

KYC, PEP, ISP, GDPR & OVK, m.m

I en orolig och osäker tid ställs allt högre krav på säkerhet och lagstiftarna kämpar för att hålla jämna steg med förändringar och beteenden, vilket även syns alltmer i vår bransch. Energideklaration är en lagstadgad åtgärd sedan många år, som nu börjat få effekt, då bankerna ställer krav på en viss klassificering. Penningtvättkontroller utförs numera standardmässigt, både av oss som rådgivare och mäklare. Även bankerna gör denna typ av kontroll vid samtliga transaktioner. Utländska direktinvesteringar behöver granskas. Den statliga myndigheten ISP har bl.a. i uppdrag att tillse att verksamheter och fastigheter av skyddsvärd karaktär inte hamnar i felaktiga händer. Mycket krångel, admin och regelverk kan tyckas, dock är syftet i många fall beaktansvärt och något vi får acceptera och lära oss att förhålla oss till. Vi vill poängtera att vi försöker göra det vi kan och måste för att följa de regelverk som finns, och att det oftast finns en bakomliggande anledning till varför. Om inte bättre, så var det åtminstone enklare förr!

Glad sommar!

Patrik Ageman, Stockholm



Rätt timing?

Säsonger och timing – påverkar det din fastighetsaffär?

Nej, de fastigheter vi förmedlar är inte lika säsongs känsliga som villor och bostadsrätter. Däremot finns det två perioder då marknaden brukar gå ner i aktivitet. Den ena är från början av juli till mitten av augusti. Då är det färre kunder som hör av sig och hela processen tenderar att ta längre tid – även om både köpare och säljare är tillgängliga, kan det vara svårt att få tag i besiktningsmän, banker och revisorer. Det gör att det kan

bli svårare att få till avtal just då. Den andra perioden är januari–februari. Till skillnad från bostadsmäklare jobbar vi ofta intensivt ända in i mellandagarna för att få igenom årets sista affärer och många tillträden sker i början av januari. Därefter brukar både köpare och säljare gå in i ett slags viloläge, allt går lite på sparlåga fram till sportlovsveckorna. Men dessa lugnare perioder är också ett bra tillfälle

forts.



Bostads-/Utvecklingsbestånd - MALMÖ

Två fastigheter med totalt 76 lägenheter med möjlighet för fler i vakanta kontor och på vind.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: Bud

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 8 000 000 kr

UTHYRNINGSBAR AREA: ca 4 900 kvm

KONTAKTA: torbjorn.persson@bjurfors.se



Lager-/Kontorsfastighet - LERUM

Förvaltningsfastighet i Stenkullen med bra hyresgästmix. 8 434 kvm + 10 300 kvm mark uthyr.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 100 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR NETTO: ca 7 485 021 kr

UTHYRNINGSBAR AREA: ca 8 475 kvm

KONTAKTA: tommy.hakansson@bjurfors.se



Hotellfastighet - KRISTINEHAMN

Kristinehamns Stadshotell – anrik elegans med stabil avkastning.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 22 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 1 586 000 kr

UTHYRNINGSBAR AREA: ca 3 620 kvm

KONTAKTA: larssan.lundberg@bjurfors.se



Hyresfastighet - SVEDALA

Fastighet i gott skick med fem lägenheter på totalt 442 kvm och fyra lokaler om 267 kvm.

PRIS: 15 950 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 1 091 000 kr

UTHYRNINGSBAR AREA: ca 709 kvm

KONTAKTA: mats.lundberg@bjurfors.se



Bostadsfastigheter - BORÅS

Två fullt uthyrda bostadsfastigheter belägna i det lugna och omtyckta bostadsområdet Brämhult.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 12 500 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 889 800 kr

UTHYRNINGSBAR AREA: ca 583 kvm

KONTAKTA: per-anders.haglund@bjurfors.se



Bostadsfastighet - SÖDERTÄLJE

Vacker och välbelägen bostadsfastighet. Mycket hög charm, med kakelugnar etc. Sex bostadslägenheter.

PRIS: Anbud

UTHYRNINGSBAR AREA: ca 570 kvm

HYRESINTÄKTER/ÅR: ca 665 000 kr

KONTAKTA: daniel.bjornfot@bjurfors.se

GÖTEBORG



Kontorsfastighet - STENUNGSUND

Välbelägen tomställd kontorsfastighet med utvecklingspotential.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 15 000 000 kr

UTHYRINGSBAR AREA: ca 1 575 kvm

TOMTAREAL: ca 6 220 kvm

KONTAKTA: viktor.gustafsson@bjurfors.se



Hotellfastighet - FALKENBERG

Etablerat hotell i centrala Falkenberg – Nya Pallas Hotell. Fastigheten och hotellverksamheten säljs.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 14 900 000 kr

(varav verksamheten 2 mkr)

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 1 024 000 kr

UTHYRINGSBAR AREA: ca 882 kvm

KONTAKTA: mikael.bjering@bjurfors.se

STOCKHOLM



Industrifastighet - VÄRMDÖ

Tomställd industrifastighet i expansiva Återvall på Ingarö.

BEGÄRT PRIS: 6 500 000 kr

UTHYRINGSBAR AREA: 487 kvm

TOMTAREAL: 893 kvm

KONTAKTA: carl-henrik.ageman@bjurfors.se



Industri lokal - HÅBO

Flexibel Brf lokal i expansivt industriområde.

BEGÄRT PRIS: 1 500 000 kr

LOKALAREA: 200 kvm

KONTAKTA: erik.husen@bjurfors.se

SKÅNE



Bostadsfastighet - HELSINGBORG

Radhuslänga i sten från 2021 med tre lägenheter på vardera 101 kvm. Kallhyra.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 8 995 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 515 000 kr

UTHYRINGSBAR AREA: ca 303 kvm

KONTAKTA: henric.nylander@bjurfors.se



Utvecklingsfastighet - YSTAD

Fastighet med detaljplan för bostäder med BOA upp till ca 3 000 kvm.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: Bud

HYRESINTÄKT/ÅR: Vakant

UTHYRINGSBAR AREA: ca 2 300 kvm

KONTAKTA: torbjorn.persson@bjurfors.se

"Säsonger och timing?" forts.

att förbereda inför vårens och höstens försäljningar. Vad kan man då göra för att optimera försäljningsresultatet? Styling med designmöbler har sällan effekt – såvida det inte rör sig om en tomställd kontorsfastighet. Däremot är tömning och röjning ofta värdefullt. Det gör att mer av fastigheten syns och upplevs som mer välskött. Om alla lägenheter är renoverade men trapphuset är slitet kan en enkel målning förbättra

helhetsintrycket – särskilt eftersom vi sällan visar insidan av lägenheter vid första visningen. Det är också viktigt att ha ordning på dokumentationen. Finns förhandlingsordning? Är hyresgästlistan korrekt? Att behöva justera hyresuppgifter inför ett avtal kan snabbt påverka prisbilden negativt. Det är också bra att veta exakt vad som ska säljas – är det fastigheten, eller är det mer fördelaktigt med en bolagspaketering?

Alternativt ligger fastigheten i rätt typ av bolag? Finns det krav på markundersökning eller andra förelägganden är det klokt att hantera dessa i god tid, så att en köpare inte behöver vänta på svar. Det finns alltså mycket att tänka på inför en försäljning – och vi på Bjurfors Näringsliv hjälper gärna till som bollplank och rådgivare i processen.

Torbjörn Persson, Skåne

Hur tänker andra fastighetsägare kring riskspridning?

Som kommersiell fastighetsmäklare ser jag dagligen hur fastighetsägare resonerar kring investeringar och risk. Under de senaste åren har synen på riskspridning blivit en allt viktigare del av ägarstrategin.

Tidigare ägde företag ofta sina egna lokaler för den egna verksamheten. I dag är det vanligare att separera ägande och drift – många hyr sina lokaler medan fastighetsägande blivit ett långsiktigt investeringsspår.

Moderna fastighetsportföljer byggs ofta med olika fastighetstyper – kontor, logistik, handel och bostäder – där bostäder ofta ses som en stabil komponent. Även geografisk spridning används för att minska beroendet av lokala faktorer.

Hyresgästmixen är också viktig. Många vill undvika att vara beroende av enskilda hyresgäster eller branscher. I bostäder handlar det om att blanda exempelvis traditionella hyresrätter med studentboende.

I kommersiella fastigheter söker man en balans mellan långa avtal och flexibla koncept.

Hyresavtalens längd påverkar både risk och värde. Längre avtal med stabila hyresgäster ger tryggare kassaflöden, medan kortare avtal ger flexibilitet – men ökar risken för vakans.

På finansieringssidan märks samma mönster. Många sprider räntebindningstider och diversifierar sina kapitalkällor för att hantera risk och säkra tillgång till finansiering i olika marknads-lägen.

I dag är riskspridning inte längre defensivt – det är en aktiv strategi för stabilitet och handlingsutrymme.

Vill du diskutera din egen portfölj eller marknadsläget? Hör gärna av dig till mig eller någon av mina kollegor.

Viktor Gustafsson, Göteborg

GÖTEBORG



Hyresfastighet - GÖTEBORG

Fullt uthyrd gavelfastighet i Kålltorp i bra skick. Tre lägenheter och två lokaler.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 9 500 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 399 828 kr

UTHYRNINGSBAR AREA: ca 257 kvm

KONTAKTA: viktor.gustafsson@bjurfors.se



Bostadsfastighet - KUNGÄLV

Vacker och välskött bostadsfastighet i centrala Kungälv med fem lägenheter. En lägenhet kommer tomställas.

PRIS: 13 500 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR IDAG: ca 623 988 kr

UTHYRNINGSBAR AREA: ca 325 kvm

KONTAKTA: tommy.hakansson@bjurfors.se



Lager-/Kontorsfastighet - FALKENBERG

Välbyggd fastighet i Falkenberg med bra skyltläge. Delvis uthyrd.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 7 900 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR UTHYRT: ca 392 718 kr

UTHYRNINGSBAR AREA: ca 1 565 kvm

KONTAKTA: mikael.bjering@bjurfors.se



Industri/Verkstad - KUNGÄLV

Industriefastighet i Rollsbo med etablerad bildemontering. Tre byggnader och stora uppställningsytor.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 18 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 894 000 kr

UTHYRNINGSBAR AREA: ca 1 605 kvm

KONTAKTA: per-anders.haglund@bjurfors.se

SKÅNE



Bostadsbestånd - ESLÖV

Synnerligen välskött portfölj med sex stycken fastigheter och 37 hyreslägenheter på bästa läge.

BEGÄRT PRIS: 52 500 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 3 821 000 kr

UTHYRNINGSBAR AREA: ca 2 795 kvm

KONTAKTA: mikael.ekman@bjurfors.se



Bostadsfastighet - MALMÖ

Två sammanbyggda fastigheter från 1942 med totalt 24 lägenheter. Mycket är renoverat.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 29 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 1 917 000 kr

UTHYRNINGSBAR AREA: ca 1 349 kvm

KONTAKTA: torbjorn.persson@bjurfors.se



Hyresfastighet - KRISTIANSTAD

Välskött fastighet med tre lägenheter på totalt 272 kvm och två butiker på 259 kvm.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 11 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 825 000 kr

UTHYRNINGSBAR AREA: ca 531 kvm

KONTAKTA: mats.lundberg@bjurfors.se



Lager-/logistikfastighet - LANDSKRONA

Tidigare Optimera butik med 580 kvm kontor/butik och 1 720 kvm lager.

BEGÄRT PRIS: 11 500 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: Tomställd

UTHYRNINGSBAR AREA: ca 2 300 kvm

KONTAKTA: mikael.ekman@bjurfors.se

STOCKHOLM/ÖVRIGA SVERIGE



Hyresfastighet - LIDINGÖ

Välskött hyresfastighet med fem lägenheter på Lidingö.

BEGÄRT PRIS: 15 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 520 908 kr

UTHYRNINGSBAR AREA: ca 345 kvm

KONTAKTA: larssan.lundberg@bjurfors.se



Hyresfastighet - TROSA

Välskött bostadsfastighet med tio lägenheter i centrala Vagnhärad.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 7 850 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 727 963 kr

UTHYRNINGSBAR AREA: ca 423 kvm

KONTAKTA: jens.fjellner@bjurfors.se



Industriefastighet - NACKA

Industriefastighet i Lännersta företagsby, Nacka.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 18 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 1 333 140 kr

UTHYRNINGSBAR AREA: ca 1 164 kvm

KONTAKTA: patrik.ageman@bjurfors.se



Industri-/kontorsfastighet - FAGERSTA

Fullt uthyrd industri- och kontorsfastighet med bra avkastning.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 11 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 1 519 175 kr

UTHYRNINGSBAR AREA: ca 2 334 kvm

KONTAKTA: jens.fjellner@bjurfors.se



Söker du kommersiella fastigheter och vill vara först med att ta del av nyinkomna objekt? Anmäl dig till vår kostnadsfria söktjänst Fastighets-agenten, 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

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

Ett urval av lokaler som vi hjälper fastighetsägare att hyra ut

**UTHYRES**

Kontorslokal - STOCKHOLM

Modernt kontor med karaktär.

ADRESS: Mårbackagatan 7C hus H, Farsta

LOKALAREA: ca 198 kvm

KONTAKTA: susanne.askvall@bjurfors.se

**UTHYRES**

Kontorslokal - STOCKHOLM

Trevlig butikslokal om totalt 618 kvm i två plan.

ADRESS: Kungsholmstorg 10, Kungsholmen

LOKALAREA: ca 618 kvm

KONTAKTA: rico.cigel@bjurfors.se

**UTHYRES**

Kontorslokal - NORRMALM

Här finns alla förutsättningar för att skapa en effektiv och bekväm arbetsmiljö.

ADRESS: Wallingatan 18, Norrmalm

LOKALAREA: ca 90 kvm

KONTAKTA: rico.cigel@bjurfors.se

Ett litet urval av sålda fastigheter

**SÅLD**

Byggvaruhandel - GNESTA

ANSVARIG: patrik.ageman@bjurfors.se

**SÅLD**

Industri-/Kontorsfastighet - BOTKYRKA

ANSVARIG: erik.husen@bjurfors.se

Bjurfors Näringsliv - Din kommersiella samarbetspartner

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



EJ MED PÅ BILD:
JENS FJELLNER
DANIEL BJÖRNFOOT

GUSTAV SANDSTRÖM
TRANSAKTIONSÅDÄIVARE
070-782 00 90

LARSSAN LUNDBERG
TRANSAKTIONSÅDÄIVARE
070-976 91 07

ERIK HUSÉN
TRANSAKTIONSÅDÄIVARE
070-782 00 47

SUSANNE ASKVALL
LOKALMÄKLARE - UTHYRARE
070-976 91 06

CARL-HENRIK AGEMAN
TRANSAKTIONSÅDÄIVARE
070-782 00 52

RICO CIGEL
LOKALMÄKLARE - UTHYRARE
070-782 00 88

PATRIK AGEMAN
TRANSAKTIONSÅDÄIVARE
070-782 00 87

TOMAS SOLBERG
TRANSAKTIONSÅDÄIVARE
070-782 00 84

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

Besök: Arenavägen 39, 16 VÄN, 121 77 Johanneshov

bjurforsnaringsliv.se | Nyhetsbrevet utkommer 4 ggr/år.

Välkommen att kontakta oss - din partner i Skåne



TORBJÖRN PERSSON
Transaktionsrådgivare
Reg. fastighetsmäklare

Tel: 070 - 164 67 41
torbjorn.persson@bjurfors.se

MALMÖ



MATS LUNDBERG
Transaktionsrådgivare
Reg. fastighetsmäklare

Tel: 070 - 698 98 29
mats.lundberg@bjurfors.se

MALMÖ



MIKAEL EKMAN
Transaktionsrådgivare
Reg. fastighetsmäklare

Tel: 073 - 920 66 63
mikael.ekman@bjurfors.se

MALMÖ



PETER BORGELIN
Transaktionsrådgivare
Reg. fastighetsmäklare

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

HELSINGBORG



HENRIC NYLANDER
Transaktionsrådgivare
Reg. fastighetsmäklare

Tel: 070-164 19 40
henric.nylander@bjurfors.se

HELSINGBORG

NY KOLLEGA

Vi välkomnar Henric Nylander
till Bjurfors Näringsliv!

Henric är ny på vårt team och kommer att
bidra med värdefull kompetens och
engagemang i våra fastighetsaffärer.

Ett litet urval av sålda fastigheter



Hyresfastighet - **TRELLEBORG**

ANSVARIG: torbjorn.persson@bjurfors.se



Bostadsfastighet - **YSTAD**

ANSVARIG: mikael.ekman@bjurfors.se



Bostadsfastighet - **ÅKARP**

ANSVARIG: mikael.ekman@bjurfors.se

Vi önskar er alla en härlig sommar!

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: 070 - 522 22 48
per-anders.haglund@bjurfors.se



MIKAEL BJERING
Transaktionsrådgivare
Reg. fastighetsmäklare

Tel: 070 - 332 55 10
mikael.bjerling@bjurfors.se



EMMA BERNDTSSON
Mäklarassistent
Reg. fastighetsmäklare

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

Ett litet urval av sålda fastigheter



SÅLD

Industrifastigheter - GÖTEBORG

ANSVARIG: per-anders.haglund@bjurfors.se



SÅLD

Bostadsfastighet - GÖTEBORG

ANSVARIG: per-anders.haglund@bjurfors.se



SÅLD

Butik/Handelsfastighet - VARBERG

ANSVARIG: mikael.bjerling@bjurfors.se



SÅLD

Bostadsfastighet - SKÖVDE

ANSVARIG: tommy.hakansson@bjurfors.se



SÅLD

Industrifastighet - STENUNGSUND

ANSVARIG: viktor.gustafsson@bjurfors.se



SÅLD

Hyresfastighet - ALE

ANSVARIG: tommy.hakansson@bjurfors.se