

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



Stora vägen 172

På Kullahalvöns solsida i Arild väntar en unik gård där vinrankor, hästliv och skånsk natur möts i perfekt harmoni. Cirka 6 hektar egen mark med stall, ridbana och tre smakfullt renoverade bostäder kring en skyddad innergård. En sällsynt plats där lantlig elegans, livskvalitet och frihet förenas.

10 RUM VARAV 6-7 SOVRUM
480 KVM TOTAL BOARE, FÖRDELAT PÅ TRE BOSTÄDER
68 KVM BIAREA, 5 912 KVM TOMTAREA

Unik gård på Kullahalvön

Längs de böljande vägarna mellan Arilds pittoreska bykärna och det öppna skånska landskapet ligger en fastighet som fångar allt det som gör Kullahalvön så speciell. Här möts hästliv, odling, generationsboende och lantlig elegans i en harmonisk helhet där varje byggnad, hage och vy känns omsorgsfullt placerad i landskapet.

På cirka sex hektar egen mark breder gården ut sig med öppna betesmarker, vinrankor, ridanläggning och en vacker gårdsmiljö som bär tydliga spår av både historia och varsam förädling. Hästar betar lugnt utanför fönstren, vinden rör sig genom vinraderna och från gårdsplanen blickar man ut över den egna marken som omger fastigheten.

Den klassiska gårdsbildningen ramas in av vitputsade fasader, rödmålade längor och ett karaktärsfullt halmtak som ger gården sin alldeles särskilda identitet. Den skyddade innergården är en naturlig samlingsplats under årets varma månader. Här slingrar sig vinrankor över pergolor och uteplatser, medan solen vandrar över stenläggningarna från morgon till kväll.

5,9 hektar livskvalitet
i vackra Arild





Fastigheten erbjuder tre separata bostäder om cirka 129, 140 respektive 66 kvadratmeter. Tillsammans skapar de en unik möjlighet för generationsboende, uthyrning, verksamhet eller för den stora familjen som vill samla flera generationer på samma plats.

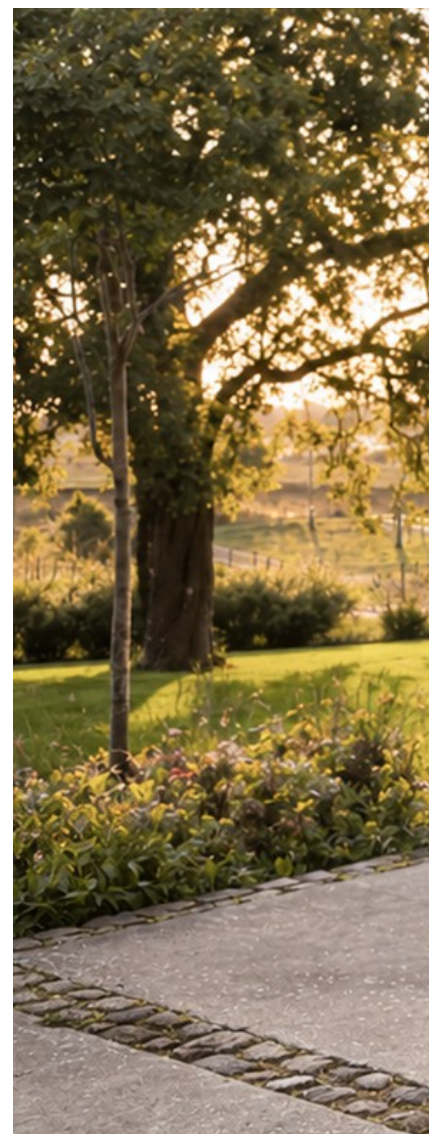
Huvudbostaden har genomgått omfattande renoveringar med stor respekt för gårdens ursprungliga karaktär. Ljusa sällskapsytor, vackra materialval och generösa fönsterpartier skapar en inbjudande atmosfär där det moderna möter det genuina.

Den andra bostaden erbjuder ett fullvärdigt hem med egen karaktär och fina sociala ytor, medan den tredje bostaden, med sina synliga takbjälkar, öppna volymer och genomgående träinteriör, närmast för tankarna till ett exklusivt fjällboende mitt i den skånska landsbygden. Här finns även sovloft, öppet kök, badrum och flera charmiga detaljer som gör bostaden till något alldeles extra.

Här finns stall med fem boxar, lösdrift, ridbana och generösa hagmarker som ger goda förutsättningar för både hobbyverksamhet och mer professionell hästhållning.

Ridbanan ligger vackert placerad med utsikt över det öppna landskapet och de egna markerna. Från sadeln upplevs omgivningarna på bästa sätt, med Kullahalvöns varierade natur och småvägar alldeles utanför grindarna.

Mellan hagar och byggnader breder vinodlingarna ut sig och skapar en närmast sydeuropeisk känsla. Kombinationen av hästar, vinrankor och den skyddade gårdsmiljön ger fastigheten en särprägel som är ovanlig även på Kullahalvön. Här finns plats för den som drömmer om självhushållning, odling eller bara vill njuta av årstidernas växlingar i en miljö där naturen alltid är närvarande.











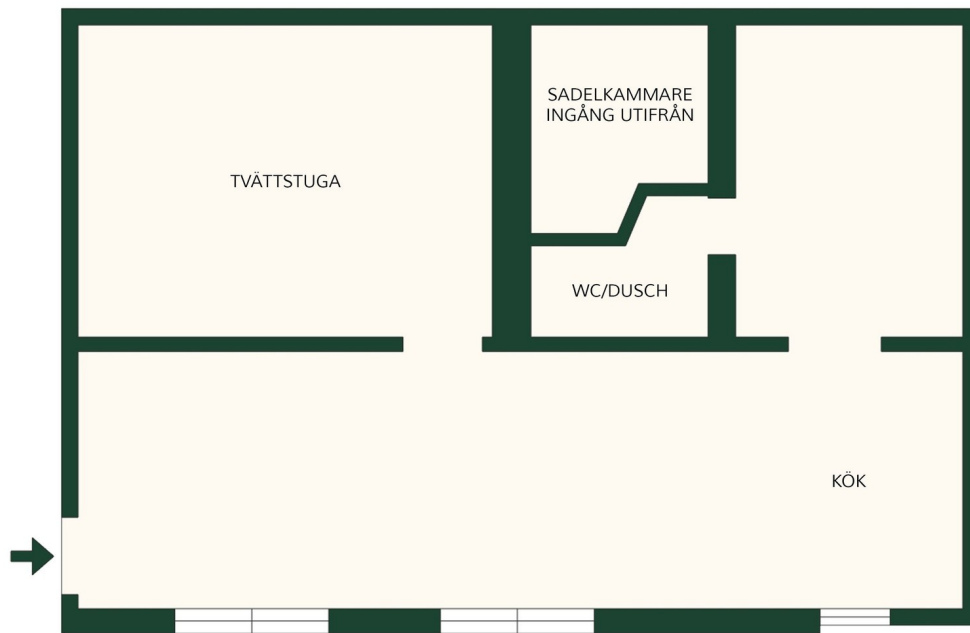
The Bakery 129 kvm











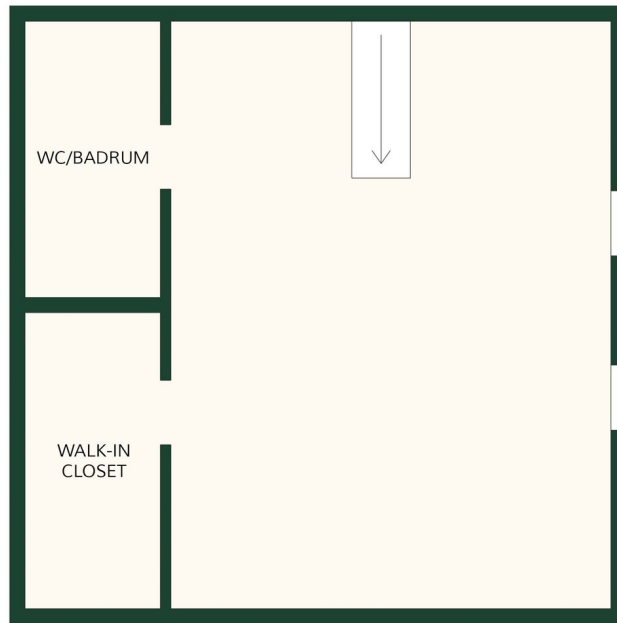
ENTRÉPLAN

Med reservation för avvikelser.

Planritning

Med reservation för avvikelser

STORA VÄGEN 172



ÖVRE PLAN
Med reservation för avvikelser.

Planritning

Med reservation för avvikelser

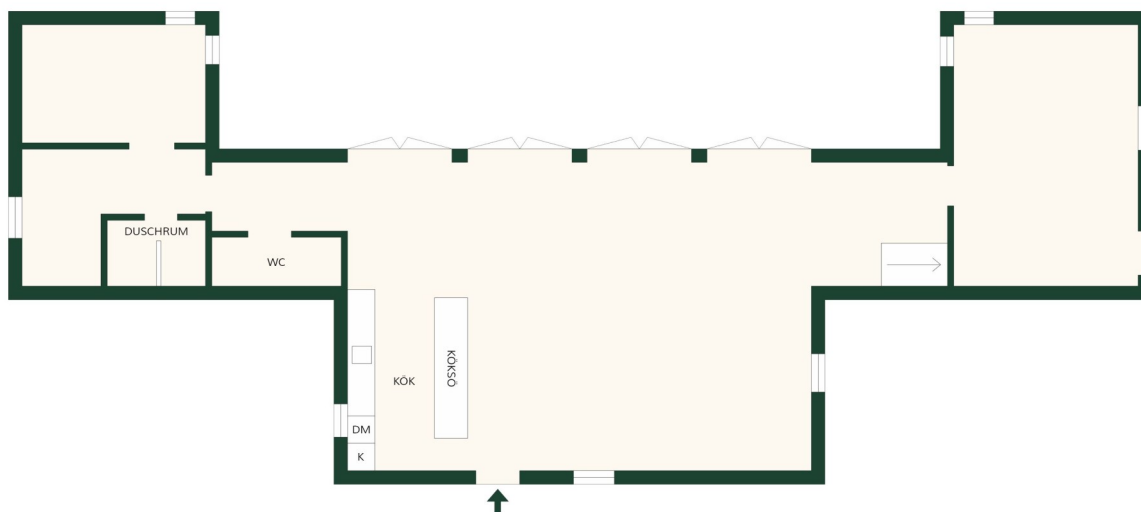




The Pig house
130 kvm







PIGHOUSE/YOGASTUDIO

Med reservation för avvikelser.

Planritning

Med reservation för avvikelser

STORA VÄGEN 172



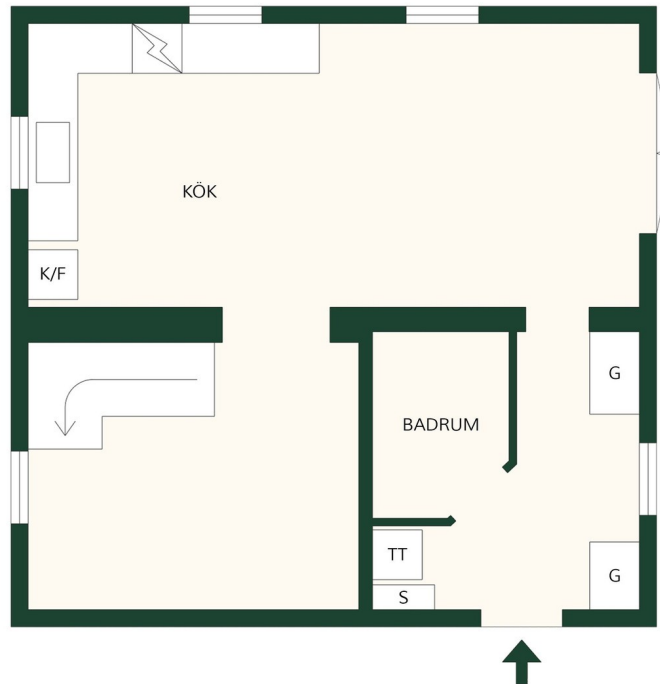
The Gate house
140 kvm











ENTRÉPLAN
Med reservation för avvikelser.

Planritning

Med reservation för avvikelser

STORA VÄGEN 172



ÖVRE PLAN/GATE HOUSE

Med reservation för avvikelser.

Planritning

Med reservation för avvikelser

STORA VÄGEN 172



The Hayloft
66 kvm



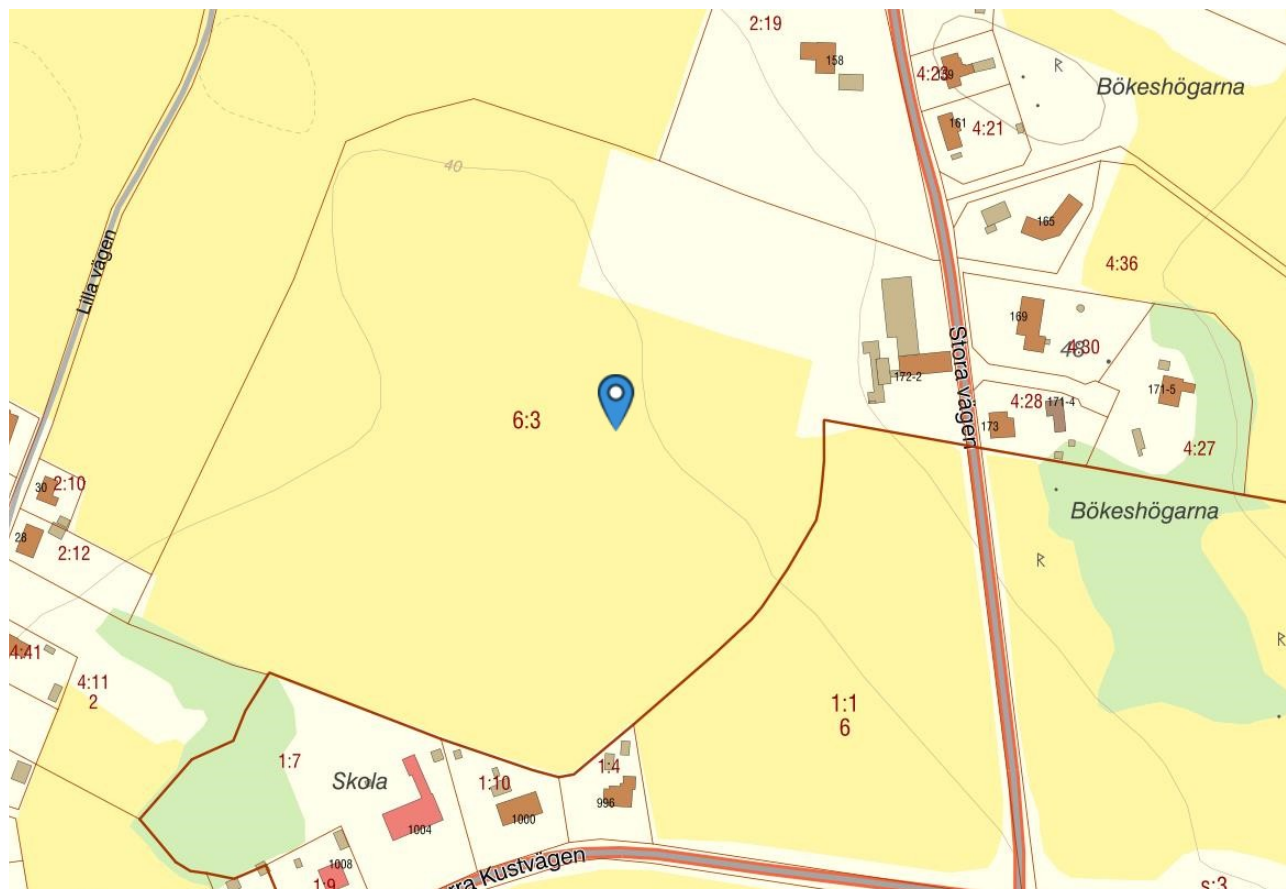




ÖVRE PLAN
Med reservation för avvikelser.

Planritning

Med reservation för avvikelser



Fastighetskarta

Med reservation för avvikelser

STORA VÄGEN 172



Stora vägen 172

ADRESS:	Stora vägen 172
KOMMUN:	Höganäs
PRIS:	25 000 000 kr / bud
TOMT:	5,912 hektar
STORLEK:	Boarea 480 kvm, biarea 68 kvm
ANTAL RUM:	10 varav 6-7 sovrum
BYGGÅR:	Slutet av 1800-talet, stall tidigt 2000-tal
FASTIGHETSBETECKNING:	Stubbarp 6:3
UPPLÅTELSEFORM:	Friköpt
TAXERINGSVÄRDE:	9 577 000 kr, varav byggnadsvärde 7 110 000 kr, taxeringsår 2023
TAXERINGSKOD:	120, Lantbruksenhet, bebyggd
PANTBREV:	Totalt 6 000 000 kr
BYGGNADSTYP:	1½-plansvilla i vinkel
GRUNDLÄGGNING:	Betongplatta på mark
STOMME:	Tegel, trä
FASAD:	Tegel, träpanel, puts
FÖNSTER:	2-glas, 3-glas, energiglas
YTTERTAK:	Halm och tegel
V/A:	Kommunalt vatten och avlopp
UPPVÄRMNING:	Jordvärme. Värmepump (luft/vatten) i ladan, Vattenburen golvvärme i alla boytor, i två av badrummen är det elburen golvvärme
VENTILATION:	Självdrag, fläktar i samtliga badrum

Fastighetsinformation

TV/BREDBAND:

Fiber

DRIFTSKOSTNADER:

Totala driftkostnader: 78 180 kr/år

Antal personer i hushållet: 5

Uppvärmning/hushållsel: 42 800 kr/år (minus 1400 kr i överskott produktion) 37 200 kwh/år (13 100 kwh produktion)

Vatten/avlopp: 20 000 kr/år

Renhållning: 2780 kr/år

Sotning: 1200 kr

Gas: <1000 kr/år (en AGA-spis i en av lägenheterna)

Försäkring: 11 800 kr/år

FASTIGHETSAVGIFT/SKATT:

10 425 kr (2026)

SERVITUT:

Samfällighet: Höganäs lerberget s:19

Samfällighet: Höganäs lerberget s:23

Samfällighet: Höganäs stubbarp s:49

Samfällighet: Höganäs stubbarp s:5

Samfällighet: Höganäs stubbarp s:7

Nyttjanderätt Tele

Skattetal: mantal 5/96

PARKERING:

Stor parkering på uppfarten med plats för flertalet fordon

RENOVERINGAR:

2002-2004 Dagens huvudbyggnader omvandlas från stall och ekonomibyggnad till bostadsyta. Stallet byggdes också under denna tid.





A wooden chair with orange cushions is positioned in the foreground on the left side of the page. The background shows a garden with green foliage and a wooden post. The right side of the page has a dark green vertical bar.

Fastighetsinformation

2018-2020 Det gamla (lilla) stallet byggdes ut och totalrenoverades. Endast tre av de gamla väggarna var kvar och resten byggs med nya material av högsta kvalitet. Halmtak, Douglasgran inne och ute.

2022-2023 - De två stora lägenheterna får helt genomgripande renovering där samtliga interna ytor (golv, väggar och tak) byts. Kök och badrum totalrenoveras. Den lilla lägenheten "höloftet" på 66 kvm skapas i den övre delen av en lada. Halva taket lyfts för att frilägga takstolarna så att dessa blir synliga och taket får ny isolering med cellulosalösull.

2023: Installeras en solcellsanläggning med en kapacitet på 20 kW på stalletaket.

<1000 (en AGA-spis i en av lägenheterna)

ÖVRIGT:

Eldstaden är provtryck 2023 när den installeras och sotad senast 2026. Sotningsprotokoll samt provtryckningsprotokoll finns.

De mesta av elen är bytt 2023/2024 finns viss el från 2003/2004

V/A ledningarna är från både 2003/2004 och 2023/2024.

Huvudsäkring 35 ampere.

TILLTRÄDE:

Enligt överenskommelse



OMRÅDE

Arild

Arild är en av Kullahalvöns mest eftertraktade kustpärlor, där havet, den storslagna naturen och det genuina lugnet möts. Omgiven av naturreservat, vingårdar, golfbanor och charmiga kustsamhällen erbjuder Arild en unik livsstil i ett av Skånes vackraste landskap.

Närmaste ICA-butik ligger cirka 3 km bort och Brunnby skola (F–9) finns i närområdet. Höganäs och Mölle nås på cirka tio minuter med bil, medan Helsingborg ligger cirka 25 minuter bort. Goda bussförbindelser finns till Höganäs och vidare till Helsingborg, och Kastrups flygplats nås på omkring 1 timme och 10 minuter.

A portrait of Jonas Johansson, a man with a beard and short brown hair, smiling. He is wearing a dark blue blazer over a light blue button-down shirt and dark trousers. He is standing outdoors in a field with a large, leafless tree in the background under a clear blue sky.

Jonas Johansson

REG. FASTIGHETSMÄKLARE

076-177 00 29
jonas.johansson@rc.se

A portrait of Louise Hultström, a woman with long blonde hair, standing with her arms crossed. She is wearing a black blazer over a white turtleneck and black trousers. She is standing in front of a building with a textured, reddish-pink wall and a green-framed window. There are some outdoor items like a stone sculpture and a wooden pallet visible in the background.

Louise Hultström

REG. FASTIGHETSMÄKLARE

073-680 11 95
louise.hultstrom@rc.se



Allmän och viktig information

Residence Christie's Real Estate förmedlar en stor variation av objekt med olika typer av exponering mot marknaden. Mäklarens roll är att tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed.

MÄKLARENS UPPDRAG

Ansvarig för förmedlingen av bostaden är fastighetsmäklaren som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter och bostadsrätter och ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, med en så kallad fullständig registrering. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet att ha en ansvarsförsäkring. Samtliga mäklare som arbetar på Residence Christie's Real Estate är medlemmar i en branschorganisation och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av.

ACCEPTERAT PRIS, BUDSTART, BUDGIVNING OCH KONTRAKT

Alla bud, även bud under angiven nivå för budstart, mottas av mäklaren och framförs till säljaren. Bud under nivån för budstart brukar dock inte publiceras på webbplatsen för Residence Christie's Real Estate. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med tidpunkt för när budet lämnades, budgivarnas namn och kontaktuppgifter (adress, telefonnummer eller e-postadress) samt uppgift om eventuella villkor, t.ex. besiktning. Lämnas bud genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn.

Mäklarna hos Residence Christie's Real Estate tillämpar öppen budgivning, om inte säljaren önskar att mäklaren frångår detta. Som deltagare i budgivningen accepterar varje budgivare att namn, telefonnummer och information om de bud som inkommer lämnas till säljaren och köparen. För samtliga bostäder som förmedlas av mäklare hos Residence Christie's Real Estate gäller att säljaren har fri prövningsrätt. Det innebär att bostaden marknadsförs eftersom säljaren har en intention att sälja den. Det är fortfarande säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, när och till vilket pris. Det innebär även att säljaren inte behöver sälja till den som lägger det högsta budet. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som presenterats i marknadsföringen. Bostadsaffären är inte klar innan skriftliga kontrakt är undertecknade. Fram till kontraktet skrivs på kan bud inkomma och mäklarens skyldighet är då att framföra dessa till säljaren. Detta kan medföra att säljaren väljer att anta eller att förkasta ett bud.

Vi rekommenderar därför köpare och säljare att skriva kontrakt så snart som möjligt efter det att parterna kommit överens om en prisnivå. Då undviks den osäkerhet som uppstår innan kontrakten är påskrivna och bindande avtal har ingåtts.

ÄGARANDELAR OM DET ÄR FLERA KÖPARE

Mäklaren har inte kunskap om vilken ägarfördelning som av skattemässiga eller andra orsaker är optimal för köparen. Om ni är flera köpare till en bostad är det därför viktigt att fundera över vilka ägarandelar ni vill ha, och informera mäklaren om det redan i god tid innan kontrakt undertecknas.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnads-kalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för att få hjälp med detta.

PLANRITNING

Planritningen är ej skalenlig. Avvikelse kan förekomma.

BOAREA

Uppgiften om boarean kommer från säljaren eller annan tillgänglig information. Uppgiften kan avvika från den verkliga boarean beroende på att standarden för hur man mäter en bostads storlek har varierat över tid. Varken den enskilde mäklare som ansvarar för förmedlingen av bostaden, eller Residence Christie's Real Estate, genomför någon uppmätning av boarean och garanterar därför inte att uppgiften stämmer. Köparen uppmanas att kontrollera boarean före köp, som ett led i undersökningsplikten.

KOMMUNAL AVGIFT

Den kommunala avgiften för hela kalenderåret betalas av den som är registrerad ägare till fastigheten vid årets ingång. Därför kommer köparen att erlägga ersättning till säljaren för de dagar under innevarande kalenderår då fastigheten ägs av köparen. Detta sker på tillträdesdagen.

PANTBREV OCH LAGFART

Lagfartsavgift för privatperson (stämpelskatt) är 1,5 % av köpeskillingen plus en expeditionsavgift. Avgift för uttagande av nya pantbrev är 2% av pantbrevets belopp plus en expeditionsavgift. Kostnaderna betalas av köparen.

ENERGIDEKLARATION

Enligt lag (2006:985) om energideklaration har den som äger ett småhus som är en permanentbostad, en skyldighet att se till att det finns en så kallad energideklaration för byggnaden då den säljs. Energi-deklarationen får inte vara äldre än tio år. Energideklaration ska visas upp för spekulanter och överlämnas till den nya ägaren av byggnaden efter försäljning. Om den som säljer en byggnad, trots köparens begäran, underlåter att upprätta en energideklaration får köparen, senast 6 månader efter sitt tillträde till byggnaden, låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad.

KÖPARENS OCH SÄLJARENS ANSVAR FÖR FASTIGHETENS SKICK - UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARFÖRDELNINGEN

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Fastigheten förvärfas i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen. Köparen har före köpet en långtgående undersökningsplikt (se vidare nedan). För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med p.g.a. fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, d.v.s. sådana fel i fastigheten som köparen inte kunnat upptäcka, oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i tio år. Med dolda fel avses normalt fel som varken köpare eller säljare upptäckte före köpet, borde ha upptäckt eller borde ha misstänkt med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Säljaren och ansvarig fastighetsmäklare uppmanar härmed köparen att fullgöra sin undersökningsplikt i enighet med Jordabalken 4:19. Undersökningsplikten innebär att köparen måste undersöka en bostad efter fel och brister innan denne köper den. Om köparen inte gör det och i efterhand hittar fel i bostaden som borde ha uppmärksammats innan köpet, kan som utgångspunkt köparen inte få ersättning från säljaren. Det framgår av Jordabalken att en noggrann undersökning av en fastighet kräver mycket av köparen. Därför kan det vara bra att anlita en besiktningsman som ser över fastigheten och gör en så kallad överlåtelsebesiktning. En undersökning av fastigheten bör ske i nära anslutning till kontraktsskrivningen. Om undersökningen inte görs före kontraktsskrivningen kan mäklaren föreslå en s.k. besiktningsklausul. Mäklaren utför ingen besiktning av fastigheten och har ingen skyldighet att undersöka bostaden närmare. Mäklaren har inte något ansvar för att en köpare verkligen fullgör sin undersökningsplikt. Uppgifterna i objektsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras vidare av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta. En undersökning av fastigheten ska omfatta alla dess delar och funktioner. Köparen bör även inspektera vindsutrymmen, krypgrunder 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 att fastigheten överhuvudtaget är 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. Köparen ska dock inte behöva undersöka sådana 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. Köparen bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen beakta 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.

ANLITANDE AV BESIKTNINGSMAN

Jordabalken utgår från att köparen själv ska kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. De flesta köpare väljer dock 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 har undersökt fastigheten och då upptäckt symptom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits tidigare ska köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken omfattningen beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom vatten och avlopp, elinstallationer, rökångar m.m. varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning. Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, d.v.s. innan köpekontrakt undertecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastigheten 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 numera 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 återropa 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 (se nedan). I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, så kallad köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då beaktar att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

SÄLJARENS UPPLYSNINGSSKYLDIGHET

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet. Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att återropa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Säljaren får inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande. Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så måtto att denne kan bli skadeståndsskyldig om det framkommer att säljaren känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om saken. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Det är således i säljarens eget intresse att upplysa köparen om de fel eller symptom som finns eller misstänks finnas. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte återopas av köparen. Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande bostadens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

AVTALSFRIHET

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, varför man kan avtala om annan ansvarsfördelning. Ovanstående information redovisar kortfattat den ansvarsfördelning som Jordabalken föreskriver och som gäller om inte annan ansvarsfördelning särskilt avtalats.

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter behandlas enligt Residence Christie's Real Estates personuppgiftspolicy. Läs mer på <https://www.rc.se/integritetspolicy/> Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Residence Christie's Real Estate får behandla information om slutpris, adress och bildmaterial på den aktuella bostaden som används i olika typer av marknadsföring. Köpare och säljare av bostaden godkänner publicering av slutpriset på Hemnet.

VÅRA TILLÄGGSTJÄNSTER

Residence Christie's Real Estate erbjuder produkter och tjänster från utvalda samarbetspartners. Nedan redovisar vi våra tilläggstjänster och eventuella ersättningar som kan erhållas vid förmedling av dem.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarforetaget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt upp till 30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

The background image shows a modern architectural terrace with a large rectangular pool. The terrace has a flat roof with exposed structural elements. In the foreground, there's a paved area with some potted plants. The pool is in the middle ground, reflecting the sky. Beyond the pool is a grassy area and a view of a lake with mountains in the distance. The sky is overcast.

Hem för dig som
förväntar dig mer

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

