

Östra Järnvägsgatan 18





Fastighet med kontor, lager, verkstad och gårdsplan

Stor rymlig industritomt om ca 42 000 kvm på centralt läge i Lönsboda. Fastigheten är fördelad på två fastighetsbeteckningar, Lönsboda 52:44 och 52:45. Huvudbyggnad i två plan om totalt ca 900 kvm. Tegelfasad. Nyrenoverad och påkostad kontorsdel på övre plan om ca 450 kvm som stod klart i maj 2025, aldrig använd. Tillgänglighet via hiss och trappa. Inrymmer kök. Konferensrum. Flera kontor. Toaletter. Ny el, ventilation och värmesystem. Nedre plan inrymmer matsal, omklädningsrum, bastu, toaletter och förråd. Källarplan med servicerum, förråd och arkiv.

På gårdsplanen återfinns ett servicehus med tegelfasad om ca 200 kvm som inrymmer den tidigare värmelanläggningen med generator från Atlas Copco. Fyra luft/vatten aggregat.

Stora ytor med en plan som är delvis asfalterad och delvis hårdgjord. Ca 2 hektar av arealen är skogsbeklädd. Det är utfört miljöanalyser på fastigheten som påvisar goda värden och inga föroreningar. På en liten del av området ovan mark ligger ett mindre parti gjutsand som inte får flyttas, det är markerat.

Verkstadsbyggnad om ca 500 kvm med murade väggar. Inrymmer öppna ytor, hallar med portar. Toalett. Två kontor och lager.

Lagertält på stålstomme med kraftig duk om ca 120 kvm. Intelligande förrådsbyggnad om ca 120 kvm.

Garage med murade väggar och gjutet golv om ca 50 kvm.

Prisidé om 4 000 000 kr för helheten. Fastigheten består av två enhet och det är möjligt att förvärva i delar. Fastighetsägarens önskemål är i första hand försäljning av helheten.

Välkomna

Snabba fakta

Prisidé: 4 000 000 kr

Fastighetsbeteckning: Lönsboda 52:44 och 52:45

Adress: Östra Järnvägsgatan 18

Objektstyp: Friköpt

Typkod: 423, Industrienhet, metall- och maskinindustri

Mäklare: Mikael Pålsson, 0700-917 917, mikael.palsson@lansfast.se

























Fakta om fastigheten

Allmänt

Fastighetsbeteckning: Lönsboda 52:44 och 52:45
Adress: Östra Järnvägsgatan 18, 283 72 Lönsboda
Kommun: Osby

Planbestämmelser

Vattenskyddsområde (2007-03-08) Tomtindelning (1967-07-11) Stadsplan (1966-09-01) Tomtindelning (1952-01-23)

Ekonomi

Utgångspris: 4 000 000 kr
Pantbrev: 9 st om totalt 8 500 000 kr
Typkod: 423, Industrienhet, metall- och maskinindustri
Summa taxeringsvärde: 7 010 000 kr
Taxeringsår: 2025

Värderingsenhet: Kontor, värderat enl. avkastningsmetoden, värdeår: 1966
Taxeringsvärde: 141 000 kr

Värderingsenhet: Kontor, värderat enl. avkastningsmetoden, värdeår: 1966
Taxeringsvärde: 714 000 kr

Värderingsenhet: Lager, värdeår: 1966
Taxeringsvärde: 30 000 kr

Värderingsenhet: Lager, värdeår: 1966
Taxeringsvärde: 85 000 kr

Värderingsenhet: Lager, värdeår: 1966
Taxeringsvärde: 102 000 kr

Värderingsenhet: Lager, värdeår: 1957
Taxeringsvärde: 176 000 kr

Värderingsenhet: Produktionslokal, värdeår: 1966
Taxeringsvärde: 2 690 000 kr

Värderingsenhet: Produktionslokal, värdeår: 1966
Taxeringsvärde: 143 000 kr

Värderingsenhet: Industrimark
Taxeringsvärde: 2 929 000 kr

Driftskostnad

Driftskostnaden fördelas enligt nedan:

Utöver detta tillkommer en kostnad för fastighetsskatt/avgift 35 050 kr (totalt ink skatten 35 050 kr)

Juridisk information

Fastighetsmäklarens roll

Fastighetsmäklarens uppgift är att vara en opartisk mellanman som ska tillvarata både säljarens och köparens intresse. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med fastighetsmäklarlagen och god fastighetsmäklarsed.

De uppgifter som mäklaren lämnar om fastigheten baseras huvudsakligen på information från säljaren samt officiell fastighetsinformation och kontrolleras av mäklaren endast om omständigheterna ger anledning till det. Ansvar för eventuella fel och brister ligger därför normalt inte hos mäklaren. Säljaren kan däremot bli ansvarig för fel enligt vad som anges nedan. Mäklaren har inte heller någon undersökningsplikt i vanlig mening. Däremot har mäklaren en skyldighet att upplysa köparen om sådant som mäklaren har iakttagit eller annars känner till eller med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka om fastigheten och som kan antas ha betydelse för en köpare.

Utgångspunkt för ansvarsfördelning vid överlåtelse av fastighet

I jordabalkens fjärde kapitel finns bland annat regler om fel i fastighet. Utgångspunkten 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 med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning.

Fastigheten överläts i det skick den befinner sig i på kontraktsgdagen om inte parterna avtalat om annat. För sådana fel eller skador som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med kan säljaren inte hållas ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, det vill säga sådana fel som köparen inte borde ha upptäckt. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i tio år.

Köparens undersökningsplikt

Säljaren kan inte hållas ansvarig för sådana fel eller skador som var möjliga för köparen att upptäcka innan köpet. Köparen har ett långtgående ansvar att undersöka fastighetens skick, gränser och areal innan köpet. Även vindsutrymmen, kryppgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen måste inspekteras.

Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt byggnaders eventuella fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock. Om köparen upptäcker fel eller symtom på fel eller om fastigheten överlag är i sådant skick att fel kan misstänkas skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även uppgifter som säljaren lämnar om fastigheten kan påverka undersökningsplikten. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Om säljaren istället lämnar en uttrycklig garanti eller utfästelse avseende någon del av fastigheten behöver köparen dock som utgångspunkt inte särskilt undersöka denna del, under förutsättning att garantin eller utfästelsen inte är för allmänt hållen.

Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister som köparen borde ha räknat med eller "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Om köpet rör en fastighet med äldre hus eller anläggningar måste köparen således ta i beräkning att vissa delar och funktioner kan vara uttjänta och behov i utbyte eller åtminstone renovering.

Anlitande av besiktningsman

Om man som köpare inte har särskild byggnadsteknisk kunskap så kan det vara en god idé att anlita en besiktningsman eller annan sakkunnig

för att fullgöra sin undersökningsplikt. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av.

Om köparen anlitar en sakkunnig för att besiktiga fastigheten är det viktigt att vara observant på vilken omfattning den beställda besiktningen har. Normalt omfattar inte en besiktning alla delar av fastigheten. Exempelvis kan elinstallationer, rökångar samt vatten och avlopp falla utanför besiktningens omfattning. Även dessa delar omfattas dock av köparens undersökningsplikt och köparen bör därför undersöka dem på annat sätt.

Säljarens upplysningsskyldighet

Säljaren har ingen generell upplysningsskyldighet. Under vissa omständigheter kan dock säljaren hållas ansvarig för sådana fel som säljaren känt till och underlåtit att upplysa om. Sådant ansvar kan framförallt uppkomma om omständigheterna är sådana att säljaren måste förstå att köparen är i villfarelse avseende ett visst förhållande och säljaren vidare inser att förhållandet kan vara avgörande för köparens köpbeslut. Säljaren får med andra ord inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande.

Överlag ligger det också i säljarens intresse att upplysa köparen om de fel eller symtom som han eller hon känner till eller misstänker finns. Det som redovisas av säljaren är inte längre dolt och kan därför i normalfallet inte senare åberopas som fel av köparen.

Friskrivning

När det gäller ansvaret för fastighetens skick så råder avtalsfrihet och parterna kan därför alltid avtala om en annan ansvarsfördelning än vad som angivits ovan. Ett exempel på detta är när säljaren friskriver sig från ansvaret för fastighetens skick, generellt eller beträffande viss funktion.

Säljaransvarsförsäkring

Genom att teckna en säljaransvarsförsäkring har säljaren möjlighet att begränsa sin ekonomiska risk för dolda fel i fastigheten. Köparen kan alltså ha rätt till ersättning för sådana fel från försäkringen. En säljaransvarsförsäkring innebär därför en trygghet för både säljare och köpare. Försäkringen kan tecknas av säljare av en bostadsbyggnad som innehåller en- eller tvåfamiljsbostad och vid tidpunkten för tecknandet har ett pågående mäklaruppdrag hos Länsförsäkringar Fastighetsförmedling.

Reklamation till säljaren

Om köparen vill åberopa att fastigheten är felaktig ska köparen meddela säljaren (reklamera) inom skälig tid efter det att köparen märkt eller borde ha märkt felet. Om reklamation inte sker i rätt tid förlorar köparen i normalfallet sin rätt att åberopa felet.

Vilken egendom ingår i köpet?

I samband med försäljning av en fastighet uppstår ibland frågor om vilken egendom som ingår i köpet. Normalt sett finns det två typer av tillbehör som kan ingå i köpet, fastighetstillbehör och byggnadstillbehör.

Fastighetstillbehör är byggnader (exempelvis boningshus, lekstugor och växthus), ledningar, stängsel och andra anläggningar som har anbragts inom fastigheten för stadigvarande bruk. Även träd och andra växter anses ofta vara fastighetstillbehör.

Byggnadstillbehör är viss egendom som finns i och på en byggnad. För att ett föremål ska ses som ett byggnadstillbehör måste byggnaden ha blivit "försedd" med föremålet och föremålet vara ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden. Exempel på sådan egendom som i regel följer med byggnaden är spis, spisfläkt, kyl och frys, tvättmaskin, platsbyggda hyllor och toalett- och badrumsinredning.

Det finns alltid möjlighet för säljaren och köparen att komma överens om att viss egendom ska ingå eller inte ska ingå i ett köp. Vid osäkerhet om vilken egendom som ska ingå i köpet bör parterna klargöra detta innan köpekontraktet undertecknas.

Fri prövningsrätt och formkrav vid överlåtelse

Säljaren har alltid så kallad fri prövningsrätt, vilket innebär att denne inte behöver sälja till den som har lagt det högsta budet. Ett köp av en fastighet blir inte heller bindande förrän köpare och säljare har undertecknat ett köpekontrakt. Det innebär att ett anbud eller ett muntligt eller skriftligt löfte att sälja eller köpa inte är bindande för varken köpare eller säljare. Om någon spekulant lämnar bud efter avslutad budgivning men innan köpekontraktet undertecknats, är mäklaren skyldig att framföra detta bud till säljaren, som får ta ställning till om budet ska beaktas.

Köparens finansiering och boendekostnadskalkyl

Det är viktigt att köparen har finansiella möjligheter att fullfölja köpet. Vanligtvis räcker ett skriftligt lånelöfte från bank, men observera att ett lånelöfte i princip alltid är villkorat av att köparens ekonomiska förutsättningar inte förändras. Om köparens situation förändras kan banken normalt sett återkalla lånelöftet. Ett annat vanligt villkor för lånelöftet är att köparen ska sälja sin nuvarande bostad. Prata gärna med mäklaren om vilka förutsättningar du har för finansiering av ditt köp.

Ansvarig mäklare erbjuder dig som ska köpa bostad en skriftlig beräkning av dina personliga boendekostnader. Meddela mäklaren om du önskar en boendekostnadskalkyl.

Energideklaration

Enligt lagen om energideklaration för byggnader ska säljaren vid försäljning av ett hus se till att det finns en upprättad energideklaration som inte är äldre än tio år. Energideklarationen ska uppvisas för spekulanter och en kopia av deklARATIONEN ska också överlämnas till den slutlige köparen. Säljaren ska även ange uppgift om byggnadens energiprestanda vid annonsering. Om energideklaration saknas kan Boverket förelägga fastighetsägaren att upprätta en sådan och föreläggandet kan även förenas med vite. Dessutom har köparen rätt att, inom sex månader från tillträdet, beställa en energideklaration på säljarens bekostnad.

Förvärvstillstånd

För att förvärva en lantbruksfastighet krävs i vissa fall förvärvstillstånd, vilket beviljas av länsstyrelsen. För fysiska personer krävs tillstånd om fastigheten ligger inom ett glesbygds- eller omarronderingsområde. Om köparen sedan minst ett år varit folkbokförd inom glesbygdsområdet i den kommun där fastigheten ligger eller vid vissa förvärv mellan släktingar krävs dock inget tillstånd. När en juridisk person förvärvar en lantbruksfastighet från en fysisk person eller från ett dödsbo krävs alltid tillstånd. Om fastigheten ligger i glesbygds- eller omarronderingsområde krävs förvärvstillstånd även när en juridisk person förvärvar en lantbruksfastighet från en annan juridisk person.

Gårdsstöd

Gårdsstöd är ett arealbaserat inkomststöd för jordbrukare som syftar till att upprätthålla en hållbar användning av jordbruksmark. Det ges som en del av EU:s jordbrukspolitik och ska säkerställa att marken hålls i god miljömässig och produktiv status. För att få gårdsstöd krävs att man har minst 4 hektar jordbruksmark och att ägaren aktivt brukar och sköter marken enligt grundläggande krav på miljöhänsyn och markvård. Som jordbruksmark räknas åkermark, betesmark och slåtteräng. Du kan inte få gårdsstöd för mark som används för annat än jordbruksverksamhet. Med jordbruksverksamhet menas uppfödning av djur, odling av jordbruksprodukter eller verksamhet för att behålla marken som jordbruksmark. För mer info, vänligen kontakta Jordbruksverket.

Budgivning

Det finns inga i lag bestämda regler för hur en budgivning ska gå till. Det är därför säljaren som, i samråd med mäklaren, bestämmer formerna för budgivningen. Mäklarna på Länsförsäkringar Fastighetsförmedling verkar för att budgivningen ska vara öppen och tydlig så att spekulanterna ska få insyn i budgivningsprocessen.

Mäklaren är skyldig att framföra alla bud och andra meddelanden som en spekulant vill ha framförda till säljaren. Enligt fastighetsmäklarlagen ska mäklaren också upprätta en förteckning över de bud som lämnas med angivande av budgivarens namn, kontaktpuppgifter, det belopp som bjudits, tidpunkt för när budet lämnades samt eventuella villkor för budet. Anbudsförteckningen lämnas ut till säljaren och köparen senast när mäklarens uppdrag är slutfört, vilket normalt är på tillträdesdagen. Annan budgivare än köparen har inte rätt att få ta del av anbudsförteckningen, utan har endast rätt att få information om att bostaden har sålts till någon annan. Mäklaren är inte heller skyldig att i övrigt tala om för spekulanterna vilka bud som har lagts eller vilka villkor som har diskuterats med andra spekulanter. De bud som redovisas på www.lansfast.se är därför inte nödvändigtvis samtliga lagda bud, utan enbart de bud som säljaren har godkänt för redovisning.

Tilläggstjänster

Nedan följer de tilläggstjänster som mäklaren eller mäklarföretaget marknadsför samt den eventuella ersättning som mäklaren kan erhålla vid förmedling av dessa tilläggstjänster. För fullständig information läs på lansfast.se/tillaggstjanster samt på den lokala bobutikens hemsida.

Hemnet Service HNS AB: Vid förmedling av annonserbidande kan mäklarföretaget erhålla dels en administrationsersättning om 600 kr, dels en provisionsersättning.

Boneo AB: Vid förmedling av annonserbidande kan mäklarföretaget erhålla förmedlingsersättning om 50 % av kostnaden för samtliga Boneo annonspaket, samt för kostnaden för extra-tjänsten Boost.

LFAB: Mäklarföretaget erhåller 700 kr per förmedlad säljaransvarsför-säkring.

Länsförsäkringsgruppen: Genom samarbete med länsförsäkringsgruppen erbjuds våra kunder konkurrenskraftiga bank- och försäkringstjänster. Mäklaren hjälper gärna till med en kontakt till det lokala länsförsäkringsbolaget och får ingen ersättning för denna förmedling.

Reklamation av mäklartjänsten

Om köpare eller säljare anser att mäklaren har begått ett fel som orsakat en ekonomisk skada ska reklamation ske inom skälig tid efter att kunden insett eller borde ha insett de omständigheter som ligger till grund för reklamationen. Reklamation/underrättelse om skadeståndskrav kan överlämnas, muntligen eller skriftligen, direkt till mäklaren eller till den adress som anges i objektsbeskrivningen. Krav mot mäklare preskriberas normalt efter tio år.

Om ett skadeståndskrav framställs till mäklaren så provas detta i första hand av mäklarens försäkringsbolag inom ramen för mäklarens ansvarsförsäkring. Om kravställaren inte är nöjd med försäkringsbolagets beslut kan denne begära att Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd (FRN) prövar tvisten.

Vidare kan Fastighetsmäklarinspektionen (FMI), som utövar tillsyn över fastighetsmäklare, pröva om mäklaren brustit i sina skyldigheter. FMI kan dock inte pröva frågor om skadestånd.

Behandling av personuppgifter

Personuppgifter behandlas i enlighet med vad som framgår av Länsförsäkringar Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy. Läs mer på www.lansfast.se/integritetspolicy.



Mikael Pålsson
Ansvarig mäklare

Fastighetsmäklare / Specialist Jord&Skog
0700-917 917
mikael.palsson@lansfast.se

Vi skapar trygga fastighetsaffärer genom livet.

Vi är stolta över att tillhöra en kundägd organisation och är glada över att ha haft den högsta kundnöjdheten i fastighetsmäklarbranschen sju av tio år (2016-2022) enligt SKI (Svenskt Kvalitetsindex). Med Länsförsäkringars grundmurade varumärke inom bank och försäkring i ryggen kan vi erbjuda en heltäckande fastighetsförmedling där vi följer med kunden genom hela affären - från lånelöftet till den försäkrade fastigheten. Självklart med rådgivning längs hela vägen. Med kunskap och goda relationer är vi bäst på det vi gör; att skapa trygga fastighetsaffärer genom livet.

Länsförsäkringar Fastighetsförmedling Sydost Lantbruk

Kyrkogatan 19, 374 40 Karlshamn
0700-91 79 17, sydost.lantbruk@lansfast.se
<https://www.lansfast.se/sydost-lantbruk>