



SFR

Svensk
Fastighetsrådgivning

BOSTÄDER UDDEVALLA

Hyresfastighet i centrala Uddevalla

Innehållsförteckning

03	Förord
05	Sammanfattning
06	Investeringsfördelar
07	Ekonomisk översikt
09	Fastighetens område
11	Juridisk och skattemässig information
12	Teknisk information
14	Försäljningsprocessen
15	Information om Svensk fastighetsrådgivning



Förord

Säljaren avser att avyttra fastigheten Bartilshagen 5 i Uddevalla kommun. Affären avses genomföras genom bolagsöverlåtelse.

Svensk Fastighetsrådgivning (SFR) har uppdragits av säljaren att agera som exklusiv rådgivare i försäljningsprocessen. Denna försäljningspromemoria baseras på information som insamlats från säljaren och offentliga källor.

Om försäljningspromemorian

Förevarande försäljningspromemoria är sammanställd av SFR och skall tjäna som en presentation av fastigheten och dess finansiella information, med syfte att assistera potentiella köpare i deras beslutsfattande om ett eventuellt förvärv. Materialet tillhör fastighetsägaren och SFR, och får inte distribueras eller kopieras utan skriftligt medgivande. De uppgifter som lämnas om fastigheten i sammanställningen är hämtade från källor som bedöms som tillförlitliga. Fastighetsägaren eller SFR kan emellertid inte garantera att sakuppgifterna är riktiga eller fullständiga. Köparen bör uteslutande förlita sig på sina egna undersökningar och besiktningar. Varken SFR eller säljaren kan ställas

till svars gentemot köparen för gjorda påståenden i prospektet eller någon annanstans. Säljaren kommer endast att uppfylla de garantier och övriga åtaganden som kan erbjudas inom ramen för överlåtelseavtalet.

Fastighetens skick

Byggnadens skick överensstämmer med vad som kan förväntas med hänsyn tagen till byggnadens ålder och användning. Fastigheten kommer att säljas med friskrivning avseende dess skick. Efter förhandling kommer intressent att erbjudas möjlighet att besöka och besiktiga Fastigheten. Visning av fastigheten sker efter överenskommelse med SFR.

Kontaktinfo SFR

Frågor om fastigheten ställer du till SFR och kontaktuppgifter hittar du på sista sidan. Personal knuten till ägaren eller hyresgäst får inte kontaktas utan medgivande från SFR.



Bartilsgatan 7

Definitioner

FASTIGHETEN

Uddevalla Bartilshagen 5

SÄLJAREN

Cicogna Förvaltnings AB

UTHYRBAR AREA

533 kvm

BEDÖMDA HYRESINTÄKTER

659 000 kr



Sammanfattning

Hyresfastighet med attraktivt läge i centrala Uddevalla. Fastigheten rymmer fem välplanerade lägenheter, fördelade över två separata huvudentréer. Flera av bostäderna är generösa till ytan och erbjuder tidstypiska detaljer såsom högt i tak och vackra spröjsade flaggfönster. Fyra av fastighetens parkeringsplatser är försedda med elbilsaddare. Med en kort promenad till stadskärnan nås handel, service, vård, skolor, badhus, kommunikatörer och grönområden allt inom bekvämt avstånd.

Fastigheten håller genomgående god standard och har löpande förvaltats av nuvarande ägare. Lägenheterna är trivsamma och erbjuder en modern nivå av materialval.

Årshyran uppgår till 659 000 kronor och driftnettot bedöms till cirka 379 000 kronor.

ANTAL LÄGENHETER



UTHYRINGSBAR AREA



BEDÖMDA HYRESINTÄKTER



BEDÖMT DRIFTNETTO



FASTIGHETSBETECKNING	Uddevalla Bartilshagen 5
ADRESS:	Bartilsgatan 7
KOMMUN:	Uddevalla
DISPOSITIONSFORM:	Äganderätt
NYBYGGNADSÅR:	1929
TILLBYGGNADSÅR:	2012
OMBYGGNADSÅR:	Löpande
VÄRDEÅR:	1948
TAXERINGSÅR:	2025
TAXERINGSKOD:	320 Hyreshusenhet, bostäder
TAXERINGSVÄRDE:	6 065 tkr
UTHYRINGSBAR AREA:	533 kvm
BEDÖMDA HYRESINTÄKTER:	659 tkr
BEDÖMDA KOSTNADER:	280 tkr
BEDÖMT DRIFTNETTO:	379 tkr



Investeringsfördelar



VÄLSKÖTT

Nuvarande fastighetsägare har skött fastigheten väl och löpande uppdaterat fastighetens lägenheter.



UTVECKLING I CENTRALA UDDEVALLA

Uddevalla centrum har stora utvecklingsplaner och positiva vindar blåser. Investeringen ger möjlighet att ta del av den framtida värdepotential som kan tillskapas härigenom.



TRYGGT KASSAFLÖDE

Att kassaflödet utgörs av intäkter från bostäder skapar ett långsiktigt tryggt kassaflöde.

Ekonomisk översikt

TYP	UTHYRBAR AREA – KVM	%	UTGÅENDE HYRA – KR	KR/KVM
1001	113,0 kvm	21%	139 776	1 237
1002	70,0 kvm	13%	97 548	1 394
1102	185,0 kvm	35%	149 316	807
1201	135,0 kvm	25%	180 000	1 333
1202	30,0 kvm	6%	66 000	2 200
P-platser (5 st)			26 400	
Totalt	533,0 kvm	100%	659 040	1 187

*Ytorna är inte kontrollmätta.



Bedömda kostnader

Total kostnad för drift och underhåll har uppskattats av mäklaren utifrån fastighetsägarens material samt statistik och erfarenhet. Periodiskt underhåll ingår i siffrorna.

Den totala kostnaden för drift och underhåll bedöms uppgå till ca 280 tkr vilket motsvarar 525 kr/kvm för bostäderna. Den bedömda driftskostnaden inkluderar kommunal fastighetsavgift om 0,3% av taxeringsvärde eller 1 724 kr per lägenhet, beroende på vilket som är högst.



Fastighetens område

Uddevalla kommun - Bohusläns motor och en stadspärla vid havet.

Uddevalla är beläget mitt i Bohuslän ca åtta mil norr om Göteborg, nio mil söder om Strömstad och två mil väster om Trollhättan, med en kuststräcka på hela 27 mil. Staden vars historia sträcker sig tillbaka till 1496, då under namnet Oddewall, är idag Bohusläns största tätort. Hit lockas såväl turister som företagare och studerande.

Närheten till havet präglar stadsbilden med bl.a. Sveriges äldsta bad- och kurort och med det mäktiga och vackra landmärket – Uddevallabron – Sveriges näst längsta motorvägsbro.

Uddevalla kommun är ett regionalt handelscentrum med flertalet handelsområden som lockar shoppingsugna från när och fjärran. Störst är det ständigt expanderande Torp köpcentrum utmed E6:an, med drygt 70 butiker och över fem miljoner besökare årligen. I Uddevalla centrum hittar man en aktiv cityhandel med ett rikt utbud av butiker, restauranger och caféer.

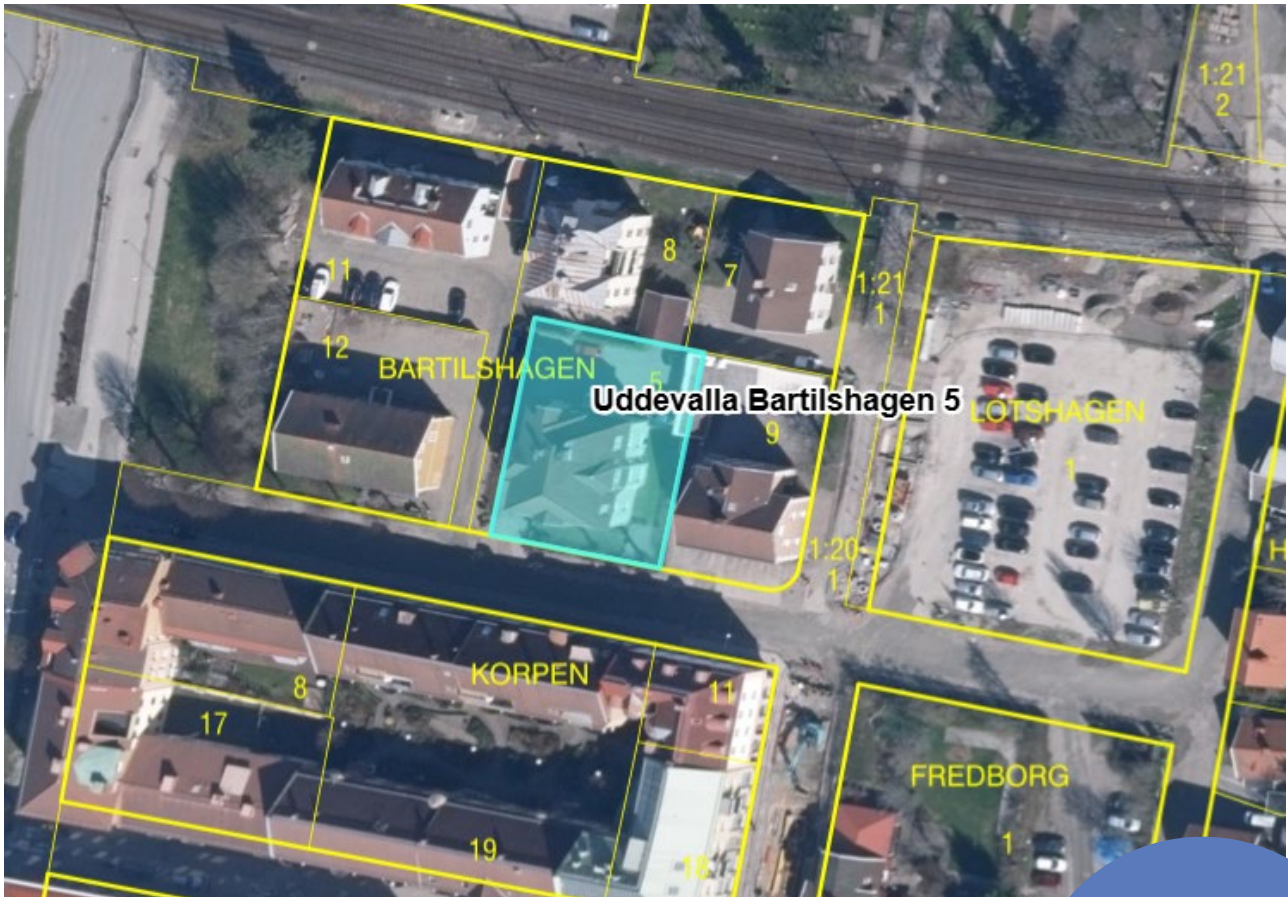
I staden pågår just nu en omvandling där kommunens och privata intressenters vision vänder staden mot havet. Ambitionen liknar den som skett vid

Älvstranden i Göteborg och omfattar framförallt bostäder, även om visionen också inkluderar lokaler i bottenplan. Visionen omfattar också båtplatser för både fritids- och turistbåtar, parkmiljö och lokaler för bland annat restauranger.

I Uddevalla har kommunala bostadsbolaget Uddevallahem drivit ett antal större bostadsprojekt, bland annat utvecklingen av fastigheten Sundberg med hyresrätter, bostadsrätter (projektet genomfördes av HSB), gruppboende och ett äldreboende.

I Uddevalla pågår även utveckling av ett nytt sport- och idrottscentrum, vid Rimnersvallen. Under 2024 invigs även Uddevallas nya badhus. Rimnersområdet är en populär plats som utöver fotbolls- och friidrottsanläggningen Rimnersvallen också inrymmer Rimnershallen med yta för gymnastik, bollhallar, friidrott, klättervägg, sammanträden och café. Utomhus finns banor för skytte och kastidrott samt natur- och konstgräsplaner för fotbollsträning året runt.





Restid med bil/tåg och avstånd till

VÄNERSBORG

25 minuter, 30 kilometer

TROLLHÄTTAN

26 minuter, 30 kilometer

GÖTEBORG

66 minuter, 87 kilometer

STRÖMSTAD

67 minuter, 93 kilometer

OSLO

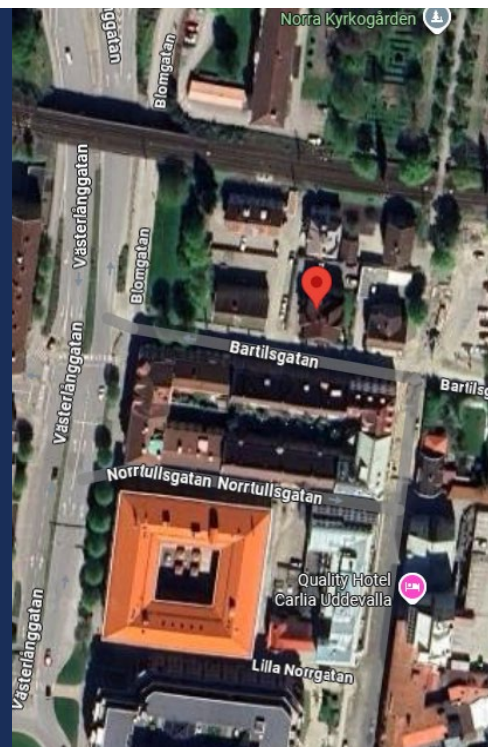
160 minuter, 220 kilometer

Belägen i
centrum



Juridisk och skattemässig information

BETECKNING:	Uddevalla Bartilshagen 5
ADRESSER:	Bartilsgatan 7
ÄGARE:	Cicogna Investment AB
UPPLÅTELSEFORM:	Äganderätt
TOMTAREAL:	812 kvm
STADSDEL:	Centrum
INTECKNINGAR:	5 500 tkr
SERVITUT:	Se fastighetsutdrag
OVK:	Godkänd
ENERGIDEKLARATION:	Utförd
STADSPLAN:	14-UDD-9/1983
FÖRHANDLINGSORDNING:	Nej
BOKFÖRT VÄRDE:	4 600 tkr
SKATTEMÄSSIGT VÄRDE:	4 600 tkr



Taxeringsvärde



Byggnadsbeskrivning

Hyresfastighet uppförd år 1929 i tre plan samt källare. Byggnaden är uppförd i betong med valmat mansardtak och delvis spröjsade flaggfönster i trä. Byggnaden har två gedigna trappuppgångar. I källarplan finns gemensamt tvätt- och torkrum, teknikrum och förråd. Runt byggnaden finns en grusad uppfart och tillhörande parkeringsplatser.

Teknisk information



Lägenhetsfördelning

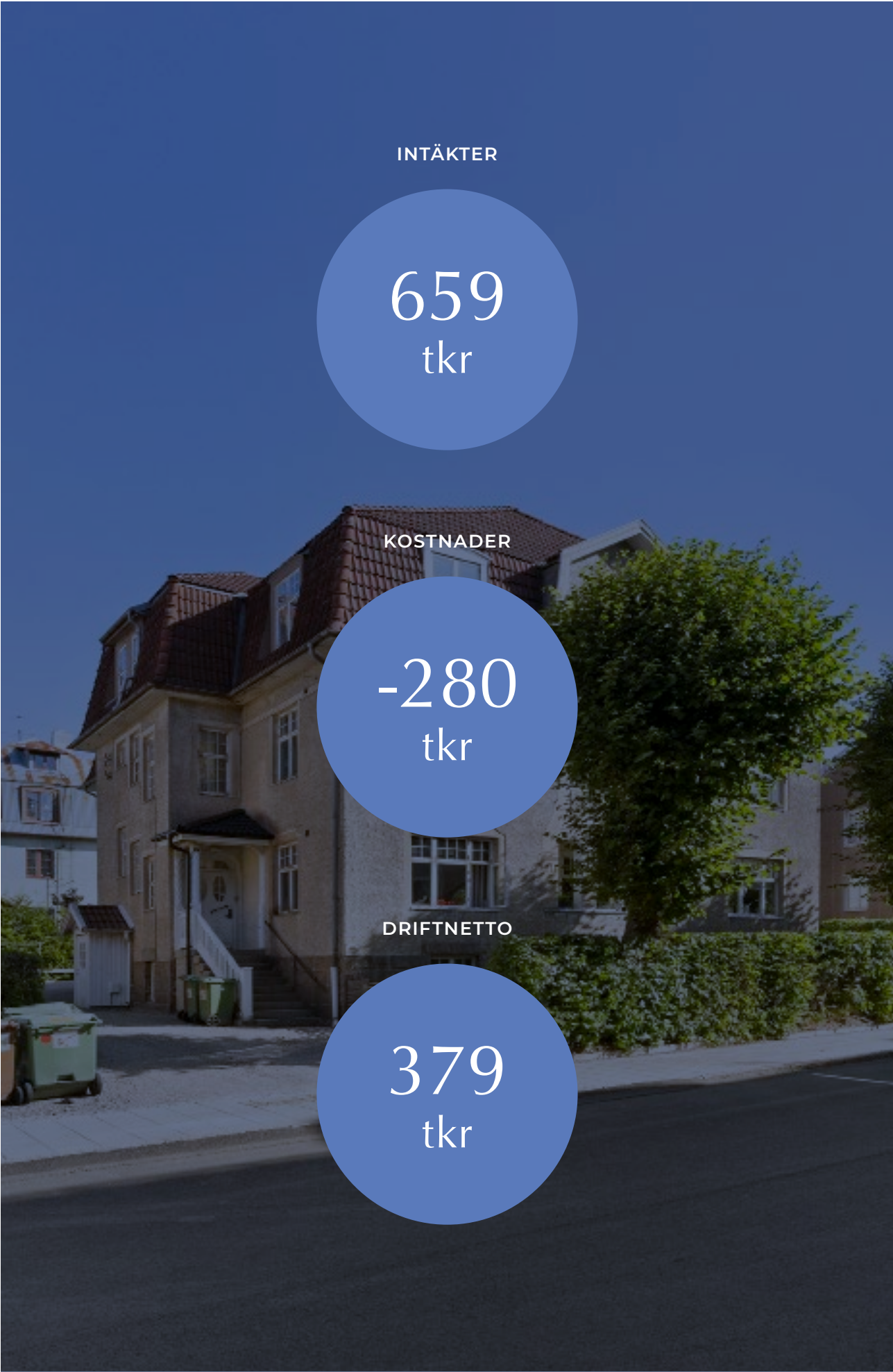
	ANTAL LGH	m ²
1 rum och kök	1	30
3 rum och kök	2	205
4 rum och kök	2	298
Totalt	5	533

Areafördelning

	ANTAL	m ²	%
Bostäder	5	533	100
Totalt	5	533	100

Teknisk beskrivning

BYGGÅR	1929
VÄRDEÅR:	1948
ANTAL VÅNINGSPÅN:	3
GRUNDLÄGGNING:	Källare
STOMME:	Betong
BJÄLKLÄG:	Betong
TAKBEKLÄDNAD:	Betongpannor
FASAD:	Betong
FÖNSTER:	2-glas
VENTILATIONSSYSTEM:	Självdreg
VATTEN & AVLOPP:	Kommunalt
VÄRMESYSTEM:	Fjärrvärme
OVK:	Godkänd
HISS:	Nej
RENOVERINGAR:	Löpande renoveringar i lägenheterna vid omflytt. Totalrenovering av lägenhet 1201 år 2012.



INTÄKTER

659
tkr

KOSTNADER

-280
tkr

DRIFTNETTO

379
tkr



Försäljningsprocessen

Ni erbjuds härmed att lämna indikativa bud på Bolaget innehållande Fastigheten. Det indikativa budet skall baseras på informationen i denna försäljningspromemoria. De indikativa buden kommer att ligga till grund för slutförhandlingar med den eller de budgivare Säljaren väljer att gå vidare med. Intressent erbjuds möjlighet och uppmanas att genomföra besiktningar. Enligt Jordabalken har köpare undersökningsplikt.

Förutsättningar för bud:

- Försäljningen sker genom bolagsöverlåtelse
- Fastigheten försäljs med friskrivningsklausul
- Köpeskilling erlägges kontant.
- Budgivare upphandlar egen finansiering, i förvärv av bolag/fastighet sker utan övertagande av befintliga lån.
- Bolagets avtal avseende drift- och underhållsfunktioner har tecknats på marknadsmässiga villkor.
- Fastighetens skick överensstämmer med vad som kan antas med hänsyn till ålder, byggnadssätt och värdeår samt övrig information som lämnats.

Det indikativa budet ska tydligt ange:

- Fastighetsvärde
- Eventuellt avdrag för latent skatt
- En beskrivning av intressentens finansieringsarrangemang.
- Den due diligence-process intressenten har föreställt sig, sett till utförande och tidsplan

Skriftligt indikativt bud skickas via mail till:

oscar@fastighetsradgivning.se

Mottaget bud

Vid inlämnat indikativt bud, vänligen notera att Säljaren inte är förpliktad att godta det mottagna budet. Säljaren och SFR förbehåller sig rätten att avsluta säljprocessen eller att modifiera de angivna anvisningarna när som helst innan undertecknandet av köp- och säljvtalet beträffande Fastigheten. Intressenter bär själv kostnad för samtliga undersökningar och besiktningar denne låtit utföra avseende Fastigheten och Bolaget. Bindande avtal avseende överlåtelse är inte att anses som ingången förrän ett skriftligt avtal har undertecknats av såväl Säljarens som köparens behöriga företrädare.

Svensk Fastighetsrådgivning

Välkomna till SFR, vi är regionens ledande kommersiella mäkleri.

Mäkleri

Vårt huvudsakliga verksamhetsområde är transaktioner av hyres-, kontors- och industrifastigheter samt fastighetsbolag. Av affärs- och skattemässiga skäl sker idag många försäljningar via så kallade paketeringar där fastigheten placeras i ett dotterbolag. När sedan försäljningen sker blir det aktierna i dotterbolaget som överlåtes i stället för fastigheten.

På Svensk Fastighetsrådgivning är vi väl insatta och samarbetar med ledande skatteexperter för att utreda vad som ur skattesynpunkt är det bästa sättet att sälja en fastighet.

Analys

Vi lägger stor vikt vid analys av fastigheter, fastighetsbolag och fastighetsmarknaden. Svensk Fastighetsrådgivning kartlägger och utreder tillsammans med fastighetsägare hur deras fastighetsbestånd är sammansatt och vad för typ av förändringar som är de mest lönsamma, t.ex. i form av nyförvärv, försäljning, nyinvestering i eget bestånd och geografisk belägenhet för att erhålla bästa förvaltningsresultat och högsta fastighetsvärden över tiden.

Många gånger kan det även finnas stor utvecklingspotential för att skapa ökade fastighetsvärden inför en försäljning eller efter ett förvärv.

Rådgivning

Svensk Fastighetsrådgivning erbjuder rådgivning i samarbete med branschkunlig expertis inom följande områden:

- › SKATT
- › JURIDIK
- › FINANSIERING
- › FÖRETAGSEKONOMI
- › VÄRDERING
- › LOKALFÖRMEDLING





Oscar Olofsson

072-325 53 91

oscar@fastighetsradgivning.se



Hampus Wenklo

073-084 17 72

hampus@fastighetsradgivning.se



Alexander Hedlund

alexander@fastighetsradgivning.se



Svensk
Fastighetsrådgivning