

ROSENGREN



BYGGRÄTT

BOTKYRKA ÄLGEN 3

Innehåll

Index

Inledande information	3
Kontaktperson	4
Fastighetsbeskrivning	5
Fastighetsdata och projektkalkyl	7
Kartor	10
Transaktionsstruktur	11
Fastighetsutdrag	14



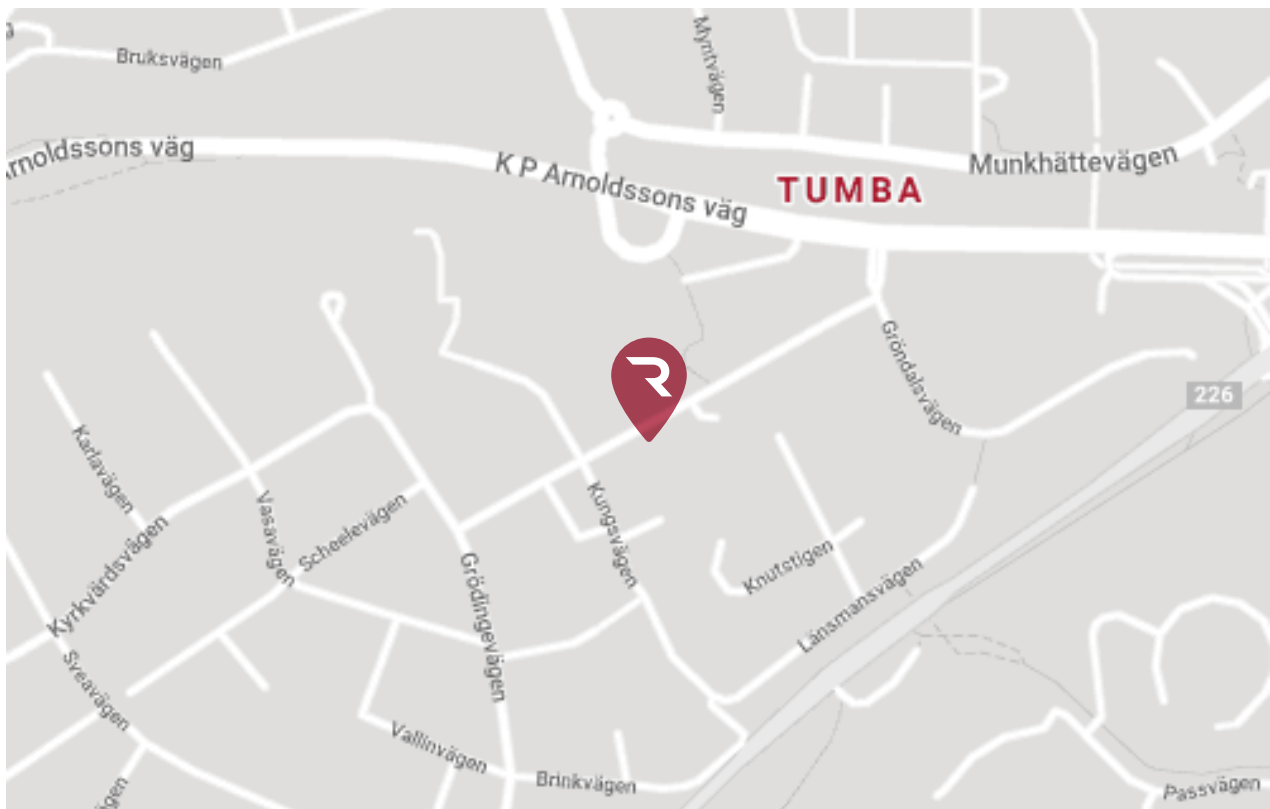
Inledande information

Bakgrund

Rosengren & Co har på uppdrag av Prisma Företagarcenter i Tumba AB och dess ägare, tillsammans nedan kallad Fastighetsägaren, sammanställt detta prospekt avseende försäljning av fastigheten Botkyrka Älgen 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 Försäljningsobjektet innan bindande överlåtelseavtal undertecknas. Informationen i denna version av prospektet är en färskvara och

kan ändras löpande. Därför är det viktigt att Köparen förvissar 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.



Kontaktperson

Frågor angående Försäljningsobjektet kan ställas till projektansvarig Rasmus M Vedin

Följande kontaktuppgifter gäller:



Jan Rosengren

M: 0709-17 00 60
E: jan@rosengren.se



Rasmus M Vedin

M: 0704-88 85 12
E: rasmus@rosengren.se

Fastighetsbeskrivning

ÄLGEN 3

Fastigheten och dess läge

Attraktiv bygggrätt i Botkyrka kommun intill Tumba Centrum. Mitt i centrala Tumba finns fastigheten ÄLGEN 3 belägen med direkt närhet till service och kommunikation.

Fastigheten omfattar en areal om 2 181 kvm och innehas med äganderätt. Detaljplan vann laga kraft 1968 och tillåter flerbostadshus.

Enligt nuvarande detaljplan får flerbostadshus om ca 3000 kvm uppföras. Dialog med Botkyrka kommun finns om att ta fram ny detaljplan med utökad bygggrätt. Positivt planbesked från kommunen finns för ca 25 lägenheter. Förslaget som nuvarande ägare har presenterat för kommunen har en bruttoarea på 3168 kvm.

Kommunen är positiv till ny detaljplan. Botkyrka kommun äger mark i anslutning som de avser att förse med ny detaljplan för bostäder. Att ta fram ny detaljplan bedöms ta ca 2,5 år. Fastigheten är idag bebyggd med en byggnad om ca 290 kvm. Det finns idag fyra hyresgäster. En restaurang, en frisör samt två bostadslägenheter. Samtliga har rivningskontrakt. Idag finns hyresintäkter på totalt 681 tkr / år.

Omgivningen består av flerfamiljshus i 3-9 våningar samt Tumba Centrum. Närhet till natur och skola.

Busshållplats finns intill fastigheten och det är ett kort promenadavstånd till Tumba pendeltågsstation. Pendeltåg till Stockholm Central tar ca 25-30 minuter.

Tumba utgör de centrala delarna av Botkyrka kommun. Här finns blandad bebyggelse med både villor och flerfamiljshus. Inom området finns fina naturmiljöer exempelvis Hågelbyparken som ligger på bekvämt avstånd och här erbjuds friluftsliv, 4h gård, lek för barn, restaurang och olika säsongsbetonade aktiviteter. Det finns flertalet skolor med klasser från förskolan upp till årskurs nio. Vid Tumba centrum ligger även Tumba gymnasium som är kommunens största gymnasieskola, här finns både yrkes- och högskoleförberedande utbildningar.

Avyttring av fastigheten sker via bolagsförsäljning.



Befintlig byggnad



Befintlig byggnad

Fastighetsdata och projektkalkyl

Fastighetsbeteckning	Botkyrka, ÄLGEN 3
Adress	Grödingevägen 9,147 30 Tumba
Fastighetsägare	ÄLGEN 3 I TUMBA AB (5593524639)
Inteckningar (tkr)	4 235
Taxeringsvärde (tkr)	3 295
Huvudsaklig användning (taxering)	220- Småhus
Upplåtelseform	Äganderätt
Tomtarea, kvm	2181
Befintlig Area kvm, (ca)	292

Projektdata och ekonomi bef bygg-

Sammanställning Intäkter 12 mån

INTÄKTER	TKR	KR/KVM	YTA, KVM	NOTERING
LOKAL HYRESINTÄKTER	417	3000	134	
LGH HYRESINTÄKTER	264	155	170	
TOTALA INTÄKTER	681	2026	304	

Sammanställning kostnader 12 mån

KOSTNADER	TKR 2020	KR/KVM	NOTERING
FASTIGHETSFÖRSÄKRING	20	68	
EL & VÄRME	25	86	
VATTEN/AVLOPP	12	41	
FASTIGHETSSKATT/AVGIFT	9	31	
SOPHÄMTNING	4	14	
UNDERHÅLL	0	0	
TOTALA KOSTNADER	70	241	

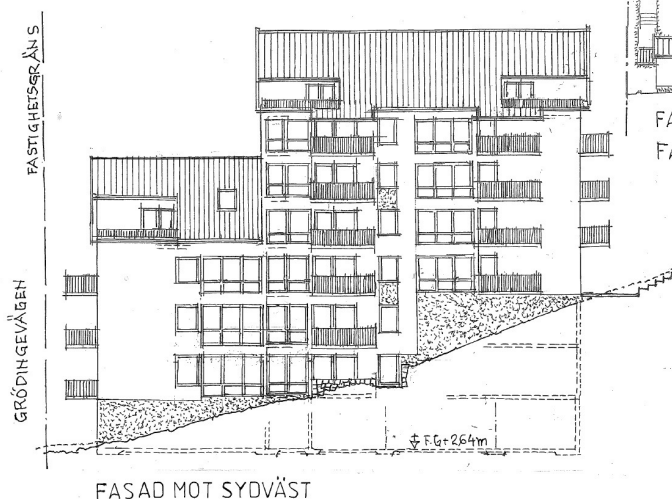
Driftnetto 611 Tkr



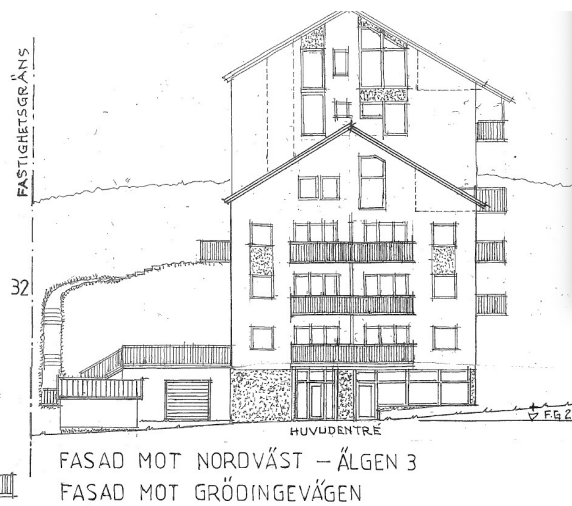
LÄGENHETER

	4 ROK	3 ROK	2 ROK	Σ
PLAN 7			2	2
6	1	2		3
5	1	2		3
4	2	2		4
3	2	3		5
2	1	2	1	4
1	1	2		3
PLAN 7-1		13	3	24

14 BILPLATSER INOMHUS FÖR 24 LÄGENHETER
MEFÖR $14/24 = 0,58$ BILPLATS/LÄGENHET



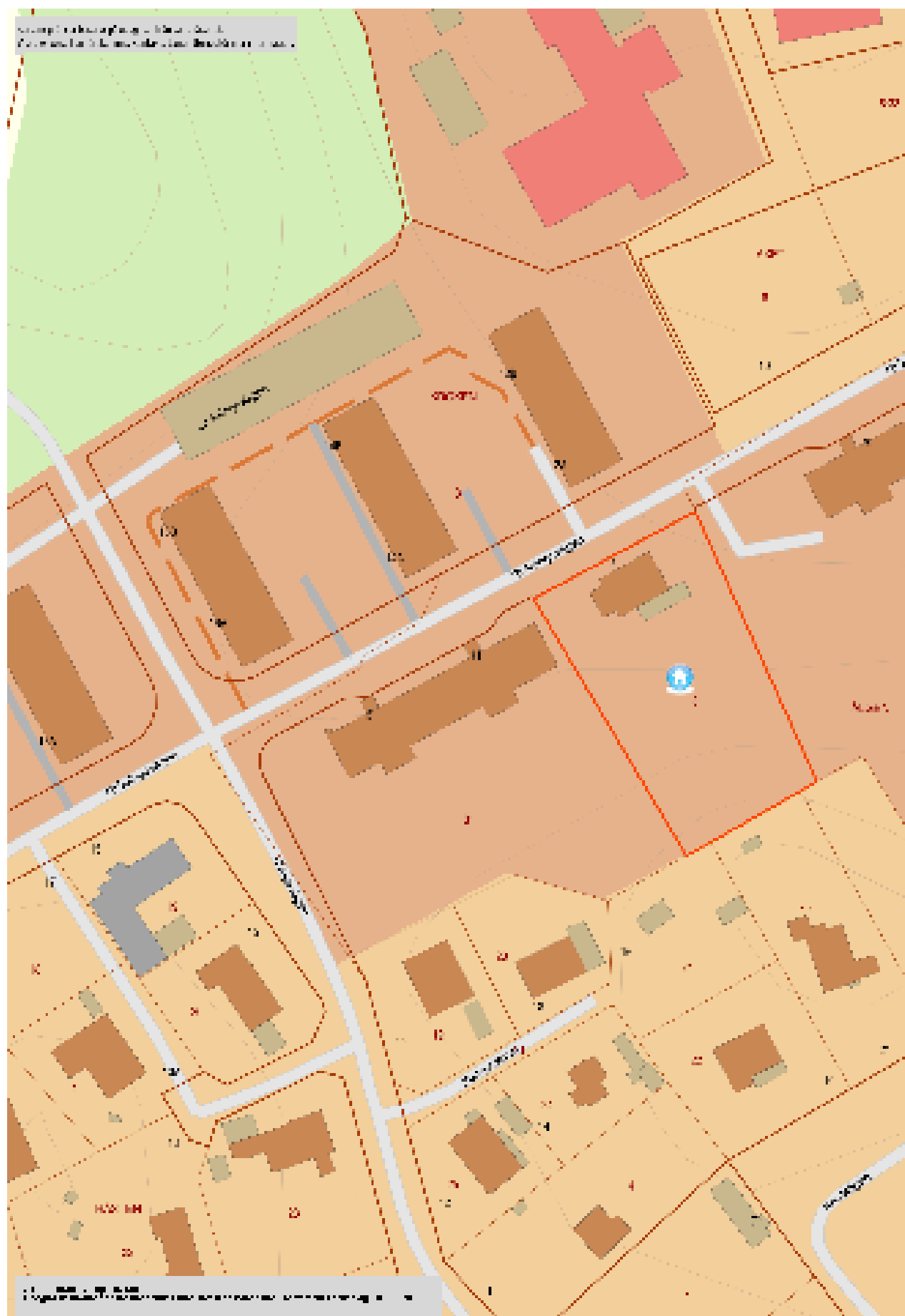
FASAD MOT SYDVÄST



FASAD MOT NORDVÄST – ÄLGEN 3
FASAD MOT GRÖDINGEVÄGEN

0 2 4 6 8 10 12 14 16 18 20m
SKALA 1:200 = A3

ALT. D-REV.	REG.	UTV.	HANDTEGNADE AVSEEN	SDN
CASPAR LINDBERG ARKITEKT S.A.B.	ÄLGEN 3 I TUMBA BOKHYRKA KOMMUN FÖRSLAG TILL NYT FLERBOSTADSHUS PLAN 4, 5, 6, OCH 7			
TELEFON 070-821 80 43	SKALA			
UTGIVET AV: TÄNKNAD SV	HANTVERK SV			
DATA	HANTVERK SV			

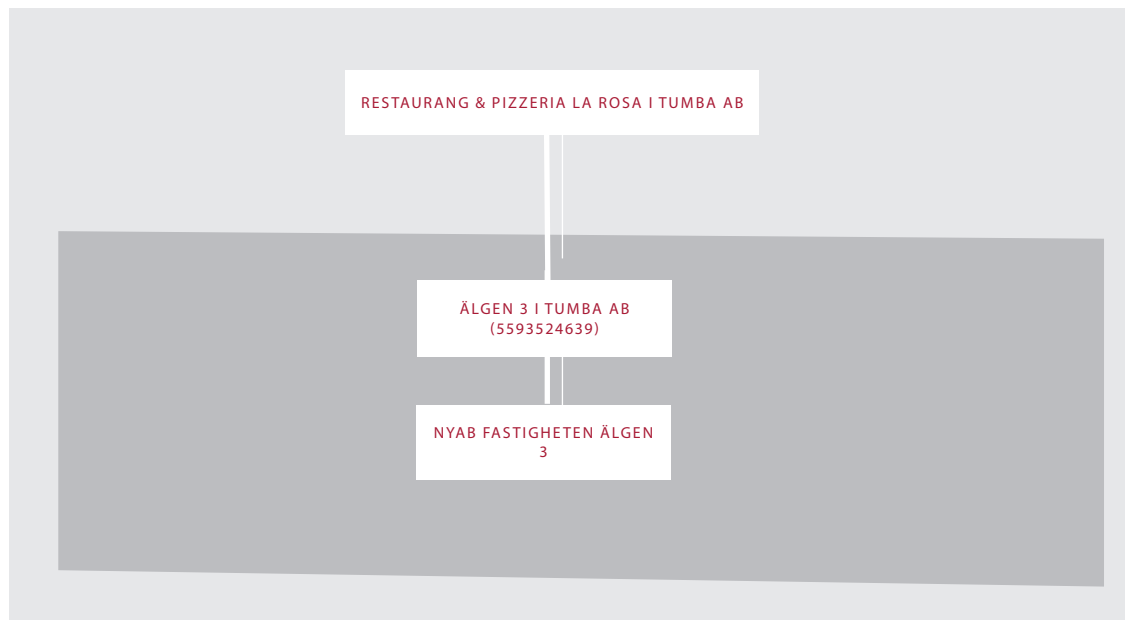


KARTA

Transaktioner, bud och försäljningsprocessen

Transaktionsstruktur

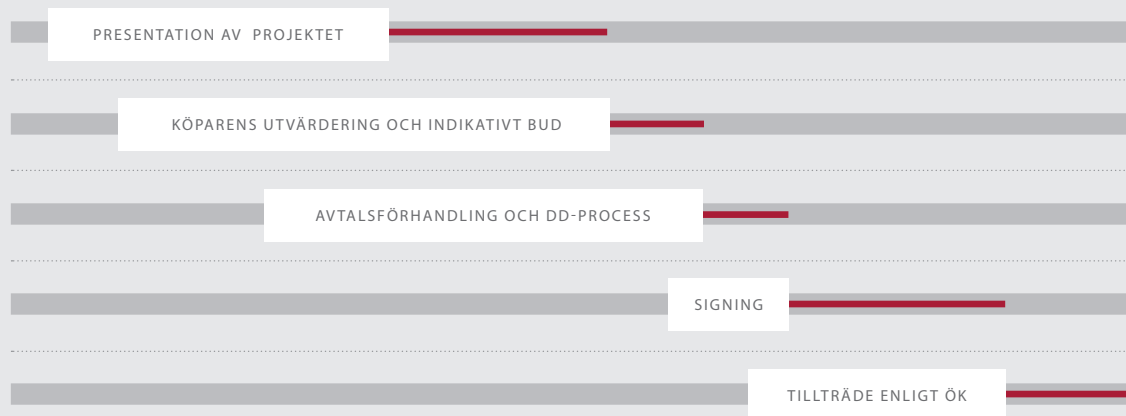
ÄLGEN 3 I TUMBA AB äger 100% av Fastigheten Botkyrka ÄLGEN 3.
Avyttringen sker i bolagsform genom försäljning av samtliga aktier i
ÄLGEN 3 I TUMBA AB innehållande fastigheten ÄLGEN 3.



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 säljaren 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 JAN@ROSENGREN.SE

BOTKYRKA ÄLGEN *:3

Utgångsdatum 2021-06-08

Fastighet BOTKYRKA ÄLGEN *:3
Godkänd FR: 1983-02-09
Godkänd IR: 2019-09-05
Aktualiseringsdatum IR: 2021-06-08
Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig.

Önske Tumba

Tidigare beteckning	Fastighet	Datum	Aldersbeteckning
	A-BOTKYRKA TUMBA ELGEN:3	1967-01-17	-
	A-BOTKYRKA * ELGEN:3	1982-11-01	0127-82/15

Uppbyggnad BOTKYRKA TUMBA 8:63

Adress Grödingevägen 9 14730 Tumba Kommun: Botkyrka

Areall Land: 2 181 kvm Vatten: - kvm Totalt: 2 181 kvm

Koordinater	Fastighet	Omnr.	N-koordinat	E-koordinat	Karta
		1	6565483.1	661519.7	-

Ätgärder	Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Aldersbeteckning
	Tommätning	1958-03-01	0127K-233
	Införd i tomtboken	1958-03-27	

Avskild mark BOTKYRKA TUMBA 8:62

Rättigheter grundskydd	Rättsh.	Typ av rättighet	Ändamål	Aldersbeteckning
	Last	Avtalsenservitut	Se beskrivning	01-im7-61/1529.1
		Beskr: Vattenledning		
	Last	Avtalsenservitut	Se beskrivning	01-im7-61/1529a.1
		Beskr: Avloppsledning mm		
		Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig		

Planer och beställningar**Planer****Datum****Arbetsbeteckning**

Tomtindelning

1947-05-06

0127k-297

Egenägen

Stadsplan

1970-07-14

0127k-1177

Kv Tumba,björnen M FI

Delområde som avser anmärkning genomförandetiden: Genomförandetiden har utgått

Lagarter**Lagfart****Inskr.dag****Arbetsbeteckning**

19620615-3071

2016-09-22

D-2016-00432574:1

Kullan Celme

Vallinvägen 6

14731 Tumba

Andel: 1/1

Köp 2016-06-23, Andel: 1/1

2016-09-22

D-2016-00432574:1

Köpeskilling 6 250 000

Avser hela fastigheten

Gäva, Andel: 1/3

2018-03-26

D-2018-00134653:1

Tidigare lagfart/ tomträtt**Lagfart/Tomträtt****Inskr.dag****Arbetsbeteckning**

Lagfären ägare

1983-06-23

83/13377

Arndt, Mats

Adress saknas

Arv 1983-06-23

Överläten andel 1/1

Lagfären ägare

2016-06-14

D-2016-00277017:1

Mats Sven-Ove Waldemar Arndts Dödsbo

Avser hela fastigheten

Bouppteckning 2016-06-14, Andel 1/1

Överläten andel 1/1

Lagfären ägare

2017-03-02

D-2017-00092012:1

Kalliomäki, Helena

BARRIADA DE LAGOS

DISEMINADO DE CHORRERAS NO6

SPANIEN

Gäva 2017-03-02, Andel 1/3

Överläten andel 1/3

Inteckningar	Nr	Belopp	Inskr.dag	Alstrummer	Anm.
	3	90 000 SEK	1981-07-08	81/9227	
	4	25 000 SEK	1981-07-08	81/9228	
	5	25 000 SEK	1981-07-08	81/9229	
	6	105 000 SEK	1983-06-23	83/13379	
	7	2 755 000 SEK	2018-03-26		D-2018-00134453:2
	8	1 235 000 SEK	2019-06-03		D-2019-00254529:1
	Antal sökta inteckningar: 6 Summa: 4 235 000 SEK				

Införskrivning	Nr	Inskr.dag	Alstrummer	Typ
	1	1961-04-26	61/1529	Avtalsservitut VATTENLEDNING
	2	1961-04-26	61/1529A	Avtalsservitut AVLOPPSLEDNING MM

Taxering	Taxeringsenhet: 220 - Småhusenhet, bebyggd			
	Id för tax.enhet:	176894-2	Markvärde:	1 913 tkr
	Taxering genomförd:	2018	Byggnadsvärde:	1 382 tkr
			Summa taxvärde:	3 295 tkr
			Areal:	2 181 kvm
	Hel registerfastighet			

Värderingsenheter	Småhusbyggnad			
	Tax.värde:	1 382 tkr		
	Örearea:	91 kvm	Örearea:	91 kvm
	Total värdegr. yta:	109 kvm	Summa standardpoäng:	28
	Tillbyggnadsyta:	- kvm	Om/tillbyggnadsår:	-
	Nybyggnadsår:	1934	Under byggnad:	Nej
	Värdeår:	1934	Placerad på:	300748699
	Typ av bebyggelse:	Frittgående		
	Fastighetsrättsliga förh.:	Självständig/Brukningscentrum		
	Småhusmark			
	Tax.värde:	1 913 tkr		
	Areal:	2 181 kvm	Föltvärde område:	127 102
	Antal lla:	1	Id nr:	300748699
	Fastighetsrättsliga förh.:	Självständig/Brukningscentrum		
	Typ av bebyggelse:	Frittgående		
	Vatten:	Kommunalt vatten året om		
	Avlopp:	Kommunalt avlopp		
	Strand:	Ej strand (eller strandnära mer än 150 m)		

Värderingsenhetar**Hyreshusbyggnad lokaler**

Tax.värde:	2 046 tkr	Hysesintäkter:	465 tkr/år
Lokal yta:	392 kvm	Om/ tillbyggnadsår:	-
Nybyggnadsår:	1956	Under byggnad:	Nej
Värdeår:	1968		
Placerad på:	2352046		

Hyreshumarklokaler

Tax.värde:	694 tkr	Byggrätt ovan mark:	463 kvm
Räktvärde:	1 500 kr/kvm	Räktvärdesomr:	127 316
Placerad på:	2 352 046		

Tax.värde:	108 tkr	Byggrätt ovan mark:	72 kvm
Räktvärde:	1 500 kr/kvm	Räktvärdesomr:	127 316
Placerad på:	20 022 748		

Taxering

Taxeringsenhet: 323 - Hyreshusenhet, kiosk

Id för tax.enhet:	704376-2	Markvärde:	- tkr
Taxering genomförd:	2019	Byggnadsvärde:	528 tkr
		Summa taxvärde:	528 tkr
		Areal:	- kvm

Byggnad på ofri grund/Byggnad å

Ägare

9697350842

Handelsbolaget Björkvägen 4 i Tumba

c/o LAI YAU PANG

BERGSTIGEN 8 UGH 1101

169 33 SOLNA

Juridisk form: Handelsbolag, kommanditibolag

Andel: 1/1

Typ av ägande: Ägare till byggnad å

Värderingsenhetar**Hyreshusbyggnad lokaler**

Tax.värde:	528 tkr	Hysesintäkter:	96 tkr/år
Lokal yta:	80 kvm	Om/ tillbyggnadsår:	2008
Nybyggnadsår:	2003	Under byggnad:	Nej
Värdeår:	2004		
Placerad på:	20022748		



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.

Anteckningar



Linnégatan 76 | 115 23 Stockholm | Sweden
+46 (0)8 - 545 662 90 | www.rosengren.se | info@rosengren.se