BJURFORS NÄRINGSLIVS

Nyhetsbrev

Stockholm
Göteborg
Skåne

MARS
2024

Universallösning vid fastighetsförvärv

Att förvärva en fastighet är en komplex process och det finns ingen universallösning som passar alla situationer. Oavsett om det gäller en överlåtelse genom lagfart eller genom bolagsöverlåtelse, innebär det oftast betydande summor pengar som byter ägare. Ständiga förändringar och försök att förbättra sina positioner är vanliga under förvärvsprocessen.

Det finns dock några generella riktlinjer att följa. Ett viktigt tips är att vara tydlig med villkoren för förvärvet, vilket underlättar för parterna att nå en överenskommelse. Även om det är möjligt att ändra villkoren under förhandlingens gång, kan detta leda till misstro mellan parterna. Därför är det att rekommendera att vara tydlig och hålla det så enkelt som möjligt.

Slutligen är det vanligt att båda parterna, köparen och säljaren, vinner på kommersiella fastighetsöverlåtelser. Att hitta en lösning som gynnar både köpare och säljare är en framgångsfaktor för en lyckad affär.

Viktor Gustafsson, Göteborg

Budgivning

Budgivning med dolda bud, bud i sista minuten och tidsbegränsade bud är kanske något som främst förknippas med attraktiva bostäder under högkonjunktur. Dock är det något som även letat sig in bland kommersiella fastigheter.

Detta är inget vi som fastighetsmäklare uppmuntrar till eftersom det lätt skapar misstro, irritation och stress. Dock är mäklaren tvingad att framföra alla bud till säljaren även om de inkommer en halvtimme före kontraktsskrivning. Sen är det upp till säljaren att bestämma om budet ska accepteras. Oftast är en öppen budgivning bäst för alla parter även för den som lagt det budet eftersom denne gärna brukar vilja få reda på om någon annan lägger ett högre bud.

Att köpa och sälja kommersiella fastigheter är ofta en komplex process där det är mer än pris och tillträdesdag som ska förhandlas. Då blir vägen till kontrakt lång och risken finns att

forts.

Hyresbestånd - **MALMÖ**
Tre hyresfastigheter, två på Gamla Väster och en på Sofielund, uthyrda med fleråriga hyresavtal.
ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 34 000 000 kr
HYRESINTÄKT/ÅR: ca 1 983 000 kr
UTHYRNINGSBAR AREA: ca 843 kvm
KONTAKTA: peter.borgelin@bjurfors.se

Industrifastighet - **STUVSTA, HUDDINGE**
Vakant och välunderhållen industrifastighet. 4,2 m takhöjd, lastkaj, pelarfria ytor. Fräscha kontorsytor.
ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 10 000 000 kr
BERÄKNAD HYRESINTÄKT/ÅR: ca 685 000 kr
UTHYRNINGSBAR AREA: ca 355 + 134 kvm
KONTAKTA: larssan.lundberg@bjurfors.se

Hyresfastighet - **JÄRFÄLLA**
Kontor, restaurang och lager i villaområde i västra Jakobsberg. Kontor och lager tillgängligt för köparen.
PRIS: 9 000 000 KR
HYRESINTÄKT/ÅR : ca 652 000 kr
UTHYRNINGSBAR AREA: ca 401 kvm
KONTAKTA: tomas.solberg@bjurfors.se

Handelsfastighet - **JOHANNEBERG, GÖTEBORG**
Fullt uthyrd fastighet på bra läge med dubbel detaljplan som även tillåter bostäder.
ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 25 000 000 kr
HYRESINTÄKT/ÅR UTHYRT: ca 1 525 000 kr
UTHYRNINGSBAR AREA: ca 830 kvm
KONTAKTA: tommy.hakansson@bjurfors.se

Kontorsfastighet - **TROLLHÄTTAN**
Välvårdad fastighet på bra strategiskt läge. Fullt uthyrd med bra hyresintäkter.
ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: ANBUD
HYRESINTÄKT/ÅR UTHYRT: ca 3 141 000 kr
UTHYRNINGSBAR AREA: ca 3 050 kvm
KONTAKTA: per-anders.haglund@bjurfors.se

SKÅNE

Hyresfastighet - **MALMÖ**
Välskött hyresfastighet i Östra Sorgenfri med 20 lägenheter fördelade på 5 våningar med hiss.
PRIS: 26 000 000 kr
HYRESINTÄKT/ÅR: ca 1 710 000 kr
UTHYRNINGSBAR AREA: ca 1 254 kvm
KONTAKTA: mats.lundberg@bjurfors.se

Kontorsfastighet - **VEBERÖD**
Vackert belägen kontorsfastighet i fint skick delvis uthyrd och många möjligheter.
PRIS: 9 500 000 kr
TOMTAREAL: 5 030 kvm
UTHYRNINGSBAR AREA: ca 1 203 kvm
KONTAKTA: mikael.ekman@bjurfors.se

GÖTEBORG

Bostadsfastighet - **CENTRALT, BORÅS**
Fastighet i bra skick med 13 lägenheter varav fyra är nya från 2022/2023. Fjärrvärme.
ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 21 000 000 kr
HYRESINTÄKT/ÅR UTHYRT: ca 1 128 000 kr
UTHYRNINGSBAR AREA: ca 655 kvm
KONTAKTA: per-anders.haglund@bjurfors.se

Bostadsfastighet - **ASKIM, GÖTEBORG**
Tre lägenheter varav två av lägenheter är uthyrda (med korta hyresavtal). Går att tomställa.
ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 9 000 000 kr
HYRESINTÄKT/ÅR UTHYRT: ca 264 000 kr
UTHYRNINGSBAR AREA: ca 220 kvm
KONTAKTA: viktor.gustafsson@bjurfors.se

STOCKHOLM / ÖVRIGA SVERIGE

Industrifastighet - **VÄSTERVIK**
Centralt belägen med industri-/verkstadsytor, lager, kontor samt personalutrymmen. 50+ p-platser samt tre garage.
PRIS: 9 950 000 kr
BEDÖMD HYRESINTÄKT/ÅR: ca 1 757 000 kr
UTHYRNINGSBAR AREA: ca 2 552 kvm
KONTAKTA: larssan.lundberg@bjurfors.se

Industrifastighet - **BOTKYRKA**
Utmärkt läge i Tullinge Hantverksby. Två industribyggnader, den ena byggnaden är nyproducerad 2023.
ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 41 500 000 kr
HYRESINTÄKT/ÅR: ca 3 207 000 kr (fullt uthyrd)
UTHYRNINGSBAR AREA: ca 2 490 kvm
KONTAKTA: erik.husen@bjurfors.se

"Budgivning" forts.

affären faller på andra grunder än priset. Då är det bra att ha en god relation med alla spekulanter för plötsligt kanske det högsta budet inte alls är det bästa budet för säljaren.

Är det en ren fastighetsaffär så gäller jordabalkens regler för köp av fast egendom. Då krävs skriftligt avtal, så fram tills att kontraktet är undertecknat kan både köpare och säljare ändra sig. Vid bolagsaffär är det inte lika tydligt. Bolag är lös egendom som regleras av Köplagen och då gäller i princip muntlig överenskommelse, dvs har ett bud accepterats är det inte riskfritt att anta ett högre bud som kommer in därefter. Köparen kan hävda att man har ett muntligt avtal, speciellt om viktiga parametrar såsom proformabalansräkning, tillträdesdag mm har överenskommits. Det blir då en oklar situation som i värsta fall får avgöras i Tingsrätten, och tvister är inget någon part vill ha.

Skillnaden mot privatbostadsmarkanden är att vi på kommersiella marknaden ofta känner varandra och möts i nya affärer. Då är bra relationer med förtroende viktigt så rådet är att sköta budgivningen snyggt så ökar chansen för bra affärer.

Torbjörn Persson, Malmö

Konkurser ökar - spelplanen förändras

Ofta är det under lågkonjunkturer eller ekonomiska kriser som marknaden och dess spelplan förändras, vissa förlorar marknadsandelar och andra kommer ur krisen som nya starka aktörer. Just nu ser vi kraftigt ökat antal konkurser och där många verksamheter har det ekonomiskt tufft. Kinesiska fastighetsbolaget Evergrande samt svenska Oscar Properties och Kvalitena är kända namn. Anledningarna är många men för fastighetsrelaterade verksamheter är här några faktorer som direkt påverkar.

Ökade kostnader; Den kraftigt stigande inflationen har inte bara gjort att fastigheters drift- och underhållskostnader under senaste två åren ökat så att driftnettot generellt sett har minskat, den har också resulterat i att Riksbanken kraftigt höjt styrräntan vilket resulterat i att finansieringskostnaderna har skjutit i höjden. Fastighetsägare som köpt till ett väldigt lågt avkastningskrav kan plötsligt inse att de nu står med ett negativt kassaflöde.

Uteblivna hyresbetalningar; Hos hyresgästerna är den första varningsflaggan att de har det ekonomiskt tufft när hyresinbetalningar dröjer eller helt uteblir. Om inte hyresgästen tar sig ur krisen utan hamnar i konkurs kan det innebära att man ändå låst den första månaden är då konkursboet har en månad på sig att ställa lokalen till hyresvärdens förfogande efter att krav om det framställts. Saknas det tillgångar kan det vara svårt att få betalt. Beroende på marknad kan det vara svårare att hitta nya hyresgäster vilket innebär att man har vakans under en tid utan hyresintäkter men med kostnaderna ovan.

En tredje faktor är att många verksamheter som beviljades ekonomiskt stöd under Covid-åren har inte återhämtat sig tillräckligt för att långsiktigt överleva utan där stödet har bara fungerat som livsuppehållande åtgärd. Antalet konkurser 2021 var väldigt lågt då många trodde det skulle blir rekordhögt.

Vi ger advokat Anthony Krystek, konkursförvaltare på Advokatfirman Titov & Partners två snabba frågor;

- Hur ser antalet konkurser ut för 2024?
År 2021-2022 var antalet konkurs ca 6 000 st per år och förra året 8 243 st. I januari i år ökade antalet konkurser med ca 40 % jämfört mot den redan höga siffran från januari föregående år. Håller trenden sig kommer antalet konkurs i år uppgå till nästan 12 000 st, dvs en fördubbling från 2021 och 2022 års nivåer.

- Har du goda råd till fastighetsägare?
Var särskilt vaksamma på hyresgäster som hamnar efter med betalningar och se alltid till att ha säkrat deposition från hyresgäster. Försätts en hyresgäst i konkurs så anmoda omgående konkursförvaltaren att ställa lokalen till hyresvärdens förfogande. Ibland går det tillsammans med konkursförvaltaren att snabbt hitta en ny hyresgäst som tar över verksamhet. Åtminstone kanske man kan få lokalen återlämnad i någorlunda snyggt och städat skick.

Larssan Lundberg, Stockholm

STOCKHOLM/ÖVRIGA SVERIGE

Hyresfastighet - **ESKILSTUNA**
Välskött hyresfastighet i centrala Eskilstuna med fyra lägenheter, 2 uthyrningsrum och 5 p-platser.
PRIS: 6 250 000 kr
HYRESINTÄKT/ÅR: ca 500 000 kr
UTHYRNINGSBAR AREA: ca 272 kvm
KONTAKTA: carl-henrik.ageman@bjurfors.se

- KOMMANDE -

Kontorsfastighet-
SOLLENTUNA
Fastigheten överlåtes vakant

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE:
9 500 000 kr

UTHYRNINGSBAR AREA:
ca 570 kvm

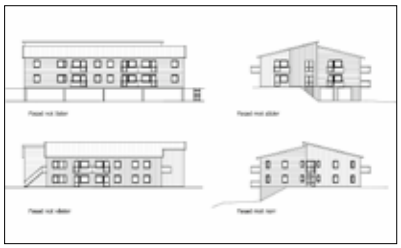
KONTAKT: larssan.lundberg@bjurfors.se

Bostadsportfölj - **TIERP**
Två hyresfastigheter i centrala Tierp med bra potential för utveckling och ev ombildning.
PRIS: ANBUD
BEDÖMD HYRESINTÄKT/ÅR: ca 2 600 000 + 3 760 000 kr
UTHYRNINGSBAR AREA: ca 2 366 + 2 656 kvm
KONTAKTA: gustav.sandstromg@bjurfors.se

Handelsfastighet - **LINKÖPING**
Välbyggd fastighet i väletablerat handelsområde som i dagsläget till större del är uthyrd.
ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 29 800 000 kr
BEDÖMD HYRESINTÄKT/ÅR: ca 2 365 000 kr
UTHYRNINGSBAR AREA: ca 1 474 kvm
KONTAKTA: erik.husen@bjurfors.se

GÖTEBORG

Mark - **ASKIM, GÖTEBORG**
Mark för handel med en detaljplan som även tillåter bostäder. Utvecklingsmöjlighet!
ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 4 000 000 kr
TOMTAREAL: ca 1 242 kvm
KONTAKTA: viktor.gustafsson@bjurfors.se



Bostadsprojekt - **FLODA, LERUM**
Projektfastighet i Floda för ca 1 125 kvm BTA bostäder.
ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 10 000 000 kr
TOMTAREAL: ca 2 249 kvm
KONTAKTA: viktor.gustafsson@bjurfors.se

- OFF MARKET -

Kontorsfastighet
ÖREBRO
Fullt uthyrd med bra hyresintäkter

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE:
110 000 000 kr

DRIFTNETTO:
9 200 000 kr

UTHYRNINGSBAR AREA:
ca 2 431 kvm

KONTAKT: tommy.hakansson@bjurfors.se

Industrifastighet - **HÖGSBO**
Bra egenbrukarfastighet med showroom och lager i expansivt område. Bra parkeringsmöjligheter.
ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 13 800 000 kr
HYRESINTÄKT/ÅR: Tomställd
UTHYRNINGSBAR AREA: ca 430 kvm
KONTAKTA: viktor.gustafsson@bjurfors.se

SKÅNE

Hyresfastighet - **LUND**
Gedigen byggnad från 1903 i mycket gott skick. Totalrenoverad 1984 och inredd vind 2018. 24 lägenheter.
ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 36 000 000 kr
HYRESINTÄKT/ÅR: ca 1 733 000 kr
UTHYRNINGSBAR AREA: ca 973 kvm
KONTAKTA: torbjorn.persson@bjurfors.se

Industrifastighet - **ÄNGELHOLM**
Exklusivt byggnation och läge söder om Boozt vid E6 med total byggrätt om 20 420 kvm.
ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 49 000 000 kr
HYRESINTÄKT/ÅR: Tomställd eller delvis uthyrd
UTHYRNINGSBAR AREA: ca 4 720 kvm
KONTAKTA: peter.borgelin@bjurfors.se

Bostadsfastighet - **HELSINGBORG**
Fastighet i Mörarp med fyra parhus och ett hyreshus. Totalt 8 lägenheter.
PRIS: 9 650 000 kr
HYRESINTÄKT/ÅR: 835 000 kr
UTHYRNINGSBAR AREA: 664 kvm
KONTAKTA: mikael.ekman@bjurfors.se

Kontorsfastighet - **KRISTIANSTAD**
Gedigen kontorsfastighet belägen vid infarten till Näsby Industriområde. Byggd 1962 och delvis uthyrd.
PRIS: 10 500 000 kr
HYRESINTÄKT/ÅR: 1 117 314 kr
UTHYRNINGSBAR AREA: ca 2 076 kvm
KONTAKTA: mats.lundberg@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.

Vi har **stor efterfrågan** på fastigheter i hela Sverige.
Går du i **säljtankar?**
Kontakta oss.

Detta utskick går till samtliga medlemmar i Bjurfors Näringslivs kundregister för fastighetsrelaterade frågor.
Om ni inte längre vill ha detta utskick från oss kan ni avregistrera er genom att meddela oss via mail på naringsliv.stockholm@bjurfors.se

B

SVERIGE
PORTO BETALT

AVS: Haga fastighetsrådgivning
Returadress: Bjurfors Näringsliv, Arenavägen 39, 121 77 Johanneshov

Ett urval av lokaler som vi hjälper fastighetsägare och hyresgäster att hyra ut

Lager-/verkstads-/kontorslokal - **BROMMA**
Hög- och låglagerytor i mycket gott skick med ett bra läge i Ulvsunda industriområde.
ADRESS: Ranhammarsvägen 4, Bromma
LOKALAREA: ca 860 + 343 kvm
KONTAKTA: susanne.askvall@bjurfors.se

Kontorsbyggnad vid havet - **VAXHOLM**
Lokalen är uppdelad i både större öppna ytor och mindre kontors/-mötesrum. Atriumgård mitt i lokalen.
ADRESS: Norrhamnsgatan 3, Norrhamnen, Vaxholm
LOKALAREA: ca 500 kvm
KONTAKTA: susanne.askvall@bjurfors.se

Fyra industrilokaler - **SALTSJÖ-BOO**
Lokalerna består av logistik, Industri, lager med tillhörande kontor och övernattningslägenhet.
ADRESS: Stenhuggarvägen 8, Kummelberget, Saltsjö-Boo
LOKALAREA: ca 120 - 1 802 kvm
KONTAKTA: rico.cigel@bjurfors.se

Ett litet urval av sålda fastigheter

Bostadsfastighet, ombildning - **STOCKHOLM**
ANSVARIG: carl-henrik.ageman@bjurfors.se

Hyresfastighet - **VAXHOLM**
ANSVARIG: gustav.sandstrom@bjurfors.se

Bostadsfastighet - **FALUN**
ANSVARIG: torbjorn.persson@bjurfors.se

Industri-/kontorsfastighet - **TÄBY**
ANSVARIG: larsan.lundberg@bjurfors.se

Kontors-/lagerfastighet - **HUDDINGE**
ANSVARIG: erik.husen@bjurfors.se

Industrifastighet - **HANINGE**
ANSVARIG: tomas.solberg@bjurfors.se

Bjurfors Näringsliv - Din kommersiella samarbetspartner

Kontakta oss om du har några funderingar, som gäller kommersiella fastigheter eller lokaler.

GUSTAV SANDSTRÖM
TRANSAKTIONSRÅDGIVARE
070-782 00 90

LARSSAN LUNDBERG
TRANSAKTIONSRÅDGIVARE
070-976 91 07

ERIK HUSÉN
TRANSAKTIONSRÅDGIVARE
070-782 00 47

SUSANNE ASKVALL
LOKALMÄKLARE - UTHYRARE
070-976 91 06

CARL-HENRIK AGEMAN
TRANSAKTIONSRÅDGIVARE
070-782 00 52

RICO CIGEL
LOKALMÄKLARE - UTHYRARE
070-782 00 88

PATRIK AGEMAN
TRANSAKTIONSRÅDGIVARE
070-782 00 87

TOMAS SOLBERG
TRANSAKTIONSRÅDGIVARE
070-782 00 84

BJURFORS NÄRINGSLIV | Tel: 08-520 267 00 | naringsliv@bjurfors.se
Besök: Arenavägen 39, 16 VÅN, 121 77 Johanneshov
bjurforsnaringsliv.se | Nyhetsbrevet utkommer 4 ggr/år.

Detta utskick går till samtliga medlemmar i Bjurfors Näringslivs kundregister för fastighetsrelaterade frågor.
Om ni inte längre vill ha detta utskick från oss kan ni avregistrera er genom att meddela oss via mail på naringsliv.malmo@bjurfors.se

B

SVERIGE
PORTO BETALT

AVS: Haga fastighetsrådgivning
Returadress: Bjurfors Näringsliv, Tessins väg 2, 217 58 Malmö

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: 0706-98 98 29
mats.lundberg@bjurfors.se

MALMÖ

MIKAEL EKMAN
Transaktionsrådgivare
Reg. fastighetsmäklare

Tel: 0739-20 66 63
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

Hyresfastighet - **LUND**
ANSVARIG: torbjorn.persson@bjurfors.se

Industrifastighet - **ESLÖV**
ANSVARIG: mats-lundberg@bjurfors.se

Hotellfastighet - **KLIPPAN**
ANSVARIG: peter.borgelin@bjurfors.se

Industrifastighet - **LUND**
ANSVARIG: mikael.ekman@bjurfors.se

BJURFORS NÄRINGSLIV MALMÖ | Tel: 040-608 38 80
Tessins väg 2, 217 58 Malmö | naringsliv.malmo@bjurfors.se
bjurforsnaringsliv.se | Nyhetsbrevet utkommer 4 ggr/år.

HELSINGBORG | Tel: 042 - 611 41 00
Stortorget 14, 252 23 Helsingborg | naringsliv.helsingborg@bjurfors.se

Detta utskick går till samtliga medlemmar i Bjurfors Näringslivs kundregister för fastighetsrelaterade frågor.
Om ni inte längre vill ha detta utskick från oss kan ni avregistrera er genom att meddela oss via mail på naringsliv.goteborg@bjurfors.se

B

SVERIGE
PORTO BETALT

AVS: Haga fastighetsrådgivning
Returadress: Bjurfors Näringsliv, Odinsgatan 10, 411 03 Göteborg

Bjurfors Näringsliv - din partner i Göteborgsregionen

VIKTOR GUSTAFSSON
Transaktionsrådgivare
Reg. fastighetsmäklare

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

TOMMY HÅKANSSON
Transaktionsrådgivare

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

PER-ANDERS HAGLUND
Transaktionsrådgivare
Reg. fastighetsmäklare

Tel: 031 - 761 79 83
per-anders.haglund@bjurfors.se

EMMA BERNDTSSON
Reg. fastighetsmäklare
Mäklarassistent

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

Lagerlokal - **BOLLEBYGD**

Isolerad tälthall uthyres på bra läge utmed motorvägen. Framdraget vatten och avlopp och förberett för ventilation.

ADRESS: Rinnavägen 10, Bollebygd
UTHYRNINGSBAR AREA: ca 1 700 kvm
KONTAKTA: per-anders.haglund@bjurfors.se