

Skeppsholmen

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY





## Attraktiv hyresfastighet i ett av Båstads bästa affärslägen

I absolut toppläge med hög synlighet längs Båstads huvudgata erbjuds nu denna fullt uthyrda hyresfastighet med en välbalanserad mix av bostäder och lokaler. Här finns väletablerade hyresgäster i butikslokaler med stark exponering, en rymlig lägenhet om 4 rok med balkong samt en flexibel lägenhet/kontor med takterrass på ovanplan.

Fastigheten kompletteras av en skyddad trädgårdsmiljö med uteplats samt parkeringsplatser med laddmöjligheter.

En sällsynt investeringsmöjlighet i centrala Båstad, där stabilt kassaflöde, historisk förankring och långsiktig värdeutveckling samverkar.

### Köpmansgatan 66

Pris på förfrågan

**Ansvarig mäklare**

Lajla af Trolle  
0763-44 37 00  
lajla.t@sothebysrealty.se



Scanna QR-koden för att se objektet på vår hemsida.

# Beskrivning

Mitt på Köpmansgatan, i ett av Båstads mest eftertraktade och etablerade affärslägen, erbjuds nu en fullt uthyrd hyresfastighet med stabilt kassaflöde och utvecklingspotential.

Fastigheten, känd som "Klockhuset" och "Optikern", har utgjort en central del av Båstads handels- och hantverkshistoria i över ett sekel. Byggnaden uppfördes under tidigt 1930-tal av byggmästare Aron Bengtsson på uppdrag av urmakarfamiljen Andersson, verksam i Båstad sedan 1707. Den långa kontinuiteten i verksamheterna, som än idag bedrivs i huset, är ett starkt kvitto på lägets attraktionskraft och kommersiella bärkraft.

Genom varsamma tillbyggnader och löpande utveckling har fastigheten formats till en flexibel och funktionell helhet där historisk karaktär möter moderna krav på användbarhet.

## FASTIGHETEN I KORTHET

Markplan – starkt affärsläge

Tre butikslokaler med mycket god exponering mot Köpmansgatan:

Väletablerad optikerverksamhet

Anrik urmakarverksamhet

Kompletterande säsongsverksamhet (pool & service)

Lokalerna är anpassade efter respektive verksamhet och erbjuder flexibla ytor i ett av Båstads mest frekventerade handelsstråk.

Ovanplan – attraktiva bostäder

Lägenhet om ca 95 m<sup>2</sup> (4–5 rok) med balkong i västerläge

Lägenhet/kontor om ca 36 m<sup>2</sup> med generös altan i sydväst

Bostäderna är renoverade och erbjuder en modern standard. Den större lägenheten har dessutom potential att delas upp i två enheter, vilket ger ytterligare värdeutveckling.

Källarplan – flexibla ytor

Förråd och verkstad

Tvättstuga

Teknikrum

Lokal med egen entré (möjlig användning: kontor, konferens, lager eller gym)

Tomt & utvecklingsmöjligheter

Friköpt tomt om 803 m<sup>2</sup> med en skyddad trädgård i attraktivt sydvästläge, en ovanlig kvalitet i centrala Båstad.

4 parkeringsplatser (möjlighet att utöka till 6–7)

Förberett för elbilsladdning

Outnyttjad byggrätt om 317 m<sup>2</sup> (205+102) m<sup>2</sup>. Idag upptar byggnaden cirka 184 m<sup>2</sup> byggnadsarea, vilket innebär att ytterligare cirka 130 m<sup>2</sup> kan utvecklas inom gällande detaljplan.

Här finns goda möjligheter att vidareutveckla fastigheten genom nybyggnation, utökade bostadsytor eller optimering av befintliga ytor.

Fastigheten har genomgått renoveringar:

Fasadrenovering och fönsterbyte (2012–2015)

Renoverade bostäder (2012 & 2018)

Nya VA-anlutningar (2019)

Luft/vattenvärmepump (NIBE)

Solcellsanläggning samt solvärmesystem

Förberett för batterilagring

Energiklass: C

Den egna energiproduktionen bidrar till en kostnadseffektiv och hållbar drift.

En sällsynt möjlighet att förvärva en välrenommerad och centralt belägen hyresfastighet i Båstad, där läge, historik och kassaflöde samverkar med framtida utvecklingsmöjligheter.

En investering som kombinerar trygg stabilitet med långsiktig värdetillväxt, i ett av Sveriges mest attraktiva kustlägen.

Fastigheten överlåts som fysisk fastighet (ej i bolag).

# Fakta

## Bostaden

Adress: Köpmansgatan 66, 269 31 Båstad  
Kommun: Båstad  
Område: Båstad  
Upplåtelseform: Friköpt  
Fastighetsbeteckning: Biet 8

## Storlek

Försäkring, fullvärde: Ja

## Taxering

Totalt: 4.400.000 kr  
Byggnad: 3.515.000 kr  
Tomt: 885.000 kr  
År: 2025  
Taxeringskod: 321, Hyreshusenhet, bostäder och lokaler  
Värdeår: 1949  
Total fastighetsskatt/-avgift: 28.166 kr

## Driftkostnader

El: Totalt inköpt el uppgår till 42 000 kr. Av detta har brukarna betalat 39 839 kr, vilket innebär en faktisk kostnad på cirka 2 161 kr. Resterande elförbrukning har täckts av produktion från solceller..  
Vatten/Avlopp: 18.100 kr  
Renhållning: 1.900 kr  
Försäkring: 23.600 kr  
Trädgårdsunderhåll: 15 000 kr  
Fastighetsskötsel & snöröjning: 10 000 kr  
Köpt el (2025): 42 000 kr  
Bredband: 20 760 kr  
TV: 2 200 kr  
Övrigt: 9.000 kr

Driftkostnader totalt: 164 940 kr/år

## Intäkter

Hysesintäkter lägenheter: 137 300 kr  
Hysesintäkter lokaler: 522 500 kr  
Bredband & TV: 24 000 kr  
Försåld el: 39 839 kr  
Överiga intäkter: 12 000 kr

Itänkter totalt: 735 639 kr/år

Driftsnetto 570 699 kr/år

## Servitut

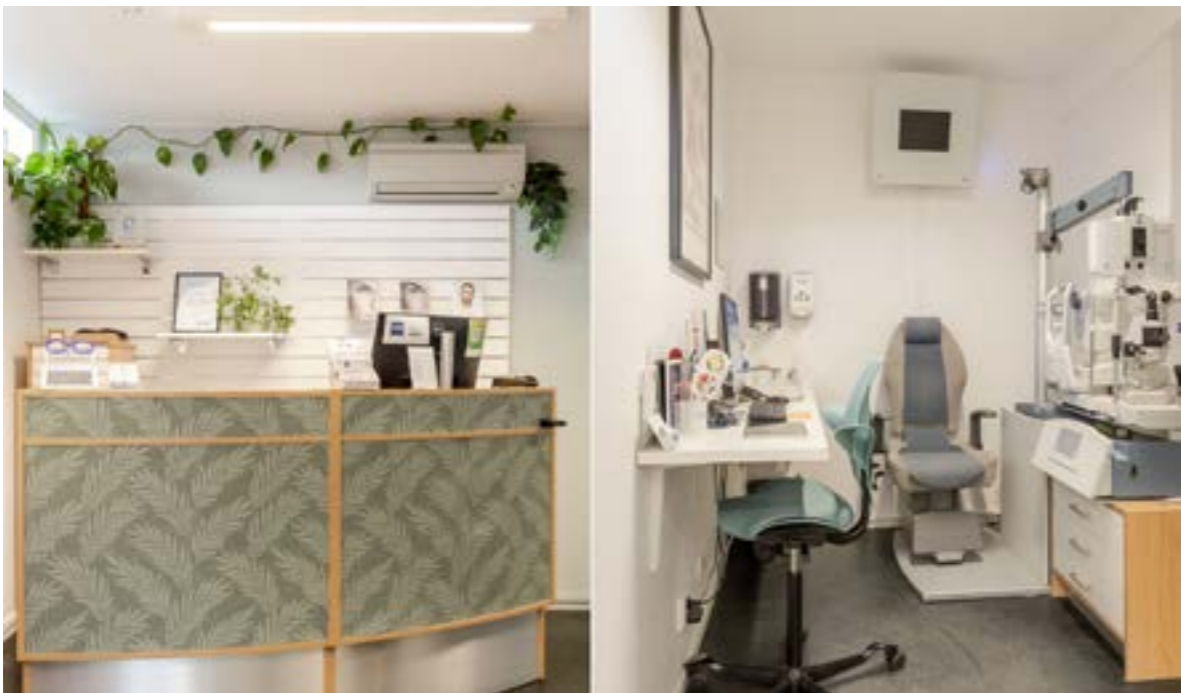
Tomtindelning (1957-09-18) Stadsplan  
(1952-04-29)

## Pantbrev

Antal: 5  
Belopp: 2.695.000 kr





















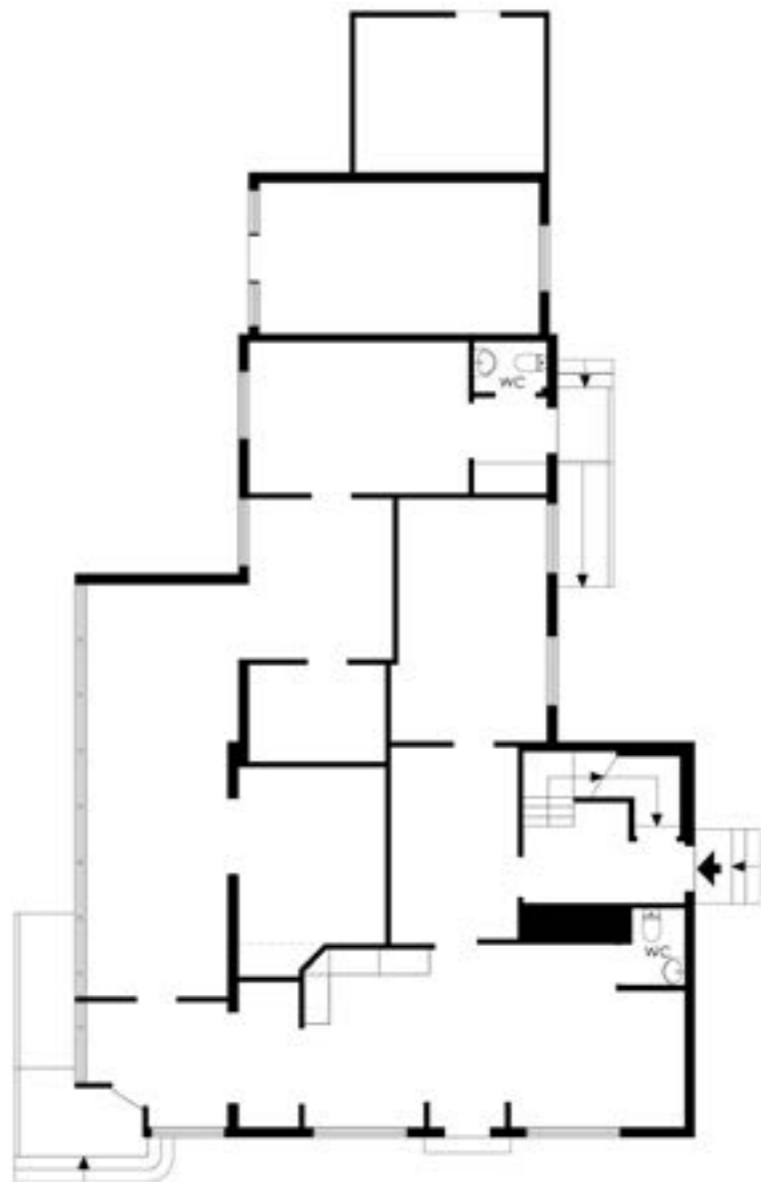




# Planritning

Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.

## Markplan



# Planritning

Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.

## Ovanplan



# Planritning

Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.

## Källarplan





## Lajla af Trolle

Registrerad fastighetsmäklare

Civilekonom  
Jag kombinerar arbete med det jag älskar mest - att hjälpa människor med ett av deras största livsbeslut. Något du alltid får om du anlitar mig är en positiv mäklare med driv och personliga engagemang. Jag drivs av att skapa nöjda kunder och att stödja mina säljare, entusiasm ligger bakom mitt engagemang. Varje försäljning är unik och kräver en egen strategi. Det handlar om att vad som är bäst för varje kund. Med i bagaget har jag en tidigare karriär inom marknadsföring som produkt och kategorichef i dryckes- och restaurangbranschen. Jag har drivit företag sedan tonåren och arbetat med service hela livet.

## Information

### Budgivning

Säljaren bestämmer, i samråd med mäklaren, utgångspriset för bostaden samt hur budgivningen ska gå till. Enligt lag har säljaren fri prövningsrätt, vilket innebär att säljaren har rätt att välja när bostaden ska säljas, till vem och till vilket pris. Om fler bud finns kan budgivning förekomma och priset kan bli högre än utgångspriset. Säljaren väljer om öppen eller sluten budgivning ska tillämpas. Det vanligaste är öppen budgivning, vilket innebär att samtliga deltagare får information om vilka bud som kommit in. Vid sluten budgivning får deltagarna viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftliga. Mäklaren redovisar därefter buden för säljaren, men den som har lämnat bud får ingen information om övriga bud. Mäklaren är alltid skyldig att föra fram samtliga bud till säljaren och det är alltid säljaren som bestämmer om ett bud ska antas eller avfärdas. Det betyder att säljaren inte behöver sälja till den som har lämnat det högsta budet. Innan ett köpekontrakt är undertecknat av både säljare och köpare har inget bindande avtal träffats och båda parter kan ändra sig.

### Undersökningsplikt

Utgångspunkten är att bostaden ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att bostaden köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen, sk befintligt skick. Undersökningsplikten innebär att köparen inte kan göra säljaren ansvarig för fel eller brister som köparen känner till eller borde ha känt till om denne gjort en noggrann undersökning av bostaden. Det är därför viktigt att du som köpare undersöker bostaden noggrant och gärna med hjälp av sakkunnig person samt sätter dig in i föreningens ekonomi och stadgar. Uppgifter från säljaren och föreningen kontrolleras av mäklaren endast om omständigheterna ger anledning därtill. Säljaren ansvarar inte för brister och avvikelser som köpare borde ha räknat med eller borde ha förväntat sig med hänsyn till bostadens ålder, pris, skick och användning. För bostadsrätt gäller köplagens regler om köparens undersökningsplikt.

### Kontraktsskrivning

Fastighetsmäklaren upprättar köpehandlingar och går igenom dessa med parterna. Detta sker i regel så snart som möjligt efter avslutad budgivning. Först när både säljare och köpare har undertecknat ett köpekontrakt för bostaden samt eventuella villkor är uppfyllda blir köpet bindande. Innan dess kan således båda parterna ändra sig utan att motparten kan ställa motkrav.

### Mäklarens roll

Mäklarens uppgift är att vara en opartisk länk mellan säljare och köpare. Mäklaren får alltså inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa bägge parter. Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till samt hur de bör lämna sina bud. Mäklaren är skyldig att upprätta en förteckning över budgivningen med deltagarnas namn och kontaktuppgifter. Denna förteckning överlämnas till säljare och köpare när uppdraget slutförts. Mäklaren ska ge parterna råd och upplysningar samt verka för att säljaren lämnar de upplysningar till köparen som denne kan behöva. Mäklaren ska upplysa köparen om dennes undersökningsplikt och verka för att denne undersöker bostaden. Mäklaren har inget ansvar för bostadens skick.

Mer information om budgivning, fast och lös egendom samt undersökningsplikt hittar du på vår hemsida [www.skeppsholmen.se](http://www.skeppsholmen.se). Där hittar du även information om hur vi behandlar dina personuppgifter.

## Går du i säljtankar?

En förmedling av ditt hem genom oss gör att du kan luta dig tillbaka. Vi håller i alla trådar. Allt är inkluderat. Vi håller alltid en hög personlig service gentemot dina spekulanter. Vi sköter om alla förhandlingar med potentiella köpare. Vi upprättar alla avtal och tar hand om alla övriga handlingar som är viktiga för att din affär ska gå i lås. Ditt hem marknadsförs genom annonsering i de största dagstidningarna och i livsstilsmagasin som når rätt publik. Självfallet exponeras din bostad även i våra digitala kanaler, på vår hemsida och i våra sociala medier. Internationellt exponerar vi ditt hem på vår internationella sida, SIR.com och via Sotheby's International Realty's nätverk och mediekanaler, såsom NY Times och Wall Street Journal. Men vi vet också att alla hem har sina speciella förutsättningar. Varmt välkommen till oss.

