

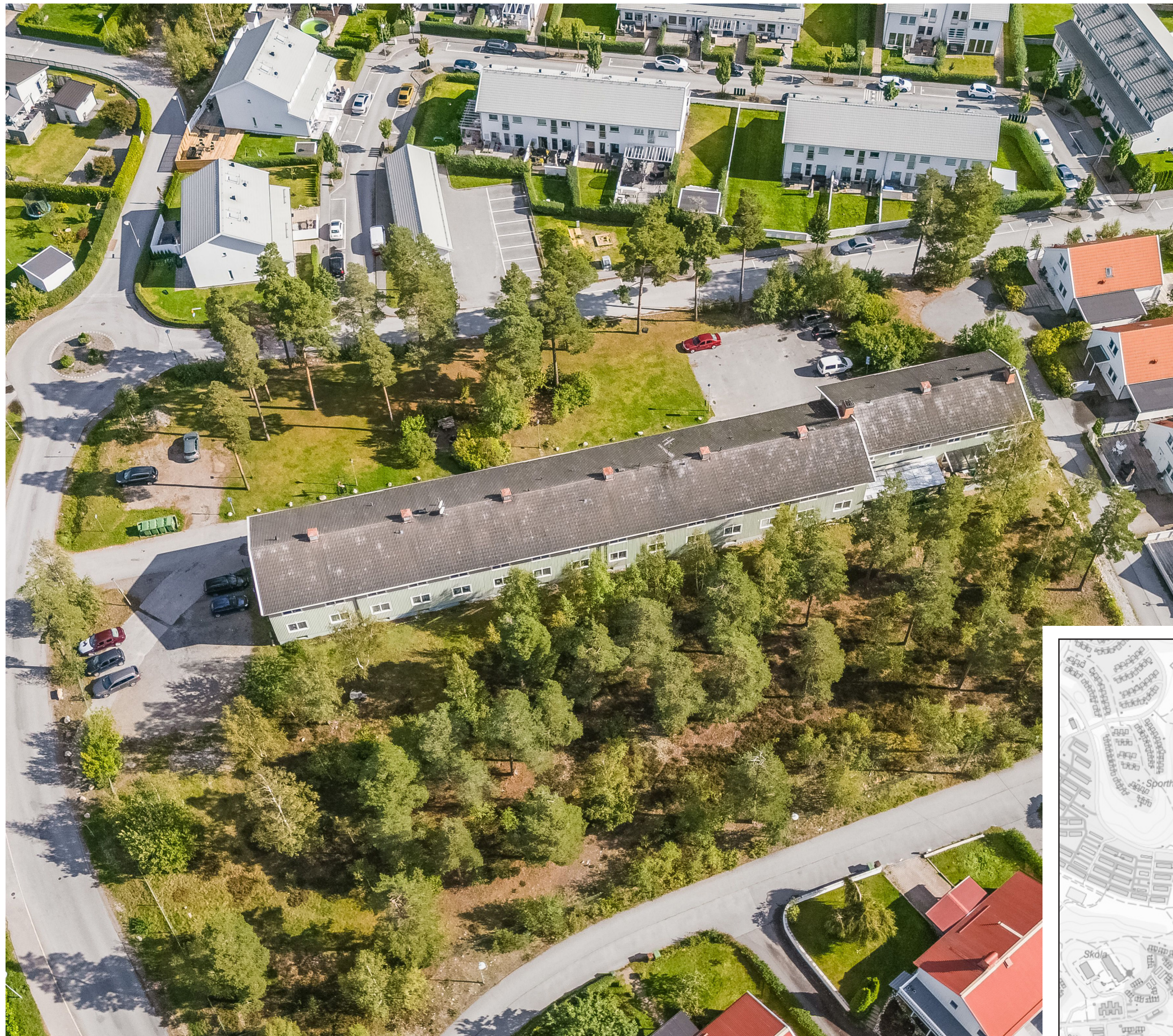
FÖRSÄLJNINGSPROSPEKT

CHARMIG HYRESFASTIGHET MED
21 LÄGENHETER SAMT OUTNYTTJAD
BYGGRÄTT OM C:A 960 M²

VATTENTORNSVÄGEN 26, 28, 30,32 | SALEM



FREDEGÅRDS
GRUNDAT 1960



STRIKT KONFIDENTIELLT

FÖRVARVSMÖJLIGHET

SÖDERBY PARK, SALEM



Nu ges möjligheten att förvärva en attraktivt belägen hyresfastighet om ca 1 561 m² med möjlighet till ytterligare exploatering om c:a 960 m².



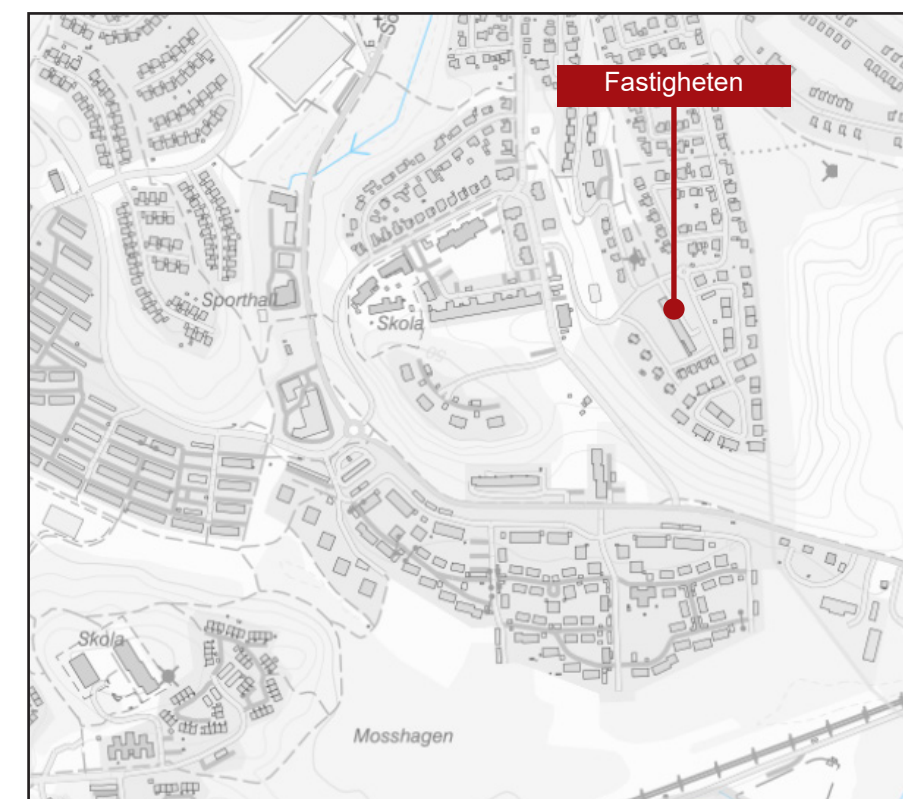
Byggnaden uppfördes på 40-talet och innehåller 21 st hyresbostäder i varierande storlekar, varav 1 st är vakant.



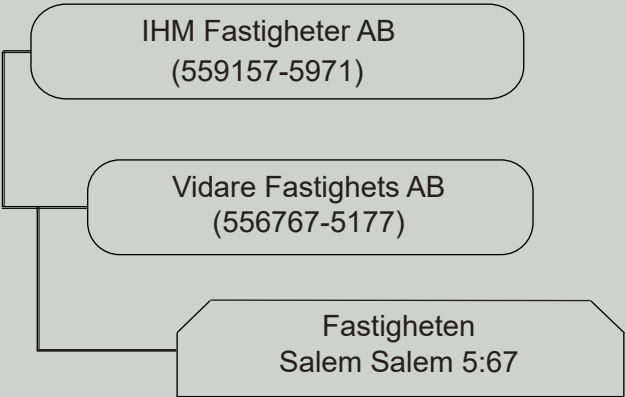
Attraktivt läge mitt i lugna familjevänliga Söderby park. Närhet till både natur, service och goda kommunikationer.



Bud ska mailas till Fredegårds kontaktpersoner som omnämns på nästa sida. Försäljning genomförs såsom en bolagsöverlåtelse (AB).



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.



FÖRSÄLJNINGSPROCESSEN

Fredegårds Fastighetsbyrå AB och Lars Fredegård har utsetts att agera exklusiv rådgivare i samband med försäljningen av samtliga aktier i Vidare Fastighets AB, org nr: 556767-5177. Bolaget är lagfaren ägare till fastigheten Salem Salem 5:67.

Lämna besked inom 10 dagar om intresse finns. Ägaren får ej kontaktas utan skriftligt medgivande från Fredegårds. Ägaren förhåller 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.



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

BASFAKTA

Fastighetsbeteckning	Salem Salem 5:67
Adress	Vattentornsvägen 26 m.fl
Area	1 561 m² (Enligt hyresgästlista) 1 593 m² (Enligt taxeringsinformation)
Hyresintäkter	2,13 Mkr
Driftnetto	1,47 Mkr
Tomtareal	8 610 kvm
Upplåtelseform	Äganderätt
Taxeringsvärde	20 863 000 kr (Taxeringsår: 2025)
Typkod	321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler



BESKRIVNING

Söderby park är ett område som utvecklas som bostadsområde med nya bostäder, men även med bevarad historisk bebyggelse. Söderby sjukhus invigdes 1910 och kom att bli landets största sanatorium och kommunens största arbetsplats. Allt efter att sjukhusverksamheten expanderade tillkom bostäder för de anställda.

Byggnaden på fastigheten Salem 5:67 är en av de som tillkom under 1960-talet som arbetarbostäder åt sjuksköterskor vid sjukhuset. Sjuksköterskehemmet uppfördes under samma period som de fyra intilliggande småhusen som fungerade som bostäder för sjukhusets underläkare. Arkitekturen återspeglar rådande stilidial med ett enkelt formspråk och fasader i dova ljusa kulörer.

Byggnaden är uppförd i lamellform med en sammanhängande huskropp i två våningar med källare och vind. Fönstren på fasaden är en-, två-, och tredelade. Bostäderna har franska, men även utkragande balkonger. Entrepartierna består av enkla skärmtak med konsoler och dörrar i ek med sidofönster. Takfoten är vitmålad trä med enkla synliga takfötter.Sadeltaket är vitt med grått tvåkupigt taktegel. På gavlarna finns nedgångar till källarplanet i form av trappor.

Den befintliga kvartersgatan ingår i fastigheten. Vägområdet är belastat med två gemensamhetsanläggningar, Petersberg GA:1 och Petersberg GA:2.

Utöver befintlig byggnad finns möjlighet till ytterligare exploatering inom fastigheten. En detaljplan är framtagen och vann laga kraft sommaren 2021. Detaljplanen medger ytterligare byggnation om c:a 840 m² BTA uppdelat i tre huskroppar och med fyra lägenheter i varje byggnad. Utöver detta finns ytterligare byggrätt för komplementbyggnad eller kontor om c:a 120 m² BTA.

DRIFTNETTOKALKYL			
	Area	Hyresvärde	Kr/m²
<i>Intäkter</i>			
21 st lägenheter	1 561 m²	2 128 702 kr	1 364 kr
(intäkt för frd tillkommer)			
Totalt	1 561 m²	2 128 702 kr	1 364 kr
<i>Kostnader</i>			
Driftkostnader ¹		533 315 kr	390 kr
Löpande underhåll		66 244 kr	48 kr
Fastighetsskatt ²		62 589 kr	46 kr
Summa		662 148 kr	484 kr
Driftnetto		1 466 554 kr	939 kr
1 Driftkostnaderna (enligt uppgifter från fastighetsägaren) innefattar kostnader för fjärrvärme, el, V/A, sophämtning, försäkring, snöröjning, städning och fastighetsskötsel. Förvaltnings- och underhållskostnader tillkommer.			
2 Avser fastighetsavgift för bostäderna om 62 589 kr.			





Källargång



Trapphus Vän 1



Entréparti



Trapphus vän 2



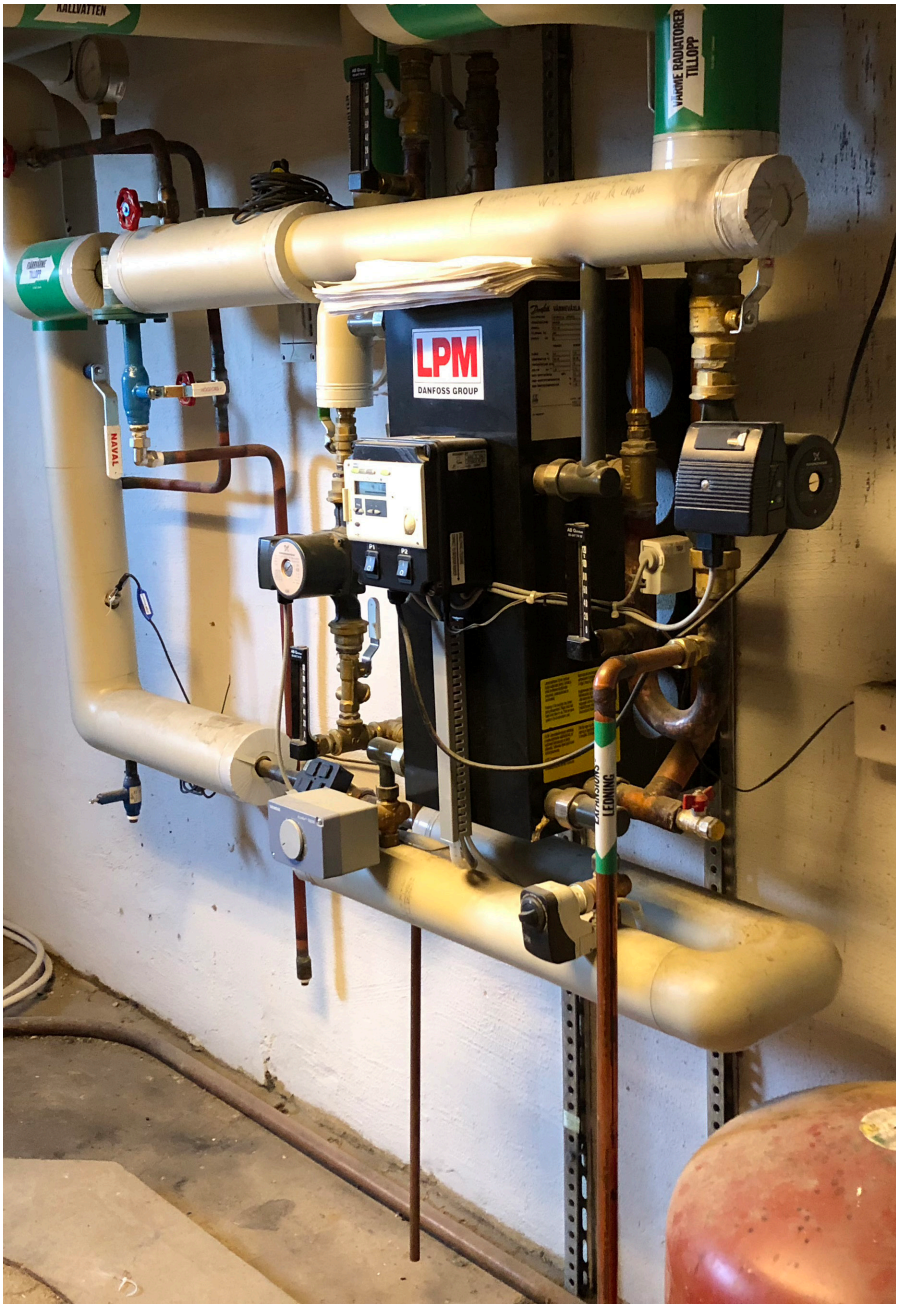
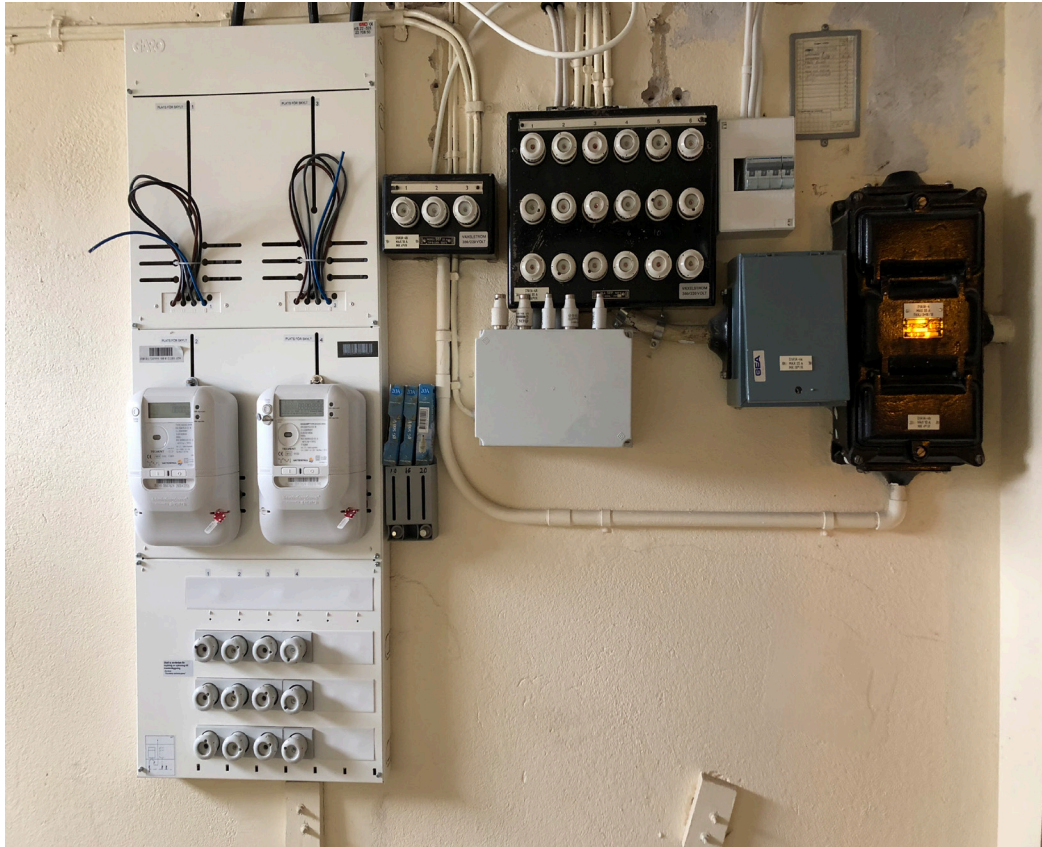
Trapphus entréplan

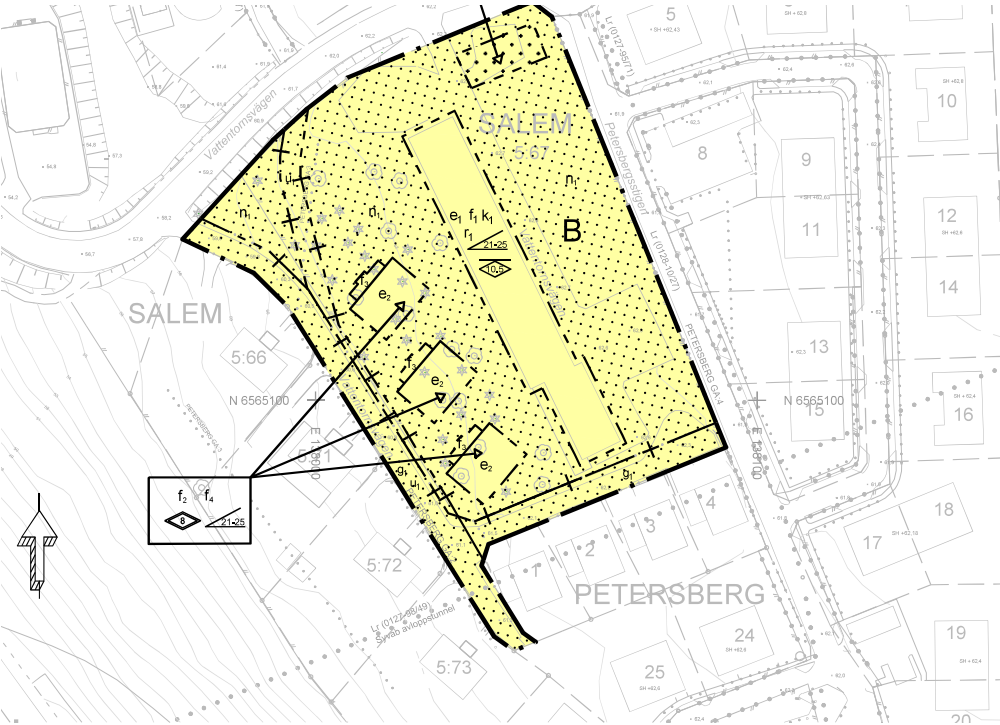
UNDERHÅLLSÅTGÄRDER

2018 - 2019	Byte fasadpanel samt vindpapp, byte av samtliga lägenhetsfönster samt balkongdörrar.
	Byggt om lokal till ytterligare tre bostäder.
	Reparerat grundsockel samt målning.
	Skanova indragning av fiber.
2018-2025	Löpande underhåll och uppgradering av standard i lägenheterna. Separat lista på åtgärder finns i DD-rum.

TEKNISK BESKRIVNING

Byggår	1967
Grundläggning	Betong på berggrund
Stomme	Trä
Fasadmaterial	Trä, stående lockpanel i
Fönster	Tvåglasfönster, träkarmar
Yttertak material	Taktegel
Balkonger	Sinuskorrugerad plåt, svarta smidesräcken och mattgaller
Hiss	Nej, 4 st trapphus
Mark	Naturmark, uteplatser samt parkeringsytor, sopkärl etc
Förråd	I källarplan
Tvättstuga	I källarplan
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk frånluft





Egenskapsgräns
Administrativ gräns
Administrativ och eigenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN
Kvartermark 4 kap 5 § 3

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK
Bebyggandets omfattning

Största exploateringen är 900 kvadratmeter byggnadsarea. 4 kap 11 § 1
Största exploateringen är 140 kvadratmeter byggnadsarea. 4 kap 11 § 1
Största exploateringen är 120 kvadratmeter byggnadsarea. 4 kap 11 § 1

Marken får inte förses med byggnad. 4 kap 11 § 1
Marken får endast förses med komplementbyggnad och kontor. Högst totalhöjd är 5 meter. 4 kap 11 § 1

Högsta nockhöjd är 10,5 meter. 4 kap 11 § 1
Högsta totalhöjd är 8 meter. 4 kap 11 § 1
Takvinkeln får vara mellan 21 och 25 grader. 4 kap 11 § 1

Uttomning
Endast flerbostadshus får uppföras. 4 kap 10 § 1
Tak ska utformas med sadeltak. Taktäckning ska vara av rött tegel. Fasaderna ska vara av ständigt träpanel. Fasaderna ska utformas i olika ljusa kulörer enligt ursprunglig bebyggelse inom området. 4 kap 10 § 1

Endast trappor med tillhörande avsatser får uppföras. Trappor ska utformas i trä. Räckerna ska utformas med träribbor med en genomsnittlig på minst 50 procent. 4 kap 10 § 1

Balkong får inte finnas. 4 kap 10 § 1

Rivningsförbud
Byggnad får inte rivas. 4 kap 10 § 4

Varsamhet
Befintlig byggnadsvolym och takutformning ska bevaras. Taktäckning ska vara av tegel. Fasaderna ska vara av ständigt träpanel. Listverk och andra fasaddekorationer ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning. Fönster ska till form, material, inredning och proportioner bibehållas till sin utformning. Balkongens utformning och omfattning ska bibehållas. 4 kap 10 § 2

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
Genomförandetid
Genomförandetiden är 5 år. 4 kap 21 §

Ändrad lovplikt
Bygglövs krävs även för alla bygglovsbefriade åtgärder. 4 kap 15 § 1

Markreservat
Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. 4 kap 6 §

Gemensamhetsanläggning
Markreservat för gemensamhetsanläggning. 4 kap 18 §

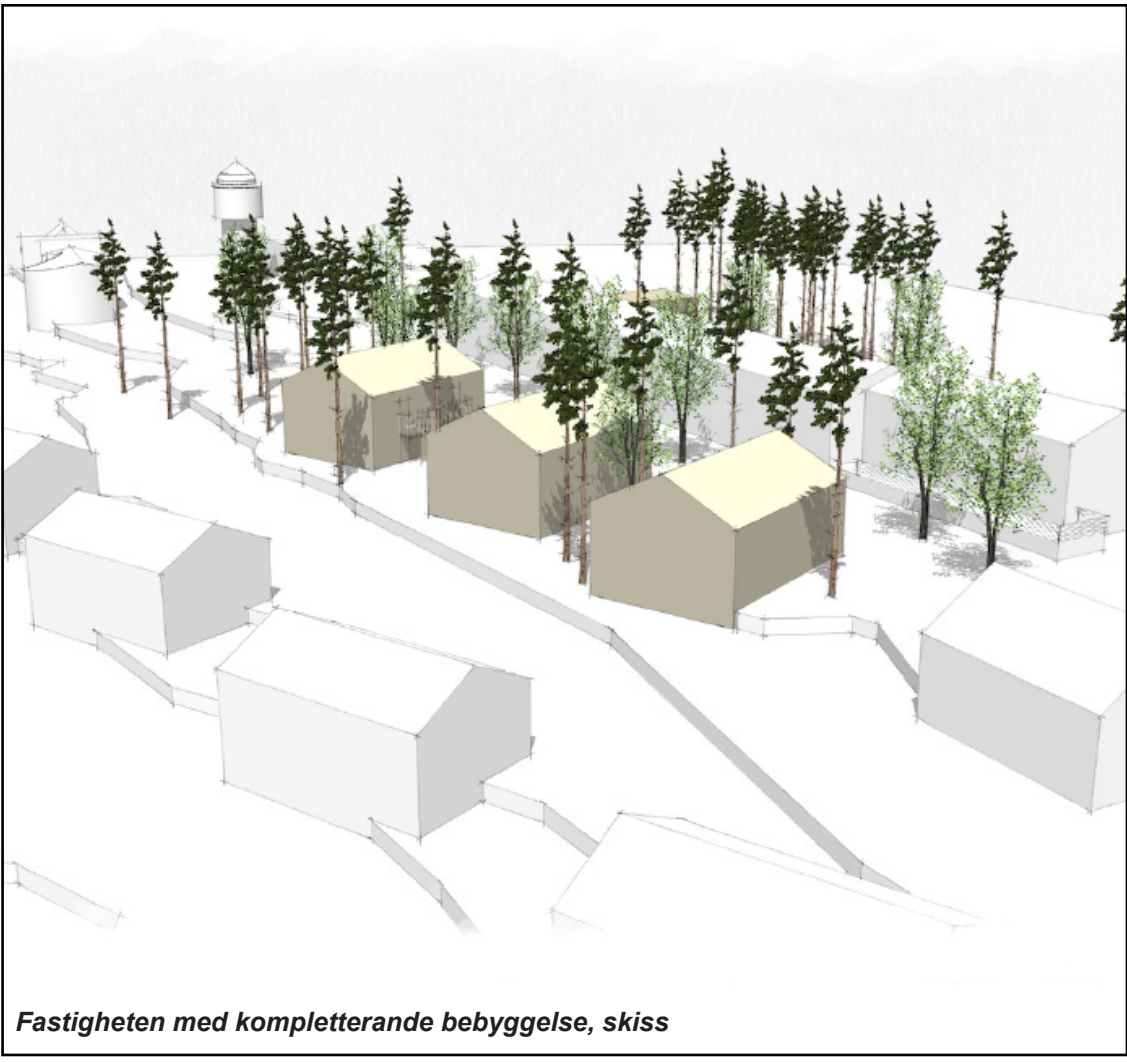
GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Gränspunkt, inmätt eller beräknad
- Kvarterstraktsgräns
- Fastighetsgräns
- Registernummer för fastighet med traktamn
- Registernummer för fastighet med kvartersnamn
- Byggnad i allmänhet
- Slätt
- Enstaka träd
- Dike
- Rättshet

==== Gångbana
==== Väg
Höjdukurva (1 meters ekvidistans)
Osäker höjdukurva
Gällande höjd
Koordinatsystem: Swebref 99 18 00
Höjdsystem: RH 2000
Grundkarta med fastighetsredovisning
upprättad i augusti 2020
Niclas Åretne

UPPLYSNING
FORNLÄMNINGAR
Om fornlämning påträffas under arbets gång ska arbetet i enlighet med 2 kap. 10 § kulturmiljölagen omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet hos Länsstyrelsen.

Till planen hör:		☒ Planbeskrivning	☒ Granskningsutlåtande
☐ Planprogram	☐ Miljökonsekvensbeskrivning	☒ Fastighetsförteckning	☐ Genomförandeprogram
☐ Samrådsredogörelse	☐ Samrådsredogörelse	☐ Illustration	☐ Illustration
Detaljplan för			
Salem 5:67			
Salems kommun	Stockholms län	Beslutsdatum	Instans
LAGA KRAFT		Godkännande	BoM
Dnr: PEX/2018:8		Godkännande	KS
Upprättad 2020-08-24	Reviderad	Antagande	KF
Johanna Henningsson		2020-12-10	Laga kraft
Planarkitekt		2021-05-02	





Fastigheten från öster



Fastigheten från väster



Fastigheten från norr

OMRÅDET SÖDERBY PARK

Bostadsformerna är blandade med bostadsrätter i den ombyggda sanatoriebyggnaden, flerbostadshus i de äldre träbyggnaderna samt nybyggda villor.

Arkitektmässigt finns en balans mellan att bevara karaktären från äldre byggnader och att införa modern bostadsbebyggelse med varierade fasadmaterial såsom glas, trä och färgtoner som harmoniserar med den äldre miljön.

Inom området finns offentlig service såsom förskola, skola, äldreboende samt frisör och restaurang.

En nyanlagd lekplats samt utegym finns för de boende i området och Garnuddens friluftsområde nås inom en kilometers gångavstånd.

Salems centrum ligger på behändigt avstånd och nås på 5 minuter med buss, cykel eller bil. Busshållplatsen ligger 250 meter från Vattentornsvägen 26. I centrum finns all behövlig närservice såsom vårdcentral, bibliotek, kommunhus, caféer, restauranger och matbutiker.

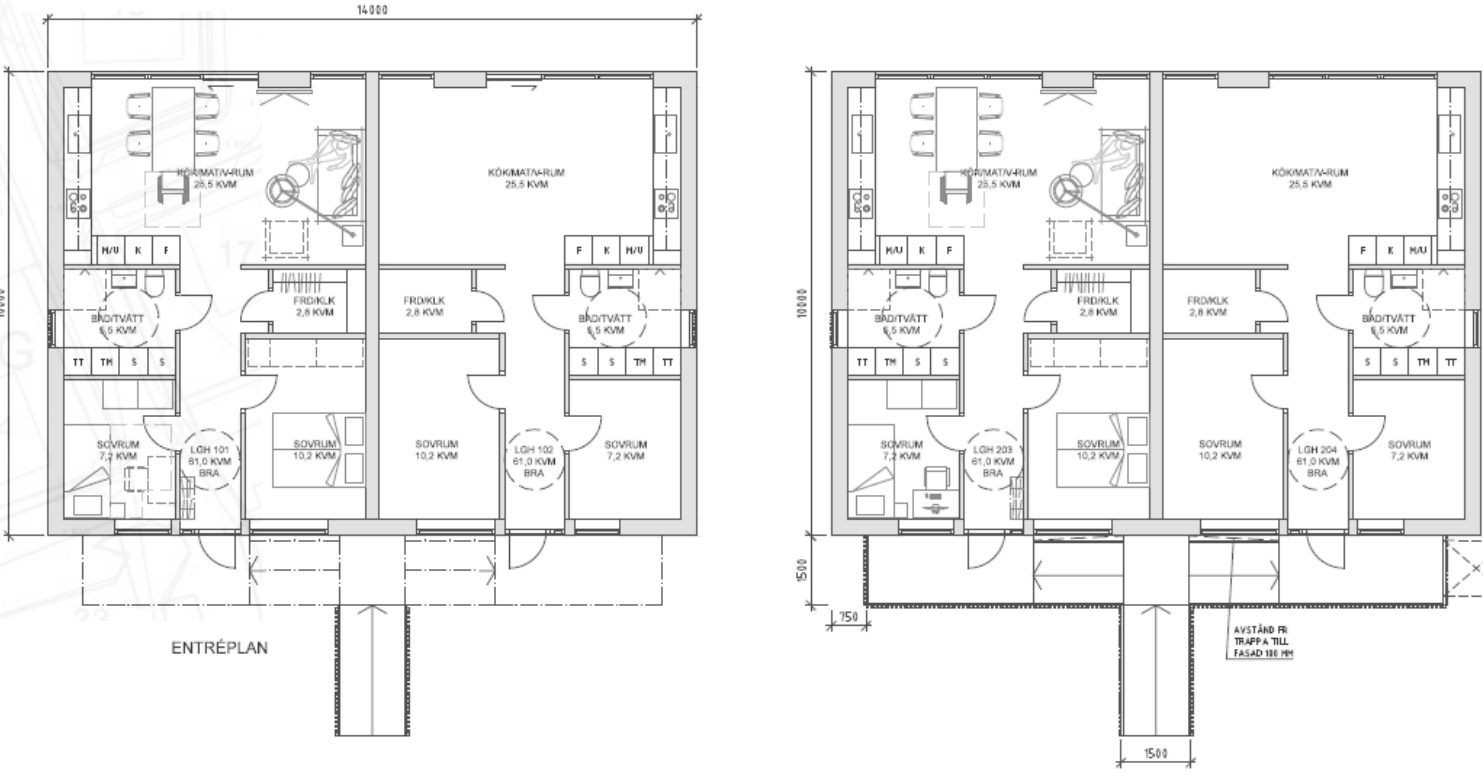
SKISSER NY KOMPLETTERANDE BEBYGGELSE



Förslag på situationsplan



Förslag på kompletterande bebyggelse, ovan och nedan, fasader och planer



Enligt gällande detaljplan (Salem 5:67, 83-21) kan den tillkommande exploateringen bestå av tre fristående flerbostadshus med en totalhöjd om 8 meter samt en komplementbyggnad med högsta totalhöjd om 5 meter. Tillkommande yta c:a 960 m².

Den nya bebyggelsen kan enligt detaljplanen ansluta till det kommunala vatten- och avloppssystemet. Mer information kring gällande detaljplan kan hämtas hos Salems kommun samt i DD-rummet.

Bygglov för dessa har tidigare sökts av fastighetsägaren och beviljats, dock har startbeskedet gått ut så ny ansökan behöver skickas in och prövas på nytt.



YTOR	
BYA:	140,00 KVM
BTA, ENTRÉPLAN:	140,00 KVM
BTA, ÖVRE PLAN:	140,00 KVM
BTA, TOTALT:	280,00 KVM

BOAREA PER LGH	
BOA, ENTRÉPLAN:	60,00 KVM
BOA, ÖVRE PLAN:	60,00 KVM



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