

ROSENGREN



Livsmedelsfastighet - Sollefteå



Sollefteå är centralort i Sollefteå kommun, Västernorrlands län. Sollefteå har en folkmängd på cirka 8000 innevånare. Det var tidigare en betydelsefull garnisonsstad med två regementen. Ortens placering intill Ångermanälven var betydelsefull i gamla tider och var så långt uppströms man kunde färdas på älven. Sollefteå brukar kallas Nipornas Stad efter de rasbranter som är intill älven och som kallas nipor

Kontaktperson

Frågor angående försäljningsobjekten kan ställas till ansvarig Hampus Jonsson.

Följande kontaktuppgifter gäller:



Hampus Jonsson

M: 0703- 58 38 58

E: hampus@rosengren.se

Fastighetsbeskrivning

Stabil livsmedelsfastighet med ICA som hyresgäst

Nu erbjuds möjligheten att förvärva en väl etablerad butiksfastighet i Sollefteå – fullt ut-
hyrd till ICA Nära Rödsta. Fastigheten har ett attraktivt läge på Långgatan, endast några
minuter från centrum, omgivet av bostadsområden med starkt upptagningsområde.

Byggnaden om 698 kvm är uppförd i ett plan och inrymmer moderna butikslokaler med
kyl- och frysanläggningar, lager samt personalutrymmen.

Tomtarealen uppgår till 1 994 kvm, där generösa parkeringsytor skapar hög tillgänglig-
het för kunder.

Moderniserad butiksutrustning

ICA-handlaren har för cirka tre år sedan genomfört en omfattande modernisering av
butiken där kompressorer och nästan alla kyl- och frysdiskar byttes ut. Investeringen
på cirka 3 miljoner kronor gör att anläggningen idag håller hög teknisk standard och
uppfyller gällande miljö- och branschkrav – utan några förestående kostnader för fastig-
hetsägaren.

ICA Nära Rödsta är en väletablerad livsmedelsbutik som utgör ett naturligt nav i områ-
det. Hyresavtalet löper till juni 2026 och har en omsättningshyra som under de senas-
te åren genererat ca 650 tkr/år. Detta ger investeraren ett stabilt kassaflöde med låg
vakansrisk – dagligvaruhandeln är en av de mest motståndskraftiga branscherna på
marknaden.

Fastighetsfakta:

- Fastighetsbeteckning: Tackan 5, Sollefteå
- Adress: Långgatan 25
- Tomtareal: 1 994 kvm
- Uthyrningsbar area: 698 kvm (butik + lager + personalutrymmen)
- Byggnadsår: 1972 (tillbyggnader/renoveringar genomförda i omgångar)

Byggnadsteknisk beskrivning:

- Byggnadstyp: Enplansbyggnad för butik
- Grund: Platta på mark
- Stomme: Stålpelare och balk
- Ytterväggar: Tegel och trä
- Fasad: Tegel och träpanel
- Fönster: 3-glas
- Tak: Papp
- Golvmaterial butik: Stenbeläggning
- Personalutrymmen: Plastmatta, trinettkök

Installationer:

- Uppvärmning: Direktverkande el via radiatorer och el-aerotemprar
- Ventilation: Mekanisk till- och frånluft
- Anslutningar: El, vatten & avlopp samt fiber

Ekonomi

Hyresförhållanden:

ICA Sverige AB har varit hyresgäst sedan 2001, med återkommande automatiska förlängningar av avtalet. Samarbetet har präglats av stabilitet och långsiktighet, vilket ger trygghet för framtida ägare. Hyresgästen i det aktuella avtalet är **ICA Sverige AB**, som står som kontraktspart gentemot fastighetsägaren. ICA Sverige AB har i sin tur ett separat avtal med den lokala handlaren, vilket innebär att upplägget är både stabilt och tydligt. Detta förtydligande gör att investerare kan känna sig trygga i att det är en stark nationell aktör som står på kontraktet.

- Hyresgäst: ICA Nära Rödsta
- Avtalstid: Till 2027-06-30
- Hyresform: Omsättningshyra 2,0 %
- Minimihyra: 600 tkr/år
- Maxhyra: 1,3 mkr/år
- Aktuell hyra: ca 650 tkr/år

Fastighetsägaren, Sollefteåtroll Fastighetsbolag AB, belastas endast av vissa kostnader såsom fastighetsskatt och VA. Dessa kostnader vidarefaktureras direkt till den lokala handlaren, vilket medför en mycket begränsad nettobelastning för ägaren och därmed ett starkt driftnetto.

Ekonomi:

- Driftnetto: ca 537 tkr/år
- Fastighetsskatt: ca 15 tkr/år
- Taxeringsvärde: 1,48 mkr
- Indikativt pris 6,5 mkr (~9 300 kr/kvm)
- Säljs genom bolagsöverlåtelse
- Ägare: Sollefteåtroll Fastighetsbolag AB

Notering: Årsredovisningen för Sollefteåtroll Fastighetsbolag AB återspeglar inte fastighetens faktiska ekonomi, eftersom bolaget har andra kostnader som inte rör Tackan 5. För bedömning av fastighetens ekonomi bör därför prospektets uppgifter kring hyresintäkter och driftkostnader användas som underlag.

Områdesbeskrivning:

Sollefteå är centralort i Sollefteå kommun, Västernorrlands län, med cirka 8 000 invånare. Orten har historiskt varit en betydelsefull garnisonsstad och brukar kallas Nipornas Stad efter de karaktäristiska rasbranterna längs Ångermanälven. Sollefteå befinner sig idag i en positiv utveckling. Försvarmaktens återetablering i kommunen har redan lett till ökad inflyttning, fler arbetstillfällen och en starkare framtidstro i regionen. Detta skapar goda förutsättningar för handel och service och stärker den långsiktiga attraktionskraften för fastigheter på orten.











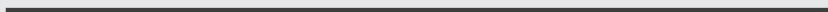
Rosengren & Co

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