

ROSENGREN



Europa 11
Gamla Stan



Innehåll

Index

Inledande information	4
Bakgrund	4
Kontaktpersoner	4
Transaktionsprocessen	6
Indikativa bud	7
Projektbeskrivning	8
Projektdata & Ekonomi	10
Bilder	12

Digitala bilagor

1. Fastighetsutdrag
2. Rentroll
3. Ritningar
4. Underhåll
5. Ekonomi
6. Bilder
7. Plankarta & Planbestämmelser



Inledande information

Bakgrund

Rosengren & Co har på uppdrag av Heléne Sangwill nedan kallad Fastighetsägaren, sammanställt detta försäljningsprospekt avseende försäljningen av fastigheten Stockholm Europa 11

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

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 ansvarig mäklare Alexander Nelson eller Joel Nilsson Erleman.

Var vänlig och respektera att inte kontakta annan personal hos säljaren.

Följande kontaktuppgifter gäller:



Alexander Nelson
Fastighetsmäklare

M: 0708 - 40 00 26

E: alexander@rosengren.se



Joel Nilsson Erleman

M: 0735- 30 22 54

E: joel@rosengren.se

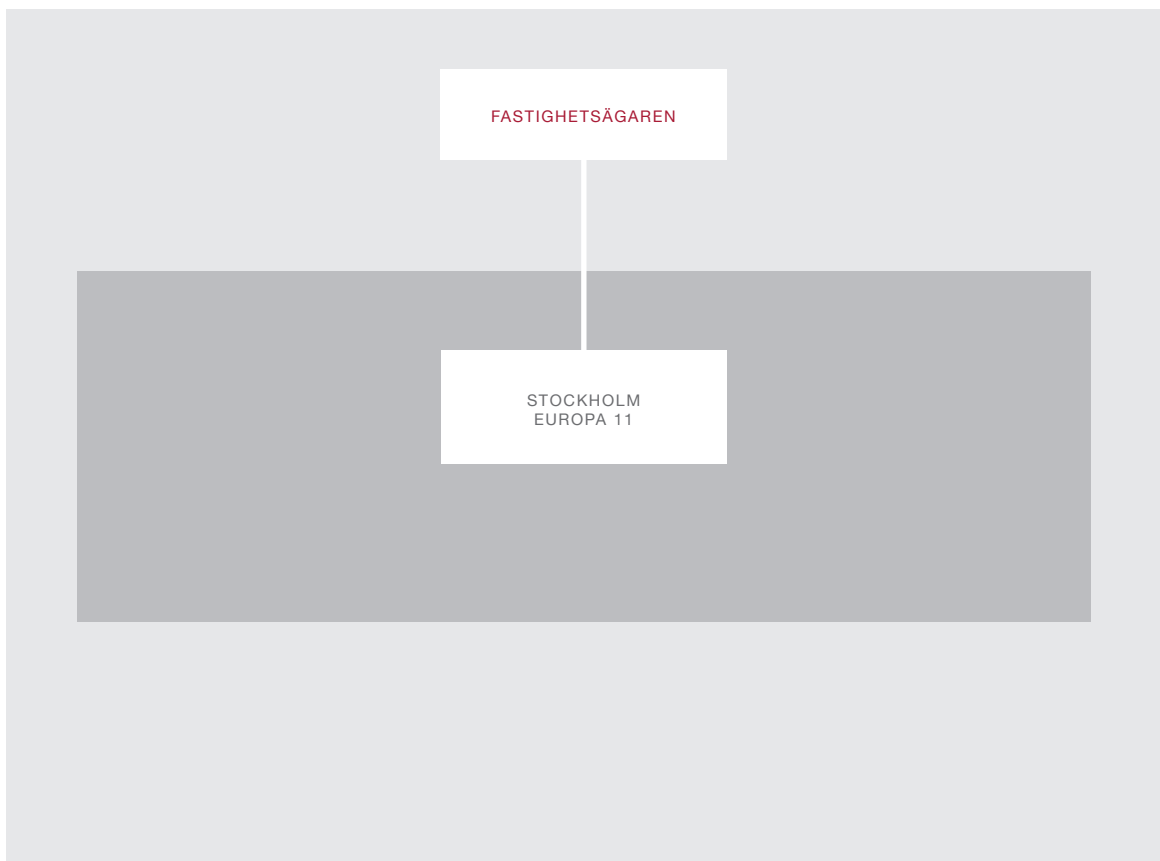
Fullt uthyrd bostadsfastighet ett stenkast från Slottsbacken



Transaktioner, bud och processen

Transaktionsstruktur

**Fastighetsägaren äger 100% av Stockholm Europa 11.
Försäljning av fastigheten sker genom en rak fastighetsöverlåtelse.**



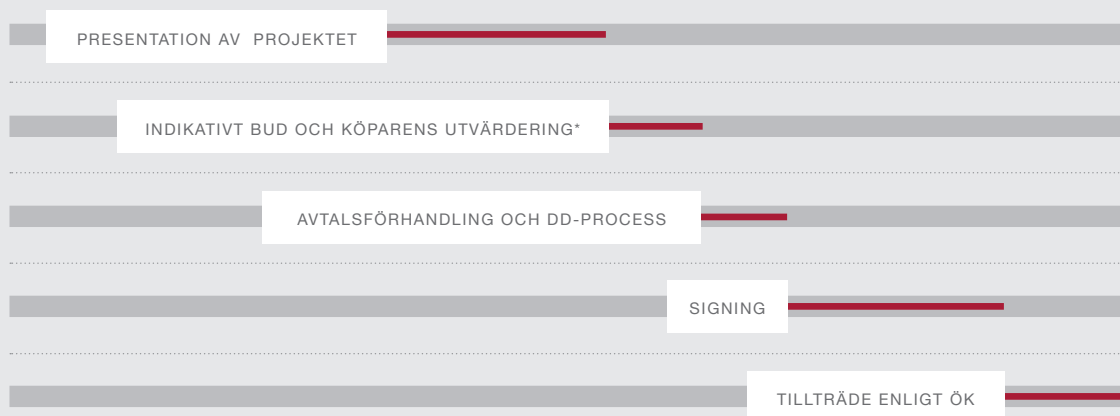
Indikativa bud

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

1. Budet skall lämnas som köpeskilling för rak fastighetsaffär på fastigheten.
2. Köparen står för egna förvärvskostnader, exempelvis stämpelskatt och pantbrev.

Förvärvet avser förvärv av fastighet. 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 ALEXANDER@ROSENGREN.SE

Projektbeskrivning

Europa

Fastigheten och dess läge

Unik möjlighet att förvärva denna hyresfastighet belägen på Bollhusgränd 6–8 i Gamla stan, endast ett stenkast från Slottsbacken och Slottet.

Bollhusgränd ligger mitt i Gamla stans kulturkärna, bara några steg från Storkyrkan, Kungliga slottet och Slottsbacken. Området erbjuder hög turistfrekvens, etablerade restauranger, caféer och specialbutiker, god tillgång till kommunikationer via tunnelbana och buss samt gångavstånd till city. Här återfinns en historisk och levande stadsmiljö med hög attraktionskraft året runt. Rosenporten vid Bollhusgränd 8 är en av Gamla stans äldsta portaler, vilket gör den till en viktig kulturhistorisk detalj för fastigheten.

Fastigheten har ett registrerat nybyggnadsår om 1929 enligt fastighetsutdrag. Byggnaden består av fem våningar samt källare och vind. Den totala uthyrningsbara arean uppgår till 709 kvm.

Fastigheten omfattar 10 lägenheter fördelade enligt följande:

- 3 st 1 rok
- 5 st 2 rok
- 1 st 4 rok
- 1 st 7 rok

Två av tvåorna är idag sammanlagda och nyttjas av nuvarande fastighetsägare. I källaren finns tvättstuga, gym, förråd och teknikrum. På bottenplan finns två fullt uthyrda lokaler samt en lägenhet. Våning 1–4 nyttjas för bostäder. Våning fem utgör vinden och nyttjas för förråd.

Byggnaden bedöms ha mycket god standard. Fastighetsägaren har under åren utfört flera underhållsåtgärder, såsom byte av tak, fönster och elstigar.

Fastigheten är i behov av stambyte för kök och badrum i sin helhet. Nuvarande fastighetsägare har tagit fram en offert för dessa arbeten.

Fastighetens intäkter uppgår till cirka 1 211 tkr. Fastigheten är ansluten till förhandlingsordningen.

Överlåtelse sker som en rak fastighetsaffär.

Det finns en registrerad bostadsrättsförening med en inlämnad intresseanmälan.





Fastighetsbeteckning	Stockholm Europa 11
Adress	Bollhusgränd 6-8
Fastighetsägare	Privatperson
Huvudsaklig användning	Flerbostadshus
Inteckningar, kr	2 700 000
Upplåtelseform	Äganderätt
Taxeringsvärde, tkr	34 370
Taxerad area, kvm	709 (Bostadsyta 620 kvm, lokalyta 89 kvm)
Uthyrningsbar area, kvm	709
Tomtareal, kvm	207
Taxeringsenhet	321, Hyreshusenhet, bostäder & lokaler

Projektdata och ekonomi

Teknisk beskrivning

Sammanställning

Nybyggnadsår	1929
Värdeår	1972
Fasad	Puts
Fönster	1+1 Glas
Yttertak	Plåt
Vatten/Avlopp	Kommunalt
Ventilation	Självdreg
Trapphus st	Två
Hiss	Ja
Uppvärmning	Direktverkande el
OVK	Utförd
Energideklaration	Utförd
Radonmätning	Utförd
Förhandlingsordning	Utförd



Sammanställning
Intäkter 12 mån

INTÄKTER	TKR 2026	KR/KVM	KVM	NOTERING
HYRESINTÄKTER BOSTÄDER	949	1 531	620	RENTROLL
UPPSKATTAD INDEXJUSTERING 2026	19	31		
HYRESINTÄKTER LOKALER	263	2 955	89	RENTROLL
FASTIGHGETSKATT LOKALER	32	360		
TOTALA INTÄKTER	1 263	1 781	709	

Sammanställning
kostnader 12 mån

KOSTNADER	TKR 2024	KR/KVM	NOTERING
DRIFTKOSTNAD	616	869	SE SPECIFIKATION
TOTALA KOSTNADER	616	869	

Driftnetto 647 tkr







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.



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