

Fantastisk gård som bär på både själ och historia


BJURFORS

DALHEMSVÄGEN 24-0

KÄVLINGE

Dalhemsvägen 24-0

UTGÅNGSPRIS	10 495 000 kr
ANTAL RUM	8
BOA HUVUDBYGGNAD	279 kvm
BYGGÅR	1909
FAST.BET.	Stora harrie 25:11
TYPKOD	121, Lantbruksenhet, som endast utgörs av växthus/djurstall
UPPLÅTELSEFORM	Friköpt
AREAL	0.3 ha
ANTAL SKIFTEN	1



ANSVARIG MÄKLARE

Joacim är en trygg och engagerad fastighetsmäklare som gör allt för att lotsa sina kunder genom försäljningsprocessen på ett så bra sätt som möjligt. Genom sin idrottsbakgrund som professionell handbollsspelare både utomlands och i LUGI vet Joacim vad som krävs för att bli bäst samt betydelsen av att vara noggrann och strukturerad i sina förberedelser.

JOACIM ERNSTSSON

Fastighetsmäklare / Partner

0701-64 67 11

joacim.ernstsson@bjurfors.se



Välkommen

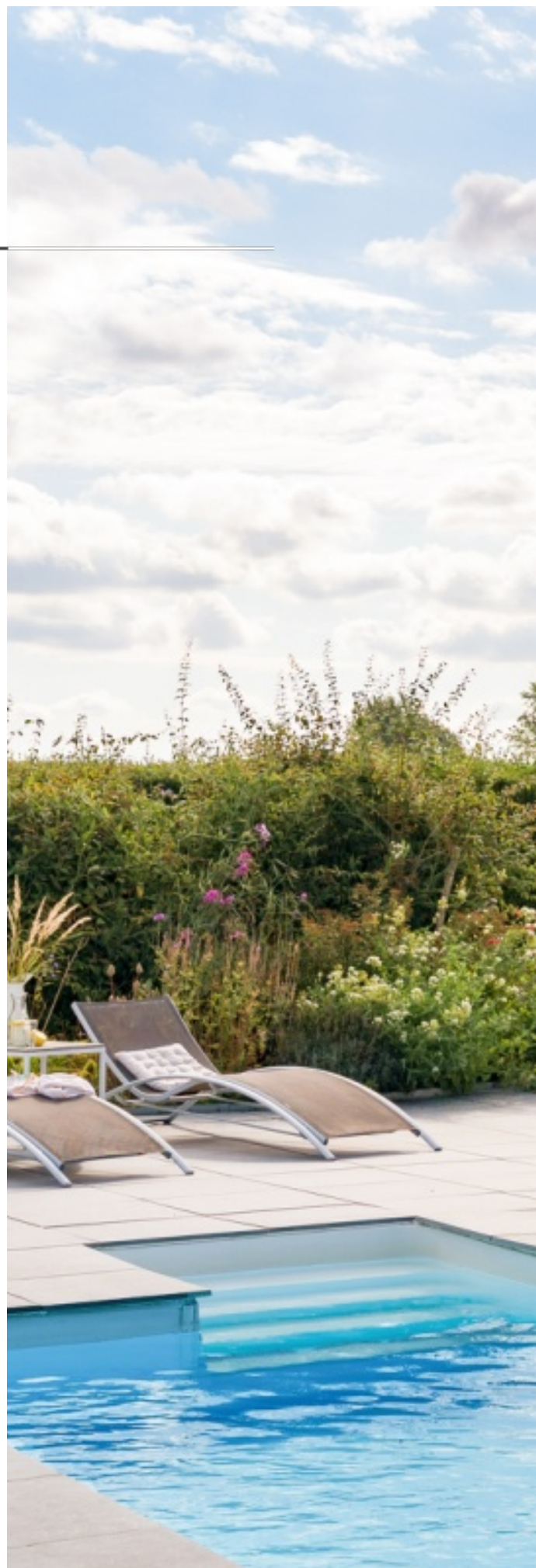
Välkommen till Dalhemsvägen 24 i Kävlinge, en sällsynt chans att förvärva en gård som bär på både själ och historia. Denna vackra fastighet dateras officiellt till 1909, men mycket tyder på att dess rötter sträcker sig ännu längre tillbaka, kanske ända till 1800-talets romantiska landsbygd. Här möts du av en atmosfär som andas tradition, men med alla de bekvämligheter som krävs för ett modernt och bekymmersfritt liv. Fastigheten har vårdats med varsam hand genom åren.

Renoveringar har genomförts med respekt för husets karaktär, och löpande underhåll har säkerställt att både själ och struktur bevarats. Resultatet? Ett hem där varje rum bjuder in till både vardag och fest.

Här finns plats för både stora sammankomster och stilla stunder. Vardagsrum, bibliotek och kök ligger i fil, perfekt för dig som älskar att umgås, men också vill kunna dra dig undan med en bok eller ett glas med något trevligt att dricka. Fyra rymliga sovrum ger gott om plats för familj, gäster eller kanske ett hemmakontor.

Utanför väntar en trädgård som är som gjord för långa sommarkvällar. Det generösa poolområdet blir snabbt en favoritplats för både stora och små, en oas där du kan koppla av, leka eller bjuda in till grillfest. Här finns också ett charmigt stall med två boxar, perfekt för dig med hästdrömmar, samt en lada som erbjuder mängder av extra yta för förvaring, verkstad eller kreativa projekt. I den bortre delen av boningshuset finns ytterligare utrymme, kanske ett hobbyrum, ateljé eller varför inte ett hemmagym? Här är det bara fantasin som sätter gränser.

Låter detta som din framtida bostad, Välkommen att höra av dig till ansvarig mäklare.



Scanna QR-koden för att se bostadsbeskrivningen digitalt.





Bostadsbyggnad

Övriga byggnader

DJURSTALL, MASKINHALL MM, V ÅR FÖRE 1980
Area 115 kvm. Beskaffenhet: Enklare.









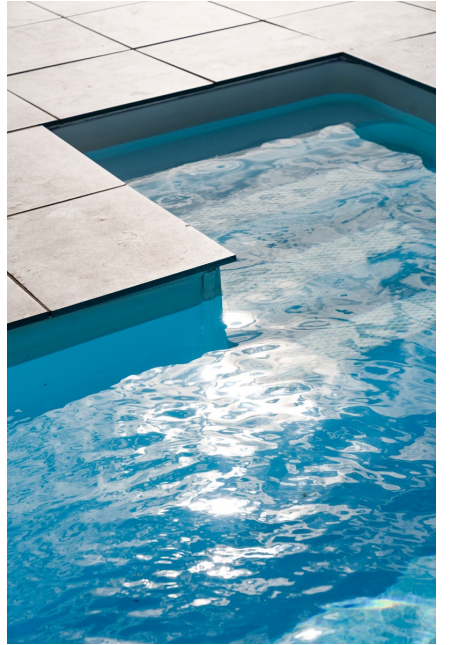


















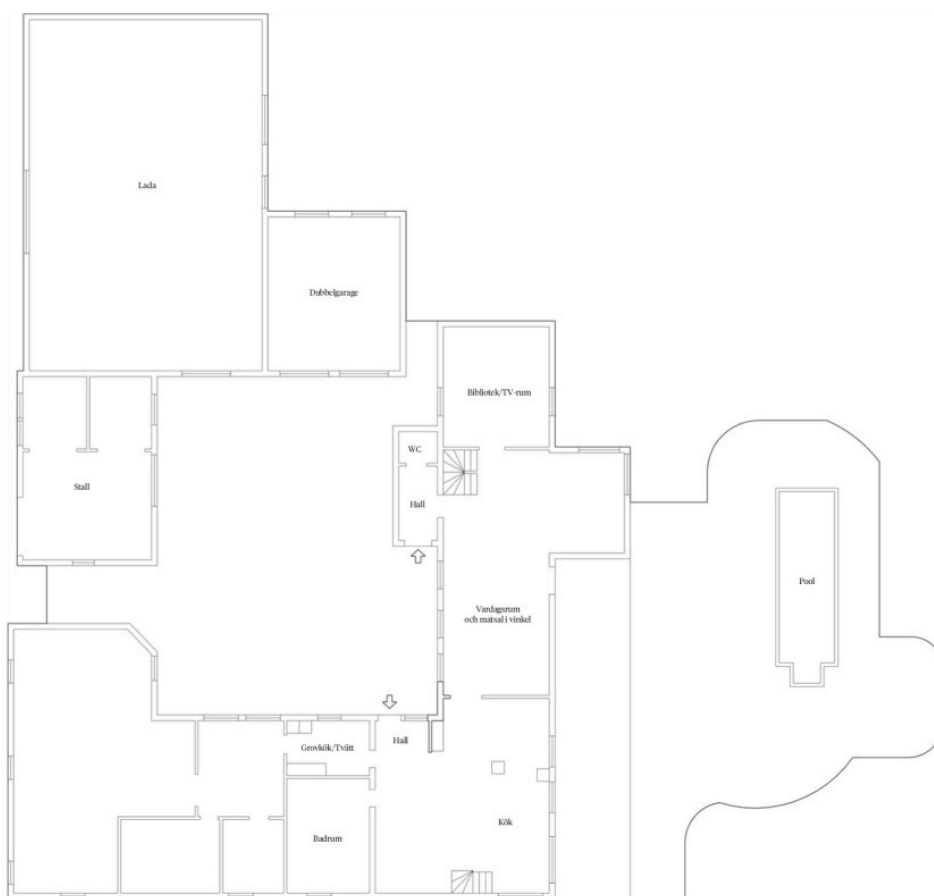








ÖVRE PLAN



ENTRÉPLAN

Planskissen är ej skalendig. Med reservation för eventuella avvikelser.

BESIKTIGAD

En fastighet som har denna märkning är besiktigad och säljaren har även möjligheten att teckna en försäkring mot dolda fel.

Fakta om lantbruket

Dalhemsvägen 24-0, Kävlinge
Utgångspris: 10 495 000 kr

FASTIGHETSBECKNING

Stora harrie 25:11
Belägen i Skåne i Kävlinge kommun.
Skattesats 29.882%

ADRESS

Dalhemsvägen 24-0, 24491 Kävlinge

Bostadsbyggnad

ANTAL RUM BOSTADSBYGGNAD

8 rok varav 4 - 5 sovrum.

BOAREA BOSTADSBYGGNAD

Boarea: 279 kvm
Biarea: 5 kvm

Denna area kan av olika skäl vara felaktig. Den köpare som anser arean vara av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning.

DRIFTSKOSTNAD BOSTADSBYGGNAD

Driftskostnaden för Ekonomibygnad är 93 694 kr/år och fördelas enligt följande:
Uppvärmning: 56 000 kr
Försäkring: 10 000 kr
Vatten/avlopp: 5 400 kr
Renhållning: 2 294 kr
Hushållsström: 20 000 kr
Antal personer i hushållet: 2

Driftskostnader och elförbrukning är inhämtade från säljaren och bör endast ses som en uppskattning. Kostnaden kan variera och baseras på förbrukning och avtal.

ENERGIDEKLARATION FÖR BOSTADSBYGGNAD

Energideklaration: Ej angivet

OM BOSTADSBYGGNAD

Byggnadstyp: Villa 1 ½ plan
Byggår: 1909
Grund: Platta på mark
Stomme: Murad stomme, enligt fastighetsägarna
Fasad: Puts, träpanel o plåt
Takbeklädnad: Betongpannor o profilplåt
Fönster: 2 och 3-isolerfönster
Självdrag
Övrigt: Stall med två boxar inom normalstorlek. Lada med gott om utrymme. Dubbel garage.
Uppvärmning: Luft/vatten, luft/luft och direktverkande el
Elförbrukning: 22 600 kWh/år

RENOVERINGAR BOSTADSBYGGNAD

2025 Fönstren har setts över efter besiktningen utfördes
2025 Ny poolpump

2025 Målat porten till Ladan och porten till innergården.

2025 Solceller installerades (på mark)

2024-2025 Hela Ladan målades

2024 Luft/luft värmepump installerades

2024 Tvätt av takpannor och takplåt målades

2024 Nytt trädäck på balkong/ terrass

2023-2024 Fönsterbyte på övreplan.

2023 Samtliga fönster på undervåningen målades

2022 Köket delrenoverades. Bl a nya köksluckor

2021 Spabad anlades

2017-2018 Ny trädgård anlades runt poolområdet med nytt trädäck och stenläggning

2014 Radonmätning

1996-1997 Bostadshuset renoverades

TOMT, UTEPLATS, BILPLATS FÖR BOSTADSBYGGNAD

Tomt: Tomtarea 3000 m².

Byggnadstyp:

varav 4 - 5 sovrum

Byggår kommentar:

Driftskostnaden för Ekonomibygnad

Byggnadstyp:



Småhusmark

**SMÅHUSMARK - DJURSTALL,
MASKINHALL MM, V ÅR FÖRE 1980**
Area 115 kvm. Beskaffenhet: Enklare.

SMÅHUSMARK

Mark och areal

Totalareal enligt fastighetsregistret: 0.3 ha

Denna areal kan av olika skäl vara felaktig.

Den köpare som anser arealen vara av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning.

Övrigt

EKONOMI

Typkod: 121, Lantbruksenhet, som endast utgörs av växthus/djurstall
Taxeringsår: 2023
Summa taxeringsvärde: 4 106 000 kr

Ekonomibyggnad: 85 000 kr
Småhusmark: 1 260 000 kr
Småhusbyggnad: 2 761 000 kr

DRIFTSKOSTNAD

Stora harrie 25:11
Total elförbrukning: 22 600 kWh/år

Driftskostnader och elförbrukning är inhämtade från säljaren och bör endast ses som en uppskattning. Kostnaden kan variera och baseras på förbrukning och avtal.

PANTBREV

På fastigheten Stora harrie 25:11 finns 13 på totalt 3 015 000 kr.

ÖVRIGT

Övrigt som kan vara bra att veta, övrigt som kan vara bra att ha med

NUVARANDE ÄGARE

Torleif Le Roy Forslund, Inga Britt Forslund

Uppgifterna i bostadsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta.

Att köpa med Bjurfors

Att köpa en ny bostad är en av de största affärerna man gör i livet. Vi är övertygade om att ifall du är väl förberedd har du alltid bäst möjlighet att göra en lyckad bostadsaffär.

FÖRSÄLJNINGSPROCESSEN. Bjurfors ambition är att köpare och säljare ska känna sig trygga genom hela sin bostadsaffär. Vi tillämpar vanligen en så kallad öppen budgivning, vilket innebär att mäklaren löpande redovisar det högsta budet till budgivarna. I samband med tillträdet lämnas budgivningslistan ut till säljare och köpare. Listan arkiveras därefter och sparas av mäklaren tillsammans med övriga dokument rörande bostadsaffären.

BUDGIVNING VIA BANK ID OCH PÅ VÅR HEMSIDA.

De flesta budgivningar sköter vi genom identifiering via BankID. Det ger en smidig och trygg budgivning för alla parter, som du som budgivare enkelt hanterar direkt via din mobil. Fastighetsmäklaren godkänner dig som budgivare, och därefter lägger du bud när det passar dig – inom de ramar säljaren genom mäklaren sätter upp för budgivningen. Budgivning på vår hemsida är ett komplement, självklart kan du som spekulant lägga bud genom att kontakta mäklaren direkt. Att presentera budgivningen löpande på vår hemsida är utgångspunkten, notera dock att det är säljaren som bestämmer vilka bud som ska presenteras där, samt skickas ut. Detta kan göra att det kan finnas bud framförda till säljaren som inte presenteras på hemsidan.

TÄNK PÅ. Viktigt att tänka på är att tills dess att ett avtal är undertecknat av köpare och säljare måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa, det är alltid säljaren som har fri prövningsrätt och bestämmer till vem han eller hon vill sälja, och kan när som helst ändra sina instruktioner till mäklaren, t ex ställa in en planerad visning eller godta ett bud från en spekulant utan att andra spekulanter får möjlighet att lämna bud, ett så kallat dolt bud. På vår hemsida kan du läsa mer om hur vår budgivning går till. Där finns även Fastighetsmäklarinspektionens riktlinjer för budgivning.

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, kryppgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten över huvudtaget 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. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder.

ANLITA EN BESIKTNINGSMAN.

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet skall kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsskyldighet och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita s.k. 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 symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Anlitar köparen en sakkunnig är därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en bestämd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar mm varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning. Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, dvs. innan köpekontrakt undertecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastighet 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, sk köparenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsskyldigheten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar. Läs mer om din undersökningsskyldighet samt säljarens upplysningskyldighet på bjurfors.se/sv/kopa/undersokningsskyldighet.

BERÄKNING AV DINA BOENDEKOSTNADER. Om du önskar få en skriftlig beräkning av boendekostnaderna – en boendekostnadskalkyl – ta kontakt med ansvarig mäklare.

LAGFART OCH PANTBREVSKOSTNADER. Vid köp av fastighet utgår en lagfartskostnad om 1,5% av den slutgiltiga köpeskillingen. Vid upptagande av nya pantbrev på fastigheten utgår en kostnad om 2% på summan av de upptagna pantbrev.

BJURFORS BOAGENT OCH KÖPRÅDGIVARE. Med Bjurfors Boagent har du ständig överblick över bostadsmarknaden och möjlighet att ha en fastighetsmäklare vid din sida som personlig köprådgivare. Denne kan svara på dina frågor inför ett köp av ny bostad. Besök bjurfors.se för mer information. Självklart är tjänsten kostnadsfri!

BEVAKNINGSTJÄNST HOS BONEO. När du anmäler dig till en av våra visningar öppnas ett konto åt dig på boneo.se, för att Boneo ska kunna skapa en bevakning och skicka information till dig om liknande bostäder till salu.

REDOVISNING AV TILLÄGGSTJÄNSTER. Enligt fastighetsmäklarlagen ska mäklaren redovisa eventuella ersättningar som tillfaller mäklaren vid försäljning av tilläggstjänster. Nedan finns de tilläggstjänster som vi för närvarande marknadsför. Ersättningarna nedan utgår till Bjurfors och inte till den enskilda fastighetsmäklaren.

TILLÄGGSTJÄNSTER.

- **BESIKTNING**
Anticimex: Försäkringspaket, ersättning 550 kr
Enspecta: Försäkringspaket, ersättning 500-650 kr
OBM-Gruppen: Försäkringspaket, ersättning 1 500 kr
- **ENERGIDEKLARATION**
Eminenta: Ersättning 175 kr
OBM-Gruppen: Ersättning 400 kr
- **FLYTTSTÄDNING**
HomeMaid - Ersättning 5 kr per kvadratmeter.
Adexia - Ersättning 10% av fakturerat belopp.
- **FLYTTHJÄLP**
Acta Flytt och Logistik: Ersättning 5% av fakturerat belopp.
- **HEMNET**
Annonsering Bas: 600 kr
Annonsering Tilläggsprodukt: 0-30 %
- **BONEO**
Annonsering: 600-1 550 kr
- **REBELHANDEL**
Ersättning 100 kr
- **SÖDERBERG & PARTNERS INSURANCE CONSULTING**
Ersättning 160 kr vid tecknandet av försäkring
- **SÖDERBERG & PARTNERS BOLÅN**
Ersättning 400 kr

HANTERING AV PERSONUPPGIFTER.

Läs mer om Bjurfors hantering av personuppgifter på bjurfors.se/privacy



Sedan 1965 har vi tänkt nytt och utmanat branschen. Vårt fokus på affärsmannaskap och professionalism i kombination med proaktivitet, engagemang och personliga relationer gör att vi idag är stolta över att ha ett premiumerbjudande i framkant.

Bjurfors är ett av Sveriges största och äldsta privatägda mäklarfirmor. Med 90 kontor runt om i landet hjälper vi dagligen våra köpare och säljare att göra en så bra bostadsaffär som möjligt. Till hjälp har vi vårt unika köparregister med köplara kunder och vårt erkända arbetssätt Bjurforsmetoden.

Vi erbjuder även tjänster inom kommersiella fastigheter och vi är Sveriges ledande aktör inom försäljning av nyproducerade bostäder. Bjurfors Real Estate erbjuder våra tjänster i Spanien och i konceptet Bjurfors Beyond förmedlar vi bostäder bortom det vanliga.

Välkommen ett steg upp.

lund@bjurfors.se | bjurfors.se



[@bjurfors](https://www.instagram.com/bjurfors)



[facebook.com/bjurforsmaklare](https://www.facebook.com/bjurforsmaklare)



[pinterest.com/bjurfors](https://www.pinterest.com/bjurfors)