



Industri- och kontorsfastigheter Centrala Åkersberga



Innehåll

Index

Inledande information	4
Bakgrund	4
Kontaktpersoner	5
Transaktionsprocessen	6
Projektbeskrivning	8
Projektdata & Ekonomi	10
Teknisk beskrivning	11
Bilder	12
Fastighetskarta	13

Digitala bilagor

1. Hyresgästlistor
2. Fastighetsutdrag
3. Ritningar
4. Utförda arbeten



Inledande information

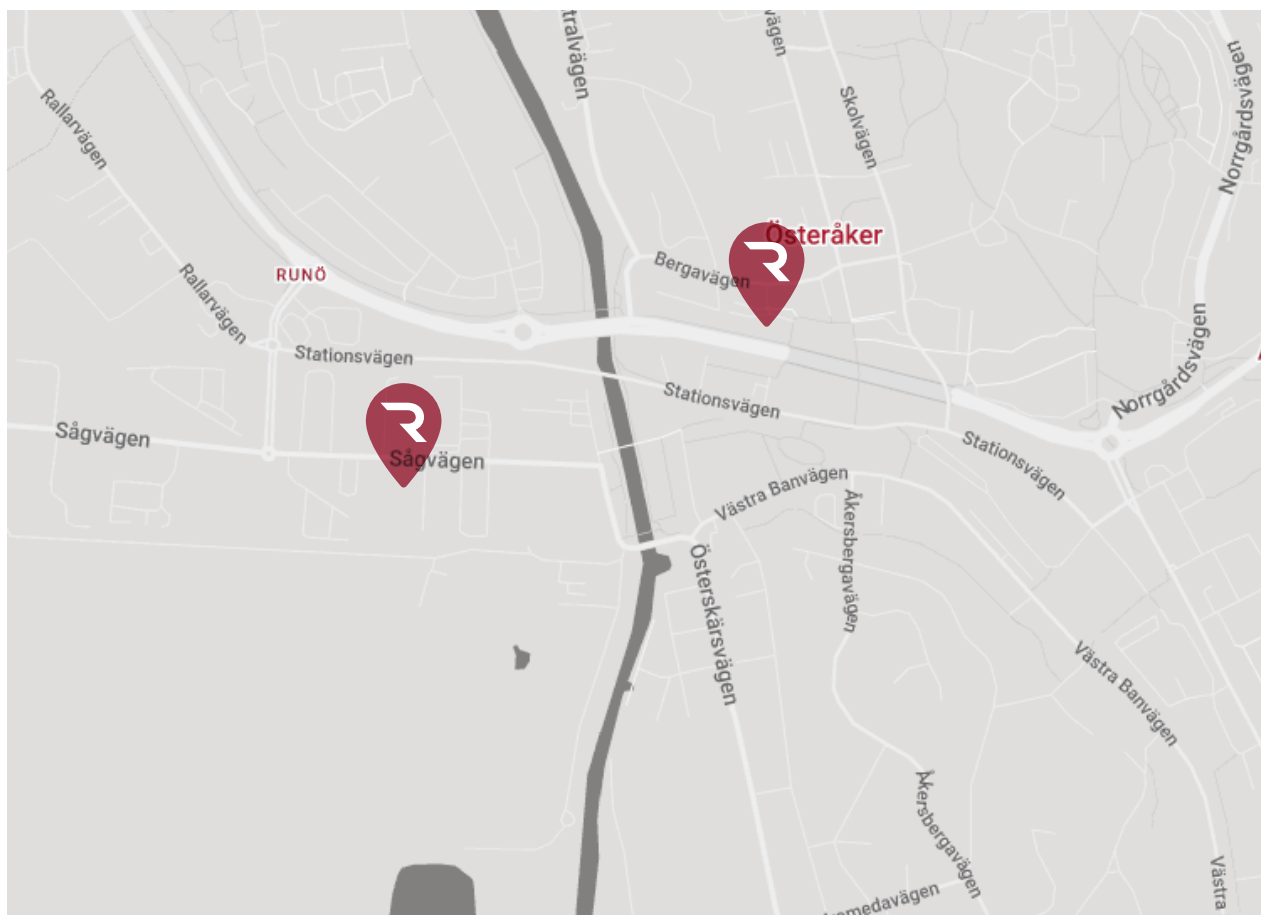
Bakgrund

Rosengren & Co har på uppdrag av Rescado Holding AB (556735-4419) nedan kallad Fastighetsägaren sammanställt detta prospekt avseende försäljning av Fastigheterna Berga 11:23 och Runö 7:180

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 Försäljningsobjekten innan bindande överlåtelseavtal undertecknas. Informationen i denna version av prospektet är en

färskvvara 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 Försäljningsobjekten 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

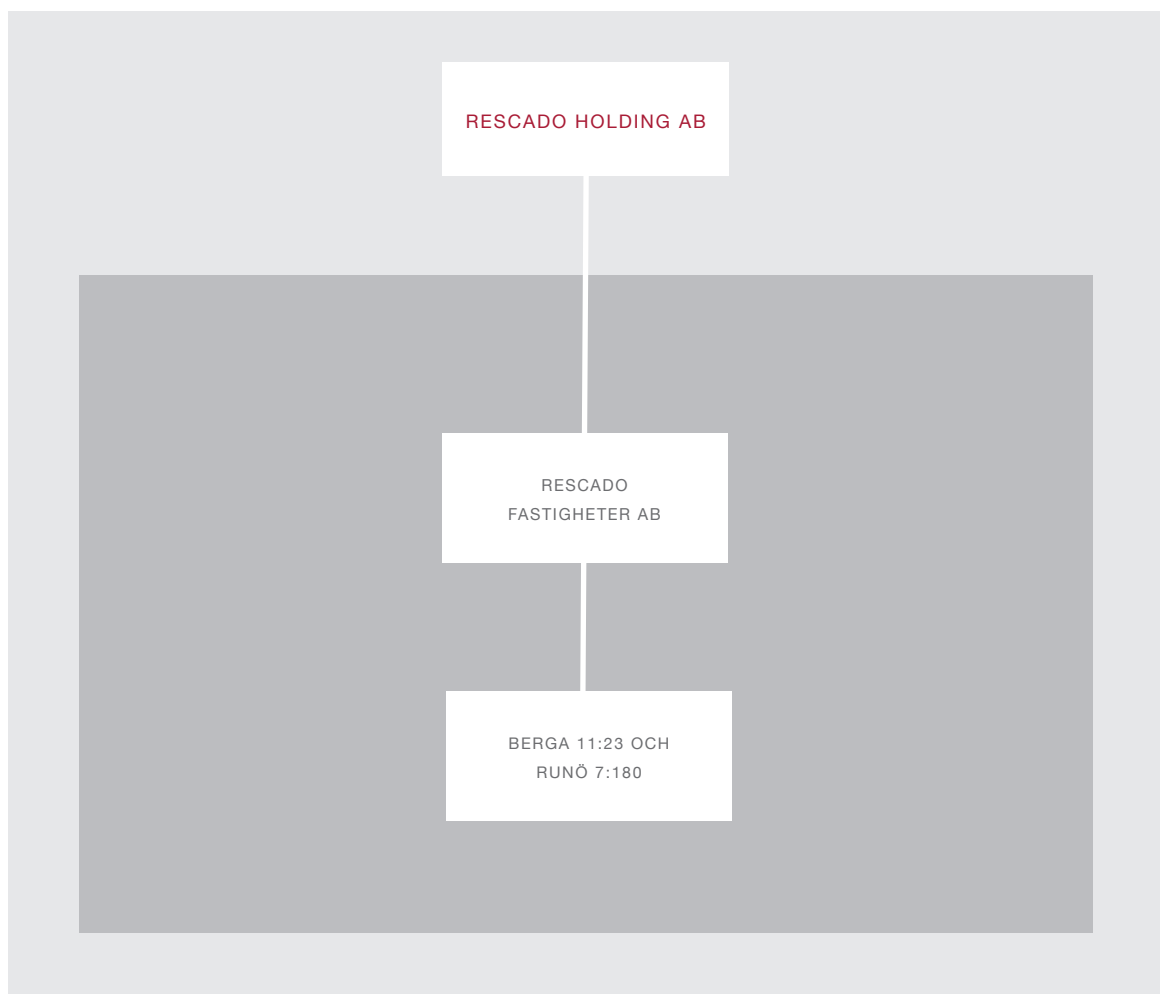
M: 0735- 30 22 54

E: joel@rosengren.se

Transaktioner, bud och processen

Transaktionsstruktur

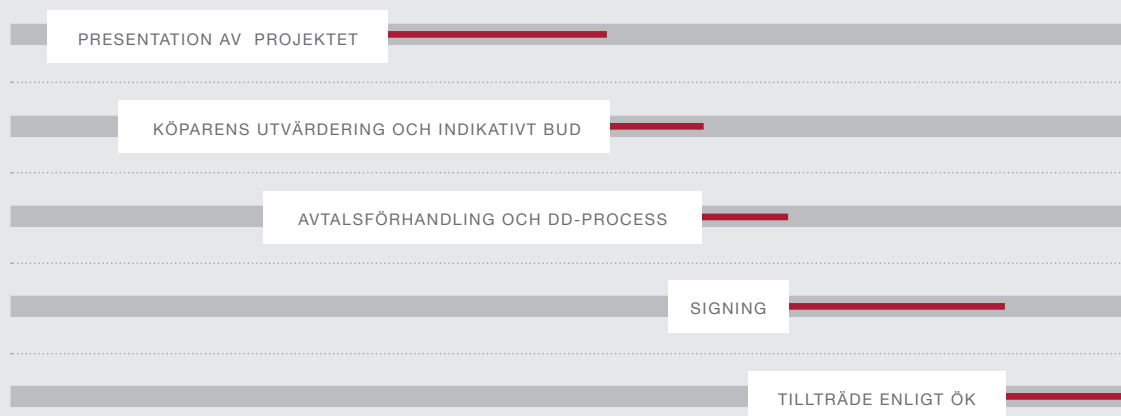
Rescado Holding AB (556735-4419) äger 100% av Rescado Fastigheter AB (559092-5276) som i sin tur är lagfaren ägare till fastigheterna Berga 11:23 och Runö 7:180. Avyttring av fastigheterna sker genom försäljning av samtliga aktier i Rescado Fastigheter AB innehållande fastigheterna.



Indikativa bud

Baserat på de uppgifter som presenteras i detta prospekt inbjuds Köparen att lämna ett skriftligt indikativt bud på de aktuella 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

Fastigheterna

Fastigheten och dess läge

Möjlighet att förvärva två fastigheter i Åkersberga – en kontorsfastighet i centralt läge och en modern industrifastighet i Runö industriområde.

Kontorsfastigheten – Berga 11:23

Fastigheten är belägen endast ett stenkast från Åkersberga centrum. Byggnaden uppfördes 1969 och omfattar två plan samt ett souterrängplan där merparten utgörs av kontorsytor. Fastigheten är idag delvis uthyrd. I souterrängplanet hyr frisörsalongen Hej & Hår samt kommunen, varav kommunen har sagt upp sitt avtal och avflyttar den 30 juni 2026. Entréplanet nyttjas av Praktikertjänst som driver BVC-verksamhet och det övre planet är i dagsläget vakant. Samtliga hyresavtal är varmhyror. Byggnaden har under senare år genomgått omfattande underhållsåtgärder såsom takbyte, fönsterbyte och nya portar. Den uthyrningsbara arean uppgår till 1 268 kvm och uppvärmning sker via fjärrvärme. På fastighetens framsida finns parkeringsplatser och den omgivande bebyggelsen består av bostäder, kontor och centrumverksamhet.

Industrifastigheten – Runö 7:180

Fastigheten är belägen i Åkersberga, i det eta-

blerade Runö industriområde. Byggnaden uppfördes 2012 och är i gott tekniskt skick. Lokaler är fördelade på två plan med kontor och lager på nedre plan, där lagerdelen har egna portar, samt kontorshotell på övre plan. Även här gäller varmhyror. Tomten är hårdgjord och asfalterad med goda parkeringsmöjligheter och uppställningsytor. Den uthyrningsbara arean uppgår till 612 kvm och uppvärmning sker genom el med värmepumpar. Omgivningen utgörs främst av industri-, handels- och kontorsverksamheter.

Övrigt

Den totala uthyrningsbara arean för portföljen uppgår till 1 880 kvm. Båda fastigheterna är anslutna till kommunalt vatten och avlopp.





Runö 7:180

Fastighetsinformation

	Berga 11:23	Runö 7:180
Adress	Bergavägen 4A-4C	Sågvägen 11C
Fastighetsägare	Rescado Fastigheter AB	Rescado Fastigheter AB
Huvudsaklig användning	Kontor, vård	Industri- och kontor
Inteckningar, tkr	14 000	5 300
Upplåtelseform	Äganderätt	Äganderätt
Taxeringsenhet	800 - Ej fastställd typ av specialenhet	433 - Industrienhet annan övrig byggnad
Taxeringsvärde, tkr	0	6 085
Taxerad area, kvm	0	604
Uthyrningsbar area, kvm	1 264	583
Tomtareal, kvm	1 344	1 605
Skyddsrum	Ja, uppdaterat	Nej
Bokfört väde 20250930	6 327 tkr	10 051 tkr

Ekonomi och projektdata

Sammanställning Intäkter 12 mån

INTÄKTER	TKR 2025	KR/KVM	KVM	NOTERING
HYRESINTÄKTER BERGA	1 762	2 128	828	I
VAKANT BERGA	880	2 000	440	II
HYRESINTÄKTER RUNÖ	1 046	1 709	612	I
TOTALA INTÄKTER INK VAKANS	3 688	1 962	1 880	

Sammanställning kostnader 12 mån

KOSTNADER	TKR 2024	KR/KVM	NOTERING
KOSTNADER BERGA	474	374	IIII
KOSTNADER RUNÖ	310	507	IIII
TOTALA KOSTNADER	784	417	

Driftnetto

2 904 tkr

(I) Faktiska intäkter 2025 (II) Vakanshyra (III) Faktiska kostnader samt schablonkostnader 2024/2025

För mer information se hyresgästista

Teknisk beskrivning Berga

Sammanställning teknik

Stomme	Betong
Bjälklag	Betong
Fasad	Tegerl
Fönster	3-glas
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	FXT från- och tilluft med återvinning 2 st aggregat
Hiss	En hiss
OVK	Godkänd
Energideklaration	Energiklass E

Teknisk beskrivning Runö

Sammanställning teknik

Stomme	Betong
Bjälklag	Trä
Tak	Plåt
Fasad	Trä
Fönster	3-glas
Uppvärmning	El med värmepumpar
Ventilation	FTX
Hiss	Ja
OVK	Godkänd
Energideklaration	Godkänd



RUNÖ 7:180



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