

**ROSENGREN**



**Mörsaren 5**  
**Brantingsgatan 19 Gärdet**



# Innehåll

## Index

Inledande information	4
Bakgrund	4
Kontaktpersoner	4
Transaktionsprocessen	6
Konfidentiell information	6
Projektbeskrivning	8
Projektdata & Ekonomi	10
Bilder	12
Fastighetskarta	14
Hyresgästlista	15
Fastighetsutdrag	16
Ritningar	21



# Inledande information

## Bakgrund

**Rosengren & Co har på uppdrag av Dödsboet efter Ingrid Görtz nedan kallad Fastighetsägare, sammanställt detta försäljningsprospekt avseende försäljningen av fastigheten Stockholm Mörsaren 5.**

Innehållet baseras på uppgifter hämtade från Fastighetsägarnas 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 Jan Rosengren  
**Var vänlig och respektera att inte kontakta annan personal hos säljaren.**

**Följande kontaktuppgifter gäller:**

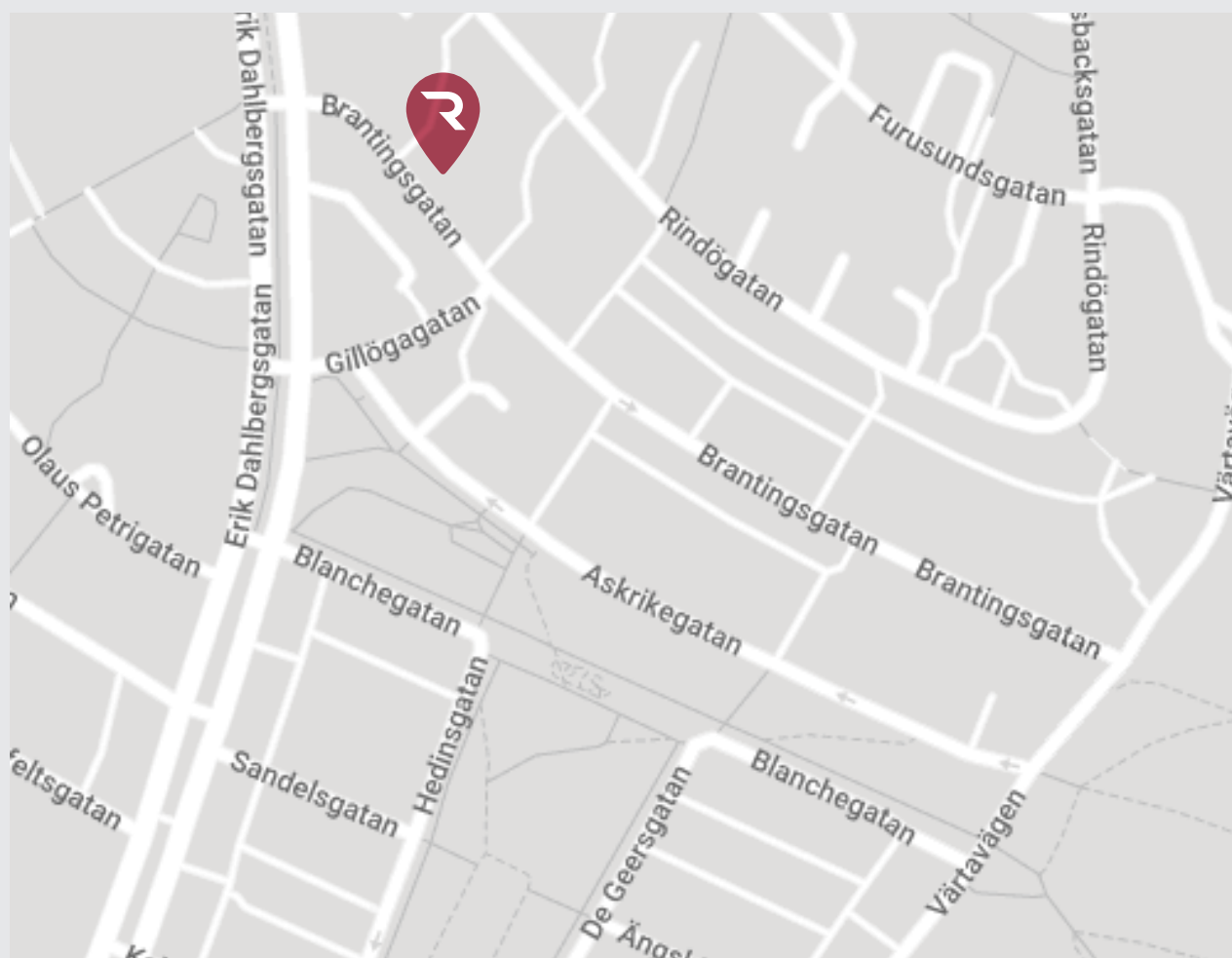


**Jan Rosengren**  
Fastighetsmäklare  
M: 0709-17 00 60

E: [jan@rosengren.se](mailto:jan@rosengren.se)

# Bostadsfastighet Gärdet

## 23 lägenheter och 2 lokaler



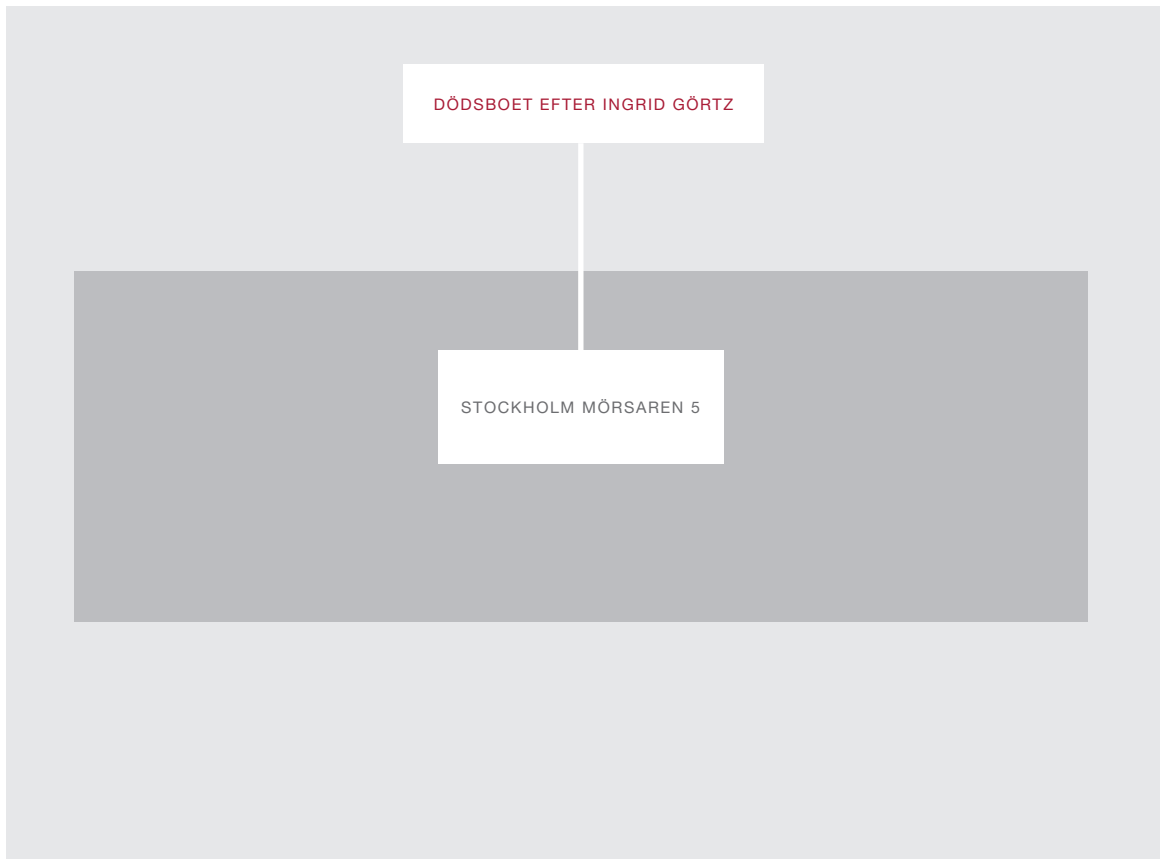
# Transaktioner, bud och processen

## Transaktionsstruktur

Dödsboet efter Ingrid Görtz (Säljaren) äger 100 % av Fastigheten Stockholm Mörsaren 5.

Försäljning sker genom en rak fastighetsöverlåtelse.

Begärt pris/bud: 72 000 000 kr



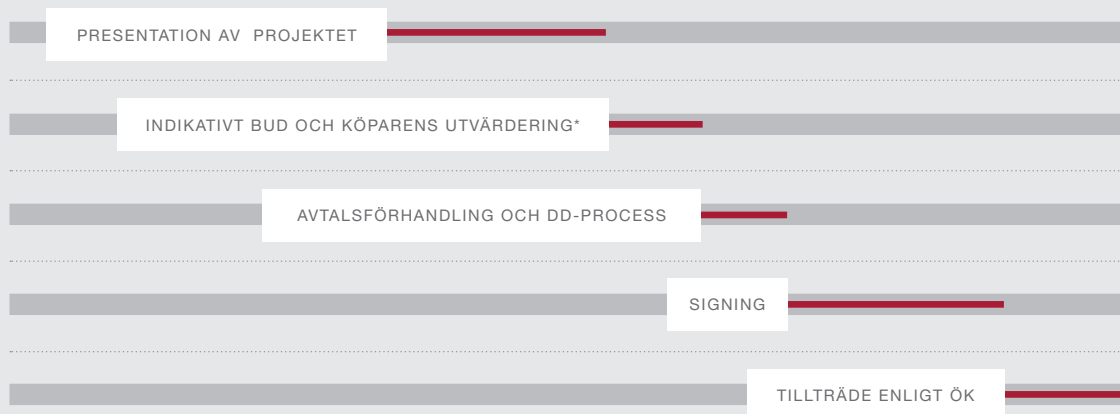
## Indikativa bud

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

Budet ska lämnas på underliggande fastighetsvärde. Transaktionen avser förvärv av bolag innehållande fastigheten alternativt som en rak fastighetsöverlåtelse. 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.

## 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](mailto:JAN@ROSENGREN.SE)

# Projektbeskrivning

## Mörsaren 5

### Fastigheten och dess läge

Möjlighet att förvärva denna hyresfastighet belägen på Brantingsgatan 19 på Gärdet.

Byggnaden uppfördes 1938 och är ett flerbostadshus i 5 våningar ovan mark samt källare och vind.

Total uthyrningsbar area uppgår till 1 119 kvm varav bostäder 1 035 kvm och lokaler om 84 kvm.

Av de 23 lägenheter är det 6 st 2 rum med kök, 15 st 1 rum med kök, 2 st 1 rum med kokvrå, och 2 stycken kontorslokaler .

Källaren inrymmer tvättstuga, strykningsrum, torkrum, pannrum, cykelrum samt lokal.

Vinden består av vindsförråd.

Goda kollektivförbindelser till och från fastigheten med tunnelbanans röda linje.

Fastighetens intäkter uppgår till ca 1 730 tkr och år.







<b>Fastighetsbeteckning</b>	Stockholm Mörsaren 5
<b>Adress</b>	Brantingsgatan 19
<b>Fastighetsägare</b>	Dödsboet efter Ingrid Görtz
<b>Huvudsaklig användning</b>	Flerbostadshus
<b>Inteckningar, tkr</b>	4 350
<b>Upplåtelseform</b>	Äganderätt
<b>Taxeringsvärde, tkr</b>	40 965
<b>Tomtarea, kvm</b>	848
<b>Taxeringsenhet</b>	321, Hyreshusenhet, bostäder & lokaler

# Projektdata och ekonomi

## Teknisk beskrivning

### Sammanställning

<b>Nybyggnadsår</b>	1938
<b>Värdeår</b>	1938
<b>Renovering</b>	Se nedan
<b>Fasad</b>	Puts
<b>Yttertak</b>	Tegel
<b>Vatten/Avlopp</b>	Kommunalt
<b>Fönster</b>	2-glas
<b>Ventilation</b>	Självdreg
<b>Hiss</b>	Ja
<b>Uppvärmning</b>	Fjärrvärme
<b>OVK</b>	2016
<b>Energideklaration</b>	2020

Renoveringar som gjorts utöver enstaka lägenheter:

- Målning fönster utvändigt år 2009
- Nytt yttertak ( papp,läkt, pannor och plåt ) år 2012
- Balkongfronter (plåten) är bytt på 90-talet
- Undercentralen är från 1990 där vissa delar är bytt senare ( bl a expansionskärl och cirkulationspump )

Status för våtrum och stammar.

Stammar är inte bytt i sin helhet. Vid renovering av lägenheter har rörledningar bytts ut för våtrum så resp lägenhet är klar, fortsättning av rörbyte sker vid intilliggande lägenhetsrenovering.

Våtrum renoverade mellan 2000-2020 = 7 st

Våtrum renoverade mellan 1991-2000 = 6 st

Våtrum äldre än 1991 = 11 st

## Sammanställning Intäkter 12 mån

INTÄKTER	KR 2021	KR/KVM	KVM	NOTERING
LÄGENHETER	1 639 990	1 585	1 035	A
LOKALER	89 851	1 069	84	B
<b>TOTALA INTÄKTER</b>	<b>1 729 841</b>	<b>1 546</b>	<b>1 119</b>	

(A) Hyran för bostäder kommer att höjas med 4,75 % för 2023

(B) Nya hyran för 2023

## Sammanställning kostnader 12 mån

KOSTNADER	KR 2021	KR/KVM	NOTERING
EL	20 021	18	C
BRÄNSLE	206 209	184	C
VATTEN & AVLOPP	49 270	44	C
RENHÅLLNING	18 612	17	C
ÖVRIGA KOSTNADER	15 169	13	C
FÖRSÄKRING	11 491	10	C
FASTIGHETSSKÖTSEL	62 407	56	C
KABEL TV AVG	6 670	6	C
<b>TOTALA KOSTNADER</b>	<b>389 849</b>	<b>348</b>	

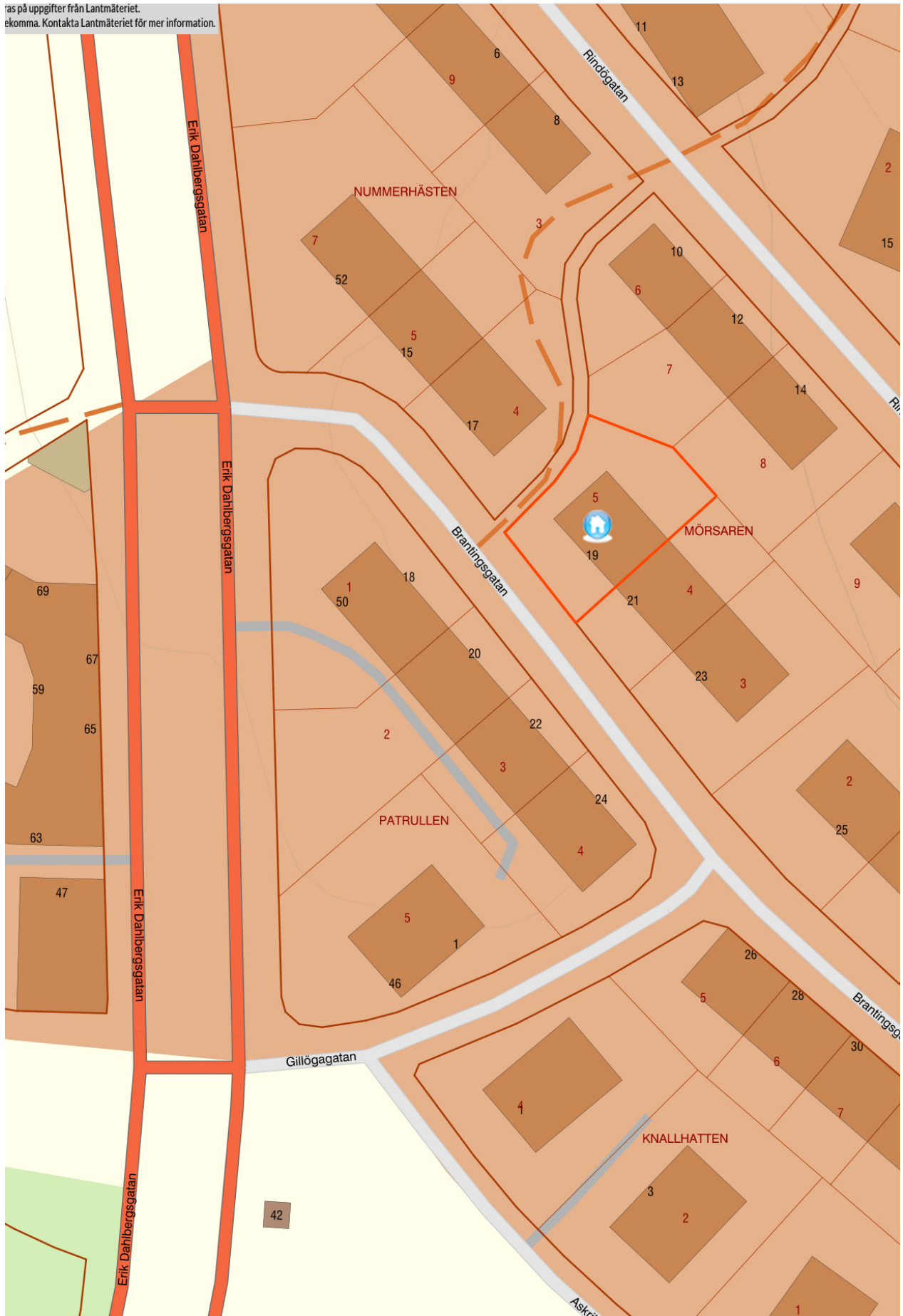
## Driftnetto 1 340 tkr

(c) Faktiska kostnader 2021





ras på uppgifter från Lantmäteriet.  
ekomma. Kontakta Lantmäteriet för mer information.



FASTIGHETSKARTA

Lägenhet	Kategori	LGH/Lokal	hyra/månad	Årshyra	KVM
	Lokal	KONTOR	3260,75	39129,00	32
	Lokal	KONTOR	4226,83	50722,00	52
1001	Bostad	1 ROK	4273,33	51280,00	39
1002	Bostad	1 ROK	5404,33	64852,00	36
1003	Bostad	1 ROK	5071,75	60861,00	35
1004	Bostad	1 ROK	4273,33	51280,00	39
1005	Bostad	1 ROK	4964,17	59570,00	38
1101	Bostad	1 ROK	4381,92	52583,00	40
1102	Bostad	2 ROK	8973,17	107678,00	62
1103	Bostad	2 ROK	10556,83	126682,00	73
1104	Bostad	1 ROK	6367,17	76406,00	37
1201	Bostad	1 ROK	4381,92	52583,00	40
1202	Bostad	1 ROK	4872,33	58468,00	38
1203	Bostad	1 ROK	2720,17	32642,00	24
1204	Bostad	2 ROK	8449,42	101393,00	73
1205	Bostad	1 ROK	4582,50	54990,00	37
1301	Bostad	1 ROK	6068,83	72826,00	40
1302	Bostad	1 ROK	4160,75	49929,00	38
1303	Bostad	1 ROK	2720,17	32642,00	24
1304	Bostad	2 ROK	7764,67	93176,00	73
1305	Bostad	1 ROK	6367,17	76406,00	37
1401	Bostad	1 ROK	4899,50	58794,00	40
1402	Bostad	2 ROK	8968,83	107626,00	62
1403	Bostad	2 ROK	10158,25	121899,00	73
1404	Bostad	1 ROK	6089,33	73072,00	37
				1 727 489	1 119

## STOCKHOLM MÖRSAREN \*:5

**Utdragsdatum** 2022-06-22

**Fastighet** STOCKHOLM MÖRSAREN \*:5  
 Godkänd FR: 1986-06-09  
 Godkänd IR: 2022-06-09  
 Beräknat aktualitetsdatum IR: 2022-06-21  
 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig.

**Distrikt** Stockholms Oscar

Tidigare beteckning	Fastighet	Datum	Aktbeteckning
	A-STOCKHOLM * MÖRSAREN:5	1980-04-01	0180-15/1980

**Ursprung** STOCKHOLM NORRA DJURGÅRDEN 1:1

**Adress** Brantingsgatan 19 11535 Stockholm      Kommundel: Ladugårdsgärdet

**Areal** Land: 848 kvm      Vatten: - kvm      Totalt: 848 kvm

Koordinater fastighet	Omr.	N-koord	E-koord	Karta
	1	6582730.6	675973.9	-

Åtgärder	Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Aktbeteckning
	Tomtmätning	1938-10-14	0180-A1208/1938
	Införd i tomtboken	1938-11-17	



Rättigheter grunduppgifter	Rättsfh.	Typ av rättighet	Ändamål	Aktbeteckning
	Förmån	Avtalsservitut Beskr: Gårdsplan	Se beskrivning	01-im2-39/189.1
	Förmån	Avtalsservitut Beskr: Gårdsplan	Se beskrivning	01-im2-39/194.1
	Last	Avtalsservitut Beskr: Gårdsplan	Se beskrivning	01-im2-39/199.1
	Förmån	Avtalsservitut Beskr: Gårdsplan	Se beskrivning	01-im2-39/204.1
	Förmån	Avtalsservitut Beskr: Gårdsplan	Se beskrivning	01-im2-39/211.1
	Förmån	Avtalsservitut Beskr: Gårdsplan	Se beskrivning	01-im2-39/217.1
	Förmån	Avtalsservitut Beskr: Gårdsplan	Se beskrivning	01-im2-39/222.1
	Förmån	Avtalsservitut Beskr: Gårdsplan	Se beskrivning	01-im2-39/228.1
	Förmån	Avtalsservitut Beskr: Gårdsplan	Se beskrivning	01-im2-39/287.1
	Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig			

Planer och bestämmelser	Planer	Datum	Aktbeteckning
	Ändring av dp Ladugårdsgärdet,hjorthagen Och Djurgården	1986-02-27	0180-7656
	Stadsplan Smedsbacken,del Av Ladugårdsgärdet Delområde som avser anmärkning genomförandetider: Genomförandetiden har utgått	1937-11-12	0180-1962
	Ändring av dp Gärdesbebyggelsen,skydd Av Träd Registreringsdatum: 2013-05-28	2014-07-22	0180k-p2013-03476
	Samrådsområde Kungliga Nationalstadsparken Registreringsdatum: 2016-11-17	2016-02-08	0180k-p2016-17263

Lagfarter	Lagfart	Inskr.dag	Aktbeteckning
	19220211-6626 Folkbokfört namn: Görtz Ingrid Edith Elisabeth Görtz Ingrid Adress saknas Andel: 1/1	1995-08-31	95/30931
	Köp 1995-06-01, Andel: 1/1 Köpeskilling 7 000 000 SEK Avser hela fastigheten	1995-08-31	95/30931

Tidigare lagfart/tomträtt	Lagfart	Inskr.dag	Aktbeteckning
	<i>Lagfaren ägare</i> Folkbokfört namn: Delin Magnus Delin Alf Magnus Hamnvägen 11 Lgh 1402 18166 Lidingö	-	68/11516A
	Gåva 1968-12-24 Överlåten andel: 1/3		68/11516A
	Övr fång Överlåten andel: 1/3		68/11517
	Anmärkning: Anmärkning Dagboksnr: 87/31753		
	<i>Lagfaren ägare</i> Folkbokfört namn: Delin Johan Delin Johan Mikael Askrikevägen 13 18146 Lidingö	-	68/11516
	Gåva 1968-12-24 Överlåten andel: 1/3		68/11516
	Övr fång Överlåten andel: 1/3		68/11517
	Anmärkning: ID-nummer kompletterat Dagboksnr: 83/50823ärkning: Anmärkning Dagboksnr: 87/31752		

Lagfaren ägare Folkbokfört namn: Delin Claes Delin Claes Torsten Tykövägen 4 C 18161 Lidingö	-	68/11516B
Gåva 1968-12-24 Överlåten andel: 1/3		68/11516B
Övr fång Överlåten andel: 1/3		68/11517
Anmärkning: Anmärkning Dagboksnr: 87/31755		
Lagfaren ägare 556402-0724 Bullerbacken Fastighetsaktiebolag Box 292 79127 Falun	1991-06-11	91/30065
Gåva 1990-10-20, Andel: 1/3 Överlåten andel: 1/1	1991-06-11	91/30065
Övr fång, Andel: 1/3 Överlåten andel: 1/1	1991-06-13	91/30471
Övr fång, Andel: 1/3 Överlåten andel: 1/1	1991-06-13	91/30472

**Inteckningar**

<b>Nr</b>	<b>Belopp</b>	<b>Inskr.dag</b>	<b>Aktnummer</b>	<b>Anm.</b>
2	93 000 SEK	1939-01-18	39/200	
3	3 500 SEK	1939-01-18	39/201	
4	5 000 SEK	1939-01-18	39/202	
5	158 500 SEK	1939-03-01	39/963A	Utbyte 39/2942
6	45 000 SEK	1939-03-01	39/963B	Utbyte 39/2942
7	150 000 SEK	1987-05-22	87/31767	
8	120 000 SEK	1987-05-22	87/31769	
				Övr Anm: LMV
9	375 000 SEK	1990-01-19	90/3802	
				Övr Anm: LMV
10	500 000 SEK	1990-03-20	90/11295	
				Övr Anm: LMV
11	2 500 000 SEK	1991-05-15	91/24616	
12	400 000 SEK	1991-07-23	91/37464	
Antal sökta inteckningar: 11		Summa: 4 350 000 SEK		

Anteckningar	Typ	Inskr.dag	Akt
	Föreläggande FÖRELÄGGANDE ATT FÖRBÄTTRA AVFALLSHANTERINGEN  (Frist till 1999-09-01)		1999-07-06
	Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt INTRESSEANMÄLAN OM FÖRVÄRV FÖR OMBILDNING TILL BOSTADSRÄTT (769617-7059 BRF MÖRSAREN 5)	2008-04-02	
	Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt INTRESSEANMÄLAN OM FÖRVÄRV FÖR OMBILDNING TILL BOSTADSRÄTT (769617-7059 BRF MÖRSAREN 5)	2010-08-11	
	Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt INTRESSEANMÄLAN OM FÖRVÄRV FÖR OMBILDNING TILL BOSTADSRÄTT (769617-7059 BRF MÖRSAREN 5)	2012-08-13	
	Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt INTRESSEANMÄLAN OM FÖRVÄRV FÖR OMBILDNING TILL BOSTADSRÄTT (769617-7059 BRF MÖRSAREN 5)	2014-08-22	
	Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt Intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (769617-7059 BRF Mörsaren 5)	2016-09-30	D-2016-00447761:1
	Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt Intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (769617-7059 BRF MÖRSAREN 5)	2020-05-06	D-2020-00178732:1
	Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt Intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (769617-7059 BRF Mörsaren 5)	2022-06-08	D-2022-00243260:1

Inskrivning	Nr	Inskr.dag	Aktnummer	Typ
	1	1939-01-18	39/199	Avtalsservitut
			GÅRDSPLAN	

**Taxering**

Taxeringsenhet: 321 - Hyreshusenhet, bostäder och lokaler

Id för tax.enhet:	283798-4	Markvärde:	26 000 tkr
Taxering genomförd:	2019	Byggnadsvärde:	14 965 tkr
		Summa taxvärde:	40 965 tkr
		Areal:	847 kvm

Hel registerfastighet

**Värderingsenheter****Hyreshusbyggnad lokaler**

Tax.värde:	365 tkr	Hyresintäkter:	74 tkr/år
Lokalyta:	84 kvm	Om/tillbyggnadsår:	-
Nybyggnadsår:	1939	Under byggnad:	Nej
Värdeår:	1939		
Placerad på:	4680042		

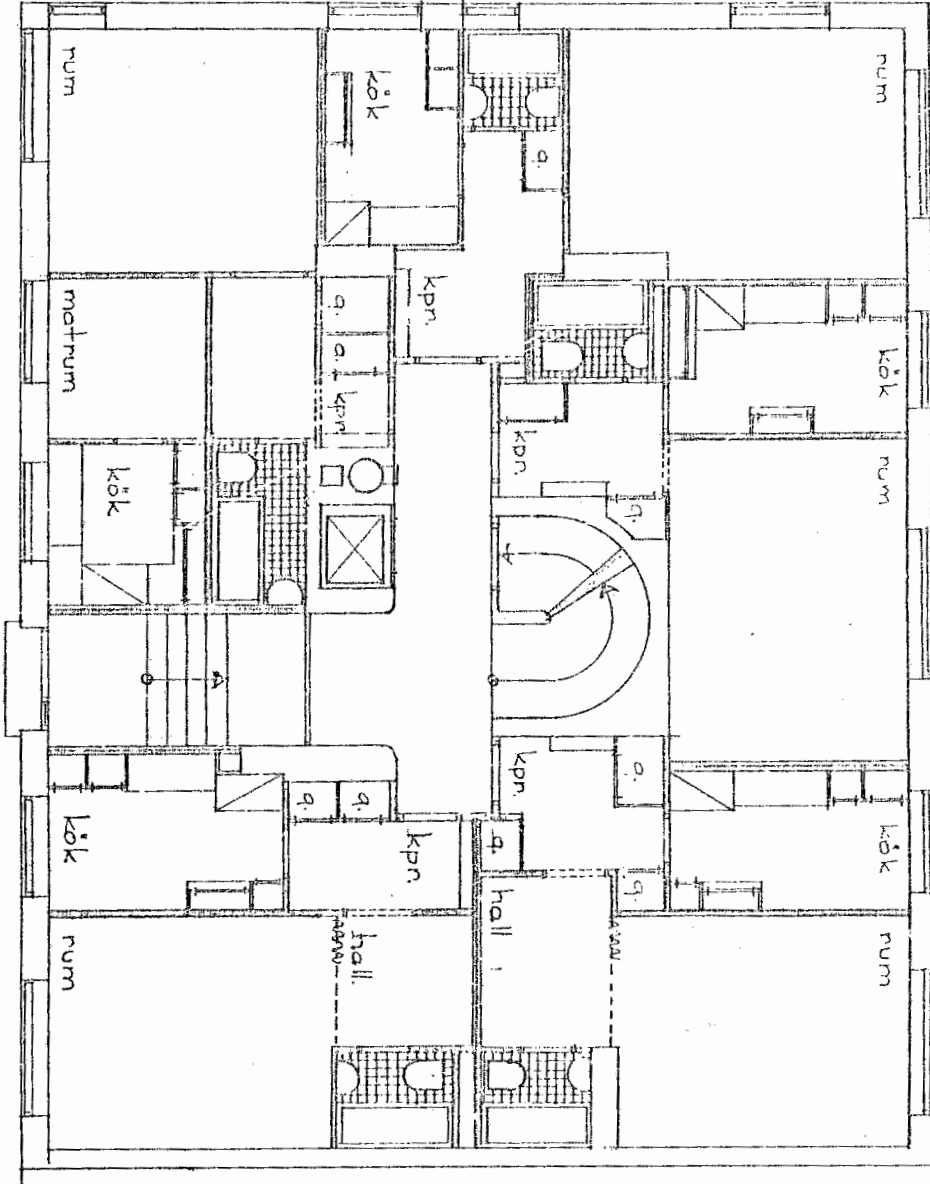
**Hyreshusbyggnad bostäder**

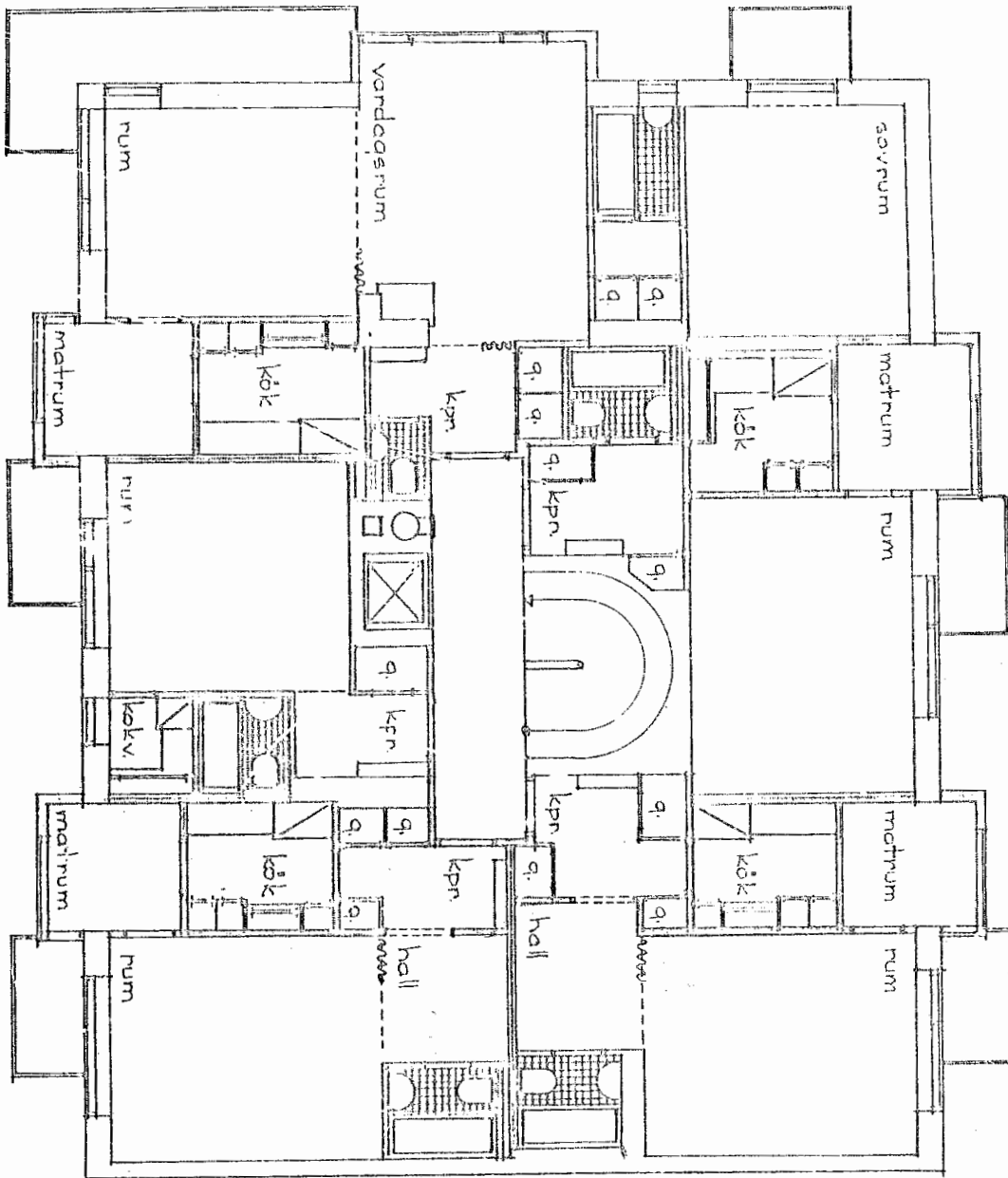
Tax.värde:	14 600 tkr	Hyresintäkter:	1 442 tkr/år
Bostadsyta:	1 035 kvm	Om/tillbyggnadsår:	-
Nybyggnadsår:	1939	Under byggnad:	Nej
Värdeår:	1939		
Placerad på:	4680042		

**Hyreshusmark bostäder**

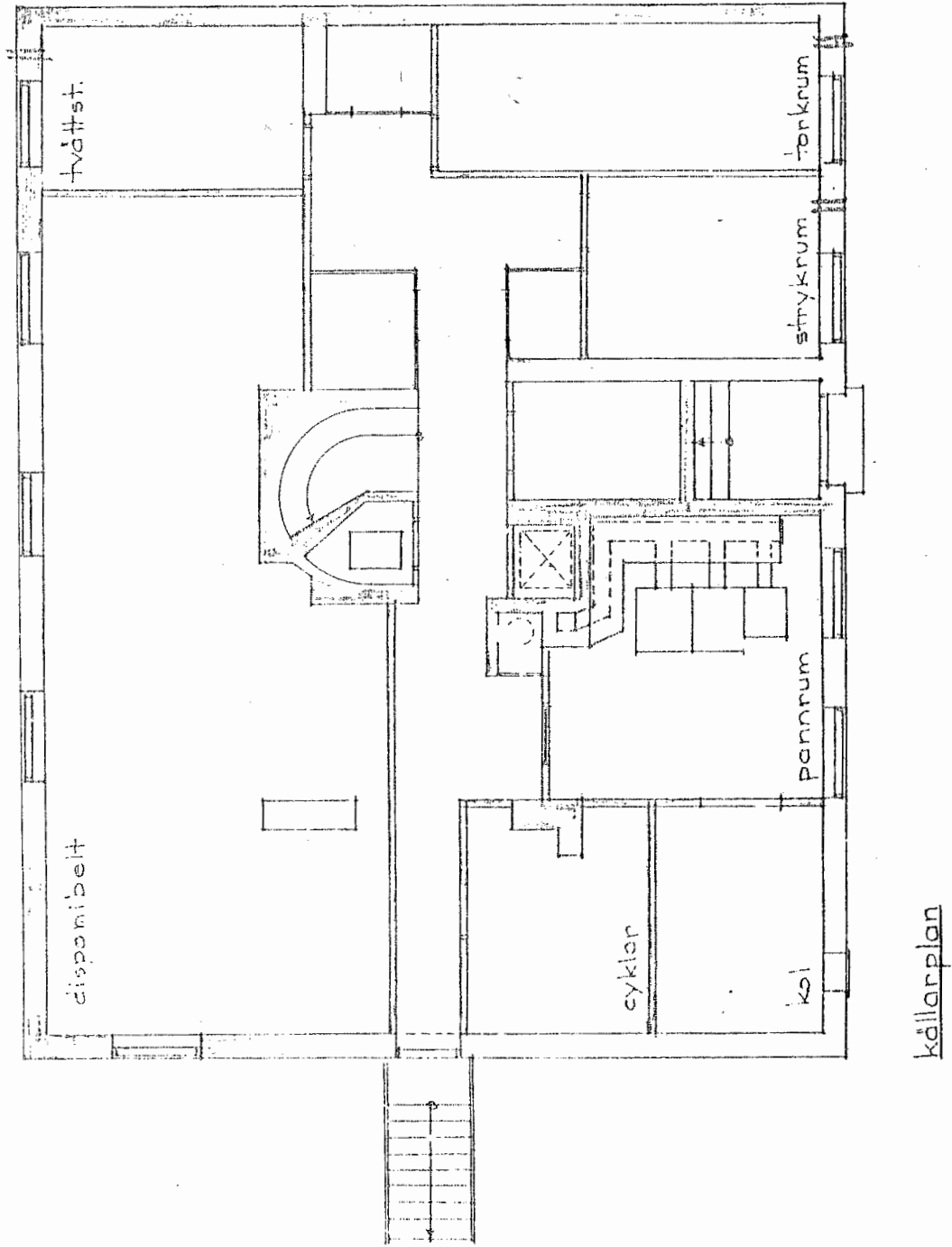
Tax.värde:	26 000 tkr	Riktvärdeområde:	180 140
Byggrätt ovan mark:	1 294 kvm	Id.nr:	46 318 042
Riktvärde:	20 600		

bottenplan





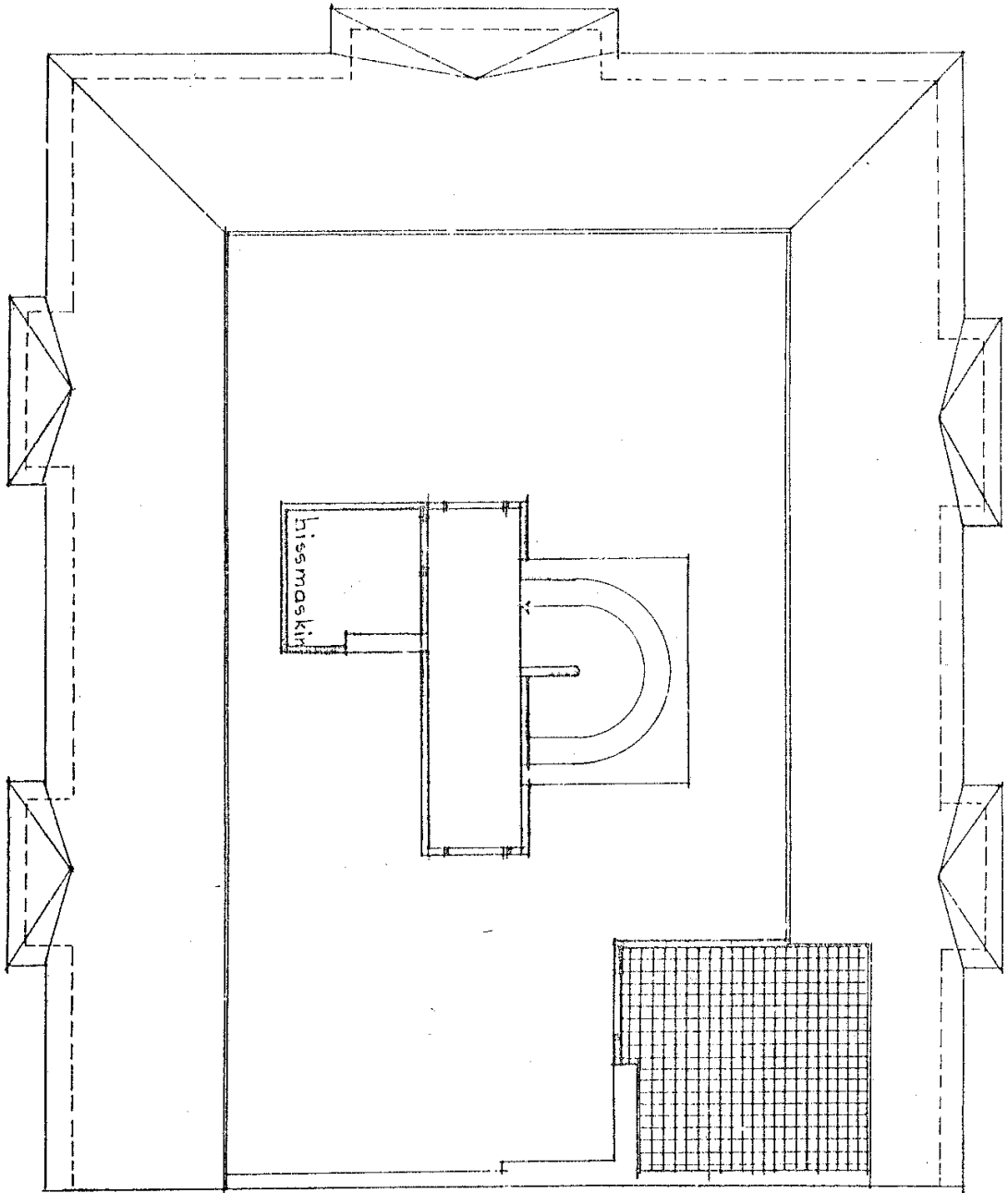
RITNING VÅNING 2-4



källarplan

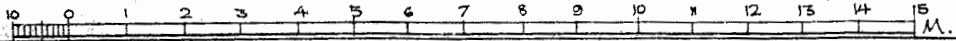


vindspan





Fasad mot Brantingsgatan



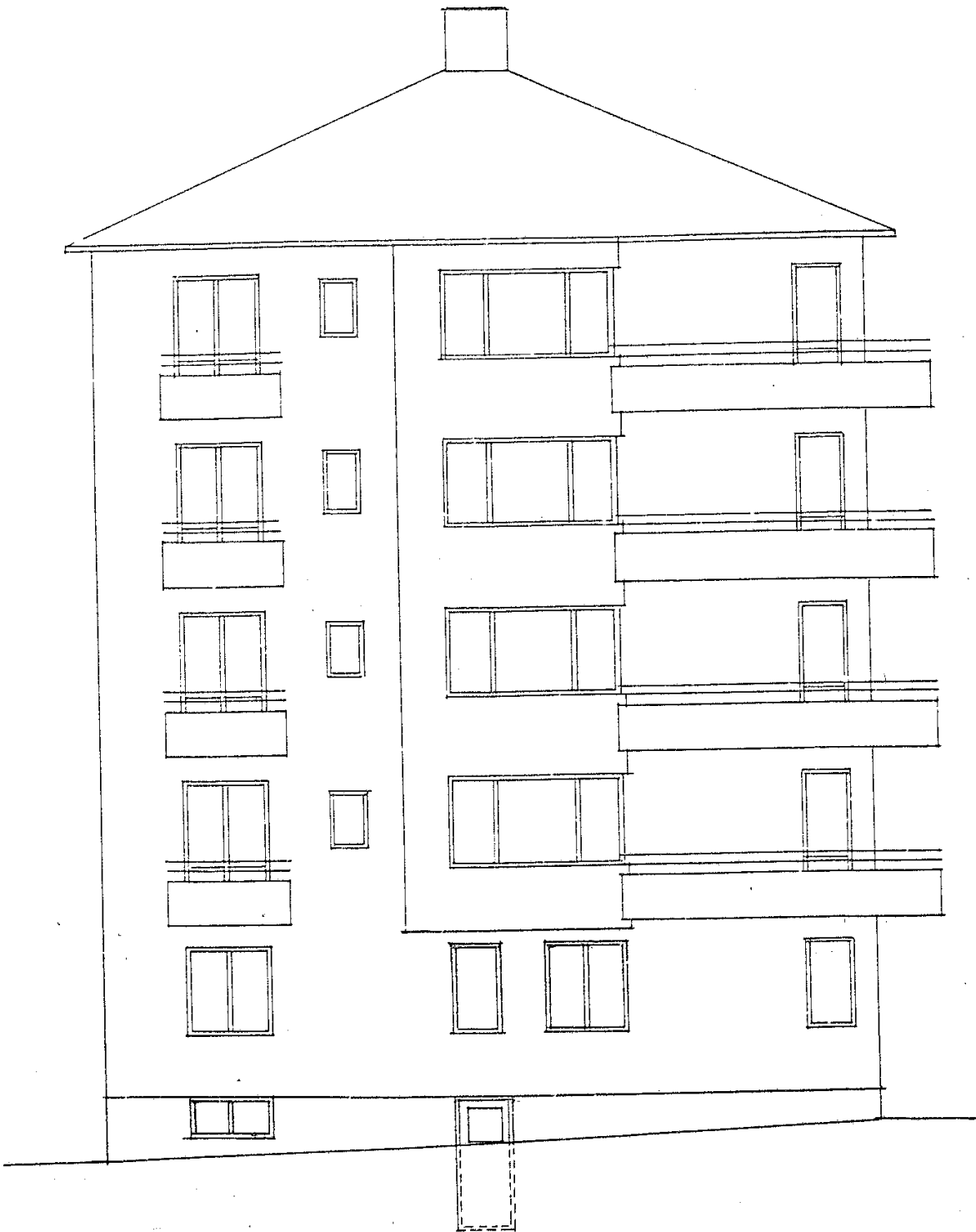
# VÖRSÄREN 5

1936

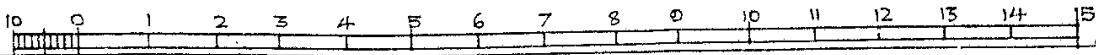


gårdsfasad

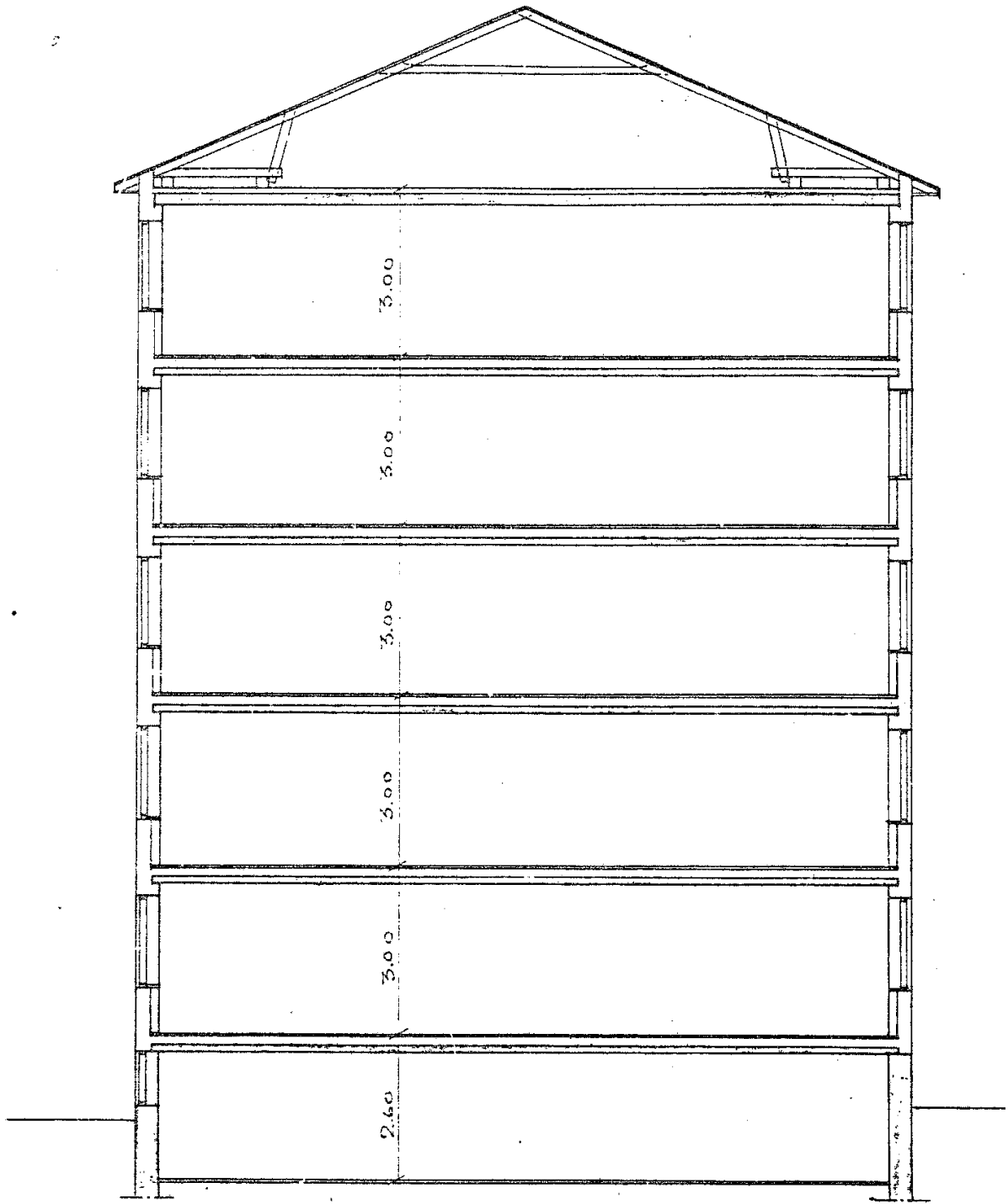




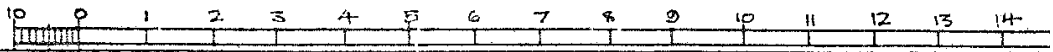
Gavelfasad



GAVELFASAD



sektion





## 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

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)