

Nytt normaläge

Det kanske är lite för tidigt att säga hur det nya normaläget skall bli. Men att det nu är helt normalt med videomöten och att det troligtvis kommer fortsätta vara det framöver är ingen vild gissning.

Att de flesta av oss rör på sig för lite är redan känt. Att vi nu dessutom inte behöver förflytta oss fysiskt för att närvara vid möten är kanske mest negativt för människors fysik. Att vi blir mer stillasittande och dessutom kanske ätit mer snacks och godis när rutinerna att äta lunch med kollegorna inte längre funnits.

Att arbetsliv och privatliv alltmer flyter ihop har kanske tidigare främst bestått av att mobilen alltid är med. Men att inte ens lämna hemmet gör det ännu svårare att skilja på när man "går till jobbet".

Förhoppningsvis kan vi plocka med det som är positivt när vi nu ser förändrade önskemål på framförallt hur kontorslandskapet skall utformas i framtiden.

Bjurfors Näringsliv



Värdeår på fastigheter

Ofta hör vi "ROT-renoverad". Samtidigt talas det i olika sammanhang om en fastighets värdeår men vad betyder det egentligen, har de något samband?

I fastighetsutdrag står fastighetens värdeår angivet under taxeringsinformationen. Ibland är värdeåret samma som nybyggnadsåret. Ofta skiljer de sig åt. Då har fastigheten taxerats om, efter en omfattande renovering, om- eller tillbyggnad sk., ROT.

Det är inte alla renoveringskostnader som medför förändring av värdeår utan bara de som anses förlänga fastighetens återstående livslängd dvs inte normala reparations- och

forts.



Hyresfastighet - LUND, DALBY

Fastighet från 1954, ROT-Renoverad 1985 och fasad renoverad 2021. 26 lgh och en vakant kontorslokal.

PRIS: 28 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: 1 650 000 kr/år

UTHYRBAR AREA: ca 1 629 kvm

KONTAKTA: torbjorn.persson@bjurfors.se



Fyra fastigheter - FLEN, IDROTTSGÅRDEN

Fantastiskt sjöställe i hjärtat av Södermanland. Fokus på fritid, rekreation och läger/fritidsboende.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 15 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 1 327 700 kr

UTHYRBAR AREA: ca 1 045 kvm

KONTAKTA: gustav.sandstrom@bjurfors.se



Bostadsfastighet - GÖTEBORG

Tomställd hyresfastighet i gott skick med många möjligheter.

PRIS: 9 500 000 kr

UTHYRBAR AREA: ca 464 kvm

TOMTAREAL: 1 431 kvm

KONTAKTA: tommy.hakansson@bjurfors.se



Hyresfastighet - MALMÖ, KIRSEBERG

Två lättsköta parhus med totalt 4 lägenheter byggda 1993. 8 badrum renoverade 2021. Kallhyra.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 12 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 559 000 kr

UTHYRBAR AREA: ca 500 kvm

KONTAKTA: torbjorn.persson@bjurfors.se



Centrumfastigheter - HALLSTAHAMMAR

Två hyresfastigheter med bostäder & lokaler på Hammarörget, kommunens kommersiella centrum.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 50 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR VID FULLT UTHYRT: ca 6 182 350 kr

UTHYRBAR AREA: ca 9 042 kvm

KONTAKTA: tomas.solberg@bjurfors.se



Industri/kontorsfastighet - MÖLNDAL

Välvärdad fastighet. Ca 155 + 114 kvm kontor/personalytor och ca 290 kvm höglager finns disponibelt för köparen.

PRIS: 18 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR UTHYRT: ca 925 000 kr

UTHYRBAR AREA: ca 1 980 kvm

KONTAKTA: lars-erik.norstrom@bjurfors.se

SKÅNE



Hyresfastighet - BJÄRRED

Två strandnära fastigheter med nio lägenheter. Total tomtareal på 11 679 kvm.

PRIS: 25 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 820 000 kr

UTHYRBAR AREA: ca 800 kvm

KONTAKTA: mats.lundberg@bjurfors.se



Gästgivaregård - SKIVARP, CENTRUM

Fastighet med 1 400 kvm hotell och restauranglokaler samt en privat bostad om 80 kvm

PRIS: 10 500 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: Tomställd

UTHYRBAR AREA: ca 1480 kvm

KONTAKTA: mikael.ekman@bjurfors.se

GÖTEBORG



Bostadsfastighet - PARTILLE

Nybyggd hyresfastighet med 6 st lägenheter och en lokal. Fullt uthyrd.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 25 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 1 031 000 kr

UTHYRBAR AREA: ca 488 kvm

KONTAKTA: viktor.gustafsson@bjurfors.se



Kontorsfastighet - GÖTEBORG

Mycket bra skylt/läge vid infartsleden till E6:an vid Stigs Center.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 48 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 4 184 000 kr

UTHYRBAR AREA: ca 3 075 kvm

KONTAKTA: viktor.gustafsson@bjurfors.se

STOCKHOLM



Uthyrd industrifastighet - NACKA, ÄLTA

Ca 550 kvm i markplan plus entresolplan samt ett ordentligt tält med bra takhöjd om ca 400 kvm.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 24 500 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 1 701 500 kr

UTHYRBAR AREA: ca 1 091 kvm

KONTAKTA: gustav.sandstrom@bjurfors.se

ÖVRIGA SVERIGE



Hyresfastighet - FLEN, MALMKÖPING

Vacker fastighet anno 1939 belägen centralt på attraktiv adress. Lägenheter ca 873 kvm och lokaler ca 155 kvm.

PRIS: 13 900 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 1 029 000 kr

UTHYRBAR AREA: ca 155 + 873 kvm

KONTAKTA: hampus.tapper@bjurfors.se

Värdeår forts.

underhållskostnader. Kostnaderna jämförs sedan med kostnaden för nyproduktion enligt Skatteverkets allmänna råd.

Om kostnaden per kvm är mer än 70% av den uppgivna nybyggnadskostnaden bestäms värdeåret till renoveringsåret. Är kostnaden 20-70% jämkas värdeåret proportionellt uppåt.

Så om en fastighet byggd år 1940 renoverades för 50% av nybyggnadskostnad år 2000 ökas värdeåret med 50% av 60 år till 1970 (1940 + 50% av 2000 - 1940). Är kostnaden mindre än 20 sker ingen uppjustering.

Att en fastighet, byggd år 1940, har värdeår 1970 betyder därför inte per automatik att kök, badrum, stammar, tak, m.m. är från det året utan bara att det skett en större renovering, om- eller tillbyggnad efter nybyggnadsåret.

Källa. Skatteverket.se

Förändrande trender i kontorslandskapet efter covid-19

I många branscher och företag kan man se en tydlig skillnad före respektive efter covid-19. Detta har även visat sig tydligt i efterfrågan i vad företagens behov är ifrån sina kontorslokaler för att anpassa sig till nya arbetssätt.

Tidigare efterfrågades i regel öppna kontorslandskap med enstaka rum för tex VD eller ekonomi. Hur är det nu? För att få mer klarhet i frågan hade vi ett **samtal med Inredningsarkitekt Kristina Jentzen** på Jentzen Arkitektkontor & Produkt Studio.

Vilka förändrade behov märker du att företagare har av sina kontor nu efter covid-19?

Under senaste 1,5 året har många jobbat hemifrån och vant sig att kunna jobba i en lugn och fokuserad miljö där man utan störningsmoment kan genomföra digitala möten. Nu när personalen kommer tillbaka till sina kontor är det traditionella öppna kontorslandskapet inte längre det mest optimala. Det har därför uppkommit en större efterfrågan på att det på arbetsplatsen ska finnas små "fokusrum" för 1-2 personer med förutsättningar till digitala möten, telefonsamtal och personligt fokuserat arbete. Ett stort behov finns även av mindre mötesrum

för 2-4 personer då 75% av alla möten redan före pandemin var mellan 2-4 personer (enligt undersökningar av Leesman) medan konferensrummen oftast var anpassade för större grupper vilket var oekonomiskt av både yta och resurser.

En annan trend vi märker av, och inte bara hos stora företag, är att man börjar konvertera yta som tidigare använts för vanliga skrivbord till olika miljöer med mer flexibla arbetsplatser i loungeform eller caféstil där man kan jobba nära eller tillsammans med sina kollegor i en alternativ kontorsmiljö som skapar mer variation.

Arbetsgivarna behöver nu locka sina medarbetare tillbaka till arbetsplatsen varför lokalens attraktivitet och läget på arbetsplatsen är nu än viktigare för att stärka företagets kultur och varumärke. I framtiden kommer vi troligen se att större krav ställs på kontoren med bättre förutsättningar för fokusarbete, sociala funktioner och arbete i team.

Larssan Lundberg

Vi har stor efterfrågan på fastigheter i hela Sverige.

Går du i säljtankar?

Kontakta oss.

STOCKHOLM



Industriefastighet - HANINGE, JORDBRO

Entréplan består av industri-/produktions-/lagerytor och har tre stora lastportar. Övre plan är kontorslokaler/lager.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 15 500 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 1 218 000 kr

UTHYRBAR AREA: ca 1 050 + 270 kvm

KONTAKTA: hampus.tapper@bjurfors.se



Brf lager-/industri lokal - VEDDESTA

Tre sammanhängande och flexibla bostadsrättslokaler. Bra ytor för verkstad/lager/industri & kontor.

PRIS: 7 500 000 KR

AVGIFT/MÅN: ca 17 500kr

UTHYRBAR AREA: ca 680 kvm

KONTAKTA: erik.husen@bjurfors.se



Modern brf-lokal - KUNGSÄNGEN, BRUNNA

Verkstad/lager i bottenplan och inrett kontor med kök och badrum på övre plan. Möjlighet förvärva även grannlokalen.

PRIS: 2 850 000 kr

AVGIFT/MÅN: ca 4 983 kr

UTHYRBAR AREA: ca 208 kvm

KONTAKTA: hampus.tapper@bjurfors.se



Brf kontorslokal - ORMINGE, CENTRALT

Rymlig bostadsrätt som kan kombinera kontor med bostad. Nästan nytt kök och trevlig uteplats.

PRIS: 3 900 000 kr

AVGIFT/MÅN: ca 4 383 kr

UTHYRBAR AREA: ca 165 kvm

KONTAKTA: joakim.winthergard@bjurfors.se



Ny kollega till Bjurfors Näringsliv i Stockholm

Vi vill välkomna **Erik Husén** som började hos oss i oktober. Erik har lång erfarenhet från fastighetsmäklari, både som egenföretagare och som anställd, men också från försäkrings- och byggbranschen, vilket gör att han har gedigen och bred kunskap. Erik är redan i full gång med flertalet projekt, vilket känns toppen för oss alla.

Välkommen till Bjurfors Näringsliv!

GÖTEBORG



Industriefastighet med bostad - KUNGSBACKA

Delvis uthyrd fastighet med lager, kontor och bostäder. Möjlighet för boende och egen verksamhet.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 13 000 000 kr

UTHYRBAR AREA: ca 1 096 kvm

TOMTAREAL: 7 142 kvm

KONTAKTA: viktor.gustafsson@bjurfors.se

Kontor-/lagerfastighet GÖTEBORG

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE:
21 000 000 kr

UTHYRINGSBAR AREA: ca 1 745 kvm

HYRESINTÄKTER: ca 1 600 000 kr

KONTAKT: viktor.gustafsson@bjurfors.se

Tomtställd konferens-/café- & restaurangfastighet MARKS KOMMUN

4 byggnader och bostadsmöjligheter

PRIS: 8 300 000 kr

TOMTAREAL: ca 31 500 kvm

KONTAKT: viktor.gustafsson@bjurfors.se



Bostadsfastighet - MÖLNDAL

Bostadshus med 6 st lägenheter i ett trevligt område. Uthyrningsbar yta ca 220 kvm. Friköpt tomt 829 kvm.

PRIS: 8 950 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR UTHYRT: ca 530 000 kr

UTHYRBAR AREA: ca 220 kvm

KONTAKTA: lars-erik.norström@bjurfors.se

SKÅNE



Butiksfastighet - LUND, GENARP

Stabilt förvaltningsobjekt med ICA Sverige AB som hyresgäst via ett treårigt hyresavtal.

PRIS: 8 200 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: 600 000 kr

UTHYRBAR AREA: ca 685 kvm

KONTAKTA: peter.borgelin@bjurfors.se



Handelstomt- HÖRBY

Tomt med detaljplan för handel precis vid Coop och Ica i korsningen V 13 och Ringsjövägen

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 1 750 000 kr

TOMTAREAL: 5 705 kvm

KONTAKTA: torbjorn.persson@bjurfors.se



Båtvarv/ Mark - ÖSTERLEN, SKILLINGE

Skillinge Varv bjuds härmed ut till försäljning med 8 345 kvm friköpt tomt och lokalyta om ca 2 764 kvm.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 16 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: Tomtställd alt övertag av verksamhet

UTHYRBAR AREA: ca 2 764 kvm

KONTAKTA: mikael.ekman@bjurfors.se



Handelsfastighet & bostad- HÖRBY

Korsholm utmed riksväg 13 fd. Pema varuhus med ca 2 170 kvm butik och lager samt ca 140 kvm bostad.

PRIS: 6 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR UTHYRT: Tomtställd

UTHYRBAR AREA: ca 2 310 kvm

KONTAKTA: mikael.ekman@bjurfors.se

Vi söker även kommersiella mäklare till Göteborg och Kristianstad

Är du intresserad eller känner någon som kan passa, kontakta oss redan idag.

ETT LITET URVAL AV SÅLDA FASTIGHETER



Hysesfastighet - TUMBA, BOTKYRKA

ANSVARIG: hampus.tapper@bjurfors.se



Brf lager/verkstadslokal - KUNGSÄNGEN

ANSVARIG: hampus.tapper@bjurfors.se



Industrifastighet med 4 lokaler - NACKA

ANSVARIG: naringsliv.stockholm@bjurfors.se

Äg din egen lokal som en friköpt fastighet

- VÄSTERÅS, ERIKSLUNDS HANDELSOMRÅDE



Bra läge i ett av Sveriges största handelsområde

EgenLokal presenterar ett unikt koncept med friköpta industri-
radhus där du som företagare eller privatperson har möjlighe-
ten att köpa en eller flera kostnadseffektiva lokaler i Erikslunds
Handelsområde, en av Sveriges mest expansiva handelsområ-
den med ett mycket strategiskt läge nära Västerås centrum.

Prisexempel att köpa sin egna lokal:

Pris (inkl moms)	1 299 000 kr
- varav egen insats (35%)	454 650 kr
- varav banklån (65%)	844 350 kr

Exempel månadskostnad:

Räntekostnad (ränta 1,75%)	1 231 kr/mån
Samfällighetsavgift	ca 500 kr/mån
Fastighetsskatt beräknat	ca 200 kr/mån

Total månadskostnad 1 931 kr/mån

LOKALAREA: 72 kvm

PRIS: ca 1 299 000 - 1 499 000 kr

ANSVARIG: larssan.lundberg@bjurfors.se



Samtliga bilder är av köparen inredda lokaler som även innehåller tillval.

Välkommen att kontakta oss
- din partner i Stockholm



Hampus Tapper
070-782 00 86



Gustav Sandström
070-782 00 90



Pia Lövbom
08-520 267 00



Tomas Solberg
070-782 00 84



Joakim Winthergard
070-667 89 84



Carl-Henrik Ageman
070-782 00 52



Erik husén
070-782 00 47



Larssan Lundberg
070-976 91 07



Susanne Askvall
070-976 91 06

Välkommen att kontakta oss - din partner i Skåne



TORBJÖRN PERSSON
Transaktionsrådgivare
Reg. fastighetsmäklare

Tel: 040 - 608 38 81
torbjörn.persson@bjurfors.se

MALMÖ



MATS LUNDBERG
Transaktionsrådgivare
Reg. fastighetsmäklare

Tel: 040 - 608 30 11
mats.lundberg@bjurfors.se

MALMÖ



MIKAEL EKMAN
Transaktionsrådgivare
Reg. fastighetsmäklare

Tel: 040 - 608 38 82
mikael.ekman@bjurfors.se

MALMÖ



PETER BORGELIN
Transaktionsrådgivare
Reg. fastighetsmäklare

Tel: 070 - 590 34 68
peter.borgelin@bjurfors.se

HELSINGBORG

Ett litet urval av sålda fastigheter



SÅLD

Butiks-/bostadsfastighet - HÖRBY
ANSVARIG: mikael.ekman@bjurfors.se



SÅLD

Bostadsfastighet - TOLLARP
ANSVARIG: mats.lundberg@bjurfors.se



SÅLD

Verkstadsfastighet - HELSINGBORG
ANSVARIG: peter.borgelin@bjurfors.se



SÅLD

Bostadsfastighet - LUND
ANSVARIG: torbjörn.persson@bjurfors.se



HSB - där möjligheterna bor

Vill du göra
en snabb
och smidig
fastighetsförsäljning
utan att betala någon
förmedlingsprovision?

**HSB Sundsfastigheter AB söker
hyresfastigheter** med i huvudsak
bostäder men mindre andel
lokaler kan ingå. Gärna
1 000 kvm eller mer men mindre
kan vara av intresse.

Fastigheten ska ligga i Malmö,
Burlöv, Lomma, Svedala, Trelle-
borg eller Vellinge kommun,

Kontakta: torbjörn.persson@bjurfors.se

Bjurfors Näringsliv - din partner i Göteborgsregionen



VIKTOR GUSTAFSSON
Transaktionsrådgivare
Reg. fastighetsmäklare

Tel: 031 - 761 79 81
viktor.gustafsson@bjurfors.se



LARS-ERIK NORSTRÖM
Transaktionsrådgivare
Reg. fastighetsmäklare

Tel: 031 - 761 79 83
lars-erik.norstrom@bjurfors.se



TOMMY HÅKANSSON
Transaktionsrådgivare

Tel: 031 - 761 79 82
tommy.hakansson@bjurfors.se



EMMA BERNDTSSON
Mäklarassistent

Tel: 031 - 761 79 84
emma.berndtsson@bjurfors.se

Ett urval av våra sålda 2021



Kontorsfastighet - GÖTEBORG

ANSVARIG: tommy.hakansson@bjurfors.se



Hyresfastighet - TJÖRN

ANSVARIG: tommy.hakansson@bjurfors.se



Lager-/kontorsfastighet - STENUNGSUND

ANSVARIG: viktor.gustafsson@bjurfors.se