

# Objektsbeskrivning

## Bergsgatan 25, Monbijougatan 7, Monbijougatan 9



*Gedigen hyresfastighet med fyrtio lägenheter på bra läge och med ytterligare potential att öka hyresintäkterna.*

<b>Pris</b>	83 000 000 kr
<b>Hyresintäkter</b>	5 082 132 kr/år
<b>Objekttyp</b>	Bostadsfastighet
<b>Areal</b>	1 687 m <sup>2</sup>
<b>Fastighetsbeteckning</b>	Malmö Beckasinen 9
<b>Möjligt tillträdesdatum</b>	Efter överenskommelse

### ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

**Beskrivning** HYRESFASTIGHET

AT01250

Sida 1 av 11

Fastigheten är uppförd 1962 och består av två välplanerade flerfamiljshus, det ena i sex plan (hiss finns) med källare och det andra i fyra plan (ej hiss). Byggnaderna rymmer totalt fyrtio lägenheter och tre lokaler och är disponerad över totalt tre trapphus, Boendemiljön är överskådlig och trivsamt. Total boarea om 2 676 kvm respektive 787 kvm lokalyta.

Fördelning lägenheter;

10st 4:or,

12st 3:or,

10st 2:or och

5st 1:or samt ytterligare 3 lägenheter som ändrats om från lokaler till lägenheter.

Källaren innehåller bl a lägenhetsförråd, tvättstugor samt pannrum med fjärrvärmepanna.

Trevlig innergård med gräsytor och uteplats.

#### FASTIGHETSBESKRIVNING

Stommen är uppförd i betong med källare under hela huset. Fasaden är klädd i tegel och yttertak belagt med koppar. Fönstren är till större delen utbytta (2-glas) och flera av byggnadens plåtdetaljer är utförda i koppar, vilket bidrar till ett gediget och tidstypiskt uttryck. Balkongerna utåt gatan är nyligen renoverade.

Uppvärmningen sker via en energieffektiv fjärrvärmeanläggning med nya cirkulationspumpar som distribuerar värme genom ett vattenburet radiatorsystem.

I byggnaden finns även ett knappt tjugotal garageplatser i källaren kompletterat med ytterligare parkeringsmöjligheter utanför en av lokalerna.

Trivsamt utemiljö på innergården.

#### PLANLÖSNING

Lägenheterna är välskötta och präglas av tidstypiska planlösningar med god funktion och trivsamt rumsdimension. Av de fyrtio lägenheterna har ca trettio renoverats de senaste två åren.

I källarplanet finns praktiska gemensamhetsutrymmen såsom lägenhetsförråd, tvättstugor och pannrum.

#### RENOVERINGAR - UTFÖRT UNDERHÅLL

Generellt löpande underhåll

Övervägande del av fönstren är utbytta

Balkongerna utåt gatan är renoverade och målade 2025

Nya maskiner i tvättstugorna

Godkänd OVK 2026

#### Adress

Bergsgatan 25, Monbijougatan 7, Monbijougatan 9, 211 54 Malmö

---

<b>Tomt</b>	1 687 m <sup>2</sup> , friköpt
<b>Uteplats</b>	Trevlig skyddad innergård
<b>Bilplats</b>	Garageplatser i källarplan samt ytterligare några uppställningsplatser utomhus
<b>Bruksarea</b>	Totalt 3 463 m <sup>2</sup> , fördelat på: Bostäder ..... 2 676 m <sup>2</sup> Garage ..... Lokaler ..... 787 m <sup>2</sup>
<b>Areakälla</b>	Enligt taxering
<b>Planbestämmelser</b>	Tomtindelning (1962-01-12) Stadsplan (1958-02-07)
<b>Pantbrev</b>	19 st, totalt 8 630 000 kr

---

#### NYCKELTAL OCH EKONOMI

---

Säljarens prisförslag	83 000 000 kr	Taxeringsvärde	63 155 000 kr
Bruttointäkter	5 082 132 kr	Driftskostnader	-1 200 000 kr
Fastighetsavgift	-246 550 kr	Driftnetto	3 635 582 kr
Avkastningskrav	5 %	Direktavkastning eget kapital	4,38 %
Avkastningsvärde	72 711 640 kr	Pris/Taxeringsvärde (K/T)	1,31
Pris/m <sup>2</sup> Bruksarea (K/BRA)	23 968 kr		

**Pantbrev** 19 st, totalt 8 630 000 kr. Kostnad för nya pantbrev och lagfart tillkommer.

---

#### OM FÖRSÄLJNINGEN

---

##### INSTRUKTION OM FÖRSÄLJNING

##### FÖRUTSÄTTNINGAR

Försäljningsprospektet grundar sig på information som erhållits från säljaren samt från andra källor. Ingen garanti lämnas avseende innehållets riktighet. Säljaren samt Nordiska Fastigheter AB friskriver sig uttryckligen från allt ansvar, eventuella fel eller ofullständigheter i prospektet eller i annan information, muntlig eller skriftlig, som tillhandahålls intressent till fastigheten.

Köpare av fastigheter har en långtgående undersökningsplikt. Spekulanter uppmanas därför att inför ett eventuellt förvärv noggrant utföra sin undersökningsplikt avseende fastighetens skick och övriga frågor som är av vikt för spekulanten.

Mottagare av prospektet förbinder sig att endast använda den för detta ändamål och inte kopiera eller delge den till andra utan skriftligt tillstånd.

Säljaren förbehåller sig rätten att avböja bud, avsluta pågående förhandlings- eller försäljningsprocess eller ändra ovan angivna riktlinjer utan att ange skäl för detta.

---

## FÖRSÄLJNINGSPROCESSEN

Potentiella köpare inbjuds härmed, på basis av detta prospekt, att lämna indikativa bud på fastigheten.

Inga finansieringsvillkor medges. Köparen står för egna förvärvskostnader.

10 % av fastighetsvärdet erlägges i form av handpenning på dagen för tecknande av köpekontrakt. Resterande del av köpeskillingen erläggs på tillträdesdagen.

Fastigheten överlåtes i befintligt skick och ägaren kommer att friskriva sig från allt ansvar för faktiska fel och brister, rättsliga fel, rådighetsfel och andra fel som ansvar för s k dolda fel. Spekulanter skall tillsammans med bud även lämna en kortfattad beskrivning av spekulant samt redogöra för tänkt finansieringsstruktur. Finansieras köpet med egna medel behöver du förbereda ett underlag där det framgår vart pengarna kommer från. Möjlig tillträdesdag skall anges.

Spekulanter kommer ges tillfälle att genomföra en teknisk undersökning av fastigheten.

### Tidplan

Visning av fastigheten enligt överenskommelse.

---

## TAXERING

<b>Typkod</b>	321, Hyreshusenhet, bostäder och lokaler
<b>Taxeringsår</b>	2025
<b>Taxeringsvärde</b>	Totalt 63 155 000 kr, fördelat på bostadsmark 24 000 000 kr, bostäder 31 000 000 kr, lokaler 5 400 000 kr, lokalmark 2 755 000 kr

---

## BYGGNADER

### 1. Bergsgatan

<b>Beskrivning</b>	Byggnad uppförd i sex plan med hiss
<b>Byggnadstyp</b>	Flerfamiljs
<b>Byggår</b>	1962
<b>Fasad</b>	Tegel
<b>Stomme</b>	Murad
<b>Grundläggning</b>	Källare
<b>Fönster</b>	2-glas
<b>Tak</b>	Koppar
<b>Utvändigt plåtarbete</b>	Koppar

<b>Uppvärmning</b>	Fjärrvärme
<b>Våning/hiss</b>	Antal våningar: 6. Hiss finns.
<b>Vatten &amp; avlopp</b>	Kommunala system

## 2. Monbijougatan

<b>Beskrivning</b>	Byggnad uppförd i fyra plan utan hiss
<b>Byggnadstyp</b>	Flerfamiljs
<b>Byggår</b>	1962
<b>Fasad</b>	Tegel
<b>Stomme</b>	Murad
<b>Grundläggning</b>	Källare
<b>Fönster</b>	2-glas
<b>Uppvärmning</b>	Fjärrvärme
<b>Våning/hiss</b>	Antal våningar: 4. Hiss saknas.
<b>Vatten &amp; avlopp</b>	Kommunala system

### DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning	1 200 000	Fastighetsel	Vatten/avlopp
Renhållning		Samfällighet/GA	Vägavgift/snö
Sotning		Försäkring	Tv-anläggning
Förvaltning		Fastighetsskötsel	Periodiskt underhåll
Löpande underhåll		Övrigt	
			<b>Summa årskostnad 1 200 000</b>

*Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift/skatt 246 550 kr.*

<b>Kommentar</b>	OBS! Endast uppskattad uppgift
<b>Momsregistrerad</b>	Nej

### OMGIVNING

**Allmänt om området** Möllan är mer än bara en stadsdel i Malmö – här möts människor och kulturer i en underbar mix. På Möllan finns en känsla som nästan går att ta på; det bubblar av vilja att utveckla stadsdelen och varje hörn bjuder på något unikt.

Området ligger strategiskt i Malmö – nära city, med en egen prägel och bra

---

kommunikationer. Stadsdelen attraherar många, både som boendemiljö, och kvarter som man vill besöka. Torghandel, restauranger, klubbar och butiker på en relativt liten yta ger stor rörelse.

---

## KONTAKT

---

För mer information kontakta:



**Ansvarig mäklare**  
Andreas Thomason  
0705-750 751

[andreas@nordiska.info](mailto:andreas@nordiska.info)



AT01250

Sida 7 av 11





AT01250

Sida 9 av 11



AT01250

Sida 10 av 11

