



Böckerskogsvägen 58

Det bästa från södra och mellersta Sverige. Genuin timrad villa med anor från 1700-talets Dalarna samt gästhus, pool med poolhus och en blomstrande trädgårdsoas. Promenadavstånd till golfbana.

6 RUM VARAV 3 SOVRUM • 283 KVM BOAREA
46 KVM BIAREA • 2 790 KVM TOMTAREA

Timrad villa med arkitektritad trädgård

Omgiven av vackra bokskogar och öppna fält ligger denna unika timrade villa, ursprungligen uppförd 1787 i Dalarna för att sedan bli flyttad hit i slutet av 1960-talet. Böckerskogen är en genuin och vacker oas på Bjärehalvön där varje unika hus har inslag från det skånska bondesamhället såväl som från landets nordligare breddgrader.

En oerhört varm atmosfär fyller upp huset som är i bra skick. Gedigna trägolv och synliga takbjälkar skapar tillsammans med kakelugn, öppen spis och braskamin en charmig miljö att trivas i. Entréplan erbjuder ett vardagsrum med högt i tak och kontakt med matsal och kök, medan tre rogivande sovrum hittas en trappa upp. Inomhusmiljön har en härlig kontakt med trädgården tack vare möjligheten att öppna upp till flera uteplatser, både på entréplan och övre plan. Torr och förträfflig källare med god ståhöjd och massa bra plats för förvaring.

Den arkitektritate trädgården är en fröjd för hela familjen, året om. Här finns gräsytor för lek och spring, imponerande rhododendron och annan vacker växtlighet samt ett härligt poolområde. Poolen ligger insynsskyddad i söderläge med ett omgivande trädäck för avkoppling i solen. Intill finns ett poolhus med bastu och stor relaxavdelning som även kan användas som gästrum. I anknytning hittar vi ett gästhus med två sovrum och pentry, utmärkt för långväga gäster eller generationsboende.

Perfekt läge på Bjärehalvön med närhet till såväl vackra sandstränder som dramatiska klippor. Båstad Golfklubb ligger endast 10-15 min promenad bort, Bjäre Golf 10 min bilkörning. Båstad och Torekov nås med en kort biltur och Ängelholms flygplats ligger 20 minuter bort.

Varmt välkommen!

Trädgårdsdrömmen
är en fröjd för hela
familjen året om











Böckerskogsvägen 58

ADRESS:	Böckerskogsvägen 58 269 94 Båstad
KOMMUN:	Båstad
TOMT:	2 790 kvm
ANTAL RUM:	8 rum och kök, varav 3 sovrum
STORLEK:	Boarea 283 kvm, biarea 46 kvm
BYGGÅR:	1973 (Ombyggt 1984, Tillbyggt 1991)
BYGGNADSTYP:	2-plan med souterrängplan
GRUNDLÄGGNING:	Krypgrund/källare, Murad/källare (tillbyggnad)
GRUNDMUR:	Sand, Murad (tillbyggnad)
BJÄLKLAG:	Trä
STOMME:	Trä
FASAD:	Trä, liggande timmer
FÖNSTER:	Blyinfattade 2-glas (tillbyggnad)
TAK:	Tegel
UPPVÄRMNING:	Luftvärmepump, eldstäder, direktverkande el (radiatorer)
VENTILATION:	Självdreg
VA:	Vatten: Två borrhäls brunnar (1 400 m; 900 m) via Böckerskogens samfällighet. Avlopp: BOT-brunn för "gråvatten". Toaletter "svartvatten" ett slutet system = vakuumtoaletter i samfälligheten.
DRIFTKOSTNADER:	77 042 kr inkl el, va, samfällighet, renhållning, försäkring. Utöver detta tillkommer kostnad för fastighetsavgift om 14 633 kr
FASTIGHETSBETECKNING:	Båstad Häljarp 2:25
TAXERINGSVÄRDE:	4 678 000 kr, varav byggnadsvärde 3 200 000 kr
TAXERINGSKOD:	220 Småhusenhet, bebyggd
PANTBREV:	Totalt 3 578 000 kr
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse



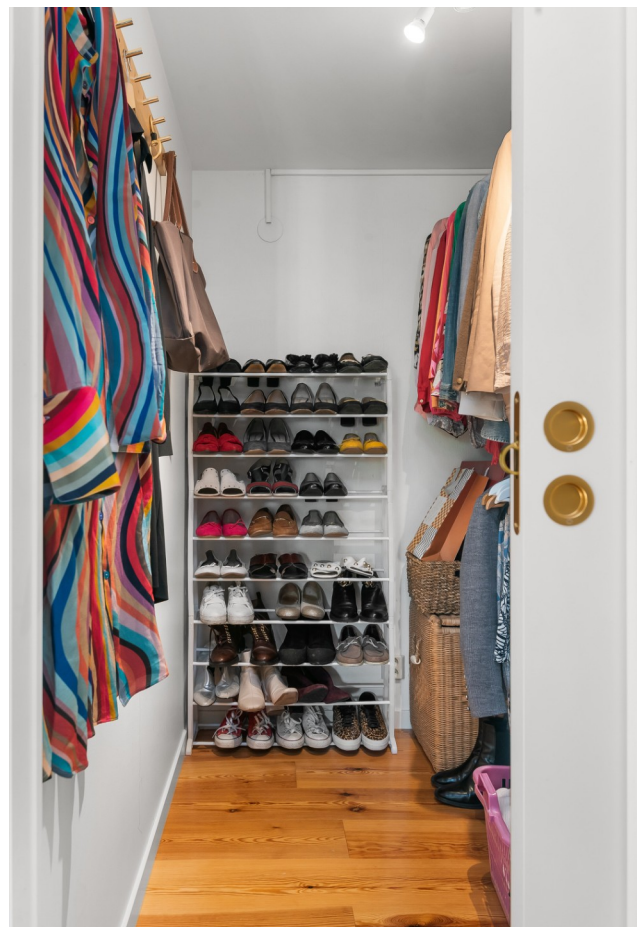














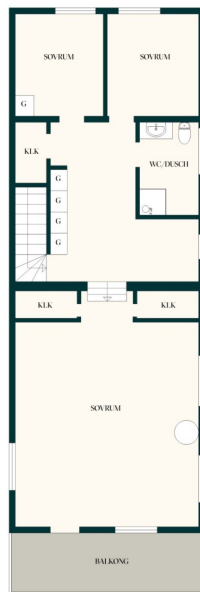
ENTRÉPLAN



Med reservation för avvikelser.

Planritning

ÖVRE PLAN



Med reservation för avvikelser.

KÄLLARPLAN



Med reservation för avvikelser.

Planritning





Övriga byggnader

GÄSTHUS

Byggår: 1976
Undergrund: Sand
Grundmur: Murad med natursten
Grundläggning: Grundplintar av natursten
Stomme: Ytterväggar bärande, Timmer
Bjälklag: Bottenbjälklag över kryputrymme
Fasad: Liggande timmer
Yttertak: Tegel
Fönster: 2-glas, blyinfattade
Utvändiga plåtarbeten: Plåt

FÖRRÅD/TVÄTTSTUGA/ POOLHUS

Tillbyggnad av uthus: 1984
Undergrund: Berg + betongplattor Grundmur: Gråsten +
lecablock
Grundläggning: Sockel Gråsten
Stomme: Timmer
Bjälklag: Spånplatta
Fasad: Liggande timmer
Yttertak: Taktegel
Fönster: 2-glas, blyinfattade
Utvändiga plåtarbeten: Plåt

POOL

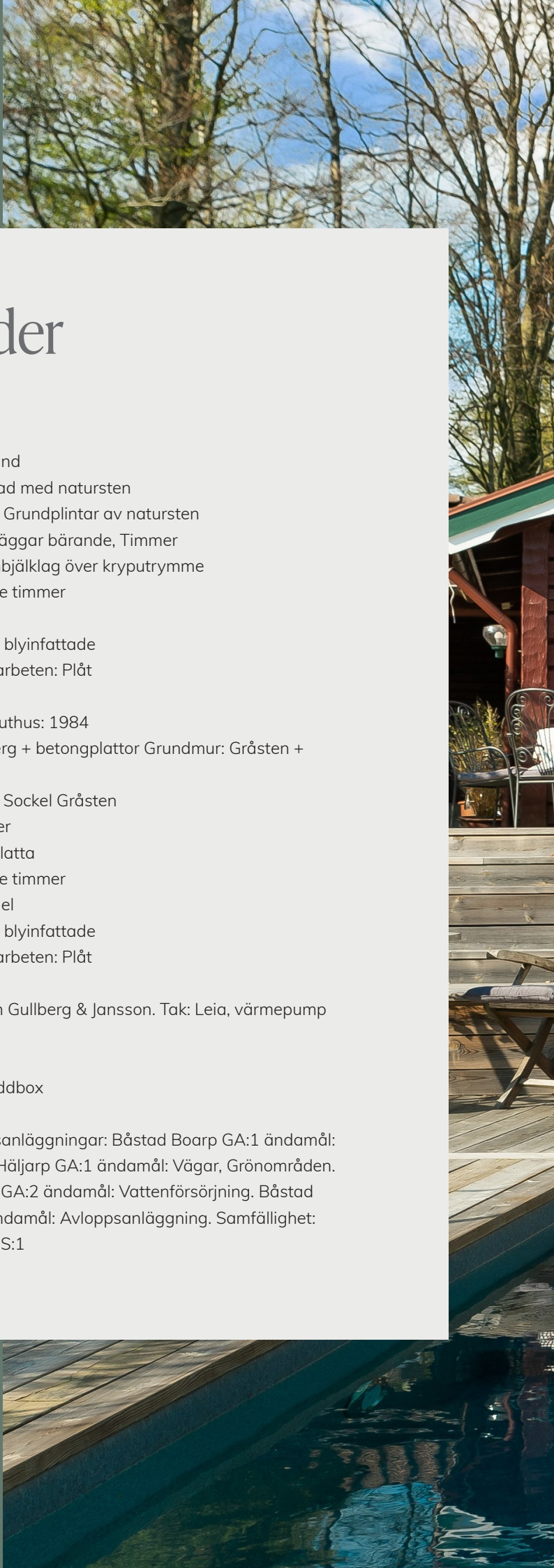
Pool: Murad och Gullberg & Jansson. Tak: Leia, värmepump
2021.

BILPLATS

Carport med laddbox

GA

Gemensamhetsanläggningar: Båstad Boarp GA:1 ändamål:
Vägar. Båstad Häljarp GA:1 ändamål: Vägar, Grönområden.
Båstad Häljarp GA:2 ändamål: Vattenförsörjning. Båstad
Häljarp GA:3 ändamål: Avloppsanläggning. Samfällighet:
Båstad Häljarp S:1





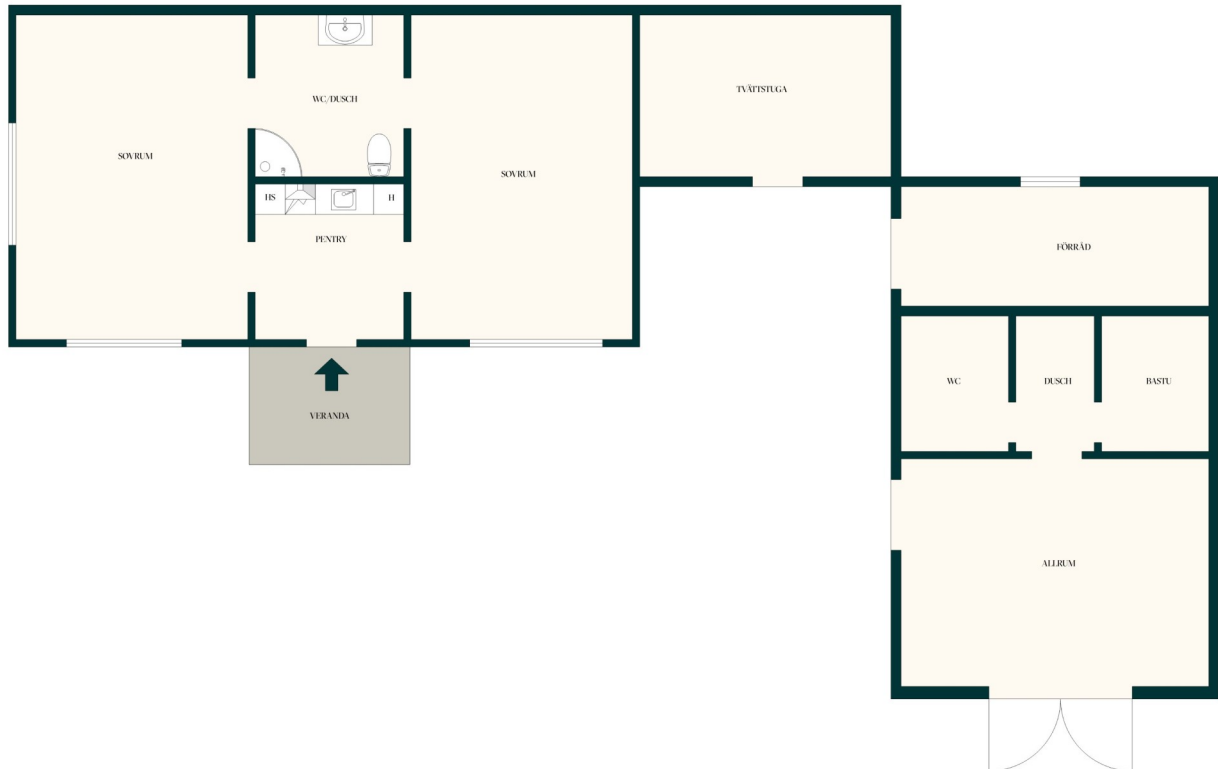








ENTRÉPLAN



Med reservation för avvikelser.

Planritning



Historia

Allt började med en annons i Dalatidningen, tidigt 1960-tal: "Jag köper upp lador, härbren och loftstall med friskt kärntimmer". Byggmästare Ture Oderhem hade just förvärvat 1 400 tunnland i Böckerskogsområdet och hade i 15 år haft en vision om att bygga en by med hus i allmogestil, som samtidigt skulle passa in i den sydsvenska miljön. Böckerskogen var enligt honom den ideala platsen.

Det kom 30 svar på annonsen och från Dalarna fick han med sig ett tjugotal hus till Skåne. Ett av köpen var en gård med sju hus, varav fem kom att bli en del av Böckerskogen. Det första huset som kom att resas på Böckerskogsvägen 58 är ett av dessa, byggt i Dalarna år 1787 och flyttat till Böckerskogen i början av 1970-talet. Redan 1963 satte Ture igång med att fälla skog och etablera tomter. Husen hade plockats ned med hjälp av endast en kofot, och stockarna numrerades för att enklast möjligt kunna byggas upp igen på sin nya plats i Skåne. Att bygga upp ett hus igen på dess nya plats tog cirka sex månader.

Självklart fanns det politiker som motsatte sig bygget, då husen enligt dem inte passade in i bygden. Men tack vare att marken där bygget skulle ske var avsides i en skog, tilläts det till trots att genomföras. Dessa hus fick så småningom sällskap av både småländska stugor och skånska korsvirkeslängor, för att till slut bli en komplett och vackert eklektisk bebyggelse.





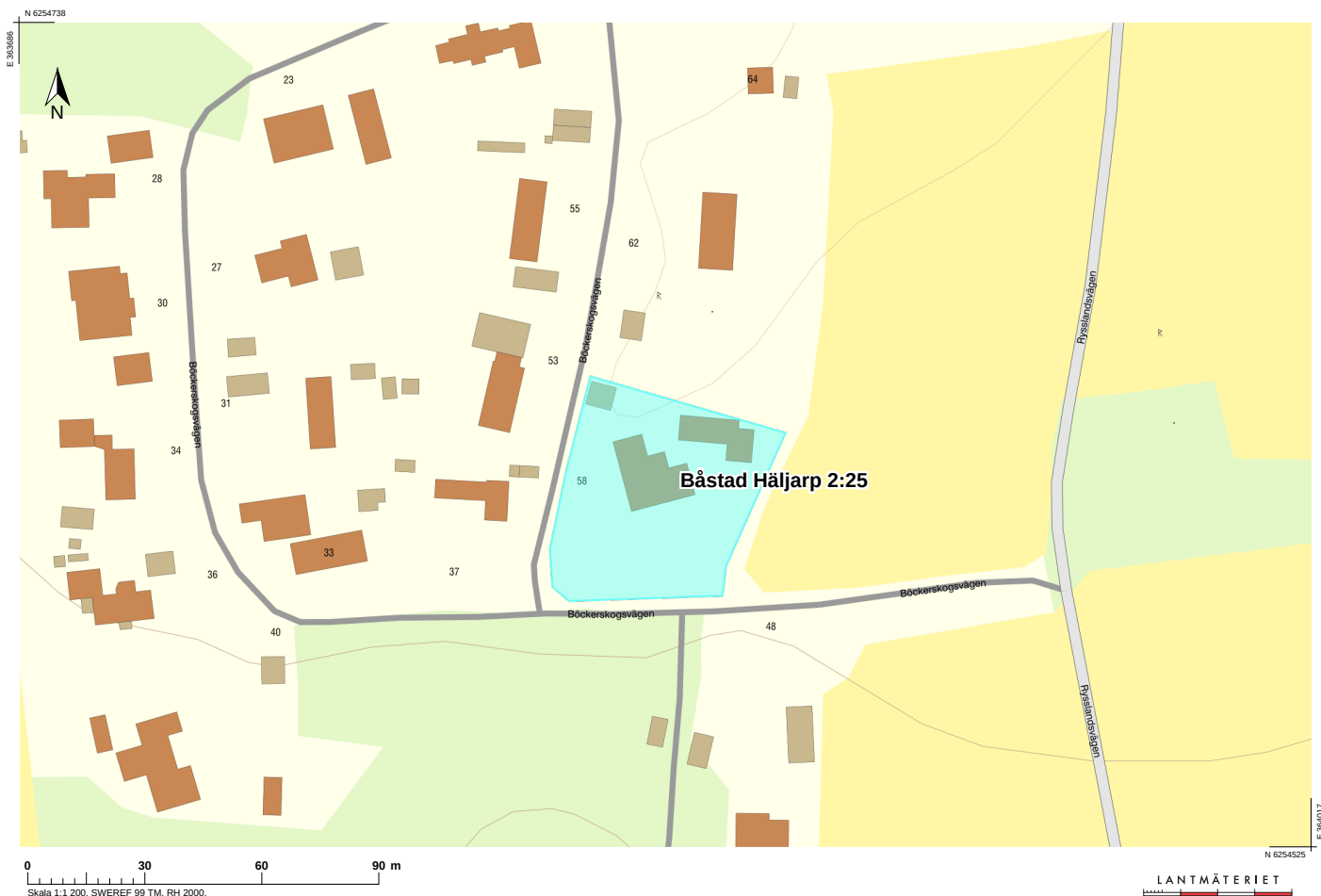




OMRÅDE

Bjärehalvön

Mellan Laholmsbukten i norr och Skälderviken i söder, består halvön till största delen av Båstads kommun. Landskapet varierar mellan sandstränder och dramatiska klippor, och kompletteras av ett öppet jordbrukslandskap. Båstad har ett rikt kulturliv med populära musik-evenemang och idrottsutbudet är mångsidigt med bl.a. golf, tennis, fotboll och segling. Gångavstånd till strand, småbåtshamn och naturreservat, samt goda kommunikationer med buss och tåg till Malmö, Köpenhamn och Göteborg. Närheten till E6 och Ängelholms flygplats gör det även enkelt att ta sig till Stockholm.



Fastighetskarta

Med reservation för avvikelser

BÖCKERSKOGSVÄGEN 58

Vill du veta mer
om bostaden?

Jonas Martinsson
REG. FASTIGHETSMÄKLARE

070-617 44 04
jonas.martinsson@rc.se



RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Fastighetsmäklaren för
kunder och bostäder som
förtjänar mer

Allmän och viktig information

Residence Christie's 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.

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDELING

Mäklaren ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget skall utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. 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 i att ha en ansvarsförsäkring. Samtliga mäklare som arbetar på Residence Christie's 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. 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 tillämpar öppen budgivning, om inte säljaren önskar att mäklaren frångår detta. Som deltagare i budgivningen accepterar varje budgivare att budgivarens 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 gäller att säljaren har fri prövningsrätt. Det innebär att bostaden marknadsförs på grund av att säljaren har intention att sälja. 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 pre senterats 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 kontraktet 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. Uppgiften om boarean kan avvika från den verkliga boarean beroende på att standarden för hur man mäter en bostads storlek har varierat över tid. Den ansvarige mäklaren som förmedlar bostaden eller Residence Christie's genomför ingen egen uppmätning av boarean och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen 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 köparen äger fastigheten av innevarande kalenderår, på tillträdesdagen.

PANTBREV OCH LAGFART

Lagfartsavgift för privatperson (stämpelskatt) är 1,5 % av köpeskillingen plus en expeditionsavgift om 825 kr. Avgift för uttagande av nya pantbrev är 2 % av pantbrevets belopp plus en expeditionsavgift om 375 kr. Båda avgifterna 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. Energideklarationen får inte vara äldre än tio år. Energideklaration skall visas upp för spekulanter och överlämnas till den nya ägaren av byggnaden efter försäljning. Om den som säljer en byggnad utan energideklaration, 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 förvärvas i det skick den be-

finner sig i på kontraktsdagen. Köparen har före köpet en långt gående 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 borde 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 och skick.

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 uppmärksamats 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 objekts beskrivningen 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, krypprunder 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 över huvudtaget 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. 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 har undersökt fastigheten och då upptäckt symtom 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 omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom vatten och avlopp, elinstallationer, rökgångar 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 under tecknas 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 återropa 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 (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 tänker på 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 detta. 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 återropas 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, var för 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 s personuppgiftspolicy. Läs mer på [/rc.se/integritetspolicy/](https://rc.se/integritetspolicy/). Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Residence Christie's 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 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. Mäklarföretaget erhåller en administrationsättning på 30% av annonspriset för basprodukter och 50% för premiumprodukter vid annonsering på Hemnet.



Internationell täckning, lokal expertis

RESIDENCE

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

