



MÄKLARE SKÅNE FASTIGHETER



Böketoftavägen 144

Län	Skåne	Typ	Gård
Kommun	Bjuv	Område	Billesholm
Gatuadress	Böketoftavägen 144	Tomtarea	73020 m2
Boarea	140 m2	Utgångspris	7 500 000 kr

Löpande renoverad och välunderhållen, naturnära hästgård – perfekt för både familj och verksamhet.

Välkommen till denna unika och välanlagda hästgård – en perfekt kombination av funktion och trivsel, med fantastiska möjligheter för både hästägare och naturälskare. Här erbjuds en rymlig bostad om ca 140 kvm med charmiga inslag såsom kakelugn och parkettgolv. Uteplatsen, som byggdes 2021, har ett skyddande tak och är utrustad med jacuzzi och swimspa – en idealisk plats att koppla av och njuta av den vackra utsikten över hästagar, skog och natur, oavsett årstid. Anpassad för både boende och hästverksamhet Gården är utformad för såväl privat hästhållning som professionell verksamhet och har ett imponerande ridhus i trä, som även rymmer en westerninspirerad saloon. Totalt finns 10 boxar, varav två är ponnyboxar och tre används som

gäst-/dagboxar. Detta ger goda möjligheter för träningar, clinics eller mindre tävlingar. Dessutom bidrar gårdens 82 solceller till att hålla elkostnaderna nere. Utöver bostaden finns en fullt utrustad separat lägenhet – idealisk för generationsboende eller uthyrning som en extra inkomstkälla. På gården finns även en stor carport med plats för en B-korts lastbil samt en egen laddstation för elbil, som installeras 2025. Bostad och byggnader

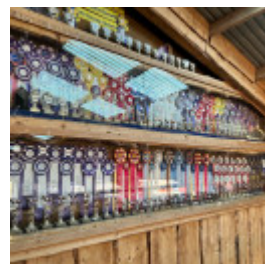
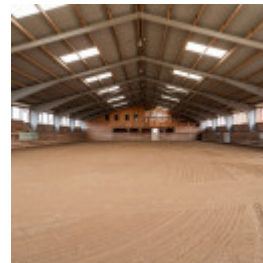
Mangårdsbyggnaden har en genomtänkt planlösning med ljusa och rymliga rum. På entréplan möts du av ett generöst vardagsrum med kamin och utgång till uteplatsen, ett rymligt kök, en matplats samt ett helkaklat badrum. Ovanvåningen erbjuder en flexibel hall, två sovrum och möjlighet att inreda ett hemmakontor eller allrum. I källaren finns gott om förvaringsutrymme, en tvättstuga och ett extra sovrum – perfekt för gäster eller en tonåring som önskar mer egen yta. Utöver bostadshuset finns en byggnad som rymmer både butik/förråd samt en rymlig lägenhet med hall, kök (från 2019), vardagsrum samt badrum med dusch, WC och tvättmaskin. Denna byggnad har tidigare använts för verksamhet och kan enkelt anpassas efter behov, exempelvis som kontor, sadelkammare eller extra förvaringsutrymme. Mark och omgivning

Gårdens mark omfattar en harmonisk kombination av åker- och betesmark, lummig skog och välanlagda hagar. Skogspartiet pryds av björkar och lövträd och är hem för ett rikt djurliv, där både rådjur och hjortar ofta syns. I sommarbeteslagen finns en lösdriftshall i trä (5x10 m), medan skogshagen är utrustad med en Kellfri lösdriftshall (6x6 m). Den stora, hårdgjorda parkeringen och den singlade gårdsplanen ger gott om utrymme för transporter och verksamhet. Omgivning – Kommunikation, skola och service

Denna fantastiska hästgård är belägen sydost om Billesholm, i en naturskön omgivning som erbjuder en perfekt balans mellan avskildhet och närhet till bekvämligheter. Ett omfattande nätverk av ridvägar i både skog och mark gör det enkelt att rida ut direkt från gården. För den som söker ytterligare träningsmöjligheter ligger Kågeröds 20x60 m stora ridhus inom bekvämt avstånd. För barnfamiljer finns både förskola och grundskola (årskurs 1–9) i Billesholm. Gymnasieskolor finns i Helsingborg, som smidigt nås både med bil och tåg. Billesholms tågstation ligger endast ca 2,5 km från gården, vilket gör pendlingen enkel och bekväm. Med bil når du Helsingborg, Väla Centrum och Råå på ca 20 minuter, där ett brett utbud av shopping, restauranger och nöjen väntar. För den som vill njuta av havet ligger Ängelholms kust (Sibirien) en kort bilresa bort, med både hund- och hästbad. Med sitt strategiska läge erbjuder denna hästgård en perfekt kombination av lantlig harmoni och närhet till stadens bekvämligheter. Här får du det bästa av två världar – en idyllisk tillvaro på landet med alla nödvändiga faciliteter inom räckhåll. Välkommen att uppleva denna fantastiska livsstil!

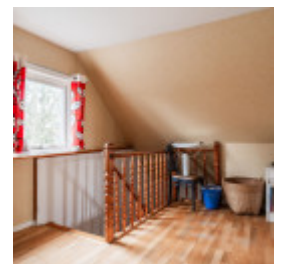
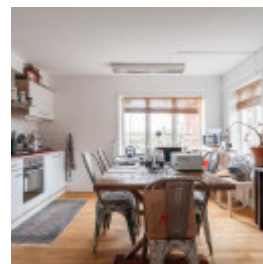
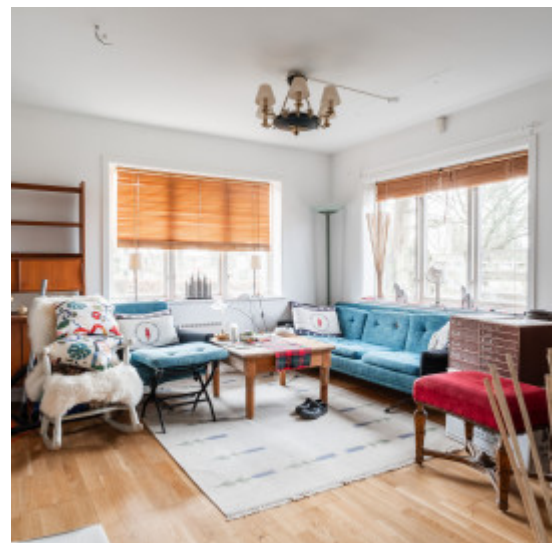
Stall ridhus och byggnader

Ridhus med läktare och saloon, boxar, uteboxar, lösdriftstal, hagar, rundcorall, ridbana



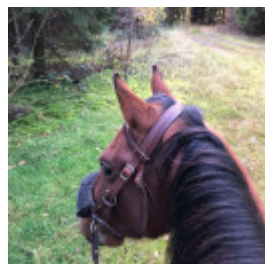
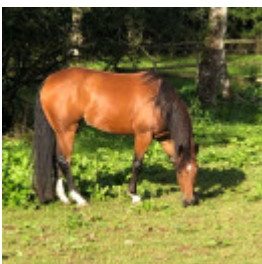
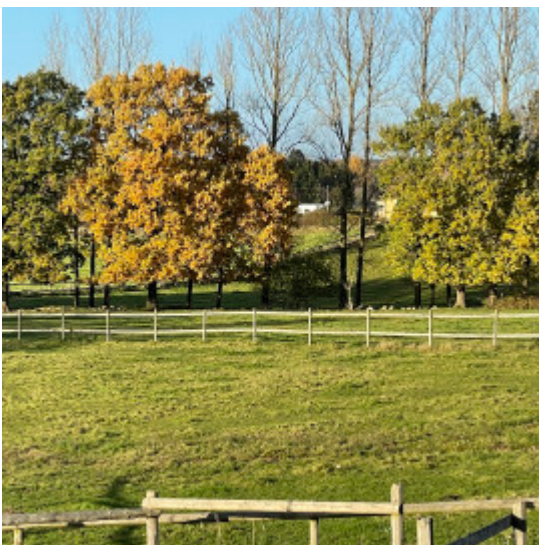
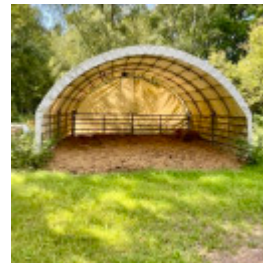
Boningshus

Boningshus



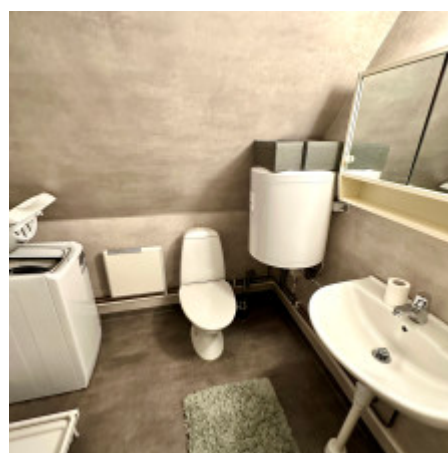
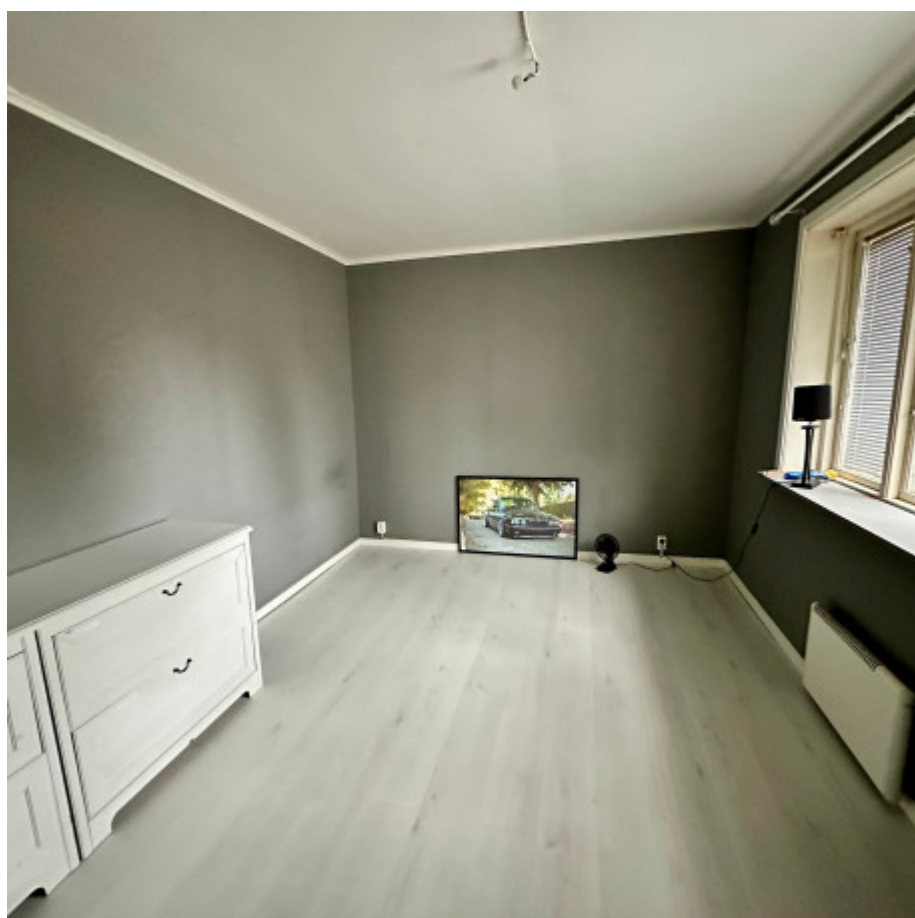
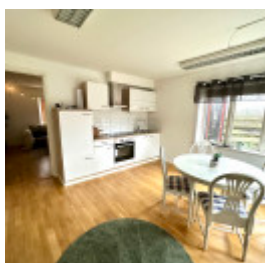
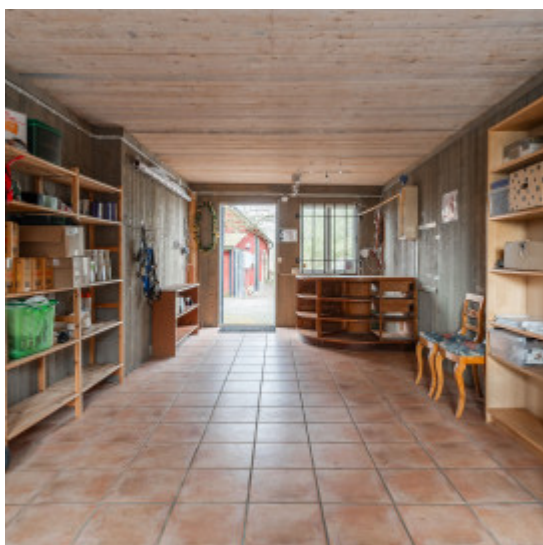
Omgivning, hagar och natur

Säljarens bilder



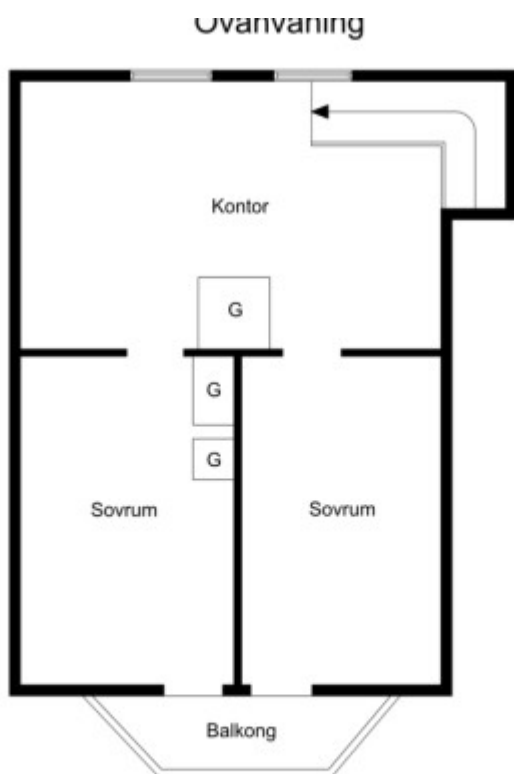
Lägenhet & butik

Lägenhet, tre rum, kök och badrum med tvättmaskin.



Planskisser

Planskisser



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



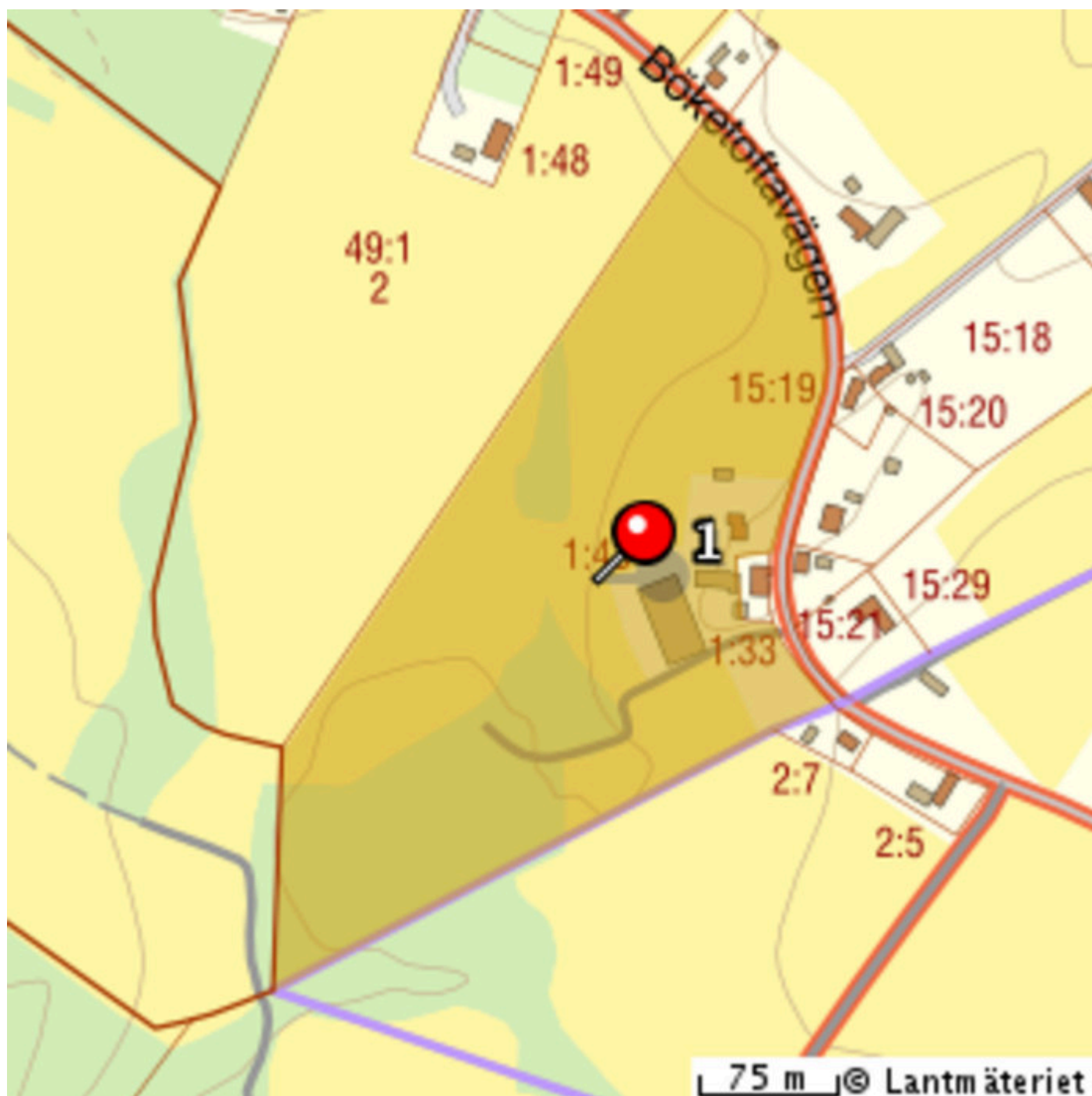
Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.



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

Tomtkarta

Fastighetskarta



Fakta

Mangårdsbyggnad

Mangårdsbyggnaden har en byggarea på ca 87 kvm och en boarea på 140 kvm enligt taxering. Huset är uppfört i mexitegel med betongpannor på taket (nytt tak ovanpå befintligt eternittak). Gavelspetsarna är i trä, och både tak, gavelspetsar samt fönster på ovanvåningen byttes 2020.

Hela bostaden har källare och är utrustad med isolerglasfönster i trä. Invändigt finns parkettgolv, trägolv samt laminatgolv i entrén. Takhöjden är god på både bottenvåningen och ovanvåningen.

Uteplatsen, byggd 2021, har tak och är utrustad med en jacuzzi som värms upp via luft/vatten.

Byggnad med butik, förråd och lägenhet

Byggnaden har en total byggnadsarea på ca 132 kvm och är uppförd i trä med stående träpanel och plåttak. På gaveln finns en separat toalett som tidigare använts vid clinics och träningar.

Lägenhet: Den rymliga lägenheten har en hall med anslutande kök (installerat 2019, ej diskmaskin). På entréplan finns även ett vardagsrum och ett sovrum. En trappa leder upp till ovanvåningen där ytterligare ett sovrum samt ett badrum med dusch, WC och tvättmaskin finns.

Förråd: Tidigare använd som butik, lokalen har klinkergolv (utan golvvärme) och lämpar sig väl för exempelvis kontor eller sadelkammare. En dörr som tidigare gav direkt anslutning till lägenheten är igensatt men kan åter öppnas för att skapa större utrymme.

Liten verkstad/snickerbod.

Stall och hästanläggning

Ridhus:

Byggt 2008, ridhuset är en Lindab-hall med en total byggnadsarea på ca 960 kvm. Det har en träkonstruktion med vindnät från Willab och plåttak. Ridmåtten är ca 20 x 40 m med underlag av lersand och träsarg. Inuti finns två boxar på 5 x 4 m (ej gjutet golv) samt en bred gång.

På ovanvåningen finns en westerninspirerad saloon med bar och en rymlig läktare med god översikt för träningar och evenemang. Längs långsidan mot stallet finns en takutbyggnad med plats för bord och stolar, även detta i westernstil.

Stall: Stallet har en byggnadsarea på ca 153 kvm och är uppfört i tegel med trä i gavelspetsarna under plåttak. Logdelen innehåller fyra boxar i storlekarna 4,30 x 3,30 och 3,20 x 4,10, med underlag av plattor. Det finns även ett loft, tre sadelkammare/förråd samt ett separat foderförråd.

Ett ponnystall med två boxar (ca 3 x 2,60 m) har en takhöjd på ca 2,20 m upp till bjälkarna. På gaveln mot ridhuset finns en uppbindningsplats för hästar.

Uteboxar: Byggnaden har en yta på ca 32 kvm och är uppförd i trä med fasad och tak i plåt från Myrby. Den inrymmer två boxar på ca 3 x 4 m och har en takutbyggnad med gjuten platta utanför boxarna.

Övrig information

Rättigheter och belastningar

Lastande ledningsrätt med ändamål Gas 1260-55.1

Lastande avtalsservitut vattenledning 77/4940

Försäljning

Informationen i denna beskrivning är baserad på ägarnas uppgifter samt annat tillgängligt material.

Övrig

*Hundstallet vid bostaden ingår ej i försäljningen.

Hysesavtal förekommer

Taxeringsinformation

Försäljningen avser två fastighetsbeteckningar vilka är samtaxerade: Bjuv Södra vram 1:33, Bjuv Södra vram 1:43.

Värderingsenhet: Småhusbyggnad på lantbruk

Taxeringsvärde: 1 440 kkr

Bostadsyta: 140 m²

Biutrymmesyta: 87 m

Värderingsenhet: Ekonomibygnad

Byggnadstyp: Djurstall, maskinhall mm, värdeår före 1980

Yta: 176 m²

Taxeringsvärde: 66 kkr

Värderingsenhet: Ekonomibygnad

Byggnadstyp: Ridhus, värdeår 1929

Yta: 968 m²

Taxeringsvärde: 1 423 kkr

Värderingsenhet: Åkermark

Taxeringsvärde: 699 kkr

Areal: 4 ha

Värderingsenhet: Betesmark

Taxeringsvärde: 64 kkr

Areal: 1 ha

Värderingsenhet: Skog

Taxeringsvärde: 139 kkr

Areal: 1 ha

Virkesförråd: 236 m³/ha

Värderingsenhet: Skogsimpedimentsmark

Taxeringsvärde: 4 kkr

Areal: 1 ha

Förvärvstillstånd

Som köpare kan du behöva söka förvärvstillstånd hos Länsstyrelsen. För mer information, kontakta Länsstyrelsen.

Länk: <https://www.lansstyrelsen.se/skane/natur-och-landsbygd/information-till-verksamma-pa-landsbygden/forvarv-av-lantbruksfastigheter.html>

Kostnader

Fastighetsavgift

10074 kr / år

Driftskostnader

- Uppvärmning 43105 kr/år
- Inkl hushålls el. Enligt schablon. Avser 22 802 kWh. (två elmätare. Separat till lägenheten). Såld el: 23 890 kWh
 - Renhållning 2625 kr/år
- 2 st 4-fack soptunnor. Möjlighet till 1 extra tunna för 500kr /helår
 - Vatten/avlopp 8341 kr/år
 - Sophämtning 2625 kr/år
 - Sotning 685 kr/år
 - Försäkring 14555 kr/år
-

Total driftskostnad: 71936 kr / år

Säljarens upplysningar

- Finns erforderliga bygglov samt slutbevis/slutbesked för uppförda byggnader?

Ja

- Finns det anmärkningar från sotare, Byggnadsnämnden, Miljöförvaltningen etc. beträffande oljetank, ventilation, eldstäder, rökgångar m.m.?

Nej

- Har du observerat defekter eller fel i byggnaden? T. ex. i dränering, isolering, väggar, tak etc.

Nej

- Har du uppmärksammat fel i vatten-, avlopp- eller elsystem?

Nej

- Finns det egen brunn till fastigheten? Om ja, har mängden vatten varit bristfällig för normal konsumtion eller av dålig kvalitet?

Nej

- Har du renoverat eller gjort någon ny-, till- eller ombyggnad? Om ja, ange vad som är gjort och när.

Ja, 2019 nytt kök i lägenheten. 2020 nytt tak i plåt över eternitplattor på boningshus, Byte av gavel och fönster på boningshus. 2021. Bygga av trädäck/altan installering jacuzzi . Nytt staket uteplats/altan Ridhusgavel

- Har du anlitat fackman för ovan åtgärder?

City Bygg Furulund

- Finns det några övriga brister i fastigheten som du har uppmärksammat?

Vet ej

- Hur många nycklar finns det till bostaden?

4

- Har någon nyckel gått förlorad?

Nej

- Finns det Parkslide på fastigheten eller i dess närhet? (Parkslide är en seglivad växt med mycket stark spridningskraft och liknar bambu till utseendet.)

Vet ej

Detaljerad fakta

Fastighetsrättslig information

- Fastighetsbeteckning: SÖDRA VRAM 1:43 & BJUV SÖDRA VRAM 1:33
 - Taxeringsvärde: 4 199 000
 - Taxeringskod: 120
 - Taxeringskod beskrivning: Lantbruksenhet, bebyggd
 - Pantbrev: 6 st, sammanlagt 3 721 000 kr
-

Information om objektet

- Boarea: 140.00 m²
 - Biarea: 87.00 m²
 - Antal våningar: 2
 - Skick: Normal standard
 - Pool: Jacuzzi, Swimspa
 - Avlopp: 3-kammarbrunn
 - Bekvämligheter: Jacuzzi, Eldstad, Fiber, Uteplats
 - Grund: Krypgrund, Källare
 - Byggnadstyp: 1½ plan med källare, Flerbostadshus
 - Fasad: Mexitegel
 - Fönster: isolerglas
 - Garantier: Energideklaration
 - Parkering: Bilplats
 - Uppvärmning: Värmepump-luft/vatten (el), Solceller, Direkt-el, Pellets, Vattenburen
 - Tak: Plåt
 - Vatten: Kommunalt
 - Övriga utrymmen: Stall, Ridhus, Förråd
 - Ventilation: Självdrag
-

Hittat din bostad?

Om bostaden känns intressant för dig så kontaktar du ansvarig mäklare för mer information gällande budgivning.

Bra att veta om budgivning

Vid bud av bostadsrätt, fastighet, tomträtt eller motsvarande är varken säljare eller köpare bunden förrän skriftligt kontrakt är tecknat mellan parterna. Innan avtal är signerat av båda parter kan motparten dra sig ur affären utan att säljaren eller köparen kan ställa några krav.

Det är säljaren som bestämmer över budgivningen och sätter tillsammans med mäklaren upp formen för hur budgivningen skall gå till. Säljaren kan närsom helst ändra upplägget för budgivningen eller avbryta den helt.

Det är också säljaren som bestämmer till vem han vill sälja och till vilket pris. Han kan välja att sälja till vem han vill i budgivningen, det behöver inte vara den person som har det högsta budet.

Mäklarens roll är att vara en opartisk mellanman. Han skall ta emot alla bud som inkommer från spekulanter och vidarebefordra dem till säljaren. Det är säljaren som avgör om ett bud av någon anledning skall nekas inte mäklaren.

Som budgivare kan du alltid ha med villkor i ditt bud som t.ex. att du har som krav att du skall sälja din egen bostad eller att du vill utföra en besiktning. En spekulant har inte rätt att få veta vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som har lämnats eller vilka villkor som diskuteras med andra spekulanter. Du har endast rätt att få veta om du får köpa eller inte.

Den budgivare som sedan blir köpare har rätt att få en förteckning över alla bud, en sk. budlista, där han kan se alla övriga budgivare och deras kontaktuppgifter.



Anette Mårtensson

Ansvarig Fastighetsmäklare

073-427 99 22, 0418-202 22

maklare@skanefastigheter.se