

VISBY AKACIAN 1 & 2

Gutevägen 19A-27B





FASTIGHETSMÄKLARE
Nicklas Ivarsson

MOBIL
0733-660 330

E-POST
nicklas@bertwig.se

Gutevägen 19A-27B

Riktpris: 50 000 000 kr

Unik affärsmöjlighet i Visby – Två hyres- fastigheter med centralt läge

Fastigheter i Visby med attraktivt läge intill Tallunden och vackra Hällarna.

Fastighetens totala uthyrningsbara yta uppgår till 3 169 m², fördelat på 49 st lägenheter och 3 st lokaler, vilket skapar ett bra och stabilt kassaflöde.

Utöver detta finns varmgarage, parkering och förråd som hyrs ut separat.

Ekonomiska nyckeltal

Hyresintäkter totalt	3 943 277 kr/år
Hyresintäkt per m ²	1 244 kr/år
Uthyrningsbar yta (BOA + LOA)	3 169 m ²
Driftnetto	1 187 271 kr/år
Driftnetto per m ²	375 kr/år
Avkastning	2,5 %

BAKGRUND & INFORMATION

AB Gotlandshem, säljaren, äger och förvaltar fastigheterna Gotland Visby Akacian 1 och 2 med adress Gutevägen 19A-27B, 621 46 Visby.

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

I denna promemoria presenteras fastigheterna 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 fastigheterna och tjäna som underlag för mottagaren att på basis av innehållet lämna anbud på fastigheterna.

Fastigheterna är uthyrda 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 fastigheterna 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 fastigheternas skick, potential och de underliggande uppgifterna i materialet.

Vid anbudsgivning ska köparen bland annat utgå från att:

- Försäljningen av fastigheterna 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 fastigheterna 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 fastigheterna.

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

Dessa två fastigheter, Visby Akacian 1 och 2, med 49 lägenheter fördelat på 2 942 m² ger en unik affärsmöjlighet för dig som söker en intressant och attraktiv fastighetsinvestering med centralt läge i Visby.

De fem huskropparna uppfördes år 1944 intill den natursköna parken Tallunden. Kvarteret har ett bra läge i södra Visby med närhet till serviceutbud, naturområdet Hällarna ovanför hamnen, flera förskolor, grundskolor, gymnasium och centrala Visby.

Totalt finns 49 st hyreslägenheter, 2 st samlingslokaler samt 1 st kontor uppdelade på fem huskroppar enligt följande fördelning:

- 5 st 1 rok om 33-38,5 m²
- 8 st 1 rok om 37,8-42,2 m²
- 10 st 2 rok om 52-54 m²
- 21 st 3 rok om 68 m²
- 2 st 4 rok om 84 m²
- 3 st 5 rok om 106 m²
- 2 st samlingslokaler om 62-71 m²
- 1 st kontor om 94 m²

De flesta bostäderna är utrustade med balkong och det finns förråd i källare, på vind eller i bostaden. Vissa av förråden är separata hyresobjekt.

Tvättstuga finns i källare och det finns även 2 parkeringar och 10 varmgarage inom fastigheten. Innergårdarna är mycket trevliga och i direkt anslutning finns den fina parken Tallunden med bland annat lekplats och utegym.

Totalt genererar fastigheterna en årlig hyresintäkt på 3 943 277 kr.

Husens bottenvåningar/källare skulle kanske kunna erbjuda möjlighet till förädling och utveckling med ytterligare ett par lägenheter eller lokaler mot Gutevägen. Sedvanlig process med bygglov erfordras dock och inga garantier kan lämnas av säljaren.



TEKNISK INFORMATION

TEKNISK INFORMATION

Byggnadsår
1944

Antal byggnader/Våningar
Fem huskroppar om två våningsplan samt inredd vind och källare.

Grund
Källare

Stomme
Tegel

Bjälklag
Betong

Fasad
Puts

Fönster
Trä, 2-glas

Takbeklädnad
Tegel

Uppvärmning
Fjärrvärme

Styr- och regleringssystem
Schneider EBO

Ventilation
Frånluftsventilation

Internet
Fiberanslutning

Lås och nyckelsystem
Analogt

Parkering
34 st öppna parkeringsplatser varav 32 st ligger på angränsande fastighet mot arrendeavtal
10 st varmgarage
Arrendeavtalet för parkeringsplatserna på den angränsande fastigheten kan inte överlåtas till en ny ägare. Ett nytt avtal behöver förhandlas och skrivas

mellan den nya ägaren och Region Gotland. Alternativt så behöver en fastighetsreglering ske av marken. AB Gotlandshem är inte medverkande i processen ovan.
Region Gotland bedömer, oktober 2025, att parkeringsplatsen uppskattningsvis kommer kosta 2,5 Mkr. Ett arrende uppskattningsvis 100 000 kr/år.

Gemensamma utrymmen
Tvättstugor, samlingslokal

ÅRTAL FÖR STÖRRE RENOVERINGAR

Tak
1971

Stammar
Original

Fönster
Blandat, vissa så sent som 2019

Fasad
1971

Dränering
1971

MYNDIGHETSKRAV

OVK
Utförd

Energideklaration
Utförd: 2019-03-20
Primärenergital: 174 kWh/m² år
Energiprestanda: 154 kWh/m² år
Energiklass: F

Radon
Radonmätning utförd år 2014 och 2015.

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 7 031 m² varav 1 449 m² avser Visby Akacian 1 och 5 582 m² avser Visby Akacian 2.

Bostadsarea
2 942 m²

Lokalarea
227 m²
Avviker från taxerad area om 596 m².

A-temparea
4 759 m² varav 1 063 m² avser Akacian 1 och 3 696 m² avser Akacian 2

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.

Taxering
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321

Beslutsår: 2022

Taxeringsvärde kr: 30 253 000 varav 1 295 000 avser hyreshus lokal, 20 144 000 avser hyreshus bostad och 8 814 000 avser hyreshus bostadsmark.

Servitut
Fastigheten belastas inte av några servitut.

Planer och bestämmelser
Stadsplan Akacian, Visby
Aktbeteckning: 0980/K-A3/1949
Visby Vattenskyddsområde
Aktbeteckning 09-B-1506
Visby-Vibble Vattenskyddsområde
Aktbeteckning 09-B-70:01

Inteckningar
Visby Akacian 1
Antal inteckningar: 2 st
Summa: 611 000

Visby Akacian 2
Antal inteckningar: 3 st
Summa: 1 056 770



LÄGENHETS- & LOKALFÖRTECKNING

Fastigheternas fem bostadshus innefattar totalt 49 lägenheter och 3 lokaler enligt nedanstående förteckningar.

Storlek	Antal (st)	Boarea (m²)	Total boarea (m²)	Total hyresintäkt (kr/år)*	Hyra per m² (kr/år)*
1 rokv	5	33-38,5	176	224 628	1 276
1 rok	8	37,8-42,2	320	437 352	1 367
2 rok	10	52-54	532	703 908	1 323
3 rok	21	68	1 428	1 879 776	1 316
4 rok	2	84	168	203 136	1 209
5 rok	3	106	318	361 872	1 138
S:a/Snitt	49	60	2 942	3 810 672	1 295

Antal (st)	Ändamål	Lokalarea (m²)	Total hyresintäkt (kr/år)*	Hyra per m² (kr/år)*
3	Kontor / Samlingslokal	62-94	190 092	837
S:a/Snitt		227	190 092	837

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



DRIFTNETTOKALKYL

Fastighetens driftnetto uppgår till 1 187 271 kr vilket motsvarar 375 kr per m² uthyrningsbar yta.

Intäkter

Intäkterna uppgick år 2024 till totalt 3 943 277 kr varav 3 622 426 kr utgör hyresintäkter för bostäder. Detta motsvarar 1 231 kr per m² uthyrningsbar bostadsyta. 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 2 756 006 kr. Samtliga kostnader är baserade på säljarens faktiska kostnader för år 2024.

Driftnetto jan-dec 2024	Visby Akacian 1	Visby Akacian 2	Summa (Kr)	Yta (m ²)	Kr / m ²
Hyresintäkter bostäder	755 003	2 867 423	3 622 426	2 942	1 231
Hyresintäkter lokaler	59 937	171 525	231 462	227	1 020
Hyresintäkter garage och p-pl	61 158	69 384	130 542		
Hyresbortfall bostäder, uthyrn	-9 418	-703	-10 121	2 942	-3
Hyresbortfall lokaler	-52 617	-19 146	-71 763	227	-316
Hyresbortfall garage och p-pl	-1 205		-1 205	3 169	0
Ersättning från hyresgäst	3 361	12 470	15 831	3 169	5
Huvudintäkter	816 219	3 100 953	3 917 172	3 169	1 236
Övriga rörelseintäkter	5 720	20 385	26 105	3 169	8
Rörelsens Intäkter	821 939	3 121 338	3 943 277	3 169	1 244
Fastighetsskötsel	-76 596	-278 052	-354 648	3 169	-112
Reparationer	-192 720	-171 014	-363 734	3 169	-115
Underhåll	-57 404	-34 283	-91 687	3 169	-29
Fastighetsel nätagifter	-14 817	-75 547	-90 364	3 169	-29
Fastighetsel förbrukning	-2 885	-17 581	-20 466	3 169	-6
Uppvärmning	-186 872	-662 545	-849 417	3 169	-268
Vatten/avlopp	-68 755	-266 173	-334 928	3 169	-106
Sophämtning	-53 514	-86 892	-140 406	3 169	-44
Grovsopor	-9	-32	-41	3 169	0
Verksamhetsavfall	-1 618	-5 106	-6 724	3 169	-2
Taxebundna avgifter	-328 470	-1 113 876	-1 442 346	3 169	-455
Försäkring	-6 122	-21 559	-27 681	3 169	-9
Fastighetsskatt	-21 499	-68 614	-90 113	3 169	-28
FA-kostnader		-385 798	-385 798	3 169	-122
Kostnader Driftnetto	-682 810	-2 073 196	-2 756 006	3 169	-870
Driftnetto	139 129	1 048 142	1 187 271	3 169	375



Fastigheter i Visby med attraktivt läge intill Tallunden och vackra Hällarna.



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 överlåts 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 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 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 mäklarföretag 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)

