

ROSENGREN



Kristinehamn
Välskött bostadsbestånd

Innehåll

Index

Inledande information	3
Kontaktpersoner	3
Transaktionsprocessen	4
Fastighetsbeskrivning Kristinehamn	6
Ekonomi - intäkter och kostnader	8
Karta	9
Bilder Dromedaren 3	10
Fastighetsgräns Dromedaren 3 och Blåmesen 2 & 3	11
Bilder Kristinehamn Blåmesen 2 & 3	12

Inledande information

Bakgrund

Rosengren & Co har på uppdrag av Explicar Affärsutveckling AB och dess ägare, tillsammans nedan kallad Fastighetsägaren, sammanställt detta försäljningsprospekt avseende försäljning av Fastighets AB Humlan i Årjäng innehållande fastigheterna Dromedaren 3, Blåmesen 2 och Blåmesen 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 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.

Konfidentiell hantering

Informationen i prospektet är konfidentiell och får inte utan Rosengren & Co skriftliga medgivande spridas vidare. Innehavaren av detta exemplar ansvarar för att Fastighetsägarens önskan om att en konfidentiell hantering efterföljs.

Kontaktpersoner

Frågor angående Försäljningsobjektet kan ställas till Bo Wergedahl på Rosengren & Co. Var vänlig och respektera att inte kontakta annan personal eller hyresgäster hos säljaren.

Följande kontaktuppgifter gäller:



Bo Wergedahl

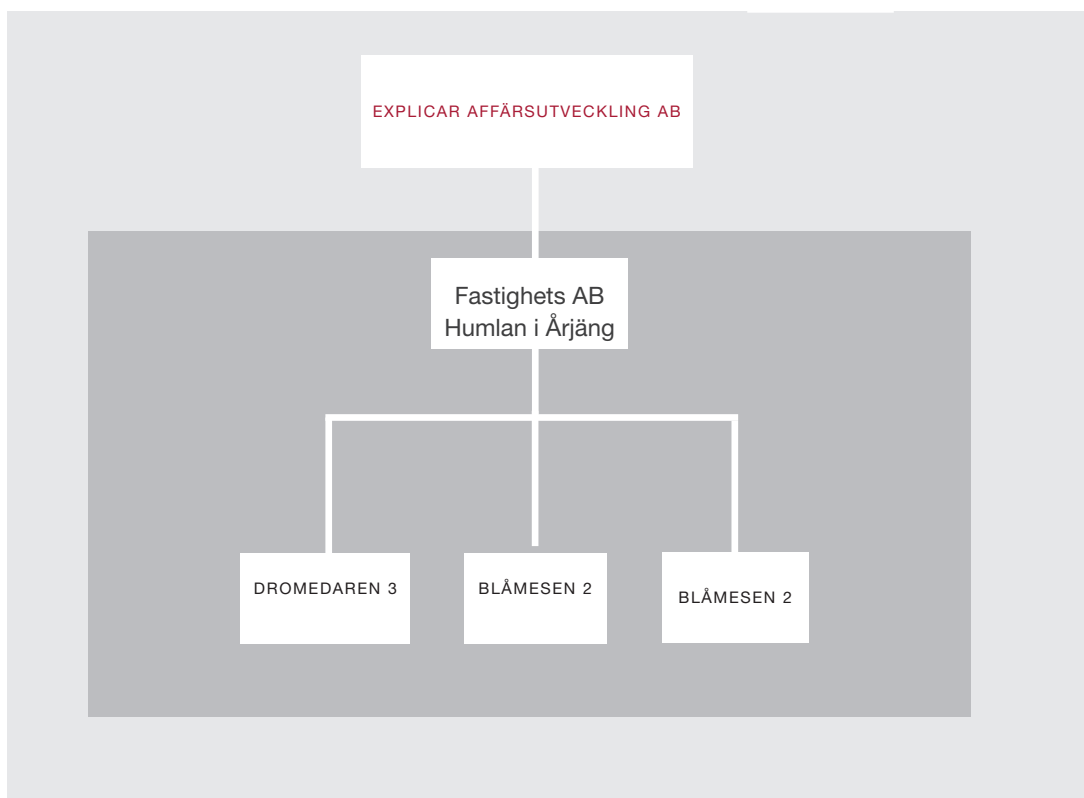
M: 070- 603 41 33

E: bo@rosengren.se

Transaktioner, bud och processen

Transaktionsstruktur

Explicar Affärsutveckling AB är ägare av Fastighets AB Humlan i Årjäng innehållande Fastigheterna Dromedaren 3, Blåmesen 2 och Blåmesen 3. Avyttring sker genom försäljning av samtliga aktier i Fastighets AB Humlan i Årjäng.

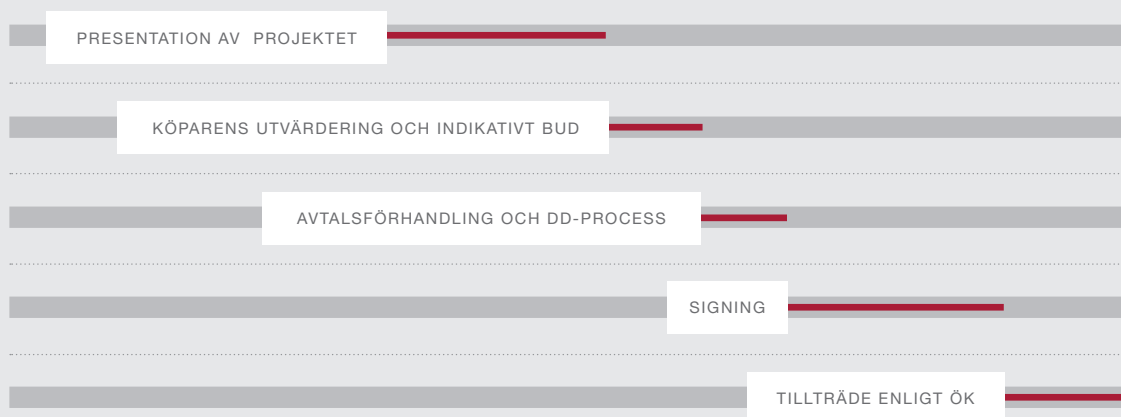


Indikativa bud

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 bolag innehållande fastigheterna.

1. Budet ska lämnas på underliggande fastighetsvärde
2. Kort presentation av köpande bolag
3. Hur man avser att finansiera förvärvet
4. Eventuella villkor för affären
5. Ange tidplan/beslutsprocess för förvärvet

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.

Rosengren & Co och Fastighetsägaren förbehåller sig rätten att när som helst avbryta transaktionen. Eventuella intressenter har i dessa fall ingen rätt till ersättning.

INDIKATIVT BUD SKICKAS TILL ROSENGREN & CO VIA MAIL TILL BO@ROSENGREN.SE

Fastighets och lägesbeskrivning i Kristinehamn

Fastigheten Dromedaren 3 är belägen på Djurgårdsvägen 4 A-E i område med mestadels villabebyggelse invid Sannaparken i stadsdelen Sanna i Kristinehamn. Fastigheten innehåller 3 byggnader i 4 våningar och är uppförd 1992. Byggnaderna innehåller 76 bostadslägenheter. Fastighetens tomtmark innehåller 63 p-platser på asfalterad yta, övrig mark är planerad med gräsmattor, buskar och träd.

Fastigheten Blåmesen 2, Södra Ringvägen 14 och Fastigheten Blåmesen 3, Södra Ringvägen 16 är belägna i område med blandad bebyggelse av småhus och mindre hyreshus med bostäder i stads-

delen Östermalm i Kristinehamn. Respektive fastighet innehåller 1 byggnad i 2 våningar och är uppförda 1943 och 1944, byggnaderna innehåller totalt 9 bostadslägenheter. Separat garagebyggnad och förrådsbyggnad. Fastigheternas tomtmark innehåller totalt 7 p-platser och två garageplatser. Övrig mark är trädgårdsplanerad.

De totala hyresintäkterna uppgår till 5 827 Tkr inklusive vakanser, faktiska driftkostnader uppgår till 2 432 Tkr vilket ger ett totalt driftnetto om 3 395 Tkr. Se vidare sammanställning ekonomi-intäkter och kostnader sid 8.



Kristinehamn

Fastighetsbeskrivning

Fastighet	Dromedaren 3	Blåmesen 2	Blåmesen 3	Summa
Adress	Djurgårdsv. 4a-e	Södra ringvägen 14	Södra ringvägen 16	
Upplåtelseform	Äganderätt	Äganderätt	Äganderätt	
Byggår	1992	1944	1943	
Värdeår	1992	1944	1943	-
Antal bostäder	76	5	4	85
Antal lokaler/förråd	-	0+2	-	0+2
Antal P-platser och garage	63	3+0	4+3	70+3
Uthyrningsbar area	4 053	274	233	4 560
Tomtarea	9 071	741	737	10 549
Taxeringsvärde	32 604	1 607	1 372	35 583
Inteckningar	44 364	1 498	1 350	47 212

Fastighet	Dromedaren 3	Blåmesen 2	Blåmesen 3
Stomme	Betong	Trä	Trä
Bjälklag	Betong	Trä	Trä
Fasad	Tegel	Träpanel	Träpanel
Yttertak	Tegelpannor	Tegelpannor	Tegelpannor
Fönster	3-glas	2 och 3-glas	2 och 3-glas
Uppvärmning	Fjärrvärme	Bergvärme och pellets (*1)	Bergvärme och pellets (*1)
Ventilation	Mekanisk frånluft	Mekanisk frånluft	Mekanisk frånluft
Vatten/avlopp	Kommunalt	Kommunalt	Kommunalt
Hiss	Ja (5 st)	Nej	Nej
OVK	Godkänd	Godkänd	Godkänd
Energideklaration	Ja (D)	Ja (D)	Ja (D)
Kabel TV	ja	Ja	Ja
Underhåll	Kontinuerligt	Kontinuerligt	Kontinuerligt

(*1) Värmekulvert mellan husen.

Ekonomi - Intäkter och kostnader

Sammanställning Hyror 12 mån

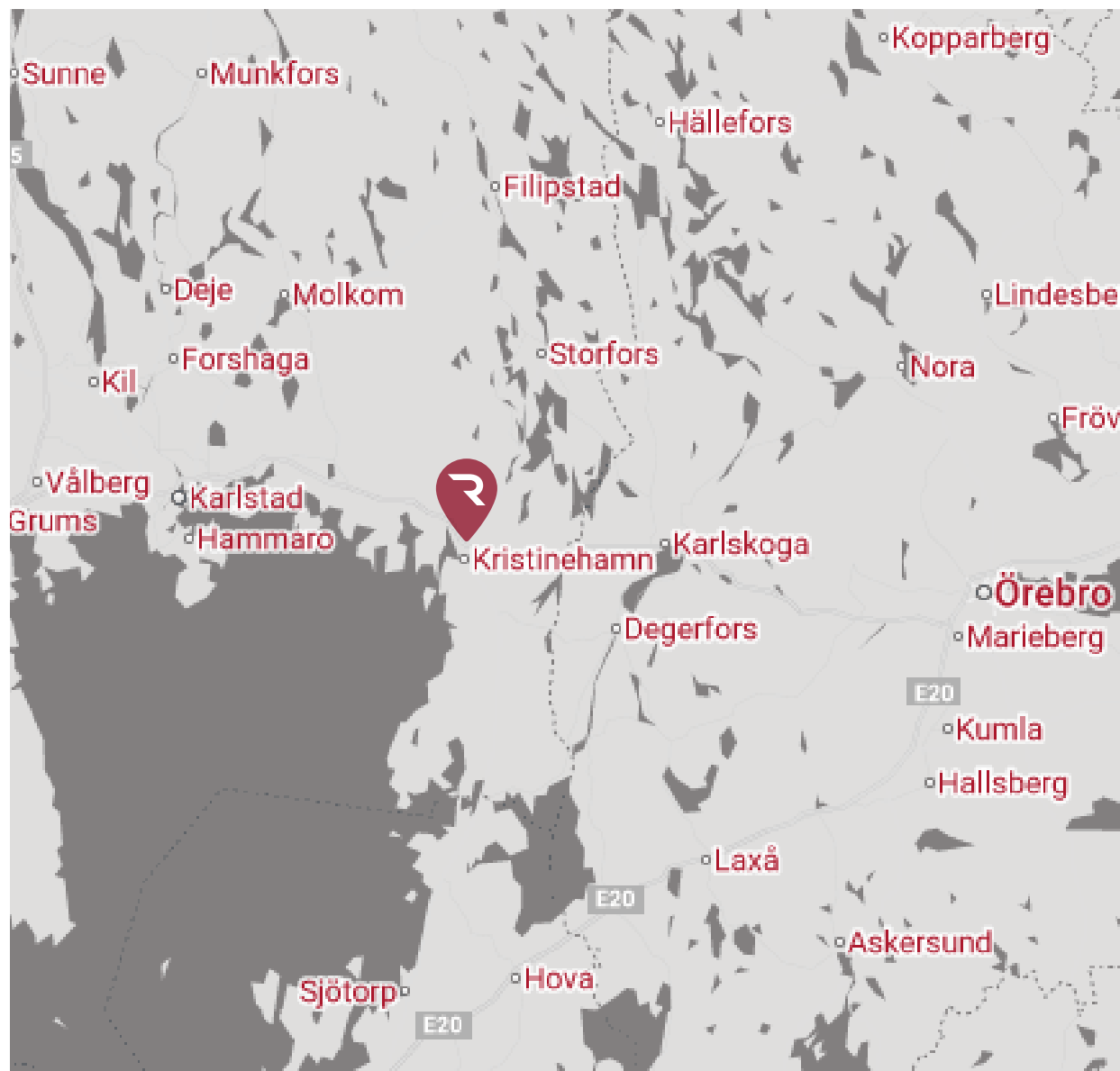
INTÄKTER	TKR	KR/KVM	KVM	NOTERING
BOSTÄDER	6 393	1 402	4 560	
P-PLATSER, GARAGE & FÖRRÅD	90			
VAKANSHYROR	- 656			
TOTALA INTÄKTER	5 827			

Sammanställning kostnader 12 mån

KOSTNADER	TKR	TKR/KVM	NOTERING
EXTERN FÖRVALTNING	150	33	
FASTIGHETSKATT	107	23	
EL	310	68	
VÄRME	650	143	
VA	375	82	
SNÖSTKOTNING/SANDNING	60	13	
REP OCH UNDERHÅLL	455	100	
RENHÅLLNING, STÄDNING	225	49	
ÖVRIGT, FÖRSÄKRING MM	100	22	
TOTALA KOSTNADER	2 432	533	

Driftnetto 3 395 tkr

Karta



Bilder Kristinehamn Dromedaren 3



Fastighetsgräns Dromedaren 3



Fastighetsgräns Blåmesen 2 & 3



Bilder Kristinehamn Blåmesen 2 & 3



Anteckningar

