

VÅRD-, KONTORS- OCH LOKALFASTIGHET · EKSJÖ, SMÅLAND

Nannylunds- gatan 13

FASTIGHETEN EKSJÖ NANNYLUND 6 · EKSJÖ, JÖNKÖPINGS LÄN

1 656

KVM UTHYRBAR AREA

100%

UTHYRNINGSGRAD

4 937

KVM TOMTAREAL

10%

DIREKTAVKASTNING



FASAD MOT NANNYLUNDGATAN – PUTSAD FASAD, TEGELTÄCKT SADELTAK



GEMENSAMHETSYTA, KVARNTORPHEMMET HVB

01

Objektfakta

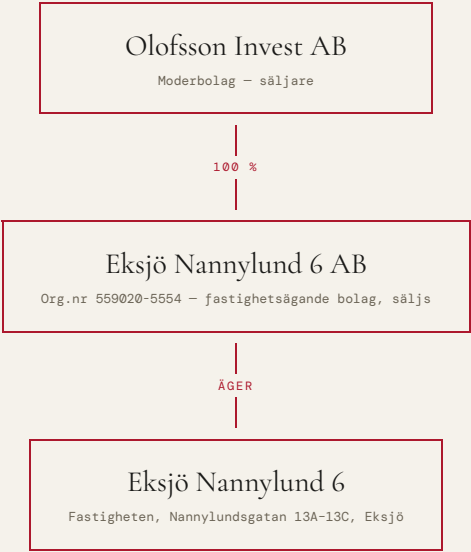
ADRESS Nannylundsgatan 13A–13C 575 39 Eksjö, centralt läge	FASTIGHETSBETECKNING Eksjö Nannylund 6 Ägs av Eksjö Nannylund 6 AB	TOMTAREAL 4 937 kvm Parkering och trädgård på obebyggd mark
UTHYRBAR AREA 1 656 kvm HVB, kontor, handel & friskvård, garage och övrigt	BYGGNAD 2 plan + vind + källare Murad/trä/betongstomme, putsad fasad, tegelpannor	UTHYRNINGSGRAD 100% 10 hyresgäster, 0% vakans
HYRESINTÄKT 2 989 tkr/år Se driftkalkyl för uppdelning per lokaltyp	DRIFTNETTO 2 435 tkr/år Efter driftkostnader om 554 tkr/år, se driftkalkyl	BEGÄRT PRIS 24 000 000 kr 14 493 kr/kvm, direktavkastning 10 %

02

Fastigheten & överlåtelse

Fastighet	Eksjö Nannylund 6
Areal	4 937 kvm
Kommun	Eksjö, Jönköpings län
Fastighetsägande bolag	Eksjö Nannylund 6 AB
Säljande bolag	Olofsson Invest AB
Överlåtelseform	Bolagsaffär (aktieöverlåtelse)
Lagfaren sedan	2016-04-06
Taxeringsvärde	0 kr (specialenhet, skattebefriad)
Skattemässigt restvärde	Uppgift lämnas på begäran
Uttagna pantbrev	14 000 000 kr (4 st)

Överlåtelsen sker genom försäljning av samtliga aktier i Eksjö Nannylund 6 AB, som äger fastigheten Eksjö Nannylund 6. Fastigheten har ägts sedan 2016. Villkor i övrigt fastställs i samråd med säljaren.



03 Byggnaden

Stomme	Murad, trä, betong
Fasadmaterial	Puts
Fönster	3-glas
Yttertak	Tegelpannor
Värmekälla	Fjärrvärme
Uppvärmning	Vattenburna radiatorer
Ventilation	Mekanisk
Hiss / tvättstuga	Ja / Ja
Parkering	Ca 5 bil-/parkeringsplatser
Energideklaration	Under framtagande
OVK	Ja, godkänd

Byggnaden inrymmer två plan samt vind och källare, och hyser en blandning av vårdboende, kontor samt handel och friskvård. Byggnadens yttre och inre skick bedöms som normalt och har inga direkta reparationsbehov.

Lokalerna håller en relativt normal standard och fastigheten bedöms flexibel i sin utformning – den kan med relativt enkla medel hyresgästanpassas till ny hyresgäst vid en eventuell framtida vakans.

Fastigheten är en specialenhet utan taxeringsvärde och saknar därmed fastighetsskatt.

04 Läge & omgivning



Läge	Bostadsområde, centrala Eksjö
Trafikled	Riksväg 40, direkt anslutning
Kollektivtrafik	Tåg och buss, Eksjö resecentrum
Service	Ca 1 km till Eksjö centrum
Rekreation	Eksjön, stadsparken och Eksjö gamla trästad

Fastigheten ligger i ett bostadsområde i centrala Eksjö med omgivning som huvudsakligen består av bostäder och småhus. Riksväg 40 finns i direkt anslutning till fastigheten, vilket ger goda kommunikationer både lokalt och regionalt.

Gångavstånd till Eksjö centrum med butiker, restauranger och övrig service. Nära till Eksjön, stadsparken och Eksjö gamla trästad.

HVB — 478 kvm

Kvarntorphemmet HVB AB hyr hela ytan på ett kontrakt till 2029-01-01, 12 månaders uppsägning och 36 månaders förlängning.

Handel & friskvård — 955 kvm

Wiktorssons massage och friskvård AB hyr 672 kvm till 2027-12-31 (förlängs med 5 år vid försäljning). Gotahälsan AB hyr ytterligare 30 kvm till 2027-03-31 – när det avtalet löper ut tar Wiktorssons över även den lokalen. Övriga hyresgäster: Smålands Rygg och Idrottsklinik AB (200 kvm, till 2029-12-31), Cissi Gladewitz AB (32 kvm, till 2029-02-28) och Beauty Star (21 kvm, tillsvidare).

Kontor — 223 kvm

Phenix Group AB (148 kvm, till 2027-03-01) och Marand Ekonomi AB (75 kvm, tillsvidare).

Garage & övrigt

En parkeringsplats och en övrig upplåtelse finns i fastigheten, båda uthyrda tillsvidare och i löpande bruk.

Fastigheten är fullt uthyrd till tio hyresgäster inom vård, friskvård, handel och kontor. Störst är Kvarntorphemmet HVB och Wiktorssons massage och friskvård, som tillsammans svarar för ca 69 % av kontrakterad area.

LOKALTYP	AREA	ANDEL
HVB	478 kvm	29%
Kontor	223 kvm	13%
Handel & friskvård	955 kvm	58%
UTHYRBAR AREA, TOTALT	1 656 kvm	100%

INTÄKTER 2026, TKR/ÅR

	KR/KVM RESP. KR/ST	TKR/ÅR
HVB 478 kvm	2 259 kr/kvm	1 080
Kontor 223 kvm	1 617 kr/kvm	360
Handel & friskvård 955 kvm	1 551 kr/kvm	1 481
Garage 1 st	8 235 kr/st	8
Övrigt 1 st	60 552 kr/st	61
Summa intäkter	1 806 kr/kvm	2 989

KOSTNADER (SCHABLON), TKR/ÅR

	KR/KVM	TKR/ÅR
Drift och underhåll, HVB 478 kvm	500 kr/kvm	-239
Drift och underhåll, kontor 223 kvm	350 kr/kvm	-78
Drift och underhåll, handel/friskvård 955 kvm	248 kr/kvm	-237
Summa kostnader	335 kr/kvm	-554

Driftnetto

2 435 tkr (1 471 kr/kvm)

Fastigheten är en specialenhet utan taxeringsvärde och belastas därför inte av fastighetsskatt, tomträttsavgäld eller arrende. Wiktorssons massage och friskvård AB:s kontrakt om 672 kvm förlängs med 5 år vid försäljning. Gotahälsan AB:s kontrakt (30 kvm) löper ut 2027-03-31, därefter tar Wiktorssons över även den lokalen.

Planförhållanden & belåning

Detaljplan	Detaljplan för Nannylund 4 m.fl.
Akt nr	o686-P2021/12
Laga kraft	2021-03-16
Markanvändning	Bostäder, centrum, besöksanläggningar
Byggrätt	Exploateringsgrad 40 %, fullt utnyttjad
Uttagna pantbrev	14 000 000 kr (4 st in-teckningar)
Aktuell belåning	Uppgift lämnas på begäran

Gällande detaljplan (Detaljplan för Nannylund 4 m.fl., akt nr 0686-P2021/12, laga kraft 2021-03-16) medger bostäder, centrum- och besöksverksamhet med en exploateringsgrad om 40 %.

Genomförandetiden löper till 2036 och befintlig byggnation bedöms överensstämma med planbestämmelserna. Byggrätten bedöms vara fullt utnyttjad.

Intresserad av fastigheten?

För mer information och underlag, vänligen kontakta ansvarig transaktionsrådgivare.

Joel Nilsson Erleman · Rosengren
[0735-302254](tel:0735-302254) · joel@rosengren.se

Eksjö Nannylund 6 · Nannylundsgatan 13A–13C

575 39 Eksjö, Jönköpings län · Bolag som säljs: Eksjö Nannylund 6 AB (559020-5554)

Detta prospekt är upprättat på basis av uppgifter från fastighetsägaren samt andra källor. Ägaren respektive Rosengren friskriver sig allt ansvar för eventuella fel eller ofullständigheter i sammanställningen. Informationen ska kontrolleras i samråd med fastighetsägaren innan bindande överlåtelseavtal undertecknas. Intressenter uppmanas att genomföra egen teknisk, ekonomisk och juridisk due diligence innan beslut fattas.

ROSENGREN

Rosengren · Linnégatan 76, 115 23 Stockholm · +46 (0)8-545 662 90 · www.rosengren.se