



Svenstadsvägen 260

Hästliv i harmoni med hav och natur

Drömgård på Bjärehalvön !

Välkommen till en unik möjlighet att förvärva en sagolik hästgård på eftertraktade Bjärehalvön – en plats där lantlig elegans möter närheten till havet. Denna välskötta fastighet erbjuder allt för den kräsne hästälskaren och naturromantikern: Gården är vackert belägen med utsikt över det böljande landskapet. Här finns stallar anpassat för stor häst, påkostad ljus maskinhall med förberedd lösdrift, gästable/föl och sjukbox, ridhus och ridbana med måtten 60 X 20 . Allt är smakfullt anlagt och noggrant underhållet – redo för både professionell verksamhet året om och privat njutning. På ridhusets södra gavel finns en uthyrningsbar lägenhet.

Snabbfakta

Tomtareal/mark	8,7ha	Pris	15 000 000SEK
Pristyp	Högstbjudande		

Om bostaden

Fastighetstyp	Lantbruk, hästgård
Fastighetsbeteckning	Del av BÅSTAD PERSTORP 2:3 samt 2:7
Huvudinriktning	Hästgård, Hästgård med många möjligheter, Gård
Typkod	120 - Lantbruksenhet bebyggd
Gatuadress	Svenstadsvägen 260
Postnummer	269 91
Ort	Båstad
Tomtarealuppgifter enligt	Lantmäteriet
Tomtareal/mark	87 000 m ²
Totalareal	87 000 m ²
Taxeringsår	2023
Taxeringsvärdet är	Fastställt
Taxeringsvärde byggnad	1 685 000 SEK
Taxeringsvärde mark	4 689 000 SEK
Summa taxeringsvärde	6 374 000 SEK
Taxeringsvärdesbeskrivning	Bortse från angivna taxeringsvärden då de avser helheten av fastigheten som den är nu. Nya taxeringsvärden fastställs först efter lantmäteriförrättning vunnit laga kraft samt blivit inskriven i fastighetsregistret.
Pris	15 000 000 SEK, högstbjudande

Tillträde	Enligt överenskommelse men ca 3 mån
Försäljningssätt	
Öppen budgivning	
Försäljningssätt beskrivning	Säljaren kommer lämna in en ansökan om lantmäteriförrättning enligt karta som finns under faktafliken. Säljaren förbehåller sig rätten att fritt anta inkomna bud eller att hålla en efterföljande förhandling/auktion mellan budgivarna. Fri prövningsrätt förbehålles säljaren.
Betalningsvillkor	10 % av köpeskillingen erlägges kontant som handpenning vid kontraktsteckandet och resterande senast vid tillträdet.
Areal	
Beskrivning för alla arealer	Önskad areal efter avstyckning uppgår till ca 8,7 ha. Se karta under fliken "fakta" önskad gräns.
Fastighetsuppgifter	
Besiktning och undersökningsplikt	Säljaren har gjort en förbesiktning av bostadshuset med hjälp av en opartisk besiktningsman på OBM fuktteknik. Protokoll kommer att lämnas ut till spekulanter i samband med visningstillfällena. Köparen ges möjlighet att få en gratis muntlig genomgång av besiktningsprotokollet på telefon tillsammans med besiktningsmannen. Köparen har enligt jordabalken ett långtgående ansvar att själv undersöka fastigheten och förvissa sig om fastighetens skick. Även tillhörande mark (se nya gränser) ska därför undersökas före köpet vilket bäst görs i anslutning till visningstillfällena då ansvarig fastighetsmäklare finns på plats. Om önskemål finns att undersöka markerna vid annat tillfälle går det bra efter att ha informerat ansvarig fastighetsmäklare. Hänsyn skall dock visas till grannar, djur, ev pågående jakt och liknande. Uppgifter i detta fastighetsprospekt har enbart lämnats för att informera och underlätta köparens egen undersökning av fastigheten. Uppgifterna är lämnade av säljaren. Köparen har undersökningsplikt avseende plan- och bygglovsbestämmelser samt eventuella vindkraftsetableringar i området. En friskrivningsklausul kommer att finnas med i köpekontraktet där säljaren friskriver sig från fel eller brister i fastigheten. Säljaren kommer även teckna en dolda fel försäkring i anslutning till tillträdesdagen. En köpare skall vara medveten om att en friskrivning av detta slag är mycket långtgående.
Fastighetsgränser	Gränserna blir inte fastställda förrän lantmäteriförrättningen vunnit laga kraft samt registrets in i fastighetsregistret. Önskad gräns anges i dokument som du finner under fliken döpt till "ny önskad gräns"
Avstyckning	En ansökan om lantmäteriförrättning kommer skickas in till lantmäterimyndigheten avseende avstyckning (se bifogad karta). Fastighetsköpet är således beroende av lantmäteriförrättningens godkännande. Vid köp eller delköp från närliggande fastighet kan fastighetsreglering vara aktuellt och kommer därför att hanteras löpande under processen. Vid eventuell reglering står köparen för den kostnad som uppkommer i samband med förrättningen.
Tillträde	Tillträde enligt överenskommelse.

BÅSTAD Perstorp 2:7

Total areal enligt taxering är 8 716 kvm.

På ridhusets södra gavel finns en uthyrningsbar lägenhet byggd 2011-2012 om ca 120 kvm fördelat på 4 rum (kontor och sovrum utan fönster) sovrum samt kök i öppen planlösning med sällskapsrummet. Badrummet är stort med dusch, tvättmaskin och torktumlare. Uppvärmning sker med hjälp av luft/luft värmepump. Total elkostnad för 2:7 är ca 15 564 kr (11 850 kwh/år), 2 personer. Egen elcentral finns. Lägenheten nås via trappa som leder upp till en generös terras/uteplats. Bygglov finns. Brandklassad.

Avlopp delas med Perstorp 2:3

Djupborrad vattenbrunn försörjer fastigheten med vatten.

Årshyra (kallhyra) 90 000 kr. Hyresavtal finns att överta om så önskas. Uppsägningstid om 3 mån.

Ridhus om 60 x 20 samt äldre stall som idag används som kallförråd/verkstad. Ridhusets sarg har nått sin ålder och man får räkna med att den kan behöva bytas ut inom en snar framtid. Underlag av stenmjöl, grus blandat med spån. Ridbanan om 20 x 60. Underlag av gummiflis. Lutning för avrinning. Ridbanan går in en bit på Perstorp 2:3.

Mer information om fastigheten finns att läsa under faktafliken "objektsbeskrivning Perstorp 2,7

Inteckningar

Inteckningar	22
Totalt belopp	2 272 000 SEK

Övriga rättigheter och belastningar

Inskrivna övriga rättigheter, belastningar och övriga gravationer	Norra bjärekomsten med norrvikens trädgårdar, Landskapsbildsskydd (Beslutsdatum: 1978-10-05, Registreringsdatum: 2018-10-12, Senast ändrad: 2025-02-26)
Rättigheter last	Avtalsservitut: Transformatorstation - Se beskrivning
Samfällighet	BÅSTAD HOV S:1
Rättigheter last	Officialservitut: Avloppsledning
Samfällighet	BÅSTAD HOV S:2
Samfällighet	BÅSTAD PERSTORP S:1
Samfällighet	BÅSTAD PERSTORP S:2
Avtalsrättigheter	Avtalsservitut TRANSFORMATORSTATION
Samfällighet	BÅSTAD PERSTORP S:4

Byggnader

EKONOMIBYGGNAD

Allmän information

Area	399 m ²
Taxeringsvärde byggnad	283 000 SEK

BOSTADEN

Allmän information

Byggår	1934
Värdeår	1934

Byggnadstyp	1 1/2 plan
Antal rum	6
Antal sovrum	3
Taxeringsvärde byggnad	1 402 000 SEK
Boarea (BOA)	130 m ²
Senast renoverat	Omfattande åtgärder har skett under 2011
Areauppgift enligt	Taxeringsinformationen

Rumsbeskrivning

Härlig planlösning fördelad på 1 1/2 plan enligt följande beskrivning:
 Det finns två stycken entréer. En som leder in i bostadens inre hjärta och en som används som groventré och ligger vägg i vägg med pannrummet. Köksinredningen som är monterad i vinkel erbjuder gott om både skåpsförvaring och arbetsytor. Ett stort bord att samlas runt med ca 6-8 stolar får med lätthet plats. Vidare finns stort badrum, ett sovrum, ett härligt vinterbonat uterum samt ett genomgångsrum som idag används som kontor.

Övre plan rymmer ett härligt sällskapsrum med utgång till stor balkong, två sovrum samt en mindre toalett. Vägg i vägg med det ena sovrummet ligger den del som är förberett för en lägenhet och som ligger ovanför stallet. Denna delen nås via trappa utifrån.

Byggnad

Grund	Betongplatta på mark och torpargrund
Taktyp/takbeklädning	Profilrad plåt 2015
Fasadtyp	Trä och puts
Fönster	Isolerglas
Bjälklag	Trä (våning 2)
Stomme	Trä
Byggnadskommentar	Härlig planlösning fördelad på 1 1/2 plan enligt följande beskrivning: Det finns två stycken entréer. En som leder in i bostadens inre hjärta och en som används som groventré och ligger vägg i vägg med pannrummet. Köksinredningen som är monterad i vinkel erbjuder gott om både skåpsförvaring och arbetsytor. Ett stort bord att samlas runt med ca 6-8 stolar får med lätthet plats. Vidare finns stort badrum, ett sovrum, ett härligt vinterbonat uterum samt ett genomgångsrum som idag används som kontor. Vägg i vägg med det ena sovrummet ligger den del som är förberett för en lägenhet och som ligger ovanför stallet. Denna delen nås via trappa utifrån.

Övre plan rymmer ett härligt sällskapsrum med utgång till stor balkong, två sovrum samt en mindre toalett.

Ägaren har utfört stora renoveringar och ombyggnationer runt 2011. Badrummet har renoverats 2011. Vattenburen golvvärme. Tvättmaskin och torktumlare från 2022. Elektrisk handdukstork. Markförändringar och omdragning av dagvatten utfördes 2015. Vinterbonat uterum 2014 värms upp med luft/luft värmepump. Gjuten platta med vattenburen golvvärme i bottenvånings samtliga utrymme förutom kök och i det vinterbonade uterummet. Det finns två djupborrade vattenbrunnar. En på 2:3 och en på 2:7. Minireningsverk från 2020, Biovac är sammankopplat med 2:7. Godkänt av kommunen. Köket är från 1996. Vitvaror från 2017.

Vatten	2 st djupborrade brunnar
Avlopp	Minireningsverk
Typ av uppvärmning	Jordvärme och Luft/luft VP
Märke på värmeanläggning	Nibe
Huvudsäkring	25 A
El kommentar	Det finns två stycken 3-fas uttag i maskinhallen.
Parkeringsbeskrivning	Stora grusade ytor finns för parkering.
Uteplatsbeskrivning	Härligt trätrall i anslutning till det vinterbonade uterummet.

TV/internet

Fiber finns inte. Ägaren har mobilt bredband och har varit nöjd med det. Eventuellt kan fiber ligga i tomtgräns. Köparen uppmanas att kontrollera med Bjäre kraft.

Kostnader

Årlig elförbrukning

18 846 kWh/år

Antal personer i hushållet

4

Uppvärmning

23 480 SEK

Vatten och avlopp

4 500 SEK

Summa driftskostnad

27 980 SEK

Beskrivning av kostnader

Vatten avlopp avser serviceavtal för anläggningen vilket är tvingande för att säkerställa att anläggningen fungerar tillfredsställande.

EnergideklARATION

EnergideklARATION utförd

2025-05-28

Energistatus

EnergideklARATION är utförd

Energiklass



Specifik energianvändning

50

Energiprestanda, primärenergital

99

Besiktningsman

OBM Fuktteknik Joakim Hansson

MASKINHALL

Allmän information

Ekonomibyggnad

Byggår

2014

Beskrivning

Gjuten platta rest under plåttak

STALL FÖR STOR HÄST

Allmän information

Ekonomibyggnad

Beskrivning

Stallet är ombyggt 2006 med nya stallfönster, nya boxväggar, söderväggen är bytt 2025. Samtidigt byttes de 4 stallfönsterna ut. Takbyte 2015. Elvärmeledningar till vatten kopparna finns. Stallet har 12 boxar med måtten 3 x 3,5

Kostnader

Årlig elförbrukning

18 846 kWh/år

Elkostnad

23 480 SEK/år

Vatten och avlopp

4 500 SEK/år

Summa driftskostnad

27 980 SEK/år

Antal personer i hushållet

6

Fastighetsskatt/-avgift

9 287 SEK/år

Beskrivning av kostnader

El för Perstorp 2:7 (ridhus, äldre stall/förråd samt lägenheten) förbrukar ca 11 850 kWh/år. Kostnaden har varit under 2024: 15 564 kr. Kostnaden baserar sig på två personer i hushållet.

Försäkring

Länsförsäkringar

Kontakter



Ansvarig mäklare

Sophie Eklund

Reg fastighetsmäklare

sophie eklund@ludvigfast.se

070-296 62 66