

STÅTLIG OCH REPRESENTATIV HYRESFASTIGHET
SALTSJÖBADENS KÖPINGSS KOMMUNHUS

BYVÄGEN 54 | NACKA





Fastigheten

STRIKT KONFIDENTIELLT

FÖRVARVSMÖJLIGHET

BYVÄGEN, NACKA



Nu ges möjligheten att förvärva Saltsjöbadens köpings kommunalhus - en statlig hyresfastighet om ca 730 m² (LOA/BOA). Möjlighet till ytterligare utveckling bedöms vara goda.



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



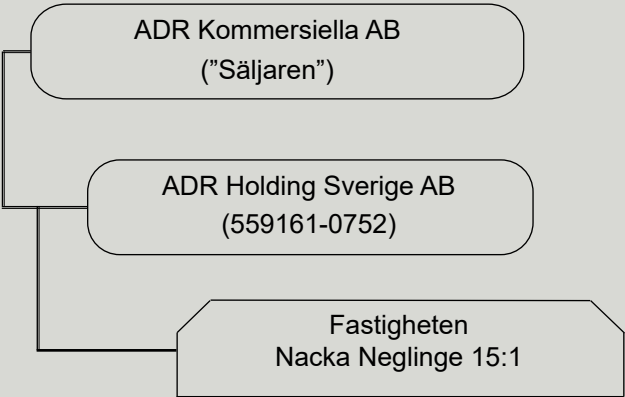
Strategiskt läge precis intill Saltsjöbadsleden, service, kommunikationer och handel.



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



TRANSAKTIONSSTRUKTUR



© Fredegårds Fastighetsbyrå AB, 2026

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 ADR Holding Sverige 24 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	730 m² (Enligt hyresgästlista, LOA/BOA) 1 111 m² (Enligt taxeringsinformation)
Hyresintäkter	1,74 Mkr
Driftnetto	1,42 Mkr
Tomtareal	3 284 kvm
Upplåtelseform	Äganderätt
Taxeringsvärde	6 958 000 kr (Taxeringsår: 2025)
Typkod	321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler
Pantbrev	2 st om totalt 12 500 000 kr



Lars Fredegård
Reg. Fastighetsmäklare

0705 11 82 80
lars@fredegard.se



Erika Held
Reg. Fastighetsmäklare
Ark SAR/MSA
0738 46 34 44
erika@fredegard.se



Fasad mot norr

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 ca 92 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.

Utöver de ytor som nyttjas i byggnaden idag bedöms det finnas goda möjligheter att utöka byggrätten då gällande detaljplan är mycket generös. Det finns även tomtyta kring huset som skulle kunna nyttjas till parkeringsytor eller dylikt om man så vill. Dialog med kommunen rekommenderas för mer information.

DRIFTNETTOKALKYL

	Area	Hyresvärde	Kr/m²
Intäkter			
Lokaler	638 m²	1 486 323 kr	2 330 kr
Bostad	92 m²	132 000 kr	1 435 kr
Kallgarage		24 000 kr	1 600 kr
Förråd, 2 st		12 300 kr	
Arrende förskolegård	485 m²	90 000 kr	186 kr
Totalt (LOA, BOA)	730 m²	1 744 623 kr	2390 kr
Kostnader			
Driftkostnader ¹		324 445 kr	346 kr
Fastighetsskatt ²		71 993 kr	99 kr
Totalt		324 445 kr	445 kr
Driftnetto		1 420 178 kr	1945 kr
1.	Driftkostnaderna innefattar kostnader för värme, el, V/A, sophämtning, försäkring, snöröjning, städning och fastighetsskötsel. Schablonberäknade. Förvaltnings- och underhållskostnader tillkommer.		
2.	Avser fastighetsskatt för lokalerna om 7 034 kr och för bostaden 1 653 kr (Tax. år 2022 taxeringsvärde 8 247 000 kr).		



Entréparti



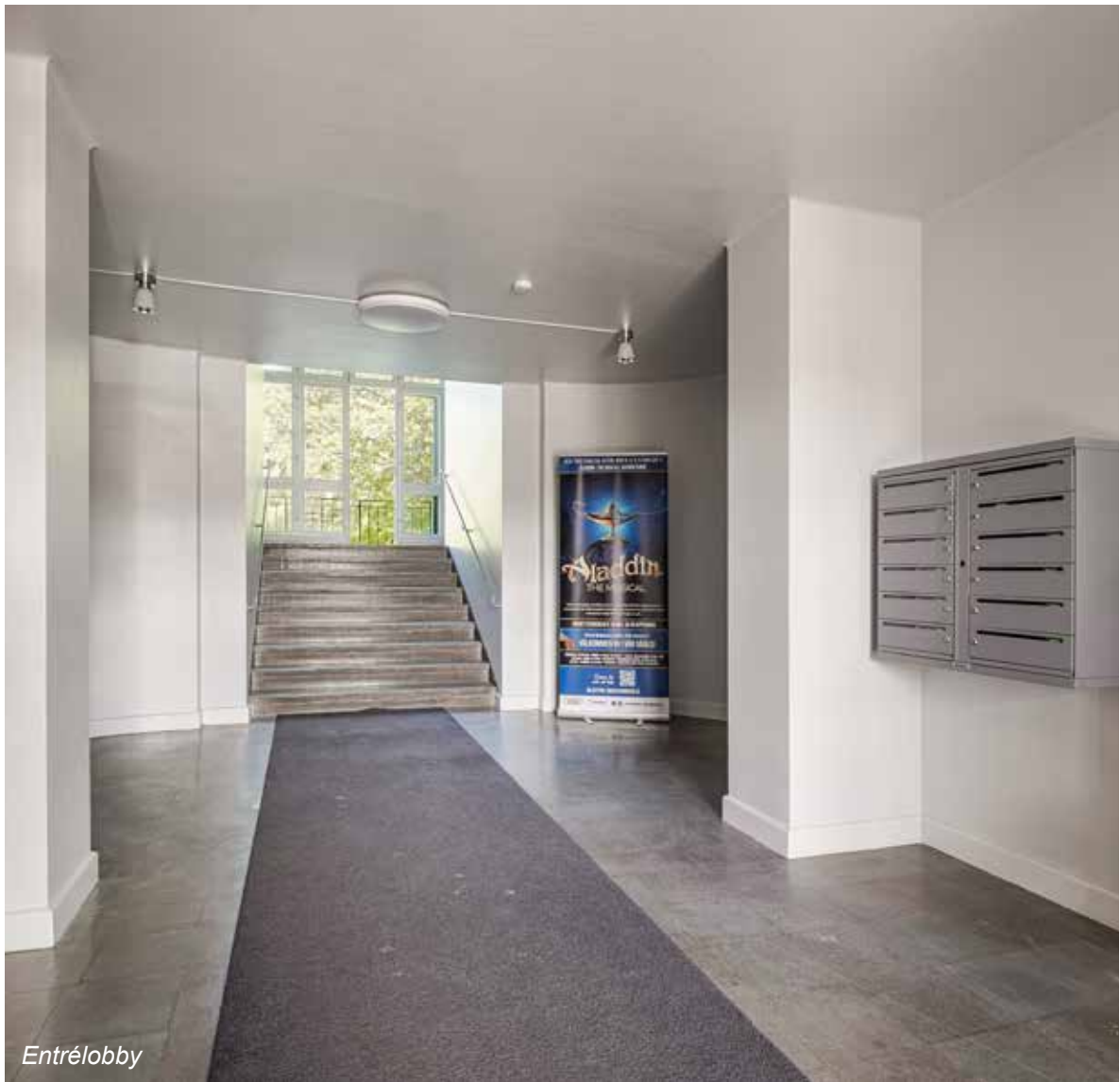
Entrélobby



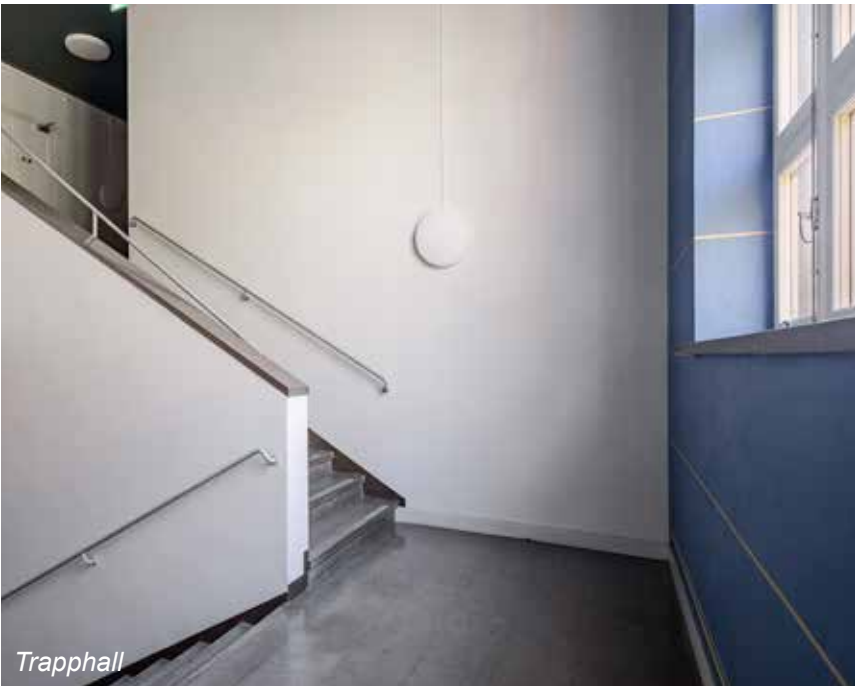
Trapphall vån 2



Trapphall vån 3



Entrélobby



Trapphall

UNDERHÅLLSÅTGÄRDER

Installation av bergvärmepump 2026.

Renoveringar och uppgradering i kontors-utrymmen samt i övriga utrymmen successivt sedan fastighetsförvärv.

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

Partiell uppgradering av stammar, genom relining, har utförts under 2026 pga vattenläcka i badrum på plan 2.

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	B
Ventilationssystem	FTX



Kontorsentré



Baksidan med kallgarage



Entréhall mot baksidan



Trapphall



Baksidan av byggnaden med ytterligare entré



Kallgarage, 2 st platser



Områdesvy mot Igelboda



Fasad mot öster



Områdesvy mot Neglinge viken

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.

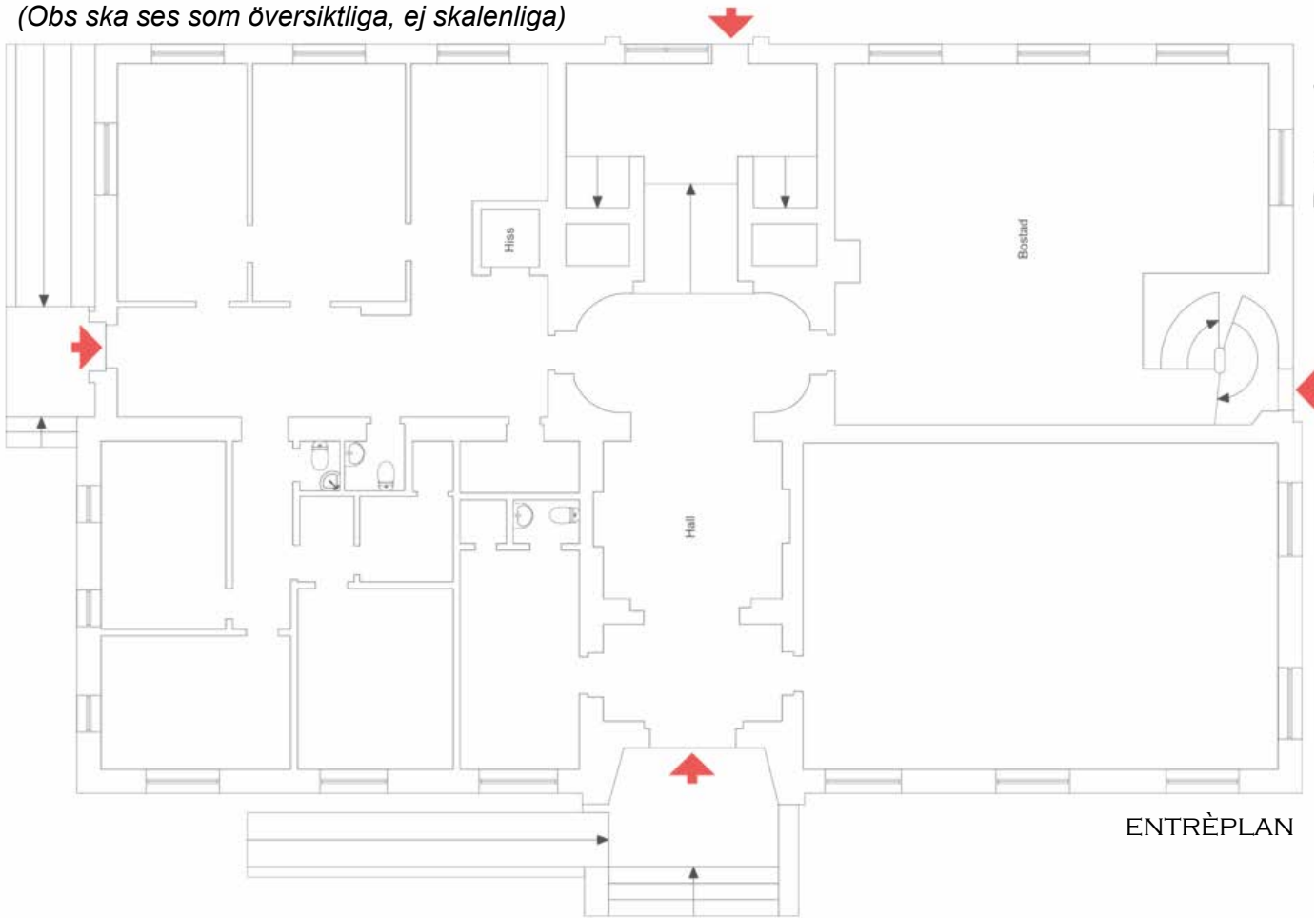
Namnet Neglinge kommer ursprungligen från en by med tre gårdar (Östergården, Mellangården och Västergården) som lydde under godset Erstavik. De omnämns första gången redan år 1369. Området var tidigare jord- och fiskarbygd och formades om när K.A. Wallenberg 1891 köpte marken för att skapa det som senare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

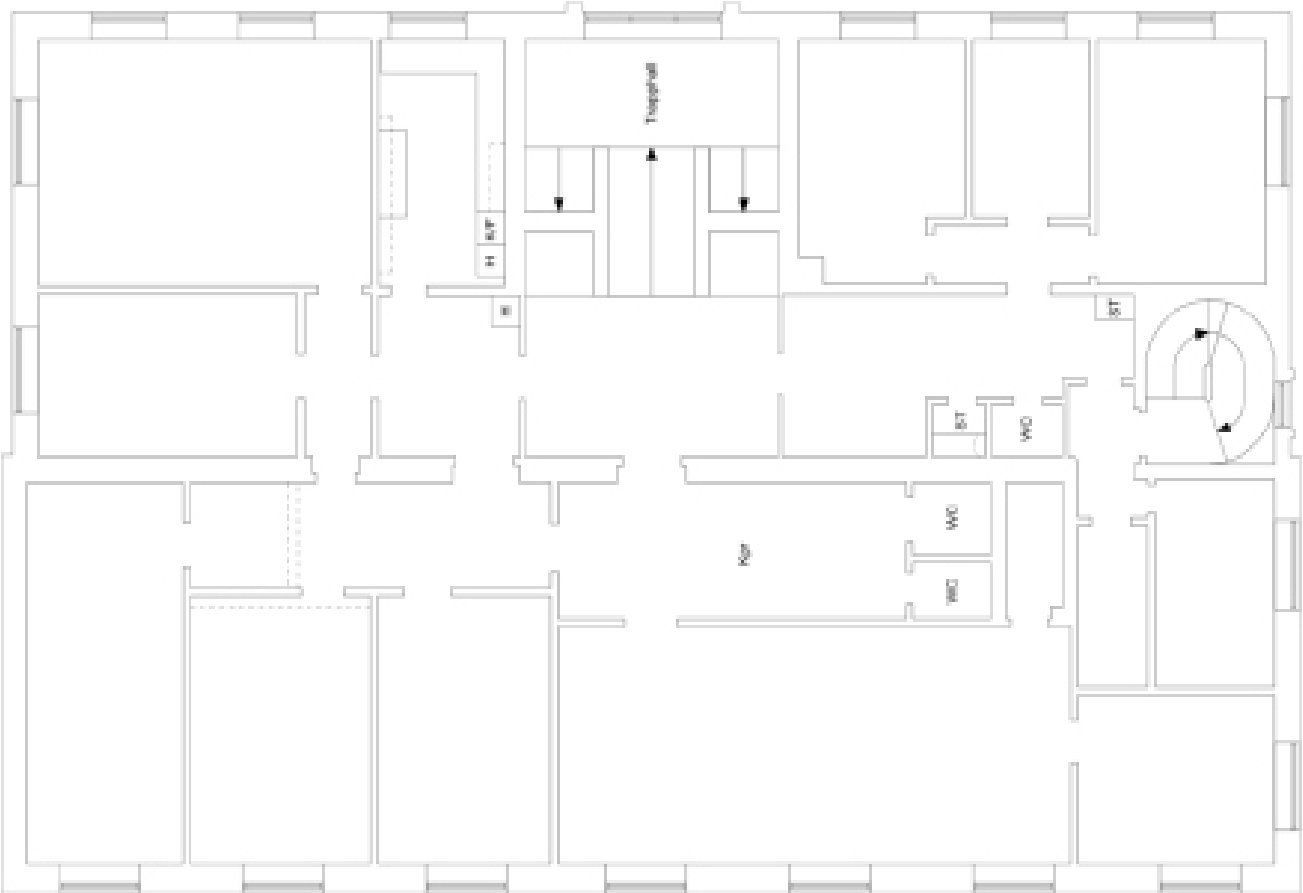
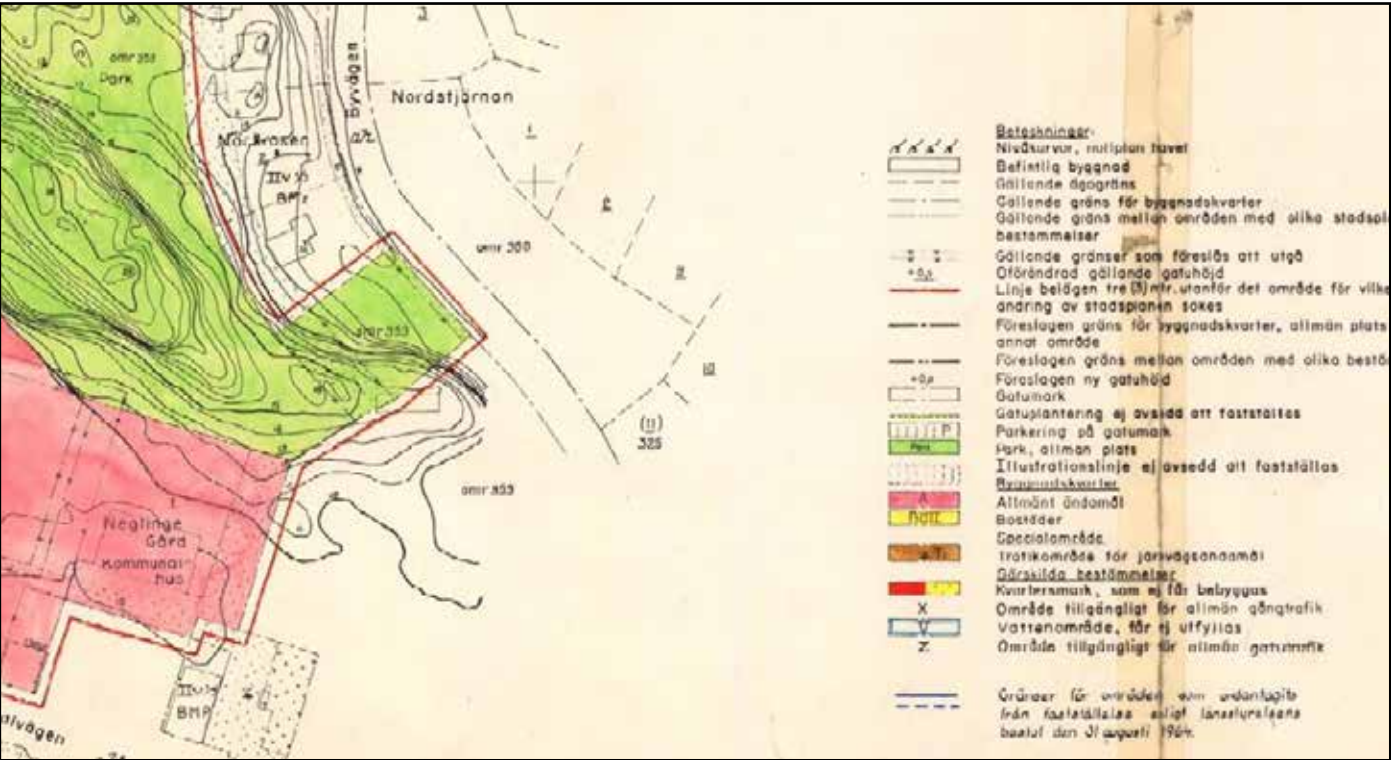
RITNINGAR

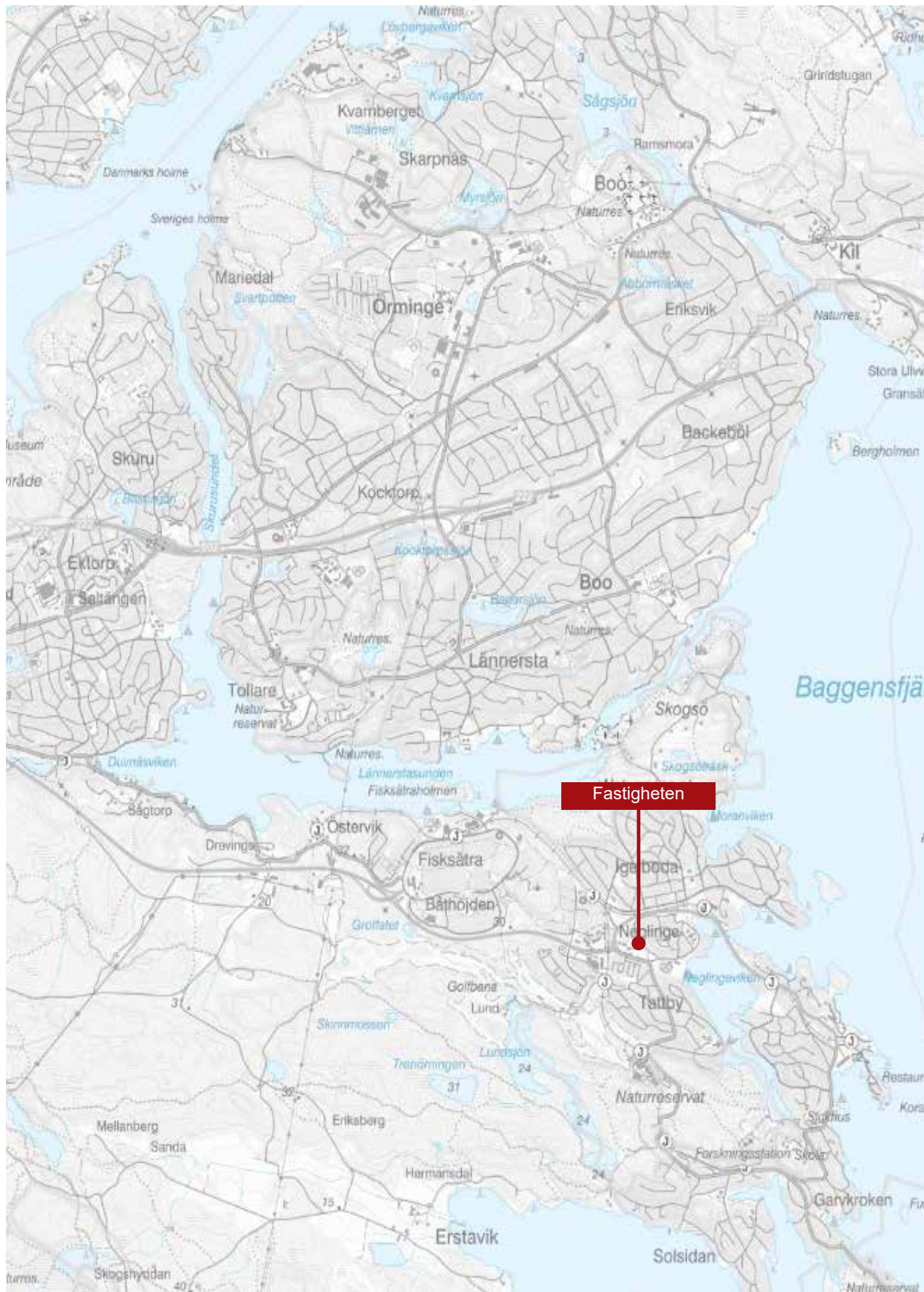
(Obs ska ses som översiktliga, ej skalenliga)



DETALJPLAN

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





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

Extra kontakt

Erika Held
Registrerad fastighetsmäklare
Ark SAR/MSA
Mobil: 0738 46 34 44
E-post: erika@fredegard.se



Skeppsbron, Gamla stan



Valhallavägen, Östermalm

FREDEGÅRDS
GRUNDAT 1960

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