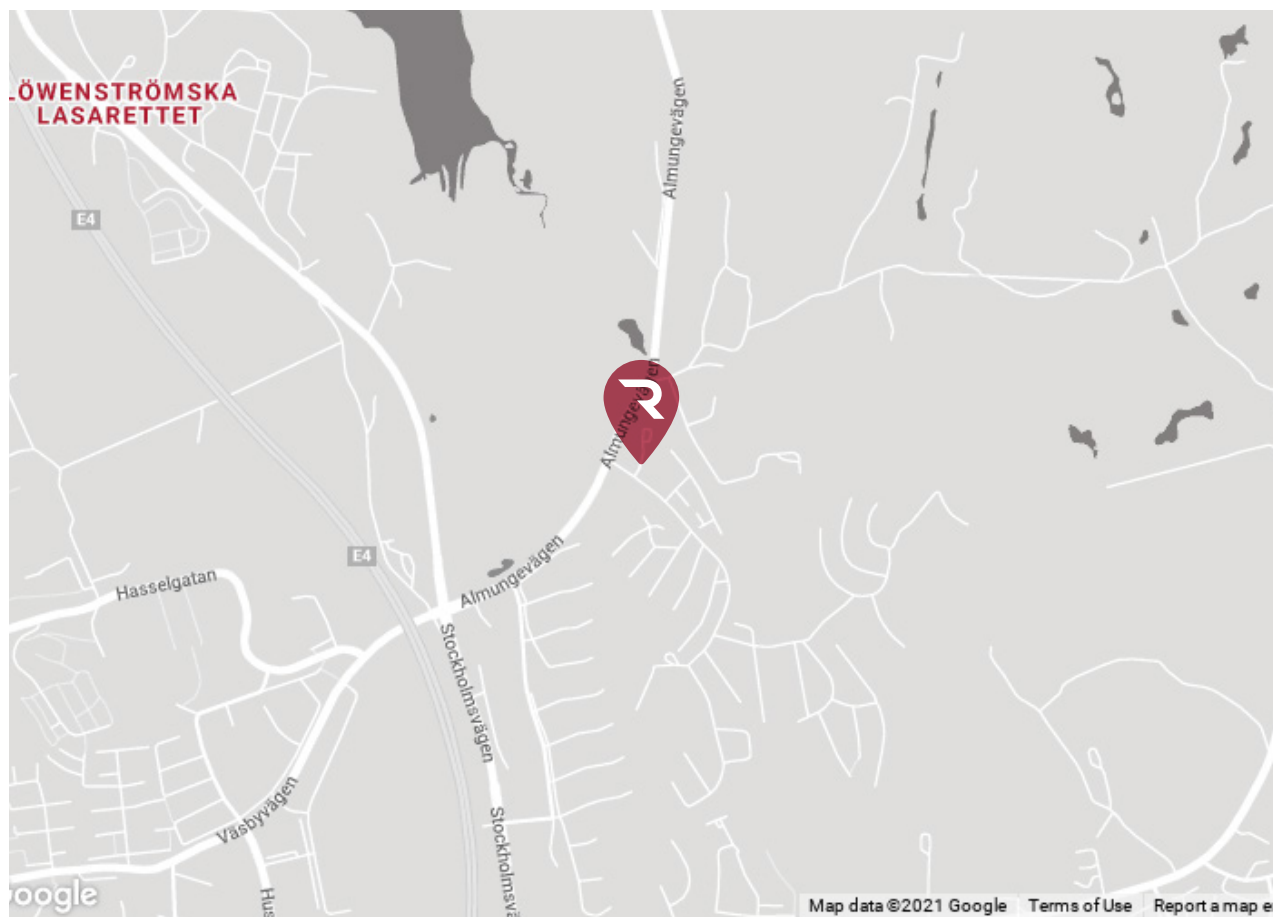
**Rosengren & Co har på uppdrag sammanställt detta försäljningsprospekt avseende försäljningen av fastigheten Upplands Väsby Vik 1:78.**

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

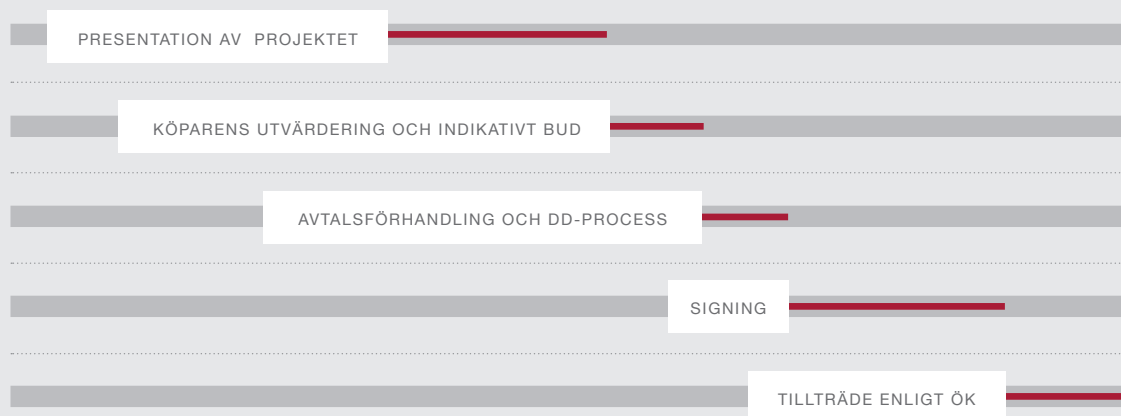
WHA Fastigheter AB (559205-8951) är lagfaren ägaren till Fastigheten Upplands Väsby Vik 1:78. Avyttring av fastigheten sker genom försäljning av samtliga aktier i WHA Fastigheter AB (559205-8951)



## 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 centralt belägen i Upplands Väsby nära E4:an med goda kommunikationer med buss och pendeltåg.

Friköpt fastighet inom detaljplanelagt område. Asfalterad tomt om 878 kvm med cirka 20 p-platser alternativt uppställningsyta om cirka 300 kvm på fastighetens baksida. Fastigheten är belägen inom inhägnad "hantverksby".

Byggnad i två plan om cirka 527 kvm. Entréplan utgörs av två lokaler om 125 kvm vardera, varav den på byggnadens entrésida är fullt uthyrd och ny luftvärmepump och den andra är vakant. Vardera lokal har egen port. Access till övre plan sker via gemensamt trapphus med intilliggande fastighet.

Planet utgörs av kontor om 277 kvm varav 217 kvm är vakanta. Befintlig hyresgäst har egen ingång. den vakanta delen utgör kontor, gemensamma utrymmen, toalett, pentry samt en entresol-del.

Potentiell byggrätt om cirka 150 kvm.

Befintliga hyresgäster har hyrt i flera år och de förlängs om 3 år 9 månader innan avtalens slut.







## Projektdata

<b>Fastighetsbeteckning</b>	Vik 1:78
<b>Adress</b>	Mellangården 2B
<b>Äganderätt</b>	WHA Fastigheter AB
<b>Huvudsaklig användning</b>	Verkstad/kontor
<b>Inteckningar, tkr</b>	5 100
<b>Taxeringsvärde</b>	3 098
<b>Tomtareal, kvm</b>	878
<b>Taxerad yta, kvm</b>	578
<b>Uthyrningsbar area, kvm</b>	527
<b>Taxeringsenhet</b>	426 - Industrienhet annan tillverkningsindustri
<b>Skattemässigt restvärde</b>	875 tkr (2020)

# Projektdata och ekonomi

## Teknisk beskrivning

<b>Byggnadsår</b>	1991
<b>Fasad</b>	Tegel
<b>Yttertak</b>	Plåt
<b>Grund</b>	Gjuten betongplatta
<b>Vatten/avlopp</b>	Kommunalt
<b>Uppvärmning</b>	Direktverkande el
<b>Ventilation</b>	Mekanisk m. värmeåtervinning
<b>Fönster</b>	3- glas isolerfönster



## Sammanställning Intäkter 12 mån

INTÄKTER	TKR 2025	KR/KVM	KVM	NOTERING
VERKSTAD/LAGER	220	1 760	125	A
KONTOR/VERKSTAD	94	1 567	60	B
LAGER (NB)	-	-	125	C
KONTOR (PLAN 1)	-	-	213	C
<b>TOTALA INTÄKTER</b>	<b>314</b>	<b>600</b>	<b>523</b>	

## Sammanställning kostnader 12 mån

KOSTNADER	TKR 2024	KR/KVM	NOTERING
VÄRME OCH FIBER	23	44	F
FÖRSÄKRING	14	27	F
SAMFÄLLIGHET	22	42	F
FASTIGHETSKATT	15	29	F
REP & UH	26	48	F
<b>TOTALA KOSTNADER</b>	<b>100</b>	<b>291</b>	

Driftnetto

214 tkr

---

(A) Pressen Morgontjäns KB (Premo), hyresavtal tom 2026-11-30, KPI100 (B) Carpent bygg AB, hyresavtal tom 2026-01-01; KPI100  
(C) Vakant (F) Uppskattade kostnader 2024



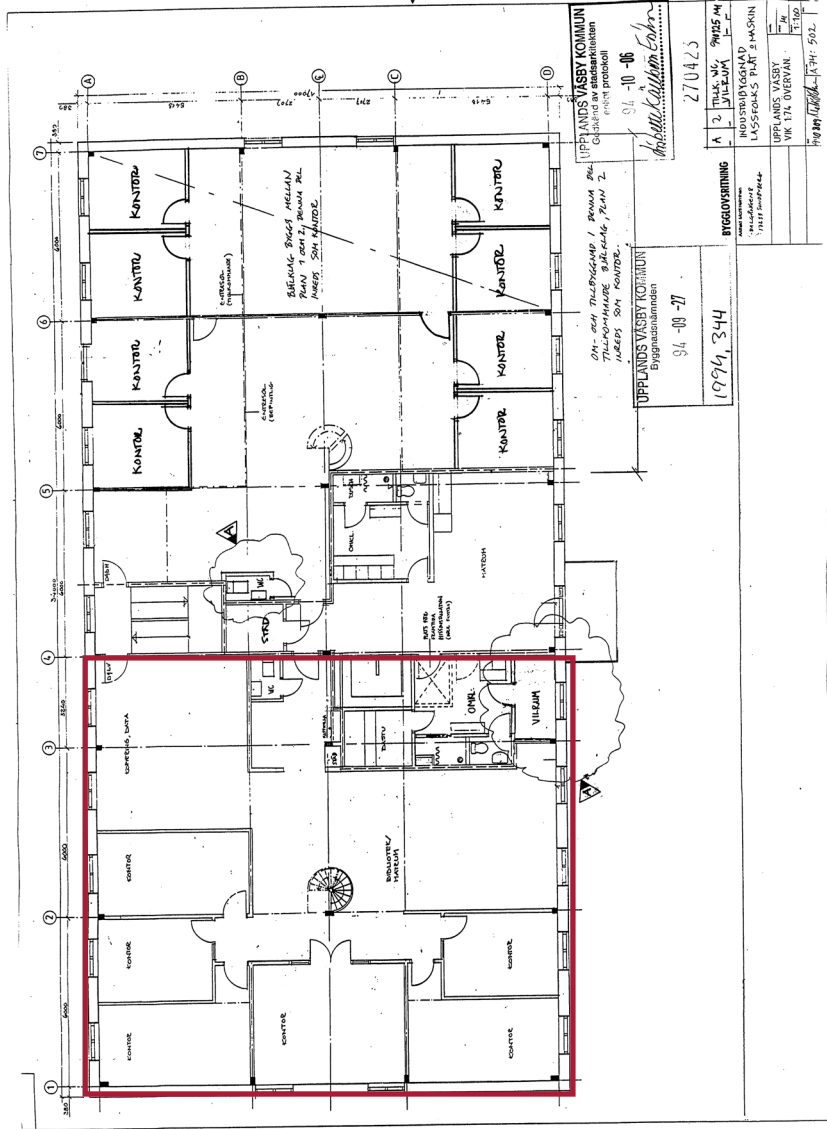


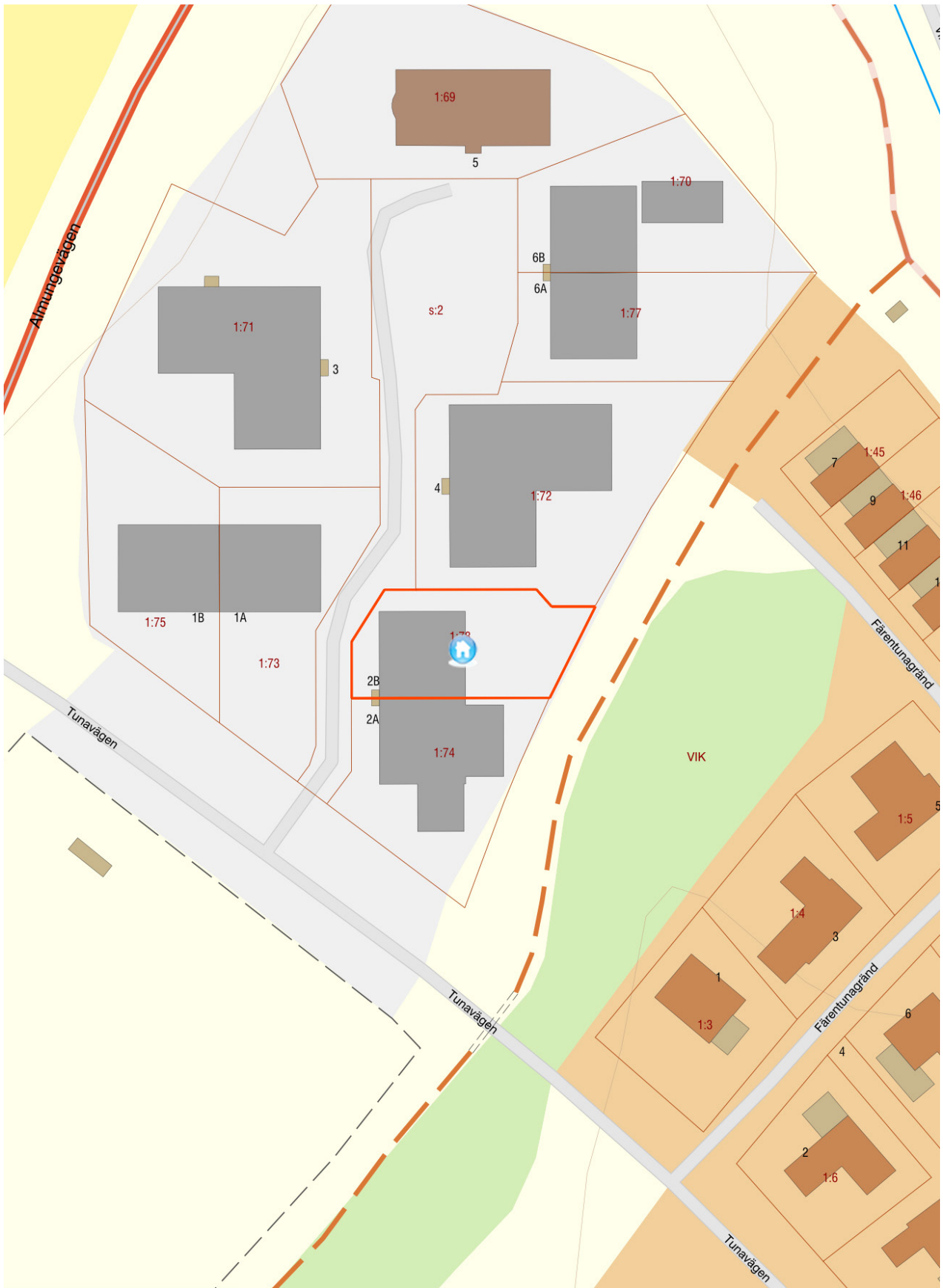














# Anteckningar

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)