



Inom Vallgraven 21:2

GÖTEBORG - CITY





Fastigheten Inom Vallgraven 21:2

Ett riktigt CBD läge för kontor och ett av innerstadens bästa shoppingstråk



Niklas Wählich
0761-91 95 89
niklas.wahlisch@kommersiellafastigheter.se



Ulf Teodorsson
070-848 12 15
ulf.teodorsson@kommersiellafastigheter.se



Scanna QR-koden
för att komma till det
digitala IM:et





Index

Kontaktpersoner	02
Förord och villkor	06
Sammanfattning	08
Investeringsaspekter	10
Läge	12
Transaktionsstruktur	14
Finansiell information	16
Hyresgäsförteckning	17

Fastigheten

Fastighetsbeskrivning	18
Teknisk beskrivning	20
Fastighetsdata	22
Bilder	24
Ritningar	28

Marknad

Göteborg	30
----------	----

Förord & villkor

AB Vikudden Förvaltning, org.nr 559041-7514 samt Hernhultaren 1802 AB, orgnr 556881-7109 ("Säljarna") har för avsikt att avyttra Fastigheten Inom Vallgraven 21:2 ("Fastigheten") genom överlåtelse av samtliga aktier i Korsgatan 22 Förvaltning AB, org.nr 559042-3272 innehållande Fastigheten.

Säljaren har givit Kommersiella Fastigheter och ansvarig transaktionsrådgivare uppdraget att förmedla Fastigheten/Bolaget. Denna presentation har sammanställts av Kommersiella Fastigheter och skall tjäna som underlag för vidare diskussion avseende ett eventuellt förvärv av Fastigheten/Bolaget. Materialet tillhör Säljaren och Kommersiella Fastigheter.

SYFTE

Presentationens syfte är att presentera Fastigheten/Bolaget för potentiella köpare och tjäna som underlag att utifrån innehållet i försäljningsprospektet lämna ett indikativt bud på Fastigheterna/Bolagen. Intressenter inbjuds härmed att mot denna bakgrund lämna indikativa bud för förvärv av var och en av Fastigheten/Bolaget. Indikativa bud skall avse underliggande fastighetsvärde och med vidare förutsättningen att;

- driftsavtal och liknande avtal är tecknade med sedvanliga och marknadsmässiga villkor
- förvärvet av Fastigheten/Bolaget sker utan övertagande av befintliga lån.

Indikativa bud lämnas skriftligen via epost till kontaktperson nedan. De indikativa buden kommer sedan att ligga till grund för slutförhandlingar med den eller de budgivare som lämnar det för Säljaren mest fördelaktiga budet. Budgivare kommer i samband med slutförhandling att få ta del av mer detaljerad information om Fastigheten/Bolaget.

FÖRSÄLJNINGSPROCESSEN

Försäljningsprocessen avser genomföras enligt följande:

- Indikativa bud
- Visning efter överenskommelse
- Slutförhandling
- Utkast till köpehandling
- Due Diligence
- Avtal
- Tillträde

De uppgifter om Fastigheten/Bolaget som lämnats i denna presentation är hämtade från källor som bedöms vara tillförlitliga. Kommersiella Fastigheter och dess rådgivare har ej granskat erhållen information och kan därför ej ta ansvar för dess riktighet eller fullständighet. Informationen i prospektet bör kontrolleras i samråd med säljaren innan bindande köpehandling undertecknas.

Säljaren svarar endast för sådana garantier som uttryckligen lämnas i den köpehandling som tecknas med slutgiltig köpare. I övrigt kommer Säljaren att friskrivs från ansvar för alla fel och brister i Fastigheterna. Intressenter uppmanas och uppmanas att fullgöra sin undersökningsplikt.

Säljaren förbehåller sig rätten att när som helst, utan förklaring, avbryta diskussioner eller ändra försäljningsprocessen angående försäljningen av Fastigheterna/Bolagen. Ägaren förbehåller sig även fri prövningsrätt.

Innehållet i presentationen är strikt konfidentiellt och får endast användas i enlighet med gjord överenskommelse med Kommersiella Fastigheter. Varje form av mångfaldigande av innehållet i denna presentation, helt eller delvis, utan medgivande av Kommersiella Fastigheter är ej tillåtet.

Indikativa bud lämnas snarast via e-post till:
niklas.wahlisch@kommersiellafastigheter.se eller
ulf.teodorsson@kommersiellafastigheter.se

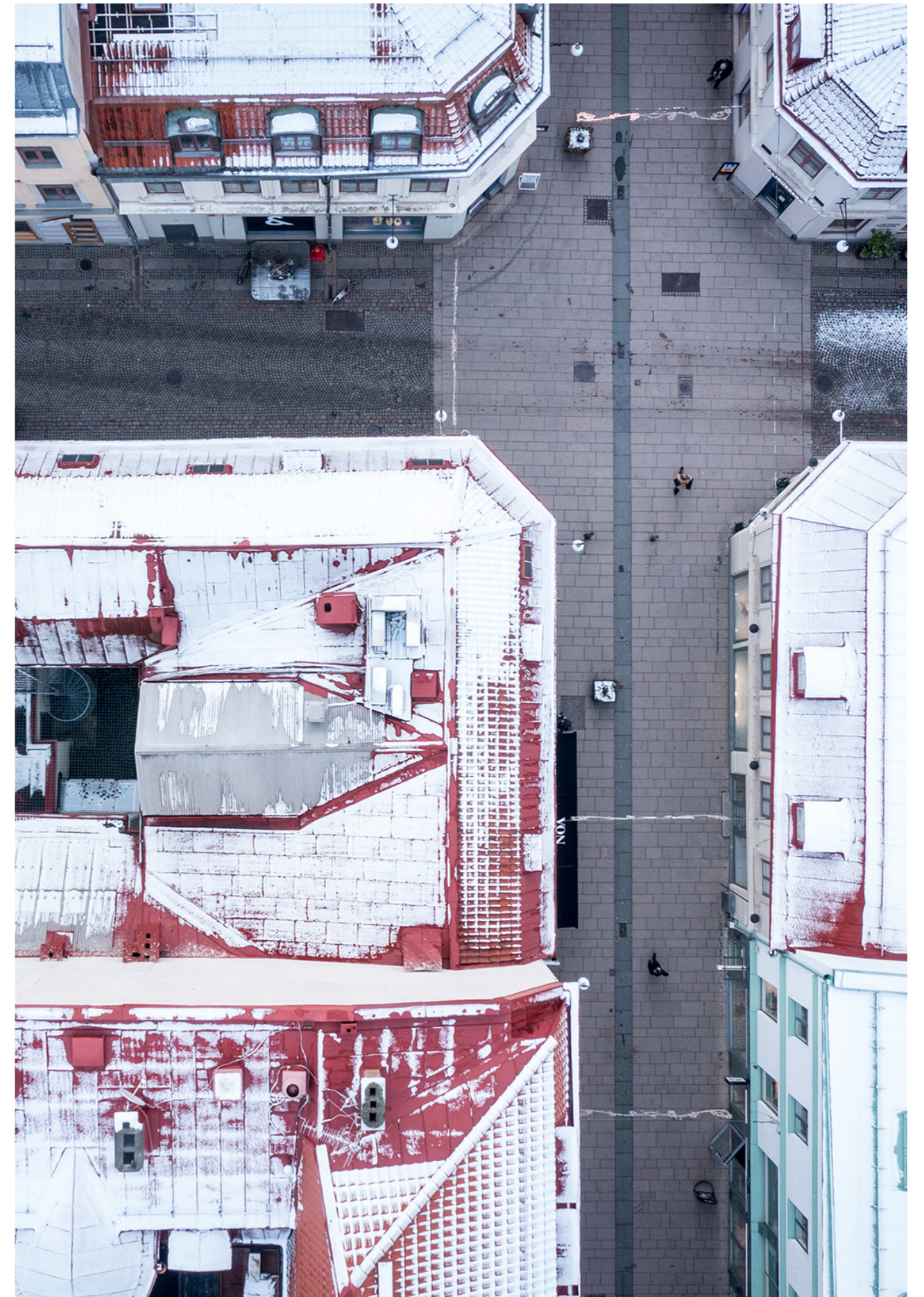
INDIKATIVT BUD

Det indikativa budet ska tydligt ange:

- Fastighetsvärdet uttryckt som en summa i svenska kronor
- Eventuell besiktning / Due Diligence
- Finansiering
- Tidsplan och önskad tillträdesdag
- Andra faktorer som kan anses vara relevanta för säljaren
- Ev. krav på avdrag för latent skatt uttryckt som en summa i svenska kronor

Intressenter förutsätts vara juridisk person inkluderande enskild firma. Intressenter accepterar genom avgivande av bud att Kommersiella Fastigheters uppdrag och dess utförande samt avlämnade bud kan omfattas av sekretess och därmed inte alltid kommer att redovisas för köparen, eller andra budgivare, efter avslutad affär. Intressenter svarar själv för samtliga egna kostnader, inklusive kostnader för köparens externa rådgivare, som uppkommit i samband med utvärderingen av Fastigheten/Bolaget, vid förhandlingar och slutförande av transaktionen. Det ovan nämnda gäller även om försäljningsprocessen avbryts eller ändras, oavsett skälet till detta.

Frågor om Fastigheten/Bolaget skall ställas till kontaktperson vid Kommersiella Fastigheter. Personal knuten till ägaren eller hyresgäster får inte kontaktas utan medgivande från Kommersiella Fastigheter.



569
TOTAL LOA, M2

2,6
TOTALA HYRES-
VÄRDET, MSEK

2,1
DRIFTSNETTO,
MSEK

4 136
SNITTHYRA/M2

93%
UTHYRNINGSGRAD



Sammanfattning

Fastigheten Inom Vallgraven 21:2 är belägen i korsningen av Korsgatan och Vallgatan i centrala Göteborg. Ett riktigt CBD läge för kontor och ett av innerstadens bästa shoppingstråk.

”Domprostens hus”, som det kallats sedan 1818, har en rik och välbevarad historia. Aug Magnussons Eftr. Urmakeriaffär som flyttade in 1912 finns alltså kvar och fastigheten har varit i släktens ägo sedan 1920.

Totalt innehåller fastigheten fyra lokaler där entréplan utgörs av butikslokaler (269 m2), andra

plan kontor (270 m2) och en inredd ateljé/kontor på vinden (30 m2).

Utöver inredda lokal/kontorsytor om totalt 569 m2 finns det en oinredd exploateringsbar vindsyta om 179 m2 (uppmätt) med 2,9 i takhöjd och brutet tak, flertalet vindfönster, takkupor och bra access från flertal trapphus.

Befintliga hyresintäkter (kallhyror) uppgår till ca 2,3 msek.

Investerings- aspekter

01

Välbevarad

Välbevarad sekelskiftesfastighet
från tidigt 1800-tal

02

Utvecklingspotential

Stor utvecklingspotential

03

CBD-läge

Hörnfastighet med CBD Läge



04

Oinredd vind

Oinredd/exploateringsbar vind
med "ateljékänsla"

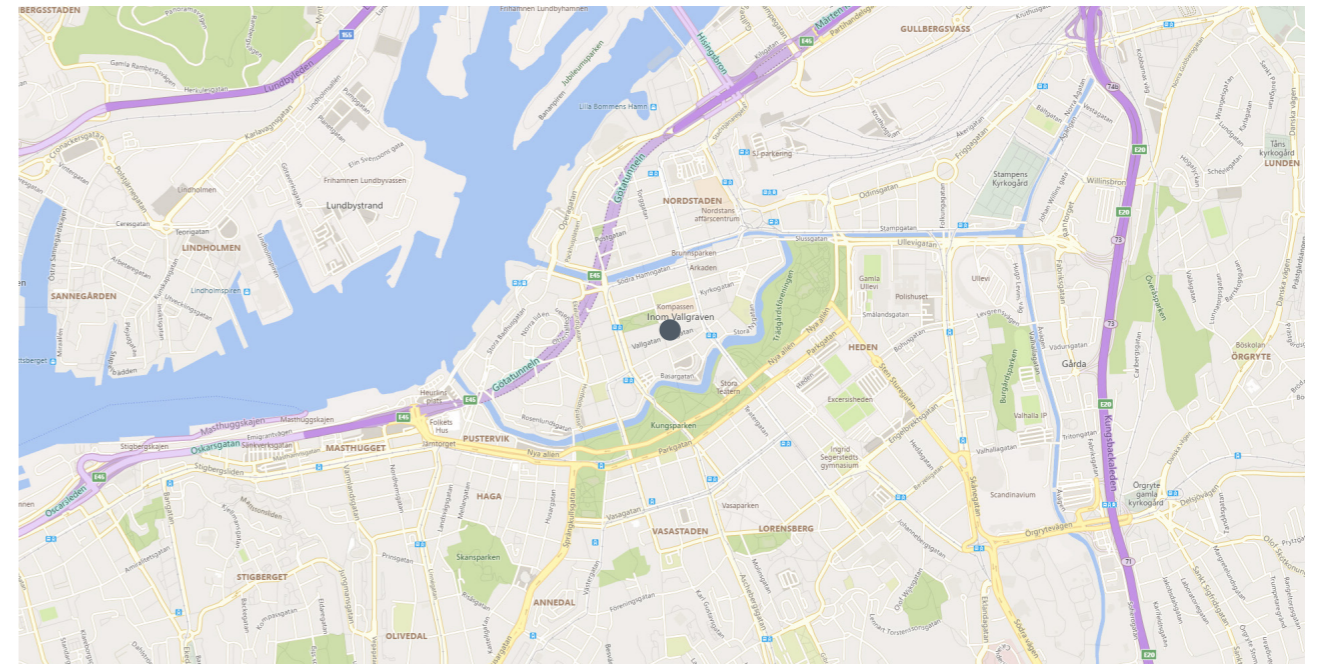
05

Fina lokaler

Fina lokaler med bevarad charm i
kontorslokalerna



Läge

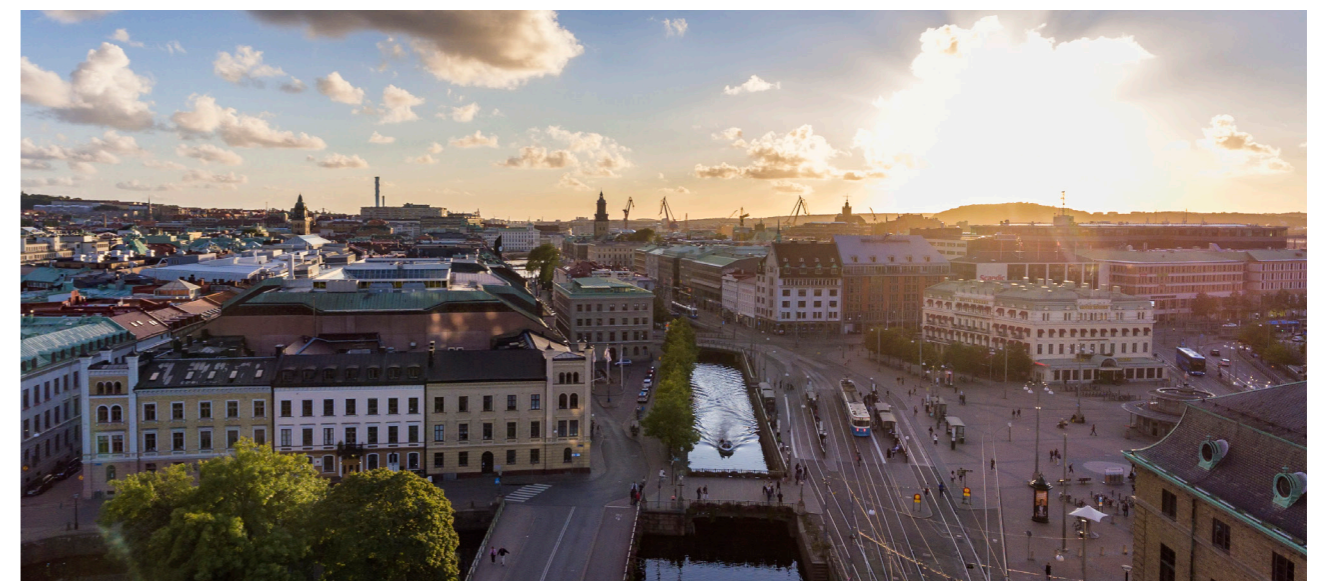


Lokalisering

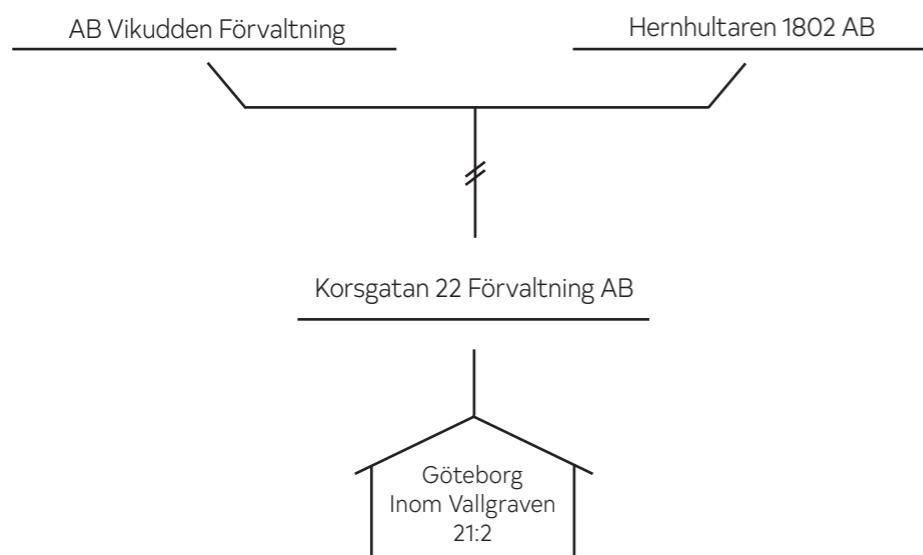
Fastigheten ligger, som fastighetsbeteckningen anger, inom Vallgraven i Göteborgs citykärna. En hörnfastighet omgärdad av gågator i Göteborgs tätaste shoppingstråk.

Kollektivtrafik

I och med fastighetens absoluta cityläge innebär det att det finns god tillgång till kollektivtrafik i form av spårvagnar och bussar som trafikerar området med täta turer.



Transaktionsstruktur



Finansiell information

Intäkter		Kr/m ²
Hysesintäkter lokaler	2 311 988 kr	4 063
Hyrestillägg	39 249 kr	69
Utdebiterad fastighetsskatt	228 454 kr	402
Totala hyresintäkter	2 579 691 kr	4 534

Kostnader		Kr/m ²
Förvaltning & skötsel	74 031 kr	130
Renhållning	40 779 kr	72
VA	11 382 kr	20
Fjärrvärme	45 223 kr	79
Försäkring	16 353 kr	29
Underhåll (Löpande & planerat)*	56 900 kr	100
Fastighetsskatt	228 456 kr	402
Totala kostnader	473 124 kr	832

Driftnetto **2 106 567 kr** **3 702**

*Schablon bedömd av Kommersiella fastigheter



Hyresgästförteckning

Hyresgäst	Adress	Yta	Hyresintäkt inkl index	Kr/m ²	Tillägg	Fastighets-skatt	Totala hyres-intäkter
Aug Magnussons eftr. AB	Korsgatan 22	170	800 791 kr	4 711	10 997	71 955	883 743
Noa Noa Sverige AB*	Korsgatan 22	107	640 100 kr	5 982	12 554	46 449	699 103
Eliasson & Lundgren AB (Twist & Tango)**	Vallgatan 28	253	838 097 kr	3 313	15 698	110 050	963 845
Atelje Vakant	Vallgatan 28	39	33 000 kr	846		0	33 000
Oinredd Vindsvåning (179 kvm)	Vallgatan 28						
Summa		569	2 311 988 kr	4 063	39 249	228 454	2 579 691

Samtliga hyresgäster har eget elabonnemang/undermätare, VA och Varmvatten ingår i hyran

* Enligt uppmätning 98,38 m²

** Enligt uppmätning 245,29 m²

Hyresgäst	Kontrakt tom	Uppsägning	Förlängning
Aug Magnussons eftr. AB	2022-12-31	9 mån	3 år
Noa Noa Sverige AB*	2025-09-30	9 mån	3 år
Eliasson & Lundgren AB (Twist & Tango)**	2022-12-31	9 mån	3 år
Atelje Vakant			
Oinredd Vindsvåning (179 kvm)			



Fastighets- beskrivning

Fastigheten Inom Vallgraven 21:2 bebyggdes 1813, troligen enligt ritningar av Byggmästare G.Linder. 1818 belöt borgenskapens äldre att köpa huset Inropat för 6.666:32 rdr banco) för att inhysa domprosten David Magnus Hummel. Därmed blev huset "Domprosthus" och huserade bostad och pastorsexpedition.

År 1887 förvärvade paraplymakare Carl Wilhelm Andersson fastigheten för hela 90 000 riksdaler (ej inflations korrigerat). Under hans ägo byggdes bottenplan om till fem butikslokaler. 1912 flyttade Aug Magnussons Urmakeri in. Fastigheten förvärvades av urmakarfamiljen 1920 och har sedan dess varit i familjens ägo.

Fastigheten är bebyggd i två plan samt vind med brutet tak och flertalet takkupor. Takhöjden på vinden är 2,9 meter i nock och delar av vinden har en gång i tiden bl.a. utgjort urmakeriverkstad. Gatuplan mot Korsgatan och Vallgatan utgörs av tre olika butiker, Magnussons Ur, Twist & Tango samt Noa Noa. Fastigheten har ett exceptionellt bra hörnläge ut mot shoppingstråken.

Andra våningen utgörs av kontor som disponeras av de tre hyresgästerna. Ytorna är anpassningsbara och flertalet trapphus finns att tillgå. Mycket av den gamla charmen finns bevarad med djupa fönster-nischer, pardörrar, kakelugn (igenmurad) och snick-

erier. Huset är en av få bevarade tvåvåningshus från 1800-talets första hälft. Samtliga hyresgäster har tillgång till eget WC och kökspentry. Byggnaden har löpande underhållits. 1958-61 bekläd- des butiksfasaden med natursten och 1981 beklä- des gårdsfasaden med plåt. I samband med att Vallgatans Järnaffär lades ner 2005 gjordes en om- fördelning av ytorna på andra våningen.

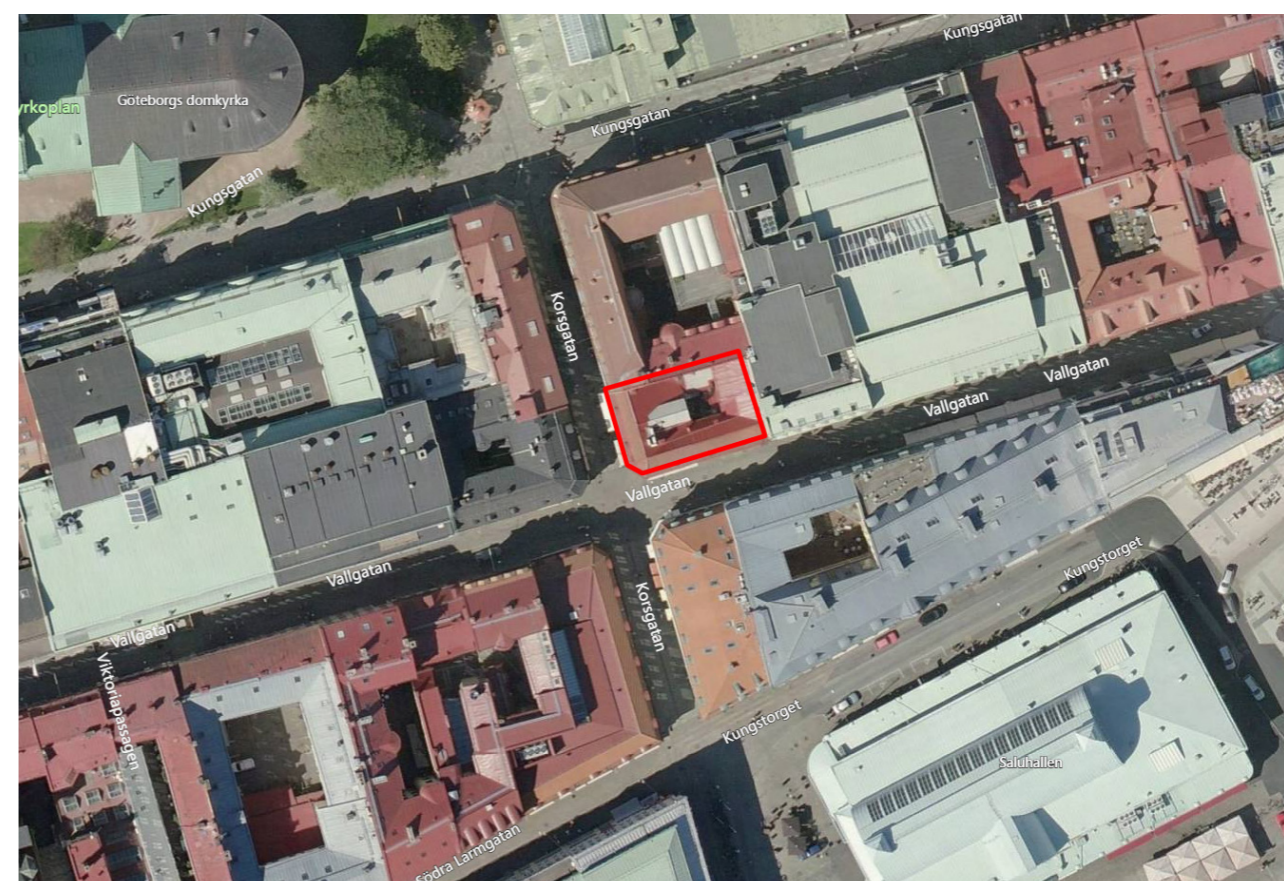
En omfattande ombyggnad med tillhörande bygglov för ändring av verksamheten till butik genomfördes helt i Twist & Tango's regi. Denna ombyggnad om- fattade även arbete i butiken i gatuplan. Hela ombyg- gnaden inkl elanläggningen bekostades av Hyresgäst.

Fastighetsägaren installerade i samband med om- byggnaden wc i ateljén och Noa Noas lokaler. Samt- liga varm- och kallvattenledningar samt avlopp inom byggnaden byttes ut. 2009 Byttes servisledningar- na för inkommande vatten och utgående avlopp ut till anslutningspunkten i Vallgatan. Mellan 2010 och 2015 har gatufasaden målats om. Noa Noa har total- renoverat butiken med nya ytskikt, undertak samt helt ny elanläggning. Samtliga tre butiker har egna kylanläggningar.



Fastighets- data

Typkod	325, Hyreshusenhet, lokaler
Gatuadress	Vallgatan 28 Korsgatan 22
Postnummer	411 16
Ort	Göteborg
Tomtareal	351,20 m ²
Byggår	1813
Taxeringsår	2019
Taxeringsvärde byggnad	13 200 000 kr
Taxeringsvärde mark	10 200 000 kr
Summa taxeringsvärde	23 400 000 kr
Lagfaren ägare	Korsgatan 22 Förvaltning AB
Inteckningar	14 st
Totalt belopp	2 322 000 kr
Planer och bestämmelser	Akt: 1480K-II-121Akt 1480K-II-3650 Beslut 1866-11-23 Senaste ändring 2021-02-01
Rättigheter/Belastningar	-



Teknisk beskrivning

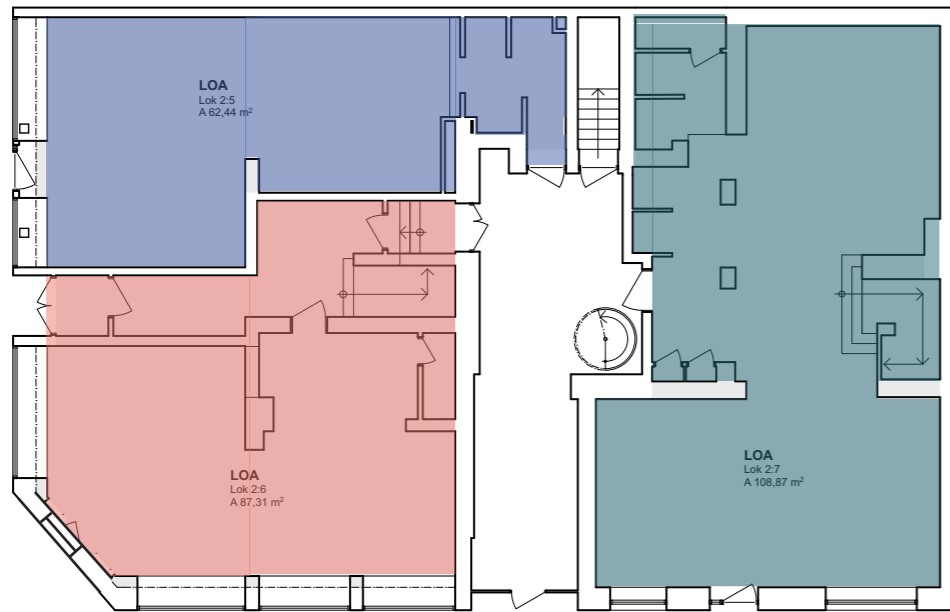
Grund	Rustbädd, murad källargrund
Stomme	Tegelstomme, träbjälklag
Fasad	Putsade fasader mot gatan, plåtfasader på innergården
Takbeklädnad	Plåt & tegel
Fönster	Blandat, huvudsak 2-glas – kopplade i träbågar
Ventilation	Självdrag
OVK	OVK samt Energideklaration: Finns, OVK anmärkning kommer åtgärdas innan tillträde
Uppvärmning	Fjärrvärme
Vatten och avlopp	Vatten & Avlopp: Kommunalt
Hiss	Finns ej
SBA	Hyresgäst ansvarar





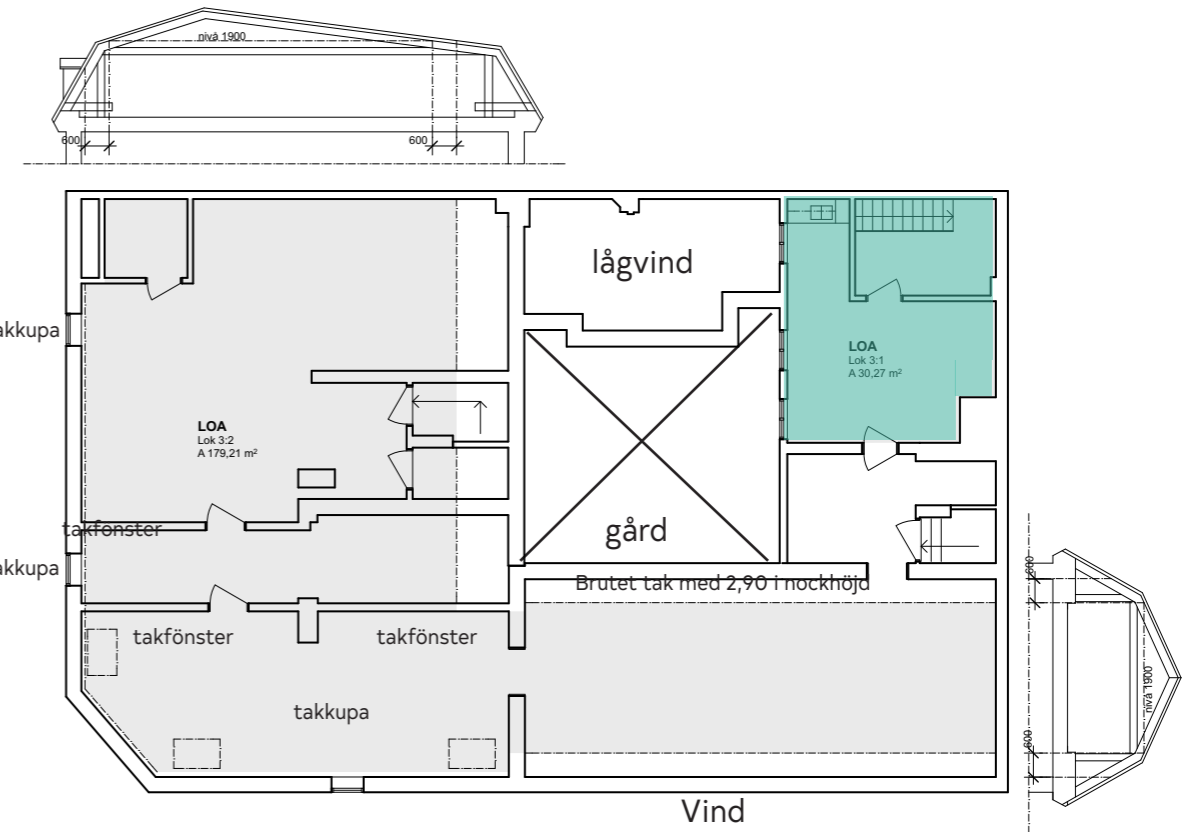


Ritningar

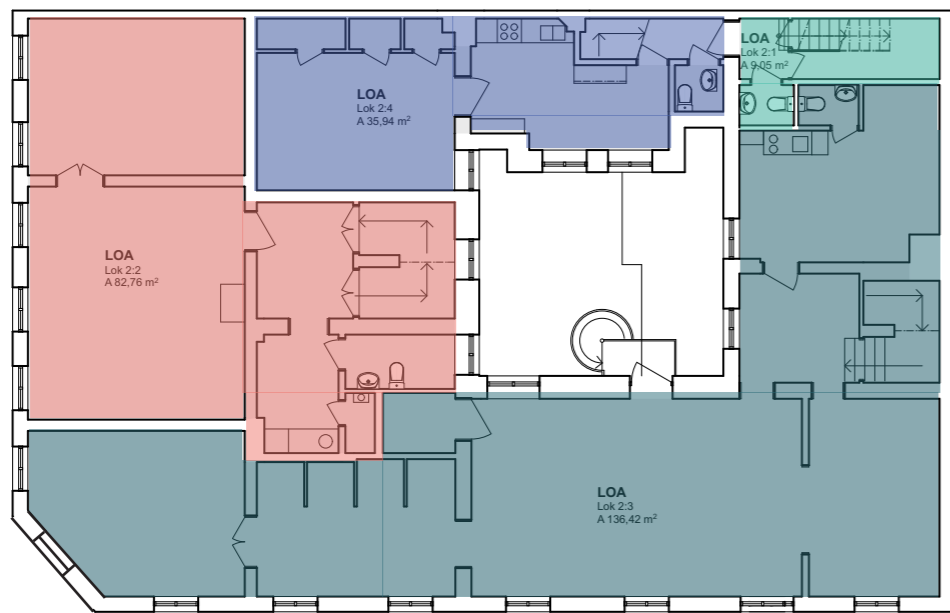


Twist & Tango Magnussons ur
NOA NOA Ateljé

Gatuplan



Vind



Plan 1





Göteborg

Göteborg är Sveriges näst största tätort, efter Stockholm, och Nordens femte största med 592 042 invånare i tätorten och 1 040 000 invånare i Storgöteborg. Samhället ligger på västkusten vid Göta Älvs mynning. 1621 anlades Göteborg på initiativ av Gustav II Adolf vilket innebär att Göteborg 2021 har 400-årsjubileum.

Kommunen har en mycket stark positiv befolkning-utveckling som de senaste åren bara har fortsatt att öka. Kommunen förväntas växa ytterligare och befolkningmängden spås att år 2025 uppgå till ca 640 000.

Förutom en fantastisk skärgård så utgörs stora delar av Göteborg av grönområden. Rekreations- och naturområden så som Slottsskogen avslutar innerstaden i väster och i Öster avgränsas Göteborg till angränsande kommuner genom Delsjöområdet naturreservat. I stadskärnan finns flera parker att tillgå såsom Hagaparken, Kungsparken och Trädgårdsföreningen.

I Göteborg bedrivs omfattande handel både i de centrala delarna och i kringliggande handelsområden. I centrala Göteborg finns Nordstan som är det köpcentrum som toppar listan bland de största köpcentrumen i landet.

Göteborg är idag en av de få städerna som fortfarande har kvar sina spårvagnar. Dessa spårvagnar utgör stommen i Göteborgs kollektivtrafik och täcker stora delarna av tätorterna. Förutom spårvägarna så finns det också pendeltågslinjer, tåglinjer och bussar. Att ta sig till Stockholm går fort, med snabbtåget tar det endast tre timmar.

ARBETSMARKNAD OCH NÄRINGS LIV

I Göteborg så samlas några av Skandinaviens största industrikoncerner som Volvo och SKF. Andra välkända teknikföretag som Esab och Hasselblad har sitt ursprung och sina huvudkontor här.

Idag är det inte industrierna som står för Göteborgs tillväxt i samma takt som förut, sen år 2007 och framåt så ökade sysselsättningen som mest inom tjänstesektorn och 3 100 nya arbetsställen registrerades i staden. Det är branscherna företagstjänster samt finansiell verksamhet som ökar mest.

Från Landvetter flygplats, lokaliserat strax utanför Göteborg, nås ca 90 destinationer och har ca 7 milj passagerare årligen. Flygplatsen sysselsätter ca 4 000 personer.

Med det fördelaktiga läget på västkusten har Göteborg Skandinaviens största hamn och det är via den stora delar av Sveriges import och export sker. Årligen hanteras 41 miljoner ton gods och sysselsätter ca 22 000 personer.

Inom turismnäringen ser man en snabb ökning som varje år drar in mer än 21 miljarder kronor. Det kanske inte är så konstigt då Göteborg kallas "Lilla London" och erbjuder festivaler som Way Out West, Göteborgs filmfestival och Kulturkalaset samtidigt som de stora arenorna drar världsartister och stora idrottsevenemang. Utöver detta få finns Nordens största nöjespark beläget i centrala Göteborg med drygt 3 milj besökare årligen. Parken byggs nu ut och kompletteras med bla en vattenpark.

UTVECKLINGSPLANER

Den stora befolkningstillväxten ställer höga krav på bostadsmarknaden i regionen. Göteborg har inlett sitt största utvecklingssprång i modern historia och bygger nu för att komma ikapp bostadsbristen och gör därmed plats för 150 000 nya göteborgare. En av strategierna är att fokusera på mellanstaden, det sammanhängande stadsområdet utanför Göteborgs innerstad som har god kollektivtrafik och där många av stadens invånare bor idag. En hållbar stadsutveckling för Göteborg innebär att fler ska kunna gå och cykla i sin vardag. Därför finns det också en plan för att bygga staden tätare.

Den ökade efterfrågan på bostäder har avspeglat sig i prisutveckling på bostadsmarknaden i Göteborg, och sedan början av 2012 har bostadsrättspriserna i Göteborg ökat med omkring 80 %.



Vi är kommersiella fastigheter

Vi erbjuder kvalificerad transaktionsrådgivning inom försäljning och förvärv av fastigheter och fastighetsportföljer. Med tjänster och expertis inom samtliga kommersiella fastighetssektorer och delsegment får ni som kund tillgång till en rikstäckande organisation bestående av dedikerade lokala team över hela Sverige.

Vi bistår er som kund längs hela transaktionsprocessen och har sedan starten 2006 genomfört över 1000 företags- och fastighetstransaktioner. Med lång erfarenhet och god kännedom om aktörerna på fastighetsmarknaden är vi er självklara partner för en lyckad fastighetsaffär.