

BJURFORS NÄRINGS- LIVS Nyhetsbrev

Stockholm
Göteborg
Skåne

FEBRUARI
2023

Fysiska pantbrev och aktier

I takt med digitaliseringens snabba utveckling kan vi konstatera att många juridiska dokument övergår från fysiska till digitala, i samband med fastighets- såväl som bolagsaffärer.

Under pandemin så tog den digitala signeringen verkligen fart och är idag vanligt i kommunikation med företag och myndigheter. Även om det fortsatt är krav på att det flesta handlingar i samband med fastighetsförvärf inte får signeras digitalt så kan vi använda digital signering vid bolagsförvärf i högre utsträckning.

Det finns en stor andel fastighetsägare/aktiebog som fortfarande har skriftliga pantbrev samt även utfärdat fysiska aktier.

Ett förlorat skriftligt pantbrev eller aktiebrev kan medföra ekonomiska och tidsmässiga konsekvenser och att affären inte går att genomföra. Vår rekommendation är att omvandla dina fysiska pantbrev till digitala pantbrev och eftersom det inte är något krav att det skall finnas fysiska aktiebrev att därmed ombesörja så att det makuleras på rätt sätt.

För det fall ni planerar att avyttra en fastighet så är det viktigt att ni vet var handlingarna finns om inte så börja leta!

Har ni frågor är det bara att höra av er.

Viktor Gustafsson



Hur mår marknaden?

Vi får ständigt frågor kring vart priserna är på väg, hur marknaden mår, etc. Självfallet har vi oftast en uppfattning åt vilket håll det blåser men att precisera ett värde kan vara svårare från tid till annan. Och för närvarande är det svårare att värdera än på länge.

Vi utför dagligen olika typer av värderingar och för närvarande pekar i stort sett alla indikatorer åt det negativa hållet. I en tydlig förändring liksom den vi fått uppleva under senaste året kan det vara svårt att ställa om, svårt att hänga med. Det som var vedertaget för bara mindre än ett år sedan är redan historia. Nya förutsättningar gäller. Det som egentligen skett under 2022 är en normalisering till nivåer innan finanskrisen. Tiden från finanskrisen får ändå benämnas som

onormal, till och med osund med t.ex. noll eller minusränta. Att förändringarna gått fort skapar en osäkerhet.

Vår stora fördel, jämfört med t.ex. traditionella värderare, vilka kanske uteslutande arbetar med fastighetsvärdering baserad på historiska data, är att vi verkar i nuet, vi medverkar i affärerna här och nu, vi träffar marknadsaktörerna, vi har örat mot rälsen.

Trots att vi lever i ett öppet och transparent

forts.



Bostadsbestånd - TOMELILLA

Två fullt uthyrd fastigheter i centrala Tomelilla med 8 lägenheter på 581 kvm och 2 lokaler om 175 kvm.

PRIS: 10 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 892 000 kr

UTHYRBAR AREA: ca 756 kvm

KONTAKTA: mats.lundberg@bjurfors.se



Hyresfastighet - BROMMA

Renoverad med centralt läge nära Islandstorget i Bromma. 13 bostadslägenheter, 7 lokaler.

PRIS: 72 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 3 900 000 kr

UTHYRBAR AREA: ca 1 725 kvm

KONTAKTA: carl-henrik.ageman@bjurfors.se



Handelsfastighet - KINNA

Fastighet belägen på ett centralt handelstorg med bra hyresgästmix och goda utvecklingsmöjligheter.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 49 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 5 446 000 kr

UTHYRBAR AREA: ca 5 226 kvm

KONTAKTA: viktor.gustafsson@bjurfors.se



Paradfastighet - MALMÖ

Anrik fastighet med både lägenheter och kommersiella ytor i centrala Malmö. Större delen är vakant.

PRIS: ANBUD

HYRESINTÄKT/ÅR: Större delen vakant

UTHYRBAR AREA: ca 1 949 kvm

KONTAKTA: mikael.ekman@bjurfors.se



Industrifastighet - NACKA

Modern industrifastighet på stor tomt ned uppställdningsytor och potentiell byggrätt i Kummelberget

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: ANBUD

HYRESINTÄKT/ÅR VID FULLT UTHYRT: ca 1 200 000 kr

UTHYRBAR AREA: ca 900 kvm

KONTAKTA: tomas.solberg@bjurfors.se



Bostadsfastighet - GÖTEBORG

Hyresfastighet belägen i Johanneberg innehållande 28 välplanerade lägenheter fördelat på 7-plan ovan mark.

PRIS: 70 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 2 103 000 kr

UTHYRBAR AREA: ca 1 446 kvm

KONTAKTA: viktor.gustafsson@bjurfors.se

SKÅNE



Bostads-/lokalfastighet - HÖGANÄS, VÄSBY

U-formad gård med påkostad verksamhetsbyggnad. Fantastiskt läge med naturen in på knutarna.

PRIS: 5 750 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: Tomställd

UTHYRBAR AREA: ca 1 275 kvm

KONTAKTA: peter.borgelin@bjurfors.se



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

GÖTEBORG



BRF-Restauranglokal - MÖLNDAL

Nu finns möjligheten att förvärva en väldisponerad lokal med ett mycket centralt och populärt läge.

PRIS: 2 750 000 kr

AVGIFT: ca 19 021 kr/mån ex moms

LOKALAREA: ca 138 kvm

KONTAKTA: tommy.hakansson@bjurfors.se



Marina - LJUNGSKILE

Utvecklingsbar fastighet innehållande marina, ca 160 bryggplatser, hyreslägenheter och kontor.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: ANBUD

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 1 800 000 kr

TOMTAREAL: ca 4 470 kvm

KONTAKTA: lars-erik.norstrom@bjurfors.se

STOCKHOLM



Industri-/kontorsfastighet - TÄBY

Lättförvaltat fastighet i Arninge företagsområde med bra kassaflöde. Outnyttjad byggrätt enligt detaljplan.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 60 000 000 kr

BEDÖMD HYRESINTÄKT/ÅR: ca 5 800 000 kr

UTHYRBAR AREA: ca 3 948 kvm

KONTAKTA: larssan.lundberg@bjurfors.se

- KOMMANDE -

Bostads- och handelsfastighet VAXHOLM

- 525 kvm bostadsyta

- 105 kvm butiksytta

- Driftnetto ca 810 000 kr

Kontakta mäklaren för mer info.

KONTAKT: gustav.sandstrom@bjurfors.se

forts.

samhälle, kanske det mest transparenta i världen, blir relevanta fastighetsdata svårare och svårare att få fram. Den enskilt största anledningen är att de flesta affärer som görs idag görs via bolagstransaktioner. Dessa är inte publika, de innehåller i regel en sekretessklausul och fastighetsöverlåtelser med registrerade lagfarter blir alltmer sällsynta. De lagfartsöverlåtelser som sker är inte sällan internöverlåtelser till underpris och är då missvisande.

Förutom att varje värdering är unik och till vissa delar en subjektiv bedömning krävs fakta, data och underlag. Vi använder oss av en rad olika hjälpmedel, system och nätverk för att söka och hitta relevant information. Och inte minst vår egen erfarenhet, kunskap och även magkänsla. Det faktum att vi har insyn i de affärer som löpande görs medför att vi är uppdaterade.

Marknaden får i rådande läge betecknas som avvaktande. Beslut, eller bristen på beslut, fattas till stor del baserat på psykologi, känslor och försiktighet. Fullt naturligt i orostider.

Traditionella cykler är svåra att skönja, där konjunkturen var någorlunda jämnt fördelad. Nu påverkas olika segment påverkas olika mycket, åt olika håll. Alla branscher mår inte dåligt. Många branscher tuffar på ungefär som tidigare och viljan att växa, förändra och utvecklas är stark. Vi ser generellt stigande avkastningsnivåer i takt med stigande räntor, vilket i slutändan har en prispåverkan. Branscher som t.ex. restaurang- och besöksnäring har återigen tuffa tider, likaså vissa delar av e-handeln. Vårdsegmentet bedöms stabilt och säkert. Bostäder har en säregenskap i form av varmhyror

och icke indexreglerade avtal, vilket får effekt i sämre lönsamhet. Kontorsmarknaden lever med omställningsfrågor, hur mycket kommer vi arbeta hemifrån framöver? Det segment vi upplever som fortsatt hetast är industri och lager. Detta segment har under många decennier haft en blygsam värdeutveckling historiskt sett men fått enormt mycket mer fokus senaste 5-10 åren. Bra kassaflöden till relativt låg risk har gjort segmentet intressant för fler aktörer. En stor fördel inom detta segment är dessutom att de flesta hyresavtal är indexreglerade, vilket gör att fastighetsägaren har möjlighet att kompensera sig för höjda kostnader genom att höja hyrorna. Detta fungerar i alla fall så länge som hyresgästerna har en sund och ekonomiskt hållbar verksamhet. Med andra ord är det således viktigt för fastighetsägare att ha koll på sina hyresavtal och se till att man inte missar den viktiga indexklausulen. I och kring storstadsregionerna ser vi en fortsatt brist på industritomter och industriområden. Efterfrågan är klart högre än utbudet.

Förhoppningen är att den lågkonjunktur vi befinner oss i inte blir så djup. Dock riskerar den bli långvarig och inte lika lätt att hantera med insatser, åtgärder och stöd av den typ vi upplevde under och efter finanskrisen och pandemin. Det vi upplever är inget hack i kurvan, det är en lång svacka. Återhämtningen kommer, men denna gång tror vi det dröjer längre än vid tidigare nedgångar.

Har man idag fattat ett säljbeslut är rådet att inte vänta på nästa race, då det kan dröja många år innan konjunkturen återhämtat sig och hjulen rullar på som de gjorde innan krigsutbrottet, som är det egentliga startskottet och roten till det onda.

Patrik Ageman

ETT CASE

Dykteam tog en titt!

En fastighetsöverlåtelse kan vara en relativt enkel affär när det rör sig om en fastighet där byggnaden står på fast mark. När fastigheten delvis står på vattnet och byggnadens grundläggning består av en spontad kaj samt pålar, blir den tekniska



besiktningen betydligt mer komplicerad. Aspekter som rostangrepp på spont och pålar är saker som måste beaktas och därmed också noggrant besiktigas. Bjurfors Näringsliv

slutförde nyligen en försäljning av ett välkänt landmärke i Hammarby Sjöstad i Stockholm. En fastighet där bland annat restaurang Göteborg huserar. Inför försäljningen lät fastighetsägaren ett dykteam med specialkompetens och som med särskild mätutrustning samt avancerade kameror utförde en noggrann undervattensbesiktning av grundläggningen. Bjurfors Näringsliv och fastighetsägaren såg det som en nödvändighet att kunna tillhandahålla dokumentation kring grundläggningens status för presumtiva köpare, och med det också kunna komma framåt i försäljningsprocessen. Det var mycket stort intresse kring fastigheten och efter några månaders visningar och förhandlingar fann "rätt" köpare och säljaren varandra. Affären är avslutad med nöjda parter.

Erik Husén

STOCKHOLM



Två industrifastigheter - SÖDERTÄLJE

Attraktivt läge inom Oxelgrenshagen, invid Weda handelsområde/ Morabergs industriområde.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 31 000 000 kr

TOTAL UTHYRBAR AREA: ca 2 056 kvm

TOTAL MARKAREAL: ca 10 522 kvm

KONTAKTA: hampus.tapper@bjurfors.se



Hyresfastighet - VAXHOLM

Hyresfastighet i bästa läge på Hamngatan nära hamnen. Tre bostadslägenheter, restauranglokal och ett gårdshus.

PRIS: 25 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR VID FULLT UTHYRT: ca 1 200 000 kr

BRUTTOAREA: BOA ca 330kvm - LOA ca 190kvm

KONTAKTA: tomas.solberg@bjurfors.se



Industri-/kontorsfastighet - BOTKYRKA

Industri- och lagerfastighet om ca 180 kvm med lastport om 5 x 4 meter. Övervåning med kontor om ca 90 kvm.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 3 750 000 kr

BERÄKNAD HYRESINTÄKT/ÅR: ca 324 000 kr

UTHYRBAR AREA: ca 180 + 90 kvm

KONTAKTA: hampus.tapper@bjurfors.se



Uthyrd industrifastighet - ÄLTA, NACKA

Industriefastighet med bra kassaflöde i väletablerade Ältaberg. Fastigheten är fördelad på 7 st lokaler.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 22 500 000 kr

HYREINTÄKT/ÅR VID FULLT UTHYRT: ca 1 701 480 kvm

UTHYRBAR AREA: ca 1 091 kvm

KONTAKTA: gustav.sandstrom@bjurfors.se

GÖTEBORG



Industriefastighet - 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



Hotell - TORSBY

En väldisponerad sport-, rekreations- och konferensanläggning med god potential.

PRIS: ANBUD

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 2 540 000 kr

BRUTTOAREA: ca 4 500 kvm

KONTAKTA: tommy.hakansson@bjurfors.se



Lokal/Bostadsfastighet - KUNGSÄLV

Jordbruksfastighet med unika tillhörigheter som kontor, mark, lager och villa. Mycket bra skyltläge.

PRIS: ANBUD

TOMTAREAL: ca 125 884 kvm

BRUTTOAREA: ca 1 240 kvm

KONTAKTA: lars-erik.norstrom@bjurfors.se



Skårs gård - FJÄRÅS

Restaurang, butik, konferensanläggning och stugor. Mycket populärt utflyktsmål.

PRIS: ANBUD

TOMTAREAL: ca 21 587 kvm

BRUTTOAREA: ca 1 650 kvm

KONTAKTA: viktor.gustafsson@bjurfors.se

SKÅNE



Utvecklingsfastighet - LANDSKRONA

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

PRIS: 6 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: Tomställd

UTHYRBAR AREA: ca 350 kvm

KONTAKTA: torbjorn.persson@bjurfors.se



Bostadsbestånd - YSTAD

Två fastigheter med totalt 14 lägenheter på 720 kvm och 2 lokaler på 74 kvm i centrala Ystad.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 17 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: 942 000 kr/år

UTHYRBAR AREA: ca 794 kvm

KONTAKTA: mats.lundberg@bjurfors.se



Industriefastighet - LANDSKRONA

I Landskronahamn med många möjligheter. Ca 2 700 kvm ledigt för köparen och ca 600 kvm uthyrt.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 9 500 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: 560 000 kr

UTHYRBAR AREA: 3 300 kvm

KONTAKTA: mikael.ekman@bjurfors.se



Bostads-/lokalfastighet - HELSINGBORG

Två friliggande byggnader med milsvid utsikt mot Råå/Öresund.

PRIS: 5 975 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: Tomställd

UTHYRBAR AREA: ca 355 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 och hyresgäster att hyra ut



UTHYRES

Moderna kontorslokaler - SUNDBYBERG

Mix av öppna kontorslandskap och ett antal stängda rum så som konferensrum och telefonrum.

ADRESS: Gesällvägen 33-35, Plan 3 och Plan 7

LOKALAREA: ca 650 + 1 575 kvm

KONTAKTA: susanne.askvall@bjurfors.se



UTHYRES

Verkstads-/kontorsfastighet - GUSTAVSBERG

Största delen i lokalen är lager-/industriytor med en bra takhöjd. Lokalen har två portar och stor markyta.

ADRESS: Minos vägen 11

LOKALAREA: ca 300 kvm **MARKAREAL:** ca 800 kvm

KONTAKTA: susanne.askvall@bjurfors.se



UTHYRES

Lokaler med rangerytor - VÄSTBERGA

Industrilokal om totalt ca 1 192 kvm med stora ytor för lager/industri, flertalet lastportar.

ADRESS: Elektravägen 3

LOKALAREA: 1 192 kvm **MARKAREAL:** ca 600 kvm

KONTAKTA: gustav.sandstrom@bjurfors.se

Din kommersiella samarbetspartner i Stockholm

QR-KODEN LÄGGER IN ALLA UPPGIFTER DIREKT I MOBILEN



CARL-HENRIK AGEMAN
TRANSAKTIONSÅRÄDGIVARE

070-782 00 52



PATRIK AGEMAN
TRANSAKTIONSÅRÄDGIVARE

070-782 00 87



TOMAS SOLBERG
TRANSAKTIONSÅRÄDGIVARE

070-782 00 84



LARSSAN LUNDBERG
TRANSAKTIONSÅRÄDGIVARE

070-976 91 07



GUSTAV SANDSTRÖM
TRANSAKTIONSÅRÄDGIVARE

070-782 00 90



HAMPUS TAPPER
TRANSAKTIONSÅRÄDGIVARE

070-782 00 86



ERIK HUSÉN
TRANSAKTIONSÅRÄDGIVARE

070-782 00 47



SUSANNE ASKVALL
LOKALMÄKLARE - UTHYRARE

070-976 91 06



PIA LÖVBOM
SÄLJ-/MARKNADSKOORDINATOR
VÄXEL 08-520 267 00



Välkommen att kontakta oss
och/eller kom upp på en fika, vid Globen

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

**Industrifastighet - MALMÖ****ANSVARIG:** mikael.ekman@bjurfors.se**Bostadsbestånd - LANDSKRONA****ANSVARIG:** torbjörn.persson@bjurfors.se**Bostadsfastighet - LUND****ANSVARIG:** torbjörn.persson@bjurfors.se**Industrifastighet - HÖRBY****ANSVARIG:** mikael.ekman@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
Reg. fastighetsmäklare

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.



Industriefastighet - PARTILLE
ANSVARIG: tommy.hakansson@bjurfors.se



Flerfamiljshus - KVILBÄCKEN
ANSVARIG: lars-erik.norstrom@bjurfors.se