

PROSPEKT



GÖTEBORG  
GÅRDSTEN 123:4

**MIKE**

KOMMERSIELLA FASTIGHETER



MIKE

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING



|                                      |       |
|--------------------------------------|-------|
| Innehållsförteckning                 | 2-3   |
| Områdesbeskrivning                   | 4-5   |
| Ägarstruktur & fastighetsbeskrivning | 6-7   |
| Detaljplan                           | 8     |
| Tomtkarta                            | 9     |
| Hur affären går till                 | 10-11 |
| Fastigetsutdrag                      | 12-13 |
| Om MIKE Kommersiella Fastigheter     | 14    |

## SNABBAKTA



Generös byggrätt för bostäder i Göteborgs Kommun, Belägen i expansiva Gårdsten i Nordöstra Göteborg.

Färdig Detaljplan.

Areal: 3039 kvm  
Max BTA: 4 350 BTA.  
Bedömt antal lägenheter: 50-60st  
Bedömt antal våningar 4-5.



**TOMTAREAL**  
3 039 m<sup>2</sup>



**MAX BTA**  
4 350 BTA



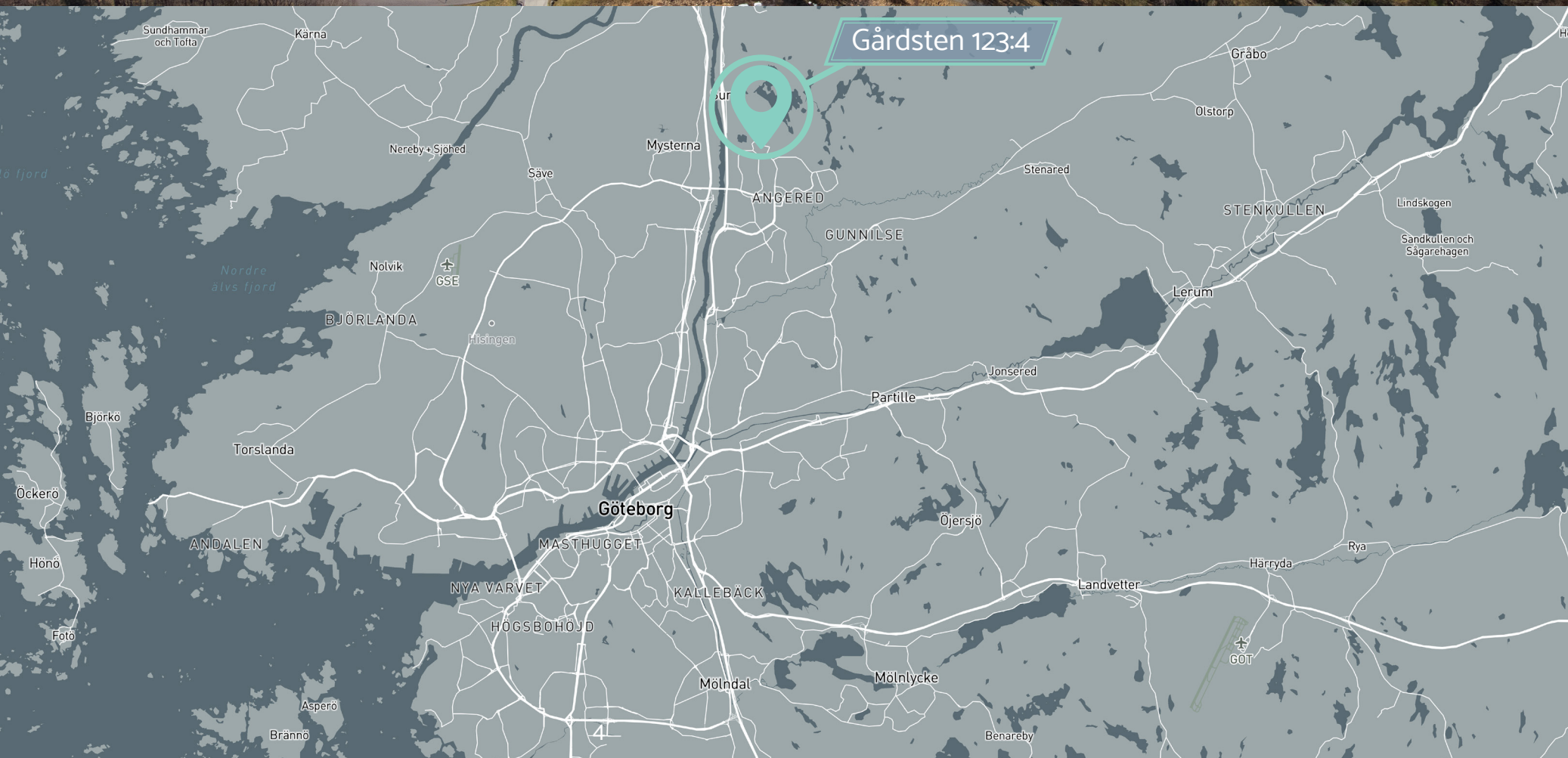
**PRISIDÉ**  
13 000 000 kr



**BEBYGGELSE**  
Bostäder



Gårdsten 123:4



Gårdsten 123:4

## OMRÅDET - GÅRDSTEN



Gårdsten bebyggdes initialt 1969-1972 med omkring 2 300 lägenheter i 3- och 6-vånings lamellhus samt 5-vånings loftgångshus och 8-våningshus. Arkitekter var Arne Nygård för Västra Gårdsten samt Rune Falk och Gunnar Werner från White Arkitekter för Östra Gårdsten.

Hela området omges av en ringled och är uppdelad i västra och östra Gårdstensberget åtskilda av en dalgång. I Västra Gårdsten ligger de ekologiska Solhusen och i Östra Gårdsten de prisbelönta Terrasshusen och Salviaterrassen med sina parhus. I Dalgången finns endast bebyggelse i den nordligaste delen, medan resten utgör rekreations- och parkområdet Dalen, med tennisbanor, minigolfbana och lekplats.

Alla gatunamn i Gårdsten anknyter sig till kryddor. Det finns också gårdar som befinner sig i västra delen av Gårdsten där namnen på gårdarna är kallade efter svenska träd.

1997 påbörjades ett förändringsarbete för att öka områdets status. Arbetet har syftat till att utveckla boende med förbättrad service, renoveringar och ombyggnader och haft ett gott resultat. Idag är området en expansiv del av Göteborg där en hel del nyproducerade bostäder uppförts under senare år.

## GÖTEBORG



Göteborg är Sveriges näst största tätort, efter Stockholm med 592 042 invånare i tätorten och 1 040 000 invånare (2019) i Storgöteborg.

Historiskt sett har en stor del av Göteborgs näringsliv utgjorts av handel samt industriverksamhet. År 1960 arbetade ungefär hälften av alla förvärsarbetande i staden inom industrinäringen.

Regionen är idag ett nav för svensk forskning och utveckling och kan stoltsera med en uppsjö av innovationskluster och världsberömda akademiska institutioner.

De senaste åren har lokala företag som Ericsson, AB Volvo, AstraZeneca, Saab, SKF och Volvo Cars investerat kraftigt i utvecklingen av nya produkter och tjänster. Detta har, i kombination med framgångsrika samarbeten mellan företag, den offentliga sektorn och akademien, bidragit till att Göteborg blivit ledande inom områden som till exempel fordon och transport, life science, logistik, ICT och stadsutveckling.

Regionen utmärks därför av ett brett och mångfacetterat näringsliv och är hemmaplan för några av världens ledande företag inom dess bransch och präglas av en stark entreprenörskapsanda, exempelvis startade det enbart under 2018 drygt 7 100 nya företag.

FASTIGHETSBESKRIVNING



FAKTA

|                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| Fastighetsbeteckning | Gårdsten 123:4        |
| Adress               | Kryddvägen 44-48      |
| Upplåtelseform       | Äganderätt            |
| Lagfaren ägare       | Göteborgs Kommun      |
| Area BTA             | ca 4 350 m²           |
| Tomtareal            | 3 039 m²              |
| Typkod               | 310                   |
| Avyttras             | Fastighetsöverlåtelse |

ÄGARSTRUKTUR



UPPDRAGSGIVARE  
Göteborgs Kommun

FÖRSÄLJNINGSOBJEKT  
Gårdsten 123:4

**Bakgrund**  
Göteborgs kommun har givit Mikael Nyberg hos MIKE Kommersiella Fastigheter (MIKE) uppdraget att förmedla fastigheten; Gårdsten 123:4.

**Inteckningar**  
Antal teckningar: 0 st, Summa: 0 kr

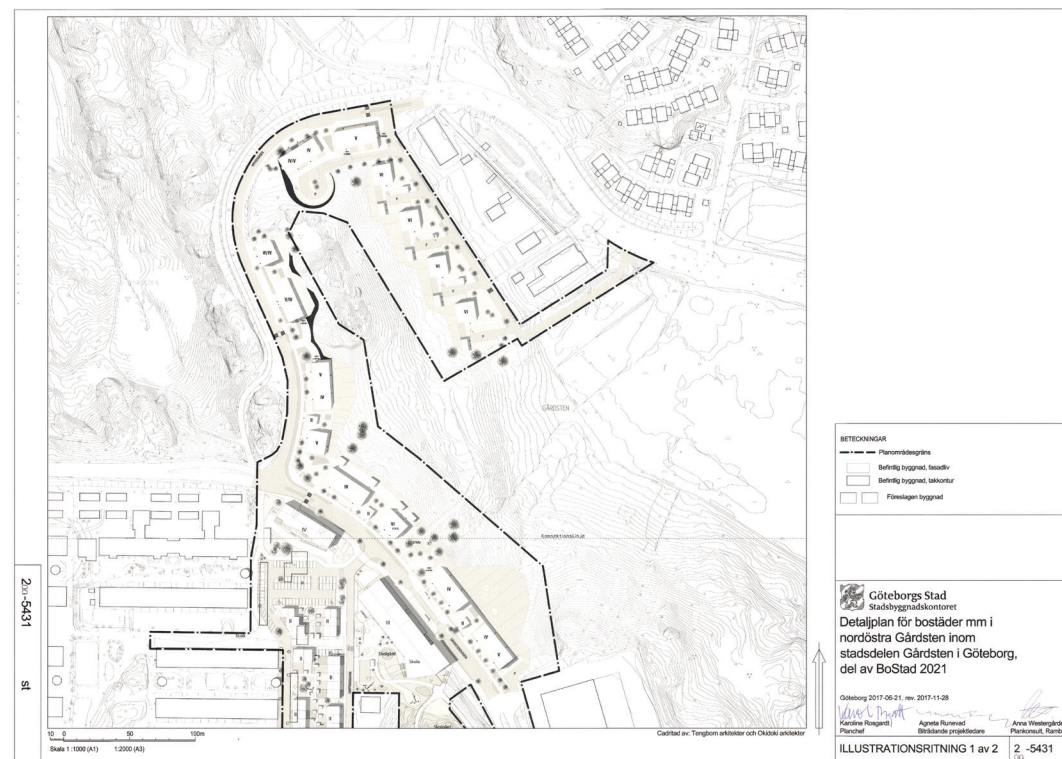
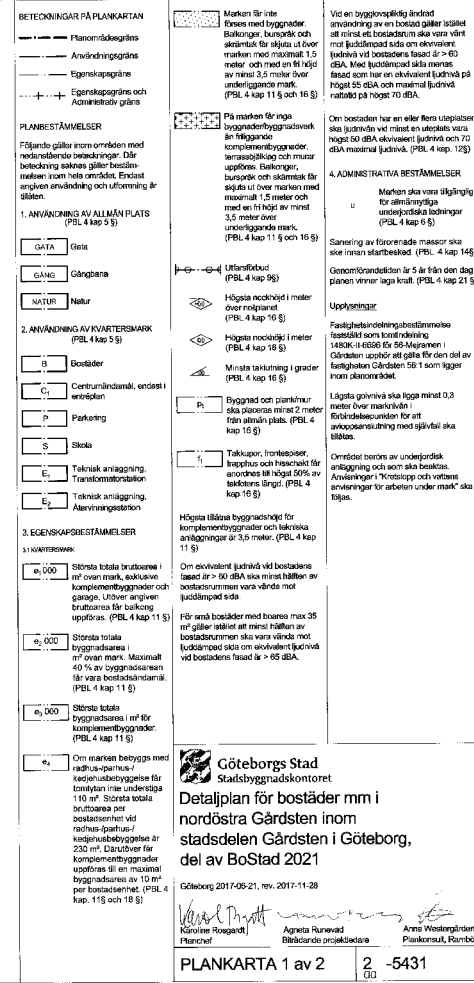
BYGGRÄTT



- Fastigheten ligger inom detaljplan 1480K-2-5431 och medger:
- Bostadsbebyggelse
  - Max 4350 BTA exklusive komplementbyggnader och garage.
  - Utöver angiven BTA får balkonger uppföras.
  - Minsta taklutning 27 grader.
  - Bedömt antal våningar: 4-5.
  - Detaljplanen har en genomförandetid på 5 år från LK, planen vann LK 2018-02-09. Vilket då skulle innebära att genomförandetiden går ut 2023.
  - Parkering till bostäderna skall lösas inom fastigheten.
  - För mer info hänvisas till detaljplanen.
  - Övriga villkor enl sida 10.

PRISIDÉ  
13 000 000 kr





## AFFÄREN / VILLKOR



### Villkor

Göteborgs kommun har givit Mikael Nyberg hos MIKE Kommersiella Fastigheter (MIKE) uppdraget att förmedla fastigheten; Gårdsten 123:4. Denna presentation har sammanställts av MIKE och skall tjäna som underlag för vidare diskussion avseende ett eventuellt förvärv. Materialet tillhör fastighetsägaren och MIKE.

### Exploatering

Framtida exploatering skall vara i form av bostadsrättsupplåtelse. Förvärvaren av fastigheten ansvarar till fullo för exploateringen och byggnationen på kvartersmarken med alla dess kostnader, framtida drift och underhåll samt anpassning mot allmän plats.

### Bebyggelseplikt

Fastigheten kommer att säljas med bebyggelseplikt för förvärvaren. Detta för att det ligger i fastighetskontorets intresse att tomtmarken bebyggs enligt gällande detaljplan och att det sker i närtid.

### Hyrköpsmodell

Försäljningen kommer vara villkorad att förvärvaren implementerar en ren hyrköpsmodell vilket innebär att hyresgäst erhåller ett hyreskontrakt med en option att sedan förvärva bostadsrätten. Upplägget skall inte vara ett deläggande upplägg i en bostadsrättsupplåtelse. Minst 10 % av föreningens bostadsrätter skall vara upplåtna enligt hyrköpsmodell. Priset för de bostadsrätter som upplåts med hyrköpsmodell skall vara förutbestämt (pris enligt bostadsrättsföreningens ekonomiska plan) och eventuell uppräknings skall ske med indexmodell (KPI). I köpekontraktet kommer hyrköpsmodellen vara kopplat till en vitesklausul.

### Uppgifter

De uppgifter om Fastigheten som lämnats i denna presentation är hämtade från källor som bedöms vara tillförlitliga. Varken säljaren eller mäklaren kan ställas till svars för påståenden i denna objektsbeskrivning. Köparen bör utslutande försäkra sig själv om att gjorda påståenden stämmer genom egna undersökningar. Exempelvis är fastighetens ytor ej kontrollmätta.

### Friskrivning

Fastigheten kommer säljas med friskrivning avseendes dess skick.

### Förbehåll

Fastighetsnämnden i Göteborgs kommun skall godkänna förvärvare och koncept. Köpeavtalet kommer därför vara villkorat att fastighetsnämnden godkänner försäljningen och hyrköpskonceptet

### Tidsplan

Fastigheten kommer visas följande dagar, föransmälan krävs:

Visning 1: 2022-05-18

Visning 2: 2022-05-25

2/6: Inlämning av företagspresentation, finansieringslösning samt hyrköpsmodell.

8/6: Start öppen budgivning.

## AFFÄREN / VILLKOR



### Budgivning

Fastigheten kommer säljas via en öppen budgivning mellan intresserade parter. Säljaren och MIKE förbehåller sig rätten att när som, helst utan förklaring, avbryta säljprocessen angående försäljning av Fastigheten. Säljaren och MIKE förbehåller sig även rätten att ändra de angivna anvisningarna när som helst innan undertecknandet av avtal. Säljaren förbehåller sig även fri prövningsrätt och har inget åtagande att acceptera ett erbjudande. Oavsett skäl till att säljprocessen avbryts eller ändras skall respektive köpare själv svara för de kostnader som uppkommit i samband med utvärderingen av Fastigheten. Bindande avtal avseende överlåtelse ska inte anses ingånget förrän ett skriftligt avtal har undertecknats av såväl Säljarens som köparens behöriga företrädare. Budgivaren accepterar att MIKEs uppdrag samt inkomna bud omfattas av sekretess och inte kommer redovisas för köparen, eller andra budgivare.

Säljaren har i samråd med MIKE Kommersiella fastighetersatt ett bedömt utgångspris om ca 3000kr/BTA vilket ger en samlad prisbedömning om ca 13 000 000 kr. Köparen skall i sitt bud specificera:

- Ett bud på fastighetsvärdet i svenska kronor (inte ett intervall.)

- Budet skall avser en fast köpeskilling för fastigheten ej kr/BTA eller liknande.

- Presentation av budgivare

- En beskrivning av hur förvärvet skall finansieras samt ev bankreferens

- Tänkt upplägg kring hyrköpsmodell.

- Tidsplan för byggnation.

- Vilken due diligence-process som ni har tänkt genomföra, både tidsåtgång och hur den skall utföras.

Bud ska inkomma till MIKE Kommersiella fastigheter (MIKE) via e-post till: mikael.nyberg@mikefastigheter.se.

### Förutsättningar för bud

• Köpeskillingen skall erläggas kontant. 10 % av det värde köpare och säljare åsätter Fastigheten vid överlåtelseavtalets undertecknande skall erläggas som handpenning, resterande del på tillträdesdagen såsom slutlikvid.

• Förvärvet av Fastigheten sker utan övertagande av befintliga lån.

### Konfidentiellt

Innehållet i presentationen är strikt konfidentiellt och får endast användas i enlighet med gjord överenskommelse med ansvarig mäklare. Varje form av mångfaldigande av innehållet i denna objektsbeskrivning, helt eller delvis, utan medgivande av MIKE, är ej tillåtet. Frågor om Fastigheten skall ställas till ansvarig mäklare vid MIKE. Personal knuten till ägaren får inte kontaktas utan medgivande från MIKE.

| FASTIGHET                                                                                                                      |                                    |                                       |                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|
| Beteckning                                                                                                                     | Senaste ändringen i allmänna delen | Senaste ändringen i inskrivningsdelen | Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen |
| GÖTEBORG GÅRDSTEN 123:4<br>Nyckel: 140869943<br>UUID: 6a97502b-d5f8-7113-e053-7e44ed8f195c<br>Distrikt: Gunnared<br>Nr: 107112 | 2020-01-03                         | 2018-05-07 15:37                      | 2022-04-22                           |

| ADRESS                                  |
|-----------------------------------------|
| Kryddvägen 44, 46, 48<br>424 44 Angered |

| LÄGE, KARTA |                  |                  |               |
|-------------|------------------|------------------|---------------|
| Område      | N (SWEREF 99 TM) | E (SWEREF 99 TM) | Registerkarta |
| 1           | 6411649.8        | 323598           |               |

| AREAL  |            |                 |                   |
|--------|------------|-----------------|-------------------|
| Område | Totalareal | Därav landareal | Därav vattenareal |
| Totalt | 3 039 kvm  | 3 039 kvm       | 0 kvm             |

| LAGFART                                                                                                                                                                                                                                                        |       |                 |       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------|-------|
| Ägare                                                                                                                                                                                                                                                          | Andel | Inskrivningsdag | Akt   |
| 212000-1355<br>GÖTEBORGS KOMMUN<br>BOX 2258<br>403 14 GÖTEBORG<br>Köp: 1895-05-22<br>Ingen köpeskilling redovisad.<br>Inskrivningsdag: 0001-01-01<br>Inskrivningsdag: 0001-01-01<br>Inskrivningsdag: 0001-01-01<br>Lagfartsanmärkning: Anmärkning Akt: 83/1422 | 1/1   | 1895-06-29      | 95/23 |

| PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR                 |                                                                                                                          |                                                             |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Planer                                                 | Datum                                                                                                                    | Akt                                                         |
| Detaljplan: GARDSTEN, BOSTÄDER MM I NORDÖSTRA GARDSTEN | 2018-01-18<br>Laga kraft: 2018-02-09<br>Genomf. start: 2018-02-10<br>Genomf. slut: 2023-02-09<br>Registrerad: 2018-03-07 | 1480K-2-5431                                                |
| Naturvårdsbestämmelser                                 | Datum                                                                                                                    | Akt                                                         |
| Vattenskyddsområde: GÖTA ÄLV                           | 1999-01-18<br>Registrerad: 2005-02-28<br>Senast ajourföring: 2021-07-14                                                  | 1480K-XXI-406<br>14NV 247-1998-98<br>NVR-ID/ÖVR-ID: 2012542 |

| TAXERINGSINFORMATON                                                                                                    |                     |                         |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------|
| Taxeringsenhet                                                                                                         |                     |                         | Taxeringsår |
| HYRESHUSENHET, TOMTMARK (310)<br>734233-9<br>Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet. |                     |                         | 2019        |
| Taxvärde                                                                                                               | Taxvärde byggnad    | Taxvärde mark           | Areal       |
| 4 480 000 SEK                                                                                                          |                     | 4 480 000 SEK           | 3039 kvm    |
| Värderingsenhet hyreshusmark för bostäder 301492376                                                                    |                     |                         |             |
| Taxvärde                                                                                                               | Riktvärdeområde     | Justeringsorsak         |             |
| 4 480 000 SEK                                                                                                          | 1480051             | Markanläggningar saknas |             |
| Yta bygg rätt                                                                                                          | Riktvärde bygg rätt |                         |             |
| 3380 kvm                                                                                                               | 1900 SEK/kvm        |                         |             |

| ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SAMFÄLLIGHETER |
|-----------------------------------------------------|
| Gemensamhetsanläggningar<br>GÖTEBORG GÅRDSTEN GA:83 |

| ÅTGÄRDER                     |            |               |
|------------------------------|------------|---------------|
| Fastighetsrättsliga åtgärder | Datum      | Akt           |
| Anläggningsåtgärd            | 2018-04-25 | 1480K-2018F60 |

| URSPRUNG               |
|------------------------|
| GÖTEBORG GÅRDSTEN 45:1 |

# INFORMATION OM MIKE KOMMERSIELLA FASTIGHETER



## MIKE Kommersiella Fastigheter

hjälp dig med försäljning av kommersiella fastigheter och erbjuder kvalificerad fastighetsrådgivning. Vi leder dig genom varje steg i fastighetsaffären och hjälper dig med allt från rådgivning till de slutgiltiga avtalsförhandlingarna.

Vi erbjuder tjänster inom transaktion, rådgivning och värdering, från enskilda kommersiella fastigheter till hela bestånd. Vill du ha en trygg partner som hjälper dig genom hela processen? Kontakta oss!

www.mikefastigheter.se

# ANSVARIG TRANSAKTIONSÅRÅDGIVARE



Mikael Nyberg är partner i Kommersiella Fastigheter Väster AB, numer under namnet MIKE Kommersiella Fastigheter. Mikael arbetar med kommersiella fastighetstransaktioner samt rådgivning kring kommersiella fastighetsaffärer. Mikael har sedan 2012 arbetat som transaktionsrådgivare på dåvarande Swedbank Kommersiella Fastigheter, numera MIKE Kommersiella Fastigheter. Mikael är registrerad och godkänd fastighetsmäklare hos Fastighetsmäklarnämnden och har genomfört över 100 fastighetstransaktioner under åren.



Jonas Berglund är VD för MIKE Kommersiella Fastigheter och arbetar med fastighetstransaktioner och lokalförmedling. Han är registrerad fastighetsmäklare sedan drygt 20 år. Jonas beskrivs ofta som driven, affärsmässig och följsam genom hela processen. Hans stora fokus på resultat och kompetens skapar goda affärer för både köpare och säljare.



# MIKE

**KOMMERSIELLA FASTIGHETER**

Tel: 031 761 23 40 / E-post: [info@mikefastigheter.se](mailto:info@mikefastigheter.se)  
Norra Hamngatan 4, 411 14 Göteborg, Sweden