

HYRESFASTIGHET MED LAGAKRAFTVUNNEN DETALJPLAN  
SAMT BYGGLOV FÖR YTTERLIGARE UTVECKLING

BADSTRANDSVÄGEN 14 | STORA ESSINGEN | STOCKHOLM





STRIKT KONFIDENTIELLT

## FÖRVARVSMÖJLIGHET BADSTRANDSVÄGEN 14



Nu ges möjligheten att förvärva en hyresfastighet om 426 m<sup>2</sup> BOA med möjlighet till ytterligare utveckling om ca 296 m<sup>2</sup> BOA. Total yta vid utveckling ca 722 m<sup>2</sup> BOA.



Fastigheten är fullt uthyrd och består idag av 9 st bostäder, varav 5 st utan besittningsskydd.



Strategiskt läge mitt på Stora Essingen med närhet till service, kommunikationer och handel.



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



## TRANSAKTIONSSTRUKTUR

Pelarestaden Bykkaret 3 i Stockholm AB  
(org.nr 556987-1154)

Fastigheten  
Stockholm Bykkaret 3

© 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 mot sydost, entréparti

## FÖRSÄLJNINGSPROCESSEN

Fredegårds Fastighetsbyrå AB och Lars Fredegård har utsetts att agera exklusiv rådgivare i samband med försäljningen av samtliga aktier i Pelarestaden Bykkaret 3 i Stockholm AB, org nr: 556987-1154. Bolaget är lagfaren ägare till fastigheten Stockholm Bykkaret 3.

**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.



Lars Fredegård  
Fastighetsmäklare

0705 11 82 80  
lars@fredegard.se



Erika Held  
Projektledare I Ark SAR/MSA

0738 46 34 44  
erika@fredegard.se

## BASFAKTA

Fastighetsbeteckning	Stockholm Bykkaret 3
Adress	Badstrandsvägen 14, 112 65 Stockholm
Area	426 m <sup>2</sup> (Enligt hyresgästlista, BOA) 426 m <sup>2</sup> (Enligt taxeringsinformation)
Hyresintäkter	834 Tkr
Driftnetto	501 Tkr
Tomtareal	858 kvm
Upplåtelseform	Äganderätt
Taxeringsvärde	15 907 000 kr (Taxeringsår: 2022)
Typkod	320 Hyreshusenhet, bostäder
Pantbrev	11 st om totalt 9 500 000 kr
Bokfört värde	9,1 Mkr
Skattemässigt restvärde	9,1 Mkr



Fasad mot sydost

## BESKRIVNING

Fastigheten på Badstrandvägen 14 är uppförd 1947. Badstrandsvägen är ett av huvudstråken genom Stora Essingen. Bebyggelsen längs med gatan har blandad karaktär med villor och flerbostadshus av lamelltyp.

Byggnaden är gulklassificerad av Stadsmuseet. Det är den lägsta klassificeringen och innebär att fastigheten har bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller visst kulturhistoriskt värde. Kulturhistoriska värdet utgörs framförallt av välbevarade karaktärsdrag såsom slätputsade fasader, flackt sadeltak, fasaddetaljer som omfattningar i natursten vid entréerna, burspråk samt balkonger med lätt konisk form.

Fastigheten består idag av 9 st bostäder varav 5 st utan besittningsskydd samt 1 st uthyrd i andrahand.

Detaljplan för ny tillbyggnad vann laga kraft 2024 och bygglov är beviljat för om- och tillbyggnad av flerbostadshuset. Befintlig byggnad består av 426 m<sup>2</sup> BOA och utvecklingsförslaget innehåller åtta nya lägenheter om totalt 296 m<sup>2</sup>. De nya bostäderna kommer använda samma entré som befintlig byggnad och placeras i vinkel. Antal våningar och höjd på tillbyggnaden anpassas till befintlig byggnad.

Detaljplan, bygglov samt i övrigt relevanta handlingar kring tillbyggnaden återfinns i DD-materialet.

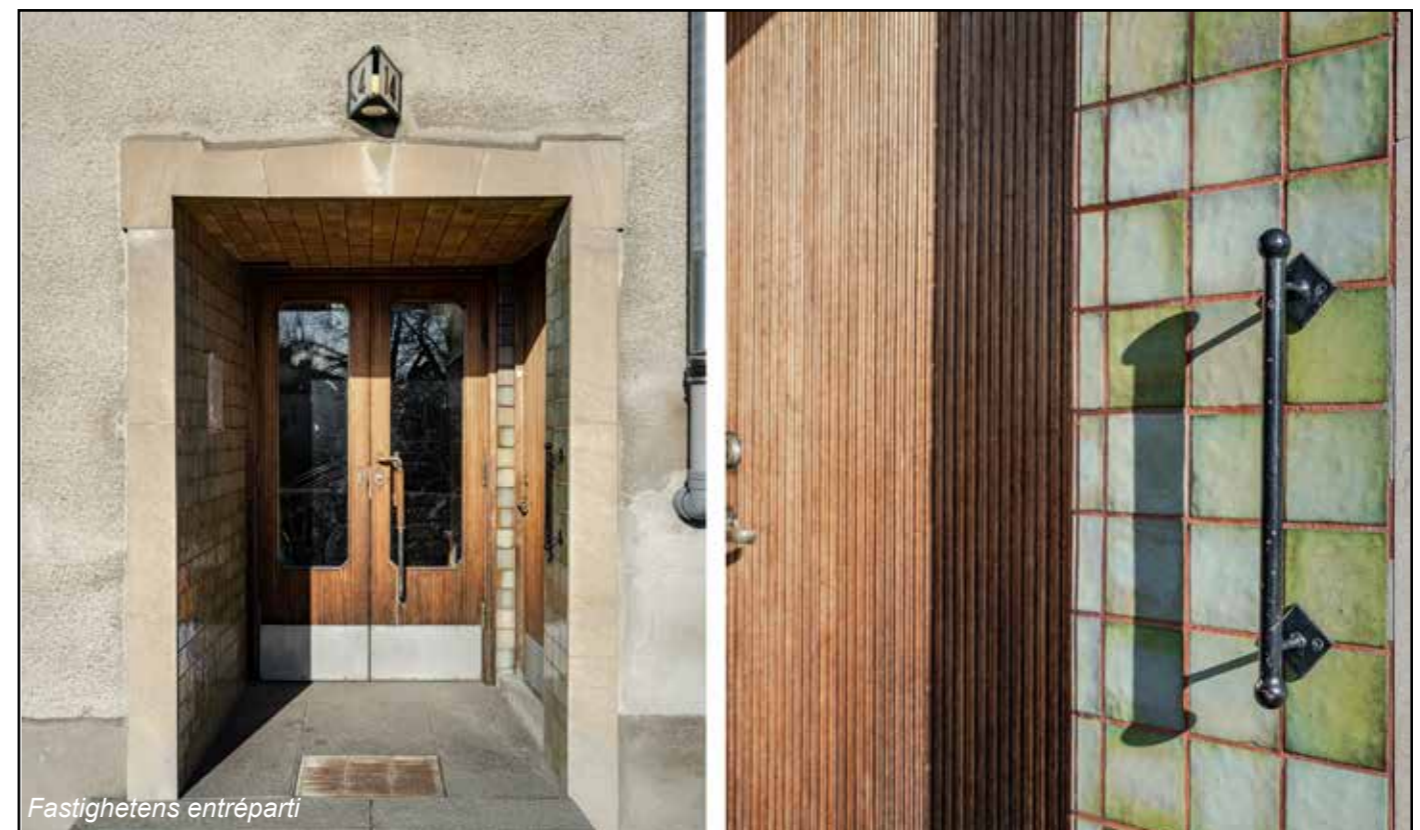
## DRIFTNETTOKALKYL

	Area	Hyresvärde	Kr/m <sup>2</sup>
<b>Intäkter</b>			
Bostad (BOA)	426 m <sup>2</sup>	833 765 kr	1 957 kr
<b>Kostnader</b>			
Driftkostnader <sup>1</sup>		317 766 kr	746 kr
Fastighetsskatt <sup>2</sup>		14 670 kr	34 kr
<b>Totalt</b>		<b>332 436 kr</b>	<b>780 kr</b>

**Driftnetto 501 329 kr 217 kr/m<sup>2</sup>**

Officiellt nr	Hyresvärdens nr	Plan	kvm		Månadshyra	Årshyra	Hyreshöjning	Höjning	Ny månads hyra 2026	Ny årshyra 2026
					2 025	2 025			hyra 2026	2026
1001	lgh 1	Plan 0	66	3 rok	7 539	90 468	3,6%	3 257	7 810	93 725
1103	Lgh 2	Plan 1	76	4 rok	10 000	120 000	3,6%	4 320	10 360	124 320
1102	Lgh 3	Plan 1	24	1 rokvr	6 000	72 000	3,6%	2 592	6 216	74 592
1101	Lgh 5	Plan 1	50	2 rok	5 897	70 764	3,6%	2 548	6 109	73 312
1201	Lgh 5	Plan 2	50	2 rok	9 000	108 000	3,6%	3 888	9 324	111 888
1202	lgh 6	Plan 2	76	4 rok	8 384	100 608	3,6%	3 622	8 686	104 230
1203	lgh 7	Plan 2	24	1 rokvr	7 241	86 892	3,6%	3 128	7 502	90 020
1301	lgh 8	Plan 3	30	1 rok	6 684	80 208	3,6%	2 887	6 925	83 095
1302	Lgh 9	Plan 3	30	1 rokvr	6 321	75 852	3,6%	2 731	6 549	78 583
			<b>426</b>		<b>67 066</b>	<b>804 792</b>			<b>69 480</b>	<b>833 765</b>

1. Driftkostnaderna innefattar kostnader för värme, el, V/A, sophämtning, försäkring, snöröjning, städning och fastighetsskötsel. Förvaltnings- och underhållskostnader tillkommer.
2. Avser fastighetsskatt för tax. år 2022 taxeringsvärde 15 907 000



Fastighetens entréparti



Trapphus vån 3



Trapphus vån 2



Tvättstuga



Trapphus entréplan

## TEKNISK BESKRIVNING

Byggår	1947
Grundläggning	Betong på berggrund
Stomme	Konstruktionsbetong
Bjälklag	Konstruktionsbetong
Sockel	Betong
Fasadmaterial	Sannolikt lättbetong, puts
Fönster	Tvåglasfönster, träbågar
Yttertak material	Betongtakpannor
Balkonger	Plåtskärmar, betong
Hiss	Nej
Trapphus	Naturstengolv, smides räcken, målade väggar och tak
Fastighet, mark	Grusade gångar samt trappor i granit. En del planteringar, buskar och gräsytor
Energiklass	G (oljepanna)
Ventilationssystem	Självdreg

Byggnaden är i behov av renovering.  
Uppskattade underhålls- och tillbyggnads-  
kostnader återfinns i DD-materialet.



Exempel lägenhetsstandard, hall



Badrum



Vardagsrum



Vardagsrum



Kök



Områdesvy mot sydväst



Fasad mot sydost



Områdesvy mot nordost

## NÄROMRÅDET

Stora Essingen är en grön och vattennära ö i västra Stockholm, belägen i Mälaren mellan Kungsholmen och Bromma. Trots sitt centrala läge upplevs området som lugnt och småskaligt, nästan som en egen liten stad i staden. Här präglas miljön av närheten till vattnet, med strandpromenader, bryggor och småbåtshamnar som löper runt stora delar av ön.

Bebyggelsen består till stor del av flerbiljshus från 1930- till 1950-talen, vilket ger området en tydlig funkiskaraktär, kompletterad med nyare bostadshus. Gatorna är relativt stillsamma och kantas av träd och grönområden. Det lilla centrumet rymmer mataffär, café och viss service, vilket förstärker känslan av närhet och lokal gemenskap.

Runt ön finns flera badplatser och parker, och många Essingebor använder strandstråken för promenader, löpning eller en kvällstur vid vattnet. Sommartid märks en nästan skärgårdslig stämning, trots att innerstadens puls bara ligger några minuter bort med buss.

Omgivningen bidrar också till områdets karaktär. Strax österut ligger Lilla Essingen, som är något tätare bebyggd och mer urban i uttrycket. Söderut breder Kungsholmen ut sig med sitt breda utbud av restauranger, parker och stadsliv. Västerut finns Alvik och vidare Bromma, där stad möter villaområden och större grönområden.

Sammantaget erbjuder Stora Essingen en kombination av vatten, grönska och närhet till innerstaden som gör området attraktivt för den som vill bo centralt men ändå avskilt och naturnära.



# NYBYGGNADSKARTA TILLBYGGNAD



## FÖRKLARINGAR

- Alla mått i m
- Tillbyggnad
  - Fastighetsgräns
  - Entrépil
  - Taktutning

## FÖRESKRIFTER

Bygglövs avser om- och tillbyggnad av ett befintligt flerbostadshus i 3 våningar, plus vindsvåning, samt anodning av parkering för rörelsehindrad (HKP).

Om och tillbyggnaden innefattar 8 st små lägenheter om 30 - 50 m<sup>2</sup>, 2 st i bef. bostadshus och 6 st i tillbyggnaden. Tillbyggnadens BYA är 121,2 m<sup>2</sup>.

Tillbyggnaden kompletterar den befintliga byggnaden med ett nytt tillgängligt trapphus och hiss.

Utvändigt tillgängliggörs entrén med hjälp av byggnation av flera sammanlänkade ramper från Tvätterskevägen.

H	PM50	K	240723
A	Tillgänglighet och avfall	JH	240522
BE		JH	2024

## BYGGLOVSHANDLING

### KV BYKKARET 3 STOCKHOLM

**NORDISK KOMBINATION**  
ARKITEKTER AB  
MALMÖLINDAGATAN 47 SE-114 06 STOCKHOLM  
TEL 08-442 00 00 WWW.NKA.SE

Proj.nr	588-02	Skapad	LK	Reviderad	CH
Utgiv	2024-03-12	CH			

OM- OCH TILLBYGGNAD AV FLERBOSTADSHUS  
ILLUSTRATIONSPLAN

Skala	1:200	Blatt	14:00	Proj.nr	A-400-01	Blatt	B
-------	-------	-------	-------	---------	----------	-------	---



XREF: 38975856; Byggnadskartan; 1:200; 2024-03-12; 14:00; 1:200; 14:00; A-400-01; B

XREF: 38975856; Byggnadskartan; 1:200; 2024-03-12; 14:00; 1:200; 14:00; A-400-01; B

# 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 kunna 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
- Klubbbacken	Mälarhöjden	1 300 kvm
- Döbelnsgatan	Vasastan	2 700 kvm
- John Ericssonsgatan	Kungsholmen	2 500 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  
Projektledare Kommersiellt &  
Bostäder 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](http://www.fredegard.se)