

VISBY SKALBAGGEN 1

Hagstigen 2-52, Myrstigen 21-99





FASTIGHETSMÄKLARE
Nicklas Ivarsson

MOBIL
0733-660 330

E-POST
nicklas@bertwig.se

Hagstigen 2-52, Myrstigen 21-99

Riktpris: 90 000 000 kr

Investeringsmöjlighet i Visby – Hyresfastighet med 66 radhuslägenheter i lugnt område

Denna fastighet ger en unik affärsmöjlighet för dig som söker en intressant och attraktiv fastighetsinvestering i Visby.

Radhusområdet Skalbaggen 1 uppfördes år 1963 i ett lugnt och barnvänligt område. Kvarteret har ett bra läge i södra Visby med närhet till serviceutbud, flera förskolor och grundskolor.

Fastighetens totala uthyrningsbara yta uppgår till 6 864 m², fördelat på 66 st lägenheter vilket skapar ett bra och stabilt kassaflöde.

Utöver detta finns kallgarage och parkeringsplatser som hyrs ut separat

Ekonomiska nyckeltal

Hyresintäkter totalt	8 419 996 kr/år
Hyresintäkt per m ²	1 227 kr/år
Uthyrningsbar yta (BOA)	6 864 m ²
Driftnetto	3 409 615 kr/år
Driftnetto per m ²	497 kr/år
Avkastning	3,79 %

BAKGRUND & INFORMATION

AB Gotlandshem, säljaren, äger och förvaltar fastigheten Visby Skalbaggan 1 med adresserna Hagstigen 2-52 och Myrstigen 21-99, 621 50 Visby.

Säljaren har beslutat att ge Bertwig Fastighetsförmedling AB uppdraget att bjuda ut fastigheten till försäljning på en öppen marknad och med anledning av försäljningen har denna försäljningspromemoria framställts.

I denna promemoria presenteras fastigheten och försäljningsprocessen.

Försäljningspromemorian har sammanställts av Bertwig Fastighetsförmedling AB med underlag och information från säljaren, information från fastighetsregistret samt iakttagelser på plats.

Bertwig Fastighetsförmedling AB har inte verifierat eller granskat informationen och kan ej påta sig ansvar för de uppgifter som förekommer i presentationen. En potentiell köpare är fullt ut ansvarig för de slutsatser

som dras utifrån informationen och innehållet i promemorian och bilagor.

Syftet är att promemorian skall presentera fastigheten och tjäna som underlag för mottagaren att på basis av innehållet lämna anbud på fastigheten.

Fastigheten är uthyrd och bebos av hyresgäster. Vi ber samtliga spekulanter att respektera deras boendemiljö och integritet. Det är inte tillåtet att kontakta, fotografera eller på annat sätt störa hyresgästerna i samband med försäljningsprocessen.

All kontakt ska ske genom ansvarig fastighetsmäklare.

PRELIMINÄR TIDSPLAN

Tidsplanen nedan är preliminär och syftar till att ge en översiktlig vägledning för den fortsatta försäljningsprocessen. Datum och tidpunkter kan komma att justeras under processens gång.

Händelse	Tidpunkt
Annonsering och marknadsexponering	Vecka 27-37
Visningar	Vecka 39-40
Sista dag för anbud	17 oktober 2025
Genomgång av anbud	Vecka 43-44
Tecknande av LOI & sekretessavtal	Vecka 45-46
Due diligence	Enligt överenskommelse
Avtalstecknande och tillträde	Enligt överenskommelse

FÖRSÄLJNINGSPROCESS

Spekulanter och potentiella köpare inbjuds att, med utgångspunkt i denna promemoria samt tillhörande bilagor, anmäla sitt intresse för att delta i visning och inkomma med anbud. Dokumentet syftar till att ge en grundläggande förståelse av fastigheten och dess förutsättningar, som underlag för en initial bedömning av ett eventuellt förvärv.

Det åligger dock varje köpare att inför ett bindande beslut om förvärv självständigt bedöma fastighetens skick, potential och de underliggande uppgifterna i materialet.

Vid anbudsgivning ska köparen bland annat utgå från att:

- Försäljningen av fastigheten sker som traditionell fastighetsöverlåtelse och inte genom aktieförsäljning eller bolagspaketering, om inte annat överenskommit.
- Köpeskillingen ska erläggas kontant på tillträdesdagen.
- Inga lån kommer att övertas.
- Inga anställda övertas.
- Köparen kommer beredas möjlighet att noggrant undersöka fastigheten och få tillgång till kompletterande och fördjupande information efter tecknande av sekretessavtal.
- Säljaren kommer i det blivande köpekontraktet att friskriva sig från allt ansvar för faktiska fel och brister,

rättsliga fel, rådighetsfel och andra fel som till exempel ansvar för dolda fel.

- Säljaren kommer i det blivande köpekontraktet att villkora försäljningen med anledning av att fastigheten omfattas av en anteckning i fastighetsregistret om intresseanmälan enligt 2 § lagen (1982:668) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

Detta innebär att försäljningen är hembudspliktig, vilket medför att fastigheten först måste erbjudas till den anmälade bostadsrättsföreningen innan den får överlåtas till annan köpare.

Köpekontraktet kommer därför att innehålla ett uttryckligt villkor om att giltigt hembudsförfarande ska genomföras.

Det noteras att säljaren har fri prövningsrätt och bestämmer slutligen till vem man vill sälja till och till vilket pris. Säljaren behöver inte sälja till den som lagt det högsta budet och säljaren är inte heller bunden att sälja till det pris som angetts. Vid bedömningen av köparens lämplighet är det av vikt för oss som säljare att säkerställa att våra hyresgäster omhändertas på ett korrekt och ansvarsfullt sätt. Detta utgör en central del av vårt uppdrag i försäljningsprocessen och är avgörande för att upprätthålla vår standard för hyresgästernas välbefinnande.

Säljaren förbehåller sig också rätten att ändra försäljningsprocessen eller avbryta försäljningen innan ett köpekontrakt har tecknats av båda parter. I händelse av att säljaren avbryter försäljningsprocessen eller ändrar riktlinjerna svarar respektive part för sina kostnader som uppstått i samband med utvärderingen av fastigheten.

All kommunikation gällande försäljningen och denna presentation skall ställas direkt till nedanstående personer om inte annat överenskommit.

Ansvarig Fastighetsmäklare / Fastighetsekonom

Nicklas Ivarsson

0733-660 330

nicklas@bertwig.se

Fastighetsmäklare / Jur.kand

Hjalmar Bertwig

0722-11 33 00

hjalmar@bertwig.se





MARKNADSINFORMATION

Befolkningen på Gotland uppgår till ca 61 000 invånare varav ca 26 000 bor i Visby.

Efter flera år av stadig tillväxt minskade befolkningen något under 2024. Minskningen beror främst på ett födelseunderskott och lägre nettoinflyttning. Region Gotland har som mål att vända trenden genom riktade insatser för att attrahera nya invånare.

Arbetsmarknaden är fortsatt stark. Gotland har en arbetslöshet på 4,4 % (2024) – bland de lägsta i landet. De dominerande branscherna är vård och omsorg, utbildning, offentlig sektor, handel och byggverksamhet. Region Gotland är den största arbetsgivaren med omkring 6 875 anställda, följt av Svenska Spel, Försvarsmakten, PayEx, Försäkringskassan, Destination Gotland och Cementa AB.

Gotlands kommunikationer med fastlandet är välutvecklade. Destination Gotland trafikerar året runt linjerna Visby–Nynäshamn och Visby–Oskarshamn med moderna färjor (restid ca 3 timmar).

Visby flygplats erbjuder dagliga flyg till Stockholm Arlanda. Under sommaren går även direktflyg till Göteborg.

Utbildningssektorn är betydande, där Campus Gotland – en del av Uppsala universitet – har cirka 6 000 studenter, varav över 2 100 är helårsstudenter.

Bostadsmarknaden på Gotland har efter tidigare prisuppgångar stabiliserats, men efterfrågan är fortsatt hög – särskilt i och omkring Visby. Hyresrätter och småhus är eftertraktade. Samtidigt visar Boverket att det råder brist på hyresbostäder, vilket gör det särskilt svårt för unga och hushåll med svagare ekonomi att ta sig in på marknaden. Handelsetableringar har främst skett i Visbys östra delar, medan efterfrågan på kontor koncentreras till de centrala delarna av Visby.

PRESENTATION

Fastigheten Visby Skalbaggen 1 med en boarea om 6 864 m² ger en unik affärsmöjlighet för dig som söker en intressant och attraktiv fastighetsinvestering med ett bra läge i södra Visby.

De sju huskropparna uppfördes år 1963 med gröna och barnvänliga innergårdar. Kvarteret har ett bra läge i södra Visby med närhet till serviceutbud, grönområden och flera förskolor och grundskolor.

Totalt finns 66 radhuslägenheter uppdelade på sju huskroppar enligt följande:

- 66 st 4 rok om 104 m²

Samtliga lägenheter är uppförda i 2-plan och har uteplatser på båda sidor om lägenheten. På framsidan finns även en förrådsbod.

Mellan huskropparna finns grönområden, lekplats och en fristående tvättstuga.

Utöver lägenheterna finns 16 kallgarage och 47 parkeringsplatser.

Totalt genererar fastigheten en årlig hyresintäkt på 8 419 996 kr.



TEKNISK INFORMATION

TEKNISK INFORMATION

Byggnadsår
1963

Antal byggnader/Våningar
Sju huskroppar om två våningsplan samt oinredd vind.

Grund
Platta på mark

Stomme
Lättbetong

Bjälklag
Trä

Fasad
Puts

Fönster
2-glas med alu-kassett

Takbeklädnad
Tegel

Uppvärmning
Fjärrvärme

Styr- och regleringssystem
Schneider EBO

Ventilation
Frånluftsventilation

Internet
Fiberanslutning

Lås och nyckelsystem
Analogt

Parkering
47 st öppna parkeringsplatser
16 st kallgarage

Gemensamma utrymmen
Fristående tvättstuga

ÅRTAL FÖR STÖRRE RENOVERINGAR

Tak
2012

Stammar
Ej bytt

Fönster
1981

Fasad
1973

Dränering
1963

MYNDIGHETSKRAV

OVK
Utförd

Energideklaration
Utförd: 2019-07-04
Primärenergital: 150-151 kWh/m² år
Energiprestanda: 137 kWh/m² år
Energiklass: E

Radon
Radonmätning utförd år 2014.

Asbest
Asbestlista finns att tillgå.

Skyddsrum
Skyddsrum finns registrerade i det nationella skyddsrumregistret.

INFORMATION FRÅN LANTMÄTERIET & LEGAL INFORMATION

Upplåtelseform
Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Lagfaren ägare
AB Gotlandshem 1/1-del.

Fastighetsarea
Totala area uppgår till 21 307 m².

Bostadsarea
6 864 m²

Angivna areor enligt ovan kommer från säljaren och taxeringsuppgifterna. Uppgifterna kan av olika skäl vara felaktig. Den köpare som anser arean vara av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning.

Servitut
Fastigheten belastas inte av några servitut.

Planer och bestämmelser
SYRSAN, GRÄSHOPPAN N FL, VISBY (Stadsplan)
Aktbeteckning: 0980K-A7/1962
SKALBAGGEN VISBY (Tomtindelning)
Aktbeteckning: 0980K-Y26/1962
VISBY VATTENSKYDDSOMRÅDE
Vattenskyddsområde
Aktbeteckning: 09-B-1506
VISBY-VIBBLE Vattenskyddsområd
Aktbeteckning: 09-B-70:01

Inteckningar
Antal inteckningar: 6 st
Summa: 7 000 000

Taxering
Småhusenhet, grupphusområde enligt 12 kap. 3 § FTL, typkod 230

Beslutsår: 2024

Taxeringsvärde kr: 74 910 000 varav 37 092 000 avser småhusmark och 37 818 000 avser småhusbyggnad.

Anteckningar*
Intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt BRF Skalbaggen Aktbeteckning: D-2025-00314203:1

* Anteckningen avser en intresseanmälan enligt 2 § lagen (1982:668) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt, gjord av bostadsrättsföreningen BRF Sjöljiljan 1. Enligt denna lag ska fastigheten, vid en framtida försäljning, erbjudas föreningen genom hembud innan den kan överlåtas till annan köpare. Hembudet ska göras skriftligen och innehålla väsentligen samma villkor som erbjuds tredje man (jfr 3 §). Föreningen har därefter en frist om fyra månader från hembudet att acceptera förvärvet. En giltig överlåtelse till annan part kan endast ske om föreningen avstår från att utnyttja sin förköpsrätt eller om fristen löpt ut utan accept.



LÄGENHETS- FÖRTECKNING

Fastighetens sex bostadshus innefattar totalt 66 lägenheter enligt nedanstående förteckning.

Storlek	Antal (st)	Boarea (m²)	Total boarea (m²)	Total hyresintäkt (kr/år)*	Hyra per m² (kr/år)*
4 rok	66	104	6 864	8 646 036	1 260
S:a/Snitt	66	104	6 864	8 646 036	1 260

* Avser beräknade hyresintäkter för år 2025 med samtliga lägenheter fullt uthyrda.



DRIFTNETTOKALKYL

Fastighetens driftnetto uppgår till 3 409 615 kr vilket motsvarar 497 kr per m² uthyrningsbar yta.

Intäkter

Intäkterna uppgick år 2024 till totalt 8 419 996 kr vilket motsvarar 1 227 kr per m² uthyrningsbar yta. I hyrorna ingår, värme, vatten och sophämtning. Hyresgästerna svarar själva för el- och fiberabonnemang. Samtliga intäkter är baserade på säljarens faktiska intäkter för år 2024.

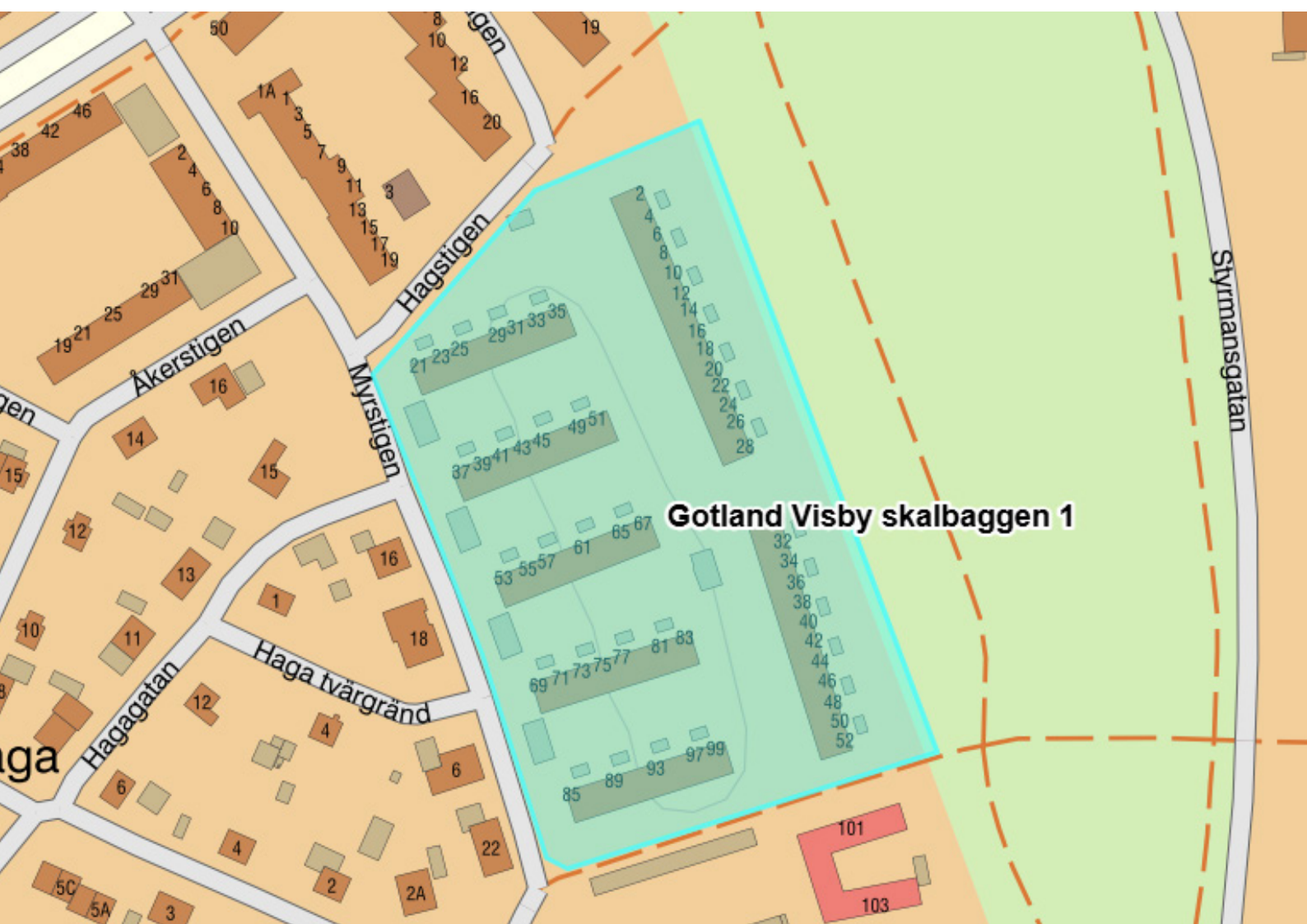
Kostnader

De totala kostnaderna uppgår till 5 010 381 kr. Samtliga kostnader är baserade på säljarens faktiska kostnader för år 2024.

Driftnetto jan-dec 2024	Summa (Kr)	Yta (m ²)	Kr / m ²
Hysesintäkter bostäder	8 183 623	6 864	1 192
Hysesintäkter lokaler	36		0
Hysesintäkter garage och p-pl	177 801	6 864	26
Hysesborfall lokaler	-36		0
Ersättning från hyresgäst	4 681	6 864	1
Huvudintäkter	8 366 105	6 864	1 219
Övriga rörelseintäkter	53 891	6 864	8
Rörelsens Intäkter	8 419 996	6 864	1 227
Fastighetsskötsel	-430 965	6 864	-63
Reparationer	-330 615	6 864	-48
Underhåll	-593 284	6 864	-86
Fastighetsel nätagifter	-36 702	6 864	-5
Fastighetsel förbrukning	-6 983	6 864	-1
Uppvärmning	-1 066 147	6 864	-155
Vatten	-647 027	6 864	-94
Sophämtning	-382 678	6 864	-56
Grovsopor	-84	6 864	0
Verksamhetsavfall	-37 934	6 864	-6
Taxebundna avgifter	-2 177 555	6 864	-317
Försäkring	-75 877	6 864	-11
Fastighetsskatt	-566 454	6 864	-83
FA-kostnader	-835 632	6 864	-122
Kostnader Driftnetto	-5 010 381	6 864	-730
Driftnetto	3 409 615	6 864	497



Kvarteret har ett bra läge i södra Visby med närhet till serviceutbud, flera förskolor och grundskolor.



VIKTIG INFORMATION

Ansvarsfördelning och köparens ansvar att undersöka fastigheterna

Försäljningen av Skalbaggan 1 sker genom traditionell fastighetsöverlåtelse enligt jordabalkens regler. Fastigheten säljs i befintligt skick och det åligger köparen att självständigt bilda sig en uppfattning om fastighetens tekniska, ekonomiska, juridiska och skattemässiga status.

Köparen kommer att ges möjlighet att genomföra en fullständig undersökning av fastigheten. Det omfattar bland annat besiktning av samtliga tillgängliga utrymmen såsom källare, vindar och teknikutrymmen, samt granskning av hyresavtal, servitut och annan dokumentation av betydelse för att fullgöra sin undersökning. Om köparen saknar egen sakkunskap rekommenderas att professionell rådgivare anlitas, såsom teknisk besiktningsman och juridisk expertis.

Information som tillhandahålls av säljaren bör beaktas, men fritar inte köparen från skyldigheten att själv kritiskt värdera materialet och eventuella risker. Eventuella garantier eller friskrivningar kommer att specificeras i köpekontraktet, där säljaren även avser att friskriva sig från ansvar för faktiska fel och brister, rättsliga fel, rådighetsfel och andra fel som till exempel ansvar för dolda fel, om inte annat särskilt avtalas.

Säljarens information och upplysningar

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Däremot

har säljaren ett ansvar att inte agera vilseledande eller svikligt.

Säljaren förväntas redovisa och tillhandahålla information som denne känner till och som rimligen kan antas vara av väsentlig betydelse för köparens beslut.

Det är viktigt att understryka att de uppgifter och svar som säljaren lämnar under processen inte ska betraktas som rättsliga utfästelser eller någon form av garanti. Den information och de svar som tillhandahålls utgör istället underlag för köparens egen analys och bedömning. Det åligger därför varje köpare att, inför ett bindande beslut om förvärv självständigt bedöma och utvärdera fastigheterna, bolaget samt det tillgängliga materialet – inklusive de uppgifter och svar som säljaren lämnat under processen.

Finansiering

Det är viktigt att anbudsgivare i ett tidigt skede säkerställer sina finansieringsmöjligheter inför ett eventuellt förvärv. Anbud som lämnas bör bygga på en tydlig bild av den egna finansieringssituationen.

Om förvärvet avses finansieras helt eller delvis med lån, bör anbudet kompletteras med intyg eller indikativt åtagande från finansiär, alternativt annan dokumentation som styrker anbudsgivarens förmåga att genomföra affären.

Investerings- och kalkylstöd

Ansvarig fastighetsmäklare bistår gärna med framtagning av investeringskalkyl eller

drift- och avkastningsberäkning, baserat på tillgängliga nyckeltal.

Vänligen kontakta ansvarig mäklare vid intresse.

Allmänt om anbudsförfarande

Försäljningen sker genom ett slutet anbudsförfarande, vilket innebär att anbudsgivare inte har insyn i övriga inkomna anbud. Säljaren har fri prövningsrätt och är inte bunden att anta det högsta eller något enskilt anbud.

Säljaren avgör själv om, när och hur ett eventuellt urval eller vidare förhandling ska ske. Processen kan ändras eller avbrytas utan förvarning innan bindande avtal har tecknats.

Alla inkomna anbud behandlas konfidentiellt och vidarebefordras till säljaren av ansvarig fastighetsmäklare. Säljaren står fri att välja köpare utifrån helhetsbedömning – inte enbart pris – och kan även avstå från försäljning.

Ett särskilt anbudsförmulär finns att tillgå för intresserade spekulanter. Kontakta ansvarig fastighetsmäklare för att få ta del av dokumentet.

Fastighetsmäklarens roll och ansvar

Fastighetsmäklaren agerar som opartisk mellanman mellan säljare och spekulanter/köpare. Mäklarens uppdrag är att tillvarata båda parter intressen och tillhandahålla relevant information i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Fastighetsmäklarens uppdrag omfattar inte rådgivning avseende

juridik, skatt eller finansiering. Köpare rekommenderas att anlita egna sakkunniga i dessa frågor.

Sidotjänster

Bertwig Fastighetsförmedling AB är ett fristående mäklar företag utan kopplingar till banker eller försäkringsbolag. Vi får ingen ersättning om vi förmedlar en kontakt till en bank, hantverkare, städfirma etc. Om vi lämnar en rekommendation så gör vi det för att vi tror att det kan hjälpa dig i ditt livs kanske största affär. Den enda ersättningen vi erhåller är vid en förmedlad bostadsannons och övriga tjänster från hemnet.se. Där kan Bertwig Fastighetsförmedling AB erhålla mellan 20-40 % av priset för den köpta tjänsten, exklusive moms.

GDPR

Vi hanterar och lagrar dina personuppgifter i enlighet med gällande lagstiftning. Vi publicerar slutpriser på våra förmedlade objekt på hemnet.se och bilder och information kring våra objekt kan komma att användas i direktreklam och annan marknadsföring efter avslutad försäljning. Besök bertwig.se/cms/gdpr för att ta del av vår policy kring personuppgifter.

Ytterligare information

Du får gärna fråga om saker du undrar över och om fastighetsmäklaren inte har svaret så får du råd om vart du skall vända dig för att få svar.

HEMMA PÅ GOTLAND



FASTIGHETSMÄKLARE

Nicklas Ivarsson

MOBIL

0733-660 330

E-POST

nicklas@bertwig.se

Med full kontroll på alla bitar i bostadsaffären får alla parter en bra och genomgående service från start till mål.

ADRESS Bertwig Fastighetsförmedling AB
Besök: Söderväg 1C
Post: Söderväg 1G
621 58 Visby

TELEFON 0498-21 79 20

E-POST info@bertwig.se
HEMSIDA www.bertwig.se
FACEBOOK [facebook/bertwigfast](https://facebook.com/bertwigfast)
INSTAGRAM @bertwig




Bertwig
FASTIGHETSFÖRMEDLING