

FYRGRÄND

PARHUS BYGGRÄTTER | HUDDINGE

ANGERMANN

Seit 1953.



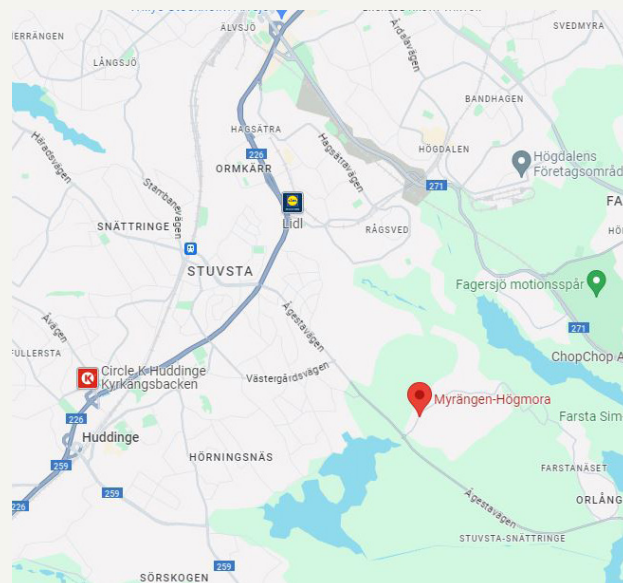
INVESTERINGSMOTIV

- » Färdiga byggrätter för småhus på ett trevligt familjevänligt område i Stockholms söderort.
- » Detaljplan klar och bygglov beviljade.
- » Möjlighet till snar byggstart.
- » Attraktivt läge med närhet till service och kollektivtrafik.
- » Attraktiv volym om nio tomter som medger 17 st radhuslägenheter.

SAMMANFATTNING

Affären innebär en möjlighet att förvärva attraktiva bostadsbyggrätter i Högmora, Huddinge kommun.

- » Möjlighet att förvärva fastigheterna **Högmora 2:49, 2:50, 2:51, 2:52, 2:53, 2:54, 2:55, 2:56 och 2:73** med en total markareal om 9 579 m² och med byggrätt för bostäder.
- » Projekt med attraktiv volym som är belägen i ett attraktivt område.
- » Föregående utvecklare har ritat in 17 st parhuslägenheter.
- » Nuvarande finansiär kan ha möjlighet att finansiera ett förvärv av byggrätterna.
- » Fastigheterna är centralt placerade i den expansiva och natursköna stadsdelen Högmora, med närhet till förskola, Örlångens naturreservat samt flertalet sjöar.
- » Bygglov finns med startbesked på plats för majoriteten av fastigheterna.



Byggrätter
FÖR VILLOR ELLER
PARHUS

17 st

BOSTADSRÄTTSLÄGENHETER

200 m²

BYA PER TOMT

Beviljat
bygglov och
startbesked

Bild över fastigheterna



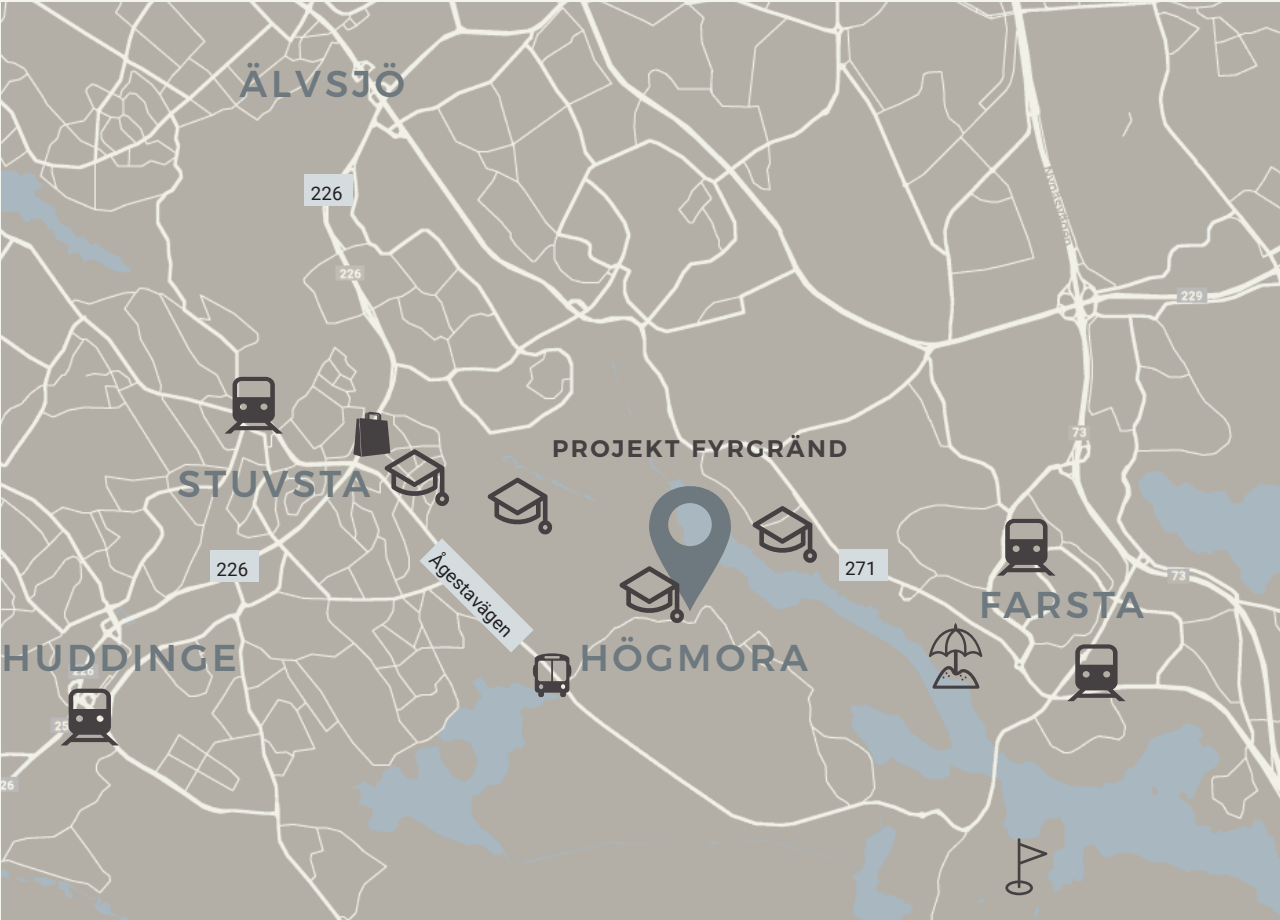
OMRÅDESÖVERSIKT

Högmora är en stadsdel i Huddinge kommun, belägen mellan Stuvsta och Farsta och som har utvecklats starkt under de senaste åren.

Området är ett trivsamt och attraktivt bostadsområde som tidigare främst har bestått av fritidhus men idag består utav en blandning av villor och parhus. Högmora är omgivet av grönskande natur med närhet till både Örlångens naturreservat och Ågesta friluftsområde samt flera sjöar.

Endast 100 meter bort från fastigheterna finns Förskolan Högmora. I Stuvsta och Huddinge finns även grundskolor och gymnasium.

För en enkel pendling finns buss 742 från Ågestavägen till anslutande pendeltåg i Huddinge C eller Farsta strand. Närmaste matbutik återfinns vid korsningen Ågestavägen och väg 226. I Huddinge C och Farsta centrum finns ett större utbud av varierad service.



FACILITETER I NÄROMRÅDET		
Förskolan Högmora	2 min	
Magelungen sjö	6 min	
Högmoravägen busshållsplats	10 min	
Trehörningen sjö	15 min	
Farsta Ridskola	20 min	

DISTANS FRÅN FASTIGHETEN		KM	
Stuvsta	4	9 min	
Huddinge C	6	11 min	
Farsta C	7	15 min	
Älvsjö	7	15 min	
Stockholm C	17	25 min	

Detaljplan



DETALJPLANEN

Bakgrund

Detaljplanen för område kring Högmoravägen, delområde II vann laga kraft 2015-04-13. Planområdet ligger i Högmora och omfattar cirka 48 hektar markyta. Detaljplanens syfte är permanentning och förtätning av befintlig bostadsbebyggelse. Detaljplanen möjliggör för cirka 50 stycken fler permanentbodda fastigheter genom omvandling av befintliga fritidshus och utbyggnad på obebyggda tomter. Dessutom möjliggör detaljplanen ytterligare cirka 100 stycken nya fastigheter genom avstyckningar samt nytillkomna fastigheter som tidigare varit allmän mark.

Områdets markanvändning syftar huvudsakligen till att möjliggöra för bostadsanvändning och för friliggande småhus, förutom skola och förskola. Inom ramen för bostadsanvändningen medges även att lokaler för verksamheter av icke störande art och förenliga med bostads-ändamålet inreds i huvudbyggnad.

Högst 200 m² BYA (byggnadsarea) får bebyggas och i högst två våningar. En ny komplementbyggnad får högst vara 40 m². Huvudbyggnaden får innehålla högst två lägenheter, varav den mindre får vara högst 65 m² bruttoarea. Alternativt får den mindre lägenheten inrymmas i befintligt fritidshus, som på så sätt kan finnas kvar som en komplementbyggnad inom fastigheten. Detta förutsätter också att den ryms inom största tillåtna byggrätt, 200 m² BYA.

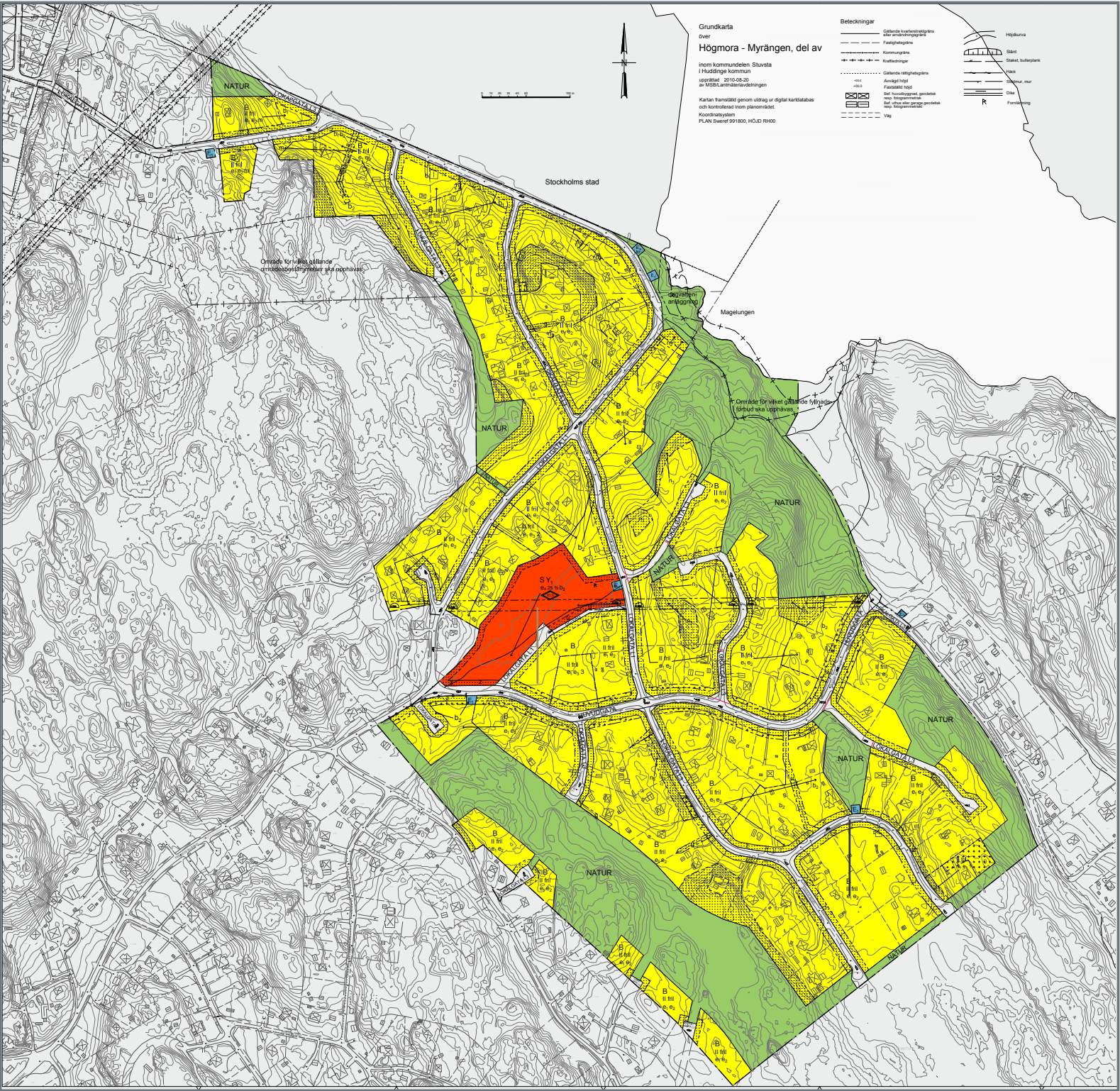
Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad i två våningar är 6,5 m och högsta nockhöjd 8,5 m. För komplementbyggnader är högsta byggnadshöjd 3,0 m och högsta nockhöjd 4,0 m.

Status planprocess

LAGA KRAFT

2015

Plankarta



FASTIGHETERNA

Om Fastigheterna
Fastigheterna Högmora 2:49, 2:50, 2:51, 2:52, 2:53, 2:54, 2:55, 2:56 och 2:73 är belägna i bostadsområdet Högmora som ligger i Huddinge kommun. Området är ett expansivt bostadsområde som tidigare bestått utav fritidshus men som idag främst består utav parhus och villor. Högmora är ett lummigt område med flera naturområden och sjöar runt hörnet. Fastigheterna har en total markareal om 9 579 m² och upplåts med äganderätt.

Bakgrund till försäljningen
Fastigheterna ägs av ett konkursbo, där 2 stycken pantbrev om totalt 60 miljoner kronor finns.

Det finns bygglov för fastigheterna och väljer man att utveckla efter detta, uppgår projektet till 17 stycken parhuslägenheter. Startbesked finns för Högmora 2:49, 2:50, 2:51, 2:52, 2:53 och 2:56. Anläggningsavgiften för VA är betald för alla 9 stycken fastigheter. Fastigheterna Högmora 2:54 (skuld 260 tkr), 2:55 (skuld 260 tkr) och 2:73 (skuld 274 tkr) har inte erlagt gatukostnadsskulden. Fakturorna betalas av ny köpare.



MARKAREAL
9 579 m²
BYA PER TOMT
200 m²
Lägenheter
17 st

Fastighetsinformation	
Fastighetsbeteckning	Högmora 2:49, 2:50, 2:51, 2:52, 2:53, 2:54, 2:55, 2:56 och 2:73
Kommun	Huddinge
Adress	Fyrgränd 17
Markareal m²	9 579
Upplåtelseform	Äganderätt
Typkod	210, småhusenhet
Tot taxeringsvärde/tomt, kr	1 529 000
Inteckningar, kr	60 000 000
BYA per fastighet m²	200
Antal lägenheter	17



Fastighetsgränser för fastigheterna

Fastighetsbeteckning	Tomtareal m²	Datum för beviljat bygglov	Datum för beviljat startbesked
Högmora 2:49	1 129	2022-05-03	2022-07-11
Högmora 2:50	1 075	2022-05-03	2022-07-11
Högmora 2:51	1 048	2022-05-23	2022-09-01
Högmora 2:52	1 181	2022-05-23	2022-09-01
Högmora 2:53	1 007	2022-07-04	2022-09-01
Högmora 2:54	1 076	2022-07-04	Finns ej
Högmora 2:55	1 015	2022-07-04	Finns ej
Högmora 2:56	1 048	2022-07-04	2022-09-01
Högmora 2:73	1 000	2022-07-13	Finns ej



Visionsbild exteriör från tidigare utformning



Visionsbild exteriör från tidigare utformning



Visionsbild kök och matplats från tidigare utformning



Visionsbild vardagsrum från tidigare utformning

HUDDINGES BOSTADSMARKNAD

Demografi

- Huddinge kommun har idag runt 114 000 invånare och har ökat i snitt med cirka 1 280 invånare per år under de senaste fem åren.
- Störst andel av kommunens invånare bor i mellersta delarna som tillsammans utgör cirka 40 procent av invånarantalet.
- Villor och radhus utgör störst andel av bostadsbeståndet i Hörningsnäs Villastad.

Boendeformer i Huddinge kommun

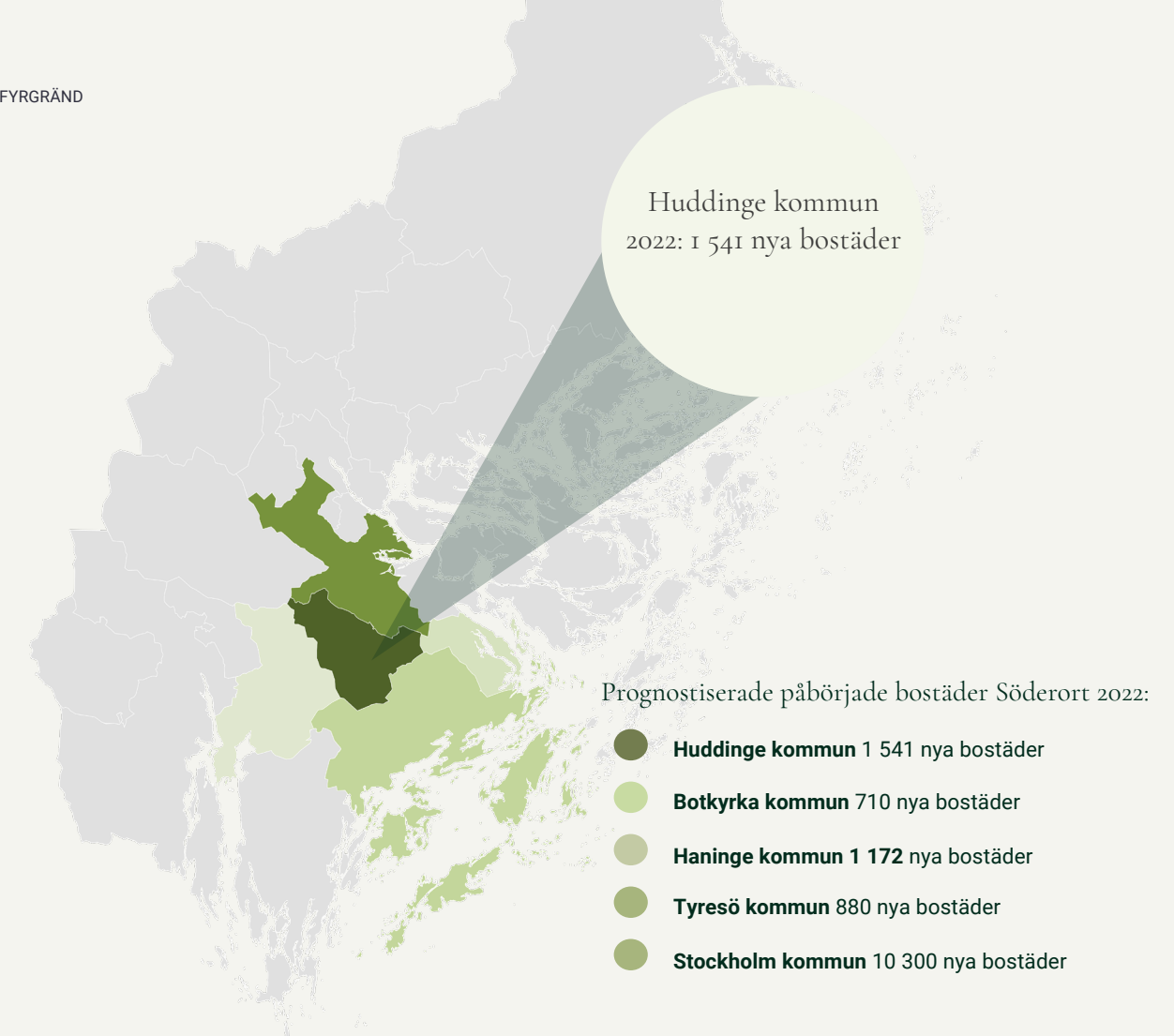
- | | |
|-----------------|-----|
| • Hyresrätter | 27% |
| • Bostadsrätter | 31% |
| • Radhus/villor | 41% |

Byggnation

- Byggnadstakten i Huddinge kommun har minskat samtidigt som kommunen själva har uppgett ett underskott av bostäder som inte når upp till efterfrågan enligt Boverket bostadsmarknadsenkät 2022.
- Under åren 2022-2026 kommer ett antal större detaljplaner stå klara och nyproduktionen kan öka kraftigt. om räntorna stabiliseras.

Bostadsrättspriser i Huddinge

- Medelpriset för bostadsrättsparus i Huddinge senaste året är 4,8 mkr och 247 objekt har sålts.



Slutsats

- Låg bostadsproduktion i Huddinge men flera stora projekt på gång.
- En negativ prisutveckling på bostäder senaste tiden, men slutpriset för nyproducerade bostadsrättsradhus i Huddinge med liknande storlek som projekt Fyrgränden har ett högre genomsnittspris än snittpriset för bostadsrätter i kommunen.
- Detta tyder på en stark efterfrågan även i rådande makroläge.



4,6 mkr

Median slutpris för bostadsrättsradhus i Huddinge senaste tre månaderna.

52

Sålda radhus i Huddinge kommun senaste tre månaderna.

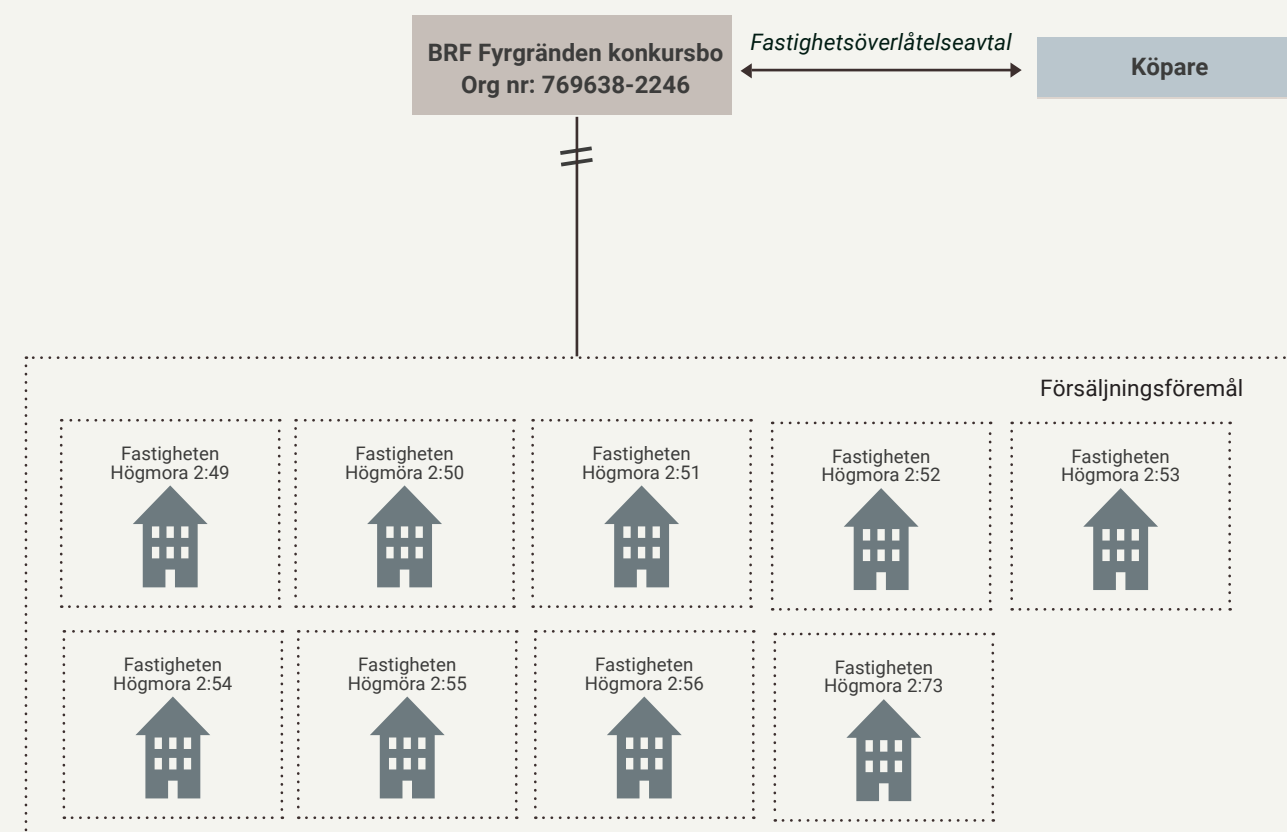
FÖRSÄLJNINGSTRUKTUR OCH BUDINFORMATION

Försäljningsprocess

BRF Fyrgränden konkursbo Org.nr. 769638-2246 ("Säljaren") äger fastigheterna Högmora 2:49, 2:50, 2:51, 2:52, 2:53, 2:54, 2:55, 2:56 och 2:73 ("Fastigheterna"). Säljaren har för avsikt att sälja Fastigheterna. Angermann Sweden ("Angermann") har fått det exklusiva uppdraget av Säljaren via konkursförvaltare att genomföra försäljningen och därför upprättat detta Investeringsmemorandum ("IM").

IM:et innehåller konfidentiell information vars enda syfte är att fungera som underlag för vidare diskussioner avseende försäljning av Fastigheterna. Alla beskrivningar, sifferunderlag och andra detaljer presenteras med utgångspunkt från att dessa är riktiga. Renderingar och visionsbilder som presenteras är preliminära som kan komma att ändras. Angermann eller Säljaren garanterar dock inte att uppgifterna är korrekta och innan eventuellt bindande överlåtelseavtal tecknas bör potentiell köpare själv genomföra due diligence av Fastigheterna. Säljaren har vidare rätt att vid valfri tidpunkt avbryta försäljningsprocessen utan förpliktelser mot potentiella köpare.

Baserat på de uppgifter som presenteras i detta IM så inbjuds potentiella köpare att lämna bud.



Budinformation

Bud skall inkomma via mail till:
claes@angermann.se

Bud skall innehålla följande information

- Det underliggande fastighetsvärdet för Fastigheterna.
- Villkor och affärsstruktur.
- Information om köparen och dess ägarstruktur.
- Tidpunkt och förutsättningar för tillträde och signering.
- Beskrivning av hur budet avses finansieras.
- Kort beskrivning av omfattningen av due diligence som köparen har för avsikt att genomföra.
- Information om eventuella externa konsulter som önskas användas.
- Eventuella förbehåll för styrelsebeslut eller liknande samt tidplan för intern beslutsprocess.
- Övriga villkor eller annan relevant information.

KONTAKT



Claes Virgin

Managing Partner
+46 (0) 70 978 99 77
claes@angermann.se



William Laab

Senior Associate
+46 (0) 70 928 99 77
william@angermann.se



Amelia Modée

Analyst
+46 (0) 70 286 77 03
amelia@angermann.se

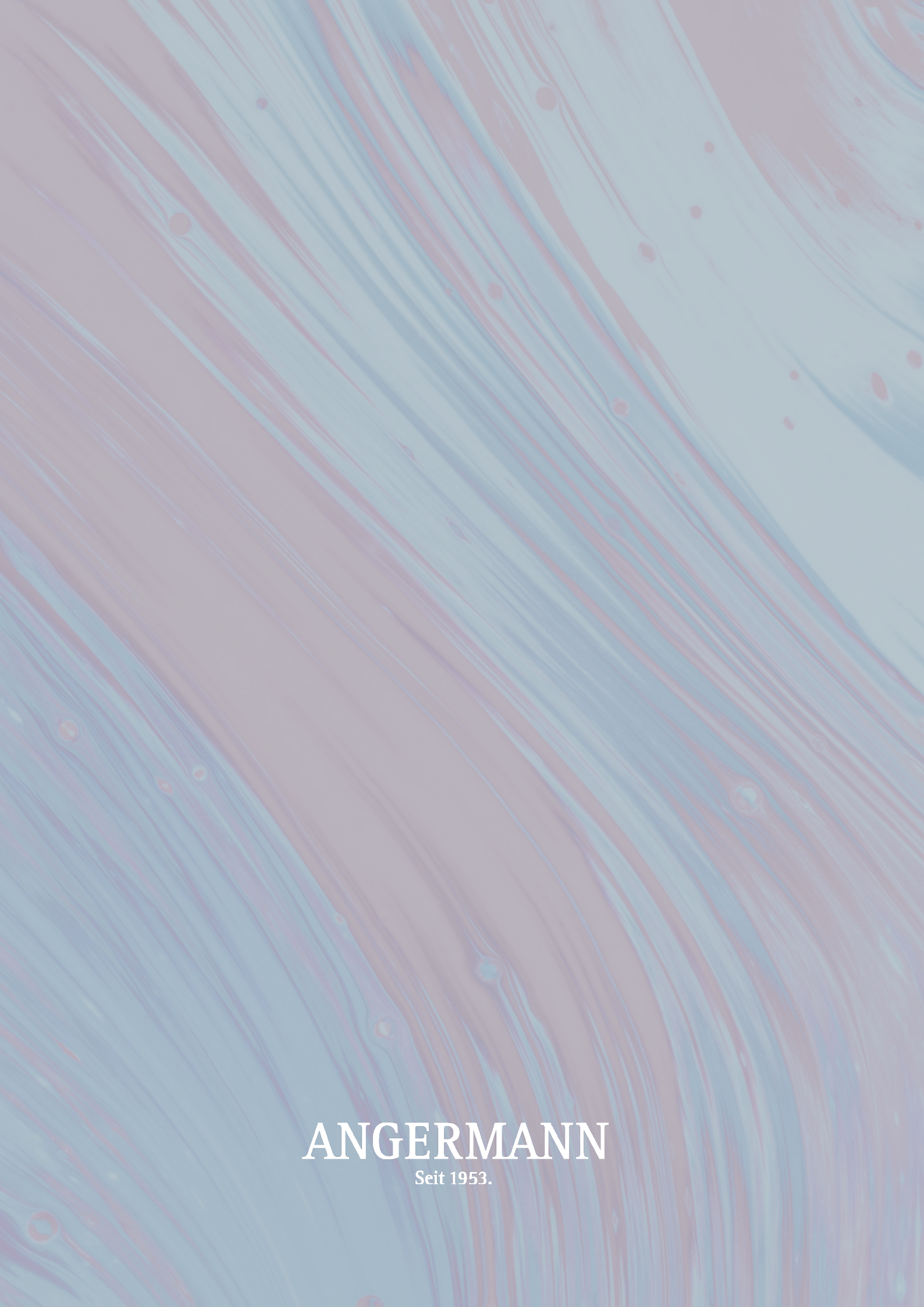
Angermann

Med vår erfarenhet av både större och mindre fastighetsaffärer erbjuder vi rådgivning inom alla typer av fastighetstransaktioner och försäljningsstrukturer.

Läs mer på [angermann.se](https://www.angermann.se)

ANGERMANN™
Seit 1953.





ANGERMANN
Seit 1953.