



Drömmen om den egna fastigheten

DRÖMMEN ATT FÅ VARA SIN EGEN och kunna styra över sin verksamhet och lokaler är en dröm som många har. Att gå från hyresgäst till fastighetsägare gör man av olika anledningar, men för de flesta stannar ägdrömmarna vid just drömmar, då den finansiella tröskeln oftast är för hög. Flertalet mindre näringsidkare väljer istället att satsa eventuellt kapital i verksamheten för på fastighet eller lokal. Inför beslutet att köpa sin första fastighet bör man göra väldigt klart för sig själva, vilket syfte har jag, är det innehav med kort eller långt perspektiv?

En strategi är att köpa fastigheter med utvecklingspotential. Den kreativa köparen identifierar vissa förädlingsmöjligheter, genomför dessa och "vänder fastigheten" med vinst på ibland mycket kort tid. Möjligheterna finns och förutsättningarna är goda, dock finns det tyvärr allt för många exempel som inte har lyckats. Oftast med anledning av skenande kostnader, inte lika ofta p.g.a. en vikande marknad. Man brukar säga att det tar ett par, tre hus innan man hittar rätt, får koll på vad olika saker egentligen kostar och hur lång tid en fastighetsförädlings affär på kort sikt tar.

För köparen med ett mer långsiktigt perspektiv landar oftast köpbeslutet på en fastighet av förvaltningskaraktär, med en trygg och stabil avkastning. Inte minst kräver den typen av ägande full kostnads-kontroll. För många är extern förvaltning, såväl teknisk som ekonomisk, en bra lösning på detta.

I detta nummer av Fastighetsagenten kan du bla läsa om Lars Anderssons fastighetsresa från hyresgäst till framgångsrik fastighetsägare. Hoppas att det kan ge dig som har egna fastighetsdrömmar ett eller annat tips.

*Patrik Ageman
Bjurfors Näringsliv*



Från hyresgäst till fastighetsägare

Viljan att bli fri från ständiga hyreshöjningar drev Lars Andersson att köpa den fastighet han på 90-talet bedrev sin Icabutik i. Därmed togs det första steget mot en framgångsrik karriär som förvaltare. Resan till dagens bestånd har inte alltid varit spikrak men målet har alltid varit att utöka och förädla.

IDAG ÄGER LARS ANDERSSON fyra bostadsfastigheter med ett 60-tal lägenheter. Sin resa som fastighetsägare började han i början på 1990-talet när han satt som Ica-handlare i hyrda lokaler. Låneräntan var då runt 20 % och Lars ville bli fri från risken med ständiga hyreshöjningar. Han hade länge bearbetat hyresvärden om att få köpa fastigheten lokalen låg i och 1991 kom han till sist överens med ägaren och i köpet ingick förutom butikslokalen även två bostadslägenheter.

Den första utvecklingen gjordes 1993 när han byggde till en del för gatukök som han också hyrde ut. Nästa förvärv kom år 2000 då han på exekutiv auktion ropade in en fastighet värderad till 2,5 mkr för 3,3 mkr men som han ändå lyckades ordna finansiering på till 100%. Fastigheten var i bra skick och det fanns inte så stor utvecklingspotential men Lars kom på att om han delade ett större rum i två så fick han upp hyran med 170 kr per månad och lägenhet.

Huset mitt emot Lars ICA-butik äg-



des av kommunen. Lars försökte köpa det men blev överbjuden. Efter några veckor får han dock reda på att köparen inte ordnat finansiering och han fick i stället köpa fastigheten. I och med detta förvärv äger Lars tre fastigheter. Där det är möjligt renoveras lägenheterna med nya kök, helkaklade badrum och nylagda golv vilket drar upp hyrorna och därmed fastighetsvärdet. Mycket av arbetet görs i egen regi och han är dagligen på plats. Detta år säljer han Ica-butiken men behåller fastigheten.

Än är han ändå inte beredd att helt arbeta fullt ut med sina fastigheter utan arbetar några år som butikschef i Köpenhamn. Dock finns hela tiden en vilja att lära sig mer om fastigheter och efter några år så säger han upp sig och börjar en utbildning som fastighetstekniker.

År 2007 får han av ett större fastighetsbolag erbjudandet att komma med ett bud på en fastighet som inte passar in i deras portfölj. Han frågar sin bankman vad som är ett rimligt bud. Han får ett värde och tänker att billigare än så kommer den aldrig att säljas. Budet accepteras och för att finansiera köpet säljs den första fastigheten med ICA-butiken. Nu har Lars tre bostadsfastigheter med totalt 35 lägenheter och han börjar nu helt ägna sig åt fastigheter.

Fastigheterna ligger inte i Malmös mest attraktiva områden och underhållet är eftersatt. I egen regi renoveras fastigheterna målmedvetet. Varje dag är han på plats och arbetar. Han pratar med hyresgästerna, lyssnar och åtgärdar det som behöver åtgärdas men ställer även krav på dem. På så sätt byggs ett ömsesidigt förtroende upp vilket underlättar när lägenheterna ska renoveras och hyran därmed justeras upp.

På några år görs nu några affärer där de färdigrenoverade husen säljs och pengarna återinvesteras i nya fastigheter och renoveringar. Målsättningen är att investeras en mkr så ska värdet öka med två mkr. Resultatet blir ett bestånd med tre angränsande fastigheter som utgör ett halvt kvarter. På så sätt kan sophantering koncentreras till en ingång och någon överflödigt portgång kan byggas om till lägenhet. Allt med tanken att försöka göra det ingen annan tänkt på. Därutöver köper han ytterligare en fastighet och äger nu totalt fyra fastigheter med ett 60-tal lägenheter som han sköter med två inhyrda medarbetare. Lars har även blivit utnämnd till tvångsförvaltare för en fastighet med 9 lägenheter. Ingen dålig resa utan att ha haft en tillgång till ett stort startkapital eller tidigare erfarenhet av branschen.

Avslutningsvis frågar jag vilka råd Lars kan ge andra som vill bygga upp ett fastighetsbestånd. Hans svar är att hela tiden försöka lära sig mer genom att lyssna och fråga, att vara ärlig i affärer och stå för överenskommelser och inte minst viktigt, att inte bli nostalgisk utan placera pengarna där de har bäst tillväxt.

Torbjörn Persson
Bjurfors Näringsliv

Varför extern förvaltare?

Den som vill investera i fastigheter men inte riktigt har kunskaper kan finna det lämpligt att anlita en extern förvaltare. En extern förvaltare kan bidra med sin expertis och se till att du som fastighetsägare uppfyller de regelverk och åtagande gentemot myndigheter och hyresgäster som finns kring ägande av fastigheter idag. För den mer erfarna fastighetsägaren kan de vara ett bra bollplank kring frågor så som drift, underhåll och budget.



Mattias Brenner, VD
www.opalen.se

MAN KAN DELA UPP FÖRVALTNINGEN i två områden; teknisk respektive ekonomisk förvaltning. Det som ofta omfattas av teknisk förvaltning innefattar frågor som rör fastighetens drift, hyresgästservice, uthyrning etc. I ekonomisk förvaltning ingår t.ex. bokföring, hyresavisering, leverantörsreskontra etc.

Fastighetsförvaltningsbolaget Opalen i Göteborg förvaltar ca 2500 lägenheter och 200 lokaler, fördelade på ca 100 fastigheter i varierande storlek och har många års erfarenhet i ämnet

Opalens uppdragsgivare är främst privatpersoner, stiftelser och bostadsrättsföreningar.

Mattias Brenner, som är VD på Opalen, menar att de ofta hamnar i en rådgivande situation med sina kunder kring frågor om resultat, drift och uthyrningssituationer.

Vidare säger Mattias att de arbetar mycket med att förhandla fram olika typer av avtal åt sina uppdragsgivare, vilket håller nere kundernas kostnader och erbjuder en hög kvalitet gentemot de 30- tal kunder de idag sköter förvaltningen åt.

- Vi ser till att fastighetsägaren uppfyller de regelverk och åtagande gentemot myndigheter och hyresgäster som finns kring ägande av fastigheter idag. Utöver dessa tjänster tillhandahåller vi ekonomiska konsultationer för bolagsstrukturer och ägande.

På frågan när det lönar sig att ta in en förvaltare svarar Mattias att tidsaspekten eller kompetensen att sköta den ekonomiska och tekniska förvaltningen är i regel de två största faktorerna som avgör om man väljer att ta extern hjälp. Även geografiska skäl kan vara anledningen till att man väljer extern förvaltning av en eller flera fastigheter. Inte sällan kontaktas Opalen av privatpersoner som på ett eller annat vis "blivit med fastighet", t.ex. genom arv,

och som själva förvaltat sin eller sina ärvda fastigheter under en tid, men som kommit till insikt att de inte klarar av skötseln på ett effektivt sätt men vill ändå fortsätta sitt fastighetsägande.

Viktor Gustafsson
Bjurfors Näringsliv

opalen
FASTIGHETSFÖRVALTNING

Opalens 3 bästa tips för lyckad förvaltning!

■ ATT UTFÖRA EN NOGGRANN TEKNISK BESIKTNING AV FASTIGHETEN

I samband med köp finns ofta inte tiden att noggrant gå igenom fastigheten, och i många fall saknas kunskaper om vissa delar. Ta därför hjälp av en tekniskt sakkunnig som går igenom hela fastigheten på plats. Huvudsyftet är att hitta eventuella fel och brister men även en göra statuskontroll inför kommande underhållsbehov. Att själv vara med på besiktningen och få lärdom om olika detaljer kan vara mycket värt.

■ UPPRÄTTA BUDGET

En noggrant framräknad budget med alla småkostnader medtagna och planerat underhåll de närmaste åren är självklart viktigt. Glöm inte att räkna med eventuell vakansrisk.

■ TA FRAM EN UNDERHÅLLSPLAN

En underhållsplan för såväl löpande som periodiskt underhåll för de kommande tio åren bör göras för varje fastighet. Intäktsidan är oftast enklast att bedöma, underhållet svårare att sja om. Och ta alltid med en post om oförutsedda kostnader, de uppstår!



STOCKHOLM - HYRESFASTIGHET

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 12 000 000 kr
HYRESINTÄKT/ÅR: ca 800 000 kr
UTHYRBAR AREA: ca 611 kvm
MÄKLARE: Pernilla Sjödin, tel: 08-728 22 47



STOCKHOLM - HYRESFASTIGHET

PRIS: Enligt anbud
HYRESINTÄKT/ÅR: ca 673 000 kr TOMTAREAL: 1 061 kvm
UTHYRBAR AREA: ca 526 kvm
MÄKLARE: Jan Jedenborg, tel: 08-728 22 86



KUNGÄLV - KONTOR/BUTIK/RESTAURANG

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 33 000 000 kr,
TOMTAREAL: 9 516 kvm LOKALAREA: 2 908 kvm
MÄKLARE: Viktor Gustafsson, tel: 031-761 79 81



KUNGSBACKA OCH ONSALA - BESTÅND

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 27 500 000 kr
HYRESINTÄKT/ÅR: ca 2,4 Mkr
LOKALAREA: 3 318 kvm fördelat på 4 fastigheter
MÄKLARE: Viktor Gustafsson, tel: 031-761 79 81



LANDSKRONA - BOSTADSFASTIGHET

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 22 500 000 kr
HYRESINTÄKT/ÅR: 1 921 000 kr
UTHYRBAR AREA: 2 100 kvm
MÄKLARE: Torbjörn Persson, tel: 040-608 38 81



KOMMANDE

MALMÖ - BOSTADSFASTIGHET

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 23 000 000 kr
HYRESINTÄKTER: ca 1 600 000 kr
UTHYRBAR AREA: ca 1 593 kvm
MÄKLARE: Torbjörn Persson, tel: 040-608 38 81

AKTUELLT UTBUD:

**KUNGÄLV - KONTOR/BUTIK/RESTAURANG/FRISKVÅRD**

Fullt uthyrd och nyrenoverad fastighet precis vid älven med möjlighet att bygga marina. Tomt med outnyttjad byggrätt.

TOMTAREAL: 9 516 kvm **LOKALAREA:** ca 2 908 kvm **HYRESINTÄKT/ÅR:** ca 2 750 000 kr **ÅSATT FASTIGHETSVM:** 33 000 000 kr

**KUNGÄLV - INDUSTRIFASTIGHET**

Fastighet på Bilgatan 21 i Rollsbo. Kontor, höglager, verkstad och tälthall. Flexibel fastighet. Säljes vakant.

TOMTAREAL: 4 400 kvm **LOKALAREA:** ca 560 + 400 kvm **PRIS:** 4 950 000 kr

**TROLLHÄTTAN - INDUSTRIFASTIGHET**

Flexibel fastighet på Magnetvägen 12. 730 m² fördelat på kontor, lager- och produktionsytor.

TOMT: 3 350 kvm **LOKALAREA:** ca 730 kvm **PRIS:** 4 750 000 kr

**TROLLHÄTTAN - INDUSTRIFASTIGHET**

Välskött, fullt uthyrd fastighet på Faktorsgatan 3a. Fördelat på kontor, lager och produktionsytor. Kallhyra.

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 600 000 kr **LOKALAREA:** ca 1 010 kvm **TOMT:** 1 972 kvm **ÅSATT FASTIGHETSVM:** 6 000 000 kr

**ALE - INDUSTRIFASTIGHET**

Fullt uthyrd fastighet i mycket gott skick med bra utvecklingsmöjligheter endast 15 km från Göteborg.

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 1 040 000 kr **TOMT:** 7 980 kvm **LOKALAREA:** ca 1 650 kvm **ÅSATT FASTIGHETSVM:** 11 Mkr

**KUNGSBACKA OCH ONSALA - FASTIGHETSBESTÅND**

Bestånd om 4 fastigheter varav 2 industrifastigheter och 2 bostads- och butiksfastigheter. Fullt uthyrt.

LOKALAREA: ca 3 318 kvm **HYRESINTÄKT/ÅR:** ca 2,4 Mkr **ÅSATT FASTIGHETSVM:** 27 500 000 kr



SÅLD

INDUSTRIFASTIGHET - GÖTEBORG

Flexibel fastighet som är uppdelad på fyra delar med varsin port och två inhägnade gårdar.

TOMTAREAL: 850 kvm **LOKALAREA:** ca 560 kvm



SÅLD

PARTILLE - HYRESFASTIGHET

Sekelskifteshus med fem lägenheter varav köparen kan disponera två. Bergvärme med låga driftskostnader.

TOMTAREAL: 1 330 kvm **UTHYRNINGSBAR AREA:** ca 324 kvm **HYRESINTÄKT/ÅR:** ca 330 000 kr



SÅLD

VÅRDFASTIGHET - HÄRRYDA

Delvis vakant vård och kontorsfastighet i Rävlanda. Goda utvecklingsmöjligheter.

TOMTAREAL: 2 517 kvm **LOKALAREA:** ca 930 kvm



SÅLD

VARBERG - INDUSTRIFASTIGHET

Välskött, vakant fastighet på Trävägen 1. Flexibla ytor fördelat på kontor, utställning, lager och produktionsytor.

LOKALAREA: ca 3 420 kvm **TOMTAREAL:** 14 317 kvm

Kommande objekt

FASTIGHETSBESTÅND BOSTÄDER - ULRICEHAMN

23 fastigheter överlätes i bolagsform.

TOTAL AREA: ca 5 300 kvm. **HYRESINTÄKT/ÅR** ca 4,2 mkr

ÅSATT FASTIGHETSVM: 41 000 000 kr

GÖTEBORG - HISINGEN, INDUSTRIFASTIGHET

Industrifastighet i Grimbo industriområde med kontor, lager och tälthall. Plan inhägnad tomt som delvis är stenlagd. Överlätes vakant.

TOTAL AREA: ca 2 021 kvm. **LOKALAREA:** ca 349+160 kvm

PRIS: 5 500 000 mkr

HINDÅS - BOLLEBYGD, INDUSTRIFASTIGHET

Industri, produktions och lagerfastighet fördelat på två byggnader varav en produktionshall om ca 500 kvm med bergvärme. Överlätes vakant.

TOTAL AREA: ca 6 396 kvm. **LOKALAREA:** ca 1 700 kvm

ÅSATT FASTIGHETSVM: 2 950 000 kr

MÖLNLYCKE, KONTORS OCH LAGERFASTIGHET

Fullt uthyrd kontors- och lagerfastighet uppförd 2010.

TOMTAREAL: ca 2 040 kvm. **LOKALAREA:** ca 900 kvm

HYRESINTÄKT: ca 900 000 kr

ÅSATT FASTIGHETSVM: 12 000 000 kr

Vill du köpa eller sälja en kommersiell fastighet? Välkommen att kontakta oss!

TA DEL AV VÅRT AKTUELLA UTBUD

Söker du kommersiella fastigheter och vill vara först med att ta del av vårt aktuella utbud? Låt fastighetsagenten bevaka marknaden åt dig! Du får dessutom vårt nyhetsbrev som bevakar marknaden i stort och smått och ger dig aktuella analyser. Anmäl dig till Fastighetsagenten, vår kostnadsfria tjänst på www.bjurfors.se/fastighetsagenten.



VIKTOR GUSTAFSSON
FASTIGHETSMÄKLARE

Tel: 031-761 79 81

e-mail: viktor.gustafsson@bjurfors.se