

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



BÅSTAD

Köpmansgatan 18 A-D

Attraktiv hyresfastighet om 1½-plan mitt på Köpmansgatan i Båstad, med 6 bostadslägenheter samt 1 butikslokal. Hög uthyrningsgrad med en attraktiv lägenhetsmix, mycket starkt mikroläge med gångavstånd till hamn och strand. Ett sällsynt tillfälle att förvärva en centralt belägen bostadsfastighet i en av Sveriges mest eftertraktade kustorter med långsiktig värdepotential och trygg avkastning.

PRIS: 25 000 000 KR / BUD

Hyresfastighet med karaktär på oslagbart läge i hjärtat av Båstad

Möjlighet att förvärva en unik hyreslägenhet på ett av Båstads mest eftertraktade lägen. En vacker tegelbyggnad från sent 1800-tal med tidstypisk charm, där klassisk arkitektur möter närhet till hav, hamn, restauranger och service.

Huvudfasaden mot gatan är uppförd i rött tegel med inslag av dekorativa tegelvalv över fönster och dörrar. Traditionellt murverk med varierande röda kulörtoner som ger fastigheten liv och djup tillsammans med ett sadeltak av tegel med fina takkupor och takfönster. Rundbågiga fönster med spröjs som är målade i en mörkgrön kulör och en mindre trappa av natursten som leder till en massiv entrédörr och vidare in till huvudbyggnaden. Huset smyckas av flertalet söta smidesbalkonger på både framsidan och innergården samt stuprör av koppar. Här finns idag två vindsvåningar samt en lägenhet och butikslokal på nedervåningen.

På innergården finns ett tidigare stall/gårdsbyggnad i gulfärgat tegel som harmonierar väl ihop med huvudbyggnaden, som idag består av tre lägenheter. Här finns också separata uteplatserna, parkeringsplatser samt förråd.

Fastigheten består idag av sex bostadslägenheter samt en butikslokal och har de senaste åren genomgått en genuin renovering. Två av lägenheterna totalrenoverades år 2022 och de andra fyra har rustats upp med varsam hand där man smakfullt

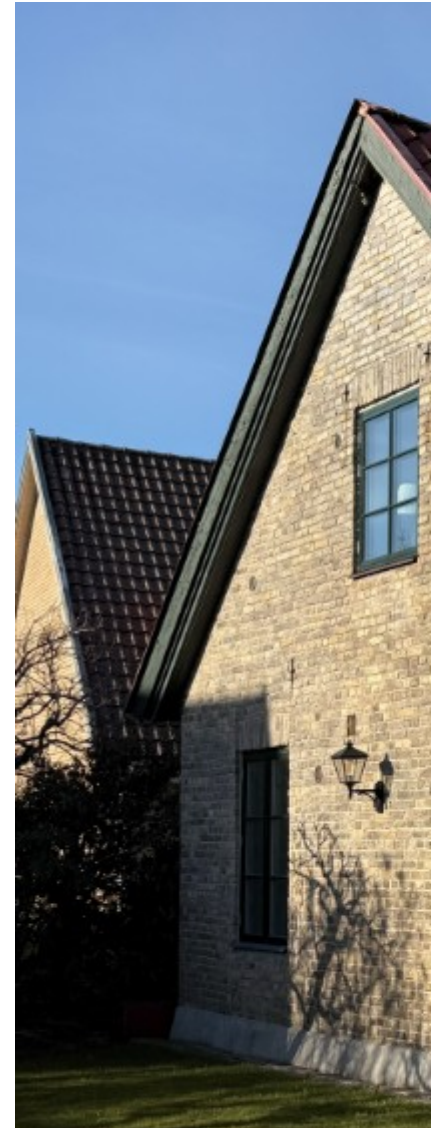
I ett av Sveriges mest välrenommerade och eftertraktade kustområden





bevarat originaldetaljer som möter modern elegans i form av nyrenoverade kök, badrum, nya fönster, ommålning m.m. Fastigheten bjuder på en attraktiv mix av välplanerade treor i olika storlekar, vilket ger en stabil efterfrågan och god uthyrningsbarhet. Bostäderna präglas av ljus, rymd och karaktär med inslag av synliga takbjälkar, stora fönsterpartier och trägolv i delar av huset. Alla enheter har egna uteplatser och balkonger, parkeringsplatser, tvättmaskiner samt separata förråd.

Detta är en investering med både trygg och löpande avkastning och långsiktig värde potential på ett av Båstads bästa lägen.























Lägenhetsfördelning

LGH 1002: 3 ROK - 86 KVM

Kök med matplats, sällskapsrum med öppen spis samt två sovrum. Ett duschrum samt separat wc. Renoverat kök och badrum (2023/24). Vacker punschveranda. Trädgård med terrass och och flertalet platser att lapa sol på. Ytskikt i form av stavparkett och klinker.

Hysesintäkt: 144 000 kr/år

LGH 1101: 3 ROK - 90 KVM

Vindsvåning där allrum och kök leder in i varandra och med en centralt placerad braskamin. Sovrum, kontor samt ett större duschrum med tvättstuga. Våningen har en trappa upp till ett allrum med ett mindre sovloft. Havsutsikt med två balkonger, en med vy mot åsen samt en mot havet. Ytskikt i form av plankgolv och klinker.

Hysesintäkt: 132 000 kr/år

LGH 1102: 3 ROK - 61 KVM

Vindsvåning med kök och sällskapsrum i öppen planlösning som renoverats 2025 och fått en rymd med mer ljusinsläpp. Balkong med havsvy. Två sovrum varav ett med kakelugn. Kaklat badrum. Ytskikt i form av trägolv och klinker.

Hysesintäkt: 126 000 kr/år

LGH 18 B: 3 ROK - 93 KVM

Totalrenoverad år 2023 i två plan. Öppen planlösning på nedervåningen med ett smakfullt modernt kök centralt placerat samt ett större duschrum. Övervåningen bjuder på två sovrum, ett duschrum samt en walk-in closet. Kaklade badrum. Härlig terrass av trä i lä med sol hela dagen. Ytskikt i form av parkett och klinker.

Hysesintäkt: 192 000 kr/år



LGH 18 C: 3 ROK - 58 KVM

Totalrenoverad år 2023 med en större privat och insynsskyddad trädgård. Separat kök, allrum samt två sovrum och ett större kaklat badrum med tvättstuga. Flertalet uteplatser att njuta vid. En vacker stenlagd gång leder fram till huset. Ytskikt i form av parkett och klinker.

Hyresintäkt: 134 400 kr/år

LGH 18 D: 3 ROK - 75 KVM

Lägenhet i två plan. Sovrum, kök och sällskapsrum med braskamin samt duschrum på övervåningen. Nedervåningen har en vinkällare/matkällare, hobbyrum samt tvättstuga. Insynsskyddad uteplats på innergården. Ytskikt i form av parkett och klinker.

Hyresintäkt: 126 000 kr/år



LOKAL 1+2: 86 KVM + KÄLLARE 29 KVM

Vacker butikslokal på ett av Båstads bästa lägen med ingång och skyltfönster ut mot Köpmansgatan. Hyresintäkt: 161 400 kr/år

Alla enheter har egna uteplatser och balkonger, parkeringsplatser, tvättmaskiner samt separata förråd.













Köpmansgatan 18 A-D

ADRESS:	Köpmansgatan 18 A-D
KOMMUN:	Båstad
PRIS:	25 000 000 kr / bud
AREAL:	1 190 kvm
TOTAL YTA:	578 kvm
FASTIGHETSBETECKNING:	Båstad Viktoria 44
TAXERINGSVÄRDE:	9 878 000 kr, varav byggnadsvärde 7 716 000 kr
TAXERINGSKOD:	321, Hyreshusenhet, bostäder och lokaler
TAXERINGSÅR:	2025
PANTBREV:	Totalt 10 808 250 kr
HUVUDBYGGNAD	
BYGGNADSTYP:	1½-planshus
GRUNDLÄGGNING:	Krypgrund samt källare under lokalen
STOMME:	Tegel och natursten
BJÄLKLAG:	Trä
FASAD:	Tegel
FÖNSTER:	Isolerglasfönster
YTTERTAK:	Tegelpannor
UTV. PLÅTARBETEN:	Koppar

Fastighetsinformation

GÅRDSBYGGNAD

BYGGNADSTYP:

1½-planshus

GRUNDLÄGGNING:

Platta på mark samt källare under 18D

BJÄLKLAG:

Trä

FASAD:

Tegel

YTTERTAK:

Tegelpannor

VA:

Kommunalt vatten och avlopp

UPPVÄRMNING:

Bergvärme, braskamin

VENTILATION:

Självdreg

FIBER:

Fiberanslutning finns

ENERGIPRESTANDA:

232 kWh/kvm och år, energiklass G (2022-02-24)

DRIFTSKOSTNADER:

ca 123 600 kr/år (uppvärmning: 60 000 kr/år, va: 40 500 kr/år, renhållning: 10 700 kr/år, försäkring: 12 400 kr/år)

FASTIGHETSAVGIFT:

35 871 kr

FÖRSÄLJNING:

Fastigheten säljs genom sedvanligt Jordabalksköp.

Fastigheten ägs av juridisk person men paketering av fastigheten för bolagsöverlåtelse är inte planerad.









Friskrivning

Det åligger köparen att besiktiga fastigheten och därigenom försäkra sig om fastighetens gränser och skick. Informationen i denna beskrivning är baserad på ägarens uppgifter samt annat tillgängligt material. För felaktigheter, nuvarande eller kommande, i detta material ansvaras ej.

Ej heller ansvaras för händelser som ägaren eller Residence Fastighetsmäklari ej kunnat förutse eller påverka, vilket ändrar givna förutsättningar. Ägaren eller Residence förbehåller sig rätten att ändra i beskrivningen, dess omfattning eller dess förutsättningar i den mån det anses erforderligt, utan särskilt meddelande. Denna beskrivning kan ej läggas till grund för talan enligt Jordabalken. Ett mer utförligt tekniskt material finns att tillgå efter förfrågan hos ansvarig fastighetsmäklare. Fastigheten kommer säljas med en s.k. friskrivning från dolda fel enligt Jordabalken.

EKONOMI/CASHFLOW

Enheternas hyra är konverterade till varmhya (med undantag av lgh 1101) då ett nytt effektivt värmesystem installerats vid den grundliga renoveringen.

Hysesintäkter: 1 015 700 kr

Drift och underhåll: - 123 600 kr

Fastighetsskatt: - 35 871

Driftsnetto: - 856 229 kr

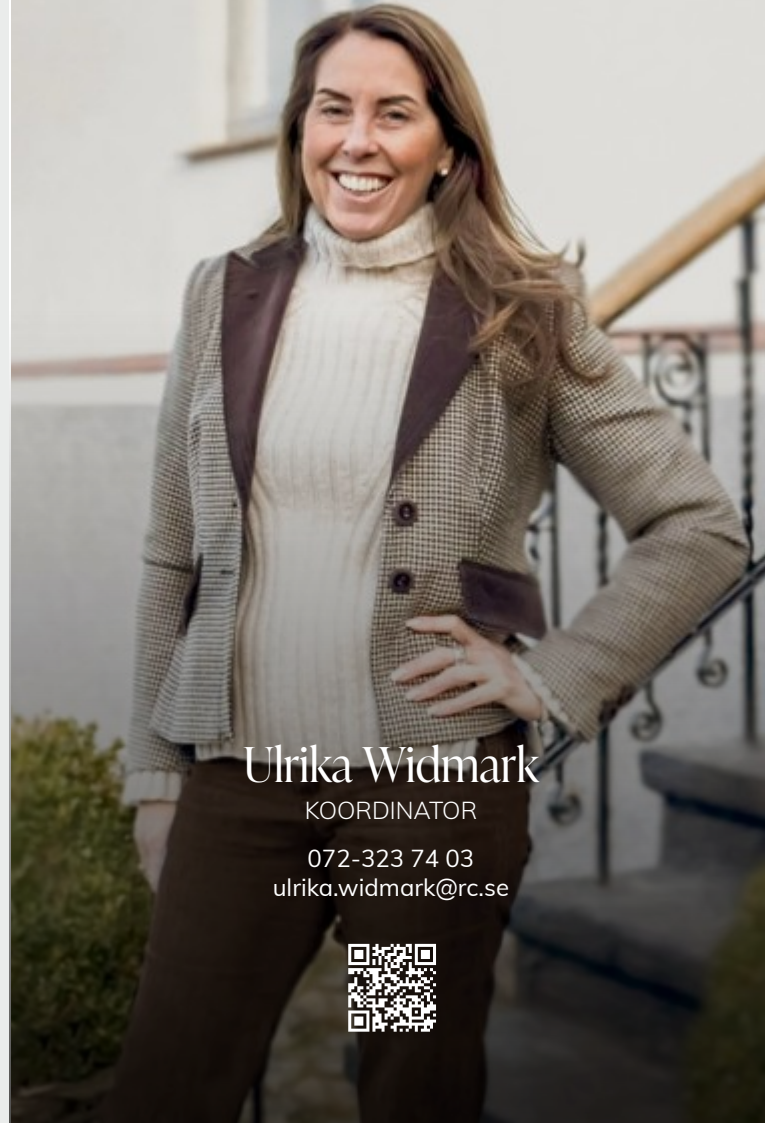
Detta ger ett avkastningsvärde på fastigheten om 25 176 000 kr vid ett avkastningskrav på 3,4 %



Martin Haraldsson

REG. FASTIGHETSMÄKLARE

070-910 86 22
martin.haraldsson@rc.se



Ulrika Widmark

KOORDINATOR

072-323 74 03
ulrika.widmark@rc.se



Allmän och viktig information

Residence Christie's Real Estate förmedlar en stor variation av objekt med olika typer av exponering mot marknaden. Mäklarens roll är att tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed.

MÄKLARENS UPPDRAG

Ansvarig för förmedlingen av bostaden är fastighetsmäklaren som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter och bostadsrätter och ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, med en så kallad fullständig registrering. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet att ha en ansvarsförsäkring. Samtliga mäklare som arbetar på Residence Christie's Real Estate är medlemmar i en branschorganisation och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av.

ACCEPTERAT PRIS, BUDSTART, BUDGIVNING OCH KONTRAKT

Alla bud, även bud under angiven nivå för budstart, mottas av mäklaren och framförs till säljaren. Bud under nivån för budstart brukar dock inte publiceras på webbplatsen för Residence Christie's Real Estate. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med tidpunkt för när budet lämnades, budgivarnas namn och kontaktuppgifter (adress, telefonnummer eller e-postadress) samt uppgift om eventuella villkor, t.ex. besiktning. Lämnas bud genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn.

Mäklarna hos Residence Christie's Real Estate tillämpar öppen budgivning, om inte säljaren önskar att mäklaren frångår detta. Som deltagare i budgivningen accepterar varje budgivare att namn, telefonnummer och information om de bud som inkommer lämnas till säljaren och köparen. För samtliga bostäder som förmedlas av mäklare hos Residence Christie's Real Estate gäller att säljaren har fri prövningsrätt. Det innebär att bostaden marknadsförs eftersom säljaren har en intention att sälja den. Det är fortfarande säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, när och till vilket pris. Det innebär även att säljaren inte behöver sälja till den som lägger det högsta budet. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som presenterats i marknadsföringen. Bostadsaffären är inte klar innan skriftliga kontrakt är undertecknade. Fram till kontraktet skrivs på kan bud inkomma och mäklarens skyldighet är då att framföra dessa till säljaren. Detta kan medföra att säljaren väljer att anta eller att förkasta ett bud.

Vi rekommenderar därför köpare och säljare att skriva kontrakt så snart som möjligt efter det att parterna kommit överens om en prisnivå. Då undviks den osäkerhet som uppstår innan kontrakten är påskrivna och bindande avtal har ingåtts.

ÄGARANDELAR OM DET ÄR FLERA KÖPARE

Mäklaren har inte kunskap om vilken ägarfördelning som av skattemässiga eller andra orsaker är optimal för köparen. Om ni är flera köpare till en bostad är det därför viktigt att fundera över vilka ägarandelar ni vill ha, och informera mäklaren om det redan i god tid innan kontrakt undertecknas.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnads-kalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för att få hjälp med detta.

PLANRITNING

Planritningen är ej skalenlig. Avvikelser kan förekomma.

BOAREA

Uppgiften om boarean kommer från säljaren eller annan tillgänglig information. Uppgiften kan avvika från den verkliga boarean beroende på att standarden för hur man mäter en bostads storlek har varierat över tid. Varken den enskilde mäklare som ansvarar för förmedlingen av bostaden, eller Residence Christie's Real Estate, genomför någon uppmätning av boarean och garanterar därför inte att uppgiften stämmer. Köparen uppmanas att kontrollera boarean före köp, som ett led i undersökningsplikten.

KOMMUNAL AVGIFT

Den kommunala avgiften för hela kalenderåret betalas av den som är registrerad ägare till fastigheten vid årets ingång. Därför kommer köparen att erlägga ersättning till säljaren för de dagar under innevarande kalenderår då fastigheten ägs av köparen. Detta sker på tillträdesdagen.

PANTBREV OCH LAGFART

Lagfartsavgift för privatperson (stämpelskatt) är 1,5 % av köpeskillingen plus en expeditionsavgift. Avgift för uttagande av nya pantbrev är 2% av pantbrevets belopp plus en expeditionsavgift. Kostnaderna betalas av köparen.

ENERGIDEKLARATION

Enligt lag (2006:985) om energideklaration har den som äger ett småhus som är en permanentbostad, en skyldighet att se till att det finns en så kallad energideklaration för byggnaden då den säljs. Energi-deklarationen får inte vara äldre än tio år. Energideklaration ska visas upp för spekulanter och överlämnas till den nya ägaren av byggnaden efter försäljning. Om den som säljer en byggnad, trots köparens begäran, underlåter att upprätta en energideklaration får köparen, senast 6 månader efter sitt tillträde till byggnaden, låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad.

KÖPARENS OCH SÄLJARENS ANSVAR FÖR FASTIGHETENS SKICK - UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARFÖRDELNINGEN

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Fastigheten förvärfvas i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen. Köparen har före köpet en långtgående undersökningsplikt (se vidare nedan). För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med p.g.a. fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, d.v.s. sådana fel i fastigheten som köparen inte kunnat upptäcka, oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i tio år. Med dolda fel avses normalt fel som varken köpare eller säljare upptäckte före köpet, borde ha upptäckt eller borde ha misstänkt med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Säljaren och ansvarig fastighetsmäklare uppmanar härmed köparen att fullgöra sin undersökningsplikt i enighet med Jordabalken 4:19. Undersökningsplikten innebär att köparen måste undersöka en bostad efter fel och brister innan denne köper den. Om köparen inte gör det och i efterhand hittar fel i bostaden som borde ha uppmärksammats innan köpet, kan som utgångspunkt köparen inte få ersättning från säljaren. Det framgår av Jordabalken att en noggrann undersökning av en fastighet kräver mycket av köparen. Därför kan det vara bra att anlita en besiktningsman som ser över fastigheten och gör en så kallad överlåtelsebesiktning. En undersökning av fastigheten bör ske i nära anslutning till kontraktsskrivningen. Om undersökningen inte görs före kontraktsskrivningen kan mäklaren föreslå en s.k. besiktningsklausul. Mäklaren utför ingen besiktning av fastigheten och har ingen skyldighet att undersöka bostaden närmare. Mäklaren har inte något ansvar för att en köpare verkligen fullgör sin undersökningsplikt. Uppgifterna i objektsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras vidare av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta. En undersökning av fastigheten ska omfatta alla dess delar och funktioner. Köparen bör även inspektera vindsutrymmen, krypgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller att fastigheten överhuvudtaget är i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Köparen ska dock inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten

som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna. Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Köparen bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen beakta att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t.o.m. kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.

ANLITANDE AV BESIKTNINGSMAN

Jordabalken utgår från att köparen själv ska kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. De flesta köpare väljer dock att anlita s.k. besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv har undersökt fastigheten och då upptäckt symptom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits tidigare ska köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken omfattningen beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom vatten och avlopp, elinstallationer, rökångar m.m. varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning. Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, d.v.s. innan köpekontrakt undertecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastigheten senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få åberopa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas

besiktningsklausul och är numera vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna återropa villkoret och också noga beaktar de tidsgränser som anges i villkoret. Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljaransvarsförsäkring (se nedan). I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, så kallad köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då beaktar att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

SÄLJARENS UPPLYSNINGSSKYLDIGHET

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet. Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att återropa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Säljaren får inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande. Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så måtto att denne kan bli skadeståndsskyldig om det framkommer att säljaren känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om saken. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Det är således i säljarens eget intresse att upplysa köparen om de fel eller symptom som finns eller misstänks finnas. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte återopas av köparen. Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande bostadens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

AVTALSFRIHET

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, varför man kan avtala om annan ansvarsfördelning. Ovanstående information redovisar kortfattat den ansvarsfördelning som Jordabalken föreskriver och som gäller om inte annan ansvarsfördelning särskilt avtalats.

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter behandlas enligt Residence Christie's Real Estates personuppgiftspolicy. Läs mer på <https://www.rc.se/integritetspolicy/> Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Residence Christie's Real Estate får behandla information om slutpris, adress och bildmaterial på den aktuella bostaden som används i olika typer av marknadsföring. Köpare och säljare av bostaden godkänner publicering av slutpriset på Hemnet.

VÅRA TILLÄGGSTJÄNSTER

Residence Christie's Real Estate erbjuder produkter och tjänster från utvalda samarbetspartners. Nedan redovisar vi våra tilläggstjänster och eventuella ersättningar som kan erhållas vid förmedling av dem.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarforetaget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt upp till 30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.



Hem för dig som
förväntar dig mer

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

