



Malmö
Slottshagen 4

C&B KOMMERSIELL
FASTIGHETS-
RÅDGIVNING
CRONHOLM & BERGMAN

Bakgrund

Ägarna avser att genom försäljning avyttra tomträtten till Fastigheten Slottshagen 4 i Malmö kommun och har utsett Cronholm & Bergman AB att som exklusiv rådgivare biträda Säljaren vid avyttringen.

Försäljningspromemorians ändamål

Försäljningspromemorian är konfidentiell. Dess syfte är endast att tjäna som underlag för en vidare diskussion avseende ett förvärv av Fastigheten. Försäljningspromemorian liksom all annan information som kan komma att delges avseende fastigheten, tillhör Säljaren och Cronholm & Bergman och får inte kopieras eller utlämnas utan skriftligt tillstånd från Cronholm & Bergman.

Försäljningspromemorian har upprättats utifrån information från Säljaren såväl som från offentliga källor. Det föreliggande materialet har framtagits för att översiktligt beskriva Fastigheten och dess ekonomiska förhållanden, i syfte att bistå tänkbara köpare.

Informationen i denna försäljningspromemoria har erhållits från källor som bedöms vara tillförlitliga, men har inte verifierats av Cronholm & Bergman. Även om informationen bedöms vara korrekt friskriver sig säljaren och Cronholm & Bergman från allt ansvar för eventuella fel eller ofullständigheter i försäljningspromemorian eller i annan information – muntlig eller skriftlig – som tillhandahållits en intressent till fastigheten. Det åligger därför envar att göra de undersökningar, kontroller, och egna bedömningar som vederbörande anser nödvändiga.

Intressenter till fastigheten anmodas att anlita teknisk, ekonomisk och juridisk expertis inför ett förvärv. Säljaren svarar endast för sådana garantier som kan komma att lämnas i ett överlåtelseavtal.

Säljaren och Cronholm & Bergman förbehåller sig rätten att när som helst och utan förklaring avbryta någon eller alla diskussioner angående en avyttring av Fastigheten. Säljaren och Cronholm & Bergman förbehåller sig också rätten att ändra i försäljningspromemorian angiven information när som helst före undertecknandet av ett bindande överlåtelseavtal rörande Fastigheten.

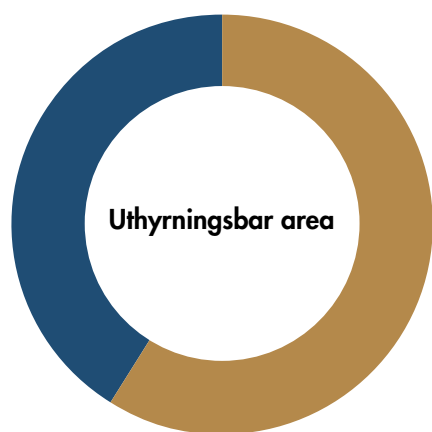
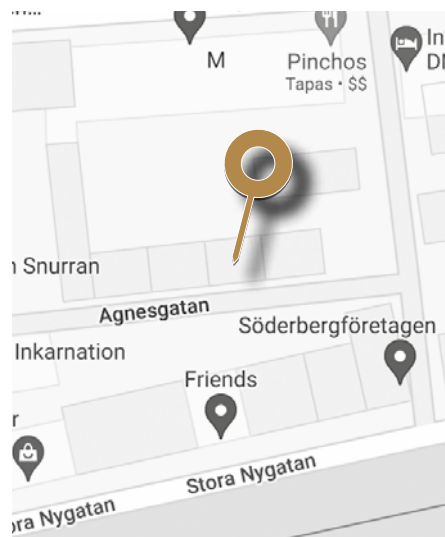


Sammanfattning

På ett mycket attraktivt läge strax intill Kungsparken och Gustaf Adolfs torg, inom broarna på Gamla Väster med adress Agnesgatan 5 är fastigheten Slotshagen 4 belägen. Fastighetens tomtareal uppgår till 272 kvm och uthyrningsarealen i de två byggnadskropparna uppgår till 373 kvm fördelat på 245 kvm bostäder i gatuhuset och 128 kvm kontor i gårdshuset. Fastigheten omfattar 4 bostäder och ett arkitektkontor.

Byggnaderna på fastigheten är uppförda mellan 1865 och 1900 men senast ombyggda 2008 då vinden på gatuhuset inreddes till bostad. Gatuhuset är uppfört i tre våningsplan och gårdshuset i två våningsplan. Vindsvåningen i gatuhuset och en av enochenhalvorna i bottenvåningen hyrs av ägarna och kommer vid en försäljning att bli disponibla för en köpare. Fastigheten är i gott tekniskt skick.

FASTIGHETSBECKNING	Malmö Slotshagen 4
ADRESS	Agnesgatan 5
UPPLÅTELSEFORM	Tomträtt
PLANBESTÄMMELSE	Stadsplan 1986-12-17
BYGGNADSÅR	1865 och 1900, ombyggnation 2008
TOMTAREA	272 kvm
TOTAL UTHYRINGSBAR AREA	373 kvm
GARAGEPLATSER	0 st
HYRESINTÄKT	415 200 kr
DRIFTNETTO	278 709 kr
TYPKOD	321
TAXERINGSVÄRDE	7 379 000 kr (2019)
PANTBREV	1 200 000 kr (5st)



Typ	kvm	Andel %
Kontor	128	59%
Bostäder	245	41%

Estimerat Driftnetto	tkr	kr/kvm
Hyresintäkter	415	-
Vakans	0	-
Hyresvärde	415	-
Tillägg fastighetsskatt	0	-
Tillägg värme	0	-
Tillägg övrigt	0	-
Total hyresintäkt	415	-
Driftskostnader*	-92	-
Tomträttsavgäld	45	-
Fastighetsskatt	23	-
Driftnetto	255	-

*För driftskostnader redovisas faktiska taxebundna kostnader för 2020 (uppvärmning, el, vatten, sophämtning)

Finansiell information

Taxering (2019)

Fastigheten har taxerats med typkod 321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler.

Taxeringsvärdet uppgår till 7 379 000 tkr.

Fastighetsskatt/avgift uppgår till tkr.

Inteckningar

För närvarande finns 5 st. inteckningar om totalt 1 200 000 kr.

Taxebundna kostnader 2020 kr/kvm

Värme	– 70 tkr	– 188
VA inkl avfall	– 21 tkr	– 57



Teknisk beskrivning

	GATUHUSET	GÅRDSHUSET
STOMME	Putsad murad grundmur Jordgolv i kryppgrunderna under huset	Putsad murad grundmur Betonggolv i källaren under del av huset
BJÄLKLAG	Trä	Tegel/betong mellan stålbalkar över källare och trä mellan våningarna
FASAD	Puts	Murat tegel, gavlar mot grannar är delvis putsade/slammade
TAK	Papp	Papp
FÖNSTER	Kopplade träfönster med spröjs	Träfönster med spröjs, extra glas monterat på insidan av enkelbågen
VÄRME	Fjärrvärme	Fjärrvärme
VENTILATION	Självdreg	Självdreg
VA	Kommunalt	Kommunalt



Försäljningsprocessen

Med utgångspunkt från denna försäljningspromemoria inbjudes potentiella köpare att lämna ett indikativt bud till Cronholm & Bergman AB med adress Hyllie Boulevard 9A, 215 32 Malmö eller via email **bjorn@cronholmbergman.se** och **linda@cronholmbergman.se**. Budet avser förvärv av Fastigheten enligt nedanstående punkter;

- Fastigheten överlåtes i befintligt skick med tillträde enligt överenskommelse.
- Säljaren friskriver sig från allt ansvar för fel och brister i Fastigheten men står ansvarig för eventuella miljöbrister enligt gällande lag.
- Handpenning skall erläggas kontant på avtalsdagen. Resterande betalning skall ske kontant på tillträdesdagen. Köpare ansvarar för egna förvärvskostnader.
- Inga lån skall övertagas.
- Säljaren förbinder sig inte att acceptera något avlämnat bud. Rätten att när som helst och utan motivering kunna avbryta försäljningsprocessen förbehålls också Säljaren. Oavsett skälet till att försäljningsprocessen avbryts eller ändras ska respektive budgivare själv svara för samtliga kostnader.
- Visning av Fastigheten kommer att ske individuellt och intressent kommer att ges möjlighet att besiktiga Fastigheten innan slutligt köpekontrakt upprättas.
- Frågor angående Fastigheten kan ställas till någon av medarbetarna på Cronholm & Bergman. Under inga omständigheter får Säljaren, personal till säljaren eller hyresgäster i Fastigheten kontaktas.

Hyresgäster

Arkitektkontoret Rydstern & Liliedahl AB

Lokalarea 128 kvm

Hyresintäkt per år 173 400 kr

Kontraktstid Löpande ettårskontrakt

Uppsägningstid: 9 månader

Areafördelning och månadshyra för lägenheterna

Antal	Typ	Area, m ²	kr/ m ²	Hyra
1 st	Bostad 1,5:a	38	1105:-	42 000:-
1 st	Bostad 1,5:a	38	1026:-	39 000:-
1 st	Kontor 3:a	128	1355:-	173 400:-
1 st	Bostad 4:a	96	956:-	91 800:-
1 st	Bostad 3:a	73 + loft 4	945:-	69 000:-
SUMMA		373		415 200:-