ROSENGREN

KOMMERSIELLA FASTIGHETER

FÖRSÄLJNINGSPROSPEKT — VERKSTADS- OCH KONTORSFASTIGHET

VERKSTAD, LAGER & KONTOR · JORDBRO INDUSTRIOMRÅDE, HANINGE

Jordbromalm *1:18*

JORDBROTORPSVÄGEN 3B · 136 50 JORDBRO · STOCKHOLMS LÄN

900
KVM UTHYRNINGSBAR AREA

726
KVM TOMTAREAL, ÄGANDERÄTT

1990
BYGGÅR

Vakant
FASTIGHETEN FRISLÄPPS VID TILLTRÄDE



FASAD OCH GÅRDSPLAN, JORDBROTORPSVÄGEN 3B



VERKSTADSYTA, BOTTENPLAN



KONTOR, BOTTENPLAN

01 Objektfakta

ADRESS

Jordbrotorpsvägen 3B

136 50 Jordbro, Haninge kommun

FASTIGHETSBETECKNING

Haninge Jordbromalm 1:18

Äganderätt. Lagfaren ägare Fms Fastighets AB.

TOMTAREAL

726 kvm

Till stor del bebyggd. Obebyggda delar är asfalterade parkerings- och uppställningsytor.

UTHYRNINGSBAR AREA

900 kvm

Verkstad/kontor 600 kvm (plan 1–2) · oinredd yta 300 kvm (plan 3).

BYGGNAD

Verkstad/kontor, 1–3 plan

Uppförd 1990. Betongstomme, plattgrund. Sammanbyggd med grannfastigheten.

TILLTRÄDE

Vakant

Nuvarande verksamhet flyttar ut. Överlåts via bolagsaffär utan hyresgäster.

TAXERINGSVÄRDE

4 982 tkr

Taxeringsår 2025. Mark 871 tkr · byggnad 4 111 tkr. Typkod 433.

PANTBREV

5 375 tkr

Fyra uttagna pantbrev, inskrivna 1997.

02 Fastigheten & överlåtelse

Fastighet	Haninge Jordbromalm 1:18
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Fms Fastighets AB
Kommun	Haninge, Stockholms län
Samfällighet	Jordbromalm S:1
Gemensamhetsanläggning	Jordbromalm GA:6, GA:8
Säljare	Rocha Holding AB
Överlåtelseform	Bolagsaffär — samtliga aktier
Tillträde	Vakant, enligt överenskommelse

Fastigheten ägs med äganderätt av Fms Fastighets AB och har sedan förvärvet nyttjats av ägarens egen verksamhet inom smide och metallbearbetning. I samband med försäljningen flyttar verksamheten ut, och fastigheten överlåts vakant.

Affären genomförs som en bolagsaffär, där köparen förvärvar samtliga aktier i det fastighetsägande bolaget Fms Fastighets AB från säljaren Rocha Holding AB.

Fastigheten är avstyckad 1991 från Jordbromalm 1:16 och har andel i samfälligheten Jordbromalm S:1 samt i gemensamhetsanläggningarna Jordbromalm GA:6 och GA:8. Tillträdesdag och övriga villkor bestäms i dialog med säljaren. Ytterligare underlag inför en fördjupad process lämnas av ansvarig transaktionsrådgivare.

03 Transaktionsstruktur



04 Byggnaden

Byggår	1990
Grundläggning	Betongplatta
Stomme	Betongpelare
Yttertak	Tegel
Fasader	Träpanel / puts
Fönster	3-glas isolerglas
Uppvärmning	Vattenburet, elpanna
Ventilation	FTX, med återvinning
Kommunikation	Interntrappa & mindre hiss
Hiss	Ur funktion
Energideklaration	Ej upprättad
OVK	Ej upprättad

Fastigheten är bebyggd med en verkstads- och kontorsbyggnad i ett till tre plan. En vidbyggd kontorsdel i ett plan med egen entré innehåller öppen kontorsyta med arbetsplatser och allmänna ytor. Treplansdelen rymmer i huvudsak verkstad och lager.

Byggnaden har till stor del standard och utformning från byggåret och har underhållits löpande. Skicket bedöms som normalt för verksamhetens art, utan akut underhållsbehov. Ventilationen är ett äldre men fungerande FTX-system.

Hissen är i dagsläget ur funktion. Enligt uppgift från fastighetsägaren uppgår kostnaden för att åtgärda den till cirka 100 tkr. Energideklaration och OVK är inte upprättade.

05 Lokaler

Plan 1 — kontor & verkstad

Vidbyggd kontorsdel med separat entré. Verkstadsytor med normal takhöjd, nås via inkörsport. I anslutning till porten en del om ca 50 kvm med takhöjd ca 5-6 meter. Därtill wc och teknikrum.

Plan 2 — verkstad & personalytor

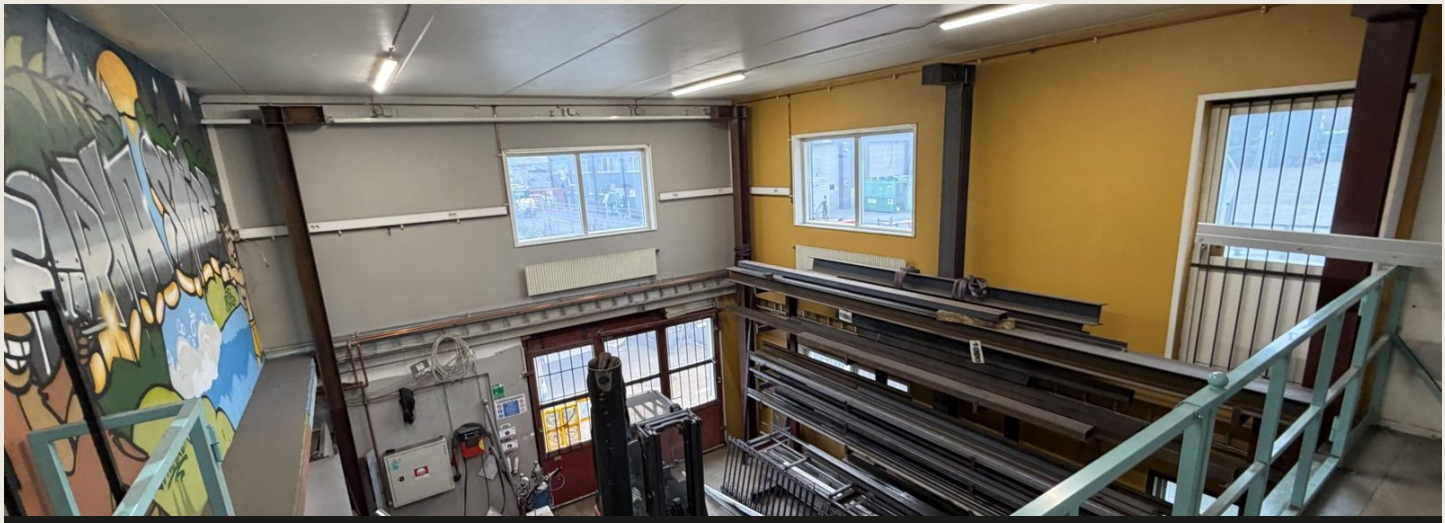
Verkstadsytor samt omklädningsrum med två wc samt kök.

Plan 3 — oinredd yta, 300 kvm

Rå yta under snedtak, i dag förråd. Nås via spiraltrappa eller hiss. Här finns även fläktrum.

PLAN	ANVÄNDNING	AREA
Plan 1-2	Kontor/verkstad	600 kvm
Plan 3	Oinredd yta	300 kvm
TOTAL UTHYRNINGSBAR AREA		900 kvm

Areor enligt uppgift från fastighetsägaren, ej uppmätta.



VERKSTAD, DEL MED HÖGRE TAKHÖJD VID PORTEN

06 Läge & omgivning



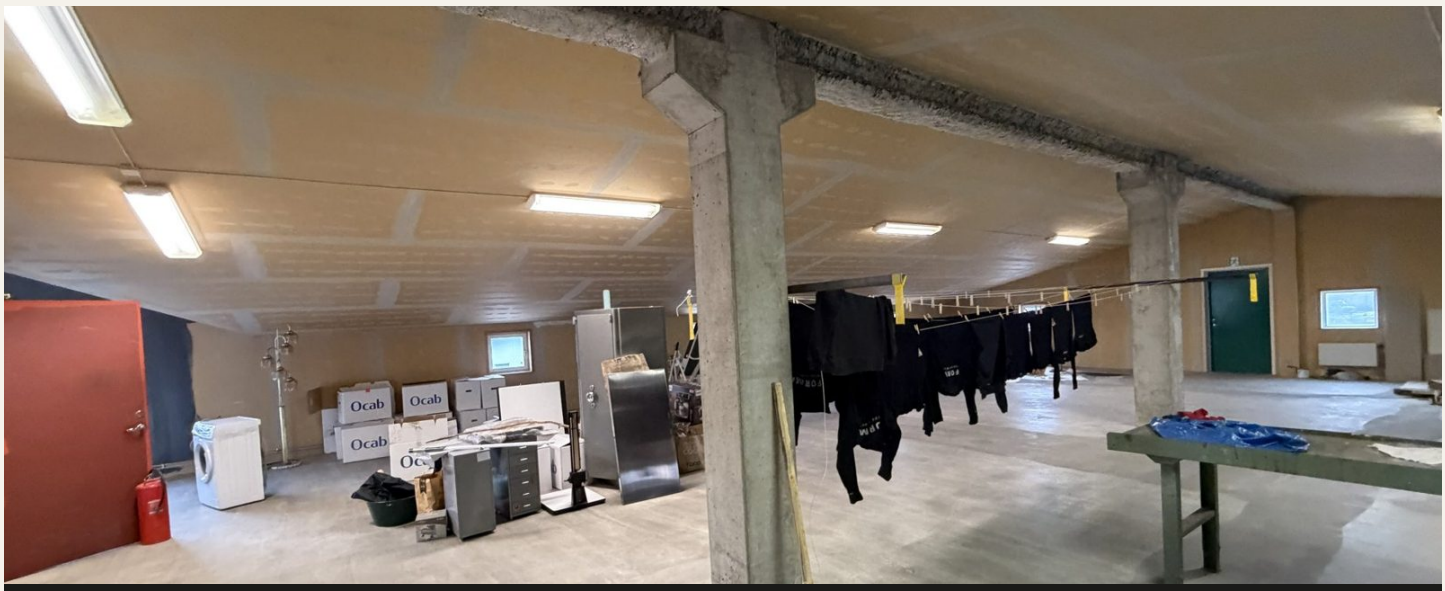
LÄGE, JORDBRO FÖRETAGSPARK, HANINGE – FÖRENKLAD LÄGESKARTA

Läge	Jordbro industriområde
Avstånd	Ca 25 km till Stockholm C
Trafikled	Väg 73 & Södertörnsleden
Kollektivtrafik	Pendeltåg, Jordbro station
Området	Ca 300 företag
Större aktörer	Coca-Cola, ICA, Postnord, Nobina
Service	Restauranger, Jordbro centrum

Jordbro företagspark är Haninges största industriområde och ett av de största i Stockholmsregionen, med omkring 300 lokala, regionala och globala företag inom tillverkning, lager, logistik och livsmedelsproduktion. Bland de större aktörerna finns Coca-Cola, ICA, Dagab, Postnord och Nobina.

Området har direkt anslutning till väg 73 (Nynäsvägen) och Södertörnsleden med snabb förbindelse till E4/E20. Jordbro pendeltågsstation ligger i anslutning till området med trafik via Stockholm City mot Bålsta och Nynäshamn. Restauranger finns inom området, och i närbelägna Jordbro centrum finns vårdcentral, apotek och livsmedelsbutiker.

Haninge kommun har drygt 101 000 invånare och en befolkningstillväxt om drygt 18 % under de senaste tio åren.



PLAN 3, OINREDD YTA UNDER SNEDTAK

07

Tomt & planförhållanden



FLYGFOTO MED FASTIGHETSGRÄNS — HANINGE JORDBROMALM 1:18

Gällande plan	Stadsplan Jordbro industriområde 2
Laga kraft	1978-04-17
Ändamål	Industri (J)
Högsta byggnadshöjd	9 meter
Genomförandetid	Utgången
Tomtareal	726 kvm

För fastigheten gäller stadsplan för Jordbro industriområde 2, som vann laga kraft 1978. Planen anger industriändamål med en högsta byggnadshöjd om 9 meter, och fastigheten bedöms vara bebyggd i enlighet med gällande plan. Genomförandetiden har gått ut.

Tomten om 726 kvm är till stor del bebyggd. Obebyggda delar utgörs av asfalterade parkerings- och uppställningsytor framför byggnaden. Fastigheten ligger inte inom något utpekat riskområde för översvämning och finns inte registrerad bland potentiellt förorenade områden hos Länsstyrelsen.

Intresserad av fastigheten?

För mer information, visning och underlag, vänligen kontakta ansvarig transaktionsrådgivare.

Joel Nilsson Erleman · Rosengren
0735-302254 · joel@rosengren.se

Jordbromalm 1:18 · Jordbrotorpsvägen 3B

136 50 Jordbro, Haninge kommun, Stockholms län
Joel Nilsson Erleman · 0735-302254 · joel@rosengren.se
Rosengren · Linnégatan 76, 115 23 Stockholm · +46 (0)8-545 662 90 · www.rosengren.se

Denna sammanställning har upprättats med information från fastighetsägaren/uppdragsgivaren samt andra källor. Ägaren respektive Rosengren friskriver sig allt ansvar för eventuella fel eller ofullständigheter i sammanställningen eller i annan information — muntlig eller skriftlig — som tillhandahållits en eventuell intressent till fastigheten. Informationen ska kontrolleras i samråd med fastighetsägaren innan bindande överlåtelseavtal undertecknas. Intressenter anmodas att anlita teknisk, ekonomisk och juridisk expertis inför ett eventuellt förvärv.