ROSENGREN

Nyproducerad bostadsfastighet om 1 490 kvm

28 lägenheter med investeringstöd

Strängnäs - Abborreberget

Innehåll

Index

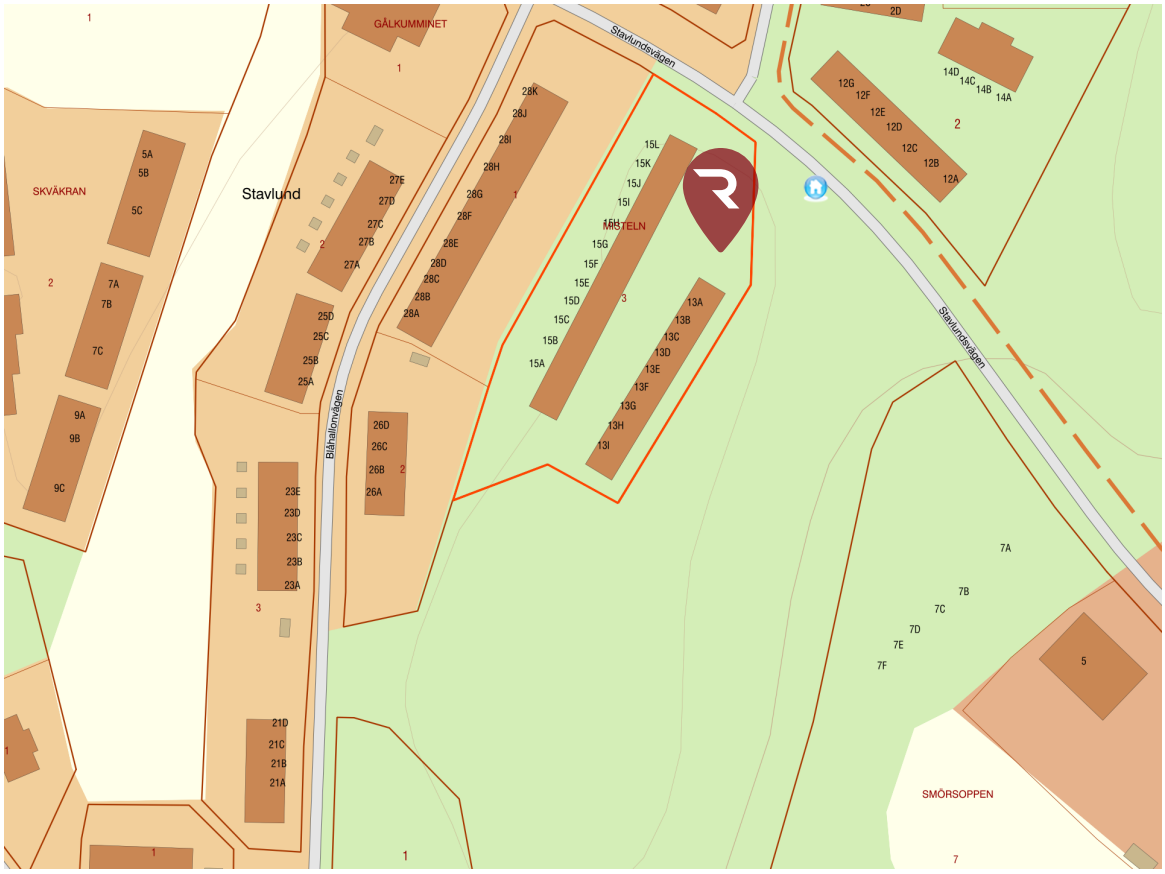
Inledande information	4
Bakgrund	4
Kontaktpersoner	5
Transaktionsprocessen	6
Projektbeskrivning	8
Projektekonomi	10
Hyresgästlista	11
Teknisk beskrivning/ projektdata	12
Bilder	13
Om Strängnäs	15

Inledande information

Bakgrund

Rosengren & Co har på uppdrag av Framfyren AB, nedan kallad Fastighetsägaren sammanställt detta försäljningsprospekt avseende försäljningen av Framläget 1 AB innehållande fastigheten Misteln 3 Strängnäs.

Innehållet baseras på uppgifter hämtade från Fastighetsägarnas 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 försäkrar 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 Försäljningsobjektet kan ställas till projektansvarige Rasmus M Vedin på Rosengren & Co AB.

Var vänlig och respektera att inte kontakta annan personal hos säljaren.

Följande kontaktuppgifter gäller:

Rasmus M Vedin

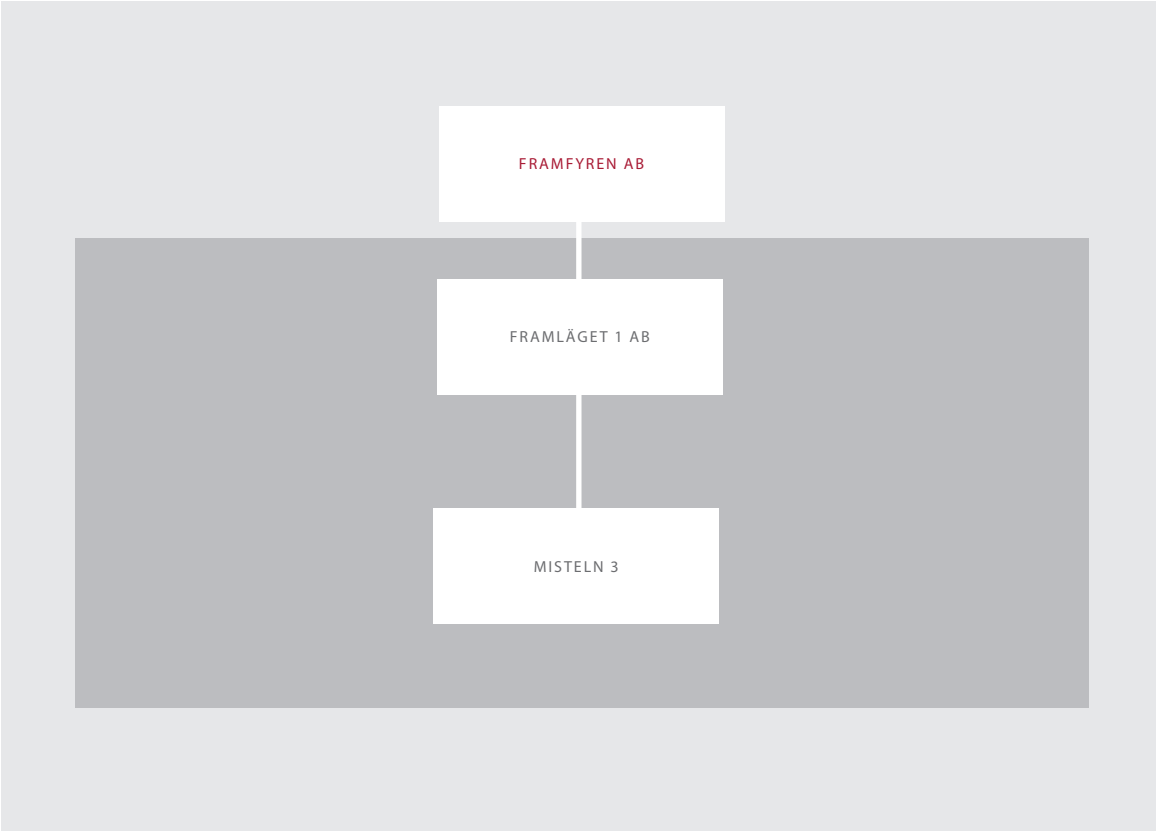
M: 070 488 85 12

E: Rasmus@rosengren.se

Transaktioner, bud och processen

Transaktionsstruktur

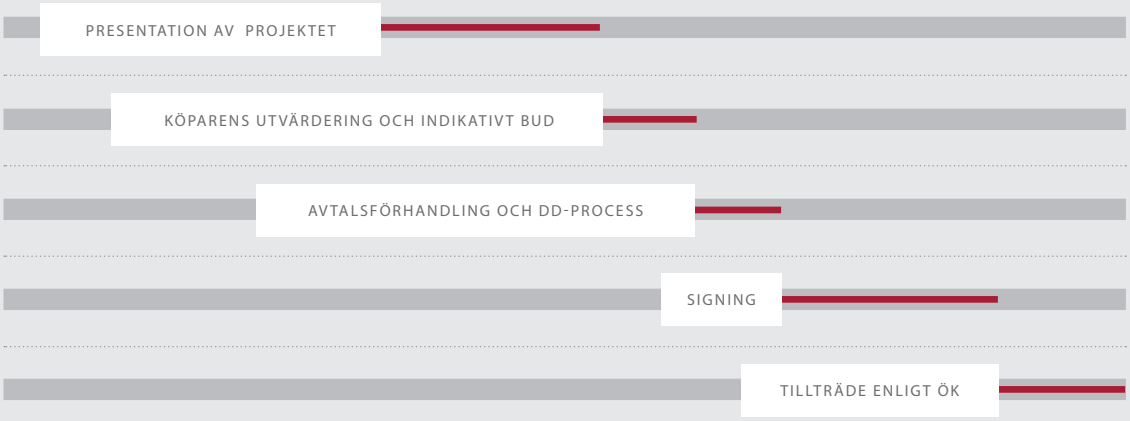
Fastigheten Misteln 3 ägs av Framläget 1 AB. Avyttringen av Fastigheten sker genom aktieöverlåtelse av samtliga aktier i Framläget 1 AB innehållande Fastigheten.



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. Ägarna förbehåller sig rätten att diskretionärt värdera inkomna indikativa bud, inneha fri prövningsrätt av budgivare 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 säljarna 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 RASMUS@ROSENGREN.SE
INDIKATIVA BUD UTVÄRDERAS LÖPANDE

Projektbeskrivning Misteln 3

Fastigheten och dess läge

Nu finns chansen att förvärva denna nyproducerade och påkostade bostadsfastighet i med centralt läge i Strängnäs.

Total uthyrningsbar area 1 490 kvm fördelat på 28 lägenheter. Det finns även 19 Parkeringsplatser.

Fastigheten innehas med äganderätt och har adress Stavlundsvägen13-15. Adressen ligger endast ett par minuter ifrån Strängnäs C. Området kallas för Aborreberget och har ett gott ryckte där folk gärna bor.

Byggnaderna på fastigheten färdigställdes 2023 med två huskropparflerbostadshus.

Byggnaderna är uppförda med investeringstöd vilken ger fördelen att man kan köpa detta med en intressant avkastning samtidigt som han har låga hyror. Det ger låg omflyttning och säkra intäkter. om 15 år kan man fritt sätta hyran vilket gör att värdet då ökar kraftigt.

Byggnaderna är uppförda med en hög teknisk standrad. Byggnaderna är försedda med både bergvärme och solceller. Vilket gör driften mycket kostnadseffektiv ihop med det energieffektiva byggnadskalet.
Förråd finns i anslutning till varje lgh.

Hyrorna är förhandlade med hyresgästföreningen. Detta i enlighet med bestämmelserna för investeringstöd.

Omsättningsgrad för befintliga hyresgäster bedöms komma att vara låg på grund av de låga hyrorna.

Hyresintäkter för 2023 uppgår till 2 397 tkr. Genomsnittlig hyresnivå är 1 602kr/kvm (2022).

Hyreshöjning kommer att ske 2024 enligt förhandling med Hyresgästföreningen. Höjningen bedöms bli ca 3 %.

Fastighetsbeteckning	Misteln 3 Strängnäs
Upplåtelseform	Äganderätt
Adress	Stavlundsvägen13-15
Fastighetsägare:	Framläget 1 AB
Huvudsaklig användning	Flerbostadshus
Inteckningar, tkr	41 000
Taxeringsvärde, tkr	-
Markareal, kvm	3 893
Taxerad yta, BOA	1490
Taxeringsenhet	321 - Hyreshusenhet,
Värdeår	2023

Projektekonomi
Intäkter och kostnader

Sammanställning
Hyresintäkter 12 mån

INTÄKTER	TKR	KR/ST/KVM	KVM /ANTAL	NOTERING
BOSTÄDER ENLIGT FÖRHANDLING	2397	1608	1490	
HYRA PARKERINGAR	57	3	19	
HÖJNING 2024 JANUARI	73			
TOTALA INTÄKTER	2527		1490	

Sammanställning
kostnader 12 mån

KOSTNADER	TKR	KR/KVM	NOTERING
TRAPPSTÄDNING/SNÖSKOTTNING	521	350	SCHABLON
TOTALA KOSTNADER	521	350	

Beräknat driftnetto: 2 006 tkr

Hyresgästlista

Objekt	Typ	Area	Årshyra	Kr/kvm	Månadshyra
Stavlundsvägen 13A	2 rum & kök	53	85 814 kr	1 619 kr	7 151 kr
1101	2 rum & kök	53	85 814 kr	1 619 kr	7 151 kr
1102	2 rum & kök	53	85 814 kr	1 933 kr	8 535 kr
Stavlundsvägen 13C	2 rum & kök	53	85 814 kr	1 288 kr	5 690 kr
Stavlundsvägen 13D	3 rum & kök	67	102 423 kr	1 281 kr	7 151 kr
1101	3 rum & kök	67	102 423 kr	1 281 kr	7 151 kr
1102	1 rum & kök	40	68 282 kr	2 145 kr	7 151 kr
Stavlundsvägen 13F	1 rum & kök	40	68 282 kr	2 145 kr	7 151 kr
Stavlundsvägen 13G	2 rum & kök	53	85 814 kr	1 933 kr	8 535 kr
1101	2 rum & kök	53	85 814 kr	1 288 kr	5 690 kr
1102	2 rum & kök	53	85 814 kr	1 619 kr	7 151 kr
Stavlundsvägen 13I	2 rum & kök	53	85 814 kr	1 619 kr	7 151 kr
Stavlundsvägen 15A	2 rum & kök	53	85 814 kr	1 619 kr	7 151 kr
1101	2 rum & kök	53	85 814 kr	1 288 kr	5 690 kr
1102	2 rum & kök	53	85 814 kr	1 619 kr	7 151 kr
Stavlundsvägen 15C	2 rum & kök	53	85 814 kr	1 933 kr	8 535 kr
Stavlundsvägen 15D	1 rum & kök	40	68 282 kr	1 707 kr	5 690 kr
1101	3 rum & kök	67	102 423 kr	1 281 kr	7 151 kr
1102	1 rum & kök	40	68 282 kr	2 561 kr	8 535 kr
Stavlundsvägen 15F	3 rum & kök	67	102 423 kr	1 281 kr	7 151 kr
Stavlundsvägen 15G	1 rum & kök	40	68 282 kr	2 145 kr	7 151 kr
1101	3 rum & kök	67	102 423 kr	1 019 kr	5 690 kr
1102	1 rum & kök	40	68 282 kr	2 145 kr	7 151 kr
Stavlundsvägen 15I	3 rum & kök	67	102 423 kr	1 529 kr	8 535 kr
Stavlundsvägen 15J	2 rum & kök	53	85 814 kr	1 288 kr	5 690 kr
1101	2 rum & kök	53	85 814 kr	1 619 kr	7 151 kr
1102	2 rum & kök	53	85 814 kr	1 933 kr	8 535 kr
Stavlundsvägen 15L	2 rum & kök	53	85 814 kr	1 619 kr	7 151 kr

Projektdata Misteln 3

Teknisk beskrivning

Sammanställning

Byggår	2023
Byggnadstyp	Flerbostadshus
Grund	Platta på mark
Stomme	Trä/ Betong element
Fasad	Trä/ målad
Fönster	3-glas
Tak	Betong tegel
Förråd	I anslutning till varje lgh
Tvättstugor	egna maskiner i lgh
OVK	2023
Hissar	Finns ej
Värme	Bergvärme/ solceller
Ventilation	Mekanisk frånluft
Energideklaration	42 kWh/m^2 (B)
Parkering	19 p-platser
Lägenheter	28
Sophantering	Kärl på gatan

Strängnäs

Allmänt

Strängnäs är en tätort i Södermanland och centralort i Strängnäs kommun i Södermanlands län.

Staden är belägen vid Mälarens södra strand, mellan Södertälje och Eskilstuna. Strängnäs har en lång och rik historia som viktig mötesplats.

Strängnäs har goda komunikationer med riksväg 55 och E20 men även med tågtrafik. Restiden till Stockholm C är under 1h.

Strängnäs befolkning består av 38 000 personer varav 20 000 i arbetsför ålder (16-64 år).

Det finns även ett rikt näringsliv med många små och stora företag. Pfizer har satsat stort i Strängnäs och förlagt en ny produktionsanläggning hit.

Andra stora arbetsgivare är Bileko Car Parts AB och Recipharm Strängnäs AB. Totalt finns 4 000 företag på orten. Många arbetar även i Stockholm, Eskilstuna och Södertälje men väljer att bo i natursköna Strängnäs.

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.

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