

---

VALVET PRESENTERAR

EKERÖDSVÄGEN 344, ÄNGELHOLM



VALVET PRESENTERAR

## EKERÖDSVÄGEN 344

Fantastisk livsstilsgård i nordvästra Skåne

### ALLMÄN INFORMATION

**Typ:** Gård

**Inriktning:** Fritid, Hästgård, Skog

**Upplåtelseform:** Äganderätt

**Antal skiften:** 1

**Fastighetsbeteckning:** Bassholma 7:18

**Adress:** Ekerödsvägen 344, 26695

Munka-Ljungby

**Område:** Bassholma

**Kommun:** Ängelholm

### AREAL

**Taxerad areal:** Totalt 12 ha fördelat på 1 skifte. Areal: 2 ha enligt

taxeringsuppgifterna. Uppskattningsvis finns ca 2,5-3,5 ha betesmark samlad på andra sidan Ekerödsvägen. Brukningsvärde: 30 % lägre avkastn och kvalitet, ev skogsmark i framtiden. Areal: 8 ha. Skogen har nyligen gallrats ganska rejält.

### BOSTADSBYGGNAD

**Byggnadstyp:** 1 ½ plan

**Byggår:** 1909

**Undergrund:** Torpargrund och gjuten platta

**Stomme:** Trä

**Bjälklag:** Trä

**Fasad:** Trä

**Tak:** Papp med listtäckning -23

**Fönster:** 2- och 3-glas isolerfönster

**Övrigt, byggnad:** Fastigheten drevs av förra ägarna som Hotell/Pensionat, därav är utrymnings larm och nödutgångar enligt hotell standard. Det är också anledningen till att det finns extra ozonfilter för dricksvattnet.

Inbrottslarm i samtliga byggnader.

Övervakningskameror över samtliga byggnader och infarterna installerat 2022.

Hela huvudbyggnaden har Plejd-system för styrning av belysning.

Areauppgifterna är inte kontrollerade och kan vara felaktiga. Om arean är av stor vikt så bör uppmätning göras av köparen innan köp.

- Huvudbyggnad totalt ca 374 kvm (uppskattat 300 + 74 kvm).

- Gästlägenhet ca 151 kvm.

- SPA/Bastu ca 46 kvm.

- Snickeri ca 25 kvm.

- Gym ca 45 kvm.

- Trädgårdsförråd/verkstad ca 35 kvm.

- Källare ca 25 kvm.

- Dubbelgarage ca 60 kvm.

- Stall/maskinhall ca 110 kvm.

**Parkering:** Dubbelgarage och gott om plats för uppställning av fler bilar.

**Tomt:** Stor parkliknande trädgårdstomt med flera härliga uteplatser och två fontäner. Hela trädgårdstomten är inhägnad och ut mot vägen finns det två in- och utfarter med vackra grindar. Separat del av trädgården är anlagd som köksträdgård. Tomtarea ca 10 000 m<sup>2</sup>.

**Uteplats:** Flera olika uteplatser i olika väderstreck.

**Vatten/avlopp:** Enskilt vatten från borra på 100 m (-14). Enskilt avlopp, trekammarbrunn på 8 kubik + infiltrationsbädd (-14). Finns även en bevattningsbrunn på tomten.

**Uppvärmning:** Jordvärmepump NIBE (-14) + eldstäder.

### RENOVERINGAR

- Renoverat serveringsgången 2024.

- All el värme VVS avlopp är uppgraderat och genomgången under 2022-2024.

- Nytt kök huvudbyggnad 2022.

- Två nya kaminer i huvudbyggnad 2022.

- Byggt Walk-in-closet på andra våningen 2022.

- Renoverat sovrum på andra våningen 2022.

- Nytt badrum på andra våningen 2022.

- Renoverat wc på entréplan 2022.

- Byggt om glasverandan 2022.

- Nya ytskikt hall huvudentré 2022.

- Nytt papptak 2022.

- Nya ytskikt stora rummet andra våningen 2022.

- Renoverat balkong andra våningen 2022.

- Renoverat serveringsgången 2024.

- All el värme VVS avlopp är uppgraderat och genomgången under 2022-2024.

- Nytt kök huvudbyggnad 2022.

- Två nya kaminer i huvudbyggnad 2022.

- Byggt Walk-in-closet på andra våningen 2022.

- Renoverat sovrum på andra våningen 2022.

- Nytt badrum på andra våningen 2022.

- Renoverat wc på entréplan 2022.

- Byggt om glasverandan 2022.

- Nya ytskikt hall huvudentré 2022.

- Nytt papptak 2022.

- Nya ytskikt stora rummet andra våningen 2022.

- Renoverat balkong andra våningen 2022.



### ELFÖRBRUKNING

**Elbolag:** E.ON

**Elleverantör:** E.ON

**Elförbrukning:** 31600 kwh/år

### INSKRIVNINGAR

**Rättigheter Last:** Last: Avtalsservitut

Elledning Mm, 1292IM-05/40794.1

Last: Avtalsservitut Elledning, 1292IM-11/6996.1

Last: Avtalsservitut Elledning, D201600431158:1.1

### Inskrivna servitut och övriga gravationer:

Avtalsservitut D-2016-00431158:1

Avtalsservitut Elledning

Avtalsservitut Elledning Mm

### Gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning: Ängelholm

Bassholma GA:1 ändamål: Vågar

**Pantbrev:** Det finns 2 pantbrev uttagna om sammanlagt 1 875 000 kr.

**Energiklass:** D

**Energideklaration:** Utförd

### INTERIÖR

**Boarea/Biarea:** 300 m<sup>2</sup> / 74 m<sup>2</sup>.

**Antal rum:** 7 rum

**Ventilation:** Mekanisk frånluft och självdrag

**TV/Internet:** Fiber / Fiber

### EKONOMI

**Pris:** Kontakta ansvarig mäklare.

**Taxeringskod:** 120, Lantbruksenhet, bebyggd

**Taxeringsvärde:** 3 135 000 kr fördelat på Småhusmark på lantbruk 259 000 kr, Småhusbyggnad på lantbruk 1 796 000 kr, Betesmark 51 000 kr, Skog 969 000 kr och Ekonomibygnad 60 000 kr

### DRIFTKOSTNAD

**Hushållsström:** 70000

**V/A:** 1470

**Sotning:** 1200

**Renhållning:** 3900

**Försäkring:** 9700

Driftkostnaderna är ca 86 270 kr/år.

### BONINGSHUS:

1 ½ plan, byggår1909. Boarea 267 kvm 5 rok.

F.d. stallbyggnad som byggdes om till bostadsbyggnad 2014

Energideklaration: Ej utförd

### EKONOMIBYGGNADER:

Maskinhall/stall Nybyggd byggnad 2023 som är förberedd för att kunna fungera som maskinhall alternativt stallbyggnad. Fasad i träpanel och papptak. Förberett för att gjuta platta och även möjligt att isolera ytterväggar om det önskas. El är indragen. Arean är ca 110 kvm. Yttermått ca 15x7,5m och hela 3,6m takhöjd till bjälklag. En stor port för fordon, en port för hästar och en vanlig dörr. Höloft ovanför med utvändigt trappa upp och lucka på andra gaveln.

Garagebyggnad Stort och rymligt isolerat dubbelgarage på ca 60 kvm med två el-portar. Fasad i träpanel och nytt papptak. Gjuten platta. Indraget el, vatten och avlopp. Extra förrådsdel.

Teknikrum med jordvärmepump NIBE, ca 1,2 km värmeslinga som ligger i marken öster om byggnaden. Kulvert leder värmen till huvudbyggnad och till sidobyggnad. Extra varmvattenberedare, accumulator tank, sandfilter och ozonfilter.

Utvändigt förråd som är oisolerat.





## FANTASTISK LIVSSTILSGÅRD I NORDVÄSTRA SKÅNE

Fantastisk gård med anor från 1800-talet som ligger för sig själv med bara naturen som granne. En oas där du kan förverkliga dina drömmar om ett lugnt och skönt liv på landet. Fastigheten är i extremt fint skick och med sina två kompletta boenden och fina sidobyggnader så är möjligheterna många. Idag är fastigheten ett unikt och påkostat boende med drygt 500 kvm inredd boyta, nästa ägare kan kombinera med t.ex. hästverksamhet, uthyrning eller generationsboende. Alla byggnader har genomgått en omfattande renovering de senaste två åren där gammalt och nytt mixas på ett mycket tilltalande sätt. Parkliknande trädgård med många fina uteplatser i olika väderstreck och anlagd köksträdgård.

Det stora och charmiga boningshuset håller mycket hög standard och för den som verkligen värdesätter matlagning så är det nyrenoverade köket en ren dröm, här finns allt som en professionell kock skulle önska i sin egen restaurang. Ett annat guldkorn som vi väljer att lyfta fram är den inglasade verandan som är ett underbart rum med fungerande eldstad och fin utsikt ut över trädgården.

Den f.d. stallbyggnaden är idag ombyggd med komplett gästlägenhet eller för uthyrning via t.ex. AirB&B. Lyxig SPA-avdelning med vedeldad bastu som är otroligt läcker. Här finns även ett litet snickeri, verkstad och gym. Nybyggd stallbyggnad/verkstad där kommande ägare själv väljer inriktning. Isolerat dubbelgarage med extra förråd.

Till fastigheten hör ca 8 hektar skogsmark och ca 3-4 hektar betesmark där du kan plocka din egen svamp eller jaga vilt som t.ex. rådjur, älg eller vildsvin. Fastigheten ligger drygt 20 km från Ängelholm och knappt 10 km från Örkelljunga.

### **BOSTADSBYGGNAD:**

#### ENTRÉPLAN

#### HUVUDENTRÉ

Rymlig entréhall med klinkergolv ochvattenburen golvvärme.

#### TOALETT

Gästtoalett som är renoverat 2022.Klinkergolv med vattenburen golvvärme, delvis bröstpanel på väggar, ny inredning från Qvesarum och wc-stol. Finns extra varmvattenberedare som också är ny.

#### TV-RUM

TV-rum med klinkergolv och vattenburen golvvärme. Delvis öppen planlösning in mot intilliggande biblioteket.

#### BIBLIOTEK

Bibliotek med klinkergolv och vattenburen golvvärme. Vacker och fungerande järnkamin från Westbo of Sweden.

#### VARDAGSRUM

Vardagsrum som är uppdelat i två delar med en öppen spis centralt placerad i rummet (den öppna spisen har inte använts av nuvarande ägare). Vackert plankgolv och delvis öppet in till matsalen. Spiraltrappa som leder upp till ovanvåningen och utgång ut till liten uteplats på baksidan av huset.

#### MATSAL

Fantastisk matsal som till större delen är en stor härlig inglasad veranda. Punchverandan med sina fina spröjsade fönster och dörrar byggdes om 2022. Det är öppet upp inock och på golvet ligger ett nytt plankgolv med vattenburen golvvärme. Här finns även en nyinstallerad fin järnkamin från Westbo of Sweden.

#### KÖK

Magiskt kök som verkligen är något för den kräsne gourmeten som älskar att laga mat. Köket totalrenoverades 2022 och har platsbyggd inredning från Sentens och massiva stenskivor i svart granit. Stor köksö med extra vask och två inbyggda vinkylar från Temptech. Vackert terracottagolv som är lagt i fiskbensmönster och har vattenburen golvvärme. Här finns alla köksmaskiner och finesser som en kock kan önska, t.ex. gasspisarnas Rolls-royce Ilve Majestic 150 cm med bl.a. stekbord, fiskplatta, coup-de-feu, två elektriska ugnar och köksfläkt med värmelampor. Hörnkylskåp (Norcool) som rymmer 1200 liter, stort skafferi, totalt tre vaskar, inbyggd kaffemaskin (SMEG), integrerad mikro (SMEG), integrerad diskmaskin (Electrolux), integrerad vinkyl (SMEG), integrerad ugn (SMEG), integrerad blastchiller (SMEG), vacuumlåda och sommelier låda. Från köket finns en köksingång med en liten hall och platsbyggd sittplats.

#### SERVERINGSGÅNG

I anslutning till köket finns en fin serveringsgång som är nyrenoverad 2023. Inredningen har samma stil som köket.



#### GROVKÖK/BADRUM

Från serveringsgången nås ett litet grovkök. Frys (LG) -22, här finns även ett badrum med dusch, handfat och toalett.

#### ÖVRE PLAN

##### ALLRUM

Stort allrum med snedtak och kupa med fint ljusinsläpp. Rummet är nyrenoverat 2022 och samtidigt så tilläggsisolerades det. Nytt fint plankgolv och ytskikt med pärlspont. Fungerande järnkamin.

##### KONTOR

På gaveln finns idag ett kontor med plankgolv. Går enkelt att göra om till ytterligare ett sovrum. Utgång till utvändig brandtrappa.

##### KLÄDKAMMARE

Stor klädskåp med platsbyggd inredning och heltäckningsmatta. Renoverades 2023.

##### BADRUM

Vackert helkaklat badrum som totalrenoverades 2022. Duschhörna med glasväggar och takdusch, dubbelkommod med marmorskiva från Qvesarum, badkar och wc stol från Burlington. El-golvvärme.

##### SOVRUM

Sovrum med utgång till balkong. Renoverat 2022 då det fick nya ytskikt och nytt glasat vikparti ut till balkongen.

#### ÖVRIGA BYGGNADER:

##### SIDOBYGGNAD

##### ENTRÉPLAN

##### ENTRÉ/MATPLATS

Kombinerad entréhall och matplats med stora härliga glaspartier på två håll. Bänk med vask. Klinkergolv och spiraltrappa till ovanvåningen.

##### SOVRUM

Sovrum med klinkergolv och eget privat badrum som är helkaklat med dusch och wc.

##### KÖK

Delvis renoverat kök med klinkergolv. Vit inredning och bänkskiva av trä och rostfri vask. Kombinerad kyl- & frys, spishäll, köksfläkt, diskmaskin och ugn.

##### TVÄTTSTUGA

I anslutning till köket ligger en helkaklad tvättstuga med tvättmaskin (-19) och torktumlare (-19).

##### SPA-AVDELNING

Ny och läcker SPA-avdelning på ca 50kvm som blev klar 2022. Här har de gamla gråstensväggarna behållits och renoverats, annars är det klinkergolv med vattenburen golvvärme och vildmarkspanel. Relaxavdelning med stor jacuzzi. Vedeldad bastu med panoramafönster och två liggbänkar, inredning i värmebehandlad ask. Separat toalett och dusch.

##### GYM

Stort utrymme som idag är ett enklare gym. Råa betonggolv och fina gråstensväggar, två panoramafönster och dörr mot innergården. Trappa upp till loft. Finns förberett för att dra in vatten, avlopp och el.

##### SNICKERI

Snickeri med egen utvändig ingång. Isolerat och indraget vatten. Förrådsdel.

##### VERKSTAD/TRÄGÅRDSFÖRRÅD

Verkstad/trädgårdsförråd på ena gaveln med egen utvändig ingång och mindre port. Nergång till källare som nyligen fått nya gjutna golv och har indragen värme.

##### ÖVRE PLAN

##### ENTRÉSOLPLAN

Där spiraltrappan kommer upp finns yta ovanför entrén med delvis öppet ner till nedre plan. Plankgolv.

##### ALLRUM/TV-RUM

Mindre allrum/TV-rum med plankgolv, öppet upp i nock och två takfönster.

##### BADRUM

Helkaklat badrum med dusch, wc och handfat.

##### SOVRUM

Stort härligt sovrum som är nyrenoverat. Fint plankgolv och utgång till stor solterrass.

##### LOFT

Oinrett loft som nås via trappa från gymmet.

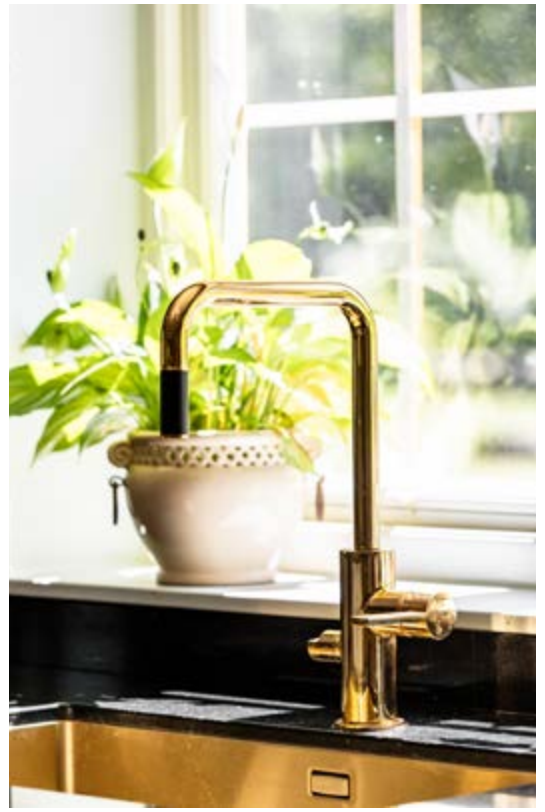














## ENTRÉPLAN HUVUDBYGGNAD



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

## ÖVRE PLAN HUVUDBYGGNAD



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

### ENTRÉPLAN SIDOBYGGNAD



Vis avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

### ÖVRE PLAN SIDOBYGGNAD



Vis avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.



# VIKTIG INFORMATION NÄR DU SKA KÖPA EN BOSTAD

## BUDGIVNING

Det finns ingen lag som reglerar hur en budgivning går till utan det är säljaren som bestämmer till vem han vill sälja, när och till vilket pris. Det är också säljaren som bestämmer hur en eventuell budgivning skall gå till och då kan han när som helst ändra på formerna för budgivningen. Mäklaren har skyldighet att ge alla spekulanter information om hur budgivningen kommer att gå till och hur bud bör lämnas och om säljaren har några speciella krav eller önskemål. Mäklaren är skyldig att vidarebefordra alla bud till säljaren även om buden inte lämnats på det sätt som säljaren har bestämt. Ett bud från en spekulant eller en accept av ett bud är inte bindande, inte ens om det lämnas skriftligt. Överenskommelsen blir juridiskt bindande först när ett giltigt köpekontrakt är undertecknat av både köpare och säljare.

Som spekulant kan du inte kräva att få fortlöpande information om hur en budgivning fortsätter och du har inte heller någon rätt att få uppgifter från mäklaren om vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som har lämnats eller vilka villkor som diskuterats med de övriga spekulanterna. Mäklaren är skyldig att upprätta en förteckning över budgivningen med uppgifter om spekulanternas namn, kontaktuppgifter samt vilket bud som lämnats och eventuella villkor för budet. Alla som deltar i en budgivning accepterar att uppgifterna registreras och att förteckningen överlämnas till säljaren och köparen när uppdraget är slutfört.

## KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten ska undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, kryppgrunder 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 undersöka sådan 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.

## 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 i så motto, att han kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet, men inte har upplyst köparen härom. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Om ett förtigande av ett fel dessutom innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande, kan säljaren även gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt.

Det är således i säljarens eget intresse, att han upplyser köparen om de fel eller symptom på fel han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

På följande länk kan du läsa om hur vi behandlar dina personuppgifter. <https://www.valvet.se/cms/assets/integritetspolicy.pdf>

Har du frågor som rör just den här bostaden? Tveka inte att höra av dig till ansvarig fastighetsmäklare.

### JONAS TROEDSSON

Fastighetsmäklare

0709-56 16 16

jonas.troedsson@valvet.se

valvet.se





PREMIUMMÄKLARE SEDAN 1991