

ROSENGREN



Verkstadsklubben 19

Rindögatan 32 Gärdet



Innehåll

Index

Inledande information	4
Bakgrund	4
Kontaktpersoner	4
Transaktionsprocessen	6
Konfidentiell information	6
Projektbeskrivning	8
Projektdata & Ekonomi	10
Bilder	12
Fastighetskarta	14
Hyresgästlista	15
Fastighetsutdrag	16
Ritningar	20



Inledande information

Bakgrund

Rosengren & Co har på uppdrag av Skoga Fastigheter AB nedan kallad Fastighetsägare, sammanställt detta försäljningsprospekt avseende försäljningen av fastigheten Stockholm Verkstadsklubben 19.

Innehållet baseras på uppgifter hämtade från Fastighetsägarnas 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

färskvvara och kan ändras löpande. Därför är det viktigt att Köparen förvissar 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 Jan Rosengren
Var vänlig och respektera att inte kontakta annan personal hos säljaren.

Följande kontaktuppgifter gäller:

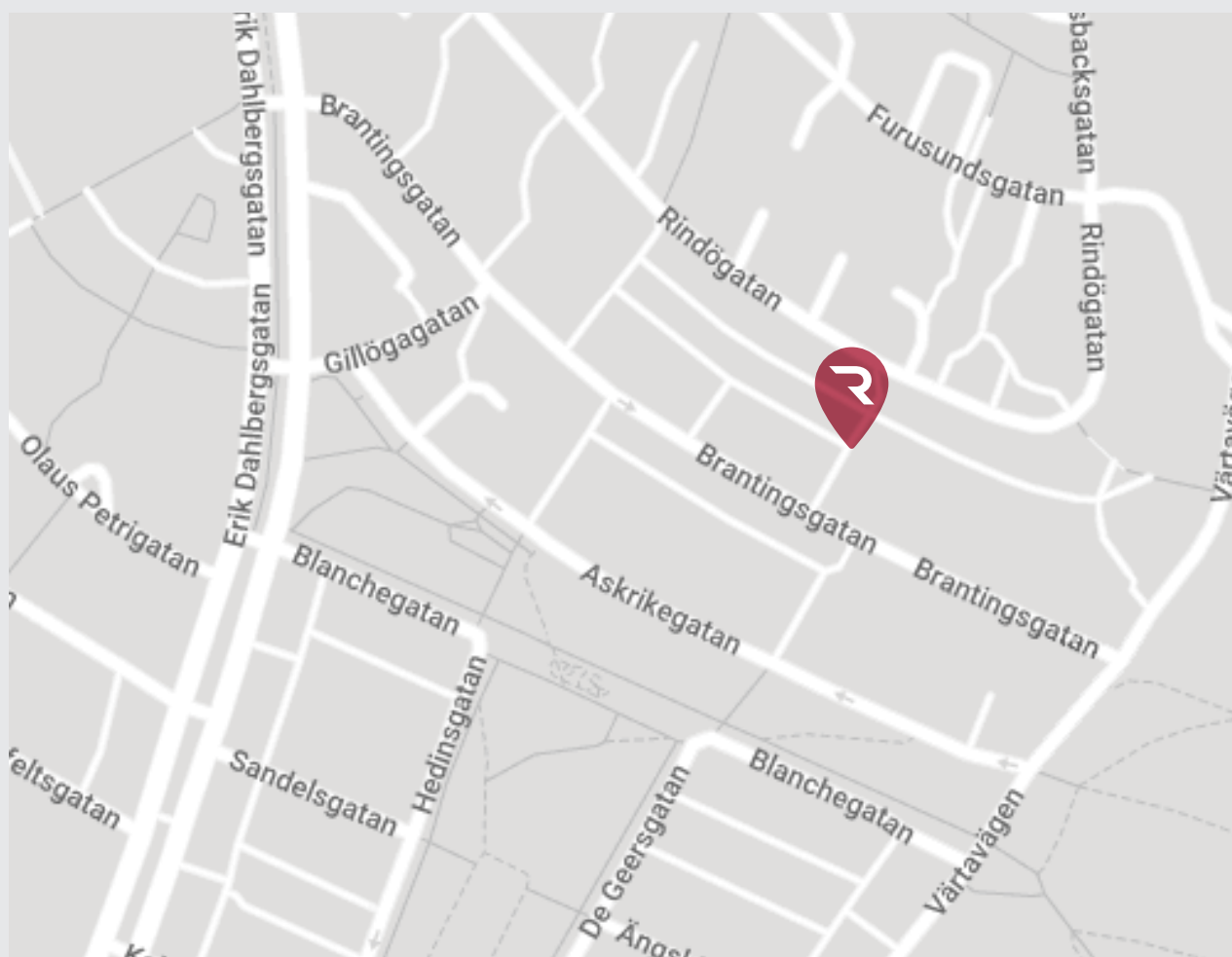


Jan Rosengren
Fastighetsmäklare
M: 0709-17 00 60

E: jan@rosengren.se

”Eftertraktat bostadsläge”

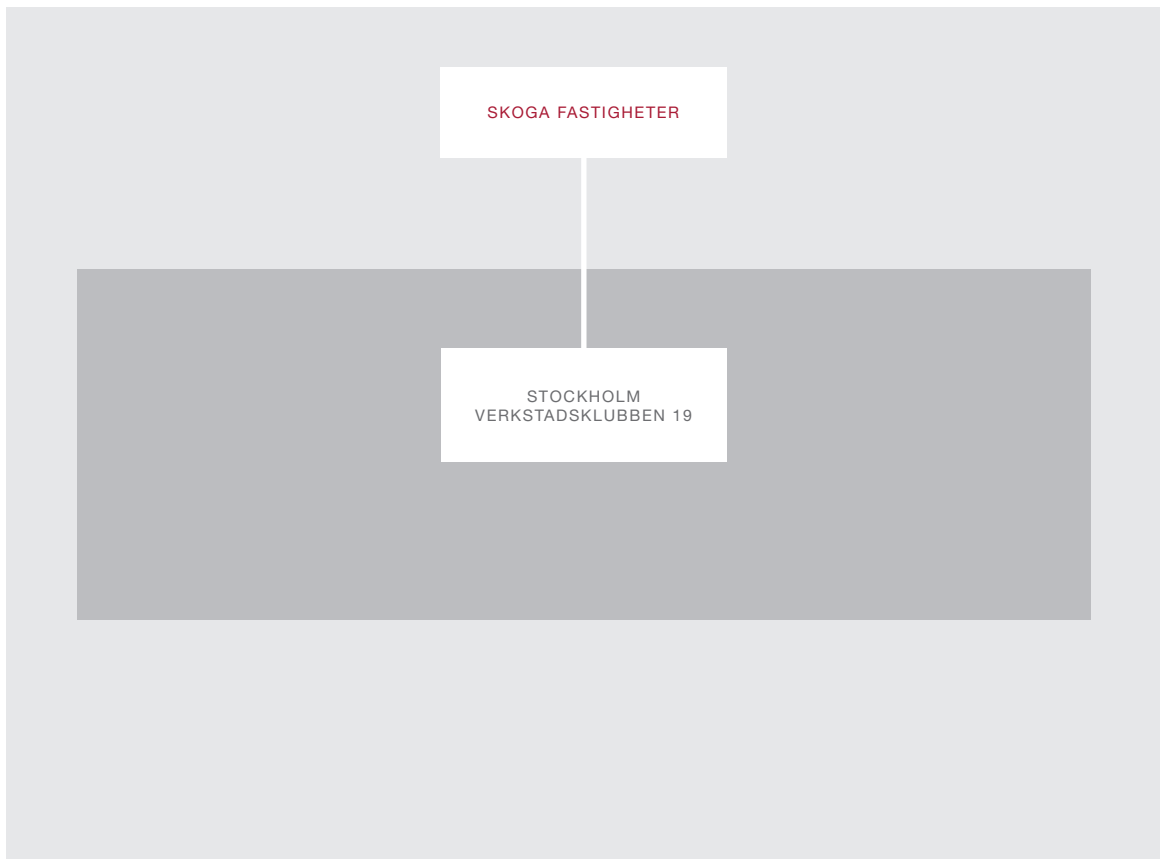
32 lägenheter och tre lokaler



Transaktioner, bud och processen

Transaktionsstruktur

Skoga Fastigheter AB äger Fastigheten Stockholm Verkstadsklubben 19.
Fastigheten kommer att säljas i en s.k rak fastighetsöverlåtelse.



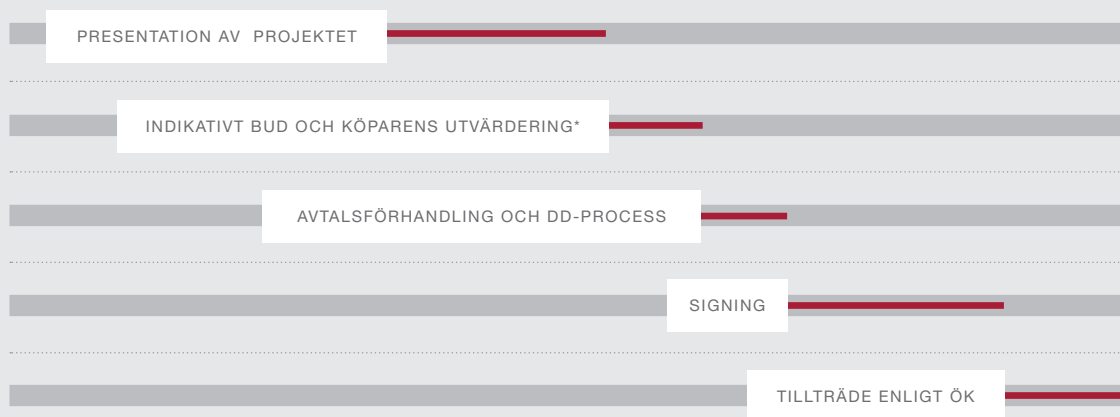
Indikativa bud

Baserat på de uppgifter som presenteras i denna promemoria inbjuds Köparen att lämna ett skriftligt indikativt bud på den aktuella fastigheten.

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.

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 JAN@ROSENGREN.SE

Projektbeskrivning

Verkstadsklubben 19

Fastigheten och dess läge

Möjlighet att förvärva denna hyresfastighet belägen på Rindögatan 32 på Gärdet.

Byggnaden uppfördes 1938 och är ett flerbostadshus i 6 våningar ovan mark samt ett souterängplan och oinredd vind.

Total uthyrningsbar area uppgår till 1 337 kvm varav bostäder 1157 kvm och lokaler om 180 kvm.

Av de 32 lägenheter är det 9 st 2 rum med kök, 1 st 2 rum med kokvrå, 6 st 1 rum med kök, 16 st 1 rum med kokvrå, 1 butik och 2 stycken kontorslokaler .

En lägenhet 2 RoK om 51 kvm på plan 1 är vakant.

Källaren inrymmer tvättstuga, strykningsrum, pannrum/undercentral, ett förråd samt lokal.

Vinden består av vindsförråd.

Goda kollektivförbindelser till och från fastigheten med tunnelbanans röda linje.

Fastighetens intäkter uppgår till ca 2 314 351kr och år och fastigheten är ansluten till central förhandlingsordning.

Fastigheten kommer att säljas i en s.k rak fastighetsaffär.

Intresseanmälan finns registrerad hos lantmäteriet från förening bildad i huset.





Fastighetsbeteckning	Stockholm Verkstadsklubben 19
Adress	Rindögatan 32
Fastighetsägare	Skoga Fastigheter AB
Huvudsaklig användning	Flerbostadshus
Inteckningar, tkr	8 225
Upplåtelseform	Äganderätt
Taxeringsvärde, tkr	61 904
Tomtarea, kvm	729
Taxeringsenhet	321, Hyreshusenhet, bostäder & lokaler

Projektdata och ekonomi

Teknisk beskrivning

Sammanställning

Nybyggnadsår	1938
Värdeår	1938
Renovering	Se nedan
Fasad	Puts
Yttertak	Tegel bytt 2013
Vatten/Avlopp	Kommunalt
Fönster	2-glas, målat 2011
Ventilation	Självdreg
Hiss	Ja
Uppvärmning	Fjärrvärme
OVK	Ja
Energideklaration	2020

Yttertak av tegel och plåtdetaljer är bytt år 2013
 Piskbalkong på vindsplanet är igenbyggd 2021.
 Utvändig fönstermålning gjordes 2011 (fönster är av model 2-glas, kopplade, inåtgående)
 Balkongskärmar bytt under 2000-talet
 Undercentralen på Rindögatan 32 installerades 1996 av AB Energiekonomi.
 En enhet i UC är bytt 2013.
 Pump till värmesystemet bytt 2021 (Grundfos Magna 3)

Status för våtrum och stammar.
 Stammar är inte bytt i sin helhet. Vid renovering av lägenheter har rörledningar bytts ut för
 våtrum så resp lägenhet är klar, fortsättning av rörbyte sker vid intilliggande lägenhetsrenove-
 ring.

Våtrum renoverade mellan 2000-2022 = 10 st
 Våtrum renoverade mellan 1991-2000 = 1 st
 Våtrum äldre än 1991 = 21 st

Sammanställning Intäkter 12 mån

INTÄKTER	KR 2025	KR/KVM	KVM
LÄGENHETER	2 100 312	1 724	1 157
LOKALER	214 039	1 171	180
TOTALA INTÄKTER	2 314 351	1 403	1 337

Sammanställning kostnader 12 mån

KOSTNADER	KR 2024	KR/KVM	NOTERING
EL	40 677	31	B
FJÄRRVÄRME	337 804	253	B
VATTEN & AVLOPP	54 111	40	B
RENHÅLLNING/STÄD	31 820	24	B
FASTIGHETSSKATT	73 200	55	B
FÖRSÄKRING	17 669	13	B
FASTIGHETSSKÖTSEL	90 264	67	B
ÖVRIGA KOSTNADER	19 630	15	B
KABEL TV AVG	10 776	8	
TOTALA KOSTNADER	675 951	506	

(B) Faktiska kostnader 2024

Driftnetto 1 638 tkr





ifter från Lantmäteriet.
ontakta Lantmäteriet för mer information.



FASTIGHETSKARTA

HYRESGÄSTLISTA

Objektan	Area	Storlek	Avtal fr o m	Bundet t o m	Bashyra	Bashyra Index	Tillägg	Fastighetsskatt	Outhyrt nett	Totalt nett	Period netto
1 337,0					2 265 512,00	44 749,00	62 835,00	4 090,00	94 691,00	2 314 351,00	193 220,00
Lägenhet	29,0	1 rum och kökvrå	2020-09-01		53 478,00	0,00	1 844,00	0,00	0,00	53 478,00	4 456,00
Lägenhet	24,0	1 rum och kökvrå	2024-12-01		43 331,00	0,00	1 805,00	0,00	0,00	43 331,00	3 611,00
Lägenhet	34,0	1 rum och kökvrå	2009-08-01		54 551,00	0,00	1 604,00	0,00	0,00	54 551,00	4 546,00
Lokal	90,0		2012-06-01	2027-05-31	48 000,00	15 635,00	707,00	0,00	0,00	63 635,00	5 303,00
Lägenhet	32,0	1 rum och kökvrå	2024-04-01		61 452,00	0,00	1 920,00	0,00	0,00	61 452,00	5 121,00
Lägenhet	27,0	1 rum och kökvrå	2010-06-01		42 946,00	0,00	1 591,00	0,00	0,00	42 946,00	3 579,00
Lägenhet	27,0	1 rum och kökvrå	2001-05-01		49 482,00	0,00	1 833,00	0,00	0,00	49 482,00	12 370,00
Lägenhet	30,0	1 rum och kökvrå	2021-03-01		46 573,00	0,00	1 552,00	0,00	0,00	46 573,00	3 881,00
Kontor	55,0		2017-09-01	2026-08-31	67 200,00	19 145,00	1 570,00	0,00	0,00	86 345,00	7 195,00
Butik	35,0		2022-01-01	2027-12-31	50 000,00	9 969,00	1 713,00	4 090,00	0,00	64 059,00	5 338,00
Lägenhet	27,0	1 rum och kökvrå	2022-04-01		70 776,00	0,00	2 621,00	0,00	0,00	70 776,00	5 898,00
Lägenhet	43,0	2 rum och kökvrå	2024-01-01		72 414,00	0,00	1 684,00	0,00	0,00	72 414,00	6 034,00
Lägenhet	34,0	1 rum och kökvrå	2006-06-01		73 554,00	0,00	2 163,00	0,00	0,00	73 554,00	6 130,00
Lägenhet	51,0	2 rum och kök			94 691,00	0,00	1 857,00	0,00	94 691,00	94 691,00	
Lägenhet	30,0	1 rum och kök	1989-03-01		47 026,00	0,00	1 568,00	0,00	0,00	47 026,00	3 919,00
Lägenhet	23,0	1 rum och kökvrå	2012-06-01		50 764,00	0,00	2 207,00	0,00	0,00	50 764,00	4 230,00
Lägenhet	50,0	2 rum och kök	2013-12-01		78 319,00	0,00	1 566,00	0,00	0,00	78 319,00	6 527,00
Lägenhet	34,0	1 rum och kökvrå	2025-01-01		56 387,00	0,00	1 658,00	0,00	0,00	56 387,00	4 699,00
Lägenhet	53,0	2 rum och kök	1993-02-01		79 631,00	0,00	1 502,00	0,00	0,00	79 631,00	6 636,00
Lägenhet	33,0	1 rum och kök	2020-10-01		66 037,00	0,00	2 001,00	0,00	0,00	66 037,00	5 503,00
Lägenhet	23,0	1 rum och kökvrå	2003-10-01		41 242,00	0,00	1 793,00	0,00	0,00	41 242,00	3 437,00
Lägenhet	50,0	2 rum och kök	2013-07-01		86 146,00	0,00	1 723,00	0,00	0,00	86 146,00	7 179,00
Lägenhet	33,0	1 rum och kök	2013-12-01		60 112,00	0,00	1 822,00	0,00	0,00	60 112,00	5 009,00
Lägenhet	53,0	2 rum och kök	2020-07-01		77 782,00	0,00	1 468,00	0,00	0,00	77 782,00	6 482,00
Lägenhet	33,0	1 rum och kök	2015-05-01		51 334,00	0,00	1 556,00	0,00	0,00	51 334,00	4 278,00
Lägenhet	23,0	1 rum och kökvrå	2022-05-01		56 071,00	0,00	2 438,00	0,00	0,00	56 071,00	4 673,00
Lägenhet	50,0	2 rum och kök	2013-08-01		97 808,00	0,00	1 956,00	0,00	0,00	97 808,00	8 151,00
Lägenhet	33,0	1 rum och kökvrå	2016-12-01		57 959,00	0,00	1 756,00	0,00	0,00	57 959,00	4 830,00
Lägenhet	53,0	2 rum och kök	1993-11-01		91 260,00	0,00	1 722,00	0,00	0,00	91 260,00	7 605,00
Lägenhet	33,0	1 rum och kök	2021-01-01		61 518,00	0,00	1 864,00	0,00	0,00	61 518,00	5 127,00
Lägenhet	23,0	1 rum och kökvrå	2007-11-01		36 810,00	0,00	1 600,00	0,00	0,00	36 810,00	3 068,00
Lägenhet	50,0	2 rum och kök	2024-01-01		102 173,00	0,00	2 043,00	0,00	0,00	102 173,00	8 514,00
Lägenhet	33,0	1 rum och kökvrå	2025-02-01		84 199,00	0,00	2 551,00	0,00	0,00	84 199,00	7 017,00
Lägenhet	53,0	2 rum och kök	2012-12-01		96 527,00	0,00	1 821,00	0,00	0,00	96 527,00	8 044,00
Lägenhet	33,0	1 rum och kök	2019-07-01		57 959,00	0,00	1 756,00	0,00	0,00	57 959,00	4 830,00
1 337,0					2 265 512,00	44 749,00	62 835,00	4 090,00	94 691,00	2 314 351,00	193 220,00

STOCKHOLM VERKSTADSKLUBBEN 19

Utdragsdatum	2024-03-14			
Fastighet	STOCKHOLM VERKSTADSKLUBBEN 19 Godkänd FR: 1986-06-09 Godkänd IR: 2023-03-27 Beräknat aktualitetsdatum IR: 2024-03-13 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig.			
Distrikt	Stockholms Oscar			
Tidigare beteckning	Fastighet	Datum	Aktbeteckning	
	A-STOCKHOLM VERKSTADSKLUBBEN 19	1980-04-01	0180-15/1980	
Ursprung	STOCKHOLM VERKSTADSKLUBBEN 13			
Adress	Rindögatan 32 11558 Stockholm		Kommundel: Ladugårdsgärdet	
Areal	Land: 729 kvm	Vatten: - kvm	Totalt: 729 kvm	
Koordinater fastighet	Omr.	N-koord	E-koord	Areal
	1	6582626.6	676177.4	-
Åtgärder	Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Aktbeteckning
	Tomtmätning		1969-03-27	0180-A209/1969
	Införd i tomtboken		1969-05-02	
Rättigheter grunduppgifter	Rättsfh.	Typ av rättighet	Ändamål	Aktbeteckning
	Last	Avtalsservitut	Se beskrivning	01-IM2-38/804.1
		Beskr: Gårdsplan mm		
	Last	Officialnyttjanderätt	Tunnelbana expr fullbordad	01-IM2-64/4252.1
	Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig			

Planer och bestämmelser	Planer	Datum	Aktbeteckning
	Stadsplan Smedsbacken, del av ladugårdsgärdet Senast ändrad: 2014-10-23 Anmärkning: Genomförandetiden har utgått	1937-11-12	0180-1962
	Stadsplan T-bana mellan askrikegatan-tegeluddsvägen m m Senast ändrad: 2022-06-21 Anmärkning: Genomförandetiden har utgått	1965-03-29	0180-6330A
	Ändring av detaljplan Ladugårdsgärdet, hjorthagen och djurgården Senast ändrad: 2014-10-23	1986-02-27	0180-7656
	Ändring av detaljplan Gärdesbebyggelsen, skydd av träd Registreringsdatum: 2013-05-28 Senast ändrad: 2022-10-20	2014-07-22	0180K-P2013-03476
	Samrådsområde Kungliga nationalstadsparken Registreringsdatum: 2016-11-17 Senast ändrad: 2022-06-10	2016-02-08	0180K-P2016-17263

Lagfarter	Lagfart	Inskr.dag	Aktbeteckning
	556223-3972 Skoga Fastigheter Ab Nygatan 40 70211 Örebro Andel: 1/1	2010-11-11	10/27558
	Fusion 2010-09-17, Andel: 1/1	2010-11-11	10/27558

Tidigare lagfart/tomträtt	Lagfart	Inskr.dag	Aktbeteckning
	Lagfaren ägare 556130-4527 Fastighetsaktiebolaget Fåfången Box 22034/esswege Fast/ 70202 Örebro	2001-04-12	01/34973
	Fusion 2001-02-16, Andel: 1/1 Överlåten andel: 1/1	2001-04-12	01/34973
	Lagfaren ägare 556742-9336 Fastighets Ab Rindhus Box 22034 70202 Örebro	-	08/3567
	Köp 2008-02-11, Andel: 1/1 Köpeskilling 1 535 000 SEK Avser hela fastigheten Överlåten andel: 1/1 Anmärkning: Namn Dagboksnr: 10/1617		08/3567
	Lagfaren ägare 556224-3880 Ab Verkstadsklubben 19 Box 22034/esswege Fast/ 70202 Örebro	-	83/55988
	Köp 1983-07-01, Andel: 1/1 Köpeskilling 1 975 000 SEK Avser hela fastigheten Överlåten andel: 1/1 Anmärkning: Namn Dagboksnr: 88/14521 Anmärkning: Namn Dagboksnr: 90/12466 Anmärkning: Namn Dagboksnr: 94/3947		83/55988

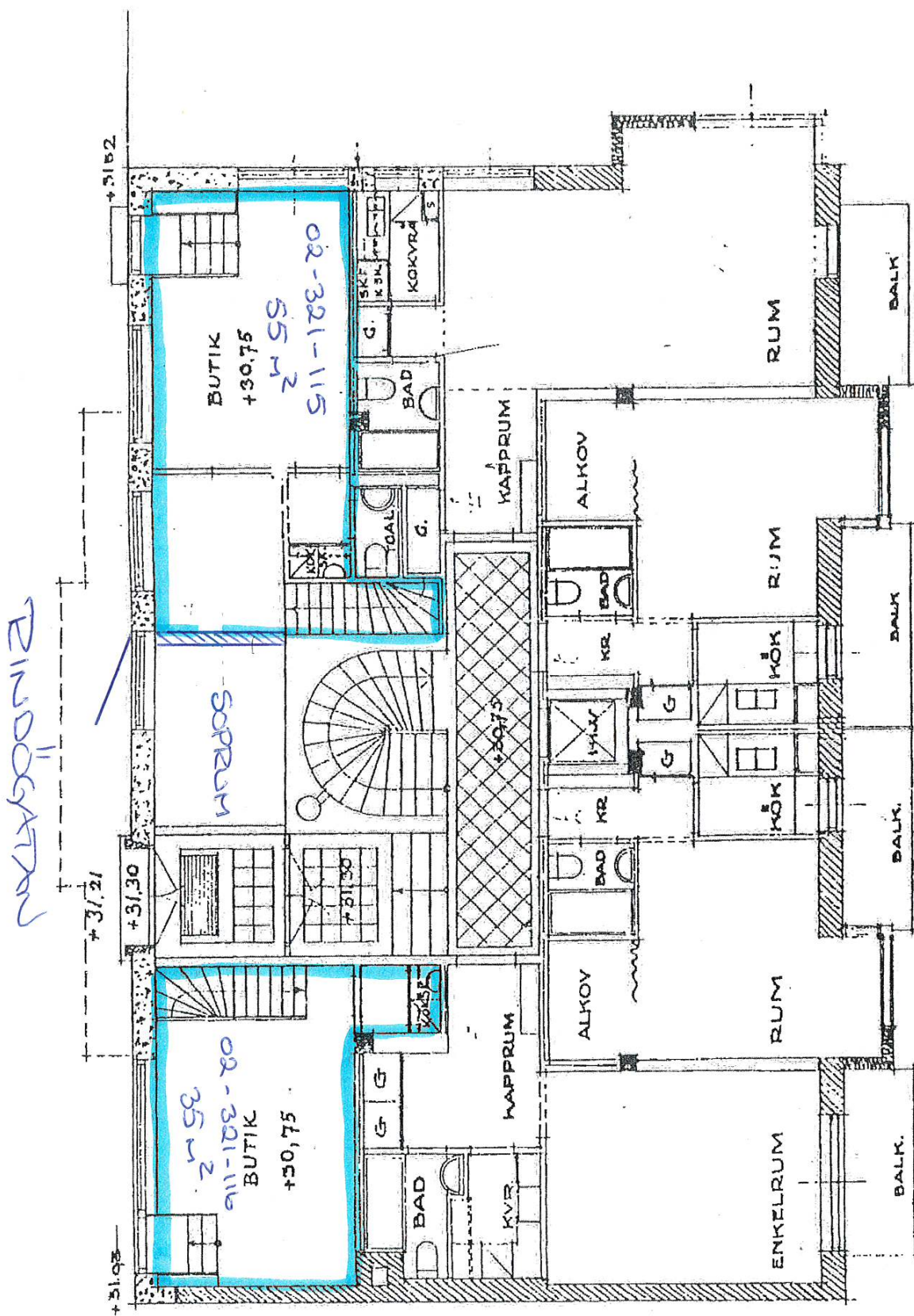
Inteckningar	Nr	Belopp	Inskr.dag	Aktnummer	Anm.
	2	2 800 000 SEK	1990-03-26	90/12463	
	3	5 425 000 SEK	1990-03-26	90/12465	
	Antal sökta inteckningar: 2		Summa: 8 225 000 SEK		

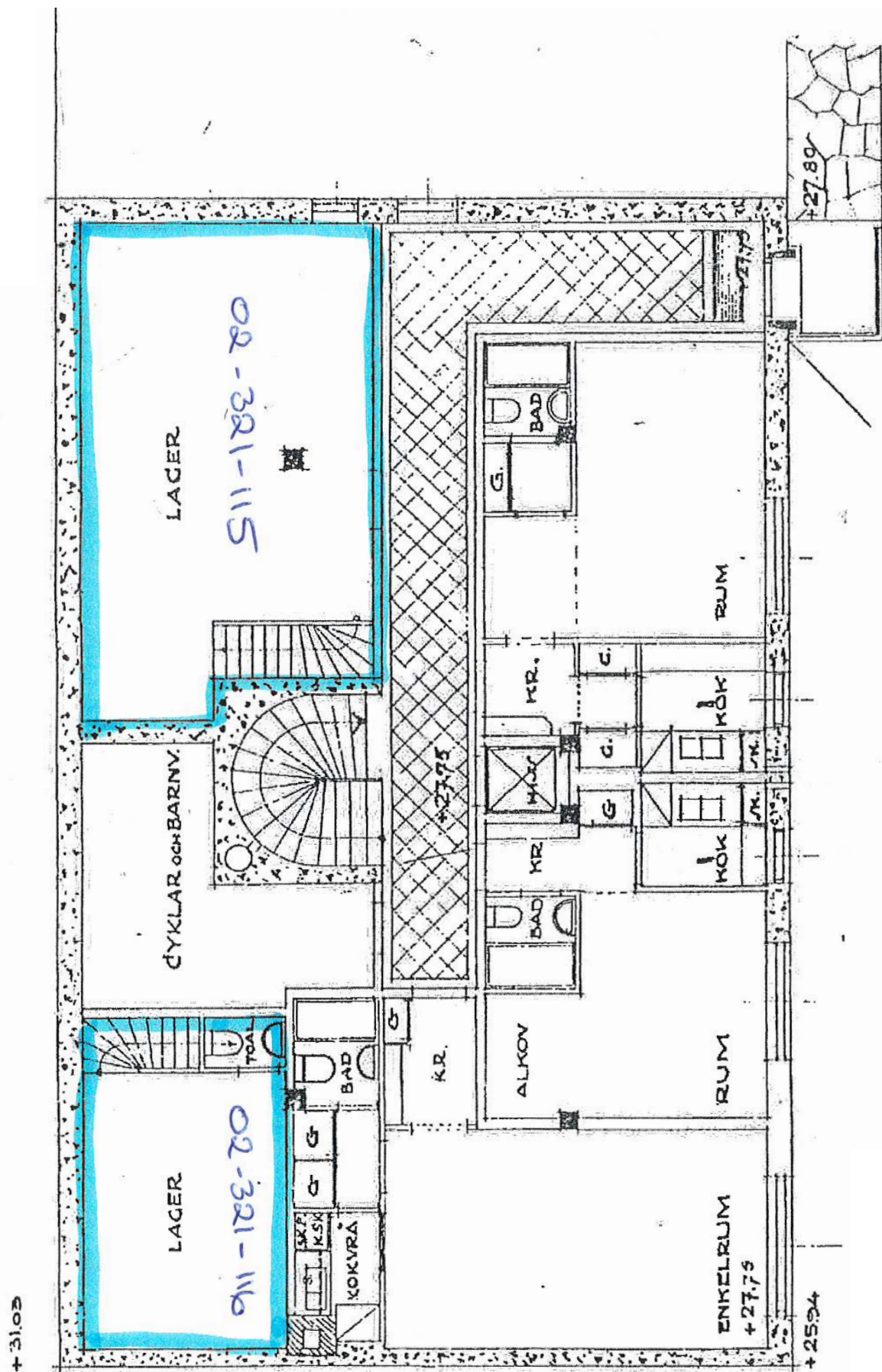
Anteckningar	Typ	Inskr.dag	Akt
	Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt Intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (769628-0291 Brf Verkstadsklubben 19)	2015-02-25	D-2015-00075093:1
	Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt Intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (769628-0291 Brf Verkstadsklubben 19)	2017-02-27	D-2017-00086494:1
	Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt Intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt 769628-0291 Verkstadsklubben 19	2019-03-22	D-2019-00152459:1
	Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt Intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (769628-0291 Verkstadsklubben 19)	2021-03-23	D-2021-00121675:1
	Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt Intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (769628-0291 Verkstadsklubben 19)	2023-03-24	D-2023-00094609:1

Inskrivning	Nr	Inskr.dag	Aktnummer	Typ
	1	1938-03-09	38/804	Avtalsservitut
			GÅRDSPLAN MM	

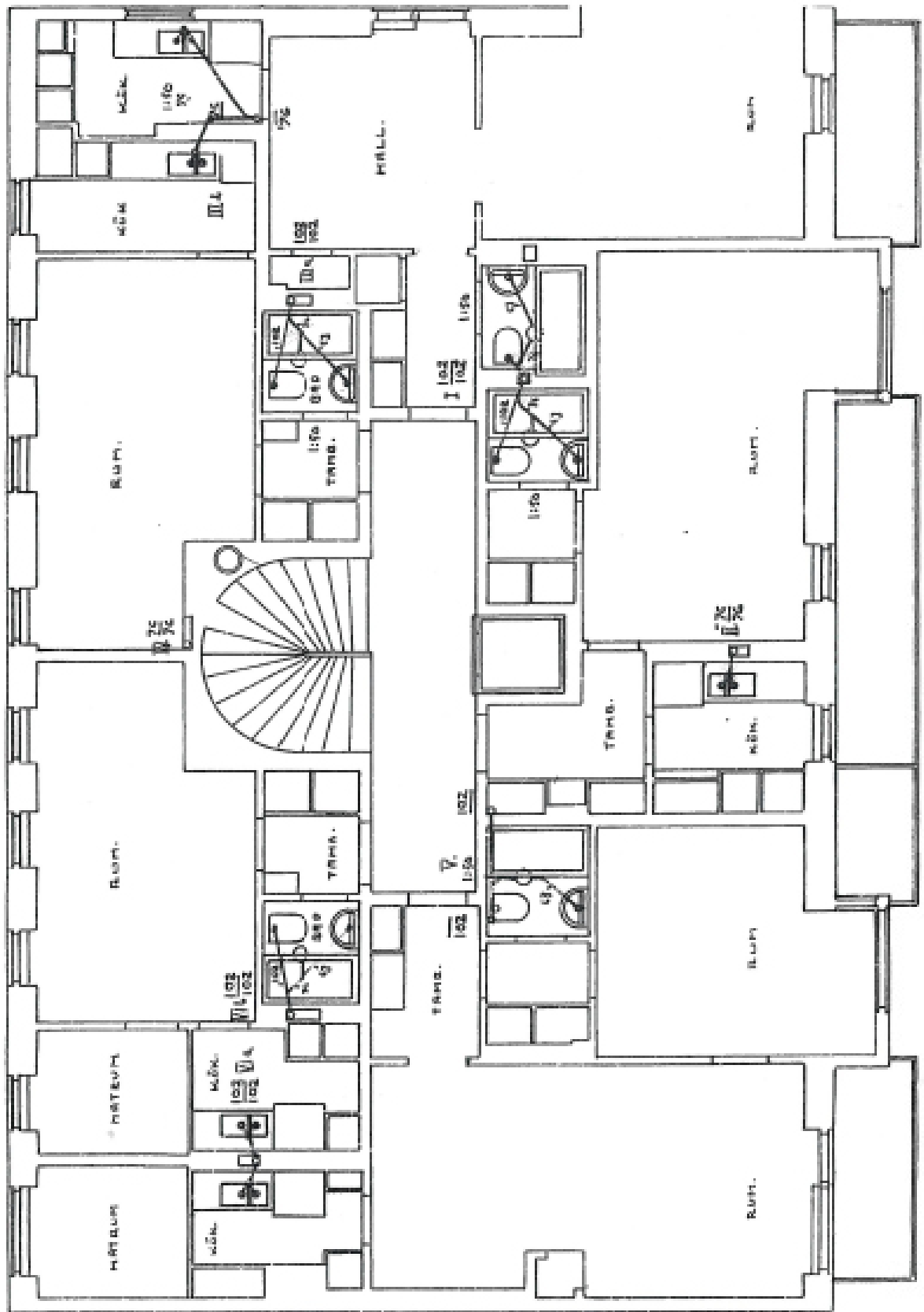
Byggnad	Husnummer:	1	Nybyggnadsår:	1938
	Ofri grund:	Nej	Finns byggnadsservitut:	Nej

Taxering	Taxeringsenhet: 321 - Hyreshusenhet, bostäder och lokaler			
	Id för tax.enhet:	284183-4	Markvärde:	43 276 tkr
	Taxering genomförd:	2022	Byggnadsvärde:	18 628 tkr
			Summa taxvärde:	61 904 tkr
			Areal:	734 kvm
	Hel registerfastighet			

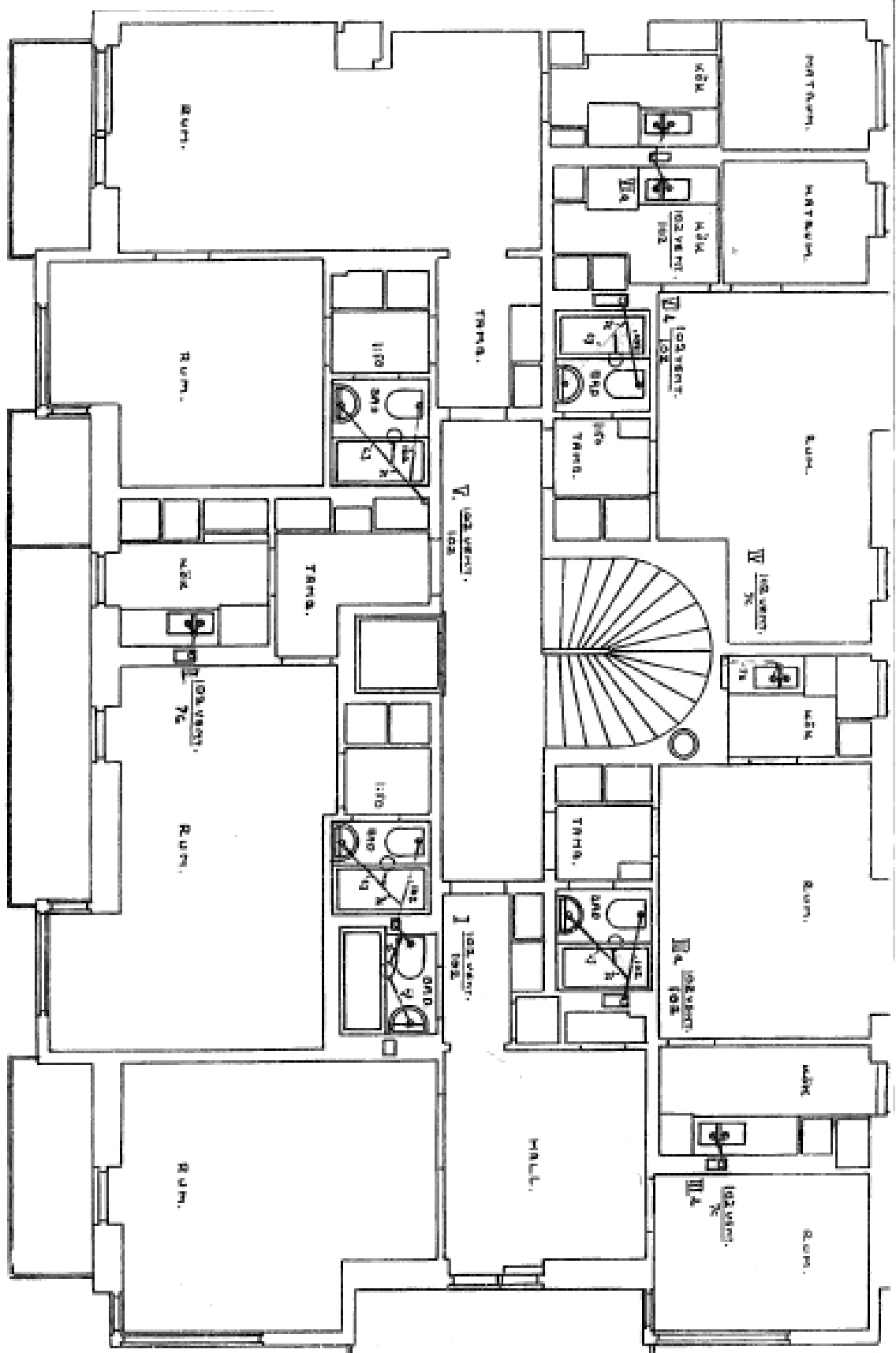




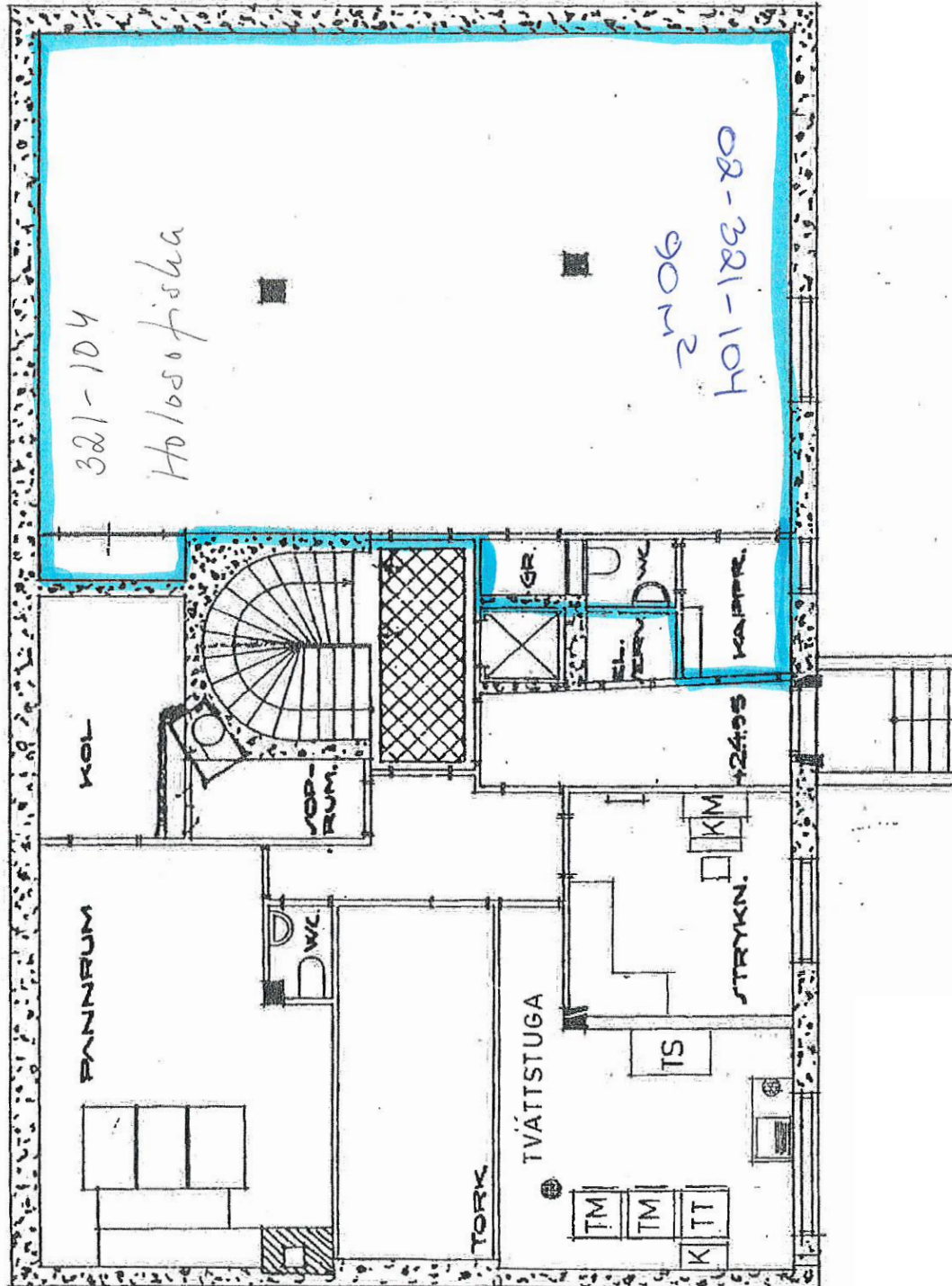
KV VERKSTADSKLUBBEN 19. VÅN TR

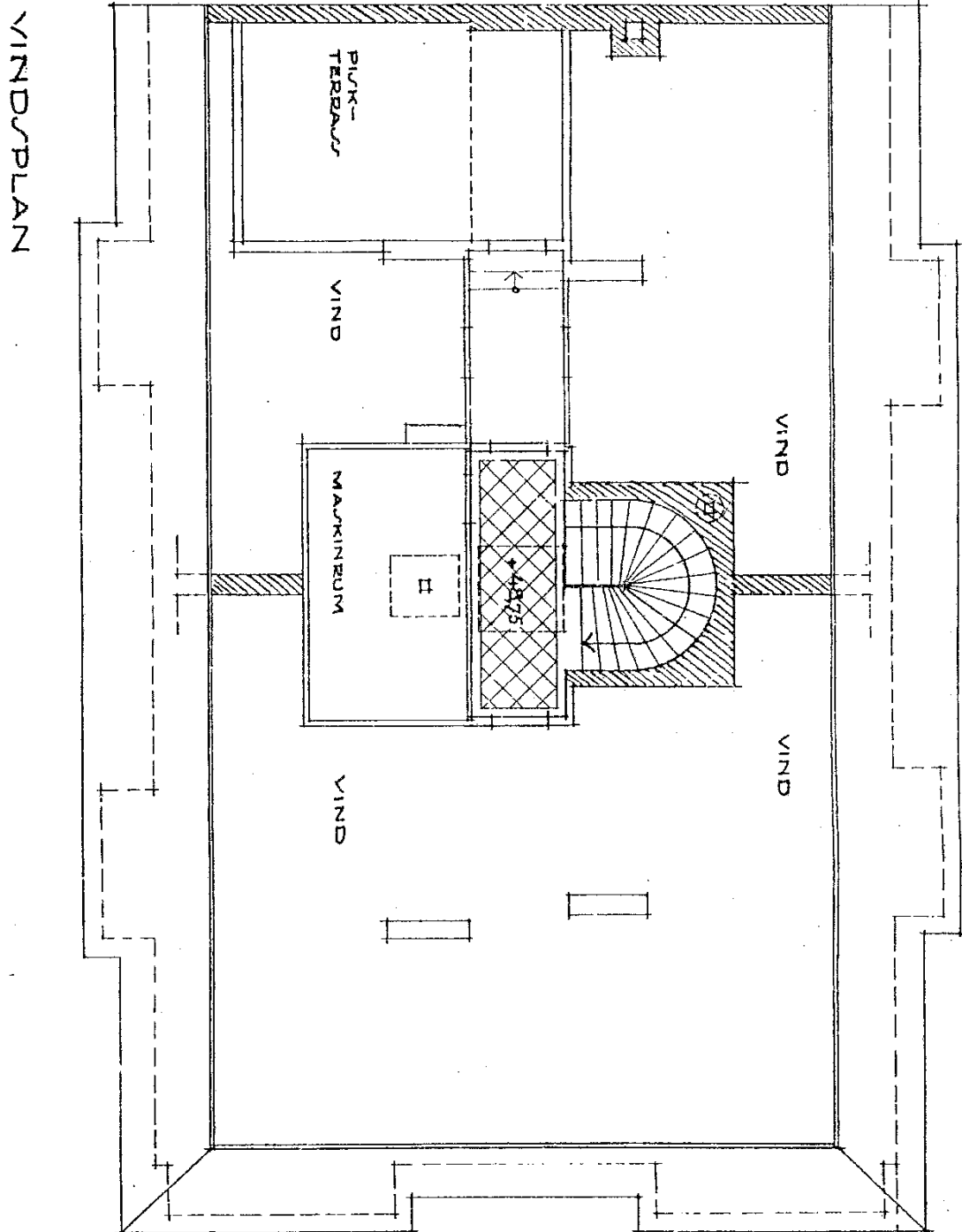


RITNING VÅNING 1



VÅN. 2-5 19. KY. VERKSTADS KLUBBEN 19. RINDÖSGATAN 34







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