



Skarnberga 2:24

Södra Sandby





Skarnberga

Fastighetsbeskrivning

Välbyggd hyreshusenhet med sex lägenheter, uppförd 2018 i slitstarka material på lantligt läge, bara 13 km från Lund.

Utmärkt för både kort- och långtidsuthyrning eller vidareutveckling av egen verksamhet. Från början har huset uppförts som LSS-boende, men byggdes 2022 om till lägenheter.

Fastighet

Lund Skarnberga 2:24, Skåne län

Ägare

Skarnberga Fastighets ABs konkursbo, 559116-5500

Taxering

320 - hyresenhet, bostäder

Taxeringsvärde 2025

Markvärde	1 912 000:-
Byggnadsvärde	13 400 000:-
Totalt	15 312 000:-

Areal

Tomtareal om 2 080 kvm enligt fastighetsregistret. Tomten består till största delen av parkering på grus, sophantering och infartsväg samt en innergård med sittplats och enklare förrådsbyggnad. Lättskött tomt med välplanerade ytor för välfungerande uthyrning.



GUSTAF MAGNUSSON-KROON

Reg. fastighetsmäklare, vice VD, agronom
+46 708-53 84 34
gustaf@skanegardar.se

Skarnberga

- Lund Skarnberga 2:24
- 2 080 kvm
- Total boarea ca 850 kvm fördelat på 2½ plan
- Begärt pris 11 Mkr eller högstbjudande
- Anbud skickas senast 2 juni 2026 kl 13.00 till gustaf@skanegardar.se



Byggnader

Bostadshus

Ca 32 x 7,5 m + 2 flyglar x 10 x 7,5 m = 390 m² byggnadsarea. Boarea enligt ritningar och hyresavtal uppgår till ca 850 kvm och totalt ca 912 kvm uppvärmd yta fördelat på 2½ plan.

Huset är uppfört 2018 i putsad siporex med gjutna valv under glaserat tegeltak, fönster av aluminiumklätt trä med isolerglas. Gjuten grund med isodrän.

Uppfördes från början som LSS-boende, men gjordes 2022 om till sex bostadslägenheter. Gedigna materialval med granitgolv med golvvärme i hela byggnaden, sockel av sandfärgad kalksten och helkaklade badrum, akustiktak. Trapphus med trapphiss.

Förrådsbyggnad

Ca 16 x 4 m = 64 kvm byggnadsarea. Uppförd sten under papptak, öppen långsida mot trädgården. Gjutet golv. Mindre del låsbart förråd.



Souterräng/markplan

Lägenhet 1: 164 kvm. Hall, två badrum, gästtoalett, tre sovrum och ett större kombinerat kök och vardagsrum. Varmhyra 19 500:- per månad, uthyrd.



Souterräng/markplan

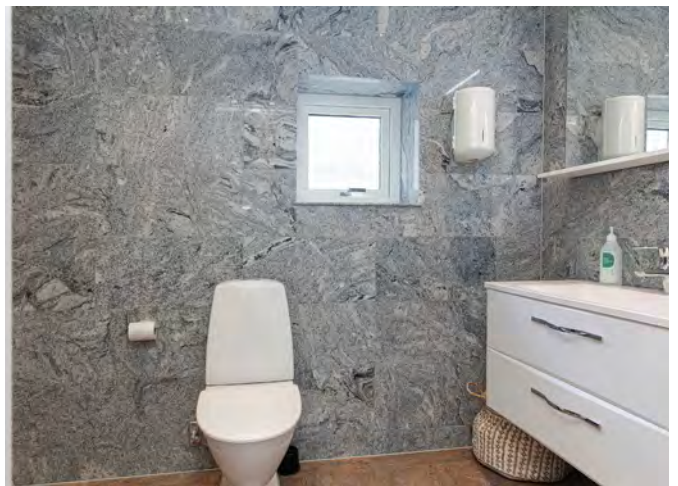
Lägenhet 2: 133 kvm. Hall, badrum, fyra sovrum och ett stort kombinerat vardagsrum och kök med skafferi. Varmhyra 19 500:- per månad, uthyrd.

Allmänna utrymmen: Pannrum, förråd och gemensam tvättstuga utrustad med dubbla tvättmaskiner och torktumlare samt torklinor.



Plan 1

Lägenhet 3: 159 kvm. Hall, två badrum, fem sovrum, vardagsrum, matrum och kök. Varmhyra 19 500:- per månad, uthyrd.



Plan 1

Lägenhet 4: 157 kvm. Hall, två badrum, fyra sovrum, kombinerat kök och vardagsrum. Varmhyra 15 000:- per månad, uthyrd.

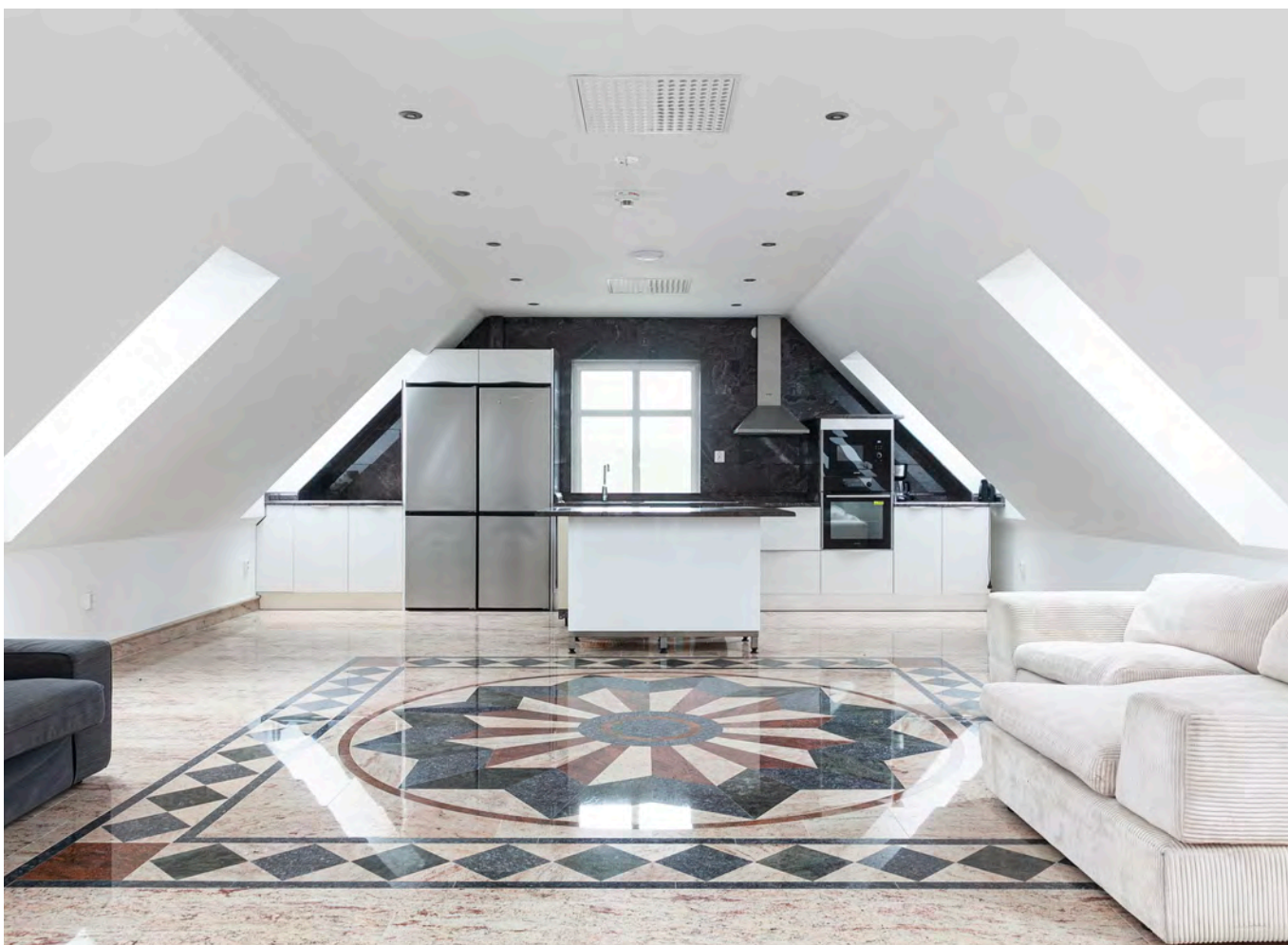
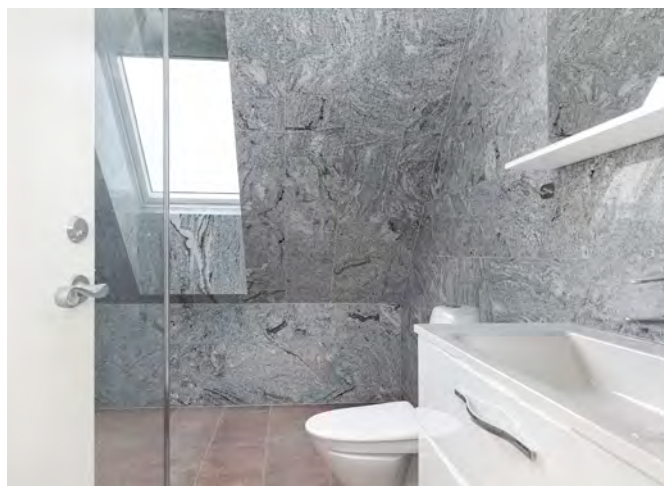
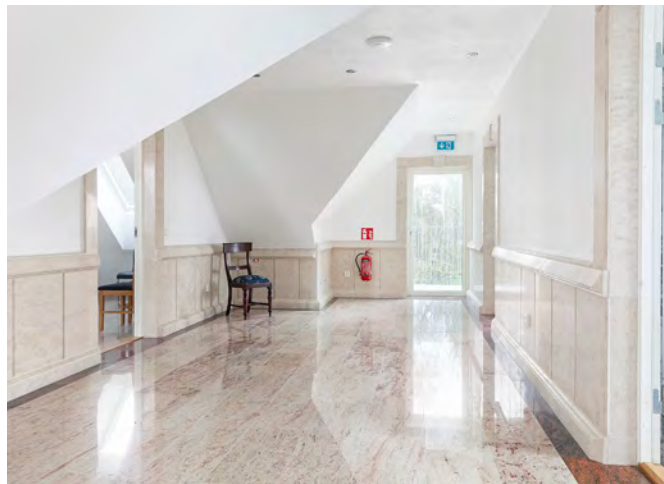
Både lägenhet 3 och 4 har utgång till uteplats med utrymningstrappa.



Vindsvåning

Lägenhet 5: 109 kvm. Hall, badrum, två sovrum, vardagsrum, kombinerat kök och vardagsrum.

Varmhyra 15 000:- per månad, ej uthyrd.

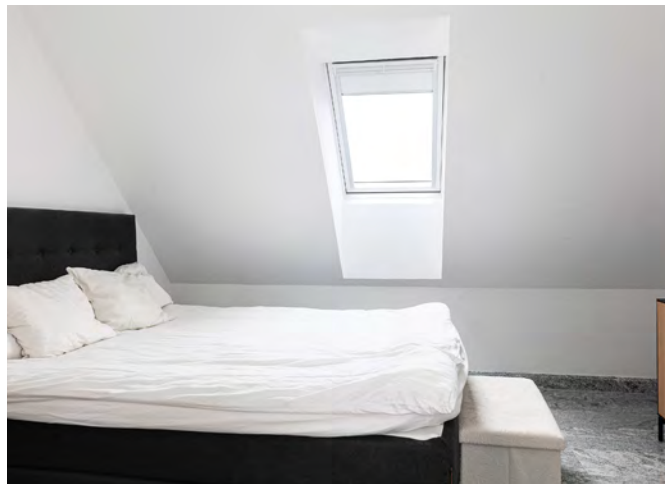


Vindsvåning

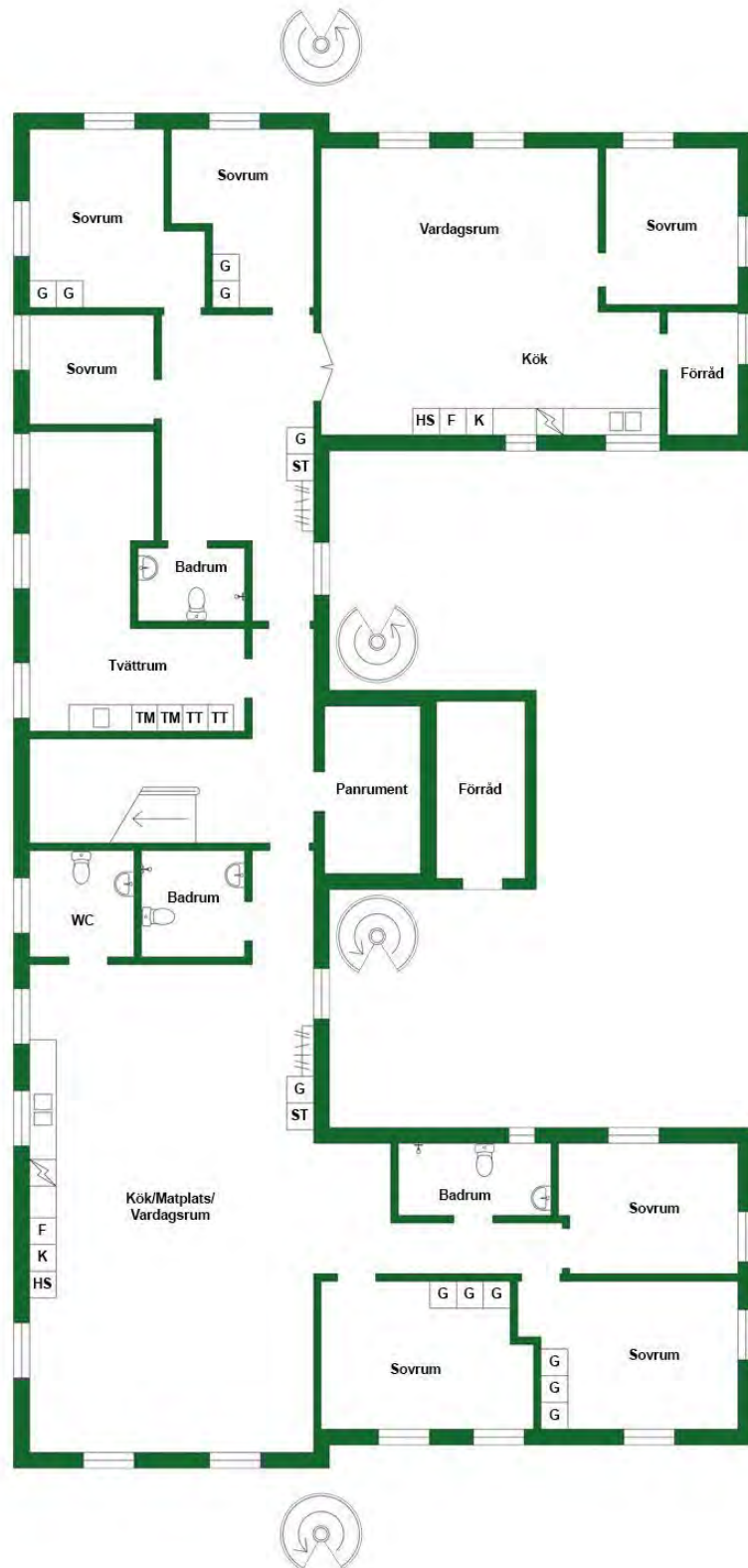
Lägenhet 6: 128 kvm. Hall, badrum, tre sovrum vardagsrum, kombinerat kök och vardagsrum.

Varmhyra 15 000:- per månad, uthyrd.

Både lägenhet 5 och 6 har utgång till utrymningstrappa från respektive hall. Allmänna utrymmen: Ventilationsrum utrustad med Envistar Top samt förråd.

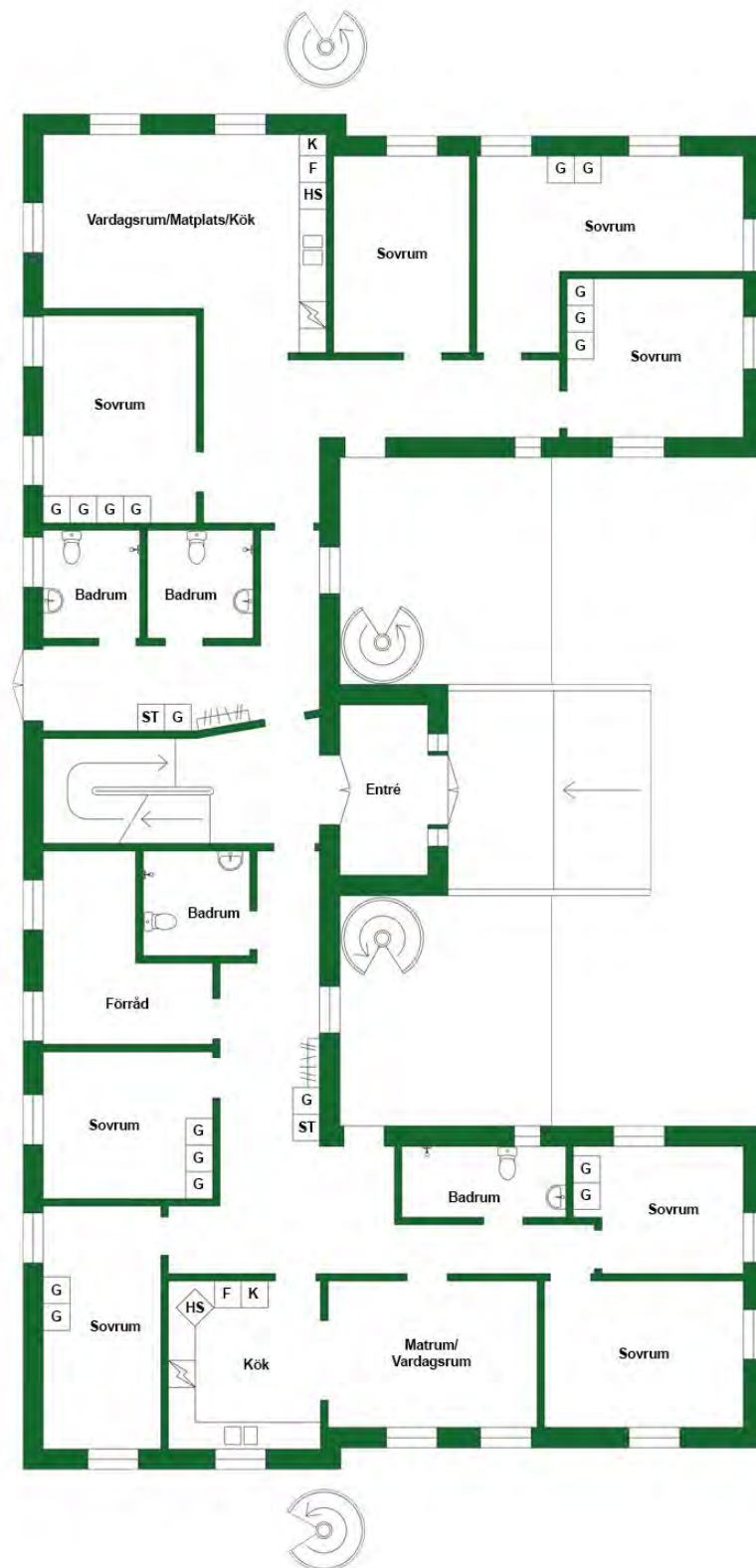


Planritning Markplan



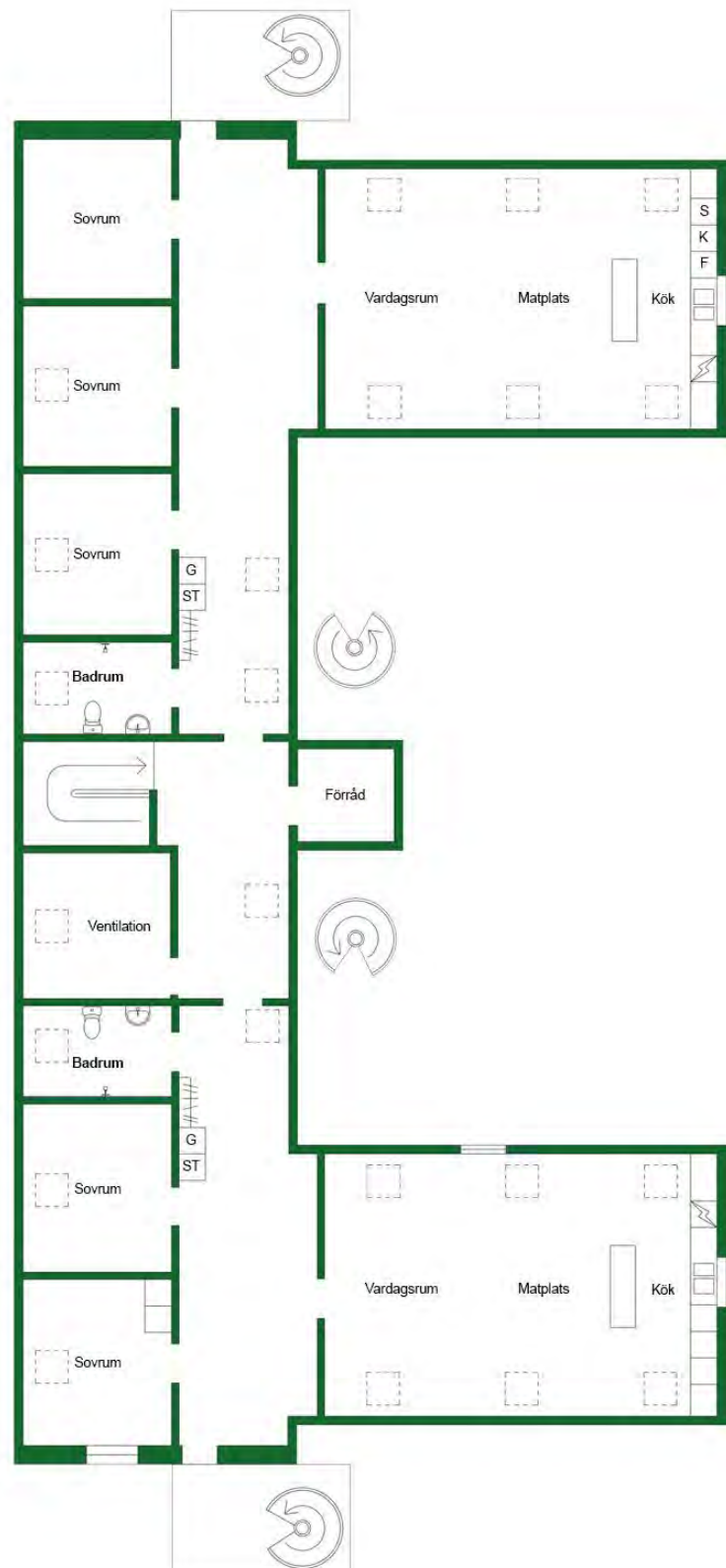
Viss avvikelse i planritningen kan förekomma.
Skala och mått kan avvika från verkligheten.

Planritning Plan 1



Viss avvikelse i planritningen kan förekomma.
Skala och mått kan avvika från verkligheten.

Planritning Vindsvåning



Viss avvikelse i planritningen kan förekomma.
Skala och mått kan avvika från verkligheten.

Uppvärmning

Uppvärmning via luft-/vattenvärmepump. Ackumulator-tank om ca 500 l.

Fiber

Inkopplat via Telia.

Vatten

Kommunalt vatten.

Befintliga pantbrev

Summa 21 758 000:-

Läge

Belägen strax norr om Södra Sandby och ca 4 km till E22:an. Lund ca 13 km och Malmö ca 35 km.

Samfälligheter/gemensamhetsanläggningar

Samfällighet Lund Skarnberga S:1 (0,283 %)

Samfällighet Lund Skarnberga S:2 (0,283 %)

Samfällighet Lund Skarnberga S:3 (0,283 %)

Inga gemensamhetsanläggningar registrerade.

Fastighetens andelar i samfälligheter är inte utredda

Rättigheter/planer

Inga rättigheter eller planer finns registrerade i fastighet-sutdraget med tillägget att redovisningen kan vara ofullständig.

Visning

Visning sker enligt överenskommelse med Skånegårdar.

Ekonomi

Hysesintäkt vid full uthyrning	1 242 000:-
Antagen vakansgrad	10 %
Drift- och underhållskostnader (330:- per kvm)	ca 280 000:-
Netto	835 000:-
Avkastningskrav	7%
Avkastningsvärdering ger	11 925 000:-

Försäljning

Försäljning sker genom anbudsfordarande och anbud kan läggas in på helheten eller i delar. Anbud skall vara Skånegårdar AB tillhanda senast den 2 juni kl 13.00.

Köparen har enligt jordabalken ett långtgående ansvar att själv undersöka fastigheten och förvissa sig om fastighetens skick. Köparen ges därför möjlighet att, på egen hand eller med konsult, före köpet besiktiga fastigheten och därigenom skaffa sig kännedom om det skick vari den befinner sig. Fastighetsmäklaren uppmanar köparen i enlighet med bestämmelserna i fastighetsmäklarlagen att noggrant undersöka fastigheten innan ett förvärv. Uppgifter i detta fastighetsprospekt har enbart lämnats för att informera och underlätta köparens egen undersökning av fastigheten. Köpekontraktet kommer att innefattas av en friskrivningsklausul.

Säljarna förbehåller sig fri prövningsrätt samt rätten att när som helst under processens gång avsluta försäljningen utan särskilt meddelande till intressenterna.

10 % av köpeskillingen erläggs som handpenning vid kontraktstecknandet. Resterande belopp erläggs på tillträdesdagen.

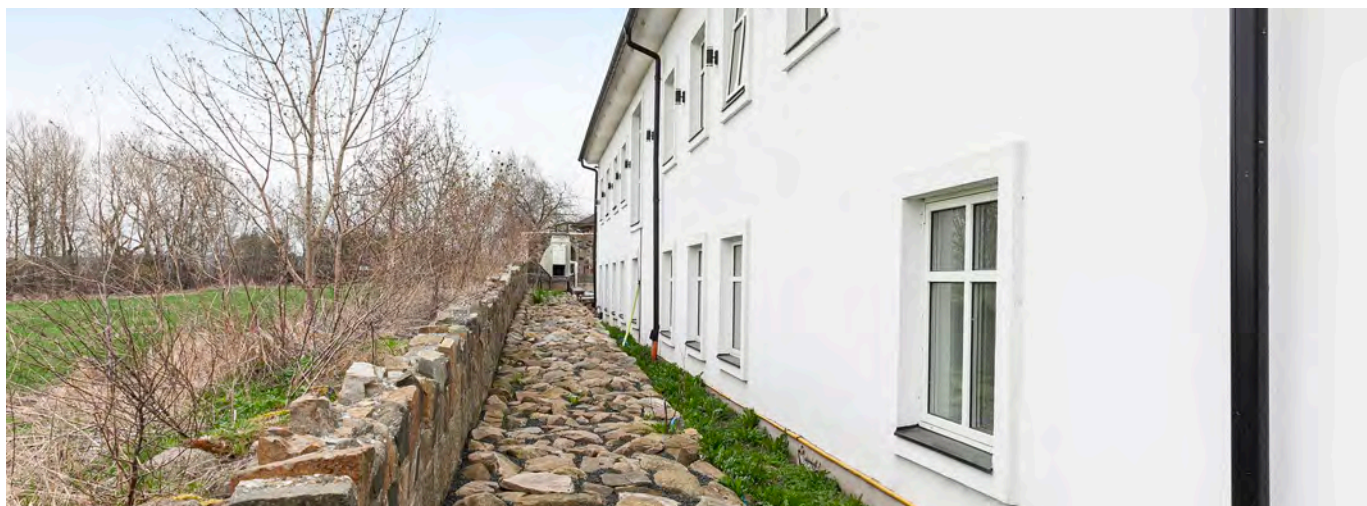
Stämpelskatt erläggs på den summa som är störst av köpeskillning och taxeringsvärde.

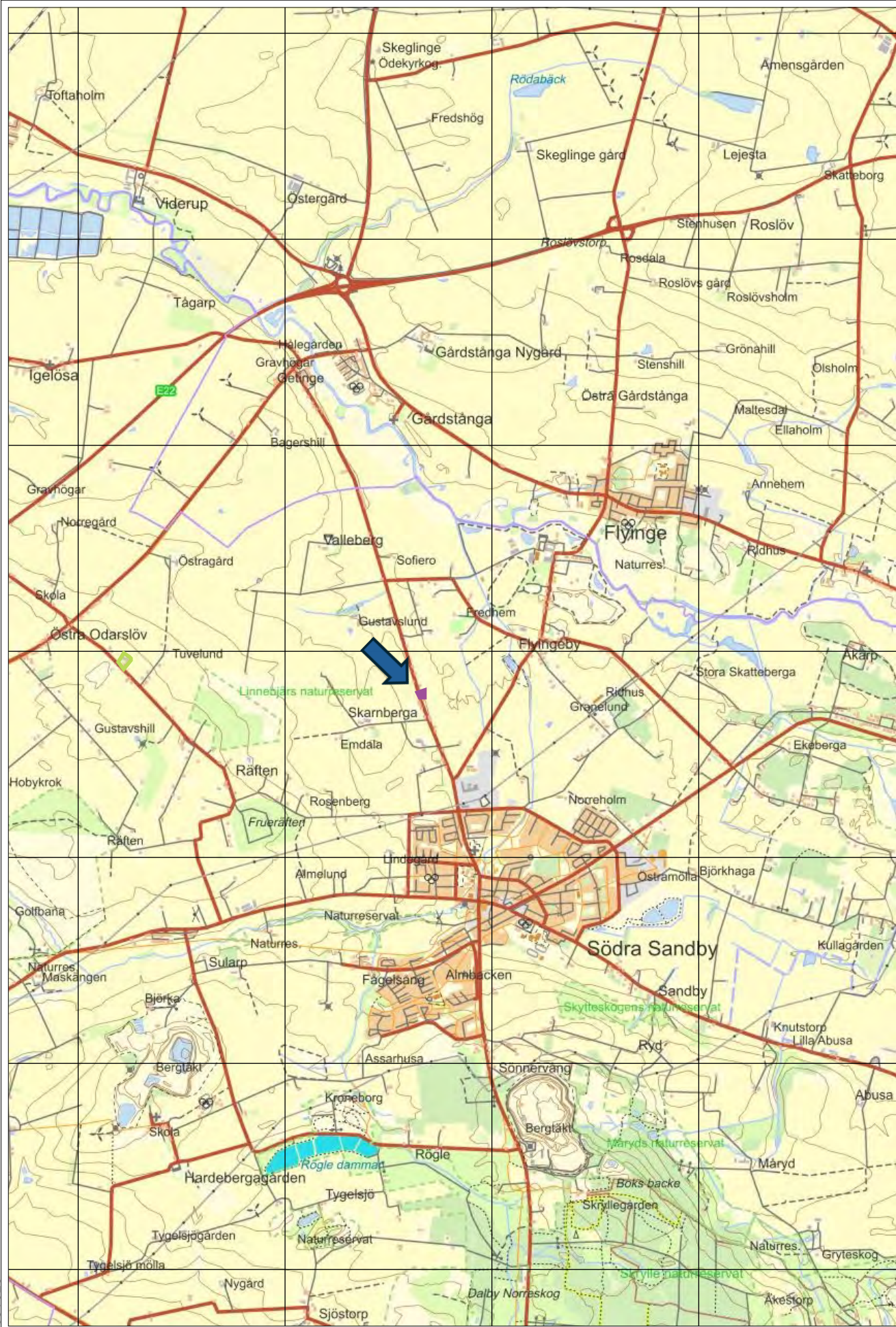
Köpekontraktet kommer att villkoras av pantbrevsinnehavarens godkännande.

Begärt pris

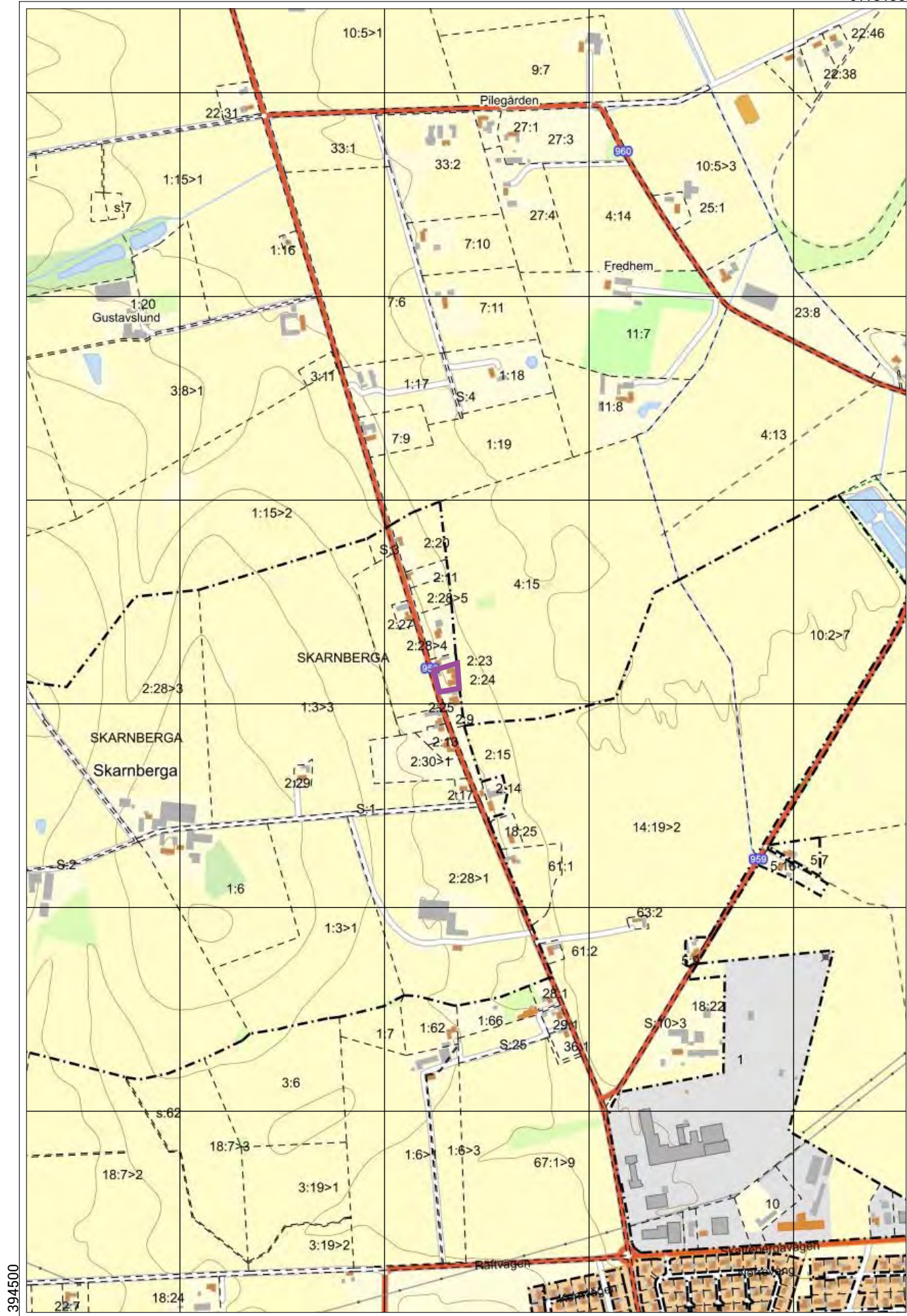
11 Mkr eller högstbjudande.

Anbud skickas senast den 2 juni 2026 kl 13.00 till gustaf@skanegardar.se





Skala 1:50000 (1 cm i kartan motsvarar 500 meter i verkligheten) SWEREF 99 TM



Skala 1:10000 (1 cm i kartan motsvarar 100 meter i verkligheten) SWEREF 99 TM



Juridisk information och undersökningsplikt

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten skall stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att den köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen och att köparen, för att trygga sig, får göra en noggrann undersökning av fastigheten. För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med pga fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, dvs sådana fel i fastigheten som köparen inte bort upptäcka och oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i 10 år.

Köparens undersökningsplikt

Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas

köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten skall undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen 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 är fastigheten överhuvudtaget 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. Å andra sidan ska köparen inte behöva under-

söka 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. Han bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning 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 i normalfallet skall kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita så kallad besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att

rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symptom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits skall köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar med mera varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning. Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, det vill säga 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 numer 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 åberopa 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. 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 tänker på 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. Avgörande för bedömningen om ett faktiskt fel är relevant eller inte, är om felet är möjligt att upptäcka för köparen. 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 åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det finns dock även andra situationer där säljaren är skyldig att upplysa om förhållanden som han har vetskap om och som köparen borde ha upptäckt men förbisett. Det är främst fråga om situationer där omständigheterna är sådana att säljaren måste förstå att köparen är i villfarelse avseende ett förhållande och där han vidare inser att förhållandet kan vara avgörande för köparens köpbeslut. Säljaren får med andra ord inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande. Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så motto att han kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om detta. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Det är således i säljarens eget intresse att han upplyser köparen om de fel eller symptom som han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

Säljarens utfästelser

Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande fastighetens skick. Detta gäller i huvudsak då säljaren gjort en klar och specificerad utfästelse beträffande fastighetens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

Avtalsfrihet friskrivning

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, varför parterna kan avtala om annan ansvarsfördelning än vad som angivits ovan. Ett exempel på detta är då säljaren friskriver sig från ansvaret för fastighetens skick, generellt eller beträffande viss funktion.

Budgivning

En förteckning över anbudsgivarna och samtliga lämnade bud kommer överlämnas till köparen. Säljaren förbehåller sig Fri prövningsrätt samt rätten att när som helst under försäljningens gång avsluta försäljningen utan särskilt meddelande till intressenterna.

Kontraktsskrivning

När säljare och tilltänkt köpare kommit överens om köpeskillning och andra villkor för köpet, krävs att ett köpekontrakt upprättas och undertecknas av båda parter för att köpet ska bli bindande. I samband med att köpet blir bindande erlägger köparen normalt en handpenning om 10 procent av köpeskillingen till säkerhet för att köparen ska fullfölja köpet.

Din gårdsmäklare – gårdar, slott, lant- och skogsbruk

Lund (Huvudkontor)

Bredgatan 25, 222 21 Lund
046-19 04 40

Kristianstad

Stridsvagnsvägen 14, 291 39 Kristianstad
044-253 16 35

Jönköping

Huskvarnavägen 80, 554 54 Jönköping
036-30 76 80

Uddevalla

Museigatan 2, 451 50 Uddevalla
0522-190 41

Falkenberg

Torsholmsvägen 3, 311 50 Falkenberg
0346-21 62 00





Huvudkontor Lund Bredgatan 25, 222 21 Lund, 046-19 04 40.
Kristianstad Stridsvagnsvägen 14, 291 39 Kristianstad, 044-253 16 35.
Jönköping Huskvarnavägen 80, 554 54 Jönköping. 036-30 76 80.
Uddevalla Museigatan 2, 451 50 Uddevalla, 0522-190 41.
Falkenberg Torsholmsvägen 3, 311 50 Falkenberg, 0346-21 62 00.



skanegardar.se