

STÅTLIG OCH REPRESENTATIV HYRESFASTIGHET
SALTSJÖBADENS KÖPINGSS KOMMUNHUS

BYVÄGEN 54 | NACKA



FREDEGÅRDS
GRUNDAT 1960



Fastigheten

STRIKT KONFIDENTIELLT

FÖRVARVSMÖJLIGHET

BYVÄGEN, NACKA



Nu ges möjligheten att förvärva Saltsjöbadens köpings kommunalhus - en ståtlig hyresfastighet om ca 775 m2 LOA + BOA.



Fastigheten är fullt uthyrd och består idag av lokaler samt en bostad.



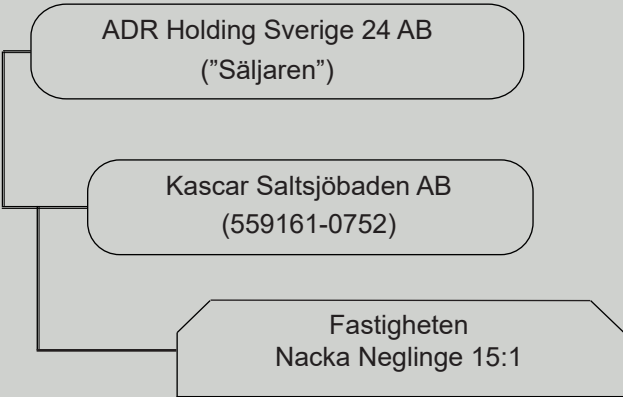
Strategiskt läge precis intill Saltsjöbadsleden, service, kommunikationer och handel.



Försäljningen genomförs såsom en bolagsöverlåtelse (AB). Bud ska mailas till Fredegårds kontaktpersoner omnämnda på nästa sida.



TRANSAKTIONSSTRUKTUR



© Fredegårds Fastighetsbyrå AB, 2025

Viktig information för spekulanter:

Detta prospekt är strikt konfidentiellt och får ej sändas vidare till annan utan skriftligt medgivande från Fredegårds, med undantag för eventuellt juridiskt ombud. Prospektet har sammanställts baserat på information från källor som Fredegårds eller Säljaren bedömer vara tillförlitlig. Varken Fredegårds eller Säljaren har fastställt att denna information är korrekt eller fullständig. Det åligger varje presumtiv köpare att utvärdera all fakta och säkerställa att denna är korrekt, om det anses vara väsentligt för ett förvärvsbeslut. Säljaren svarar endast för eventuella garantier som lämnas i det aktieöverlåtelseavtal som ingås med köparen. En köpare uppmanas att noggrant granska samtliga handlingar i DD-materialet före undertecknande av bindande avtal.



Fastigheten med vy mot Neglingeviden

FÖRSÄLJNINGSPROCESSEN

Fredegårds Fastighetsbyrå AB och Lars Fredegård har utsetts att agera exklusiv rådgivare i samband med försäljningen av samtliga aktier i Kascar Saltsjöbaden AB, org nr: 559161-0752. Bolaget är lagfaren ägare till fastigheten Nacka Neglinge 15:1.

Lämna besked inom 10 dagar om intresse finns. Ägaren får ej kontaktas utan skriftligt medgivande från Fredegårds. Ägaren förbehåller sig rätten att när som helst modifiera eller avbryta försäljningsprocessen. Oavsett skäl ska respektive intressent själv svara för eventuella kostnader som uppkommit. Ägaren förbehåller sig även rätten att avyttra bolaget före angiven buddag.

Bud ska mailas till nedanstående kontaktpersoner. Budet ska innehålla åsatt fastighetsvärde, eventuella villkor, önskat tillträdesdatum, finansieringsplan samt en kort presentation av köparen.

För tillgång till DD-materialet, maila erika@fredegard.se.

BASFAKTA

Fastighetsbeteckning	Nacka Neglinge 15:1
Adress	Byvägen 54, 133 34 Saltsjöbaden
Area	775 m² (Enligt hyresgästlista, LOA/BOA) 1 111 m² (Enligt taxeringsinformation)
Hyresintäkter	1,67 Mkr
Driftnetto	1,22 Mkr
Tomtareal	3 284 kvm
Upplåtelseform	Äganderätt
Taxeringsvärde	8 247 000 kr (Taxeringsår: 2022)
Typkod	321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler
Pantbrev	1 st om totalt 7 500 000 kr



Lars Fredegård
Reg. Fastighetsmäklare

0705 11 82 80
lars@fredegard.se



Erika Held
Transaktion I Ark SAR/MSA

0738 46 34 44
erika@fredegard.se



BESKRIVNING

Fastigheten på Byvägen 54 är uppförd på tidigt 30-tal och ritades av arkitekt Ture Ryberg. Huset byggdes strax intill Neglinge gård, vars västra gård revs i samband med bygget. En trevåningars tegelbyggnad i stram tjugotalsklassicism uppfördes på platsen.

Byggnaden var från början avsedd som Saltsjöbaden kommunal- och församlingshus mellan åren 1932 och 1970 och hade bekostats av finansmannen K.A. Wallenberg. En stentavla uppsatt på översta trapplanet påminner om detta.

”Denna stentavla uppsattes av Saltsjöbadens köping på bankdirektör K.A. Wallenbergs 80-årsdag såsom uttryck för samhällets tacksamhet till dess grundare och välgörare vars storartade frikostighet möjliggjort uppförandet av detta kommunal- och församlingshus.”

Fastigheten inrymde från början även en kyrksal, polisstation med arrestlokaler samt bibliotek. Det sista kommunsammanträdet hölls i december 1970. Därefter styrdes Saltsjöbaden från den nybildade Nacka kommun och det gamla kommunhuset hyrdes därefter ut till olika företag och såldes slutligen.

Idag disponeras fastigheten av en bostadshyresgäst samt tio stycken kontorshyresgäster. Bostaden är 91 m2 och lokalernas storlek varierar. Vidare finns två uthyrda förråd och ett kallgarage med två parkeringsplatser i egen byggnad på tomten. Arbete med uthyrning av ett vindsförråd om ca 140 m2 pågår.

DRIFTNETTOKALKYL			
	Area	Hyresvärde	Kr/m²
Intäkter			
Lokaler	684 m²	1 479 756 kr	2 163 kr
Bostad	91 m²	132 000 kr	1 451 kr
Kallgarage	24 m²	24 000 kr	1 600 kr
Förråd	22 m²	12 300 kr	559 kr
Parkering	4 st	24 000 kr	
Totalt (LOA, BOA)	775 m²	1 672 056 kr	2 157 kr
Kostnader			
Driftkostnader ¹		379 750 kr	490 kr
Fastighetsskatt ²		71 993 kr	93 kr
Totalt		451 743 kr	583 kr
Driftnetto		1 220 313 kr	1575 kr
1.	Driftkostnaderna är schablonberäknade och innefattar kostnader för värme, el, V/A, sophämtning, försäkring, snöröjning, städning och fastighetsskötsel. Förvaltnings- och undehållskostnader tillkommer.		
2.	Avser fastighetsskatt för lokalerna om 7 034 kr och för bostaden 1 653 kr (Tax. år 2022 taxeringsvärde 8 247 000 kr).		





Entrélobby



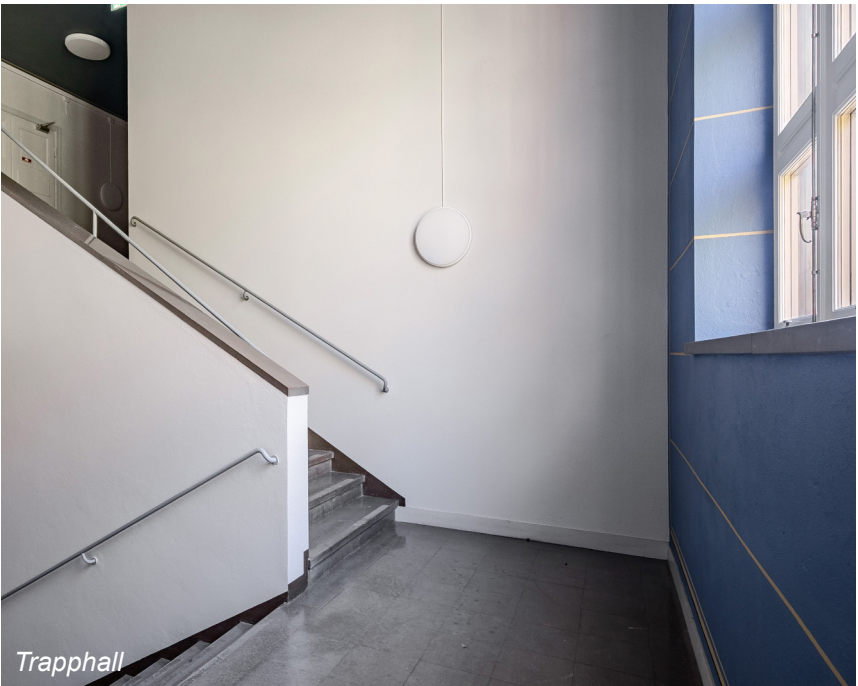
Trapphall vån 2



Trapphall vån 3



Entrélobby



Trapphall

UNDERHÅLLSÅTGÄRDER

Installation av bergvärmepump 2025. Investering om ca 1368 kkr. Energibesparing är beräknad till ca 112 MWh (Ingående energi 171 MWh, utgående 59 MWh, dvs beräknad energibesparing om 65%).

Renoveringar och uppgradering i kontorsutrymmen samt i övriga utrymmen successivt sedan fastighetsförvärv.

Enligt säljaren byttes samtliga fönsterglas ut och fönsterbågar samt karmar renoverades under 2021-2022.

TEKNISK BESKRIVNING

Byggår	Tidigt 1930-tal
Grundläggning	Betong på berggrund
Stomme	Tegel
Bjälklag	Tegel
Fasadmaterial	Tegel
Fönster	Treglasfönster, träkarmar
Yttertak material	Papp
Balkonger	Nej
Hiss	Nej
Fastighet, mark	Grusade gångar samt trappor i granit. En del planteringar, buskar och gräsytor.
Bredband (fiber)	Obenet
Energiklass	C (vid bergvärmeinstallation)
Ventilationssystem	FTX



Kontorsentré



Baksidan med kallgarage



Entréhall mot baksidan



Trapphall



Baksidan av byggnaden med ytterligare entré



Kallgarage, 2 st platser



Områdesvy mot Igelboda



Områdesvy mot Neglinge viken



Fasad mot öster

NÄROMRÅDET

Nacka ligger strax öster om Stockholm och är en expansiv och attraktiv kommun med närhet till naturen och havet. Det är en kommun som befinner sig i tillväxt och det finns ambitiösa planer för bostadsbyggande, utbyggnad av infrastrukturen samt utveckling av befintlig stadsmiljö.

Saltsjöbadsleden som leder ut till Neglinge och Saltsjöbaden är en kommunal motorväg. Saltsjöbanan via Neglinge station ger pendling in och ut från Stockholm.

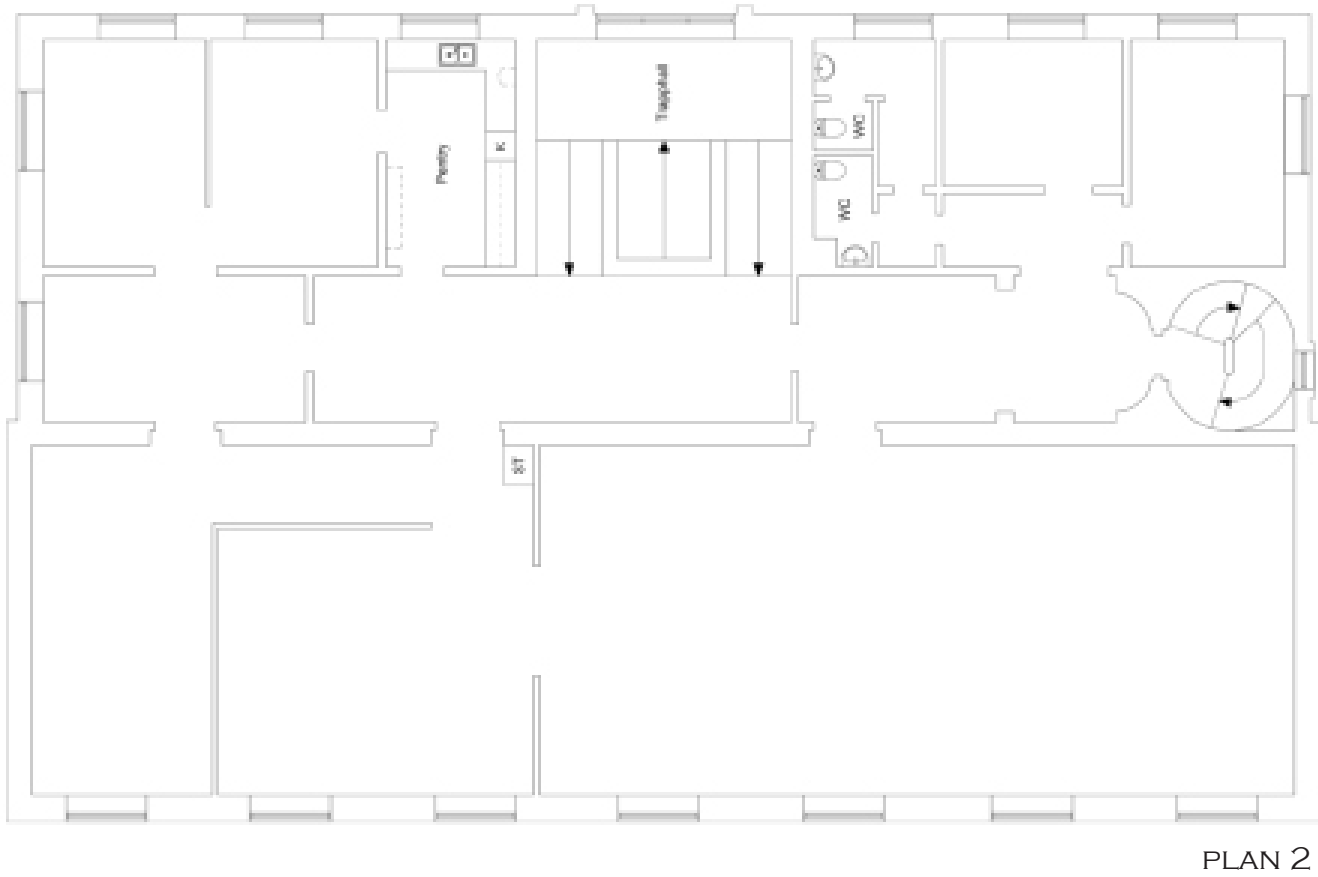
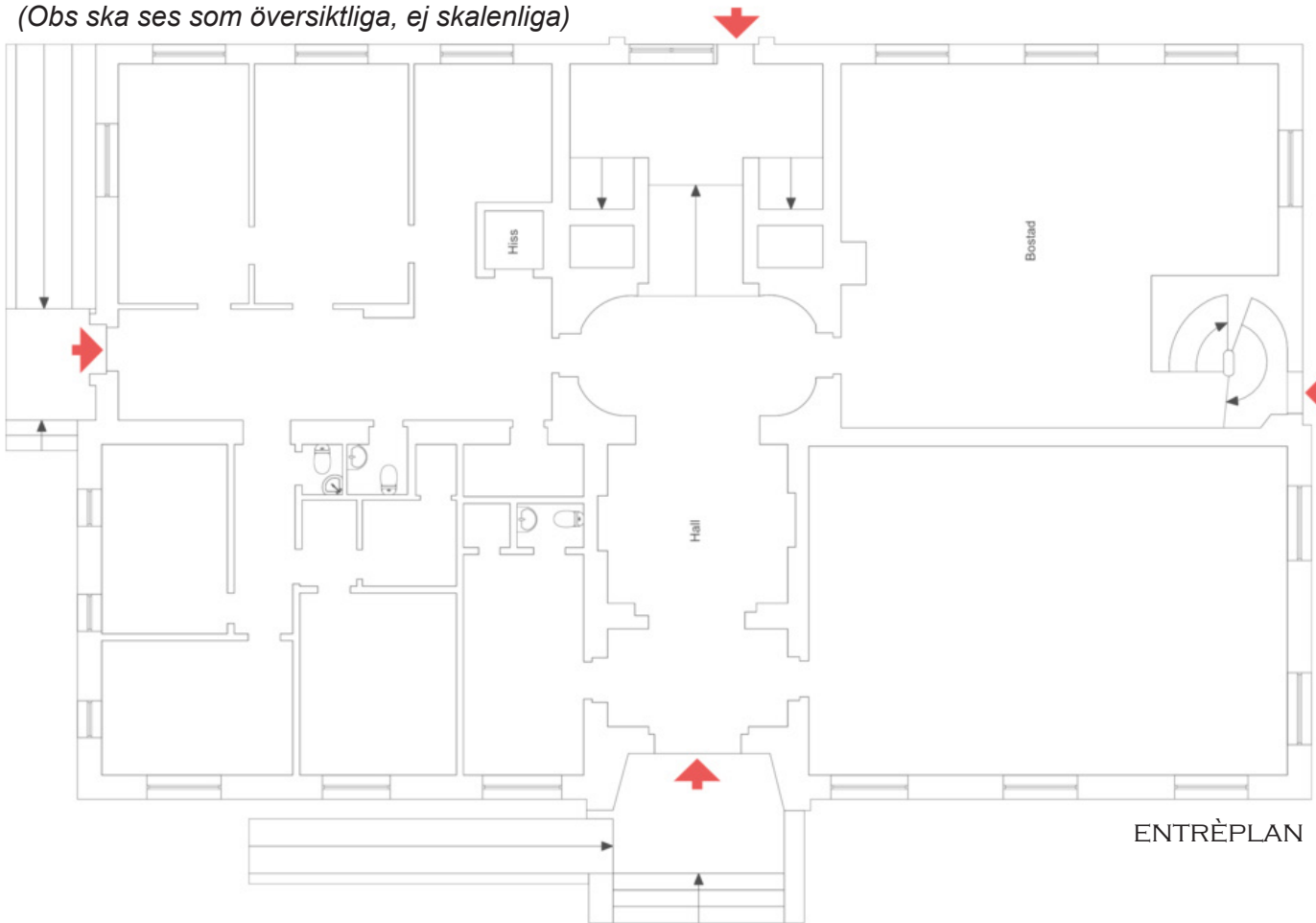
Namnet Neglinge kommer ursprungligen från en by med tre gårdar (Östergården, Mellangården och Västergården) som lydde under godset Erstavik. De omnämns första gången redan år 1369. Området var tidigare jord- och fiskarbygd och formades om när K.A. Wallenberg 1891 köpte marken för att skapa det som senare kom att bli Saltsjöbaden.

En viktig naturdel i fastighetens närområde är Neglinge viken (även kallad Neglingemaren), en vik som sträcker sig in från Baggensfjärden. Genom landhöjning och utfyllnad har delar förändrats och utvecklats över tid.

I fastighetens direkta närhet finns förutom bostäder även en vårdcentral, en förskola, en skola, en matbutik samt större ytor för diverse sportutövning.

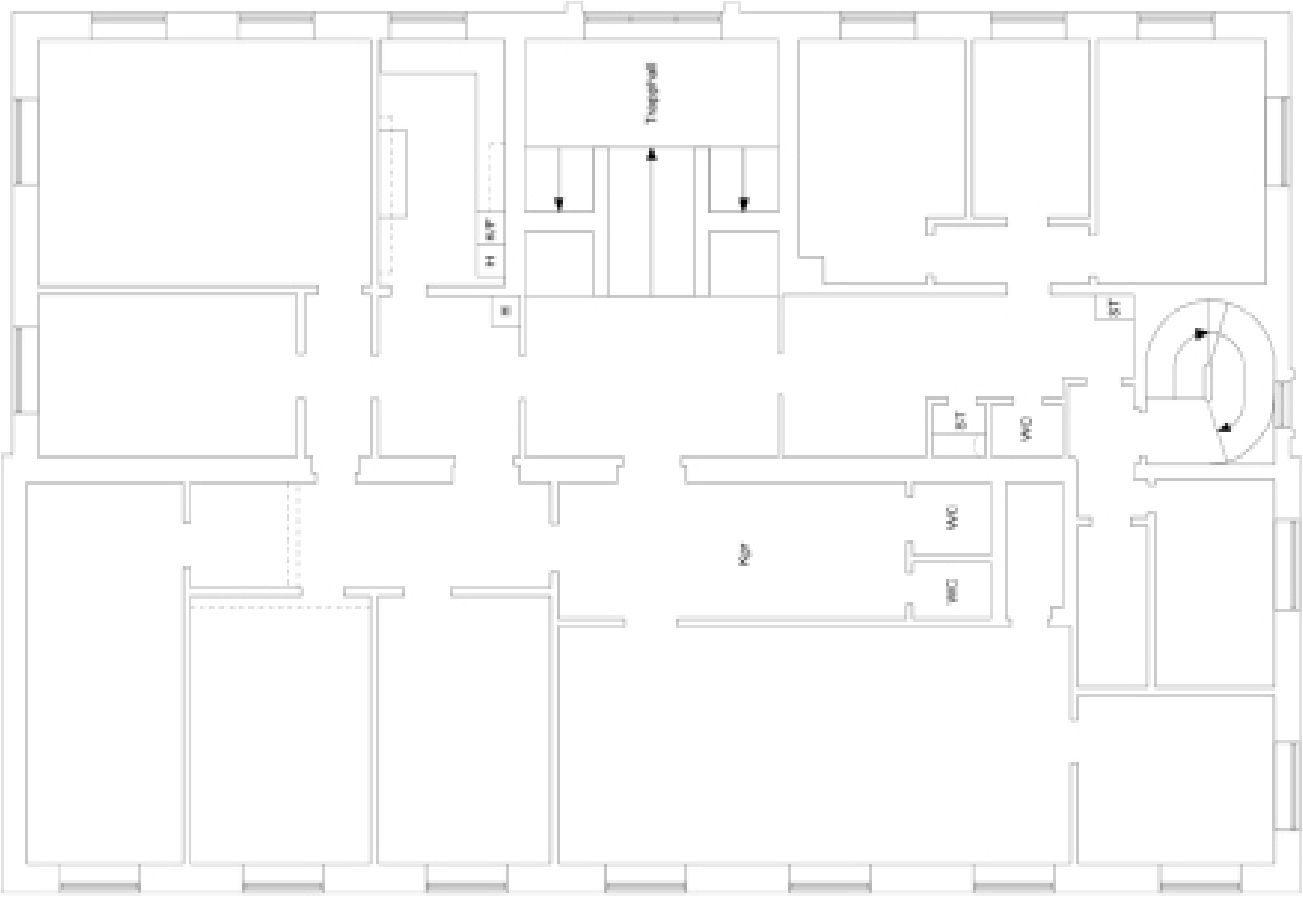
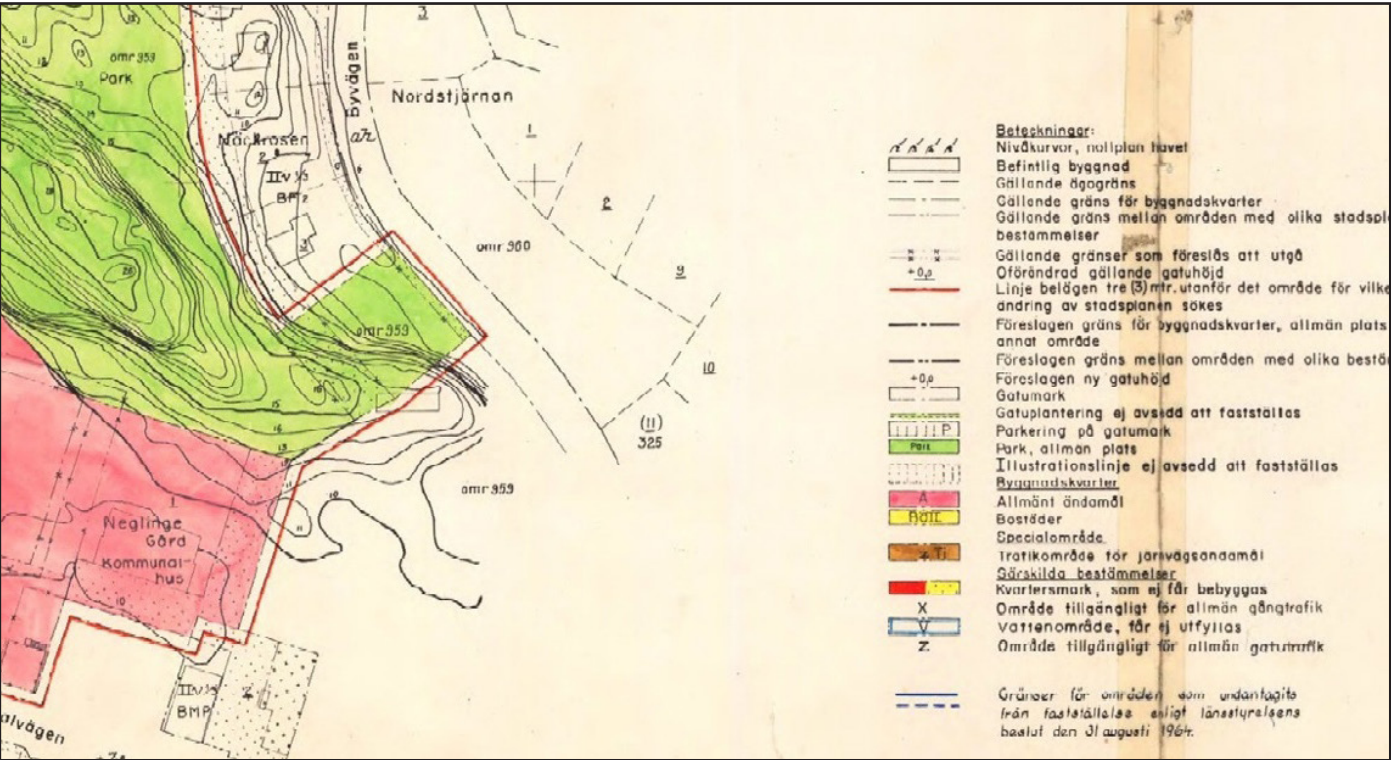
RITNINGAR

(Obs ska ses som översiktliga, ej skalenliga)



DETALJPLAN

Fastigheten omfattas av stadsplanen för del av Neglinge som godkändes 1963 och reviderades 1964. Planen medger A, allmänt ändamål.



PLAN 1



FREDEGÅRDS KOMMERSIELLA



Sedan 1960 har Fredegårds förmedlat ett stort antal hyresfastigheter, industrifastigheter och byggrätter i Stockholm. Under de senaste åren har vi genomfört c:a 95 lyckade transaktioner.

Vi har ett gediget kundregister och de eftersöker hyres-, industri- och kontorsfastigheter samt alla typer av byggrätter i Stockholm med omnejd.

Fredegårds är en av få heltäckande mäklarbyråer som förutom kommersiella fastigheter även förmedlar bostadsrätter, villor, sjöställen och gårdar inom och utanför tull.

Vi lämnar alltid referenser så att ni som kund ska känna er trygga med oss. Varmt välkomna att kontakta oss vid köp, försäljning, rådgivning eller värdering!

Ett urval av våra senaste förmedlingar nedan:

- Valhallavägen	Östermalm	1 500 kvm
- Bergsunds Strand	Södermalm	1 700 kvm
- Guldgränd	Södermalm	1 300 kvm
- Verkstadsgatan	Södermalm	1 700 kvm
- Skeppsbron	Gamla stan	3 100 kvm
- Stora Nygatan	Gamla stan	3 200 kvm
- Brahegatan	Östermalm	1 200 kvm
- Byggrätt	Gustavsberg	2 690 kvm
- Kommendörsgatan	Östermalm	1 800 kvm
- Klubbacken	Mälarhöjden	1 300 kvm
- Döbelnsgatan	Vasastan	2700 kvm
- John Ericssonsgatan	Kungsholmen	2500 kvm
- Byggrätt	Vallentuna	13 hk

Ansvarig mäklare

Lars Fredegård
Registrerad fastighetsmäklare

Mobil: 0735 11 82 80
E-post: lars@fredegard.se



Skeppsbron, Gamla stan



Valhallavägen, Östermalm

Extra kontakt

Erika Held
Transaktion Kommersiellt & Bostäder
Ark SAR/MSA

Mobil: 0738 46 34 44
E-post: erika@fredegard.se

FREDEGÅRDS
GRUNDAT 1960

Fredegårds Fastighetsbyrå AB | Grevgatan 12, 114 53 Stockholm | www.fredegard.se