

ROSENGREN



SKEBO 1:166
Norrtälje



Innehåll

Index

Inledande information	4
Bakgrund	4
Kontaktpersoner	4
Transaktionsprocessen	5
Indikativa bud	6
Projektbeskrivning	7
Projektdata & Ekonomi	9
Hyresgästlista	11
Bilder	12



Inledande information

Bakgrund

Rosengren & Co har på uppdrag av Skebobruk Hyresfastigheter AB (556744-3477) nedan kallad fastighetsägaren sammanställt detta prospekt avseende försäljningen av fastigheten Norrtälje Skebo 1:166.

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

färskvara 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 Försäljningsobjektet kan ställas till ansvarig Jan Rosengren

Följande kontaktuppgifter gäller:



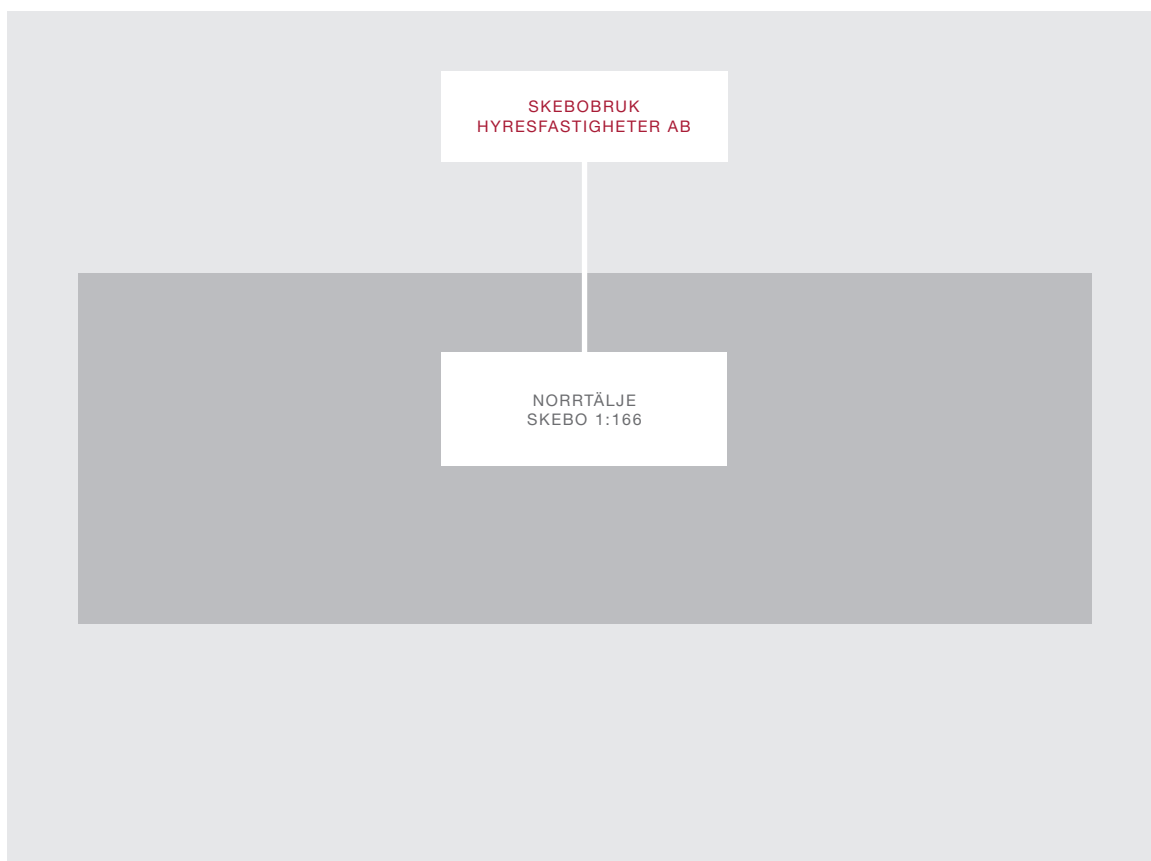
Jan Rosengren
Transaktionsrådgivare

M: 0707-17 00 60
E: jan@rosengren.se

Transaktioner, bud och processen

Transaktionsstruktur

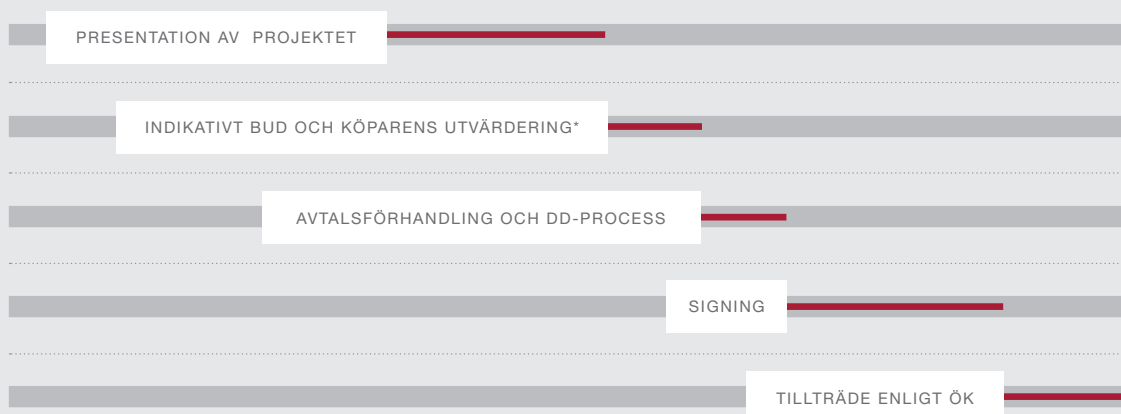
Skebobruk Hyresfastigheter AB (556744-3477) är lagfaren ägare till Fastigheten Skebo 1:166. Avyttring av fastigheten sker genom försäljning av samtliga aktier i Skebobruk Hyresfastigheter AB innehållande fastigheten.



Indikativa bud

Baserat på de uppgifter som presenteras i detta prospekt 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 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 JAN@ROSENGREN.SE

Projektbeskrivning

Skebo 1:166

Fastigheten och dess läge

Bostadsfastighet med 20 lägenheter i historiska Skebobruk.

Välskött bostadsfastighet i trivsamma och natursköna Skebobruk, Norrtälje kommun. Fastigheten omfattar två bostadslängor med totalt 20 lägenheter och erbjuder ett varierat lägenhetsbestånd med god bredd.

De två huskropparna totalt 1 304 kvm rymmer 12 respektive 8 lägenheter, fördelade enligt följande:

- 3 st 1 rum och kök
- 13 st 2 rum och kök
- 3 st 3 rum och kök
- 1 st 4 rum och kök

Den totala årliga hyresintäkten uppgår till 1 929 tkr, vilket ger fastigheten en attraktiv och löpande intäktsbas.

Fastigheten är uppförd 1981 och består av tvåplansbyggnader med oinredda förrådsvindar. Den större bostadslängan är indelad i tre trapphus och den mindre i två.

I anslutning till trapphusen finns källarutrymmen med pannrum och jordvärmepumpar. Värmeanläggningarna renoverades under perioden 2010–2012, då bland annat kompressorer och tillhörande utrustning förnyades.

Den nedre bostadslängan är ommålad, vilket ger fastigheten ett välvårdat och attraktivt helhetsintryck.

Komplementbyggnader och utvecklingsmöjligheter

På fastigheten finns två mindre komplementbyggnader. Den ena inrymmer en modern tvättstuga samt samlingslokal, medan den andra innehåller fastighetsskötarytymme och soprum.

På tomten finns även ett äldre ställverk om cirka 110 kvm. Byggnaden erbjuder en intressant utvecklingsmöjlighet och skulle, beroende på

förutsättningar och erforderliga myndighetsbeslut, kunna konverteras till exempelvis kontor eller annan verksamhetslokal.

Fastighetens 20 lägenheter erbjuder en attraktiv mix av storlekar som lämpar sig väl för en bred målgrupp. Kombinationen av ettor, tvåor, treor och en fyra ger flexibilitet och bidrar till ett diversifierat hyresbestånd.

Det är fiber indraget i samtliga lägenheter.

Tillhörande förråd till samtliga lägenheter, vilket ger de boende goda förvaringsmöjligheter.

Skebobruk är en charmig och historiskt intressant tätort i Norrtälje kommun. Orten har sina rötter i det anrika Skebo bruk, ett av Roslagens många vallonbruk, och flera byggnader från bruksepoken finns fortfarande bevarade.

Bebyggelsen präglas idag av en blandning av historiska miljöer och bostadshus från 1900-talet. Skebobruk ligger längs riksväg 76 och erbjuder en lugn och naturnära boendemiljö med goda pendlingsmöjligheter.

Fastigheten har ett strategiskt läge med närhet till flera större orter.

Stockholm, Uppsala, och Arlanda nås på cirka en timme med bil

Busslinje 676 trafikerar sträckan Danderyds sjukhus–Norrtälje

Buss 639 trafikerar från Tekniska Högskolan

Från Norrtälje finns anslutning med buss 641 mot Hallstavik



Fastighetsbeteckning	Skebo 1:166
Adress	Smedsvägen 4-12
Fastighetsägare	Skebobruk hyresfastigheter AB
Huvudsaklig användning	Flerbostadshus
Inteckningar, kr	7 537 700
Upplåtelseform	Äganderätt
Taxeringsvärde, tkr	9 595
Taxerad area, kvm	1 304
Uthyrningsbar area, kvm	1 304
Tomtareal, kvm	5 028
Taxeringsenhet	320, Hyreshusenhet, bostäder

Projektdata och ekonomi

Teknisk beskrivning

Sammanställning

Nybyggnadsår	1981
Stomme	Betong
Fasad	Puts
Fönster	2- Glas
Yttertak	Betongtegel
Vatten/Avlopp	Kommunalt
Ventilation	Mekanisk ventilation
Uppvärmning	Jordvärme
OVK	Utförd
Energideklaration	Utförd
Radonmätning	Inte utförd



Sammanställning
Intäkter 12 mån - 2026

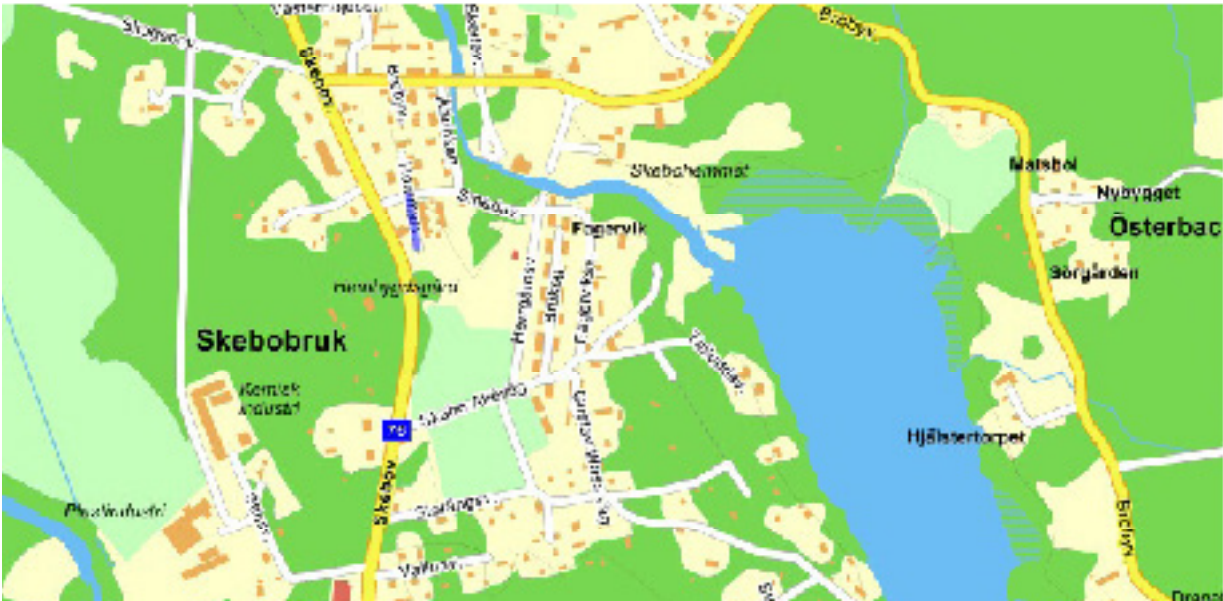
INTÄKTER	KR 2026	KR/KVM	KVM	NOTERING
HYRESINTÄKTER BOSTÄDER	1 907 112	1 463	1 304	
GARAGE & P-PLATSER	(21 600) *			
TOTALA INTÄKTER	1 928 712	1 463		

Sammanställning
kostnader 12 mån- 2025

KOSTNADER	TKR 2025	KR/KVM	NOTERING
EL	287	220	
VATTEN O AVLOPP	169	130	
FASTIGHETSKÖTSEL + UNDERHÅLL	57	44	
AVFALL & RENHÅLLNING	41	31	
SKATT	29	22	
REPERATIONER	66	50	
FÖRSÄKRINGAR	57		
TOTALA KOSTNADER	707	542	

Driftnetto 1 222 tkr

Försäljningspris: 11 500 000 kr



Hyresgästlista

Lgh-nr	Adress	Yta (m ²)	Typ	Inflyttat	Samfakt	Årshyra	Kr / m ² år	Månadshyra
1001	Smedsvägen 10 A	63,7 m ²	2 Rum och kök	2024-08-15	Nej	104 577,00 kr	1 641,71 kr	8 714,75 kr
1002	Smedsvägen 10 B	64,0 m ²	2 Rum och kök	2024-02-01	Ja	88 152,00 kr	1 377,38 kr	7 346,00 kr
1101	Smedsvägen 10 C	64,0 m ²	2 Rum och kök	2026-03-14	Nej	105 064,00 kr	1 641,63 kr	8 755,33 kr
1102	Smedsvägen 10 D	64,1 m ²	2 Rum och kök	2024-09-13	Ja	105 233,00 kr	1 641,70 kr	8 769,42 kr
1001	Smedsvägen 12 A	92,4 m ²	4 Rum och kök	2026-03-01	Ja	132 007,00 kr	1 428,65 kr	11 000,58 kr
1002	Smedsvägen 12 B	63,7 m ²	2 Rum och kök	2013-01-01	Ja	87 983,00 kr	1 381,21 kr	7 331,92 kr
1101	Smedsvägen 12 C	50,4 m ²	1 Rum och kök	2025-02-01	Ja	87 879,00 kr	1 743,63 kr	7 323,25 kr
1102	Smedsvägen 12 D	76,9 m ²	3 Rum och kök	2026-06-01	Ja	104 156,00 kr	1 354,43 kr	8 679,67 kr
1002	Smedsvägen 4 A	64,0 m ²	2 Rum och kök	2026-02-01	Ja	88 152,00 kr	1 377,38 kr	7 346,00 kr
1001	Smedsvägen 4 B	63,7 m ²	2 Rum och kök	2022-10-01	Ja	87 983,00 kr	1 381,21 kr	7 331,92 kr
1102	Smedsvägen 4 C	76,8 m ²	3 Rum och kök	-	-	123 206,00 kr	1 604,24 kr	10 267,17 kr
1101	Smedsvägen 4 D	50,5 m ²	1 Rum och kök	2016-04-01	Ja	71 225,00 kr	1 410,40 kr	5 935,42 kr
1002	Smedsvägen 6 A	63,7 m ²	2 Rum och kök	2021-01-04	Ja	89 903,00 kr	1 411,35 kr	7 491,92 kr
1001	Smedsvägen 6 B	63,7 m ²	2 Rum och kök	2016-04-01	Ja	87 983,00 kr	1 381,21 kr	7 331,92 kr
1102	Smedsvägen 6 C	64,0 m ²	2 Rum och kök	2026-02-01	Ja	88 152,00 kr	1 377,38 kr	7 346,00 kr
1101	Smedsvägen 6 D	63,7 m ²	2 Rum och kök	2021-10-01	Ja	87 983,00 kr	1 381,21 kr	7 331,92 kr
1002	Smedsvägen 8 A	63,7 m ²	2 Rum och kök	2016-11-01	Nej	87 983,00 kr	1 381,21 kr	7 331,92 kr
1001	Smedsvägen 8 B	64,0 m ²	2 Rum och kök	2026-06-15	Ja	88 152,00 kr	1 377,38 kr	7 346,00 kr
1102	Smedsvägen 8 C	50,0 m ²	1 Rum och kök	2015-05-01	Nej	87 183,00 kr	1 743,66 kr	7 265,25 kr
1101	Smedsvägen 8 D	76,8 m ²	3 Rum och kök	2023-09-01	Ja	104 156,00 kr	1 356,20 kr	8 679,67 kr
	Summa totalt	1 303,8 m²				1 907 112,00 kr	1 462,73 kr	158 926,03 kr

Lägenhet Smedsvägen 4C och 10D är vakanta.





Tvättstuga



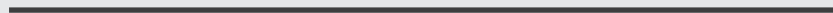
Rosengren & Co

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