

Nu tändas tusen juleljus..

Det lackar mot jul och
vi önskar dig mysiga
helger framöver.

VI I "LILLA SVERIGE" PÅVERKAS allt mer av globala förändringar än tidigare. Rörlighet och flexibilitet ökar. Som en del av EU och snart sannolikt även NATO så påverkas vi i högre grad av beslut och händelser utanför vårt lands gränser. Detta har under hösten blivit ytterst tydligt och omvärlden får inverkan på detaljnivå i vårt dagliga liv, i form av energi-, drivmedels- och matpriser, resande och beteendemönster i vår vardag.

Även stundande hyresaviseringar till hyresgäster bär tydliga spår av omvärldspåverkan. Det är en intressant och samtidigt något skrämmande utveckling. I tider som dessa ställs allt högre krav att man även som fastighetsägare är uppdaterad, påläst och flexibel.

10,9%
Indexuppräkning
av lokalhyror

Nu är vi snart framme vid årsskifte och ett stort antal hyresavtal justeras enligt oktober månads KPI. Från och med januari 2023 ger det närmare 10,9% i uppräkning på hyran. Vi får många frågor från både hyresgäster och fastighetsägare som för diskussioner om hur de skall tänka.

Kortsiktigt kan fastighetsägaren givetvis tycka att det är en räddning att höja hyrorna fullt ut med 10,9%. Ett stort antal lokalhyreskontrakt är skrivna på 36 månader och parterna är i grunden bundna till ingångna

avtal, såvida en omförhandling inte sker, med bägge parter medverkan.

Fastigheter med indexjusterade avtal refereras till som en inflationssäkrad tillgång.

forts.

Paradfastighet

MALMÖ



Ett unikt tillfälle att förvärva denna anrika fastighet med både lägenheter och kommersiella ytor.

PRIS: ANBUD

HYRESINTÄKT/ÅR: Större delen vakant

UTHYRBAR AREA: ca 1 949 kvm

KONTAKTA: mikael.ekman@bjurfors.se



Bostadsfastighet - MÖRKÖ, SÖDERTÄLJE

Fastighet om totalt 18 lägenheter beläget i Grönbrink, Mörkö. En flerbildsbyggnad om 8 lgh + 10 radhuslgh.

PRIS: 14 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 1 273 000 kr

UTHYRBAR AREA: ca 1 084 kvm

KONTAKTA: tomas.solberg@bjurfors.se



Samhällsfastighet - TYSTBERGA, NYKÖPING

Fastighet på 20 ha med nybyggt LSS-boende, dagverksamhet, stall & verkstad, totalt ca 10 byggnader.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: ANBUD

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 1 856 000 kr

UTHYRBAR AREA: ca 5 182 kvm

KONTAKTA: gustav.sandstrom@bjurfors.se



Bostadsfastighet - GÖTEBORG

En hyresfastighet med 7 vån, belägen i eftertraktade Johanneberg innehållande 28 välplanerade lägenheter.

PRIS: 70 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 2 103 000 kr

UTHYRBAR AREA: ca 1 446 kvm

KONTAKTA: viktor.gustafsson@bjurfors.se



Handelsfastighet - KINNA

Fastighet belägen mitt i centrum med bra hyresgästmix och goda utvecklingsmöjligheter.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 60 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 5 446 000 kr

UTHYRBAR AREA: ca 5 226 kvm

KONTAKTA: viktor.gustafsson@bjurfors.se

SKÅNE



Bostadsfastighet - LANDSKRONA

Välskött hyresfastighet med 5 lägenheter i centrala Landskrona.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 5 950 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 418 000 kr

UTHYRBAR AREA: ca 323 kvm

KONTAKTA: mikael.ekman@bjurfors.se



Utvecklingsfastighet - LANDSKRONA

Tomställd korsvirkesfastighet från 1700-talet vid City-gross. Tidigare tandläkarpraktik, kontor och bostad.

PRIS: 6 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: Tomställd

UTHYRBAR AREA: ca 350 kvm

KONTAKTA: torbjorn.persson@bjurfors.se

GÖTEBORG



Lagerhotell - VARBERG

Lättåtkomlig fastighet med ett fullt uthyrt lagerhotell med goda in- och urlastningsmöjligheter.

PRIS: 8 500 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 997 000 kr

UTHYRBAR AREA: ca 1 670 kvm

KONTAKTA: tommy.hakansson@bjurfors.se



Industrifastighet - GÖTEBORG

Fullt uthyrd industri- och lagerfastighet i Östergårde industriområde med en bra hyresgästmix.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 23 500 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 1 884 000 kr

UTHYRBAR AREA: ca 2 075 kvm

KONTAKTA: viktor.gustafsson@bjurfors.se

STOCKHOLM



Kontors- och lagerfastighet - HUDDINGE

Välskött fastighet med fina kontorsytor samt plan asfalterad tomt med mycket goda uppställningsmöjligheter.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 8 600 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 510 000 kr

UTHYRBAR AREA: ca 369 kvm

KONTAKTA: erik.husen@bjurfors.se



Industrifastighet - ERIKSBERG, BOTKYRKA

Utmärkta produktionsytor med takhöjd upp till 8 meter. Lastportar och stor parkeringsyta framför byggnaden.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 19 900 000 kr

TOTAL HYRESINTÄKT/ÅR: ca 1 356 000 kr

TOTAL UTHYRBAR AREA: ca 1 210 kvm

KONTAKTA: hampus.tapper@bjurfors.se

forts.

Så länge hyresgästerna blir kvar och har möjlighet att betala den indexuppräknings enligt konsumentprisindex som vanligtvis gäller för kommersiella lokaler så är allt frid och fröjd.

Men beroende på hur mycket tid som är kvar innan hyresavtalet skall omförhandlas/förlängas så märker vi en något förändrad inställning från både hyresgäster och fastighetsägare. Kommer vi få fler hyresgäster som flyttar eller vill förhandla ner hyresnivån?

För många hyresgäster som tänkt tanken att göra förändringar och flytta när avtalet löper ut kommer säkerligen en höjning på ca 10,9% vara ett ännu större skäl att göra slag i saken! Med riktigt attraktiva lokaler sågs det tidigare som en potential att en hyresgäst flyt-

tade för att därigenom kunna bygga om och anpassa och därigenom höja hyran.

Det vi sett nu är att när ett avtal börjar närma sig omförhandling så finns det från fastighetsägarhåll ett större intresse att säkerställa att en förlängning sker, snarare än att maximera hyran. Även om det inte är "inflationssäkrat" så säkrar det kassaflödet.

Vi har även sett en ökad efterfrågan från hyresgäster att förvärva en fastighet för den egna verksamheten. Det är troligtvis en konsekvens av att inflationssäkra det kapital som företagen byggt upp men även att försäkra sig mot indexjusterad hyra som även kan innebära att behöva flytta!

Det kan vara värt att fundera en extra gång på om alla dina hyresgäster klarar en hyreshöjning motsvarande hela indexuppgången, eller om det är bättre att trygga ett långsiktigt kassaflöde genom att hålla en hyresnivå som hyresgästerna klarar av. Samtidigt måste man som fastighetsägare givetvis i första hand se till att man själv klarar kostnadsökningar i form av räntehöjningar, höjda energipriser och en allmänt skenande inflation i övrigt.

Oavsett om du är hyresgäst, hyresvärd eller går i tankar på att sälja eller köpa så är du välkommen att höra av dig!

Viktor Gustafsson, Göteborg

ETT CASE

En andra chans

I somras var en säljare överens med en köpare på ett bostadsbestånd i Skåne, en köpare som tidigare aldrig haft problem med finansiering. Då slog inflationen och räntehöjningarna till på allvar och plötsligt drog sig köparens bank ur det hela, och affären sprack.



Att gå ut i början på oktober igen när marknaden kändes iskall bedömdes inte så lovande. Dock ville säljaren ge det en chans. Intresset var förvånansvärt bra och inom några veckor fanns flera bud på vettiga nivåer. Säljare och köpare hittade varandra, strax under nivån som nåddes under sommaren.

Det visar att än går det att göra affärer.

Torbjörn Persson, Malmö

NY KOLLEGA

Välkommen till Bjurfors Näringsliv, Göteborg

Filip kommer från de västra delarna av Göteborg och har sedan sin examen från Handelshögskolan varit verksam inom revision, fartygsförsäkring och råvarutrading. Fokus ligger alltid på att skapa bra resultat med hjälp av kunskap, empati och långsiktiga relationer.



FILIP ISAKSSON FRESTAD
Transaktionsrådgivare
070 - 529 30 05
filip.frestad@bjurfors.se

STOCKHOLM

Byggrätt - 33 villor

STOCKHOLM NORRORT

- Ca 16 hektar mark
- Pågående detaljplaneprocess
- Anbud senast den 8 december 2022
- Kontakta mäklaren för mer info.

KONTAKT: carl-henrik.ageman@bjurfors.se



Kontors-/bostadsfastighet - LIDINGÖ

Centralt belägen fastighet med fina kontors-/bostads-
ytor fördelade på totalt ca 376 kvm. Ca 8-10 P-platser.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: ANBUD

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 725 000 kr

UTHYRBAR AREA: ca 376 kvm

KONTAKTA: erik.husen@bjurfors.se



Bostadsfastighet - BROMMA

Fastighet med tre lägenheter belägen längs Bällstavägen.
Utmärkt fastighet som ger gott kassaflöde.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 10 300 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 430 000 kr

UTHYRBAR AREA: ca 215 kvm

KONTAKTA: joakim.winthergard@bjurfors.se



Industriefastighet - HÖGDALEN, STOCKHOLM

Tillfälle att förvärva vakant fastighet i Högdalens industri-
område. Fastigheten har en byggnad i två plan.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 17 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR VID FULLT UTHYRT: ca 1 227 000 kvm

UTHYRBAR AREA: ca 871 kvm

KONTAKTA: joakim.winthergard@bjurfors.se

GÖTEBORG



Marina - LJUNGSKILE

En utvecklingsbar fastighet innehållande en marina,
hyreslägenheter, kontor och förråd med närhet till hav.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 14 500 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 1 800 000 kr

TOMTAREAL: ca 4 470 kvm

KONTAKTA: lars-erik.norstrom@bjurfors.se



Bostadsfastighet - KUNGSBACKA

En charmig fastighet innehållande 4 lägenheter med
en modern och hög standard i ett naturnära område.

PRIS: 7 500 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 362 000 kr

BRUTTOAREA: ca 240 kvm

KONTAKTA: tommy.hakansson@bjurfors.se



Lokal-/bostadsfastighet - KUNGSBACKA

En unik och charmig jordbruksfastighet med kontor,
mark, lager och villa. Mycket bra skyltläge.

PRIS: ANBUD

TOTAL BYGGNADSAREA: ca 1 240 kvm

TOMTAREAL: 125 884 kvm

KONTAKTA: lars-erik.norstrom@bjurfors.se



Hotell - TORSBY

En väldisponerad sport-, rekreations- och konferens-
anläggning med god potential.

PRIS: ANBUD

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 2 540 000 kr

BRUTTOAREA: ca 4 500 kvm

KONTAKTA: tommy.hakansson@bjurfors.se

SKÅNE



Bostads-/lokalfastighet - HELSINGBORG

Två friliggande byggnader med milsvid utsikt mot
Råå/Öresund.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 5 975 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: Tomställd

UTHYRBAR AREA: ca 355 kvm

KONTAKTA: peter.borgelin@bjurfors.se



Butiksfastighet - TYNGELSHÖ

Unik möjlighet att förvärva en butiksfastighet som inrymt
ICA i Tyngelshö under många år.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 5 500 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: Tomställd

UTHYRBAR AREA: ca 525 kvm

KONTAKTA: mikael.ekman@bjurfors.se



Industriefastighet - HÖRBY

Tomställd fastighet med ca 280 kvm kontor och
1 500 kvm verkstadslokaler

PRIS: 6 500 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: Tomställd

UTHYRBAR AREA: 1 800 kvm

KONTAKTA: mats.lundberg@bjurfors.se



Camping & vandrarhem - SKÄRVALD

72 campingplatser och 9 rum vid Söderåsens
Nationalpark

PRIS: 7 700 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: Tomställd

UTHYRBAR AREA: ca 568 kvm

KONTAKTA: peter.borgelin@bjurfors.se

Söker du kommersiella fastigheter och vill vara först med att ta del av
nyinkomna objekt? Anmäl dig till vår kostnadsfria söktjänst Fastighetsagenten,
så får du löpande information om Bjurfors Näringslivs aktuella utbud.

<https://bjurforsnaringsliv.se/bevaka-marknaden/>



Ett urval av lokaler som vi hjälper fastighetsägare att hyra ut



UTHYRES

Lager-/kontorslokaler - TYRESÖ

Välskött lager- och kontorsfastighet i två plan med bra upplagsytor. Lager ca 422 kvm och kontor ca 522 kvm.
ADRESS: Mediavägen 11, Tyresö
LOKALAREA: ca 1 122 kvm
KONTAKTA: susanne.askvall@bjurfors.se



UTHYRES

Industri lokal - HUDDINGE

Lokal i mycket bra skick med en stor markport. I lokalen finns verkstad och lager med oljeavskiljare.
ADRESS: Betongvägen 7, Huddinge
LOKALAREA: 210 kvm
KONTAKTA: susanne.askvall@bjurfors.se



UTHYRES

Nybyggda kontor - BROMMA

Kontor byggs i tre plan med hög standard. Möjlighet finns att påverka viss del av planlösningen.
ADRESS: Ranhammarsvägen 2B, Bromma
LOKALAREA: 866 kvm
KONTAKTA: susanne.askvall@bjurfors.se

Ett litet urval av sålda fastigheter



SÅLD

Bostadsfastighet - BROMMA

KONTAKTA: tomas.solberg@bjurfors.se



SÅLD

Bostadsfastighet - NYKÖPING

KONTAKTA: joakim.winthergard@bjurfors.se



SÅLD

Bostads-/handelsfastighet - LIDINGÖ

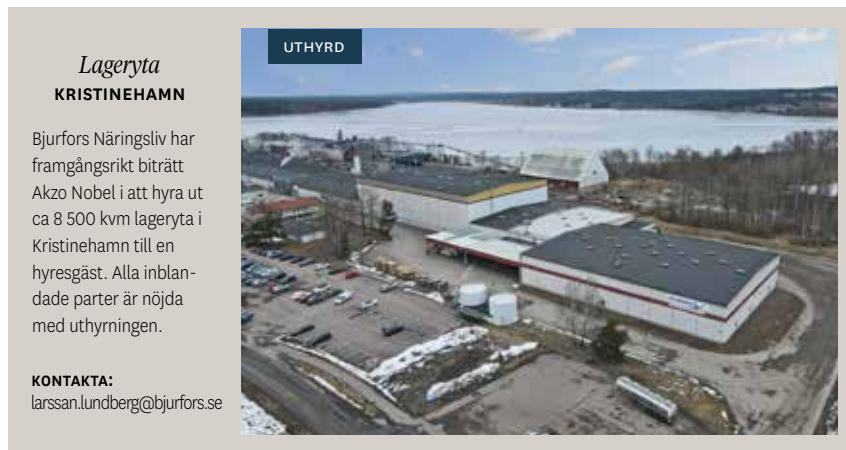
KONTAKTA: larssan.lundberg@bjurfors.se



SÅLD

Handelsfastighet - RANSTA, SALA

KONTAKTA: erik.husen@bjurfors.se



UTHYRD

Lageryta KRISTINEHAMN

Bjurfors Näringsliv har framgångsrikt biträdd Akzo Nobel i att hyra ut ca 8 500 kvm lageryta i Kristinehamn till en hyresgäst. Alla inblandade parter är nöjda med uthyrningen.

KONTAKTA:
larssan.lundberg@bjurfors.se

Välkommen att kontakta oss - din kommersiella samarbetspartner 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

Erik Husén
070-782 00 47

Carl-Henrik Ageman
070-782 00 52

Larssan Lundberg
070-976 91 07

Patrik Ageman
070-782 00 87

Susanne Askvall
070-976 91 06

BJURFORS NÄRINGS LIV | Tel: 08-520 267 00 | naringsliv@bjurfors.se

Besök: Arenavägen 39, 16 VÅN, 121 77 Johanneshov

bjurforsnaringsliv.se | Nyhetsbrevet utkommer ca 4 ggr/år.

Välkommen att kontakta oss - din partner i Skåne

**TORBJÖRN PERSSON**
Transaktionsrådgivare
Reg. fastighetsmäklareTel: 040 - 608 38 81
torbjörn.persson@bjurfors.se

MALMÖ

**MATS LUNDBERG**
Transaktionsrådgivare
Reg. fastighetsmäklareTel: 0706-98 98 29
mats.lundberg@bjurfors.se

MALMÖ

**MIKAEL EKMAN**
Transaktionsrådgivare
Reg. fastighetsmäklareTel: 0739-20 66 63
mikael.ekman@bjurfors.se

MALMÖ

**PETER BORGELIN**
Transaktionsrådgivare
Reg. fastighetsmäklareTel: 070 - 590 34 68
peter.borgelin@bjurfors.se

HELSINGBORG

Ett litet urval av sålda fastigheter



SÅLD

Butik-/bostadsfastighet - LANDSKRONA

ANSVARIG: torbjörn.persson@bjurfors.se



SÅLD

Bostadsbestånd - SKILLINGE

ANSVARIG: mikael.ekman@bjurfors.se



SÅLD

Logistikfastighet - SÖLVESBORG

ANSVARIG: mats.lundberg@bjurfors.se



SÅLD

Industrifastighet - MALMÖ

ANSVARIG: 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



FILIP ISAKSSON FRESTAD
Transaktionsrådgivare

Tel: 070-529 30 05
filip.frestad@bjurfors.se



EVELINA SJÖSTRAND
Mäklarassistent

Tel: 031 - 761 79 84
evelina.sjostrand@bjurfors.se

Ett urval av våra sålda och uthyrda fastigheter, transaktioner genomförda publikt eller off-market.



Bostadsfastighet - GÖTEBORG
ANSVARIG: tommy.hakansson@bjurfors.se



Industrifastighet - GÖTEBORG
ANSVARIG: viktor.gustafsson@bjurfors.se