



Sälj och stanna kvar som hyresgäst.

Genom att göra en s.k. Sale & leaseback-transaktion kan ett företag frigöra kapital till kärnverksamheten och samtidigt sitta kvar i fastigheten som hyresgäst i hela eller delar av fastigheten med den nya fastighetsägaren som hyresvärd.

VI FÅR STÄNDIGT INTRESSEFÖRFRÅGNINGAR från såväl potentiella köpare som säljare kring vissa typer av fastigheter, eller fastigheter i vissa specifika områden. Ibland har vi möjlighet att matcha dessa önskemål med något vi har till salu, ibland sker en form av detektivarbete för att sammanföra olika parter. Det blir allt mer vanligt att fastigheter ej kommer ut till publik försäljning utan marknadsförs och säljs inom vårt nätverk.

Nätverket består av olika aktörer på marknaden, allt från privatpersoner och små bolag till börsnoterade bolag, institutioner och fonder. Önskemålen varierar kraftigt i fråga om storlek, pris, läge och typ.

Vår försäljningsprocess påbörjas alltid med vi i våra uppdaterade register söker efter lämpliga köpar/säljarkategorier till aktuell fastighet, alternativt att vi i vår databas finner tänkbara fastigheter som finns på en "till-salu-lista" för den som söker efter något specifikt. Ofta hittar vi köparen/säljaren/fastigheten här.

Fler och fler av våra uppdragsgivare uppskattar att inte synas publikt, av olika skäl. Ofta vänder vi oss till en utvald grupp av köpare som erbjuds en fastighet under viss exklusivitet.

Många aktörer kontaktar oss därför dagligen

för att vara med i detta register och vi arbetar mycket med hålla detta uppdaterat.

VILL ÄVEN DU FÅ FÖRHANDSINFORMATION om fastigheter som är till salu, men som i ett första skede inte blir kända för den stora allmänheten? Kontakta oss så kan vi notera dina önskemål och förhoppningsvis få återkomma till dig med tänkbara, matchande objekt.

GÅR DU I SÄLJTANKAR, men vill av något skäl inte påbörja en publik marknadsföring av din fastighet? Kontakta oss för en diskussion. Vi garanterar full diskretion och sekretess.

Kontakt:

Tel: 08 -728 22 87 | E-post: naringsliv@bjurfors.se

Sälj och bli hyresgäst

ÄT KAKAN OCH HA DEN KVAR.

Genom en s.k. Sale & leaseback-transaktion kan ett företag frigöra kapital till kärnverksamheten och samtidigt stanna kvar i fastigheten som hyresgäst i hela eller delar av fastigheten med den nya fastighetsägaren som hyresvärd.

Bjurfors Näringsliv har genom åren genomfört flera sådana affärer. Den senaste transaktionen genomfördes med en ägare av en industrifastighet i Järfälla. Säljande bolag ville stanna kvar i sina lokaler men ville av olika anledningar inte fortsätta äga fastigheten.

Innan affären påbörjades analyserades vilka effekter en sådan transaktion kunde medföra. Analyserna omfattade bland annat hyresvillkor, anpassningskostnader, det rörelsedrivande bolagets verksamhet och nyckeltal. Förutom att rådgöra med det säljande företaget om effekterna av en sådan transaktion och att finna en lämplig köpare var Bjurfors Näringsliv även parterna behjälplig med upprättande av hyresavtal och dess formalia. Köparen förvärvar en fastighet med en långsiktig och stabil hyresgäst. Den nye ägaren har större incitament, kunskap och möjligheter än den tidigare att utveckla och förädla fastigheten. Resultatet blir allt som oftast en fastighet med bättre lönsamhet och, på sikt, högre värde. Säljaren sitter tryggt kvar i tidigare lokaler, har kanske slimmat verksamheten, sänkt lokalkostnaderna och kan fokusera på kärnverksamheten, med förnyad energi och förbättrad soliditet.

Är ditt företag behov av att frigöra kapital för att samtidigt bedriva rörelsen vidare i nuvarande lokaler?

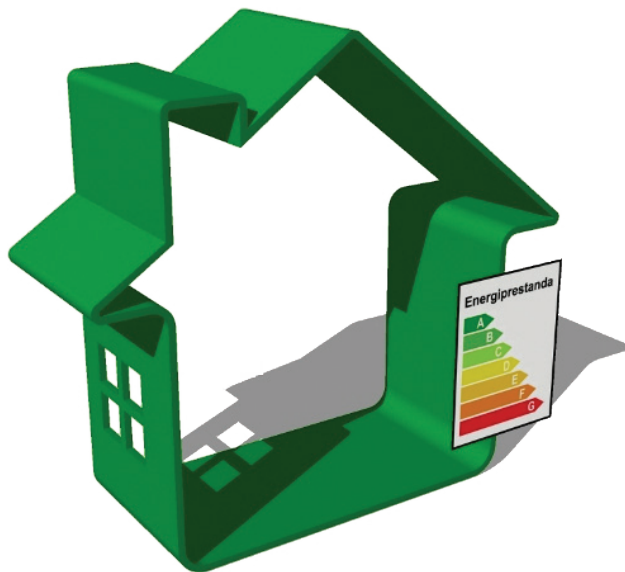
Bedrivs verksamheten i egenägd fastighet men bolaget har inte behov av alla ytor?

Kontakt:

Tel: 08 -728 22 88 | E-post: naringsliv@bjurfors.se

Har du koll på nya lagen gällande energibesiktningar?

Lagen om energideklaration infördes redan 2006 men ändrades den 8 juli 2012. En röd tråd i de nya reglerna är att energideklarationen ska komma fram tidigare i processen när en byggnad säljs eller hyrs ut.



HUR PÅVERKAR DEN DIG som fastighetsägare eller köpare? De nya reglerna föreskriver att byggnadens ägare innan byggnaden säljs eller hyrs ut, ska se till att en energideklaration finns och kan uppvisas för den som är spekulant. Deklarationen ska sedan också efter överlåtelsen överlämnas till den nya ägaren eller nyttjanderättshavaren.

En annan nyhet är att uppgift om byggnadens energiprestanda ska anges redan vid annonseringen om det finns en energideklaration när byggnaden bjuds ut till försäljning eller uthyrning.

SANKTIONER

Om ägaren underlåter att fullgöra sina skyldigheter enligt de nya reglerna kan han föreläggas fullgöra dessa, föreläggandet kan förenas med vite. I likhet med de gamla reglerna kan även den köpare som förgäves begärt att säljaren ska

fullgöra sin skyldighet att upprätta en energideklaration, även i framtiden låta upprätta en sådan på säljarens bekostnad.

REDAN GJORT EN ENERGIDEKLARATION?

Då en "gammal" energideklaration gäller i tio år kommer det under flera år framöver finnas deklarerationer enligt de tidigare reglerna som är gällande vid en kommande försäljning. Ägaren behöver då inte göra om deklarerationen, utan kan använda den befintliga. Lagen innebär i huvudsak följande:

VID FÖRSÄLJNING

Energideklarationen ska visas upp och överlämnas till köpare vid försäljning. Om det finns en energideklaration när en byggnad bjuds ut till försäljning ska byggnadens energiprestanda anges vid annonsering i kommersiella medier. Energideklarationen ska även visas upp för en spekulant på en byggnad.

Forts.nästa sida ►

Vi förstärker Bjurfors Näringsliv i Göteborg med fastighetsmäklaren Viktor Gustafsson

Sälja eller köpa fastighet i Göteborg?
kontakta: viktor.gustafsson@bjurfors.se

VID UTHYRNING

Det ska finnas en energideklaration när en byggnad hyrs ut eller upplåts med nyttjanderätt. Kravet på energideklaration gäller även då en del av en byggnad upplåts med nyttjanderätt, till exempel en bostadslägenhet eller en lokal. Energideklarationen ska upprättas innan en byggnad, eller del av byggnad, hyrs ut och ska visas upp för spekulanter. En fullständig energideklaration ska överlämnas till den nya hyresgästen.

TILLSYN

Tidigare var kommunerna tillsynsmyndighet. Denna tillsyn har flyttats till Boverket.

KRAV PÅ OBLIGATORISK BESIKTNING

Ett generellt krav har införts på att en energibesiktning ska ske på plats. Så kallade skrivbordsdeklarationer tillåts inte. Boverket håller energideklarationens basuppgifter offentliga på Boverkets nätplats. Informationen om huruvida energideklaration finns upprättad och om den är det, uppgift om byggnadens energiklass, energiprestanda samt om kontroll av ventilationssystem (OVK) och radonmätning har gjorts.

Vill du veta mer?

Besök www.boverket.se | www.eminenta.se



Sälj via Bjurfors Näringsliv så bjuder vi på energideklarationen*

LÄS MER PÅ:

www.bjurfors.se/energi

*Värde upp till 10 000 kronor. Gäller endast vid avslutad förmedling. Om vi ej lyckas hitta en köpare till din fastighet så får du 1 000 kr i rabatt på genomförd besiktning, som gäller i 10 år. För fullständiga villkor, [WWW.BJURFORS.SE/ENERGI](http://www.BJURFORS.SE/ENERGI)

Här gör framtiden entré - digitala anslagstavlor

Den traditionella anslagstavlan har länge varit den självklara platsen för information i fastigheter. Men nytänkande om hur man sprider information på ett effektivare sätt väcker nu intresse på fastighetsmarknaden

DIGITALA TAVLOR ÄR EN AV DE MEST omtalade kanalerna för information idag. De används överallt omkring oss för att presentera information i realtid på flygplatser, tågstationer, hotell, restauranger, etc. Men det är först nu som tekniken har fått en plats ännu närmare vår vardag - i våra trappuppgångar.

MORGONDAGENS HYRESGÄST eller veckans renovering? Med digitala tavlor kan hyresvärderna snabbt sprida viktig information till alla fastigheter och hyresgäster samtidigt. Det förenklar administrationen och sparar tid eftersom personalen inte behöver åka runt och sätta upp eller ta bort resurskrävande trycksaker. Uppdateringen sker enkelt via webben

och sekunden efter finns information om renoveringar eller ändrade jourtider uppe på tavlorna. In- och utflyttningar ändras direkt eller schemaläggs för att automatiskt ändras senare. Eller varför inte bjuda hyresgästerna på dagsfärs information om trafikläget, lokaltrafik eller veckans väder?

SPLITSIGN MEDIA är ett svenskt företag som hittat en nisch i fastighetsbranschen. Grundare och ägare av bolaget är Roger Toft och Mathias Johansson och de ser en stor potential för såväl fastighetsägare som hyresgäster. Framtidens entré är vänlig mot både miljön och personalen.

Attraktiv design, användarvänlighet och miljötänk har varit centrala frågor i utvecklingen av produkten. Den ska inte bara vara funktionell utan även smälta in bra i boendemiljön och vara lätt att installera.

vill du veta mer?

Besök www.splitsign.se



AKTUELLT UTBUD:

**NACKA - INDUSTRIFASTIGHET**

Modern fastighet med byggnad i två plan, tot c:a 1 166 kvm. 250-500 kvm tillgängligt för köpare. Bergvärme. HYRESINTÄKT/ÅR: ca 819 000 kr UTHYRBAR AREA: ca 1 166 kvm ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 10 800 000 kr

**NACKA - HYRESFASTIGHET**

Fastighet på friköpt tomt. 8 lägenheter med balkong/terrass. Nyare kök och våtrum. Förråd, garage och 8 p-platser. HYRESINTÄKT/ÅR: ca 541 272 kr UTHYRBAR AREA: ca 473 kvm PRIS: 8 750 000 kr

**BROMMA - HYRESFASTIGHET**

En mycket välunderhållen fastighet med 9 stycken bostadslägenheter. En uthyrd lokal om cirka 100 kvm. HYRESINTÄKT/ÅR: ca 846 000 kr LOKALAREA: ca 570 kvm ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 14 000 000 kr

**VINSTA - INDUSTRIFASTIGHET**

Fastighet med utmärkt skyltläge. 3-plansbyggnad som nyligen är ombyggd för livsmedelsproduktion. HYRESINTÄKT/ÅR: ca 311 000 kr LOKALAREA: ca 2 650 kvm PRIS: 17 500 000 kr

**NACKA - KONTORS- OCH LAGERFASTIGHET**

Byggnader i gott skick med flexibla ytor, generösa uppställningsytor på tomt. HYRESINTÄKT/ÅR: ca 923 000 kr LOKALAREA: ca 1 252 kvm ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 12 000 000 kr

**HALMSTAD - INDUSTRIFASTIGHET**

Fastighet med ett utmärkt logistiskt läge vid den Södra infarten till Halmstad. Ca 9 800 kvm höglager LOKALAREA: 11 627 kvm PRIS: 50 000 000 kr

**SÖDERTÄLJE - INDUSTRIFASTIGHET**

Välhållen kontorsfastighet om tre plan. För godshantering finns och lastkajer och separat transporthiss. HYRESINTÄKT/ÅR: ca 1,9 Mkr LOKALAREA: 2 800 kvm ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 19 000 000 kr

**VALLENTUNA - INDUSTRIFASTIGHET**

Fastighet i ett plan med centralt läge vid Vallentuna C med skyltläge mot genomfartsled. HYRESINTÄKT/ÅR: ca 698 000 kr LOKALAREA: 659 kvm PRIS: 6 000 000 kr

**SUNDSVALL - HYRESFASTIGHET**

Välskött bostadsfastighet om 14 lägenheter fördelat på 3 byggnader, varav 2 från början av 1900-talet. HYRESINTÄKT/ÅR: ca 831 000 kr UTHYRBAR AREA: ca 694 kvm PRIS: 9 000 000 kr

**MIDSOMMARKRANSEN - HYRESFASTIGHET**

Byggnad i fyra plan uppförd 1944 inrymmer 9 lägenheter och 2 lokaler. HYRESINTÄKT/ÅR: ca 791 000 kr UTHYRBAR AREA: ca 517 kvm PRIS: 14 000 000 kr

**VALLENTUNA - INDUSTRIFASTIGHET**

Yteffektiv fastighet med höglager och fina kontor. Överlåtes vakant alternativt nytecknat hyreskontrakt. LOKALAREA: ca 1 850 kvm PRIS: 17 000 000 kr

Sålda objekt

Industrifastighet Spånga/Lunda industriområde 1 700 kvm
 Industrifastighet Spånga/Lunda industriområde 1 630 kvm
 Industrifastighet Älvsjö/Bandhagen 1 500 kvm
 Industrifastighet Tyresö/ 1 450 kvm
 Hyresfastighet Älvsjö/Långsjön 431 kvm
 Industrifastighet Täby/Enhagen 845 kvm

Kommande objekt

Stockholm/Nacka – Kontor/lagerfastighet
 Sundsvall - Hyresfastighet
 Stockholm/Saltsjöbaden - Vårdfastighet
 Stockholm/Länna - Kontors/Lagerfastighet

Sökes - off market sales

Just nu har vi många i vårt nätverk som söker hyresfastigheter i Stockholms innerstad med närförorter. Kontakta oss på naringsliv@bjurfors.se så presenterar vi köpare utan att behöva gå ut publikt med fastigheten.

VILL DU KÖPA ELLER SÄLJA EN KOMMERSIELL FASTIGHET? VÄLKOMMEN ATT KONTAKTA OSS!

PATRIK AGEMAN 08-728 22 87

CARL-HENRIK AGEMAN 08-728 22 52

JAN JEDENBORG 08-728 22 86

TOMAS SOLBERG 08-728 22 84

PERNILLA SJÖDIN 08-728 22 47

Bjurfors Näringsliv | Tel: 08-728 22 00 | Fax: 08-33 44 25 | Besök: Drottninggatan 95A
 Box 23146 | 104 35 Stockholm | naringsliv@bjurfors.se | bjurfors.se/naringsliv
 Nyhetsbrevet utkommer ca 4-6 ggr/år. Ansvarig utgivare: Bjurfors Näringsliv