

ROSENGREN



Verkstad, mark och byggrätt -
Dragets industriområde
Bålsta

Innehåll

Index

Inledande information	4
Bakgrund	4
Kontaktpersoner	5
Transaktionsprocessen	6
Indikativa bud	7
Projektbeskrivning	8
Projektdata och ekonomi	10
Bilder	12

Bilagor

1. Ritningar	16
2. Plankarta	20
3. Fastighetsutdrag	21

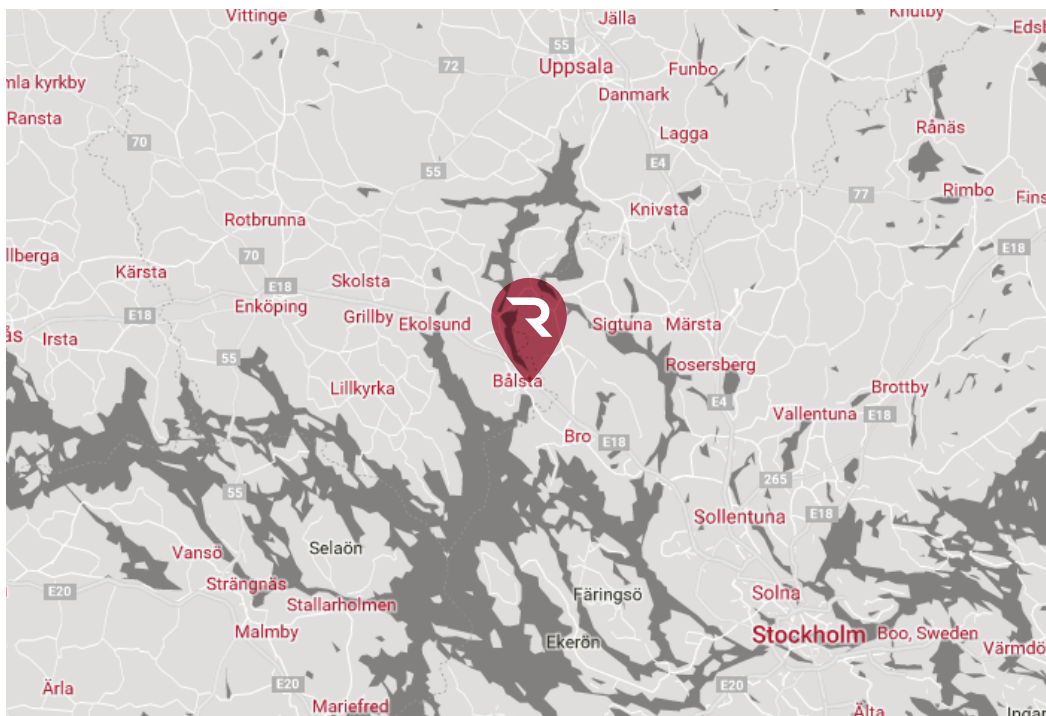
Inledande information

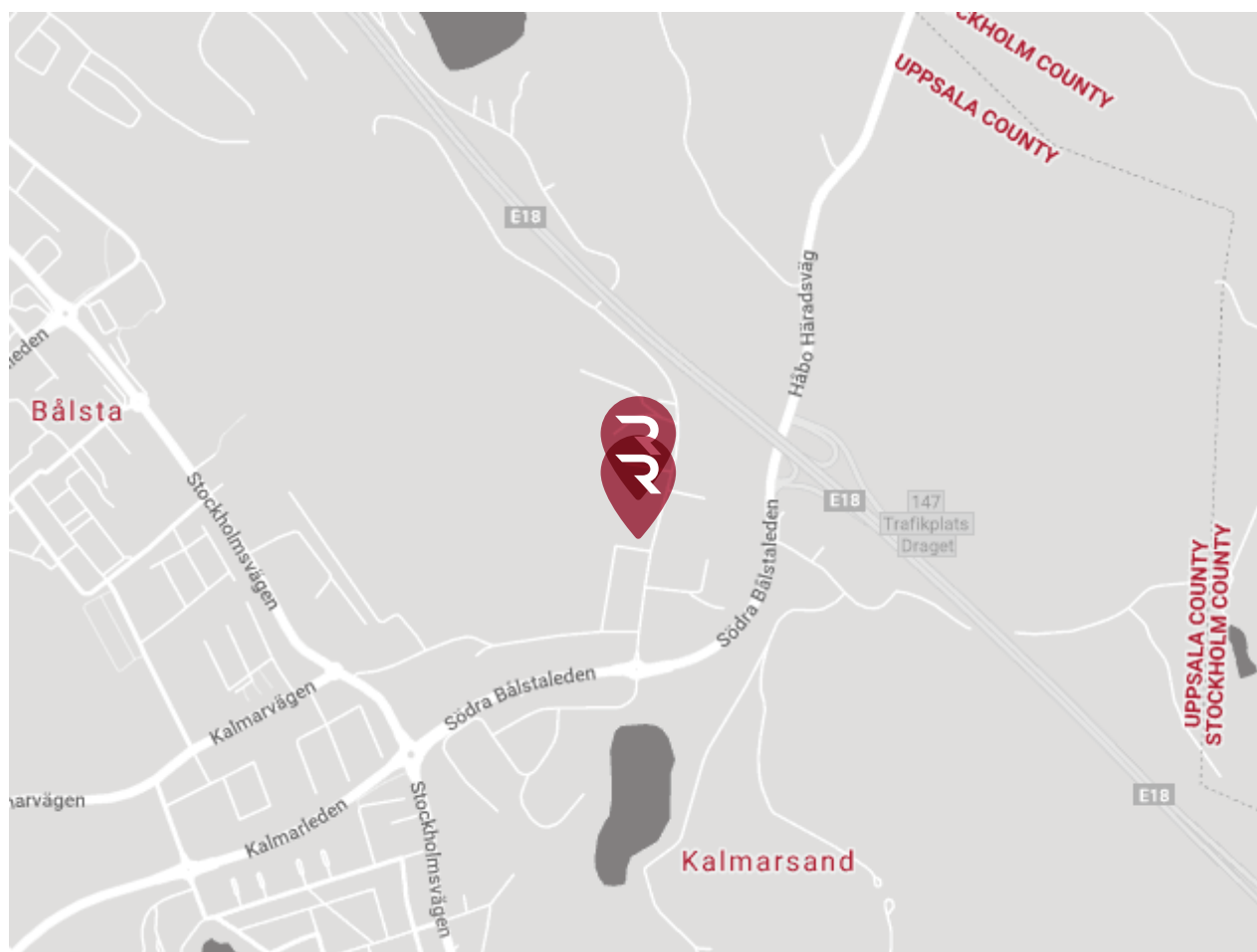
Bakgrund

Rosengren & Co har på uppdrag av Ulf Sjöberg Åkeri & Förvaltning AB och dess ägare, tillsammans nedan kallad Fastighetsägaren, sammanställt detta prospekt avseende försäljningen av Fastigheterna Bista 1:165 och Bista 1:187.

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.





Kontaktpersoner

Frågor angående försäljningsobjekten kan ställas till Joel Nilsson Erleman eller till 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

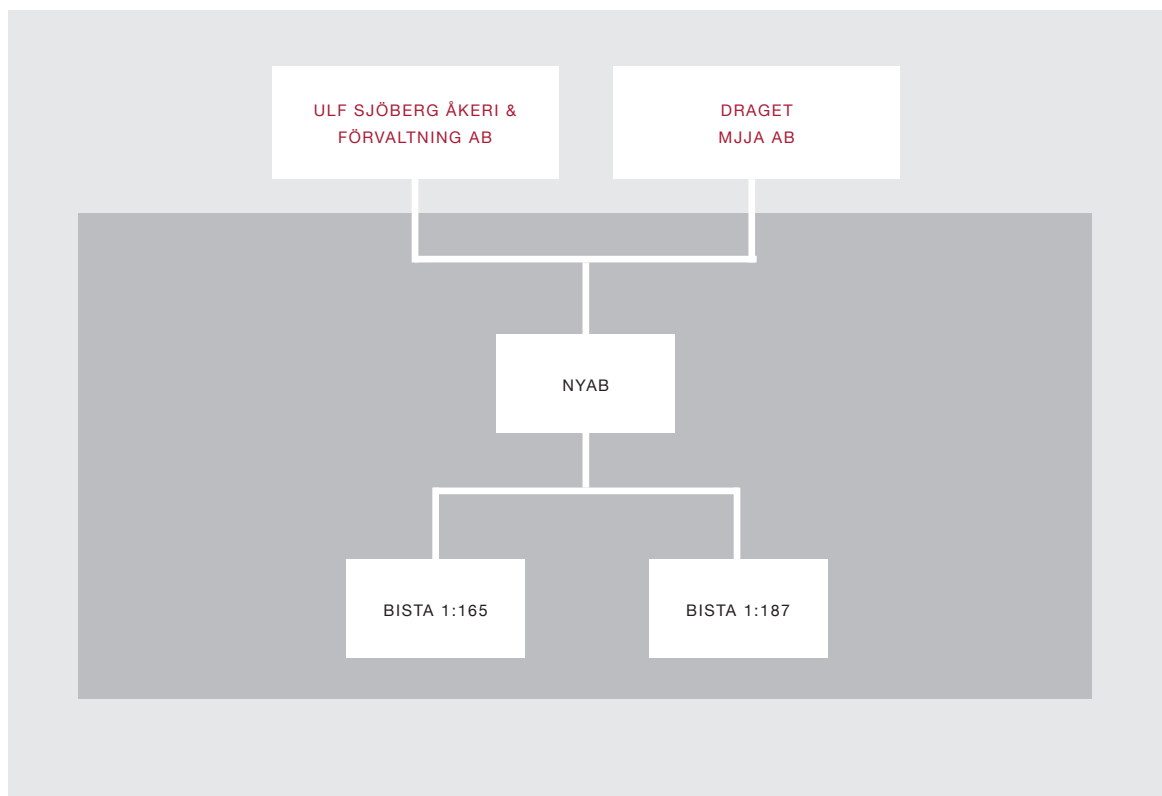
M: 0708- 40 00 26

alexander@rosengren.se

Transaktioner, bud och processen

Transaktionsstruktur

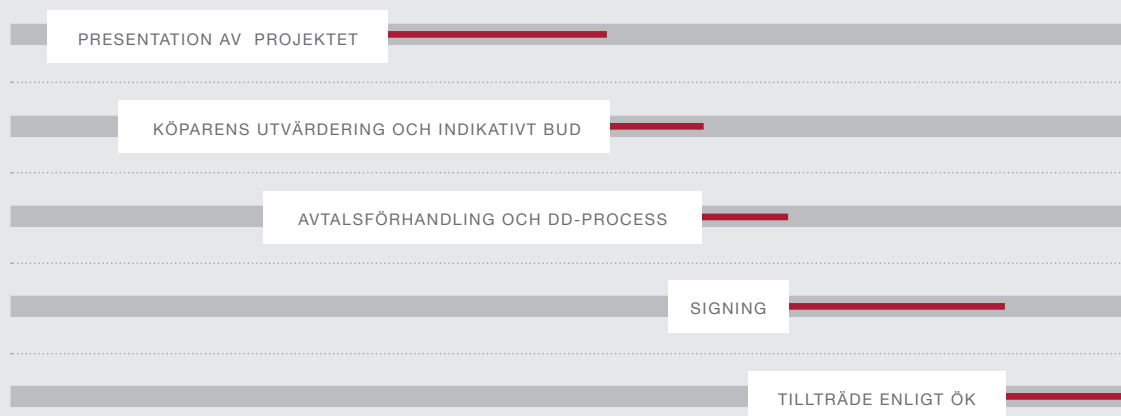
Ulf Sjöberg Åkeri & Förvaltning AB äger 100% av Bista 1:165 och Draget MJJA AB äger 100% av Fastigheten Bista 1:187. Avyttringen av fastigheterna sker genom försäljning av samtliga aktier i NYAB innehållande Bista 1:165 och Bista 1:187.



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. 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 JOEL@ROSENGREN.SE

Projektbeskrivning

Fastigheten och dess läge

Fastigheterna är belägna i Dragets industriområde i Håbo kommun ca 2,5 km från Bålsta centrum. Bålsta läge är unikt dåre och en halv miljoner människor finns inom en timmes resa. E18 passerar Bålsta och med bil åker du till Stockholm och Uppsala på cirka 45 minuter. Tre internationella flygplatser såsom Arlanda, Bromma och Västerås finns även inom 45 minuter.

Fastigheterna nyttjas idag som verkstad och uppställning för lastbilar samt andra större fordon.

På fastigheten Bista 1:165 (nr 1) finns idag en byggnad om två våningar om totalt 610 kvm. Del av byggnad upprättades 1986 och nyttjas som tvätthall med en takhöjd om 7 meter och en port. 2019 installerades ny 13 meters avloppsränna. 2014-2015 gjordes en tillbyggnad i två plan med en skiljevägg som separerar verkstad och kontor mot tvätthall. I tillbyggnaden finns en verkstad med två serviceplatser cirka 7 m i takhöjd och tre portar. Ena serviceplatsen med tvåpelaryft (5 000 kg) och travers (1 000 kg) och den andra med oljeavskiljare. Markplanet inrymmer även reception, mindre lager, teknikutrymme samt omklädningsrum med toalett och dusch. Access till byggnaden sker via fyra portar och två dörrar. På övre plan finns två kontorsutrymmen, två mötesrum med kök samt två toa-

letter varav den ena med dusch. Access via invändig trappa.

Fastigheten är inhägnad med asfalterad yta och parkeringsplatser/uppställningsyta på framsidan. Access till fastigheten sker via manuell grind från Hornvägen. Vid övertagandet överläts fastigheten tomställd.

Fastigheten Bista 1:187 (nr 2) är idag en inhägnad grusad markyta. Nuvarande fastighetsägare nyttjar marken för uppställning av lastbilar och andra större fordon. El finns framdraget till ett byggskaip och v/a finns indraget till tomten. Entré till fastigheten sker via manuell grind från Spjutvägen. Det går även att köra genom de båda fastigheterna från Hornvägen respektive Spjutvägen. Vid övertagandet överläts fastigheten tomställd.

Detaljplanen medger handel, småindustri och kontor, med största tillåtna byggnadsarea om 50 % samt en högsta byggnadshöjd om 8 meter och maximalt två våningar.

Tomtareal uppgår till totalt 7 612 kvm varav Bista 1:165 innehar 1 960 kvm och Bista 1:187 innehar 5 662 kvm.

Lagfaren ägare till fastigheterna är Ulf Sjöberg åkeri & förvaltning AB samt Draget Mjja AB. Överlåtelse av fastigheterna sker genom försäljning av samtliga aktier i NYAB.

Fastighetsbeteckning	Bålsta Bista 1:165 & Bålsta Bista 1:187
Adress	Hornvägen 6
Ägandrerätt	Ulf Sjöberg Åkeri & förvaltning AB & Draget Mija AB
Huvudsaklig användning	Verkstad & Uppställning
Inteckningar, tkr	4 080 + 1 300
Taxeringsvärde	1 147 + 1 978
Tomtareal, kvm	1 960 + 5 662
Taxerad yta, kvm	227
Uthyrningsbar area, kvm	610
Taxeringsenhet	423 - Industrienhet metall och maskinindustri & 411 - industrienhet tomtmark
Skattemässigt restvärde Bista 1:165 per 191231	8 397 tkr
Skattemässigt restvärde Bista 1:187 per 191231	1 453 tkr

Projektdata och ekonomi

Teknisk beskrivning Bista 1:165 & Bista 1:187

Byggnadsår	1986
Grundläggning	Gjuten platta
Stomme	Betong/stål
Fasad	Plåt
Fönster	3-glas
Tak	Renolit takduk (2013)
Uppvärmning	Luftvärmepump (2012)
Ventilation	Självdreg
OVK	Nej
Hiss	Nej
Energideklaration	Nej
Oljeavskiljare	Godkänd
Port	4 stycken (H3xB3, H4,65xB4, H4,95xB5, H4,9xB4,95)



Sammanställning kostnader 12 mån

KOSTNADER	TKR 2019	KR/KVM	NOTERING
EL /VÄRME	82	134	A
VATTEN	5	8	A
SOPOR	3	5	A
FÖRSÄKRING	12	20	A
FASTIGHETSSKATT	19	31	A
TOTALA KOSTNADER	121	198	

A) Faktiska kostnader 2019





BISTA 1:165



BISTA 1:165



BISTA 1:187



BISTA 1:187



MINDRE LAGER - VERKSTADSELEN



VERKSTAD



TVÄTTHALL



KONTOR PLAN 2



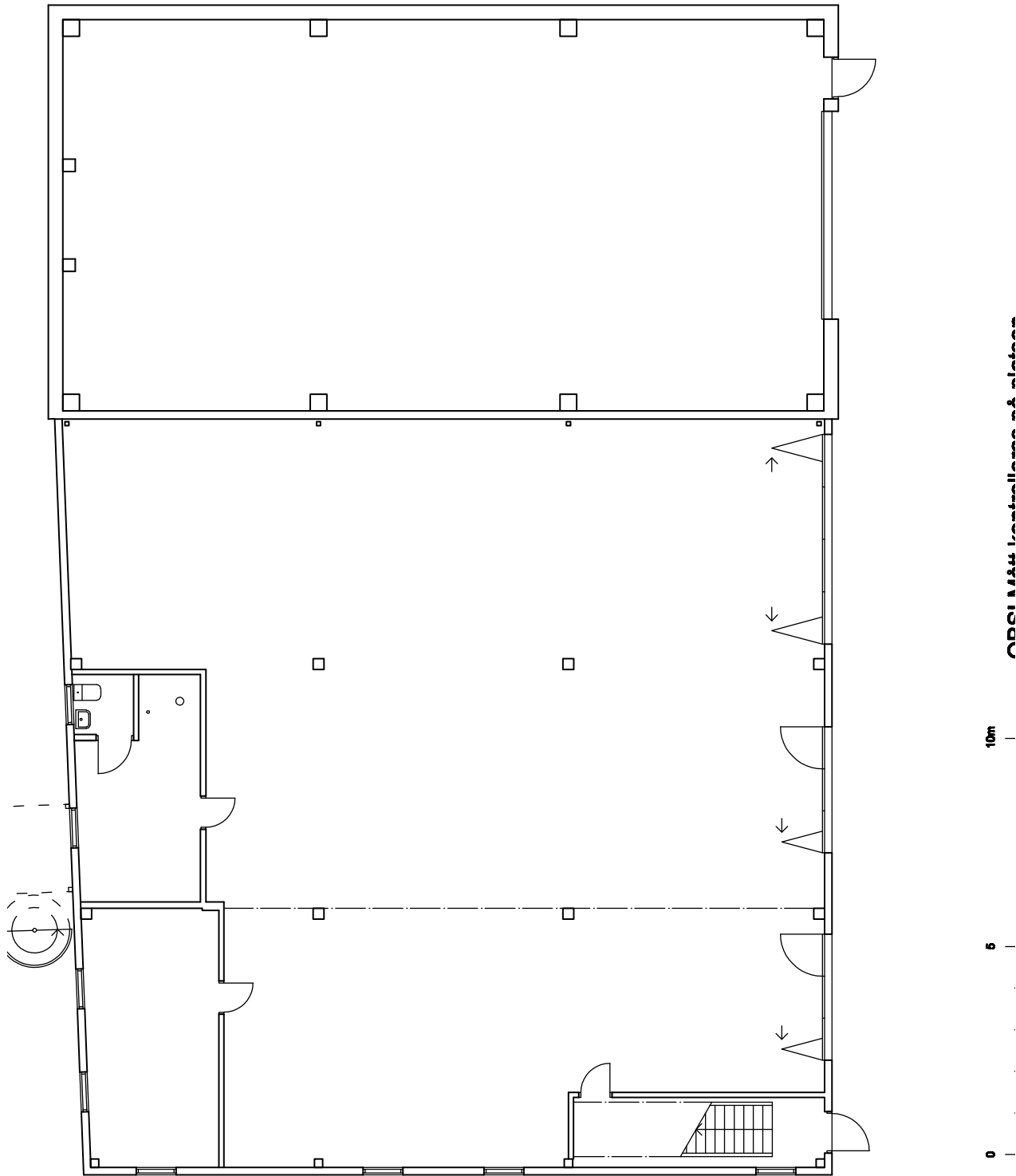
KONTOR PLAN 2



KONTOR PLAN 2



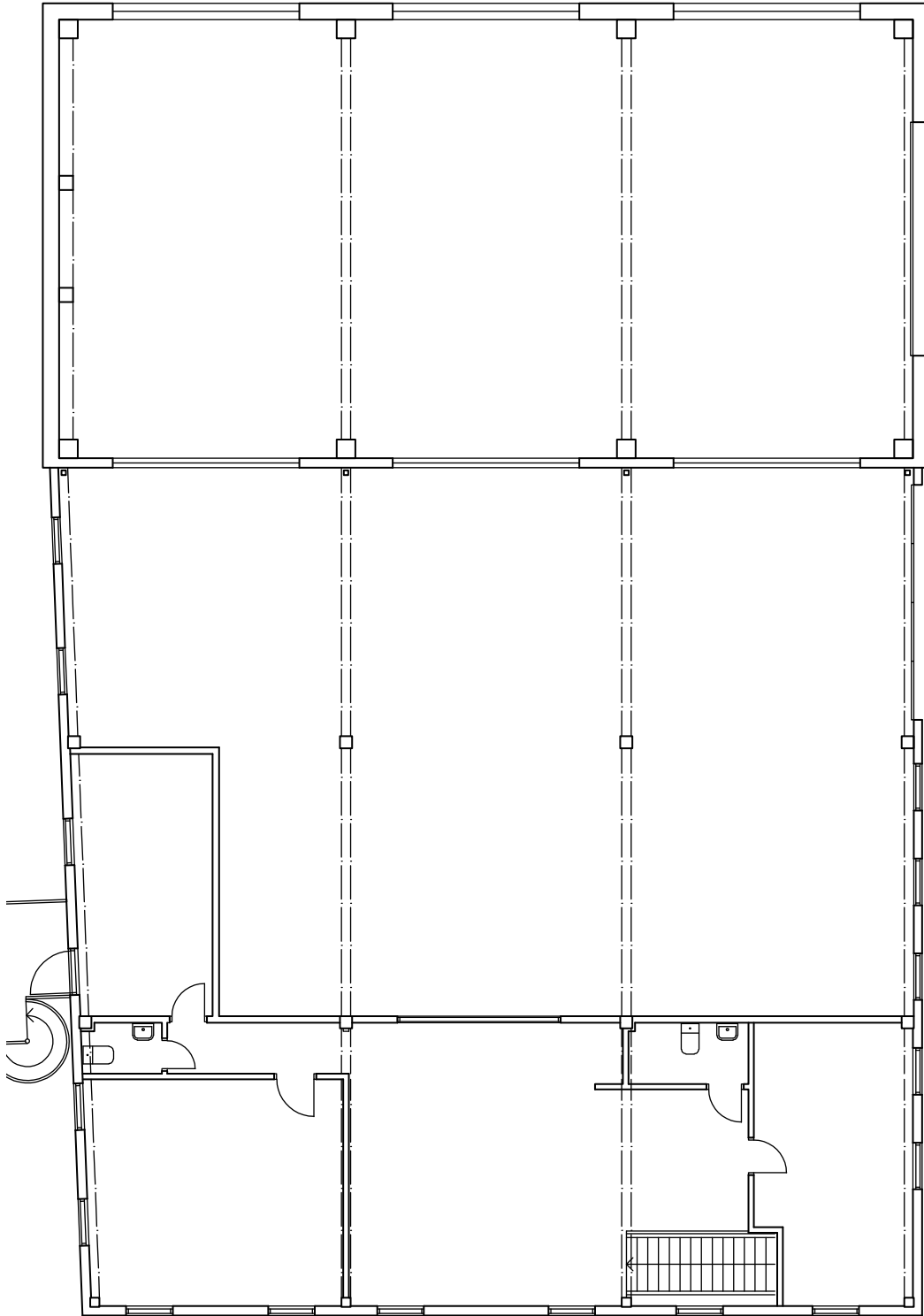
KÖK/MATSAL



BILAGA 1: BOTTENPLAN (RITNINGARNA ÄR EJ SKALENLIGA. AVVIKELSER KAN FÖREKOMMA)

BISTA 1:165, BÅLSTA
HORNVÄGEN 2
HUVUDBYGGNAD
BOTTENVÄNING
PLAN
SKALA 1:100 (A3)
4 JUNI 2013

Tadeusz Klimczak
Arkitekt SAR/MSA



1 TR (RITNINGARNA ÄR EJ SKALENLIGA. AVVIKELSER KAN FÖREKOMMA)

BISTA 1:165, BÅLSTA

HORNVÄGEN 2

HUVUDBYGGNAD

VÄNING 1TR

PLAN

SKALA 1:100 (A3)

4 JUNI 2013

Tadeusz Klimczak
Arkitekt SAR/MSA

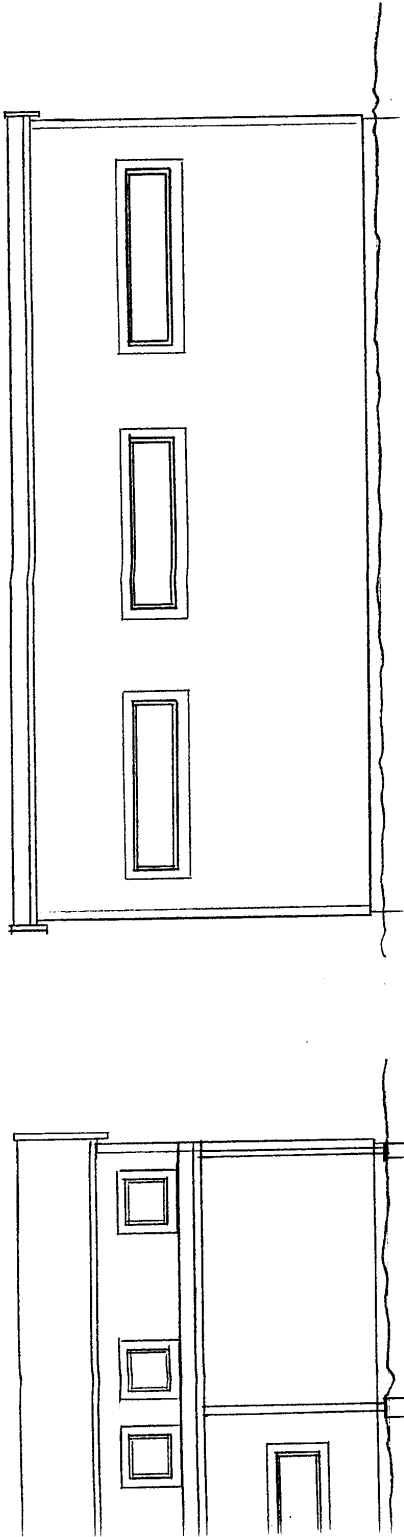
10m

5

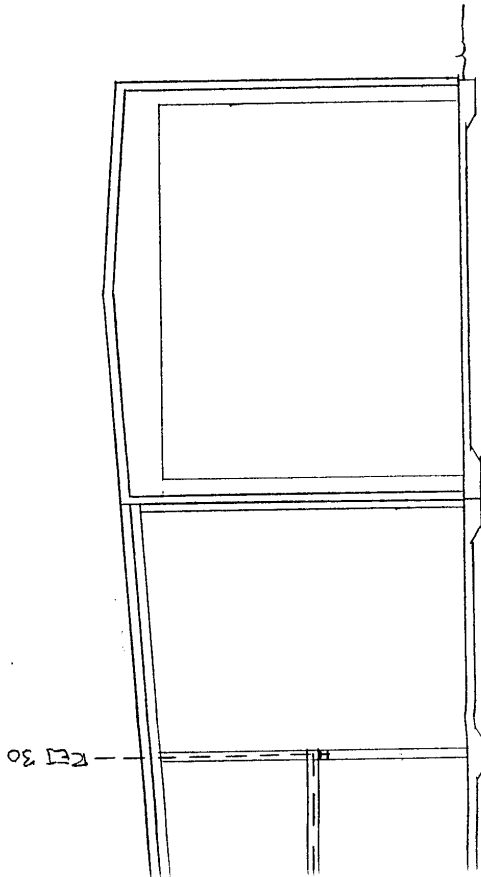
0

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 55 60 65 70 75 80 85 90 95 100

FASAD MOT NOER



FASAD MOT ÖSTER

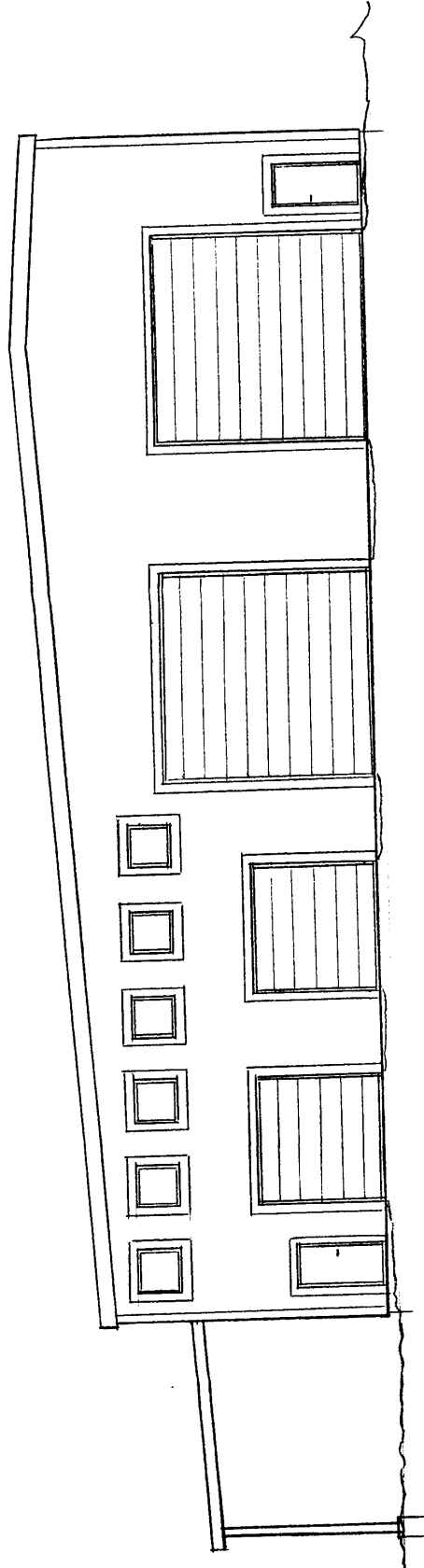


HÄBO KOMMUN
Byggnads- och miljöförvaltningen
2004-10-26
Dnr

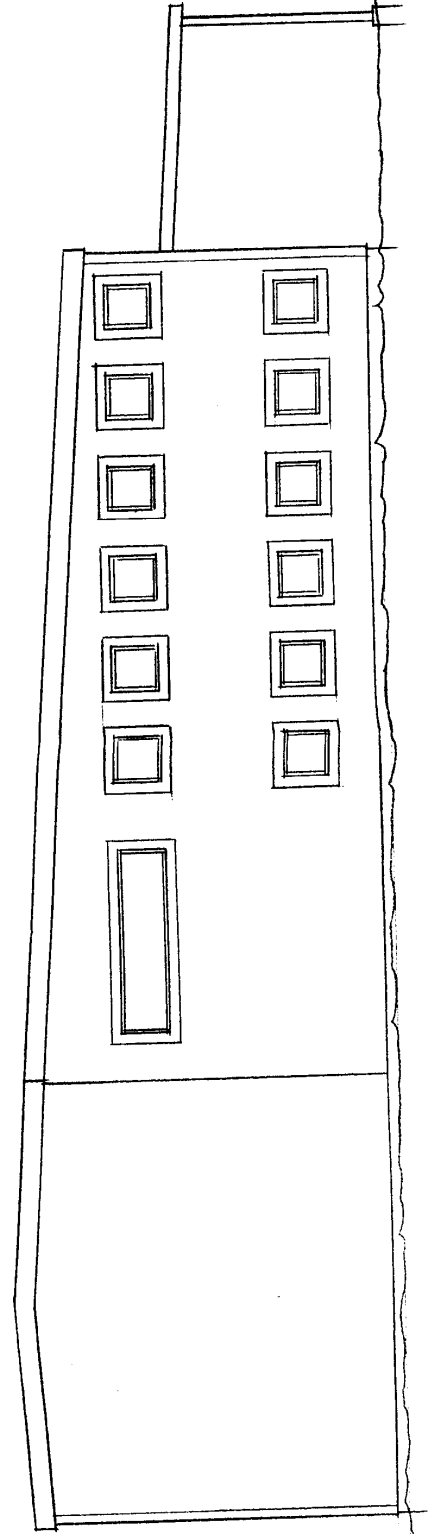
1:187 601
2004-10-27/8

MATS JÖNSSON KONSULT AB ENERBYRÖ • 746 38 BÄLSTA Tel. 0171-593 60	BISTA 1:165 HÄBO K.M. TILLBYGGNAD INDUSTRIBYGGNAD PLANER, FASADER, SEKTION
DATUM	12.11.04

PEV R SKÄRTIDY TILLKÖPTEL 041020 NUTTS

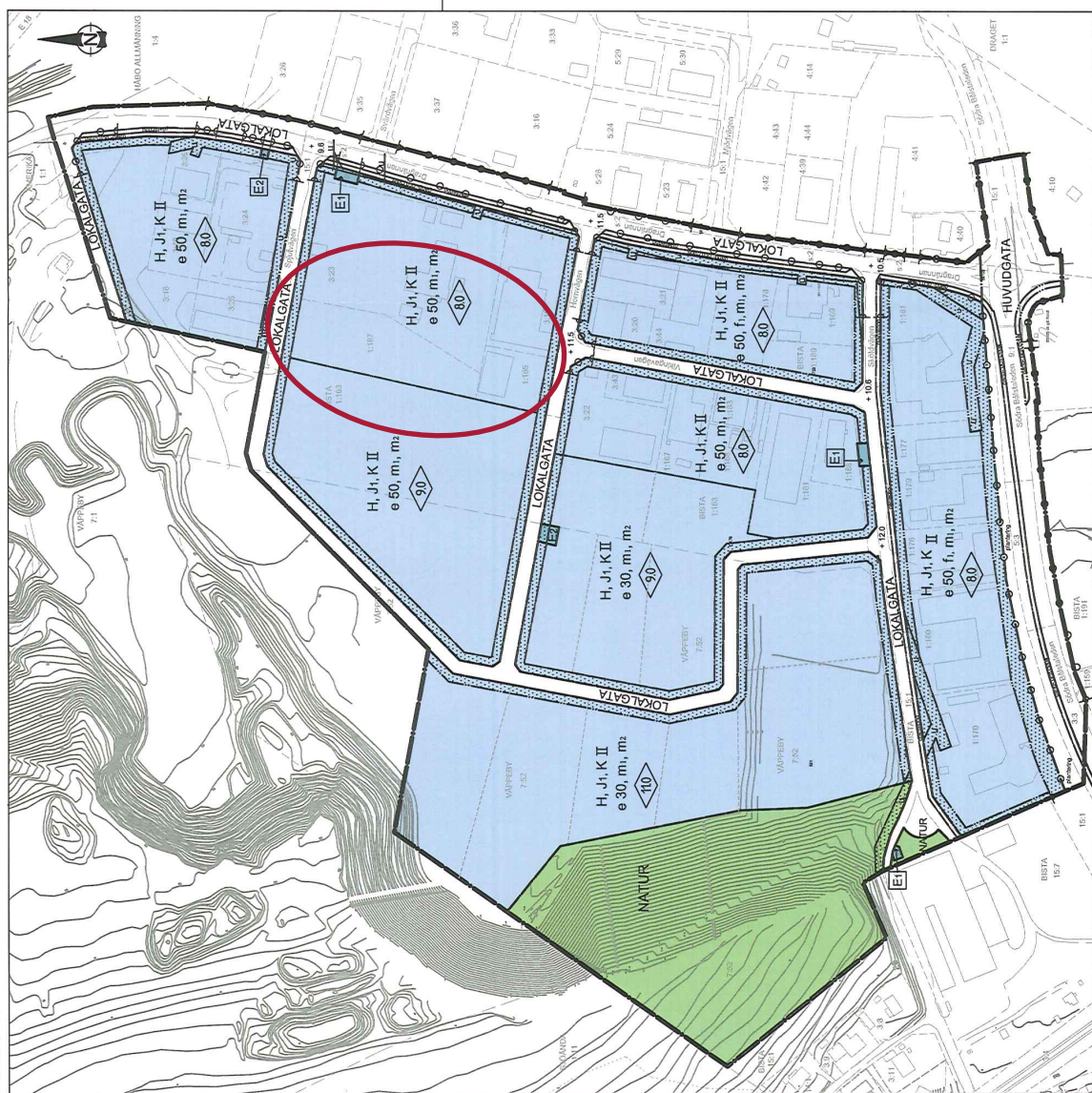


FASAD MOT SÖDER

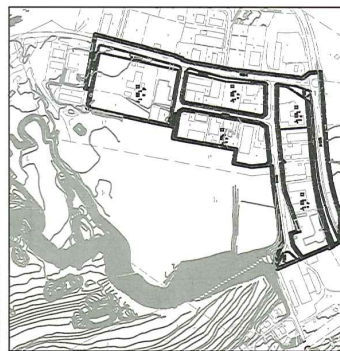


FASAD MOT NÖR

PLANKARTA

[illegible][illegible]

GÄLLANDE PLAN



Skala A1 = 1:5000, A3 = 1:10 000

FLYGFOTO JULI 2006



GRUNDKARTANS BETECKNINGAR
Fastighetsgräns
Fastighetsbeteckning

Byggnad
Väg
Gångväg
Näringsliv
Rutnättspunkt

ANTAGANDEHANDLING



HÄBO KOMMUN
 MC35 och Tolkatöversättning
 146 90 BÄLSTA
 TEL. 0171-525 00 FAX. 0171-563 33

DETALJPLAN FÖR
VÄPPEBY 7:52 M FL
DRAGETS INDUSTRIOMRÅDE, BALSTA
HÄBO KOMMUN UPPSALA LÄN
UPPRÄTTAD AUGUSTI 2007, rev okt 2008

325

Skala A1 = 1:1500, A3 = 1:3000

HÅBO BISTA 1:165

Utdragsdatum	2019-08-28			
Fastighet	HÅBO BISTA 1:165 Godkänd FR: 1999-10-26 Godkänd IR: 2014-05-26 Aktualitetsdatum IR: 2019-08-28			
Distrikt	Kalmar			
Ursprung	HÅBO BISTA 1:163			
Adress	Hornvägen 6 74650 Bålsta		Kommundel: Håbo	
Areal	Land: 1 960 kvm	Vatten: - kvm	Totalt: 1 960 kvm	
Koordinater fastighet	Omr.	N-koord	E-koord	Karta
	1	6605654.2	644248.7	-
Åtgärder	Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Aktbeteckning	
	Avstyckning	1985-10-08	03-85:363	
	Fastighetsreglering	1999-10-26	03-99:188	
Planer och bestämmelser	Planer	Datum	Aktbeteckning	
	Detaljplan	2008-06-16	0305-p08/8	
	Väppeby 7:52 M Fl,draget			
	Registreringsdatum: 2009-03-25			
	Vattenskyddsområde	1961-07-14	03-g23:7	
	Grundvattenskydd Enl Hälsovårdsstadgan			
Lagfarter	Lagfart	Inskr.dag	Aktbeteckning	
	556770-6881	2014-02-17	14/3202	
	Ulf Sjöberg Åkeri & Förvaltning Ab			
	ägen 6 74650 Bålsta			
	Andel 1/1			
	Köp 2013-01-31	2014-02-17	14/3202	
	Andel 1/1			
	Köpeskilling 5 900 000			
	Avser hela fastigheten			

Tidigare lagfart/tomträtt	Lagfart/Tomträtt	Inskr.dag	Aktbeteckning
	<i>Lagfaren ägare</i> 556161-0337 Nipurikolita Ab Box 691 11479 Stockholm Köpeskilling 95 500 Avser hela fastigheten Köp , Andel 1/1 Överlåten andel 1/1		86/4589
	<i>Lagfaren ägare</i> 556391-1162 Svantessons Kranuthyrning Ab Adv k.levin, Box 5208 10245 Stockholm Köpeskilling 550 000 Avser hela fastigheten Köp 1994-07-18, Andel 1/1 Överlåten andel 1/1	1994-07-18	94/25372
	<i>Lagfaren ägare</i> 556509-7275 c.j.u Svantessons Entreprenad Ab Malmskillnadsgatan 39 5 Tr 11138 Stockholm Köpeskilling 600 000 Avser hela fastigheten Köp 1995-05-15, Andel 1/1 Överlåten andel 1/1 Lagfartsanm: Namn, Akt: 04/22058 Lagfartsanm: ID-nummer kompletterat, Akt: 95/14918	1995-05-15	95/12404
	<i>Lagfaren ägare</i> 556416-6444 Nyttofordon I Stockholm Aktiebolag Strykerskevägen 4 11264 Stockholm Köpeskilling 1 750 000 Avser hela fastigheten Köp 2012-03-05, Andel 1/1 Överlåten andel 1/1	2012-03-05	12/3957

Inteckningar	Nr	Belopp	Inskr.dag	Aktnummer	Anm.
	1	425 000 SEK	1986-02-03	86/4590	
	2	150 000 SEK	1989-05-17	89/23521	

3	500 000 SEK	2004-09-24	04/22039
4	1 000 000 SEK	2004-11-22	04/27341
5	1 465 000 SEK	2014-02-17	14/3203
6	540 000 SEK	2014-05-26	14/10775
Antal sökta inteckningar: 6		Summa: 4 080 000 SEK	

Taxering

Taxeringsenhet: 423 - Industrienhet metall- och maskinindustri

Id för tax.enhet:	424807-1	Markvärde:	686 tkr
Taxering genomförd:	2013	Byggnadsvärde:	461 tkr
		Summa taxvärde:	1 147 tkr
		Areal:	1 960 kvm

Hel registerfastighet

Värderingsenheter**Industrimark**

Tax.värde:	686 tkr	Riktvärde byggrätt:	- kr/kvm
Area:	1 960 kvm	Byggrätt ovan mark:	- kvm
Riktvärdesomr:	305100		

Kontor värderad enl avkast.metoden

Tax.värde:	152 tkr	Klassificering std:	Enkla
Yta:	44 kvm		
Nybyggnadsår:	1986	Om/tillbyggnadsår:	-
Värderingsår:	1986		
Saneringsmogen:	Nej		

Lager värderad enl avkast.metoden

Tax.värde:	309 tkr	Klassificering std:	Mycket enkla
Yta:	183 kvm		
Nybyggnadsår:	1986	Om/tillbyggnadsår:	-
Värderingsår:	1986		
Saneringsmogen:	Nej		

HÅBO BISTA 1:187

Utdragsdatum	2019-08-28			
Fastighet	HÅBO BISTA 1:187 Godkänd FR: 2014-01-29 Godkänd IR: 2014-04-09 Aktualitetsdatum IR: 2019-08-28			
Distrikt	Kalmar			
Ursprung	HÅBO BISTA 1:163			
Areal	Land: 5 652 kvm	Vatten: - kvm	Totalt: 5 652 kvm	
Koordinater fastighet	Omr.	N-koord	E-koord	Karta
	1	6605752.2	644260.8	-
Åtgärder	Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Aktbeteckning	
	Avstyckning	2002-04-30	0305-02/5	
	Fastighetsreglering	2014-01-29	0305-13/21	
Rättigheter grunduppgifter	Rättsfh.	Typ av rättighet	Ändamål	Aktbeteckning
	Förmån	Officialservitut	Väg	0305-02/5.1
Planer och bestämmelser	Planer	Datum	Aktbeteckning	
	Detaljplan	2008-06-16	0305-p08/8	
	Väppeby 7:52 M Fl,draget			
	Registreringsdatum: 2009-03-25			
	Vattenskyddsområde	1961-07-14	03-g23:7	
	Grundvattenskydd Enl Hälsovårdsstadgan			
	Täktillstånd	1996-12-05	03-p96/61	
	Enl 18 § Naturvårdslagen			
Lagfarter	Lagfart	Inskr.dag	Aktbeteckning	
	556926-6454	2013-05-06	13/8814	
	Draget Mjja Ab			
	ägen 6 74650 Bålsta			
	Andel 1/1			
	Köp 2013-04-22	2013-05-06	13/8814	
	Andel 1/1			
	Köpeskilling 200 000			
	Avser hela fastigheten			

Tidigare lagfart/tomträtt	Lagfart/Tomträtt	Inskr.dag	Aktbeteckning
	Lagfaren ägare 556106-8874 Håbo Marknadsaktiebolag Sköldvägen 7 74650 Bålsta		69/475
	Köp , Andel 1/1 Överlåten andel 1/1		
	Lagfaren ägare 556493-0823 Tlc Tryckluftcentralen Fastighets Ab Box 3 74621 Bålsta Köpeskilling 100 000 Avser hela fastigheten	2002-05-15	02/9576
	Köp 2002-05-15, Andel 1/1 Överlåten andel 1/1		

Inteckningar	Nr	Belopp	Inskr.dag	Aktnummer	Anm.
	1	1 000 000 SEK	2013-06-19	13/12363	
	2	300 000 SEK	2014-04-09	14/7147	
	Antal sökta inteckningar: 2		Summa: 1 300 000 SEK		

Taxering	Taxeringsenhet: 411 - Industrienhet tomtmark			
	Id för tax.enhet:	433073-1	Markvärde:	1 978 tkr
	Taxering genomförd:	2015	Byggnadsvärde:	- tkr
			Summa taxvärde:	1 978 tkr
			Areal:	5 652 kvm
	Hel registerfastighet			

Värderingsenheter	Industrimark			
	Tax.värde:	1 978 tkr	Riktvärde bygggrätt:	- kr/kvm
	Area:	5 652 kvm	Bygggrätt ovan mark:	- kvm
	Riktvärdesomr:	305100		

