
VALVET PRESENTERAR

BJÖRKHAGSVÄGEN 36, VEJBYSTRAND

AVSTYCKAD GÅRD NÄRA HAV OCH BAD I BJÖRKHAGEN.
EN OAS BARA 700 METER FRÅN HAVET OCH BADBRYGGAN.

INNEHÅLL

BESKRIVNING	4
BOSTADSAKTA	6
BESKRIVNING AV OMRÅDE	15
PLANLÖSNING	19
VIKTIG INFORMATION NÄR DU SKA KÖPA EN BOSTAD	25
ANSVARIG MÄKLARE	27





BJÖRKHAGSVÄGEN 36

Som en skatt, inbäddad i grönska och bara 600 meter från havet ligger Björkhagens gård. En avstyckad, 3-längad skånegård med anor från tidigt 1700-tal, som förädlats till en plats där historisk charm möter modern komfort. De stora härliga ytorna bjuder på många möjligheter och gör den perfekt för egenföretagaren som vill arbeta hemifrån eller för familjen som söker generösa ytor för sina intressen. Gården ligger tryggt i byn, men ändå som dold för världen med en insynsskyddad tomt. Redan när du kommer in genom grindarna och in på gårdsplanen är upplevelsen av att du befinner dig i en egen, skyddad liten värld slående. Boningshuset utgörs av två klassiska skånelängor som ligger i vinkel. Historiens vingslag sitter

i väggarna och många ursprungliga detaljer är omsorgsfullt bevarade. Här samsas vackra spröjsade fönster, frilagda bjälkar, eldstäder och tidstypiska detaljer med modern komfort och känsla. En vackert renoverad bostad där det gamla och sköna möter det moderna i en mjuk övergång.

Detta är ett hem med gott om utrymme som gör det enkelt att umgås med nära och kära. Bostaden bjuder på rymliga sällskapsrum och flera rejäla sovrum. De många altandörrarna suddar ut gränsen mellan inne och ute och på sommaren flyttar livet ut till de stora uteplatserna. Stort välutrustat lantkök med exklusiv inredning från SieMatic. Ifrån köket öppnar delade staldörrar upp

mot såväl poolområdet som mot terrass och innergård. Mysigt vardagsrum med stor murad öppen spis, charmig murad stenvägg och härlig takhöjd, öppet upp inock och frilagda ekbjälkar. Från detta rum öppnar flera helglasade, spröjsade altandörrar upp mot såväl poolområdet som terrass och innergård. Härligt spainspirerat badrum som rymmer både badkar och separat duschhörna med ångbastu.

Tomten är en riktig oas, helt skyddad från insyn. De många olika trädgårdsrummen bjuder på flera uteplatser för såväl sol som skugga. Sommarens självklara samlingspunkt utgörs av det stora, medelhavsinspirerade poolområdet. Det inglasade uterummet, byggt i korsvirkesstil,

förlänger såväl sommarhalvåret som svala sommarkvällar. På entrésidan möts man av den grusbelagda gårdsplanen. Här finns en trevlig stensatt altan, omgärdad av bl.a. lavendel, rosor och dvärgsyren. För den odlingsintresserade finns även en liten köksträdgård med odlingsbäddar och ett växthus från Classicum med automatisk fullängdsventilation i taket.

Den delvis inredda ladnan bjuder på otaliga möjligheter. Här finns idag ett rymligt kontor med toalett och egen entré. Ett hobbyrum/snickeri, en verkstad och en f.d. fotoateljé samt förråd/vindsutrymmen. Garaget och förrådet i ladnan erbjuder ytterligare praktiska utrymmen.

FAKTA

BYGGNAD

Fast.beteckning	Magnarp 6:177
Byggnadstyp	1 plan i vinkel
Byggnadsår	1720 samt 1830 (Huset flyttades från Magnarp ca 1830)
Boarea/biarea	262/78 kvm
Areakälla	Areauppgifter enligt taxeringsinformationen
Antal rum	8 rum, varav 4 sovrum
Fasad	Puts (korsvirke)
Stomme	Tegel/trä (korsvirke)
Fönster	2-glasfönster kopplade + 3-glasfönster
Bjälklag	Trä
Plåtarbete	Lackerad plåt
Grundmur	Gråsten
Tak	Tegel och plåt samt eternit
Grund	Torpargrund (ej besikt- ningsbar)
Uppvärmning	Luft/vattenvärmepump (2009). 2 st luft/luft värmepumpar. Spisar.
Vatten/avlopp	Kommunalt vatten och avlopp
Ventilation	Självdrag, mekanisk badrum samt 2 st tids styrda PAX-fläktar.

Renovering

1985 samt från 1991 och löpande därefter.

Övriga byggnader

Loge med kontorsdel samt isolerat förråd och hob-
byrum/snickeri. Uppvärmd garagedel samt förråd.
Inglasat uterum/poolhus. Växthus med indragen el och
vatten.

Övrigt om byggnaden

Bostaden har uppvärmning i form av vatten- och elbu-
ren golvvärme, vattenburna radiatorer samt en oljefyllt
radiator. Kakelugn samt öppen spis och bakugn.
Kontoret i ladan har en luft/luftvärmepump och elradi-
atorer, hobbyrum/snickeriet och förrådet har oljefyllta
radiatorer. Poolen värms upp av en egen luft/luftvärme-
pump.

TOMT

Tomtarea om 4 157 kvm.

TV- OCH INTERNETANSLUTNING

TV: Fiber. Bredband: Fiber (Fiber är även anslutet

DRIFTKOSTNADER

Uppvärmning	80 046 kr/år
Vatten/avlopp	8 008 kr/år
Sötning	350 kr/år
Renhållning	4 900 kr/år
Försäkring	10 500 kr/år
Antal personer i hushållet	2 st
Summa	103 804 kr/år

(fastighetsavgift/skatt på 9 525 kr tillkommer)

I kostnaden för uppvärmningen ingår även
hushållselen. De isolerade utrymmena i ladan,
såsom kontoret och verkstad m.m., är uppvärm-
da året runt. Även uppvärmningen av poolen
ingår i uppvärmnings-kostnaden.

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd (2024-04-29)
Energiprestanda	75 kWh/m2 och år
Energiprestanda	149 kWh/m2 och år
Energiklass	E

EL

Elbolag	Bjärekraft
Elleverantör	Vattenfall
Elförbrukning	36773 kWh/år

FÖRSÄKRING

Länsförsäkringar
Bostaden är fullvärdesförsäkrad.

EKONOMI

Typkod	220, Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2021
Skatt/avgift	9 525 kr
Småhusmark	1 240 000 kr
Småhusbyggnad	2 628 000 kr (1951)
Taxeringsvärde totalt	3 868 000 kr
Pantbrev	Totalt 11 st pantbrev om 3 465 000 kr

INSKRIVNINGAR/PLANBESTÄMMELSER

Inskrivna servitut och övriga gravationer

Avtalsservitut Ledning Mm

Planbestämmelser

Fornlämning (1 st)

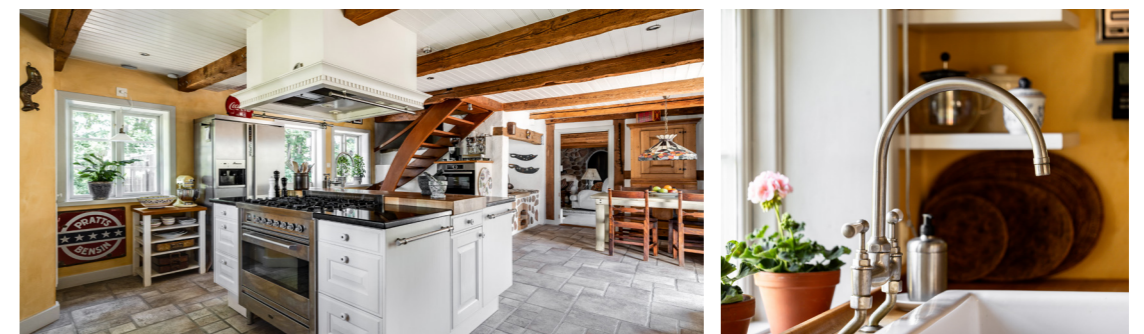
Rättigheter last

Last: Avtalsservitut Ledning Mm, 11-IM5-74/6469.1

PRIS

14 000 000 kr/bud





INTERIÖR

ENTRÉPLAN BONINGSHUSET ENTRÉHALL

Rymlig entréhall med tåligt klinkergolv och skjutdörrsgarderaber.

BADRUM

Generöst helkaklat badrum med spakänsla (byggt 2013) med golv i kalksten från Stiltje och elburen golvvärme. Dubbla handfat, toalett, bidé, badkar och en kombinerad dusch/ångbastu. Litet förråd.

TVÄTTSTUGA/GARDEROBSAVDELNING

Till vänster om entrén kommer man in i en stor praktisk avdelning som bjuder på gott om plats för förvaring, klädvård och gym. Denna del utgjorde ursprungligen det gamla stallet. Stor garderobsavdelning med garderaber och förvaring. Frysbox och kyl/sval. Här har man låtit den gamla karaktären av byggnaden få ha kvar sitt formspråk med bjälkar och synliga avbärningar. Här finns det alla förutsättningar att sätta sin egen prägel och inreda efter behov. Tvättstuga med klinkergolv och golvvärme. Tvättmaskin och torktumlare (Miele), torkskåp (Husqvarna), vask och skåpsinredning.

FÖRRÅD/PANNRUM

Stort förrådsrum med ytterligare garderaber. Pannrum med värmepump. En delad staldörr öppnar upp mot innergården.

MATSALSRUM

Till höger om entréhallen ligger ett vackert matsalsrum som även det har klinkergolv och frilagda takbjälkar. En kakelugn värmer gott kalla vinterdagar. Matsalsrummet har fönster i väster och en stor helglasad dubbeldörr öppnar upp mot innergården i öster. Härifrån leder en platsbyggd trätrappa upp till ovanvåningen och sovrumsavdelningen.

KÖK

I anslutning till matsalsrummet ligger det härliga lantköket. En stor köksö tronar mitt i rummet. Detta är ett kök som bjuder in till härlig matlagning och samvaro. Exklusiv inredning från SieMatic med tåliga bänkskivor i granit och massiv dansk bok.

Klinkergolv med vattenburen golvvärme. 90 cm bred spis från italienska Ilve med 5 st gashällar och elektrisk ugn samt en inbyggd kombiugn från Bosch. Porslinsvask och rostfri vask, kyl och frys i side by side samt platsbyggt skafferi. Fönster i tre väderstreck och utgång via delade staldörrar till såväl poolområdet som uteplatsen på innergården i söder. Mysig matplats i köket med utsikt över innergården och dess uteplats. En dekorativ murad bakugn invid matplatsen. En trappa från köket leder upp till ett sovrum på övre plan.

VARDAGSRUM

Mysigt vardagsrum där den vackra murade öppna spisen ger ett fint blickfång. Vardagsrummet har öppet upp i nock med furuplank i taket och frilagda ekbjälkar samt en dekorativ murad gråstensvägg med nischer som fondvägg, vilket ger en rustik ombonad karaktär. Vitmålat trägolv i ek. Vardagsrummet har två helglasade, spröjsade altandörrar som öppnar upp mot poolområdet samt tre likadana mot innergården i söder.

ENTRÉHALL/BIBLIOTEK

I anslutning till vardagsrummet med ingång från innergården ligger en liten hall med klinkergolv. Trappa upp till ett kontor. Platsbyggd bokhylla.

WC/DUSCH

Tvättställ och toalett. Helkaklat duschutrymme med glasörr.

ÖVRE PLAN BONINGSHUSET ALLRUM

Ifrån matsalsrummet på entréplan kommer man upp till ett rymligt allrum. Målat plankgolv och dubbelfönster i två separata kupor.

SOVRUM

Sovrum med fönster i kupa och utgång till liten balkong mot innergården.

SOVRUM

Detta sovrum har fransk balkong med dubbeldörrar och utsikt mot gräsmatta och dammen i söder.

SOVRUM

Detta sovrum ligger till höger när man kommer upp från trappan. Blåmålade väggar och två fönster i svalt norrläge.

TOALETT

Toalett och handfat. Trägolv. Takfönster.

SOVRUM

Trappan i köket leder upp till ett sovrum som har öppet upp i nock och fönster i väster. Från loftet utanför detta rum blickar man ner över vardagsrummet. Platsbyggd bokhylla.

KONTOR

Trappa från hallen/biblioteket innanför vardagsrummet leder upp till ett kontor som även det har öppet upp i nock med utblick över vardagsrummet nedanför. Fönster i öster och platsbyggd bokhylla.

ENTRÉPLAN LADAN

Kontor som är isolerat och uppvärmt med separat entré. Perfekt för egenföretagaren. Stort isolerat och uppvärmt hobbyrum/snickeri. Verkstad. Garage och förråd i övrig del av markplan.

ÖVRE PLAN LADAN

Loft/förråd. Isolerad, uppvärmd förrådsdel och f.d. fotoateljé.

INGLASAT UTERUM/POOLHUS

Hus i korsvirkesstil med koppartak. Stort härligt rum med skjutdörrspartier som öppnar upp mot poolen utanför. Här sitter ni skyddade från väder och vind. Perfekt för stora middagar och slappt poolhäng. Demonterbar baldakin mot poolen.





OMRÅDE

ALLMÄNT

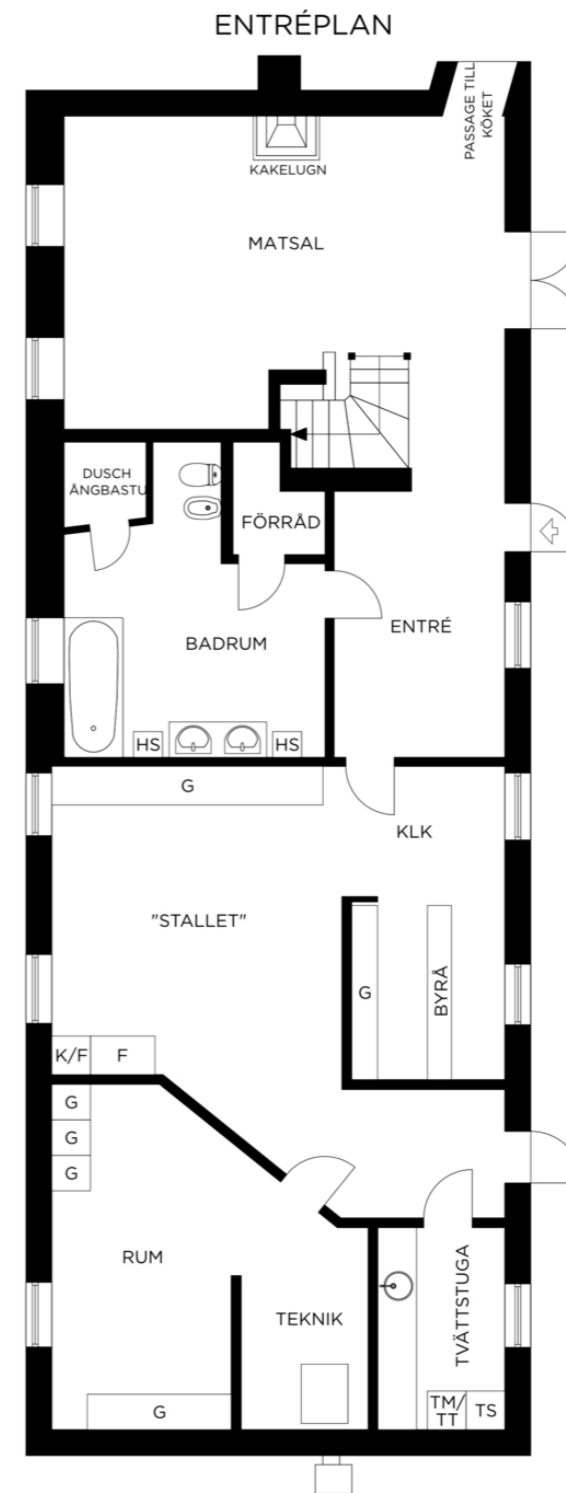
Björkhagen är beläget endast 10 minuter från Ängelholm och dess flygplats. Ifrån gården har ni cykelavstånd till Barkåkras tågstation med förbindelse till såväl Malmö och Köpenhamn som till Göteborg. Längsmed kuststräckan breder ett pärlband med stränder ut sig och här går även fina vandrings- och cykelleder förbi.





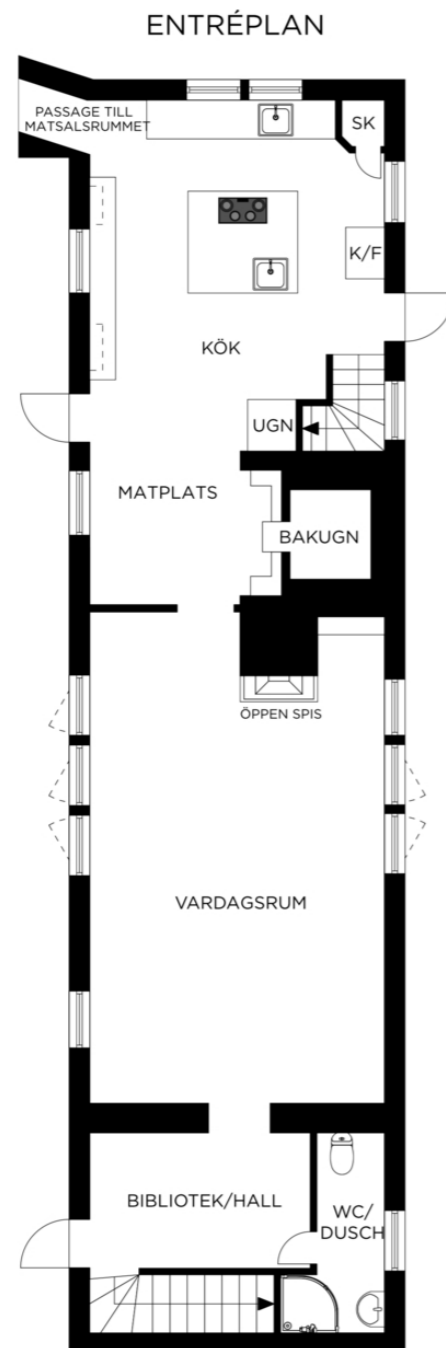


PLANLÖSNING



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

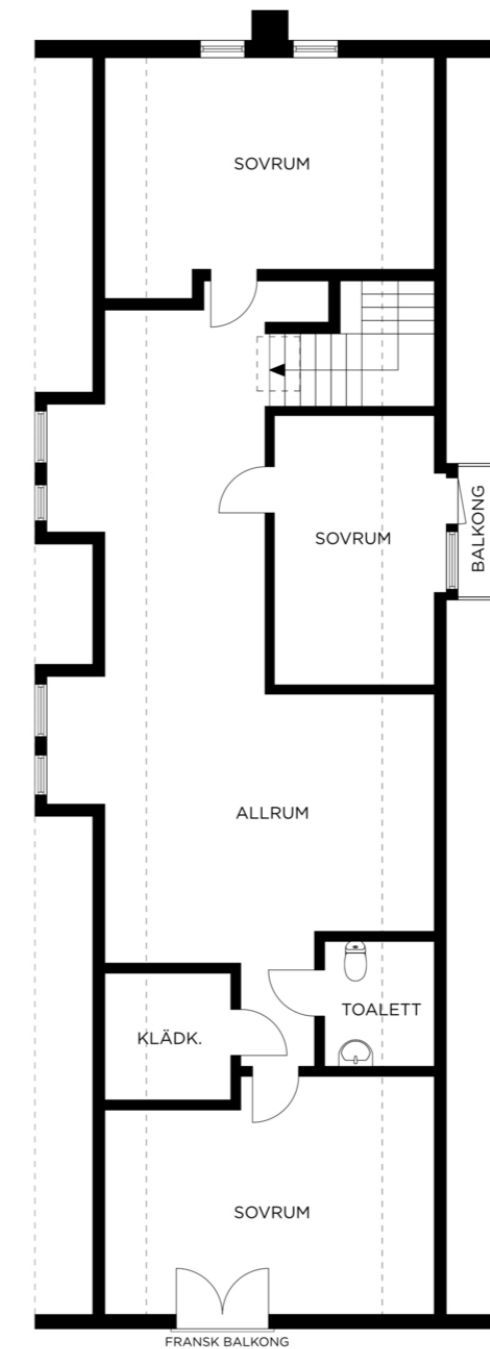
PLANLÖSNING



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

PLANLÖSNING

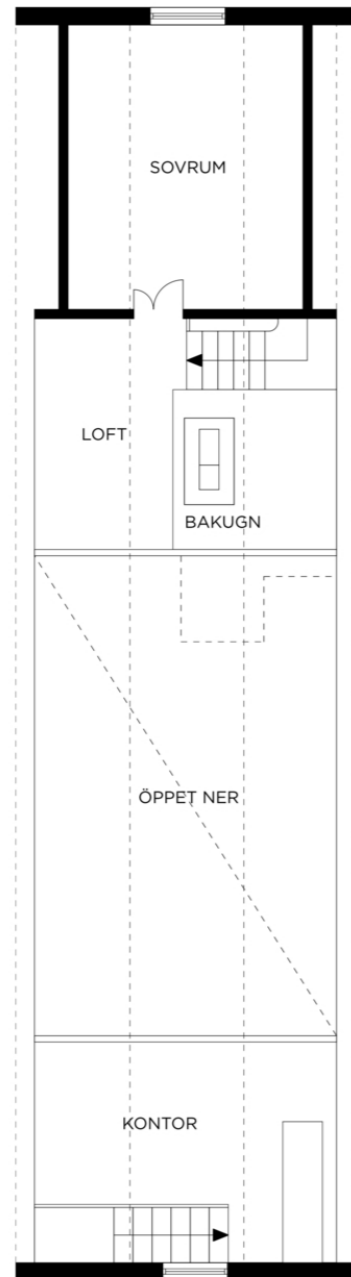
ÖVRE PLAN OVANFÖR MATSALSRUM



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

PLANLÖSNING

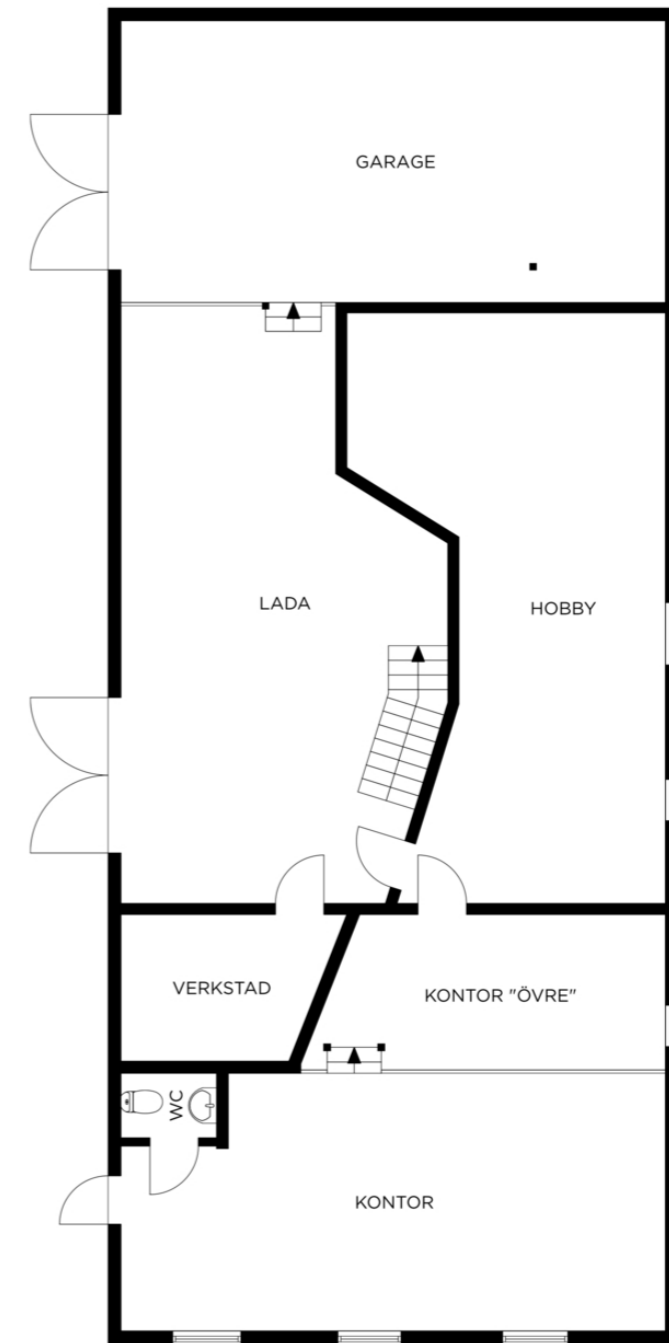
ÖVRE PLAN OVAN KÖK VARDAGSRUM



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

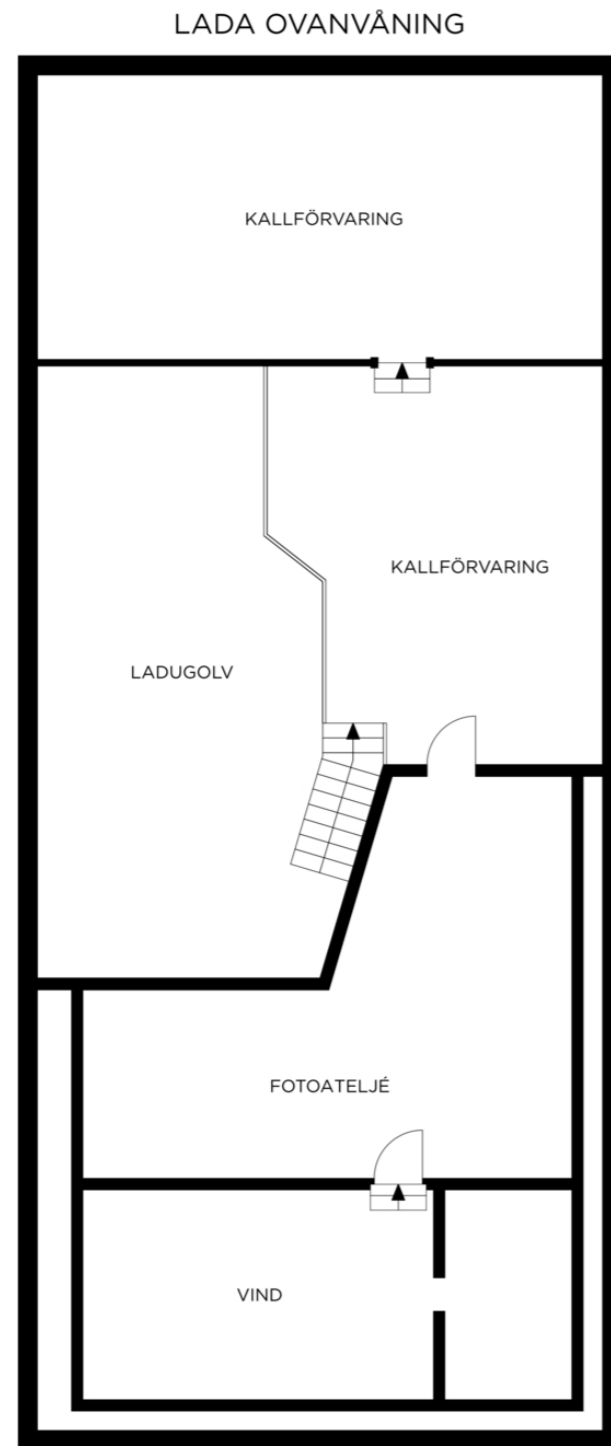
PLANLÖSNING

LADA ENTRÉPLAN

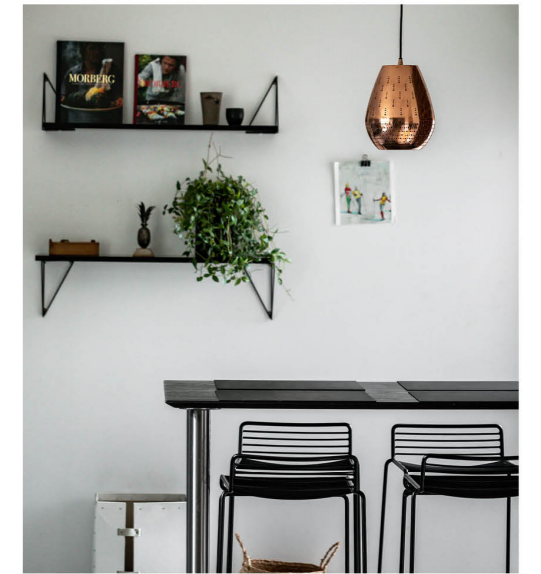


Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

PLANLÖSNING



Viss 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.

UNDERSÖKNINGSPLIKT

Undersökningsplikten för en fastighet regleras i jordabalken 4 kap 19§ i köplagen. Utgångspunkten är att en fastighet eller en bostadsrätt köps i det skick den är på kontraktsdagen med den inredning och det slitage som finns, om inte annat avtalats. För fel eller skador som köparen inte har haft möjligheter att upptäcka eller haft anledning att räkna med p.g.a. fastighetens ålder och skick kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar för s.k dolda fel, dvs sådana fel som köparen inte kunnat eller borde ha kunnat upptäcka vid en noggrann undersökning av fastigheten, oavsett om säljaren känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel gäller i 10 år vid köp av fastighet och i 2 år vid köp av bostadsrätt. Som köpare av en fastighet eller en bostadsrätt har du en långtgående undersökningsplikt. Om du inte själv har de kunskaper som krävs, bör du anlita en fackman som genomför undersökningen åt dig. Du kan inte i efterhand ställa krav på

säljaren för fel som du skulle kunna ha upptäckt vid en noggrann undersökning. Köper du en fastighet är du skyldig att undersöka den i alla dess delar och funktioner. En s.k. överlåtelsebesiktning är en byggteknisk undersökning av bostadsbyggnaden och omfattar normalt inte installationer som el, värme, vattenkvalitet, avlopp, vitvaror, ventilation, eldstad, skorsten, radon, tomten, övriga byggnader m.m. trots att dessa också ingår i undersökningsplikten utan där bör du som köpare vid behov överväga att komplettera undersökningen. Om man vid en undersökning upptäcker fel eller symptom på fel i fastigheten skärps kraven på köparens undersökningsplikt gällande dessa fel. Köper du en bostadsrätt så är det egentligen en andel i en ekonomisk förening och nyttjanderätten till lägenheten du köper. Själva fastigheten ägs av bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningen har ansvar för det yttre underhållet och du har ansvar för det inre underhållet. Ansvarsfördelningen kan variera mellan olika föreningar och det är viktigt att du kontrollerar var gränserna går. Som köpare av en bostadsrätt uppmanas du av säljaren att noggrant undersöka lägenheten, särskilt när det gäller kök och badrum. Det är inte bara själva lägenheten som undersökningsplikten omfattar. Även förhållande kring bostadsrättsföreningen bör undersökas tex. bostadsrättsföreningens ekonomi, stadgar, årsredovisning, om man planerar renoveringar, avgiftshöjningar m.m. Kontakta gärna företrädare för föreningen. Om det gäller boarea så kan den angivna boarea avvika från vad som uppgetts, oftast p.g.a. mätnormer har förändrats. Om boarea är av speciell vikt för dig uppmanas du att kontrollmätta. Mäklaren har inget ansvar för att undersöka fastighetens eller bostadsrättens skick. Mäklarens roll är att vara en opartisk mellanman och att ge parterna råd och upplysningar. Mäklaren har skyldighet att kontrollera vem som har rätt att förfoga över bostaden, pantsättning, rättigheter eller belastning m.m.

DIN INTEGRITET ÄR VIKTIG FÖR OSS

Information som rör våra kunder behandlas på ett säkert och ansvarsfullt sätt. På valvet.se kan du läsa mer om hur vi hanterar data och personuppgifter.



ANSVARIG MÄKLARE



Linda Wahlberg
0708-61 16 16
linda.wahlberg@valvet.se





PREMIUMMÄKLARE SEDAN 1991