

TINGSTÄDE FURBJÄRS 1:11

Mistelvägen 2-56





FASTIGHETSMÄKLARE
Nicklas Ivarsson

MOBIL
0733-660 330

E-POST
nicklas@bertwig.se

Mistelvägen 2-56

Utgångspris: 12 000 000 kr

Investeringsmöjlighet i Tingstäde – Hyresfastighet med 28 radhuslägenheter

Nu finns möjligheten att förvärva en mycket attraktiv hyresfastighet med bra läge i Tingstäde. Fastigheten är belägen på Mistelvägen – ett lugnt och omtyckt bostadsområde med närhet till vacker natur och goda kommunikationer.

Radhusområdet uppfördes år 1981 i ett lugnt och barnvänligt område. Kvarteret har ett bra läge nära busshållplats mot Visby respektive Fårösund. Förskola och grundskola för årskurs 1-6 finns i Stenkyrka ca 10 minuter bort.

I Tingstäde finns restauranger, vandrarhem, museum samt insjön Tingstäde träsk med sandstrand och bad.

Ekonomiska nyckeltal

Hyresintäkter totalt	2 373 758 kr/år
Hyresintäkt per m ²	1 309 kr/år
Uthyrningsbar yta (BOA och LOA)	1 813 m ²
Driftnetto	464 679 kr/år
Driftnetto per m ²	256 kr/år
Avkastning	3,87 %

BAKGRUND & INFORMATION

AB Gotlandshem, säljaren, äger och förvaltar fastigheten Tingstäde Furbjärs 1:11 med adresserna Mistelvägen 2-56, 624 44 Tingstäde.

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.

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 kommer ske genom paketering och överlåtelse av aktier i ett fastighetsägande bolag om inte annat överenskommit.
- Säljaren åtar sig att låta upprätta och bekosta nödvändiga överlåtelsehandlingar och övriga kostnader hänförliga till paketeringen.
- 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 aktieöverlåtelseavtalet att friskriva sig från allt ansvar för faktiska fel och brister,

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

Det noteras att säljaren har fri provningsrätt 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 aktieöverlåtelseavtal 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 överenskommits.

Ansvarig Fastighetsmäklare / Fastighetsekonom

Nicklas Ivarsson

0733-660 330, nicklas@bertwig.se

Fastighetsmäklare / Jur.kand

Hjalmar Bertwig

0722-11 33 00, hjalmar@bertwig.se



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



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

Nu finns möjligheten att förvärva en mycket attraktiv hyresfastighet med bra läge i Tingstäde. Fastigheten är belägen på Mistelvägen – ett lugnt och omtyckt bostadsområde med närhet till vacker natur och goda kommunikationer.

Radhusområdet uppfördes år 1981 i ett lugnt och barnvänligt område. Kvarteret har ett bra läge nära busshållplats mot Visby respektive Fårösund. Förskola och grundskola för årskurs 1-6 finns i Stenkyrka ca 10 minuter bort. I Tingstäde finns restauranger, vandrarhem, museum samt insjön Tingstäde träsk med sandstrand och bad.

Totalt finns 28 radhuslägenheter och 2 lokaler uppdelade på sex huskroppar som är fördelade enligt följande:

- 3 st 1 rok om 52 m²
- 1 st 2 rks om 65,6 m²
- 18 st 2 rok om 52-65,6 m²
- 5 st 3 rok om 72,4 m²
- 1 st 4 rok om 81,5 m²
- 2 st lokaler om 16 respektive 19 m²

Total boarea: 1 778 m²

Total lokalarea: 35 m²

Samtliga lägenheter är uppförda i 1-plan och har egna uteplatser. Mellan huskropparna finns öppna grönområden, lekplats och en fristående tvättstuga.

Utöver lägenheterna finns 20 öppna parkeringsplatser, 3 besöksplatser och 16 carportplatser.

Totalt genererar fastigheten en årlig hyresintäkt på 2 373 758 kr.



TEKNISK INFORMATION

TEKNISK INFORMATION

Byggnadsår

1981

Antal byggnader/Våningar

Sex huskroppar om ett våningsplan.

Grund

Platta på mark

Stomme

Trä/Siporex

Bjälklag

K-balk

Fasad

Stående träpanel

Fönster

3-glas, aluminiumram

Takbeklädnad

Betongpannor

Uppvärmning

Pelletspanna (Ny panna och styrsystem installeras augusti/september 2025)

Styr- och regleringssystem

Schneider EBO, Pelletspanna kopplat mot äldre system

Ventilation

Frånluftsventilation

Internet

Fiberanslutning

Lås och nyckelsystem

Analogt

Parkering

20 öppna parkeringsplatser

3 besöksplatser

16 carportplatser

Gemensamma utrymmen

Fristående tvättstuga

ÅRTAL FÖR STÖRRE RENOVERINGAR

Tak

1981

Stammar

1981

Fönster

2016

Fasad

1981

Dränering

1981

MYNDIGHETSKRAV

OVK

Utförd

Energideklaration

Utförd: 2019-06-10

Energiprestanda: 101 kWh/m² år

Primär energital: 114 kWh/m² år

Energiklass: D

Radon

Radonmätning utförd år 2015.

Asbest

Asbestlista finns att tillgå.

INFORMATION FRÅN LANTMÄTERIET & LEGAL INFORMATION

Upplåtelseform

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Lagfaren ägare

AB Gotlandshem 1/1-del.

Fastighetsarea

Totala area uppgår till 23 737 m²

Bostadsarea

1 778 m²

Lokalarea

35 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

Last: Avtalsservitut Råvattenledning, 09-IM1-81/9328.1

Last: Avtalsservitut Vattenledning, D201900314541:1.1

Last: Officialservitut Koaxialkabel telekabel väg, 09-TIN-240.1

Planer och bestämmelser

Byggnadsplan Furbjäs 1:6 m m

Aktbeteckning: 09-TIN-241

Inteckningar

Antal inteckningar: 3 st

Summa: 5 622 000 kr

Taxering

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

Beslutsår: 2024

Taxeringsvärde kr: 14 931 000 varav 5 404 000 avser småhusmark och 9 527 000 avser småhusbyggnad.

Prickmark och planförhållanden

Enligt gällande detaljplan omfattas delar av fastigheten av prickmark (mark med byggnadsförbud). Två av radhuslängorna är till viss del belägna på denna prickmarkerade mark, främst med delar av gavlarna. Därutöver är ett flertal carportar placerade helt eller delvis på prickmark.



LÄGENHETS- OCH LOKALFÖRTECKNING

Fastighetens sex bostadshus innefattar totalt 28 lägenheter och 2 lokaler enligt nedanstående förteckning.

Storlek	Antal (st)	Boarea (m ²)	Total boarea (m ²)	Total hyresintäkt (kr/år)*	Hyra per m ² (kr/år)*
1 rok	3	52	156	213 420	1 368
2 rks	1	65,6	65,6	89 895	1 370
2 rok	18	52-65,6	1 112,8	1 515 017	1 361
3 rok	5	72,4	362	493 818	1 364
4 rok	1	81,5	81,5	107 547	1 320
S:a/Snitt	28	63	1 777,9	2 419 701	1 361

Storlek	Ändamål	Lokalarea (m ²)	Total hyresintäkt (kr/år)*	Hyra per m ² (kr/år)*
1	Lokal	16	13 608	851
1	Pannrum	19	5 491	289
S:a/Snitt		35	19 099	546

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



DRIFTNETTOKALKYL

Fastighetens driftnetto uppgår till 464 679 kr vilket motsvarar 256 kr per m² uthyrningsbar yta.

Intäkter

Intäkterna uppgick år 2024 till totalt 2 373 758 kr vilket motsvarar 1 309 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 1 909 079 kr. Samtliga kostnader är baserade på säljarens faktiska kostnader för år 2024.

Driftnetto jan-dec 2024	Summa (kr)	Yta (m²)	Kr/m²
Hyresintäkter bostäder	2 271 231	1 778	1 277
Hyresintäkter lokaler	32 058	35	916
Hyresintäkter garage och p-pl	68 290	1 813	38
Hyresbortfall bostäder, uthyrn	0	1 778	0
Hyresbortfall lokaler	750	35	21
Hyresbortfall garage och p-pl	-4 634	1 813	-3
Hyresbortfall P-plats, ej uthy	-3 726	1 813	-2
Ersättning från hyresgäst	-4 258	1 813	-2
Huvudintäkter	2 359 711	1 813	1 302
Övriga rörelseintäkter	14 047	1 813	8
Rörelsens Intäkter	2 373 758	1 813	1 309
Fastighetsskötsel	-163 134	1 813	-90
Reparationer	-97 474	1 813	-54
Underhåll	-23 560	1 813	-13
Fastighetsel nätagifter	-166 187	1 813	-92
Fastighetsel förbrukning	-62 684	1 813	-35
Uppvärmning	-771 870	1 813	-426
Vatten och avlopp	-187 922	1 813	-104
Sophämtning	-92 602	1 813	-51
Verksamhetsavfall	-478	1 813	0
Taxebundna avgifter	-1 281 743	1 813	-707
Försäkring	-15 950	1 813	-9
Fastighetsskatt	-106 513	1 813	-59
FA-kostnader	-220 705	1 813	-122
Kostnader Driftnetto	-1 909 079	1 813	-1 053
Driftnetto	464 679	1 813	256



Fastigheten är belägen på Mistelvägen – ett lugnt och omttyckt bostadsområde med närhet till vacker natur och goda kommunikationer.



VIKTIG INFORMATION

Ansvarsfördelning och köparens ansvar att undersöka fastigheterna

Eftersom överlåtelsen sker genom försäljning av aktier i det fastighetsägande bolaget omfattas transaktionen inte av jordabalkens regler, utan regleras av villkoren i det kommande aktieöverlåtelseavtalet samt av allmänna civilrättsliga principer. Fastigheterna och bolaget överläts i befintligt skick, och det åligger köparen att inom ramen för en sedvanlig due diligence-process själv bilda sig en uppfattning om fastigheternas tekniska, ekonomiska, legala och skattemässiga status.

Köparen kommer ges möjlighet att genomföra en omfattande granskning av såväl fastigheten som bolaget. Det innefattar bland annat undersökning av tillgängliga utrymmen såsom källare, vindar och teknikutrymmen, samt genomgång av hyresavtal, bolagsdokumentation och andra relevanta dokument 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 aktieöverlåtelseavtalet, där säljaren 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

Vid en aktieöverlåtelse föreligger ingen generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens due diligence-ansvar. 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 anbudsfordarande

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 anbudsformulär 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.

Vid denna transaktion förmedlas aktier i ett fastighetsägande bolag. Transaktionen omfattas därmed inte av jordabalkens regler, utan regleras av aktieöverlåtelseavtal och civilrättsliga principer.

Fastighetsmäklarens uppdrag omfattar inte rådgivning avseende juridik, skatt eller finansiering. Köpare rekommenderas att anlita egna sakkunniga i dessa frågor. Fastighetsmäklarens uppdrag omfattar inte heller avtalsskrivning eller paketering vilket istället ombesörjs av säljaren.

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.com/bertwigfast
INSTAGRAM [@bertwig](https://instagram.com/bertwig)

