

ROSENGREN



BOSTADSFÄSTIGHETERNA
SUNDSVALL KLINTEN 2 & 3

Innehåll

Index

Inledande information	4
Bakgrund	4
Kontaktperson	5
Transaktionsprocess	6
Fastighetsbeskrivning och ekonomi	7
Ritningar	10



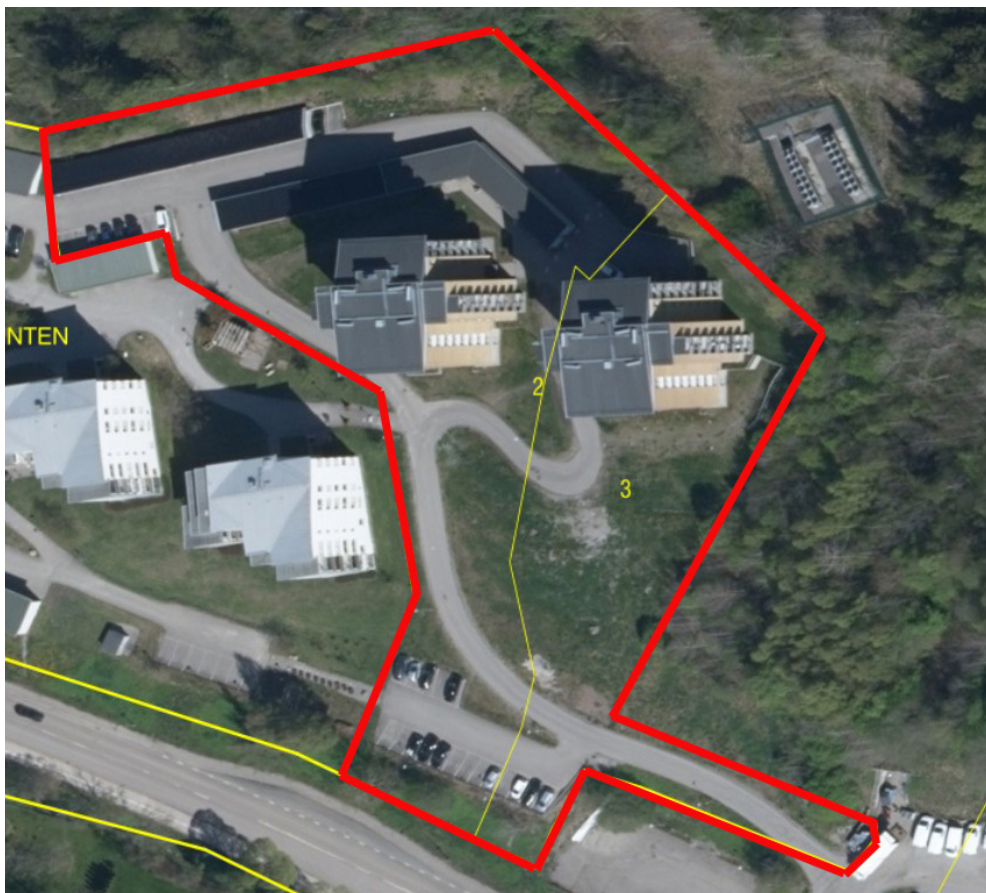
Inledande information

Bakgrund

Rosengren & Co har på uppdrag av Klinten i Sundsvall AB nedan kallad fastighetsägaren sammanställt detta försäljningsprospekt avseende försäljningen av Klinten 2 AB och Klinten 3 AB innehållande Fastigheterna Sundsvall Klinten 2 och Klinten 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 projektansvarige Hampus Jonsson.

Följande kontaktuppgifter gäller:



Hampus Jonsson

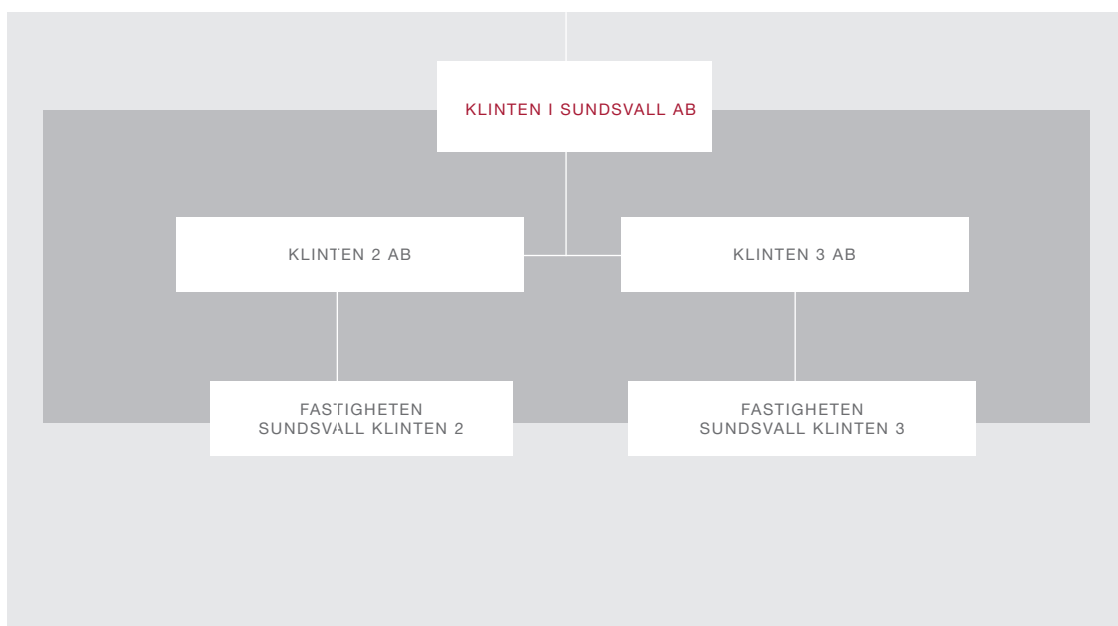
M: 0703-58 38 58

E: hampus@rosengren.se

Transaktioner, bud och försäljningsprocessen

Transaktionsstruktur

Klinten i Sundsvall AB äger 100% av Klinten 2 AB och Klinten 3 AB. Avyttring av Fastigheterna sker genom försäljning av samtliga aktier i Klinten 2 AB och Klinten 3 AB innehållande Fastigheterna Sundsvall Klinten 2 & Klinten 3.



Fastighetsbeskrivning Sundsvall Klinten 2 & 3

Fastigheterna och dess läge

Klinten 2 och Klinten 3 utgör två bostadsfastigheter färdigställda 2018, belägna 1 km väster om Sundsvall C.

Fastigheterna omfattar totalt 101 hyreslägenheter med stabila kassaflöden, låg teknisk risk och god standard. Hyresgästsammansättningen utgörs av privata hyresgäster i kombination med Sundsvalls kommun, där kommunen idag innehar hyresavtal avseende 19 lägenheter som hyrs ut till personer med funktionsnedsättning.

De kommunala avtalen bidrar till stabilitet i kassaflödet, samtidigt som den huvudsakliga intäktsbasen härrör från den ordinarie bostadsmarknaden.

Fastigheterna värms med fjärrvärme, har god parkeringssituation och är uppförda i robusta materialval såsom betongstomme och tegelfasad. Intäkter från parkeringsverksamhet via Parkster tillkommer utöver redovisade hyresintäkter.

- Totalt antal lägenheter: 101 st
- 1 rok: 34 st
- 2 rok: 67 st
- Lägenhetsstorlekar: 36, 51,5 och 54 kvm
- Total bostadsyta: ca 4 744 kvm

Parkering & Förråd

- 30 carportar
- 28 parkeringsplatser med motorvärmare
- 3 besöksparkeringar
- 1 handikapparkering
- Förråd och cykelutrymmen finns inom fastigheterna

Notera att parkeringsintäkter via Parkster (Drakstadens Parkering) tillkommer utöver redovisade hyresintäkter.

Fastighetsbeteckning	Sundsvall Klinten 2 och 3
Adress	Granloholmsvägen 6D och 6 E
Fastighetsägare	Klinten i Sundsvall AB
Inteckningar	Totalt 116 000 000 kr
Taxeringsvärde	118 200 000 kr
Huvudsaklig användning	Hyreshusenhet-Bostäder
Upplåtelseform	Äganderätt
Total Mark areal	10 069 kvm
Bostadsyta	4 744 kvm
Taxeringsenhet	320-hyreshusenhet, bostäder
Nybyggnadsår	2018

Teknisk status:

- OVK är genomförd.
- Energibesiktning är utförd, protokoll inväntas.
- Radonmätning pågår.

- Femårsgarantibesiktning genomfördes tillsammans med NCC under sommaren 2025.

- Stomme: Betong
- Fasad: Tegel
- Fönster: 3-glas
- Tak: Papp
- Grund: Betongplatta
- Vatten & Avlopp: Kommunalt
- Uppvärmning: Fjärrvärme

TV & Internet:

- TV: Grundutbud
- Internet: 100 Mbit/s

Ekonomisk sammanställning

Ekonomisk sammanställning Klinten 2 & Klinten 3

- Totala hyresintäkter: ca 10 Mkr/år
- Övriga intäkter: Parkeringsintäkter via Parkster, ca 50 000 kr/år

Hyresintäkter:

Klinten 2	5 095 000 kr
Klinten 3	4 900 000 kr

Totalt: 9 995 000 kr

Driftskostnader:

	Klinten 2	Klinten 3	Totalt
El	114 018 kr	62 379 kr	176 397 kr
Värme	183 922 kr	226 973 kr	410 895 kr
VA och avlopp	213 222 kr	267 405 kr	480 627 kr
Bredband	78 852 kr	134 316 kr	213 168 kr
Sophämtning	71 774 kr	70 224 kr	141 998 kr
Snöröjning	161 522 kr	145 502 kr	307 024 kr
Försäkring	37 410 kr	58 176 kr	95 586 kr
Summa	860 720 kr	964 975 kr	1 825 695 kr



Situationsplan



HUS 1		
Punktnr	X	Y
1	892136,02	15145,61
2	892136,22	15145,65
3	892136,92	15142,04
4	892137,88	15148,57
5	892139,35	15143,52
6	892139,35	15143,52
7	892139,66	15140,23
8	892139,71	15140,16

HUS 2		
Punktnr	X	Y
9	892137,21	15145,32
10	892137,48	15148,83
11	892139,21	15152,40
12	892139,36	15152,25
13	892139,35	15149,92
14	892139,35	15149,92
15	892139,62	15148,03
16	892139,88	15148,52

CARPORT		
Punktnr	X	Y
17	892133,80	15179,22
18	892134,72	15155,27
19	892134,72	15155,27
20	892138,78	15188,11

MILJÖHUS		
Punktnr	X	Y
21	892133,26	15145,18
22	892134,39	15156,64
23	892138,87	15147,44
24	892135,23	15148,87
25	892138,89	15154,96
26	892132,25	15144,51

LÄGNETS SPÖRRÄD		
Punktnr	X	Y
27	892134,39	15156,64
28	892138,87	15147,44
29	892135,23	15148,87
30	892138,89	15154,96
31	892132,25	15144,51

- FÖRKLARINGAR**
- FASTIGT FÖRÅNS
 - FASTIGT FÖRÅNS, RIVARE
 - NYTT TRÅD
 - DAKVÄTTERINNO
 - PLANTERINGSTA
 - HÄRIGORD YTA
 - GRÄSSTA
 - CL CYKELPÅRING
 - FÖRSTÄMKT GRÄS BRUNNPPSST.
 - PHI
 - BETONGFLATOR TYP 1

Anmärkning
 KÖRANALYSYSTEM SVARER 99 FT 15
 INDUKTIONSDIAGNOS

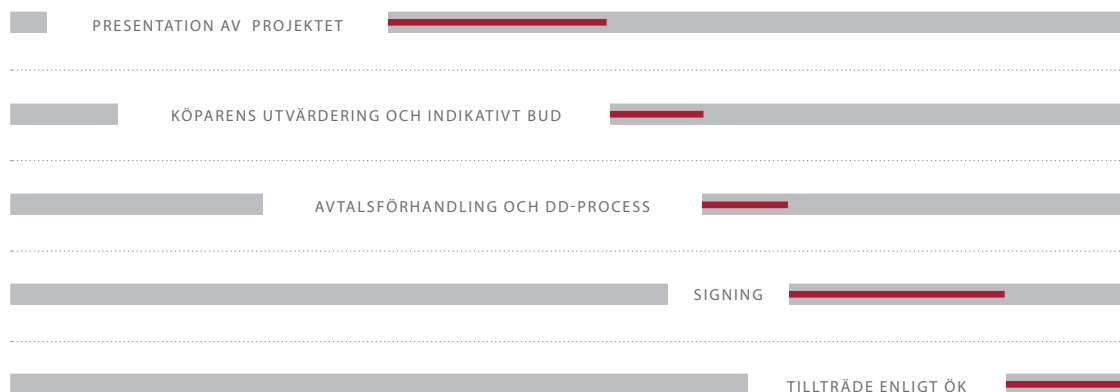
BYGGLOVSHANDLING	KLINTEN - SUNDSVALL	NCC FOLKBOENDE 2.2
<p>STADSBEREDNINGEN SUNDSVALL</p> <p>2016-08-21</p> <p>Lev beviljat 30M 8/13</p>	<p>STADSBEREDNINGEN SUNDSVALL</p> <p>2016-08-21</p> <p>Lev beviljat 30M 8/13</p>	<p>BYGGLOVSHANDLING</p> <p>KLINTEN 2</p> <p>A. Arkitekt Arkitekt</p> <p>B. Bygghandling U-10K 03</p> <p>C. Situationsplan</p> <p>V. VVS-Projekt Umeå AB</p> <p>L. LITE KONTAKT</p> <p>BYGGLOVSHANDLING</p> <p>KLINTEN 2</p> <p>A. Arkitekt Arkitekt</p> <p>B. Bygghandling U-10K 03</p> <p>C. Situationsplan</p> <p>V. VVS-Projekt Umeå AB</p> <p>L. LITE KONTAKT</p>

XREFS
 1-10-01-02-03-04-05-06-07-08-09-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100

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 fastigheten. Budet ska lämnas på underliggande fastighetsvärde. Budgivaren skall även redogöra hur förvärvet avses att finansieras samt eventuella villkor för budet.

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 HAMPUS@ROSENGREN.SE



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

A series of horizontal dotted lines for taking notes.



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