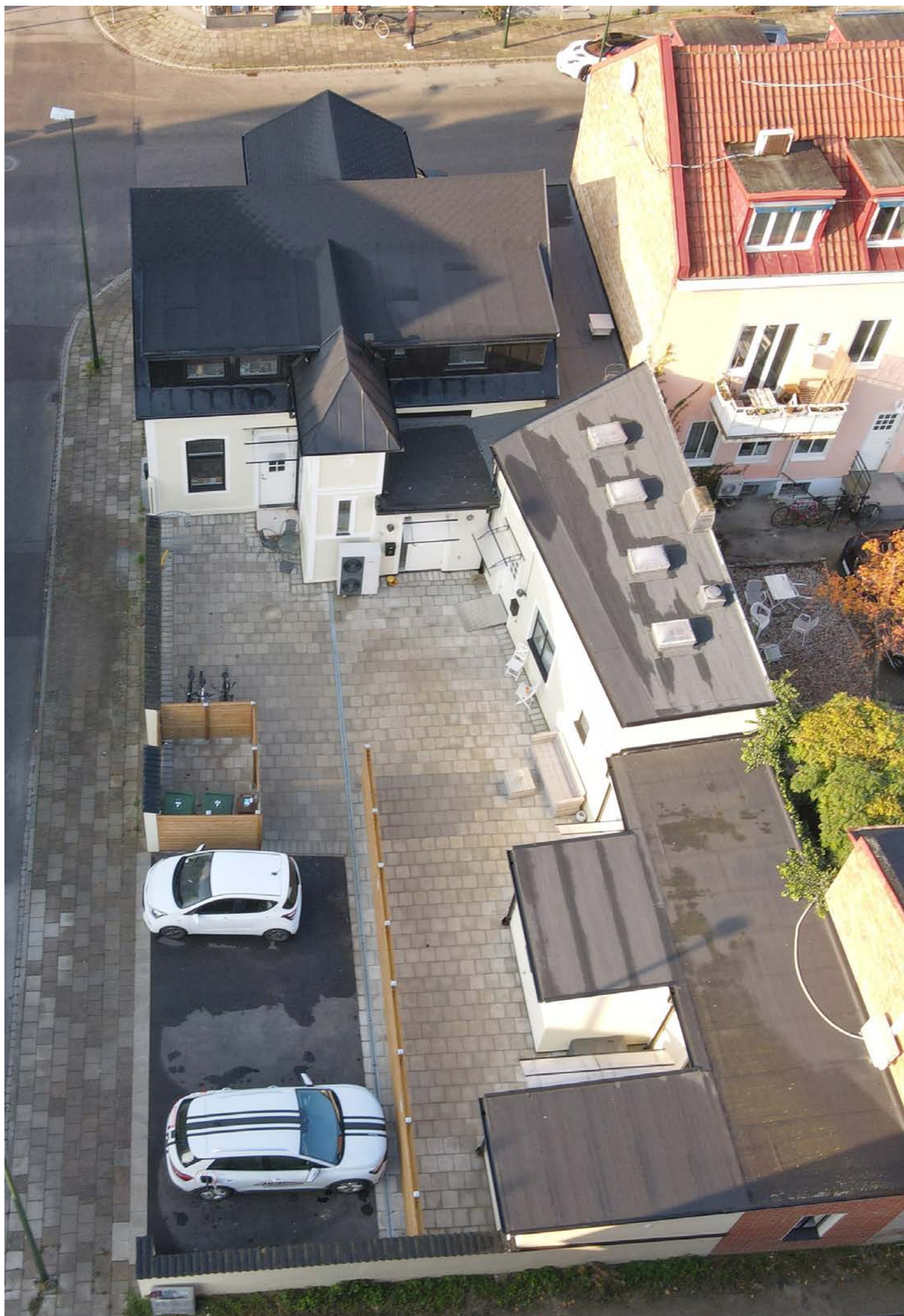




Bostadsfastighet med fantastiskt läge, mitt på Limhamn

Malmö, Sothönan 2







INNEHÅLL

Sammanfattning	4
Snabbfakta	5
Bakgrund	6
Försäljningsprocess	7
Tidplan	8
Fastigheten Sothönan 2	9
Fakta Sothönan 2	10
Ekonomisk sammanfattning	11
Öresundsregionen & Malmö	12
Kontaktuppgifter	14

SAMMANFATTNING

Sundsstaden Cronholm AB har erhållit i uppdrag att förmedla fastigheten Malmö Sothönan 2 med adress Järnvägsgratan 22, Limhamn.

Fastigheten inrymmer tre bostadslägenheter och en butikslokal. Allt är uthyrt och lägenheterna är nyproducerade 2025.

Fastigheten ligger på ett mycket attraktivt läge i centrala Limhamn och ger ett bra kassaflöde med låga driftkostnader.

Såväl lokalen som lägenheterna är i ett mycket bra skick med hög standard och bra planlösning.

Investeringsaspekter:

- Bästa läge i gamla Limhamn.
- Fastighet i nyskick med låga underhållskostnader.
- Energieffektiv byggnad ger låga driftkostnader.
- Enkelt förvaltningsobjekt med lättuthyrda bostäder och säker lokalhyresgäst.

Välkommen att kontakta Sundsstaden Cronholm för ytterligare information.



SNABBFAKTA

Fastighetsbeteckning
Sothönan 2
Kommun
Malmö
Område
Limhamn

Adress
Järnvägsg. 22 / Sveag. 46
Byggnadsår
1895 / 2025
Tomtare
ca 409 kvm

Uthyrbar area
294 kvm
Befintliga pantbrev
14 st, om totalt 7 650 000 kr

BAKGRUND

Nuvarande fastighetsägare ("Säljaren") har beslutat sig för att avyttra fastigheten Sothönan 2 i Malmö kommun (nedan "Fastigheten").

Fastigheten säljs i bolagsform genom ett befintligt aktiebolag.

Sundsstaden Cronholm AB ("Sundsstaden") har på exklusiv basis erhållit försäljningsuppdraget och därav framställt denna Försäljningspromemoria.

Promemorian har sammanställts utifrån information från Säljaren och andra källor som bedöms som trovärdiga. Sundsstaden utgår från att informationen i Promemorian är korrekt och friskriver sig från allt ansvar för eventuella fel, brister och/eller ofullständigheter i Promemorian eller i annan information, skriftlig eller muntlig som tillhandahålls en intressent till Fastigheten.

Således garanterar varken Säljaren eller Sundsstaden riktigheten i de uppgifter som förekommer i Promemorian. Före det att bindande överlåtelseavtal undertecknas, skall en köpare självständigt kontrollera den information som givits i Promemorian. Promemorian är konfidentiell. Dess syfte är endast att tjäna som underlag för en diskussion avseende ett förvärv av Fastigheten.

Mottagare av Promemorian förbinder sig att endast använda den för detta ändamål.

Promemorian får inte kopieras eller av mottagaren spridas vidare utan Sundsstadens skriftliga godkännande i varje enskilt fall.

FÖRSÄLJNINGSPROCESS

Intresserade köpare bjuds här in att på basis av denna Promemoria lämna ett indikativt bud på Fastigheten. Budgivare har att utgå från respektive redogöra för dessa parametrar:

- Bud ska innehålla det underliggande fastighetsvärdet för respektive Fastighet.
- Villkor och transaktionsstruktur.
- Information om köparen och dess ägarstruktur.
- Tidpunkt och förutsättningar för signering och tillträde.
- Beskrivning av hur budet ska finansieras, även med uppgifter om finansiärer och finansieringens påverkan på tidplan samt överlåtelse.
- Eventuella förbehåll för styrelsebeslut, eller liknande, samt tidplan för intern beslutsprocess.
- Övriga villkor samt annan relevant information.
- Fastigheten överläts genom en bolagsaffär, där samtliga aktier i det fastighetsägende bolaget överläts.
- Eventuellt justering för s.k. latent skatt.
- Köpeskilling erläggs kontant på tillträdesdagen.
- Köparen kommer att få möjlighet att besiktiga Fastigheten innan slutligt överlåtelseavtal upprättas.
- Säljaren kommer i överlåtelseavtalet att friskrivas från ansvar för fel och brister i Fastigheten, inklusive dolda fel.
- Ovan nämnda indikativa bud kommer att ligga till grund för slutförhandling med den eller de budgivare som avlämnar det för Säljaren mest fördelaktiga budet.
- Säljaren förbehåller sig dock rätten att inte anta något av de bud som lämnas.
- Den eller de budgivare som väljs ut till slutförhandling kommer att få ta del av mer detaljerad information om Fastigheten.
- Såväl Säljaren som Sundsstadens förbehåller sig rätten att ändra i denna Promemoria beskrivna riktlinjer, före det att undertecknande av ett bindande överlåtelseavtal sker. I det fall så sker ska parterna själva stå för eventuella kostnader som uppstått under processen.

INDIKATIVA BUD

Spekulanter ombeds att inkomma med indikativt bud enligt ovan.

Budet kan lämnas via e-post till: christer.cronholm@sundsstaden.se



TIDPLAN



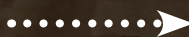
INDIKATIVA BUD

Indikativa bud lämnas



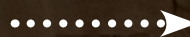
DUE DILIGENCE

Köpare bereds möjlighet till genomgång av underlag, samt förhandla med säljaren



ÖVERLÅTELSEAVTAL

Överlåtelseavtal undertecknas



TILLTRÄDE

Tillträde av Fastigheten sker preliminärt under Q1, 2025

Tidplanen kan komma att ändras, säljaren förbehåller sig rätten att avbryta försäljningsprocessen när som helst.

FASTIGHETEN SOTHÖNAN 2

Fastigheten ligger i Gamla Limhamn i hörnet på Järnväggsgatan 22 och Sveagatan 46. Ursprungligen byggdes den omkring 1895. Fastigheten har totalrenoverats och tre bostadslägenheter har skapats med nybyggnadsstandard. Läget är centralt i Limhamn och attraktivt som bostadsläge. Lokalen är uthyrd till en Mårtenssons Trafikskola sedan 2019. Bostadslägenheterna är samtliga uthyrda på nytecknade kontrakt.

Planlösning

Total uthyrningsbar area är ca 294 kvm.

Trafikskolans lokal är på ca 121 kvm ombyggd 2018 anpassad för verksamheten med kyld ventilation anpassad för 100 personer. Klinkergolv och handikapp wc.

Bostäderna har två lägenheter i markplan och en etagelägenhet i två plan.

Lägenhetsfördelningen är en 1 r o k på ca 34 kvm, en två r o k på ca 38 kvm och en fyra r o k på ca 101 kvm.

Samtliga lägenheter har hög standard med tvättmaskin, torktumlare, diskmaskin, mikrovågsugn och spis med ugn.

Helkaklade badrum med klinker på golv. All el, ventilation och vvs är nyinstallerat.

Källarförråd på ca 45 kvm där värmepannan finns. Ytterligare två mindre förråd finns.

Teknisk standard

Nya tak av papp och delvis plåt. Ytterväggar av tegel med puts. Nya 3-glasfönster och nya ytterdörrar. Nya trögolv i lägenheterna.

Ny stenlagd uteplats på hela tomten.

Luft/vattenvärmepump installerad 2021.

Asfalterad parkeringsplats för tre bilar varav Trafikskolan disponerar två enligt hyresavtalet.

Ekonomi

Hyresintäkter 2025

Lokalen: 305 352:- exkl moms.

Bostäderna: 410 400:-.

P plats: 7 200:-

Totalt 722 952:-

Samtliga hyresgäster har eget elabonnemang. Lokalen betalar för värme och VA. Lägenheterna betalar för varmvattenförbrukning och sophantering.

Värmekostnad (enligt ägarens uppgifter): ca 29 350:-

VAkostnad (enligt ägarens uppgifter): ca 7 200:-

Fastighetsförsäkring (enligt ägarens uppgifter): ca 11 000 :-

Fastighetsskatt/avgift (bedömt värde): 16 250:- (beroende på värdeår utgår ingen fastighetsavgift de första 15 åren)

OVK besiktning och Energideklaration är utförd 2024.

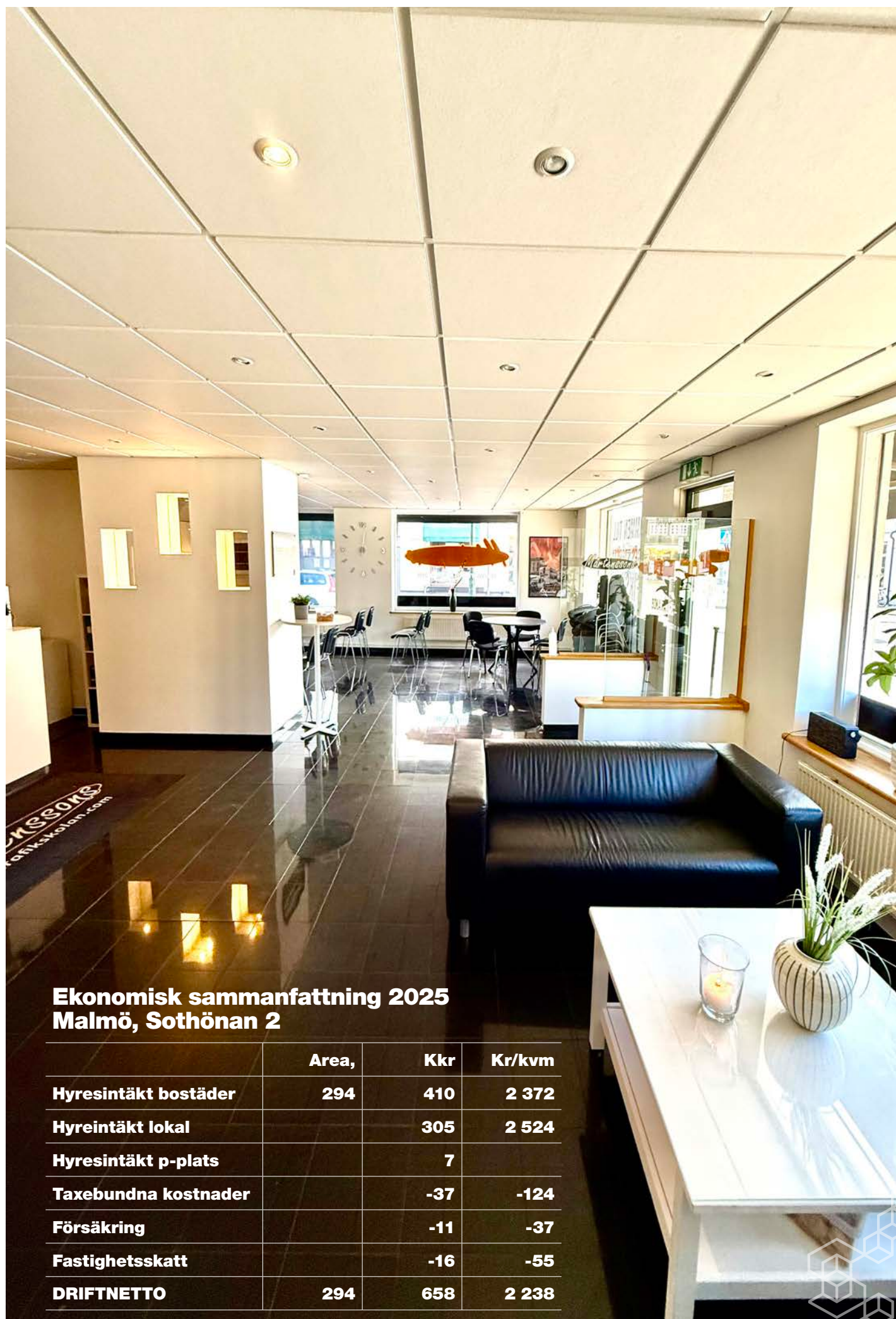
Fastighetens taxeringsvärde är 5 139 tkr (innan omtaxering p g a ombyggnaden).

Fastighetens bokförda värde 2025-09-30 är ca 9,5 mkr.



Fakta Sothönan 2

Total uthyrbar yta	ca 294 kvm
Grundmur	Tegel
Stomme	Tegel/Träbjälklag
Fasad	Puts
Fönster	3-glas
Takbeklädnad	Papp/Stålblåt
Ventilation	Till/Frånluft
Uppvärmning	Värmepump
Vatten och avlopp	Kommunalt
Våningsplan	2/1
Parkering/uteplats	Asfalt/stenläggning



Ekonomisk sammanfattning 2025 Malmö, Sothönan 2

	Area,	Kkr	Kr/kvm
Hysesintäkt bostäder	294	410	2 372
Hyresintäkt lokal		305	2 524
Hysesintäkt p-plats		7	
Taxebundna kostnader		-37	-124
Försäkring		-11	-37
Fastighetsskatt		-16	-55
DRIFTNETTO	294	658	2 238

ÖRESUNDSREGIONEN OCH MALMÖ

Öresundsregionen

Öresundsregionen är Nordens tätast befolkade storstadsregion, med totalt 4 miljoner invånare och man tar sig enkelt mellan länderna via Öresundsbron eller färjeförbindelse mellan Helsingborg–Helsingör.

Största städerna Malmö och Helsingborg har genomgått stora förändringar de senaste åren och båda prognosticerar för omfattande befolkningsökningar de närmaste tio åren, till stor del med anledning av stadsutveckling.

Malmö

Malmö är en stad i stark utveckling. Fram till år 2029 beräknas staden växa med cirka 50 000 personer till cirka 390 000 invånare. Staden växer med nya områden som exempelvis Hyllie och Nyhamnen.

Största arbetsgivare är PostNord, Skanska Sverige, Nobina, m fl.

Limhamn

Limhamn är en av Malmös växande stadsdelar, belägen i stadens sydvästra delar där Öresund öppnar sig och naturen är en omfamnande del av vardagen. Denna stadsdel kombinerar gammal charm och lugn atmosfär, vilket gör området till en attraktiv plats för både unga familjer och äldre som söker både havsnära boenden och stadsnära bekvämligheter.

Området Limhamn erbjuder även utmärkta rekreativa möjligheter. Med cykelavstånd till strandängar, lummiga parker och stränder finns det ypperliga förutsättningar för ett aktivt uteliv. Stråk längs vattnet är perfekta för löpning, cykling eller långa promenader, och många invånare hittas njutande av solnedgångarna vid kajkanten eller fiskande från piren.



Nyckeltal

Kommunfakta	Malmö	Rikssnitt
Invånare	365 644	36 509
Medianinkomst	314 488	342 780
Medelålder	38,8 år	41,9 år
Skattesats	32,42 %	32,24 %
Sysselsättningsgrad	74,4 %	80,4 %
Arbetslöshet	12,4 %	8,4 %



**CRONHOLM
SUNDSSTADEN**

Christer Cronholm

Fastighetsrådgivare

+46(0)703 33 35 50

christer.cronholm@sundsstaden.se

Stjärnplan 3
216 18 Limhamn

info@sundsstaden.se
www.sundsstaden.se

Transaktionsrådgivning

Vi hjälper våra kunder att både köpa och sälja rörelsedrivande bolag och kommersiella fastigheter.

Vi genomför Due Diligence för såväl fastighetsfrågeställningar som kommersiella och tekniska frågor och våra medarbetare har de senaste åren hjälpt kunder genom ett stort antal transaktioner.

Lokalförmedling

Våra lokalförmedlare arbetar på heltid med att matcha lokalsökande bolags behov av lokaler med fastighetsägarnas lediga objekt.

Vi vågar påstå att vår kännedom om den lokala marknaden i Skåne är i särklass och genom att lyssna in krav och önskemål från lokalsökande levererar vi ett slagkraftigt urval lämpliga lokaler som passar för verksamheten.

Fastighetsrådgivning

Vi hjälper dagligen kunder att upprätta avtal, genomföra förhandlingar och ge goda råd i fastighetsjuridiska ärenden.

Med stor erfarenhet och känsla hjälper vi även våra uppdragsgivare att utveckla fastigheter och bygga värden. Detta gäller både utveckling av råmark, tomtmark i städer och befintliga fastigheter.