



Möjligheter att göra affärer?

EFTER EN LÅNG TID AV EN avvaktande marknad har vi det senaste kvartalet märkt ett ökat intresse och budgivning på våra aktuella objekt. Men kanske viktigast är att kunder får ihop finansieringen och kan fullfölja affären. Vi ser en vilja och möjlighet att göra affärer igen.

Vad som dock är påfallande är att hela processen tar längre tid. Köparna tar längre tid på sig att bestämma sig, de kommer flera gånger, anlitar besiktningsmän för att undersöka fastigheterna samt jurister och revisorer för att syna bolagen. Kreditgivningen tar också längre tid.

Mer oroande är att många kunder känt sig trängda av sina finansiärer. Att utlåningsräntor och andel av eget kapital gått upp är de flesta medvetna om. Mer oväntat är beloppen på ränteskillnadsersättningar som tas ut om bundna lån löses i förtid. I några fall har de beloppen varit nästan lika stora som summan av alla framtida räntebetalningar.

Det har även förekommit fall där det krävts pantbrev på väldigt korta lån trots att annan säkerhet finns. Finns inte tillräckligt med pantbrev kan det bli en dyr historia för kortsiktiga lån. Rådet är därför att noga jämföra inte bara räntan utan även övriga villkor när nya lån tas och undersök i god tid före försäljning vad det kostar att lösa lån eller om lånen kan flyttas till annan säkerhet.

Med detta vill vi på Bjurfors Näringsliv önska en glad vår med förhoppning om att vi hörs för intressanta möten och lönsamma affärer.

*Torbjörn Persson
Bjurfors Näringsliv Öresundsregionen*



Sälj och stanna kvar som hyresgäst

Genom en s.k. Sale & leaseback-transaktion kan ett företag frigöra kapital till kärnverksamheten och samtidigt stanna kvar i fastigheten som hyresgäst.

BEDRIVER NI ER VERKSAMHET i egenägd fastighet men behöver inte alla ytor, eller är ni i behov av att frigöra kapital men vill behålla rörelsen vidare i nuvarande lokaler?

Bjurfors Näringsliv har genom åren hjälpt många fastighetsägare i sådana lägen. Den senaste transaktionen genomfördes med en ägare av en industrifastighet i Järfälla. Säljande bolag ville stanna kvar i sina lokaler men ville inte fortsätta äga fastigheten.

Innan en sådan affär påbörjas analyseras vilka effekter transaktionen medför. Analyserna omfattar bland annat hyresvillkor, anpassningar, rörelsedrivande bolagets verksamhet och nyckeltal. Förutom att rådgöra med det säljande bolaget kring effekterna av transaktionen och att finna en lämplig köpare är Bjurfors Näringsliv även parterna behjälplig med upprättande av hyresavtal och dess formalia. Köparen förvärvar en fastighet med

en långsiktig och stabil hyresgäst. Den nye ägaren har större incitament, kunskap och möjligheter än den tidigare att utveckla och förädla fastigheten.

Resultatet blir allt som oftast en fastighet med bättre lönsamhet och, på sikt, högre värde. Säljaren sitter tryggt kvar i tidigare lokaler, kanske med slimmad verksamhet, sänkta lokalkostnader, med fokus på kärnverksamheten och förbättrad soliditet.

SÄLJTANKAR?

Kontakta gärna oss för en diskussion. Vi garanterar full diskretion och sekretess.

KONTAKTA OSS

naringsliv@bjurfors.se, 08-728 22 00

LEDIGA LOKALER:

UTHYRES



BROMMA - BUTIK, KONTOR OCH LAGER

Byggnaden är fördelad på 6 plan, varav 2-3 butiksplan, ett kontorsplan samt ett plan som kan användas som festvåning eller kontor.

MÅNADSHYRA: 293 142 kr kallhyra

LOKALAREA: ca 2 900 kvm

ÖVERLÅTES



FRIDHEMSPLAN - KONTOR/SHOWROOM

Låg hyra 1595 kr/kvm. Egen ingång med entré från gatan, påkostat kontor/showroom med industri-känsla. Eget fiber och AC-anläggning.

MÅNADSHYRA: 57 819 kr

LOKALAREA: ca 435 kvm

PRIS: Bud mottages

UTHYRES



JÄRFÄLLA - HÖG/LÅGLAGER MED KONTOR

Pelarfritt höglager med 5,3 m takhöjd. Stora lastportar. Oljeavskiljare. Platta på mark med hög bärlighet. Uppställningsytor intill fastigheten under tak. Butiksdelen med egen lastport.

MÅNADSHYRA: 70 000 kr kallhyra

LOKALAREA: ca 1 050 kvm

Näringsliv Stockholm förstärker - startar lokalförmedling

Bjurfors Näringsliv etablerar sig på lokalmarknaden och rekryterar Susanne Askvall och Tim Ringdahl, två erfarna lokalmäklare inom uthyrning och förmedling av lokaler.



AFFÄRSOMRÅDET LOKALER är en naturlig gren för oss på Bjurfors Näringsliv att verka inom. Många av våra uppdragsgivare sitter på tomma lokaler och kan höja värdet på sin fastighet innan försäljning genom att hyra ut vakanta ytor.

För att tillgodose våra kunders behov breddar vi nu verksamheten med två lokalmäklare och bemannar med två etablerade namn, säger Patrik Ageman på Bjurfors Näringsliv.

- Det ska bli väldigt spännande och roligt att arbeta i ett starkt team under ett väletablerat varumärke. Jag ser fram emot att vara med och utveckla lokalverksamheten ytterligare, säger Susanne Askvall. Susanne har bred erfarenhet som uthyrare och lokalförmedlare och kommer närmast från fastighetskonsultbolaget CB Commercial.

Tim Ringdahl kommer även han från CB Commercial där han främst arbetat med uthyrning av kontors- och industrilokaler.

Kontakta våra lokalmäklare



Susanne Askvall

Tel: 08 - 410 396 06

E-post:

susanne.askvall@bjurfors.se



Tim Ringdahl

Tel: 08 - 410 396 07

E-post:

tim.ringdahl@bjurfors.se

VILL DU VETA MER?

Besök www.bjurfors.se/lokal

Bevaka lokalmarknaden!

Var först med att ta del av nyinkomna lokaler

Anmäl dig till vår kostnadsfria bevakningstjänst,

www.bjurfors.se/lokalagenten

Har du koll på nya lagen gällande energibesiktningar?

Lagen om energideklaration infördes redan 2006 men ändrades den 8 juli 2012. En röd tråd i de nya reglerna är att energideklarationen ska komma fram tidigare i processen när en byggnad säljs eller hyrs ut.

HUR PÅVERKAR DEN DIG som fastighetsägare eller köpare? De nya reglerna föreskriver att byggnadens ägare innan byggnaden säljs eller hyrs ut, ska se till att en energideklaration finns och kan uppvisas för den som är spekulant. Deklarationen ska sedan också efter överlåtelsen överlämnas till den nya ägaren eller nyttjanderättshavaren.

En annan nyhet är att uppgift om byggnadens energiprestanda ska anges redan vid annonseringen om det finns en energideklaration när byggnaden bjuds ut till försäljning eller uthyrning.

SANKTIONER

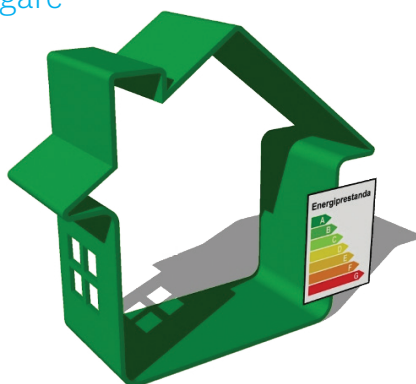
Om ägaren underlåter att fullgöra sina skyldigheter enligt de nya reglerna kan han föreläggas fullgöra dessa, föreläggandet kan förenas med vite. I likhet med de gamla reglerna kan även den köpare som förgäves begärt att säljaren ska fullgöra sin skyldighet att upprätta en energideklaration, även i framtiden låta upprätta en sådan på säljarens bekostnad.

REDAN GJORT EN ENERGIDEKLARATION?

Då en "gammal" energideklaration gäller i tio år kommer det under flera år framöver finnas deklarerationer enligt de tidigare reglerna som är gällande vid en kommande försäljning. Ägaren behöver då inte göra om deklarerationen, utan kan använda den befintliga. Lagen innebär i huvudsak följande:

VID FÖRSÄLJNING

Energideklarationen ska visas upp och överlämnas till köpare vid försäljning. Om det finns en energideklaration när en byggnad bjuds ut till försäljning ska byggnadens energiprestanda anges vid annonsering i kommersiella medier. Energideklarationen ska även visas upp för en spekulant på en byggnad.



VID UTHYRNING

Det ska finnas en energideklaration när en byggnad hyrs ut eller upplåts med nyttjanderätt. Kravet på energideklaration gäller även då en del av en byggnad upplåts med nyttjanderätt, till exempel en bostadslägenhet eller en lokal. Energideklarationen ska upprättas innan en byggnad, eller del av byggnad, hyrs ut och ska visas upp för spekulanter. En fullständig energideklaration ska överlämnas till den nya hyresgästen.

TILLSYN

Tidigare var kommunerna tillsynsmyndighet. Denna tillsyn har flyttats till Boverket.

KRAV PÅ OBLIGATORISK BESIKTNING

Ett generellt krav har införts på att en energibesiktning ska ske på plats. Så kallade skrivbordsdeklarerationer tillåts inte. Boverket håller energideklarationens basuppgifter offentliga på Boverkets nätplats. Informationen om huruvida energideklaration finns upprättad och om den är det, uppgift om byggnadens energiklass, energiprestanda samt om kontroll av ventilationsystem (OVK) och radonmätning har gjorts.

VILL DU VETA MER?

Besök www.boverket.se | www.eminenta.se

KUNDVÅRD

Har vi rätt kontaktuppgifter?

JUST NU KANSKE VI RINGER TILL DIG!

För att säkerställa dina kontaktuppgifter och önskemål genomför vi nu en kundvårdskampanj där våra mäklarassistenter ringer upp bland annat er som får detta nyhetsbrev.

Skulle vi missa att ringa just dig får du gärna sända dina kontaktuppgifter och önskemål till oss så ser vi till att uppdatera din profil.

Kontakt:

Tel: 08 -728 22 88

E-post: naringsliv@bjurfors.se

EFTERLYSNING

Kontorslokal på Södermalm

PÅ JAKT EFTER NYA LOKALER för kunds räkning. Tillträde den 1/6- 2013. Det är totalt 11 personer som ska sitta i lokalerna.

Kunden söker främst kontorslokaler på Södermalm, annars inom tullarna nära goda kommunikationer. Omkring 150-200 kvm. Kök och dusch. 1 stort konferensrum och ett mindre. Tillgång till 4-5 parkeringsplatser. Maxhyra på ca 600 000 kr/år.

Har ni lokaler som kan matcha deras behov? Kontakta gärna oss så snart som möjligt!

Kontakt:

Susanne Askvall Tel: 08 -410 396 06

E-post: susanne.askvall@bjurfors.se

8937

KVM VAKANSER

**BEHOV AV NYA YTOR?
KONTAKTA OSS PÅ:**

lokal.stockholm@bjurfors.se

AKTUELLT UTBUD FASTIGHETER:



ÖRBY - HYRESFASTIGHET

Fastighet med 9 lägenheter och 1 lokal i gott skick. Friköpt tomt. Renoverad 2007.

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 940 000 kr **UTHYRBAR AREA:** ca 705 kvm

PRIS: Enligt anbud



SOLLENTUNA - INDUSTRIFASTIGHET

Fastighet uppförd 1917. Byggnaden innehåller kontor/lager. Tillbyggt lager från 2000, takhöjd på 6 m.

LOKALAREA: ca 1 550 kvm

PRIS: 13 000 000 kr



ÅGESTA - LOGISTIKFASTIGHET

Byggnad från 1991 uppförd på arrendemark. Kontor, lager, datahall och förråd. Är idag en Satellitstation.

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 979 000 kr **LOKALAREA:** ca 1 700 kvm

PRIS: 5 100 000 kr



VINSTA - INDUSTRIFASTIGHET

Fastighet med utmärkt skyltläge. Produktions-/lager- ytor i två plan där ca 80% för närvarande är vakanta.

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 311 000 kr **LOKALAREA:** 2 650 kvm

PRIS: 17 500 000 kr



KALLHÄLL - HYRESFASTIGHET & TOMT

Flerbostadshus i två plan, inredd vind & källare. Säljes separat eller tillsammans med tomt, bygglov 700 kvm.

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 1 348 000 kr

ÅSAT T FASTIGHETSVÄRDE: 17 000 000 resp. 5 000 000 kr



HALMSTAD - INDUSTRIFASTIGHET

Fastighet med ett utmärkt logistiskt läge vid den Södra infarten till Halmstad. Ca 9 800 kvm höglager

LOKALAREA: 11 627 kvm

PRIS: 50 000 000 kr



VALLENTUNA - INDUSTRIFASTIGHET

Yteffektiv fastighet med höglager och kontor. Överlätes vakant alt. 10-årigt kontrakt, 9% direktavkastning.

LOKALAREA: 1 850 kvm

ÅSAT T FASTIGHETSVÄRDE: 17 000 000 kr



VALLENTUNA - INDUSTRIFASTIGHET

Fastighet i ett plan med centralt läge vid Vallentuna C med skyltläge mot genomfartsled.

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 698 000 kr **LOKALAREA:** 659 kvm

PRIS: 6 000 000 kr



SÖDERTÄLJE - 6 BRF-LOKALER

6 stycken fräscha, nyproducerade BRF-lokal i 2-plan, generösa takhöjder och stora portar.

MÅNADSAVGIFT: 6 768 kr, ex. moms **LOKALAREA:** ca 321

kvm **PRIS:** 1 875 000 kr



VÄSTBERGA - INDUSTRIFASTIGHET

Byggnad i 2 plan, kontor, övernattningsrum, café och för- råd. Frist. lager 820 kvm. 3 arrendeomr. uppställning.

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 2,6 Mkr **LOKALAREA:** tot ca 1 420 kvm

PRIS: 19 900 000 kr



SÖDERTÄLJE - LOGISTIKFASTIGHET

Logistikbyggnad i ett plan. Portar från lastkaj. Delar av areal är upplåten till obemannad bensinstation.

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 2,4 mkr **LOKALAREA:** ca 1 651 kvm

PRIS: Enligt anbud

AKTUELLT UTBUD LOKALER:

UTHYRES



JÄRFÄLLA - HÖG/LÅGLAGER MED KONTOR

Pelarfritt höglager 5,3 m takhöjd. Stora lastportar. Oljeavskiljare. Platta på mark för hög bärlighet.

MÅNADSHYRA: 70 000 kr avser hela ytan utan tillägg och lokalanpassning. **LOKALAREA:** ca 1 050 kvm

ÖVERLÅTES



DROTTNINGGATAN - BUTIKSLOKAL

Elegant butik med påkostad inredning. Stort skylt- fönster med elektroniskt gallerjalusi och markis.

MÅNADSHYRA: 21 098 kr **LOKALAREA:** ca 77 kvm

PRIS: Bud mottages

UTHYRES



SKARPNÄCK - KONTOR OCH LAGER

Kontor och lager i Skarpnåcks industriområde. 390 kvm kontor och 170 kvm lager med port, varuhiss emellan.

MÅNADSHYRA: 39 667 kr **LOKALAREA:** 390 + 170 kvm

ÖVERLÅTES



ÖSTERMALM - BUTIKSLOKAL

Modern och väldigt lättskött butik. Varuintag från garage till lagerdel. Kontor bakom glasvägg.

MÅNADSHYRA: 48 078 kr **LOKALAREA:** 140 kvm

PRIS: Bud mottages

UTHYRES



HÖGDALEN - HÖGLAGER

Höglager med takhöjd om 4,55 meter. 1 500 kg/ golvbärlighet. Oljeavskiljare finns.

MÅNADSHYRA: 52 500 kr **LOKALAREA:** ca 525 kvm

UTHYRES



TYRESÖ - LAGER OCH KONTOR

Lager med egen lastkaj. 10-15 p-platser. Nyrenove- rat kontor, kök samt WC och dusch. Egen entré.

MÅNADSHYRA: 27 058 kr **LOKALAREA:** ca 382 kvm

VILL DU KÖPA ELLER SÄLJA EN KOMMERSIELL FASTIGHET?

VILL DU HYRA EN LOKAL ELLER Fylla vakanta ytor?

VÄLKOMMEN ATT KONTAKTA OSS!