



Centralt belägen och fullt uthyrd

Kontorsfastighet Sollentuna

## BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Kombinerad kontors- och lagerfastighet med hyresintäkter och utvecklingspotential

Denna välplanerade fastighet omfattar cirka 800 kvm fördelat på två plan och erbjuder en effektiv kombination av kontor och lager. Med hyresintäkter om cirka 1 495 tkr/år och ett attraktivt läge, god standard och hög flexibilitet passar den både investerare och egenanvändare.

Två plan – funktionellt och lätt att underhålla  
Fastigheten är uppförd 1992 med en tidlös tegelfasad. Genomtänkt byggnadskonstruktion och god teknisk standard ger låga drift- och underhållskostnader. Kontorsdelen har dessutom installerad komfortkyla i vissa utrymmen, vilket bidrar till en trivsamt arbetsmiljö.

Ett flertal Wc dusch samt bastu. kök finns i båda lokalerna. Den större lokalen nyttjar idag både nedre och övre plan. Nedre planet nyttjas yta för lager och det övre planet som utsällning/kontor.

Fastigheten är i dag fullt uthyrd till två hyresgäster, där L.P Westman & Co disponerar 630 kvm och Soford Card Solutions AB nyttjar 170 kvm. Båda innehar hyreskontrakt till och med 2027-06-30 med förlängning om 3 år.

Funktionellt lager och extra utrymme på vind  
Lagerdelen nås via en port med måtten 2,5 x 3,5 meter. Dessutom finns en oinredd vind om cirka 100 kvm med god potential för exempelvis förråd, kontor eller annan anpassning efter verksamhetens behov.

Bra kommunikationer och parkering  
Läget är strategiskt, med närhet till E4:an och Rotebro pendeltågsstation. Fastigheten är därmed lättillgänglig både för personal och leveranser. På tomtens finns även gott om parkeringsplatser samt fyra laddstationer.

Uppvärmning sker via el- panna. Fastigheten är ansluten till fiber.

## URVAL AV NYCKELTAL

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Fastighetsbeteckning   | Reklamen 9        |
| Adress                 | Ebba Brahes Väg 6 |
| Fastighetsägare        | Reklamen 9 AB     |
| Taxeringsvärde         | 8 685 tkr         |
| Huvudsaklig användning | Kontor och lager  |
| Upplåtelseform         | Äganderätt        |
| Tomtareal              | 1 512 kvm         |
| Uthyrningsbar area     | 800 kvm           |
| Inteckningar           | 7 000 tkr         |



## SAMMANSTÄLLNING DRIFTNETTO

| INTÄKTER, KOSTNADER (TKR) | 12 MÅNADER | KR/KVM | AREA |
|---------------------------|------------|--------|------|
| HYRESINTÄKT               | 1 495      | 1 869  | 800  |
|                           |            |        |      |
| DRIFT OCH UH-KOSTNAD      | -372*      | 465    | *    |
|                           |            |        |      |
| SUMMA                     | 1 123      |        | 800  |

\*Avser Löpande underhåll, samt driftkostnader för EI, VA, sopor, Fastighetsskatt, fastighetsförsäkring..kr/kvm) samt avsättning till underhållsfond (60 kr/

Fullständig information och budinstruktioner finns att tillgå på förfrågan.

## SAMMANFATTNING AV MEMORANDUM

Denna sammanfattning har sammanställts med information av fastighetsägaren/uppdragsgivaren samt andra källor. Ägaren respektive Rosengren friskriver sig allt ansvar för eventuella fel eller ofullständigheter i sammanfattningen eller i annan information – muntlig eller skriftlig – som tillhandahållits en eventuell intressent till fastigheten. Informationen i detta material skall kontrolleras i samråd med fastighetsägaren innan bindande överlåtelseavtal undertecknas. Intressenter till fastigheten och bolag innehållande fastigheten anmodas att anlita teknisk, ekonomisk och juridisk expertis inför ett eventuellt förvärv.

### KONTAKT

Joel Nilsson Erleman  
Mobil: 0735-302254  
joel@rosengren.se

**ROSENGREN**