

**ROSENGREN**



**Industrifastighet**  
**Trosa Hammaren 6**



# Innehåll

## Index

Inledande information	4
Bakgrund	4
Kontaktpersoner	5
Transaktionsprocessen	6
Projektbeskrivning	8
Projektdata & Ekonomi	10
Bilder	12

## Bilagor

1. Ritning	14
2. Tomtkarta	15
3. Plankarta	16
4. Fastighetsutdrag	17





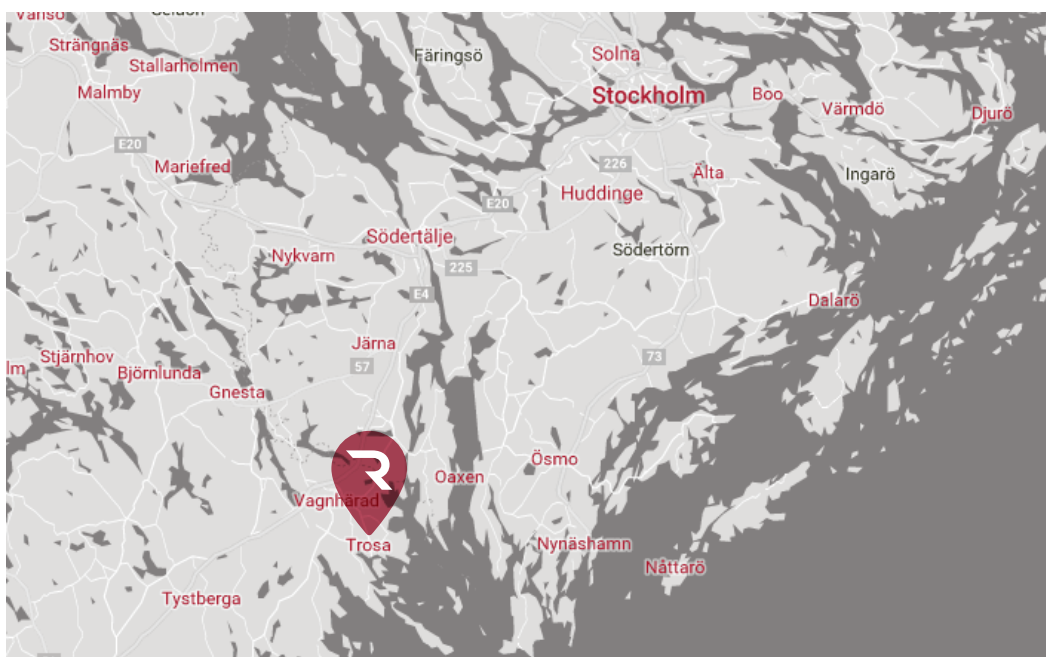
# Inledande information

## Bakgrund

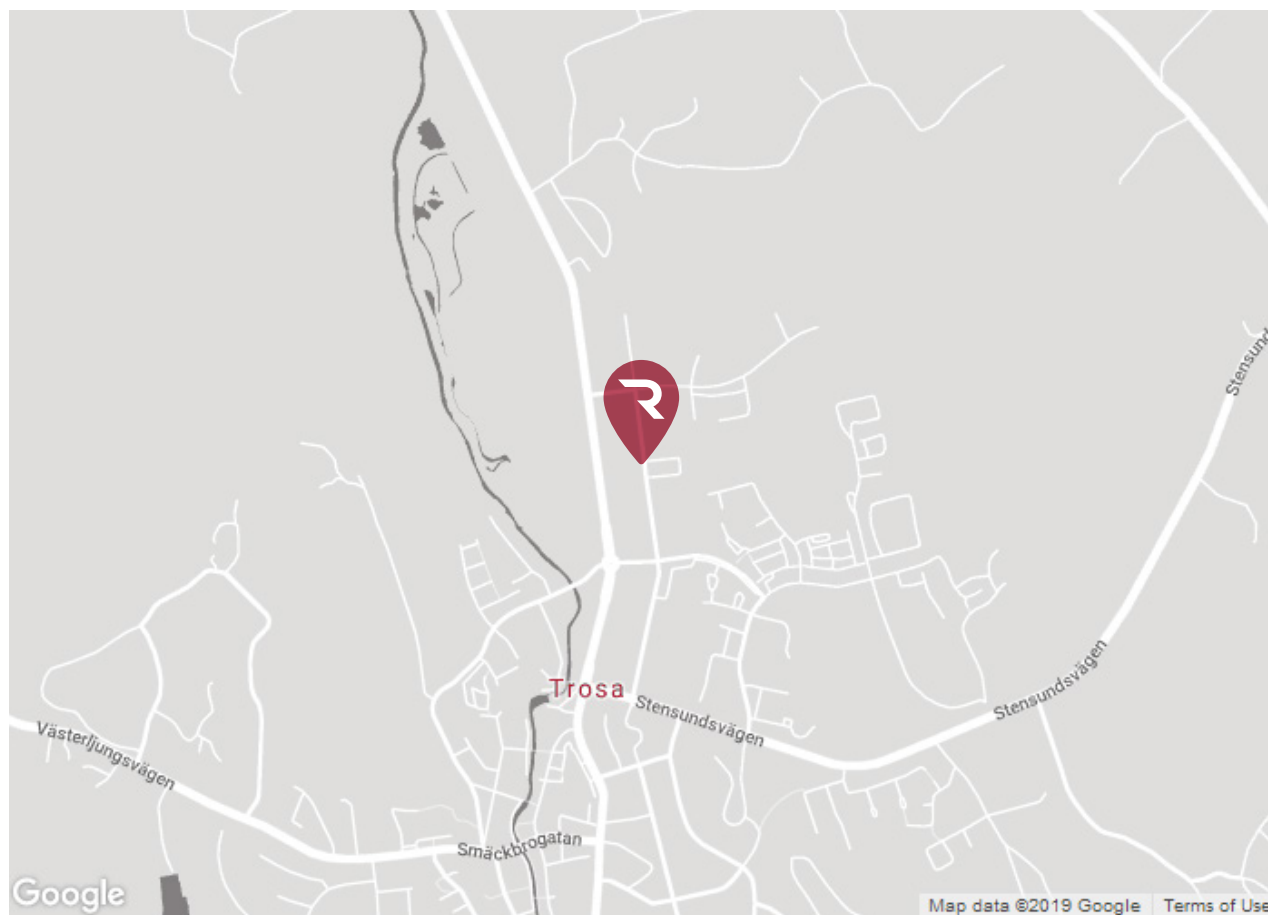
Rosengren & Co har på uppdrag av L Carlmans Fastighetsförvaltning AB nedan kallad Fastighetsägaren, sammanställt detta försäljningsprospekt avseende försäljning av Trosa Hammaren 6.

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 projektansvarige Alexander Nelson eller Jan Rosengren på Rosengren & Co

Var vänlig och respektera att inte kontakta personal hos säljaren.

Följande kontaktuppgifter gäller:



Alexander Nelson

M: 0708- 40 00 26

E: Alexander@rosengren.se



Jan Rosengren

M: 0709- 17 00 60

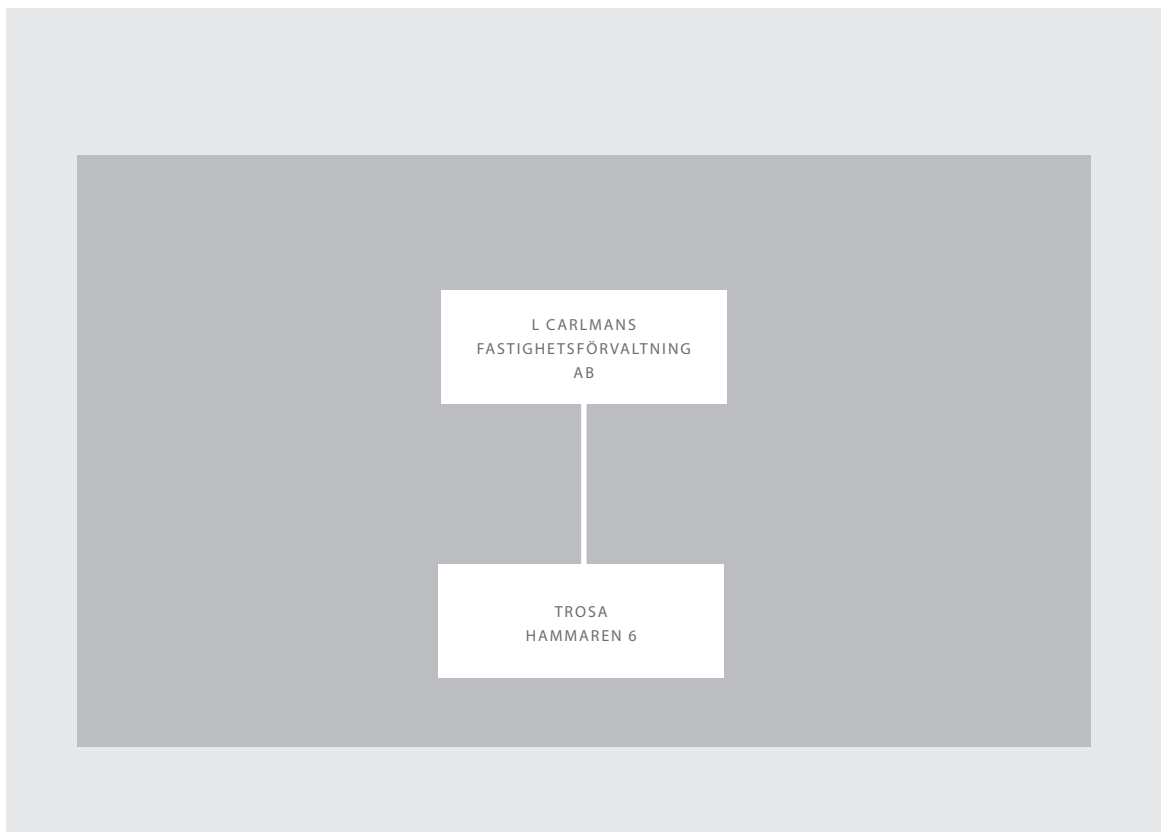
E: jan@rosengren.se

# Transaktioner, bud och processen

## Transaktionsstruktur

L Carlmans Fastighetsförvaltning AB äger 100% av fastigheten Trosa Hammaren 6. Avyttringen sker i bolagsform genom försäljning a samtliga aktier i L Carlmans Fastighetsförvaltning AB innehållande Fastigheten Trosa Hammaren 6.

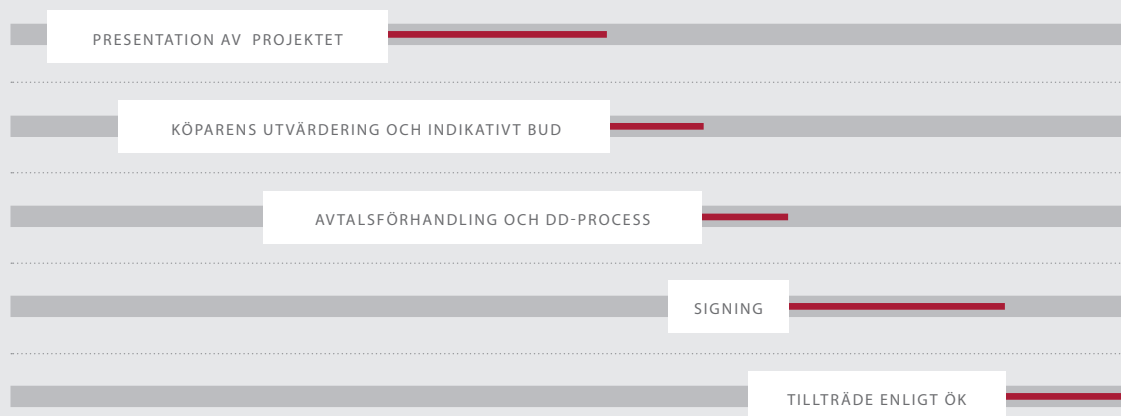
**Indikativt pris: 5 250 000 kr**



## Indikativa bud

Baserat på de uppgifter som presenteras i denna promemoria inbjuds Köparen att lämna ett skriftligt indikativt bud på den aktuella tomträten/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.



# Projektbeskrivning

## Hammaren 6

### Fastigheten och dess läge

L Carlmans Fastighetsförvaltning AB är ägare av fastigheten Hammaren 6, belägen i Trosa industriområde cirka 1,5 km från centrala Trosa och 7 mil från centrala Stockholm. Goda kommunikationer till och från fastigheten med busshållplats Bråtagatan mot centrala Södertälje och pendeltågstation. Omgivande bebyggelse består av industri- och kontorsbyggnader och bostäder.

Total uthyrningsbar area uppgår till 620 kvm varav industri 570 kvm och kontor 50 kvm bebyggd i ett plan ovan mark och inredd för industri/produktion/lager. Planfördelning med entré med mindre butikslokal, kontorsdel med plats för 2 personer, omklädningsrum med duschar och lunchrum med kök, varierande takhöjd från 3-5,5 m.

Markareal om 2 132 kvm med stor asfalterad yta för körytor och uppställningsplats samt parkeringsplatser vid huvudentrén

På fastigheten finns en potentiell byggrätt.

Byggnaden uppfördes 1981 med tillbyggnadsår 1997. Kontoret och butikslokalen renoverades 2014. Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp, uppvärmning sker med olja/direktverkande el.

Nuvarande ägare har bedrivit verksamhet inom svets- och mekanisk verkstad men har flyttat verksamheten varav byggnaden är tomställd.

Uppskattad marknadshyra om 468 tkr med driftkostnader (schablon) om 31 tkr ges ett driftnetto om 437 tkr.

Avyttringen av fastigheten sker genom försäljning av samtliga aktier i L Carlmans innehållande Trosa Hammaren 6.





Fastighetsbeteckning	Trosa Hammaren 6
Adress	Industrigatan 17
Fastighetsägare	L Carlmans Fastighetsförvaltning AB
Huvudsaklig användning	Industrifastighet
Inteckningar, tkr	1 275
Upplåtelseform	Äganderätt
Taxeringsvärde, tkr	2 051
Tomtarea, kvm	2 132
Taxerad yta, kvm	618
Uthyrningsbar area, kvm	620
Taxeringsenhet	423, Industrienhet, metall- och maskinindustri



# Projektdata och ekonomi

## Teknisk beskrivning Hammaren 6

På fastigheten finns en byggnad i ett plan ovan mark med en total uthyrningsbar area om 620 kvm.

### Sammanställning

Byggnadsår	1981/1997
Grundplatta	Betong
Stomme	Stål
Fasad	Plåt
Yttertak	Plåt
Fönster	3-glas
Takhöjd	3,5-5 m
Portar	3 st i marknivå
Ventilation	Mekanisk med camfilter
Uppvärmning	Olja via luftvärme samt direktverkande el
Vatten och avlopp	Kommunalt
Detaljplan	Stadsplan: Stadsplan för kungsängen (1962-09-28)





## Sammanställning Hammaren 6 Intäkter 12 mån

INTÄKTER	KR 2018	KR/KVM	KVM	NOTERING
HYRESINTÄKTER LAGER	428	751	570	A
HYRESINTÄKTER KONTOR	40	800	50	A
TOTALA INTÄKTER	468	755	620	

## Sammanställning Hammaren 6 kostnader 12 mån

KOSTNADER	TKR 2018	KR/KVM	NOTERING
DRIFTKOSTNADER	31	50	B
TOTALA KOSTNADER	31	50	

**Driftnetto 437 tkr**

(A) Schabloniserad hyresintäkter (kallhyra) från tidigare hyresgäst

(B) Schabloniserade driftkostnader (försäkring, yttre underhåll)

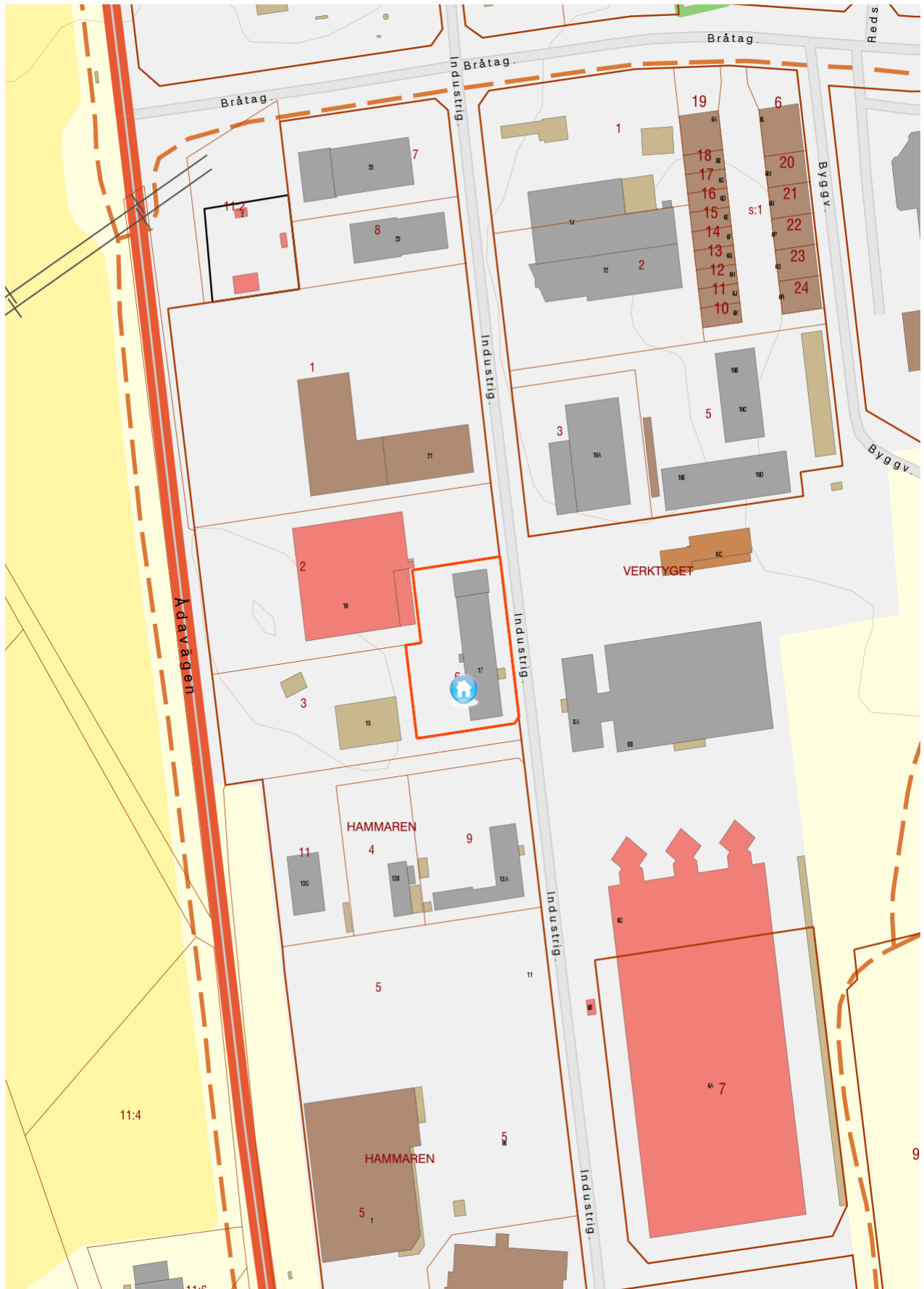














# ROSENGREN

## TROSA HAMMAREN \*:6

<b>Utdragsdatum</b>	2019-03-20		
<b>Fastighet</b>	TROSA HAMMAREN *:6 Godkänd FR: 1992-12-02 Godkänd IR: 1997-02-24 Aktualitetsdatum IR: 2019-03-18		
<b>Distrikt</b>	Trosa stadsdistrikt		
<b>Tidigare beteckning</b>	<b>Fastighet</b>	<b>Aktbeteckning</b>	
	D-TROSA * HAMMAREN:6	04-84/418	
<b>Ursprung</b>	TROSA HAMMAREN 2		
<b>Adress</b>	Industrigatan 17 61933 Trosa	Kommundel: Trosa	
<b>Areal</b>	Land: 2 132 kvm	Vatten: - kvm	Totalt: 2 132 kvm
<b>Koordinater fastighet</b>	<b>Omr.</b>	<b>N-koord</b>	<b>E-koord</b> <b>Karta</b>
	1	6532615.3	646972.9      -TROSA
<b>Åtgärder</b>	<b>Fastighetsrättsliga åtgärder</b>	<b>Datum</b>	<b>Aktbeteckning</b>
	Avstyckning	1981-01-09	04-81/11
	Fastighetsreglering	1984-02-24	04-84/81
	Fastighetsreglering	1992-12-02	0488-92/29
<b>Planer och bestämmelser</b>	<b>Planer</b>	<b>Datum</b>	<b>Aktbeteckning</b>
	Stadsplan	1962-09-28	04-trs-932
	Stadsplan För Kungsängen		
	Delområde som avser genomförandetider: Genomförandetiden har utgått		
<b>Lagfarter</b>	<b>Lagfart</b>	<b>Inskr.dag</b>	<b>Aktbeteckning</b>
	556208-3955 L Carlmans Fastighetsförvaltning Ab Ångvägen 5 Lgh 1002 12642 Hägersten Andel 1/1	1981-06-10	81/1568
	Köp , Andel 1/1	1981-06-10	81/1568

<b>Inteckningar</b>	<b>Nr</b>	<b>Belopp</b>	<b>Inskr.dag</b>	<b>Aktnummer</b>	<b>Anm.</b>
	1	350 000 SEK	1981-06-10	81/6765	
	2	50 000 SEK	1981-10-28	81/12358	
	3	100 000 SEK	1981-10-28	81/12359	
	4	175 000 SEK	1981-10-28	81/12360	
	5	600 000 SEK	1984-04-18	84/5738	
	Antal sökta inteckningar: 5		Summa: 1 275 000 SEK		

**Taxering**

Taxeringsenhet: 423 - Industrienhet metall- och maskinindustri			
Id för tax.enhet:	294399-8	Markvärde:	426 tkr
Taxering genomförd:	2013	Byggnadsvärde:	1 625 tkr
		Summa taxvärde:	2 051 tkr
		Areal:	2 132 kvm
Hel registerfastighet			
Industritillbehör: Industritillb. finns			

**Värderingsenheter****Industrimark**

Tax.värde:	426 tkr	Riktvärde byggrätt:	- kr/kvm
Area:	2 132 kvm	Byggrätt ovan mark:	- kvm
Riktvärdesomr:	488064		

**Produktionslokal värderad enl avkast.metoden**

Tax.värde:	338 tkr		
Yta:	106 kvm	Std.poäng:	29
Nybyggnadsår:	1997	Om/tillbyggnadsår:	-
Värderingsår:	1997		
Saneringsmogen:	Nej		

Tax.värde:	1 136 tkr		
Yta:	462 kvm	Std.poäng:	29
Nybyggnadsår:	1981	Om/tillbyggnadsår:	-
Värderingsår:	1981		
Saneringsmogen:	Nej		

**Kontor värderad enl avkast.metoden**

Tax.värde:	151 tkr	Klassificering std:	Normala
Yta:	50 kvm		
Nybyggnadsår:	1981	Om/tillbyggnadsår:	-
Värderingsår:	1981		
Saneringsmogen:	Nej		





## Rosengren & Co

Fastighetskonsult 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

A series of horizontal dotted lines for taking notes.



Linnégatan 76 | 115 23 Stockholm | Sweden  
+46 (0)8 - 545 662 90 | [www.rosengren.se](http://www.rosengren.se) | [info@rosengren.se](mailto:info@rosengren.se)