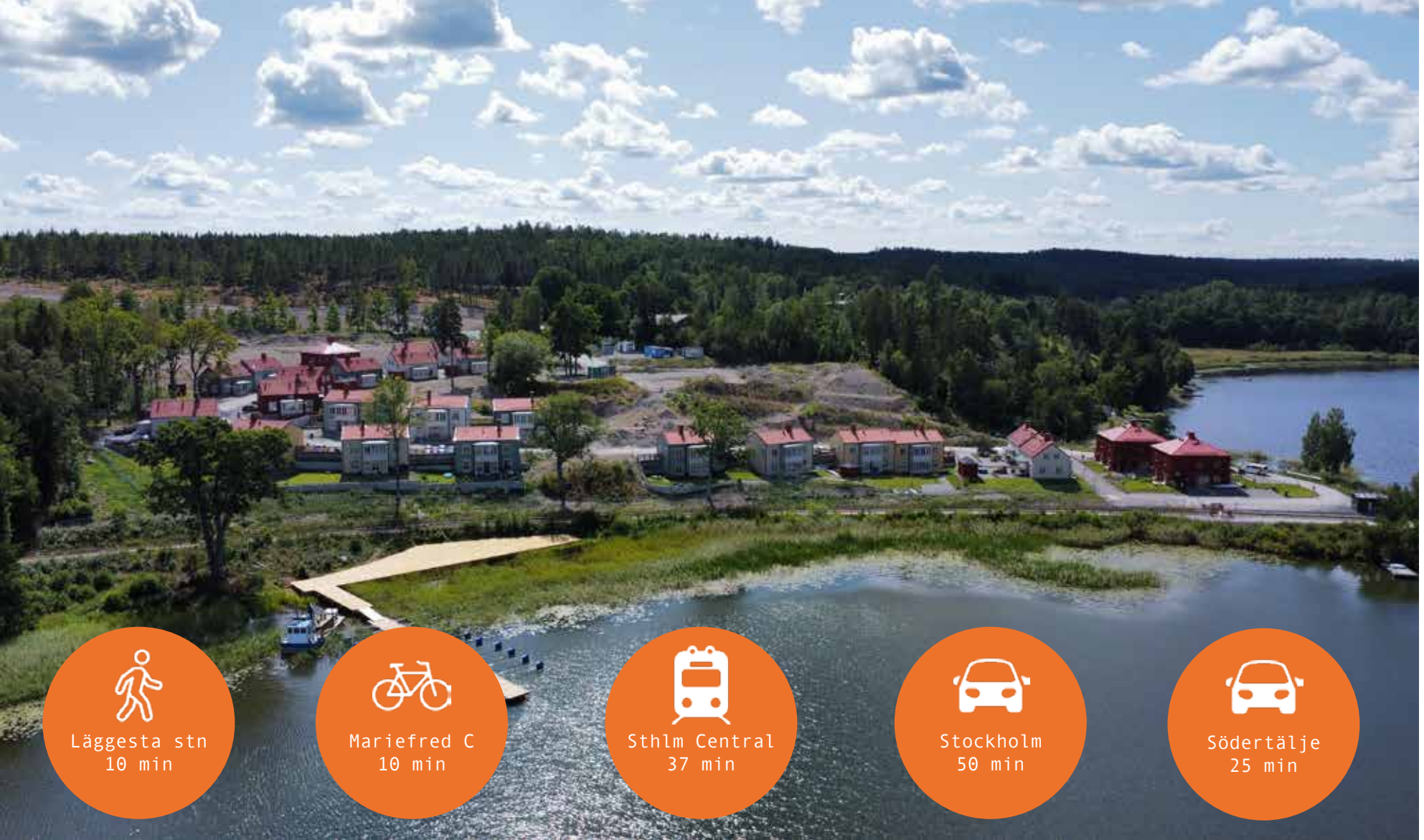


Projekt
**LOTORP
STRAND**





Basfakta

Fastighetsbeteckning	Strängnäs Kardmaskinen 2 Strängnäs Kardmaskinen 3 Strängnäs Bomullen 1, <i>del av</i>
Adress	Tucholskys väg Mariefred
Tomtareal	c:a 7 500 m², inkl. <i>uppskattad del av</i> Bomullen 1
Upplåtelseform	Äganderätt / Friköpt tomt
Taxeringsvärde	4 180 Tkr (Senaste taxering: 2022), exkl. <i>del av</i> Bomullen 1
Typkod	310 (Hyreshusenhet, tomtmark)
Byggrätt	estimerat till c:a 2 000 m² boarea
Fastighetsvärde	12 000 000 kr/bud
Överlåtelseform	Bolagsaffär

Ropro Property Group AB, 2025

Viktig information för spekulanter:
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 överlåtelseavtal som ingås med köparen. En köpare uppmanas att noggrant granska samtliga handlingar i DD-materialet före undertecknande av bindande avtal.

Försäljningen

Ropro Property Group AB, org.nr 559464-3131, Roscap AB, org.nr 559225-7629 och Isoisä HoldCo AB, org. nr 559401-5801, *gemensamt* ("**Ägarna**") äger andelarna i Bostadsrättsföreningen Lotorp Strand 2, org.nr 769642-8759 u ä t Lotorp Strand Ekonomisk Förening ("**Bolaget**"). Bolaget är lagfaren ägare till fastigheterna Strängnäs Kardmaskinen 2 och Kardmaskinen 3 samt *del av* Bomullen 1 ("**Byggrätten**" / "**Fastigheterna**").

Ägarna önskar avyttra Bolaget, indirekt Byggrätten. Lämna besked inom 10 dagar om intresse finns. Ägar-na förhåller sig rätten att när som helst modifiera eller avbryta försäljningsprocessen. Oavsett skäl ska respektive intressent själv svara för eventuella kostnader som uppkommit. Ägarna förbehåller sig även rätten att avyttra Byggrätten före angiven buddag. **För tillgång till DD-material**, kontakta Eric Rosenberg.

Bud ska mailas till nedanstående kontaktperson **senast 25 september 2025**. Bu-
det ska innehålla åsatt fastighetsvärde, eventuella villkor och föreslagen tillträdesdag.



Eric Rosenberg
+46 722 04 11 11
eric@ropro.se



Beskrivning

Nu ges möjligheten att förvärva ett nästintill byggklart projekt med attraktivt sjöläge i idylliska Mariefred. Byggrätten omfattar de blåmarkerade byggnaderna på kart-bilden (höger). Planområdet har ett mycket attraktivt läge i Mariefred, ett sten-kast från Mälaren och med 10 minuters gångavstånd till Läggesta station med Mälartåget som tar en till Stockholms central på 37 minuter. Södertälje och Stockholm ligger med c:a 25 minuter respektive 50 minuters avstånd med bil.

Befintlig skiss ger 20 bostäder om c:a 2 100 kvm boarea. Området markerat i svart illustrerar två potentiella villatomter som kan styckas av från Bomullen 1, uppskattat värde c:a 1,5-2,0 MSEK/styck och således kan Brf:en minskas till 15 enheter.

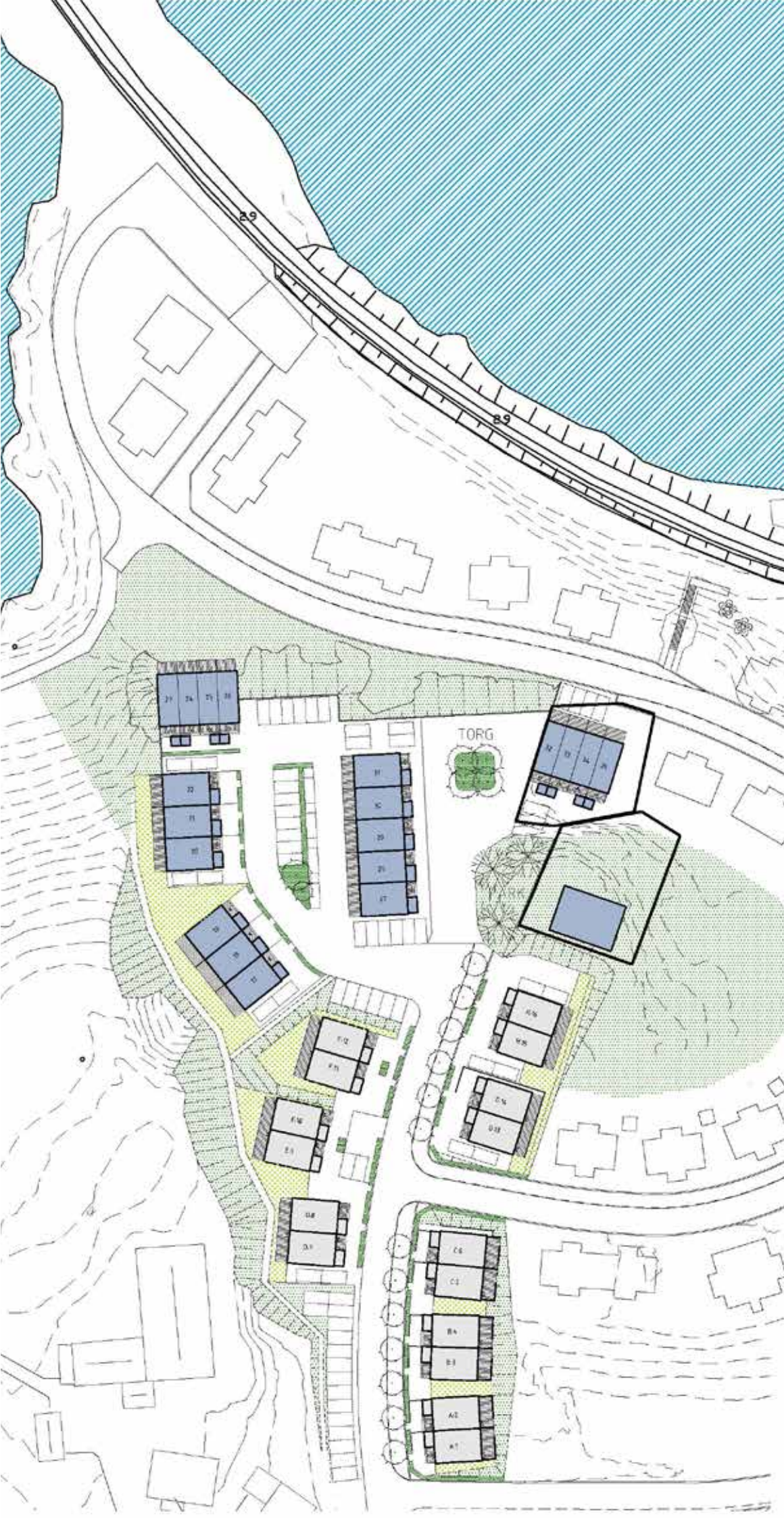
Detaljplanen Lotorp 1:6 &, 1:7, m.fl. (Dnr PBN / 2006:823), för Fastigheterna vann laga kraft 2011-05-20. Bestämmelserna innebär bl.a. att fristående, par- och radhus samt flerbostadshus får uppföras. Antal tillåtna bostads-lägenheter på en fastighet är inte reglerat. Planen omfattar totalt c:a 100 bostäder, varav 28 uppförda och sålda, på några av de kringliggande fastigheterna.

Ropro uppför f.n. 16 bostäder på grannfastigheten (gråmarkerat på kartbilden) med färdigställande/inflytt under våren 2026. Fastigheterna är sanerade.

Grannföreningen Brf Mariefreds Strand 1 har uppfört en brygganläggning med ett tjugotal båtplatser, drift via Mariefreds Strands Båtklubb, som boende i de nyuppförda etapperna kommer ha rätt att vara del av (kostnad för båtplats tillkommer).

Projektkalkyl

Byggrätter	20 st	
BOA	c:a 2 100 kvm	
Byggkostnad	50 400	24,0
Markarbeten	5 250	2,5
Finplanering	2 100	1,0
Exploatering	3 150	1,5
Anslutningsavgifter	2 100	1,0
Byggherrekostnader	1 050	0,5
Uppförandekostnad	64 050	30,5
Byggrätt	12 000	
Säljpris	69 300	33,0
Brf-lån	24 990	11,9
Säljvärde	94 290	44,9
Projektmarginal	18 240	24%



Marknadsstatistik

Statistik över sålda objekt under 2022-2025, från Hemnet/Booli på Sanetta parkväg, som omfattar hela Brf Mariefreds Strand 1.

Datum	Boarea	Antal rok	Pris	Kr/kvm
250716	105 kvm	4 rok	3,350 tkr	31 900 kr
250110	133 kvm	5,5 rok	3,550 tkr	26 700 kr
241228	133 kvm	5,5 rok	4,295 tkr	32 300 kr
240507	105 kvm	4 rok	3,350 tkr	31 900 kr
240412	133 kvm	5,5 rok	3,795 tkr	28 500 kr
240214	105 kvm	4 rok	3,695 tkr	35 200 kr
230926	124 kvm	6 rok	4,300 tkr	34 700 kr
230121	119 kvm	4 rok	4,750 tkr	39 900 kr
220720	105 kvm	4 rok	3,995 tkr	38 000 kr
Snitt	118 kvm		3,900 tkr	33 050 kr

Grannföreningen, Brf Mariefreds Strand 1 har pga. mycket hög avgifts-nivå (ca 800 kr/kvm kallt), till följd av räntehöjningar under pandemin, nått avsevärt mycket lägre slutpriser än vad Ropro anser vara skäligt.

