



Bostadsfastighet
med fantastiskt läge i centrala
Norrtälje i mycket gott skick.



Innehåll

Index

Inledande information	4
Bakgrund	4
Kontaktpersoner	5
Transaktionsprocessen	6
Projektbeskrivning	8
Projektdata och ekonomi	10
Bilder	12

Bilagor

1. Hyresgästlista
2. Ritningar
3. Fastighetsutdrag
4. Övrigt



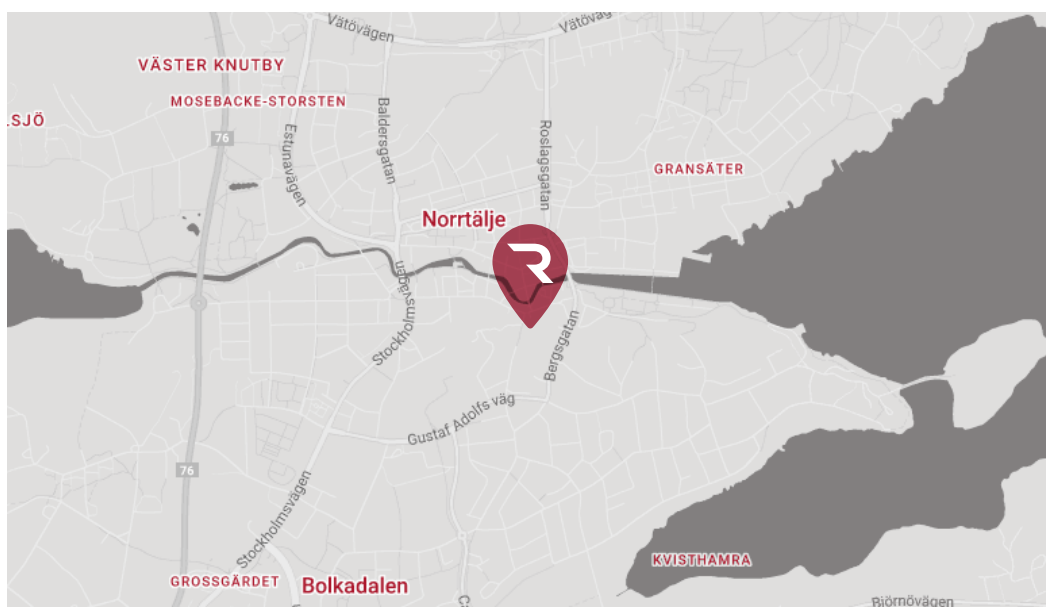
Inledande information

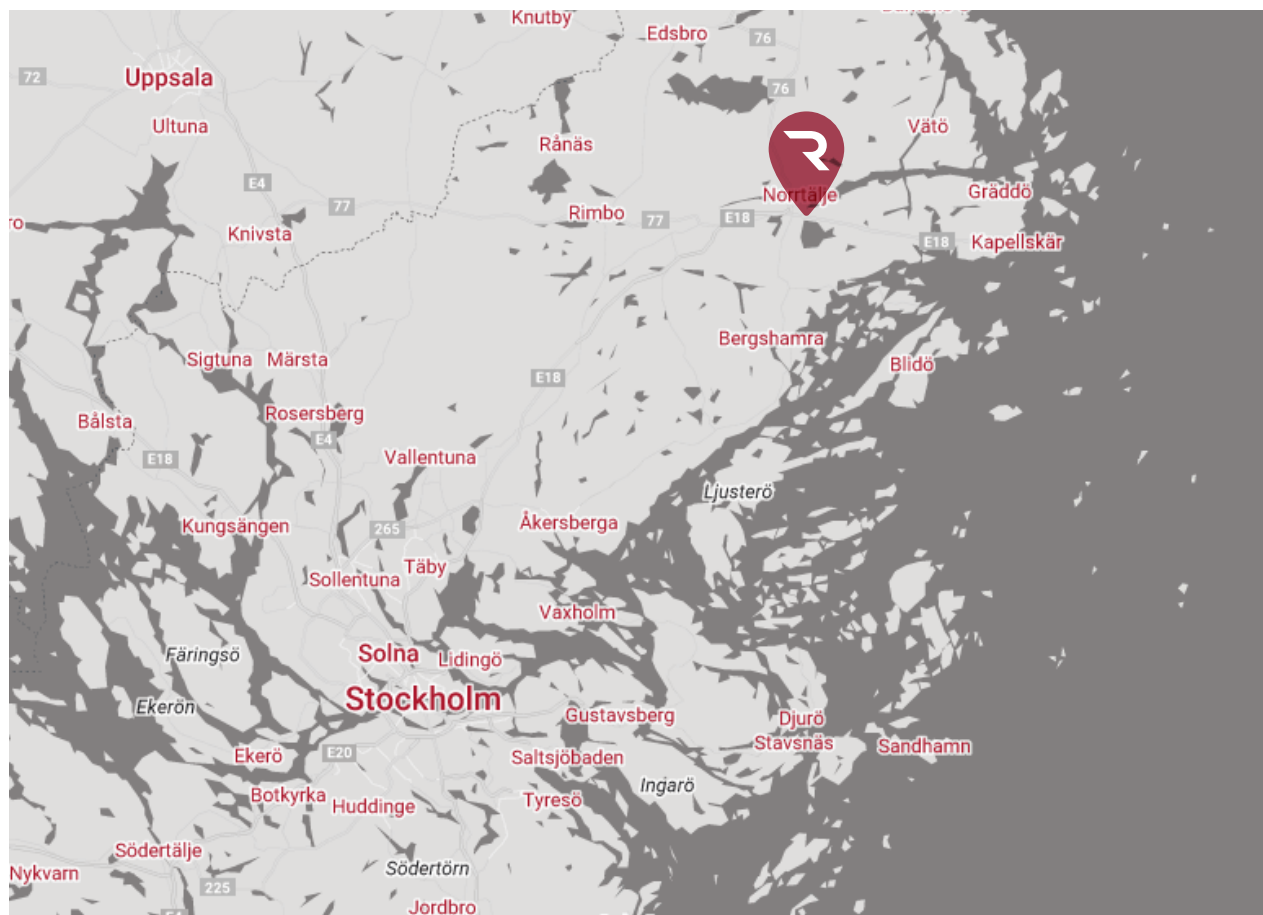
Bakgrund

Rosengren & Co har på uppdrag av Rånäs förvaltning AB (556886-4135) nedan kallad fastighetsägaren sammanställt detta prospekt avseende försäljningen av fastigheten Norra Berget 2 i Norrtälje.

Innehållet baseras på uppgifter hämtade från Fastighetsägarens interna system samt på information från officiella källor. En köpare rekommenderas att fullgöra sin undersökningsplikt och själv göra erforderliga kontroller av Försäljningsobjektet innan bindande överlåtelseavtal undertecknas. Informationen i denna version av prospektet är en

färskvara och kan ändras löpande. Därför är det viktigt att Köparen förvisar sig om att det är den senaste versionen av prospektet som ligger till grund för pågående diskussioner. Rosengren & Co friskiver sig från alla eventuella fel och brister i försäljningsprospektet. Detta prospekt får inte ligga till grund för beslut om förvärv utan skall endast tjäna som vägledning till en eventuell affär.





Kontaktpersoner

Frågor angående Försäljningsobjektet kan ställas till Joel Nilsson Erleman på Rosengren & Co. Var vänlig och respektera att inte kontakta annan personal hos säljaren.

Följande kontaktuppgifter gäller:



Joel Nilsson Erleman

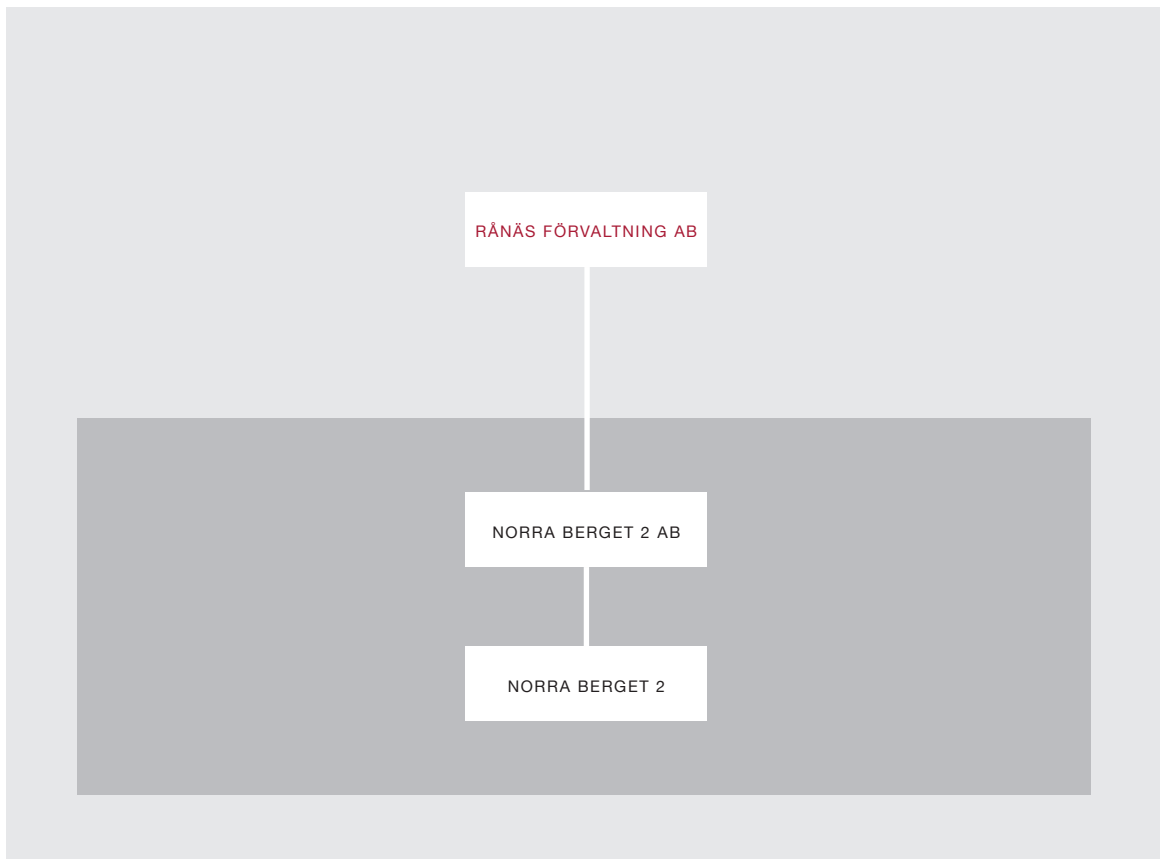
M: 0735- 30 22 54

E: joel@rosengren.se

Transaktioner, bud och processen

Transaktionsstruktur

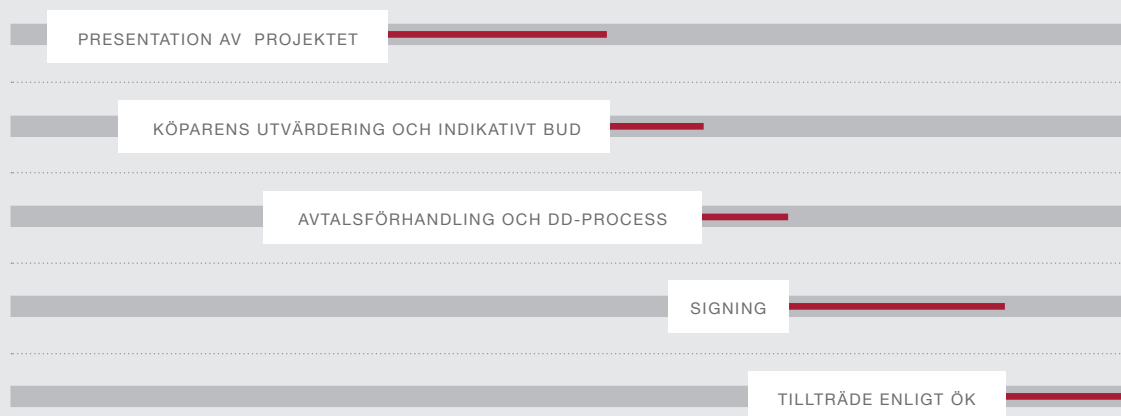
Rånäs Förvaltning AB (556886-4135) äger samtliga aktier i Norra Berget 2 AB (556993-7666) som i sin tur är lagfaren ägare till Fastigheten Norra Berget 2. Avyttring av fastigheten sker genom försäljning av samtliga aktier i Norra Berget 2 AB innehållande fastigheten.



Indikativa bud

Baserat på de uppgifter som presenteras i denna promemoria inbjuds Köparen att lämna ett skriftligt indikativt bud på den aktuella fastigheten. Budet ska lämnas på underliggande fastighetsvärde. Förvärvet avser förvärv av bolag innehållande fastigheterna I budet skall även framgå köparens andra villkor och/eller förutsättningar för budet. Ägaren förbehåller sig rätten att diskretionärt värdera inkomna indikativa bud och har inga förpliktelser att acceptera ett bud under processen, trots att budet kan vara det högsta framförda.

Försäljningsprocessen



Efter inkomna bud sker en genomgång av dessa varefter säljaren avser att slutförhandla med en eller flera intressenter. Som grund för slutförhandlingen ligger det indikativa budet.

INDIKATIV BUD SKICKAS TILL ROSENGREN & CO VIA MAIL TILL JOEL@ROSENGREN.SE

Projektbeskrivning

Norra Berget 2

Fastigheten och dess läge

Bostadsfastighet med en bostadsarea om 546 kvm och en lokalarea om 102 kvm belägen mitt i vackra centrala Norrtälje stadskärna invid pittoreska gågator, kanalen och Stora Torget.

Fullt uthyrd fastighet med 10 bostäder och en restauranglokal. På fastigheten finns två byggnader ursprungligen uppförda i början på 1900-talet. Gatubyggnad är uppförd i tre plan samt källare under mindre del av byggnaden. Byggnaden fördelas mellan och 8 lägenheter samt en populär restaurang. Den mindre byggnaden är uppförd i två plan och innehåller två lägenheter.

På fastigheten genomgick omfattande renovering 2014 och 2018 där bland annat stammar ytskikt, fönster renoverade och uppdaterades som de flesta installationer. Solceller installerades även 2021 som genererar cirka 12 000 kwh.

Byggnaderna värms upp genom fjärrvärmecentral som finns i källarplan i gatubyggnad. Lägenheterna ventileras genom FTX-aggregat med minimasters i respektive lägenhet. Restaurangen har egen ventilation.

Norrtälje stad är en tätort i Roslagen och centralort i Norrtälje kommun i Stockholms län.

Norrtälje ligger 68 km nordöst om Stockholm och 72 kilometer från Uppsala. Frekvent busstrafik möjliggör arbetspendlande. Kommunen har cirka 65 000 invånare varav Norrtälje Stad cirka 22 000 boende.

I Norrtälje finns flertalet pågående och planerade byggprojekt, varav Norrtälje hamn är det största, en fördubbling av Norrtäljes stadskärna. Ungefär 2 000 bostäder planeras i Norrtälje hamn.

Försäljning av fastigheten sker genom bodelagsöverlåtelse.





Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning	Norra Berget 2	
Adress	Tillfälllegatan 4 mfl	
Fastighetsägare	Norra berget 2 AB	
Huvudsaklig användning	Bostäder	
Inteckningar, tkr	14 300	
Upplåtelseform	Äganderätt	
Taxeringsvärde 1, tkr (321)	16 017	
Taxeringsvärde 2, tkr (220)	3 066	
Taxerad area, kvm	650 + 100	
Uthyrningsbar area, kvm	648 kvm (varav bostäder 546 kvm, lokal 102)	-
Tomtareal, kvm	666	
Taxeringsenhet	321 & 220	
Skattemässigt restvärde, tkr	16 mkr	
Förhandlingsordning	Nej	

Projektdata och ekonomi

Teknisk beskrivning

Sammanställning teknik -

Nybyggnadsår	1929
Värdeår	2014 & 2018
Fasader	Trä
Yttertak	Plåt
Energideklaration	Ja
OVK	Godkänd
Hiss	Ja, i gatubyggnad
Fördelning Lgh	1 rok - 1 st, 2 rok - 8 st, 3 rok - 1 st



Sammanställning Norra Berget Intäkter 12 mån

INTÄKTER	TKR 2025	KR/KVM	KVM	NOTERING
BOSTÄDER	1 301	2 383	546	A
RESTUARANGLOKAL	379	3 716	102	A
SOLCELLER	10			D
TOTALA INTÄKTER	1 690	2 551	648	

Sammanställning Norra berget kostnader 12 mån

KOSTNADER	TKR 2024	KR/KVM	NOTERING
EL FÖR BELYSNING	17	26	B
VÄRME	103	159	B
VATTEN & AVLOPP	95	147	B
STÄDNING OCH RENHÅLLNING	71	110	B
FÖRSÄKRING	30	46	B
FASTIGHETSSKATT	24	37	B
FASTIGHETSSKÖTSEL/ADMIN	13	20	C
REP & UH	32	50	C
	385	594	
TOTALA KOSTNADER			

Driftnetto 1 305 tkr

-
- (A) Faktiska intäkter 2025
 (B) Faktiska kostnader 2024
 (C) Enligt schablon
 (D) Solceller genererar cirka 12 000 kwh











Rosengren & Co

Rosengren & Co har varit verksamma i fastighetsbranschen sedan 1987. Det gör oss till en av de mest erfarna fastighetskonsulterna i Stockholmsregionen. Med vår mångåriga erfarenhet och goda marknadskännedom skapar vi mervärde för våra uppdragsgivare och kunder.

Vår vision är att bli den självklara samarbetspartnern och mäklaren vid transaktionsrådgivning, förmedling av kommersiella fastigheter såväl som vid bostadsrättsbildning och uthyrning.

Rosengren & Co har under åren byggt upp ett stort personligt nätverk med aktörer inom fastighetsbranschen. Genom tät dialog och kommunikation inom nätverket skapar vi förutsättningar att alltid nå rätt köpare eller nödvändig expertis vid förmedling av fastigheter och vid andra typer av fastighetstransaktioner.

Försäljning av kommersiella fastigheter, kan efter önskemål från ägaren, ske publikt eller genom överlåtelse under hand direkt till motparten.

Anteckningar



Linnégatan 76 | 115 23 Stockholm | Sweden
+46 (0)8 - 545 662 90 | www.rosengren.se | info@rosengren.se