

3 BOSTÄDER I 1
MAGISKA SOLNEDGÅNGAR

Rängs
BYVÄG 223

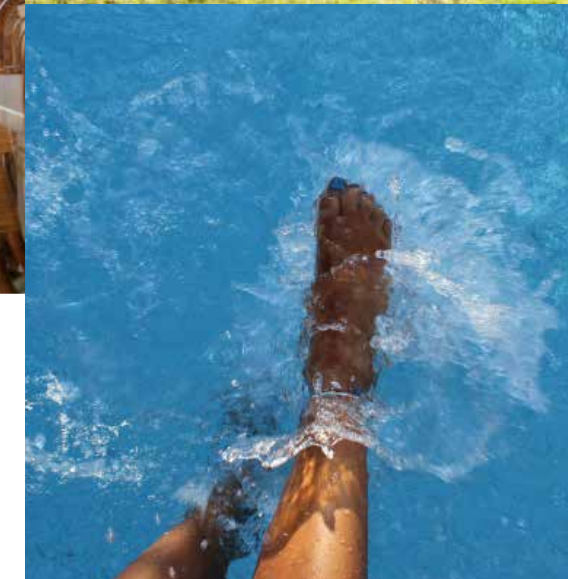
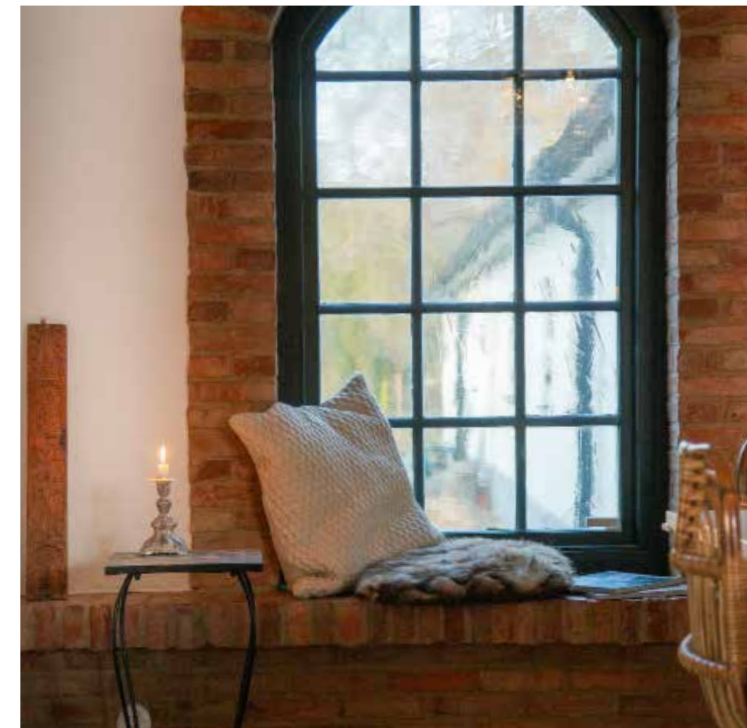


Skånegård utanför Räng nära stad, strand och äng

I ett svagt böljande odlingslandskap, nära Söderslätts kust och bara en kort cykeltur från härliga dopp i havets vågor vid Kämpingestranden, hittar du lilla Räng, med en ålderdomlig karaktär och, enligt Länsstyrelsen, en kulturhistoriskt värdefull bebyggelsemiljö. Den lilla byn ligger mitt i den skånska myllan, i ett snart återigen grönskade lapptäcke av åkrar och ängar. Och längs Rängs byväg, nära den lilla vita kyrkan från 1100-talet, ligger ett hus med extra allt. En före detta skånegård, som har blivit moderniserad för att passa ett bekvämt liv, men utan att ha förlorat sin charm.

Förutom själva bostaden, finns här två lägenheter, ett annex med både gym och bastu, ett garage med ett gästrum med separat ingång på övervåningen och **en otroligt genomtänkt utemiljö, som gör utelivet lika härligt som inomhuslivet. Säljarna har nämligen förvandlat hela innergården till en oas för de som vill njuta mer av livet, med jacuzzi, soldäck, utedusch och nyrenoverad pool.** Det finns såklart dessutom en trevlig loungeyta, omgiven av planteringar med vackra gräsväxter, bambu, doftande lavendel, in- till det bubblande badet. Blir du sugen på att simma några längder efter en stunds

"De öppna ytorna, den smakfulla renoveringen, och den karma som strålade genom huset – det var det som fångade oss."
säljarna



en stunds bubblande kan du gå barfota över trädäcket och över den "bro" som leder fram till poolen. **Små saker som både underlättar och förhöjer upplevelsen, och ger känslan av att här är det lätt att leva.**

Med tanke på hur trevligt det är att äta middagar ute på sommaren, har säljarna förstås också sett till att det finns en matplats även utomhus, under tak. Ute-middagsbordet, står strategiskt utanför altandörren, som leder in till matrummet och köket. Här finns även ett utekök med en grillplats, där sommarens måltider ofta tillagas. Det här är med andra ord ett boende där man lever lika mycket utomhus som inomhus. Apropå husets insida, så känns det som att man kliver rätt in i ett inredningsreportage så fort man kommer innanför dörrarna. Inbjudande stora rum, där varenda detalj är, precis som i utemiljön, otroligt genomtänkt. Högt i tak och flödande ljus genom flera stora fönsterpartier. **Det gedigna trägolvet som löper sömlöst från sällskapsrummet in till köksdelen, de djupa fönsternischerna, de murade tegelväggarna, de charmiga balkarna som både delar av och ramar in, den sobert grå köksinredningen och de fasade kakelplattorna i köket, som påminner om de som först tillverkades för att klä väggarna i tunnelbanestationerna i Paris. Allt är i balans.**





Bottenvåningen i bostaden är sinnebilden av "sociala ytor". Bor man uppmuntras man till att vara social. **Det finns minst sagt gott om plats även för en stor bonusfamilj. Hela 11 rum om man ska vara exakt, fördelade på bostadshuset två lägenheter och ett extra gästrum med egen ingång ovanför garaget. Så skulle man vilja ta med både föräldrar och svärföräldrar i flytten och skapa ett generationsboende, så går det alldeles utmärkt.** Tonåringar och unga vuxna som ännu inte är redo att ge upp den goda markservicen som föräldrar ofta erbjuder, skulle förstås inte heller tacka nej till egen lya på hemmaplan. Men det är också möjligt att öppna upp mellan bostaden och de båda lägenheterna, om man hellre vill ha ett riktigt stort boende. Väljer man att ha kvar dem som de är, kan man förstås göra som nuvarande ägare och hyra ut lägenheterna, som då kan finansiera räntor eller utlandsresor. Hyresgästerna som bor i lägenheterna bor gärna kvar om gårdens nya ägare fortsatt vill hyra ut. Något som har passat de resglada och livsbejakande människor som har bott i huset de senaste fem åren. Och som gör det ännu lättare att förstå att denna gård verkligen har varit deras husdröm. Så man kan ju fråga sig varför de säljer? Men när man inte längre är lika många som bor under samma tak, och livet dessutom spenderas lika mycket i Åre som i Skåne nuförtiden, ja då känns det här huset plötsligt för stort. Och i stället för att "klamra sig fast" vid något som inte längre matchar det liv man lever, så ger de nu någon annan möjlighet att göra den här före detta skånegården till sitt drömhus.

VÄLKOMMEN

Vellinge Räng 53:5

Ansvarig fastighetsmäklare:
Elisabeth Wretsell 0704-520 646 elisabeth@uppvik.nu



*Andas in lugnet. Vilar i stillheten.
Blickar ut över de öppna fälten.
Känner historiens vingslag.
Närhet till havet, och till storstaden.
Här får man det bästa av två världar.*



"Vi hittade huset för snart 5 år sedan, av en slump. Vi letade egentligen inte hus men gick på en husvisning "för skojs skull", och det var kärlek vid första ögonkastet. Känslan när vi körde in på gården, klev in i huset och sen ut på innergården... Det var ett hus som vi ville ha. Så vi slog till direkt!"

säljarna

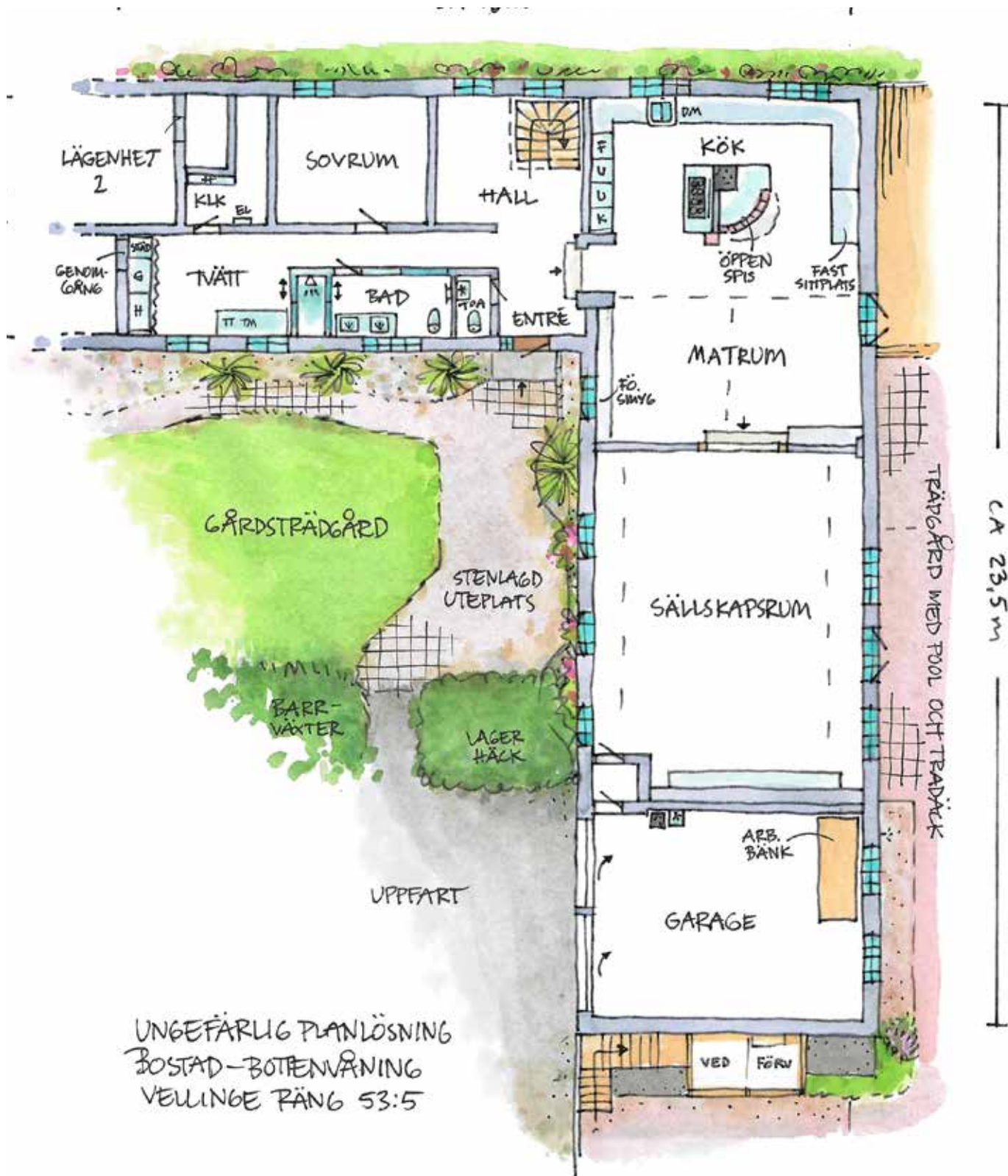
Huset..

"Det är en klassisk L-formad skånelänga som renoverats så att ljus och höjd prioriteras i en skön kombination. Ger direkt en känsla av att "här vill vi bo" något att längta hem till."

säljarna



Planlösning - Bottenvåning



Innanför den tunga gedigna trädörren väntar något, i gamla skånelängor, så ovanligt som tilltagen takhöjd. De gamla bjälkarna i det vitmålade taket och de mura- de väggarna ger besökarna en tydlig känsla för det här husets charm redan i hallen. WOW, har ofta varit det som gäster spontant utbrustit, när det kommit hit på besök för första gången.



Den specialbyggda trappan i hallen leder upp till husets privata del. Men väljer man att kliva upp för det lilla trappsteget till höger i stället så kommer man rätt in i husets hjärta, det stora inbjudande köket.

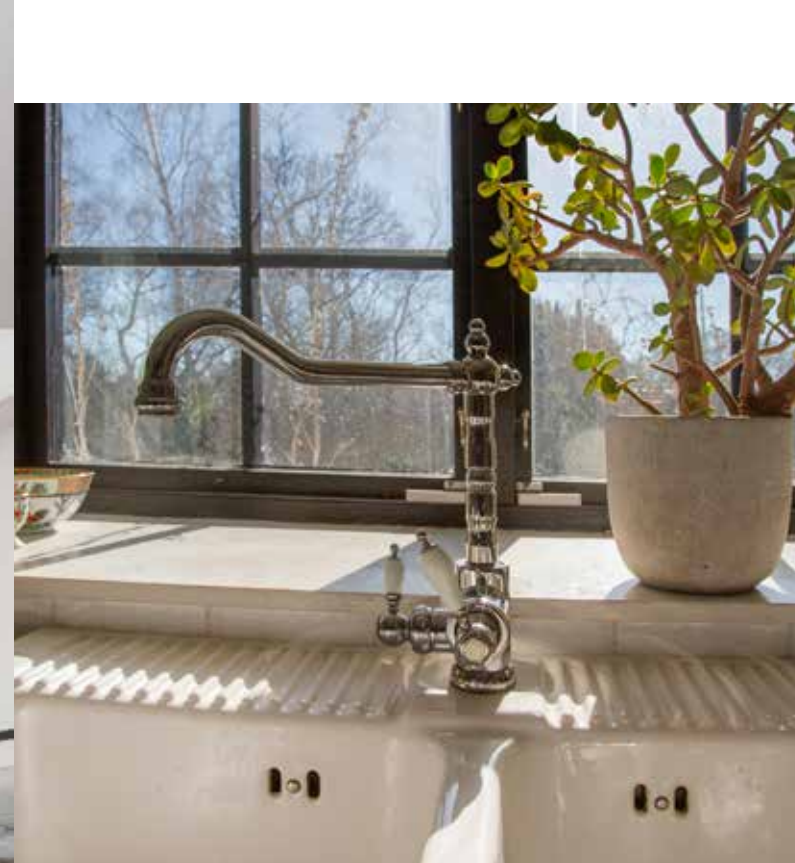


Hall

Kök & Matrum



Bakom den öppna spisen glider köket över i matrum, som förutom gott om plats för ett rejält bord även erbjuder ytterligare en favoritplats – den platsbyggda uppmurade bänken vid det stora fönstret.



Man ser direkt att det här köket är uttänkt och inrett av människor som älskar att laga mat. Dubbla ugnar, från Smeg förstås. Mycket arbetsyta och köksutrustning av hög kvalitet. Även om här finns ett stort fokus på funktion, så har man inte tummat en millimeter på finishen. Det är genomtänkt rätt igenom. Kylskåpen och diskmaskinen är förstås dolda. Men trots att det ser så stilrent och nordiskt avskalat ut, finns här otroligt mycket plats för allt från kastruller och kaffekvarnar, till torrvaror och tryckkokare.







Den sobert grå köksinredningen och de fasade kakelplattorna i köket, som påminner om det kakel som först tillverkades för att klä väggarna i tunnelbanestationerna i Paris, ger köket en modern, urban känsla. Men utanför fönstret ovanför köksbänken kan man vila blicken på sinnebilden av lantligt lugn



"På hösten och vintern är favoritplatsen framför den öppna spisen. Här sitter man gärna med en kaffekopp i handen, kontemplativt och härligt."

säljarna

*Ljus & Rymd
Matplats;
5,95 m tillnock*

Om sommarkvällen lockar när det är dags för middag, kan man bara öppna glasdörrarna i matrummet och flytta ut till den extra matplatsen. Självklart under tak, för ökad rumslighet och för att man inte ska låta milda sommarregn hindra en middag utomhus.



Ett litet kliv upp från matrummet breder fler sociala ytor ut sig. Ett sällskapsrum med stort S. Stort, rymligt och högt i tak. Och otroligt snyggt om du frågar oss.



Sällskapsrum



”En extra fantastisk sak med det här huset, är att man kan njuta av solen från morgon till kväll! Både inne och ute!”

säljarna

*Genom stora fönsterpartier blickar man
ut mot trädgården och pooldäcket.*





Badrum



Det här är det perfekta badrummet för den som vill kunna gå direkt ut från duschen och raka vägen till sin stora garderob. Eller hoppa ur smutsiga kläder i tvättstugan direkt in i duschen. Duschkabinen har nämligen dörrar åt två håll, så man når den från både tvättstugan och badrummet. Hur praktiskt?



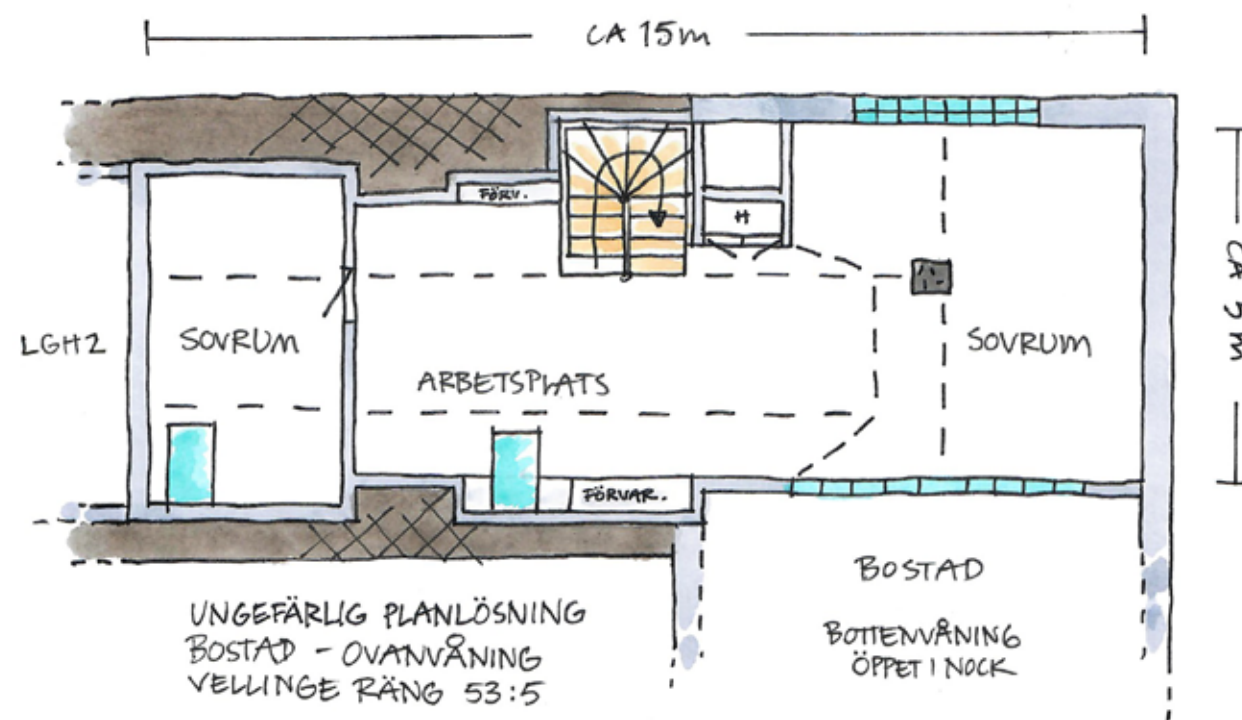
Sovrum



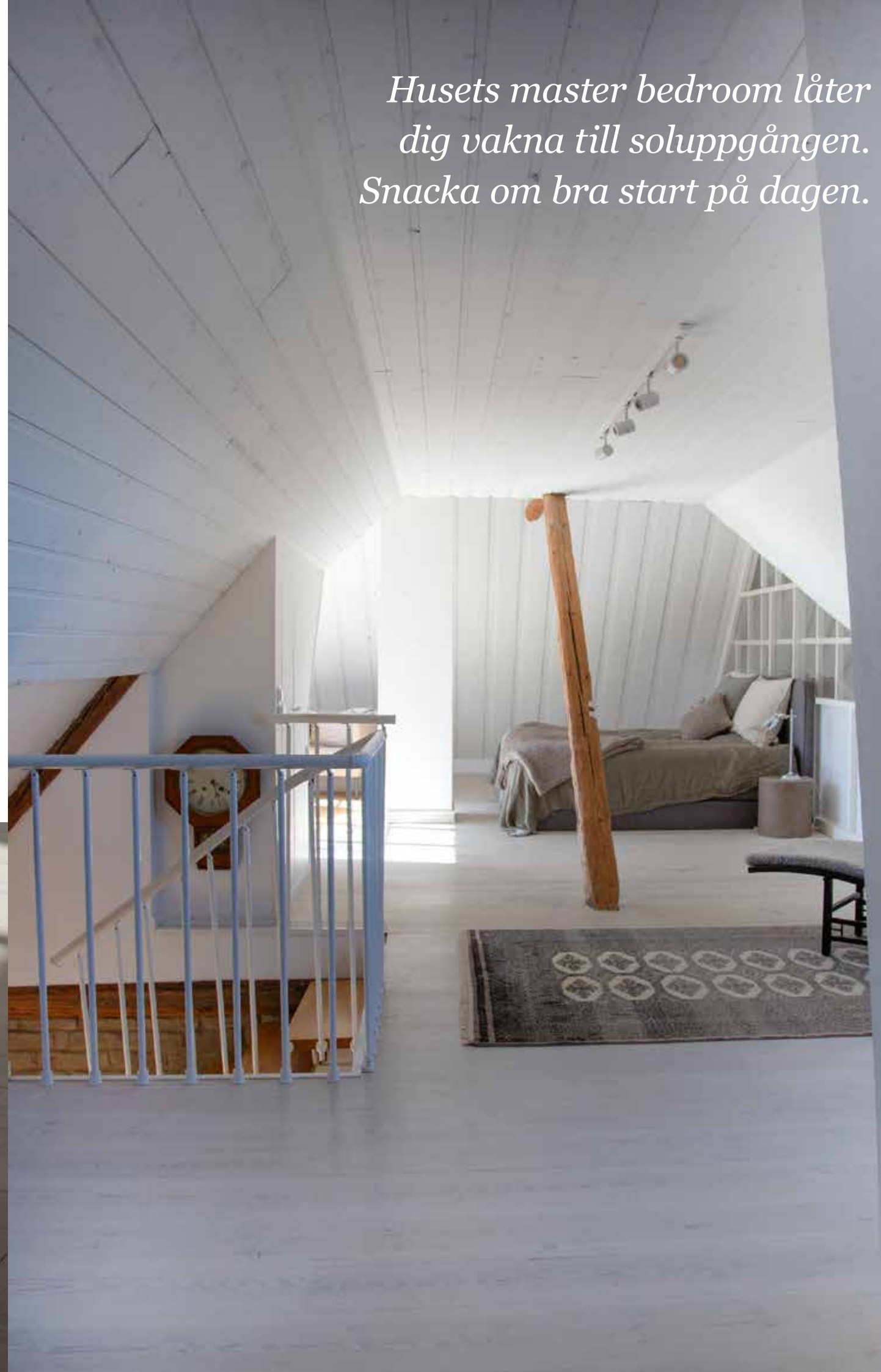
Mitt emot badrummet med "Stålmannen-duschen" ligger ett mindre sovrum. Egentligen är det inte alls litet, men i jämförelse med master bedroom en trappa upp ter det sig så... Men det skulle de flesta sovrum göra.



Planlösning - Övanvåning



Husets master bedroom låter dig vakna till soluppgången. Snacka om bra start på dagen.



Sovrum

Det är svårt att inte använda sig av benämningen "master bedroom" för sovrummet en våning upp. För det tar i stort sett upp hela övervåningen och har förutom plats för dubbelsäng också förstås en loungedel, där man kan gå ner i varv innan man lägger sig. Men här finns även en arbetsplats, vilket kan vara skönt ifall man tillhör dem som ibland jobbar i morgonrock eller om man skriver på en bok och vaknar mitt i natten med idéer till ett nytt kapitel...Fast det bästa av allt kanske är, att när man har vaknat så kan man kika ner till matplatsen, genom det stora glaspartiet, och se om någon har börjat duka upp frukost eller om man ska ligga och dra sig en stund till...



...när man har vaknat så kan man kika ner till matplatsen, genom det stora glaspartiet, och se om någon har börjat duka upp frukost eller om man ska ligga och dra sig en stund till...



Mindre sovrum



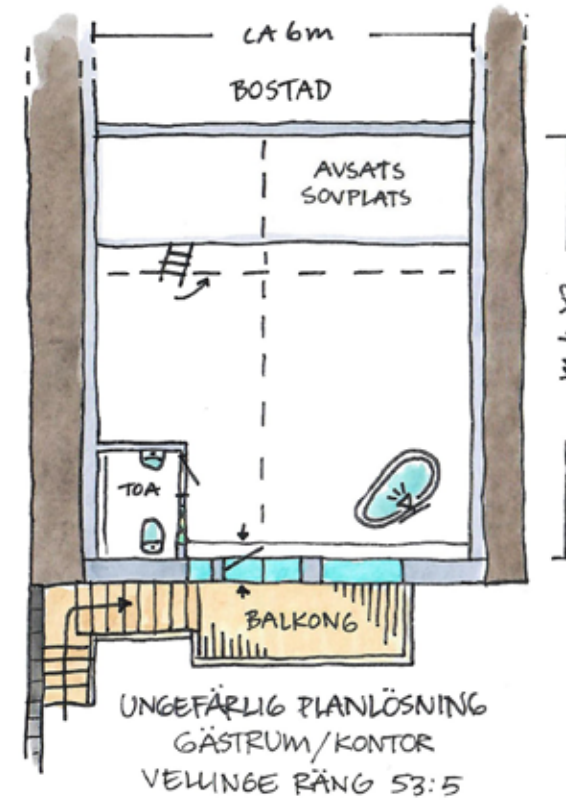
Har man inte behovet av ett extra sovrum här uppe, skulle detta rum enkelt kunna förvandlas till en riktig walk-in-closet-dröm.



Gästrum/Kontor

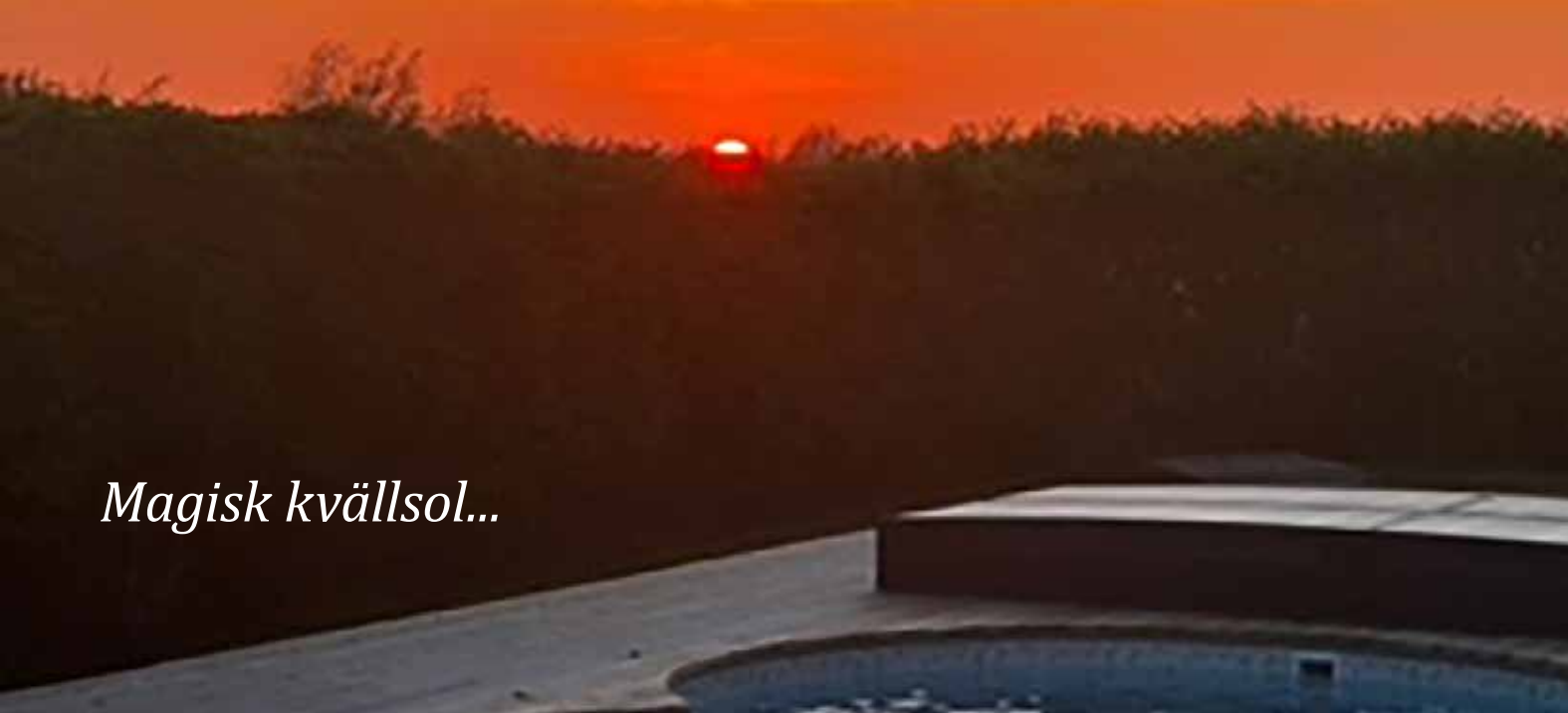


Vissa dagar när vädret är klart kan man till och med se Öresundsbron genom det stora fönstret här uppe. Då blir man påmind om hur nära vi faktiskt är kontinenten!

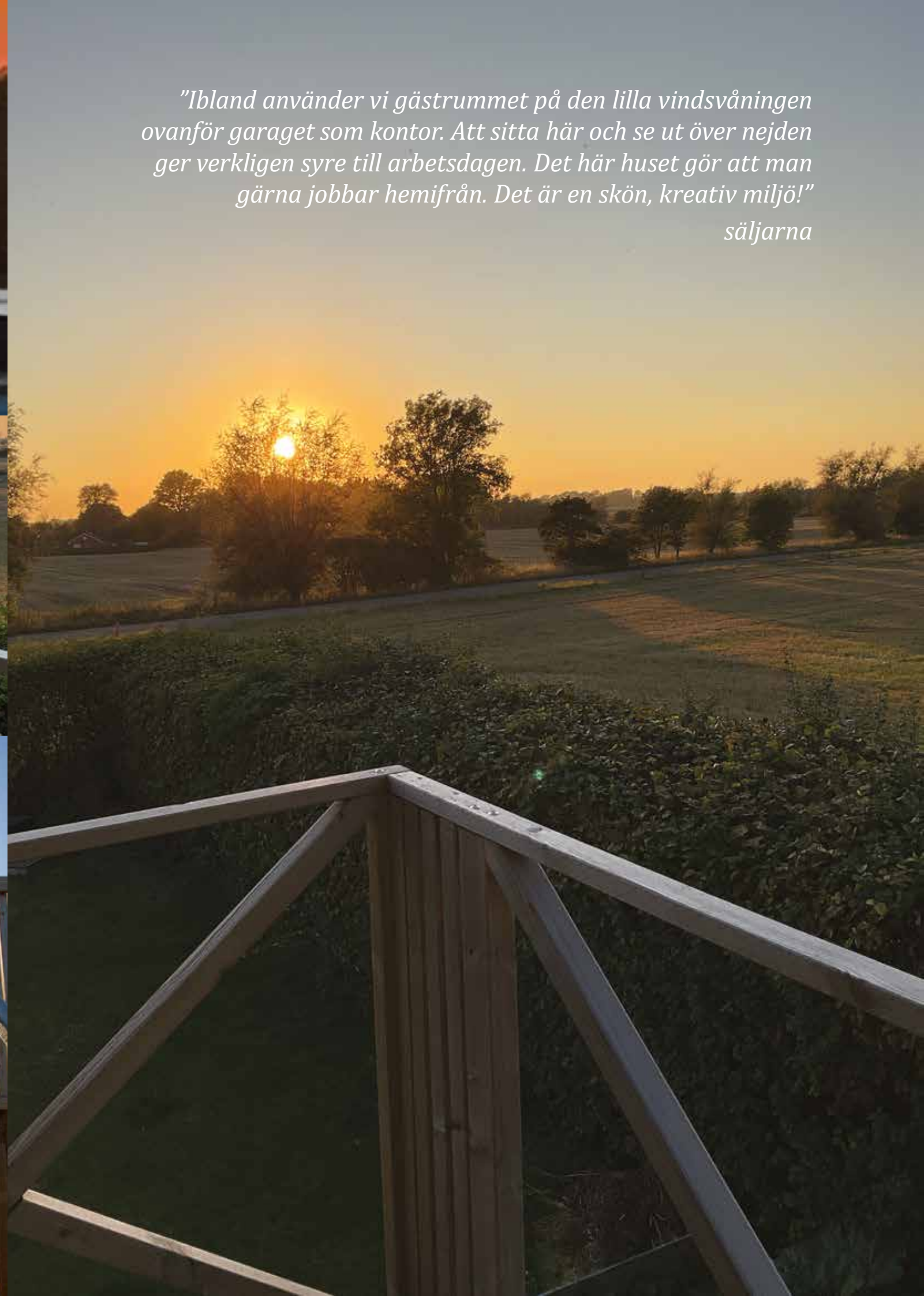


Upppe på garaget har säljarna förvandlat en råvind till en liten vindsvåning med egen ingång från utsidan. Ett gästrum utöver det vanliga. Här finns bland annat ett äggformat badkar från vilket man kan blicka ut över nejden. För gäster som bo över här påminner det säkert en smula om att bo på hotell Guldsmeden i Köpenhamn, men med en lantligare utsikt.



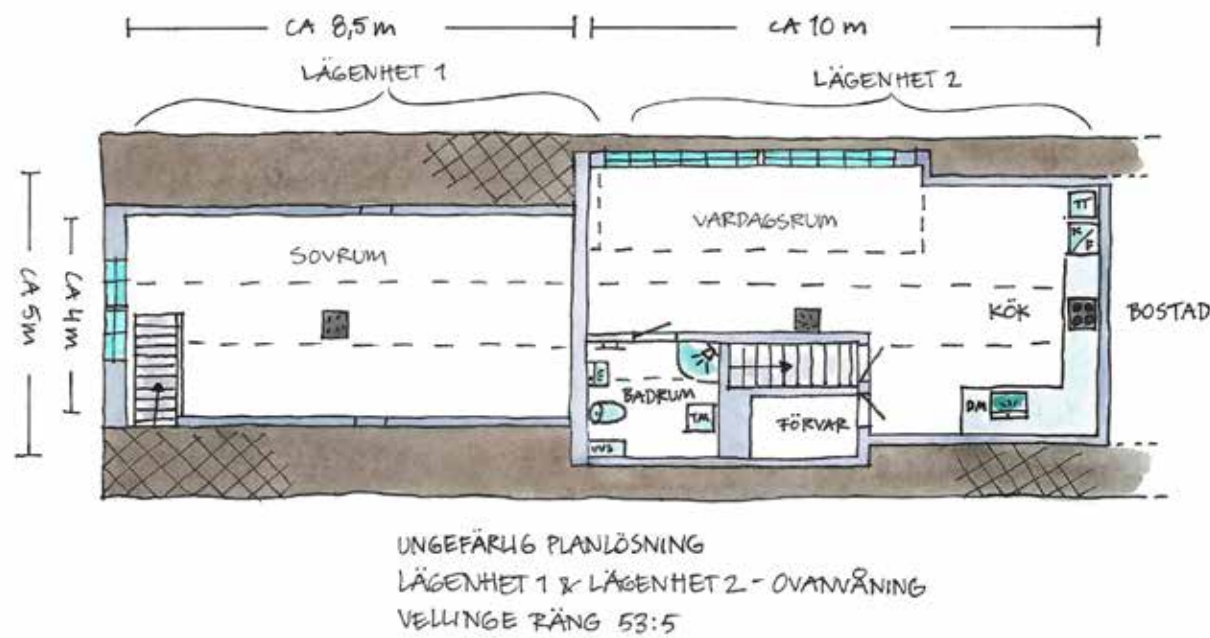
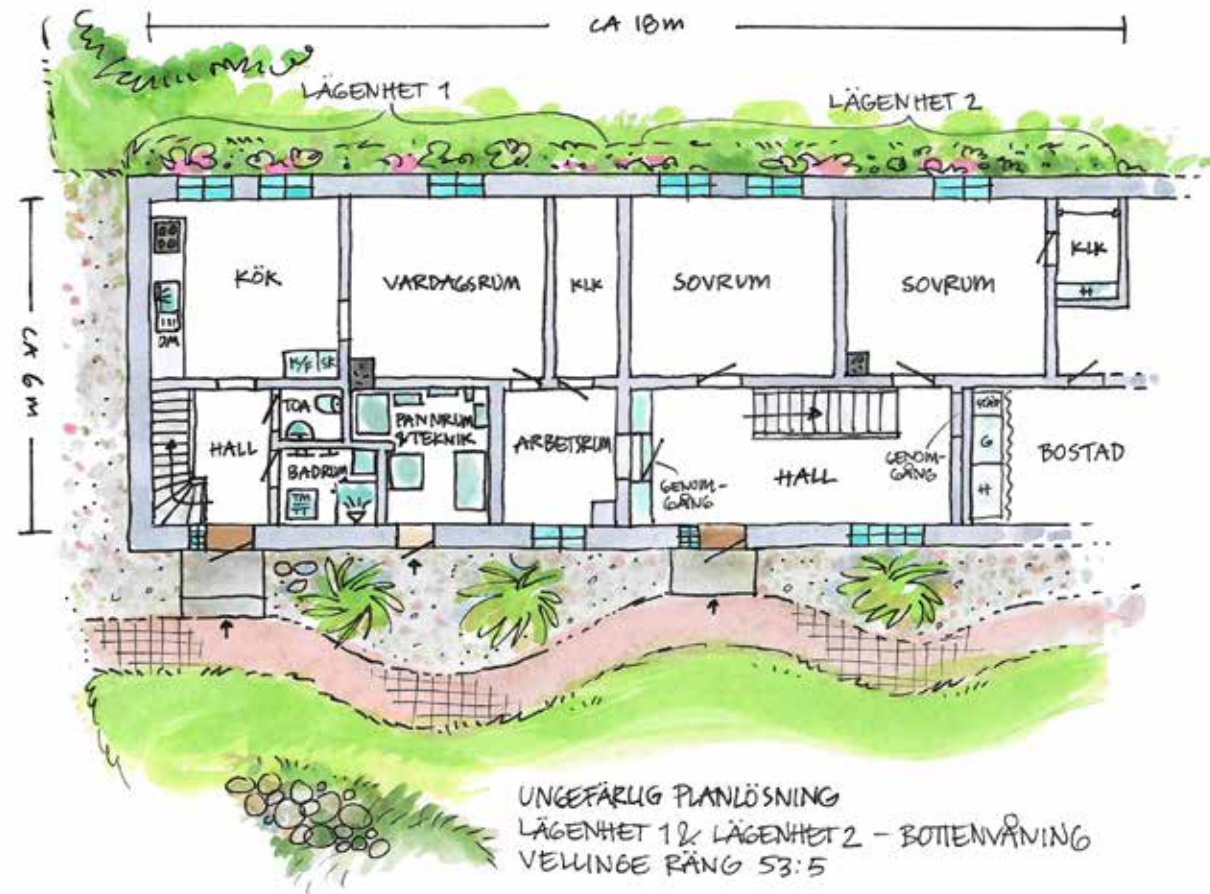


Magisk kvällsol...



"Ibland använder vi gästrummet på den lilla vindsvåningen ovanför garaget som kontor. Att sitta här och se ut över nejden ger verkligen syre till arbetsdagen. Det här huset gör att man gärna jobbar hemifrån. Det är en skön, kreativ miljö!"
säljarna

Planlösning - Gästlägenheter



Lägenhet 1



Den ena lägenheten har kök, vardagsrum, arbetsrum, toalett och badrum med tvättmaskin och torktumlare på bottenplan och ett stort sovrum en trappa upp. Där uppe finns också gott om plats för förvaring.



Lägenhet 2



På bottenplan i "Lägenhet 2" finns två sovrum, medan de sociala ytorna med kök, matplats och vardagsrum finns en trappa upp. Det är också på andra våningen som man hittar badrummet, med både duschkabin och tvättmaskin. Så oavsett om det är en tonåring eller svärförälder som flyttar in här, så finns det tyvärr inga ursäkter för att komma dragandes med tvätten till bostadens tvättstuga.

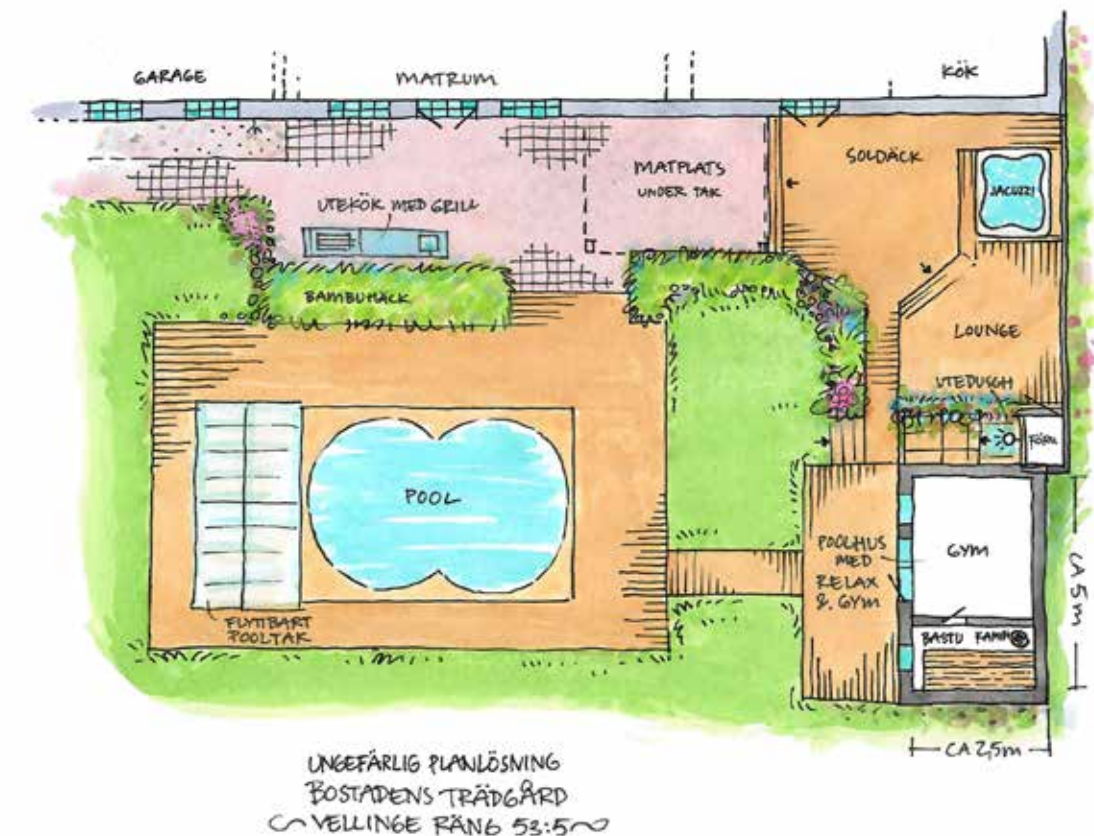


Med tanke på hur den här lägenheten är uppbyggd i dagsläget, passar den utmärkt att hyra ut, över helger eller längre perioder. Perfekt för den som vill finansiera en semesterresa eller två...

Översikt - Trädgård



Tomten är på nästan 2 500 kvm och ger dig alla möjligheter att njuta av livet lika mycket utomhus, som inne i huset. Säljarna har nogatänkt igenom hur de vill använda utemiljön innan de satte i gång att förverkliga sina utomhusdrömmar. Resultatet är en otroligt genomtänkt oas med både trädäck och stenlagd uteplats. Det märks att de som bor här är riktiga livsnjutare, för här har man maxat njutet med jacuzzi, utedusch och pool.





Vila, fika, läsa, simma, sola, duscha, grilla, sova...
Det finns en perfekt plats för vad du är vill göra.



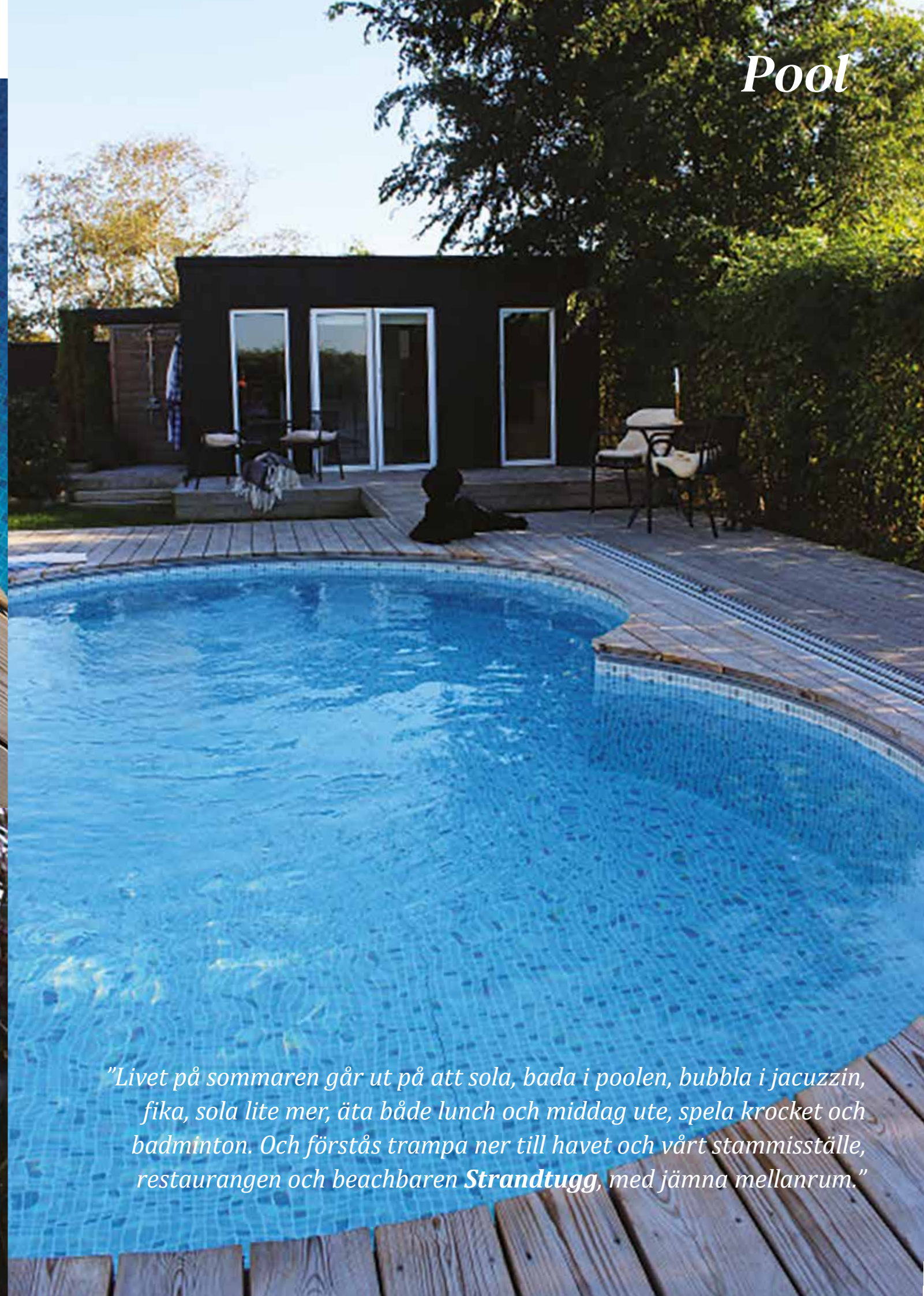
Med tanke på hur trevligt det är att äta middagar ute, har säljarna byggt ett tak över ute-middagsbordet, ifall ifall det kommer små droppar från himlen. Matplatsen är strategiskt placerad utanför matrummet och nära grillplatsen, där det förstås även finns en vask med rinnande vatten



Matplats & Utekök



Pool



*"Livet på sommaren går ut på att sola, bada i poolen, bubbla i jacuzzin, fika, sola lite mer, äta både lunch och middag ute, spela krocket och badminton. Och förstås trampa ner till havet och vårt stammisställe, restaurangen och beachbaren **Strandtugg**, med jämna mellanrum."*



*En fantastisk sak med huset, är att
det finns sol från morgon till kväll,
någonstans på tomten. Vill man äta
sin frukost ute på sommaren är det
bara att välja plats, beroende
på om man vill sitta i sol
eller i skugga.*



Simma längder....





...sola, bada i poolen, bubbla i jacuzzin...





Det finns det ett extra litet hus på tomten, ett annex, fullt utrustat med allt man behöver för att må bra och hålla i gång kroppen. Och efter yoga- eller corepass är det bara att duscha av sig i uteduschen innan man belönar sig med en stund med varma bubblor i jacuzzin.



*När vårsolen tittar fram, är innergården det bästa
valet om man vill njuta av strålarna utan att frysa.
Vinkeln mellan huset och det svartmålade planket
skapar ett underbart läge med lä...*





En av de äldsta kyrkorna i krokarna

Räng är ett forndanskt ord som betyder ungefär gles inhägnad. Exakt när Räng ”hägnades in” eller grundades kan vi inte svära på, men vi vet, efter att ha läst Svenska Kyrkans texter om Rängs kyrka, att grundstrukturen i kyrkan är från 1100-talets mitt. Så den är en av de äldsta i dessa krokarna. Vidare kan man läsa att både långhus och kor är byggda av sandsten och gråsten, med inslag av flinta. Vilket är lätt att förstå med tanke på hur mycket flinta det finns i området. Än idag går det ju inte att ta en promenad längs någon av ständerna i närheten utan att notera, alla av havet mjukt slipade, stenar av flinta. Själva kyrktornet byggdes dock långt senare, på 1400-talet. Över 200 år innan Skåne blev svenskt.



På min gata...

I många av de andra byarna här omkring har man tyvärr byggt bort delar av både charm och det som en gång var. Det nyproducerade har tagit överhanden. Så är det inte här. De flesta husen och gårdarna här är både gamla och väl bevarade. På **Rängs byväg** får du så där lagom många grannar. Det är långt ifrån ödsligt, men du kan utan problem ha ditt privatliv i fred om du så önskar. Just här händer det inte mycket, det är en plats där man njuter av lantluft och lugn. Men vill man ta en drink på en strandbar, shoppa hantverksbröd, kaka thai, fika, eller plocka upp takeaway-sushi så är det bara att hoppa på cykeln. Dessutom ligger **Ljunghusen och Skanör med Falsterbo** bara tjugominuter bort med bil. Uppstår behovet av stadspuls så är det skönt att veta att

Köpenhamn ligger mindre än en timme bort, men allt du kan önska finns närmare än nära. Till stranden i **Kämpinge**, som förutom med havsbad även lockar med restaurangen och **beachbaren Strandtugg**, är det bara knappt en kvarts trampande – om du inte har en elcykel förstås, och då svischar dit ännu snabbare.

Även Höllvikens ”centrum” finns på bekvämt cykelavstånd. Där hittar du, inte bara flera trevliga restauranger, även det populära **hantverksbageriet Gataue**. Att du dessutom har hela **Toppengallerian**, med mataffär, café, hamburgerrestaurang, apotek, delikatessbutik, fiskaffär, systembolag, postombud, gym och massor av butiker nära, är ju inget annat än toppen.



Näset – ett sommarparadis på cykelavstånd

Bor man på Rängs Byväg har man nära till allt som Näset, halvön bestående av **Falsterbo, Skanör, Skanörs ljunghusen och Höllviken**, har att erbjuda. Här ryms allt från hedlandskap och härliga stränder med pärlvit sand, till småstadens serviceutbud och saltstänkta strandbarer. Hela näset är ett sommarparadis på cykelavstånd. Med massor av sommarrestauranger, strandbarer, vind- och kitesurfning, kallbadhus, fiskbutik, golfbanor, Lions loppisar och stora möjligheter till fågelskådning. Men man behöver faktiskt inte ens ta sig över Falsterbokanalerna, som leder sjöfarten innanför Falsterbonäset mellan Östersjön och Öresund, för att njuta av semesterkänslor eller naturupplevelser. Öster om kanalen börjar den kilometerlånga **Kämpingestranden**, som är en del av ett trettio hektar stort naturreservat som sträcker sig längs hela Kämpingebukten.

Väljer man denna strandremsa slipper man dessutom att trängas även mitt under högsäsong, då det inte är riktigt lika mycket sommargäster som hittar hit, jämfört med de omåttligt populära stränderna i **Skanör och Falsterbo**. Trots att sanden är mjuk och havet inbjudande. Sanden i Skanör sägs förvisso, enligt vissa soldyrkare, vara minst lika bra som den på Miami Beach. Och till den vita mjuka sanden på stranden i Skanör är det betydligt närmare än till Miami Beach, bara dryga 12 kilometer. Men du har som sagt fina stränder närmare än så. **Kämpingebryggan** ligger mindre än 5 km från huset på Rängs byväg.

Är man ute efter en annan sorts badupplevelse kan man trampa bort till mysiga **Skåre fiskeläge** som ligger cirka 8 km bort från Rängs byväg. Här finns det nämligen en badstrand med badbrygga, perfekt för ett snabbdopp!



Lite extra goda grannar

Förr i tiden fanns det allehanda hantverkare som smed, vagnmakare, snickare, mjölnare och mejerist i närheten. Lite längre fram genom historien, även mjölkaffär, sybehörsaffär, bageri, café och bilstation. Nuförtiden hittar man i stället alla förnödenheter man kan tänkas behöva i Höllviken. Men närmare än så, kan du hitta mycket av det som gör livet extra gott att leva. Bland annat flera gårdsbutiker. 2,5 km bort ligger vad många anser är en av Skånes bästa gårdsbutiker, **Ängavallen**. Att kunna ta cykeln och fredagshandla belöningen efter arbetsveckan är en ynnest. På Ängavallen är allt 100 procent ekologiskt – och minst lika många procent gott. Det mesta som de säljer kommer dessutom från deras egen gård. Förutom kött och charkprodukter från egna djur, så de odlar de både grönsaker och grödor som de mal till mjöl och sedan bakar bröd på. Självklart har de även egen mjölk som de gör eget smör av. Men de säljer även andra goa grejer som marmelader, choklad, te, tomatpuré, olivolja, pasta, kryddor, vinäger, ägg och mycket mer. Som om det inte räckte har de både restaurang och ett café som erbjuder en ekologisk frukostbrunch på söndagar. Ja ni hör, det finns många anledningar att gilla att ha Ängavallen som ”granne”.

En annan gårdsbutik som ligger säljarna varmt om hjärtat, och som bara ligger en kilometer bort är **Annedals gårdsbutik**, som säljer grönsaker, potatis och bär efter säsong. Både egenodlat och lokalproducerat.

Knappt två kilometer bort ligger dessutom **Fridhem Gaard**, ett fik och inredningsbutik i ett, där man kan slå sig ner i deras mysiga orangeri bland olivträd, jakaranda och pelargoner, och njuta av gott kaffe och hembakad kaka.

Trampavstånd är det också till **Hallongården**, där du, förutom att köpa färska hallon i säsong, också kan fika och shoppa både presenter och godsaker som hallonsylt, honung, chutney, oljor, kryddor och senap. För bara nämna lite av allt gott som finns där. Och varför inte prova deras berömda väffelbuffé?



Almaregården är en annan trevlig destination i närheten, som har blivit nominerad till Skånes Bästa butik 2023 av tidningen Magasin Skåne. Bistro, café och butik med både trädgårdsgrejer och delikatesser. Här kan du njuta av allt från hemmagjord lakrits till lyxpizzor.

Knappt 7 km bort ligger **Stenmarks Restaurang & Växthus**, som har som säger sig ha ambitionen att servera ”de godaste pizzorna som man någonsin smakat”, i världens mest klimatsmarta restaurangbyggnad dessutom, i form av ett stort växthus. Så boka bord, cykla bort och se om du håller med! Då kan du också uppleva det senaste i dryckesvägen från småskaliga svenska hantverksproducenter.

Lite längre är det till ett annat guldkorn, Idala Gård, som förutom lyxiga övernattningar, erbjuder smakupplevelser utöver det vanliga i sin restaurang – där kockarna börjar dagens arbetspass med en runda ute i trädgården för att plocka och gräva upp råvaror till dagens menyer. På **Idala Gård** finns också en gårdsbutik där du kan köpa med dig förutsättningar för ännu fler goda upplevelser. Så helt klart en sväng med bilen.



Från Räng är det enkelt att pendla till både Malmö, Ystad, Trelleborg och Lund. Det är absolut inte isolerat. Till Malmö eller Lund pendlar man på en halvtimme och till Köpenhamn tar man sig på tre kvart. Till Malmö Airport tjugo minuter. Närheten till kontinenten är också ett plus i kanten. Tänk att det är närmare till Berlin än till Stockholm..

Nära till...



Siffror & kalla fakta

Pris: 9 950.000:- eller bästa bud

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Mangårdsbyggnad 1½ plan i vinkel. Pool. Jacuzzi.Friliggande annex med bastu - och gym/relax. Trädäck och stenlagda uteplatser. Förråd. Byggnaden är idag uppdelad i huvudbostad och två lägenheter. Lägenheterna kan enkelt integreras med huvudbostaden. Lägenheterna är i nuläget uthyrda, se nedan för hyresintäkter.

Fastighetsbeteckning: Vellinge Räng 53:5

Adress: Rängs byväg 223, 235 92 Vellinge.

Tomtareal: 2 4911 kvm

Taxeringskod: Småhusenhet bebyggd typkod 220

Taxeringsvärde: 4.482.000 kr varav byggnad 2.864.000 kr

Pantbrev: Datapantbrev 9 st om totalt 6. 372 500

Planförhållande: Vattenskyddsområde

Samfällighet, servitut, gem.anläggning, andra belastningar:

Last: Officialnyttjanderätt Tele, 12-IM2-71/268.1

Försäkring: Fullvärde Folksam

Boyta: 250 kvm enligt fastighetsregistret

Biyta: 132 kvm enligt fastighetsregistret

Observera att Uppvik & döttrar har gjort en egen uppmätning av fastighetens användbara golvyta vid framtagning av planlösningar och trädgårdsskiss. Se uppmätning och skisser i separata dokument.

Byggnadsår: 1951 enligt fastighetsregistret. 1909 enligt tidigare besiktning utförd av Anticimex

Konstruktion: Puts på tegel/lersten samt träpanel

Fönster: 2-glas kopplade samt isolerglas.

Tak: Eternit

Stomme: Tegel/lersten (annat material kan förekomma)

Grund: Platta på mark och vissa delar uppreglad golvkonstruktion.

Uppvärmning: Luft/vatten, luft/luft samt öppen spis.

Värmepump luft/vatten 2011

Ventilation: Självdrag

Vatten & avlopp: Kommunalt

Alarm: Säljaren har tidigare haft Verisure men alarmet är inte aktiverat i dagsläge. Komponenter finns

Internet: Bredband 250/250 via fiber

Elladdare för elbil

Elgrindar som går att styra via fjärrkontroll

BESKRIVNING

Huvudbostad nedre plan:

Entré: Stor möblerbar hall med flytspacklat golv och vitputsade/ frilagda tegelväggar. plats för förvaring och öppen trappa upp till övre plan.

Gäst wc: Klinkergolv, vita väggar, wc och handfat med kommod.

Badrum: Klinkergolv, vita väggar, dusch, dubbelhandfat med kommod, wc och handdukstork.

Tvätttrum: Flytspacklat golv, vita väggar, arbetsbänk, tvättmaskin, torktumlare och anslutning till en rymlig klädkammare. Det finns en dörr i tvättstugan som leder till bredvidliggande lägenhet.

Sovrum: Nylagt ljust Dalafloa furugolv. Vita väggar.

Kök: Lantkök ca 50 kvm uppdelat i matplats och kök I köksdelen ligger ett ljust hårdvaxoljat furugolv med breda plankor. Ikeaskåp och luckor. Bänkskivor i komposit sten. Väggarna är delvis frilagt tegel och delvis vitputsad sten. Integrerad kyl och frys, integrerad diskmaskin, spishäll (SMEG), pyrolys ugn (SMEG) kombiugn (SMEG), tallriksvärmare (SMEG) och fläkt nerfälld i bänkskivan från SMEG. Infällda spotlights.

Matsalsdelen med öppen spis, utgång till trädgård och poolområde. Öppet upp inock takhöjd 5,95/3,55 m till bjälke. Infällda spotlights.

Vardagsrum: Ligger ett trappsteg upp. ca 50 kvm sällskapsytor med vackra furuplankor på golvet och vitputsade väggar. Takhöjd ca 3,2 m. Utgång via dubbeldörrar till trädgård och poolområde och dörr till det integrerade dubbelgaraget. Infällda spotlights.

Övre plan: Trappa upp till övre plan via hallen.

Allrum: Öppet upp inock och med ett generöst fönsterparti med utsikt ner över matplats och vardagsrum. Rummet går att dela av till två rum och används idag som sovrum. Vita väggar och ljust trägolv.

Sovrum: Öppet upp inock med frilagda bjälkar, målade väggar och laminatgolv. AC installerat.

Vindslägenhet/kontor: Separat ingång med egen utanpåliggande trappa med balkong. Ljusa trägolv. Friliggande takbjälkar. Sovloft. Badkar stående i rum. Toalett med vask.

Garage med god plats till förvaring. Finns dörr i vardagsrummet direkt till garaget.

Annex med bastu och separat rum för relax eller gym.

Utgång direkt till trädäck och pool.

Mellanlägenhet nedre plan: Denna bostad kan enkelt integreras med huvudbostaden genom dörr i huvudbostadens tvättstuga.

Entré: Möblerbar hall med klinkergolv och målade väggar.

Sovrum 1: Mörkt golv och målade väggar.

Sovrum 2: Mörkt golv, målade väggar och klädkammare.

Övre plan: Trappa upp via hallen.

Kök och vardagsrum: Öppen planlösning och öppet upp inock med frilagda bjälkar. Köket renoverades 2019 med inredning från Veddinge och vitvaror och torktumlare från Ikea. Laminatgolv och målade väggar.

Badrum: Wc, handfat, dusch och tvättmaskin.

Gavellägenheten nedre plan: Denna bostad kan enkelt integreras med huvudbostaden.

Entré: Stengolv och målade väggar.

Wc: Klinkergolv, tapet/målade väggar, wc och handfat.

Tvätttrum: Tvättmaskin, torktumlare och duschkabin.

Kök: Vitt kök med kyl/frys, diskmaskin, spis med induktionshäll, fläkt, parkettgolv och målade väggar.

Vardagsrum: Parkettgolv och målade väggar.

Passage/arbetshörna med anslutning till klädkammare.

Övre plan består av ett generöst sovrum som är öppet upp inock med frilagda bjälkar, laminatgolv och vita väggar.

Gavellägenhet och mellanlägenhet är ombyggda och delvis renoverade 2011/2012.

Hyresintäkter 2 lägenheter: Lägenhet 1 – 8.840: -/mån

Lägenhet 2 – 9.890: -/mån **Summa 224.760: -/år**

ENERGIDEKLARATION

Energiklass: E

75 kWh/m2, år

Energideklaration är utförd 2014-03-08.

DRIFTSKOSTNADER

El inkl. nätavgifter, uppvärmning, hushållsel och

laddning bil: 105 139:-

Vatten, avlopp & renhållning: 14 089:-

Folksam Försäkring: 14 547:- Sotning: 1 739:-

Total: 135 514 kr/år med 6-8 personer i hushåll

Hushållet förbrukar idag 45 481 kWh/år. (inklusive

laddning av bil)

Driftskostnaden omfattar både huvudbostad och de två

lägenheter som hyrs ut. Kostnaderna omfattar även upp-

värmning av pool och laddning av elbil. Totalt tre hushåll

med 6-8 personer.

Däröver tillkommer fastighetsavgift om 9 525 kr/år.

Ang dina person-/ och kontaktuppgifter/GDPR: Vi sparar endast dina kontaktuppgifter, som namn, telefonnummer och mailadress, för att kunna nå dig i samband med att du visat intresse för någon av våra bostäder, alternativt om du tecknat dig för vårt nyhetsbrev. Dina uppgifter når aldrig tredje part. Om du vill att vi raderar dina uppgifter från vårt register, maila till vasterlen@uppvik.se med begäran att dina uppgifter raderas.

Köpare som anser att bostadens exakta storlek är av avgörande betydelse inför ett fastighetsköp uppmanas att göra en egen uppmätning

Boendekostnadskalkyl

Ansvarig fastighetsmäklare tillhandahåller gärna en skriftlig boendekostnadskalkyl till den slutliga köparen vid förfrågan.

Teamet bakom

Fastighetsmäklare

Elisabeth Wretsell, 070-452 06 46
vasterlen@uppvik.nu

Text: Catja Björklund

Fotografering: Karin Oddner

Formgivning: Sara Klein

Uppmätning & skisser:
Therese Carnemalm



Renoveringar Rängs byväg 223.

Renoveringar utförda av tidigare ägare.

2018 Huvuddel: Kök/matsal, Nytt tak ink Ledspottar i taket, nytt furugolv 2,5 cm tjockt med hårdvax behandling, avkortning av vägg/vedspisvägg. Gipsputs/målning på yttervägg tilläggsisolering, uppfräckning av tegelväggar. Kompositsten i fönsterkarmar samt ”bardisk”. Köksinteriör – IKEA Veddinge grå med infällda passbitar.- SMEG spishäll, SMEG nedfällbar köksfläkt, SMEG pyrolyusugn, SMEG Kombiugn, SMEG Tallriksvärmare, IKEA Kyl och frys, IKEA diskmaskin.- Bänkskiva, kompositsten.

2018 Huvuddel: Vardagsrum. Putsning av yttervägg (massiva väggar utan tilläggsisolering). Nytt furugolv. Nedfällt och gipsat tak med infällda LED takspottar samt LED ljuslinga. Ny furudörr utbytt till äldre. Trappsteg till vardagsrum med äldre balk, infälld ljusslinga bakom trappsteg.

2018 Gavelägenhet: Ommålad. Ny ekparkett i vardagsrum, klädkammare, passagerum.

2018- Övervakningskameror (övervakningsmonitor i garderob ovanvåning). Separat Larm Verisure (3 separata larm med gemensamt brandlarm)

2019 Mittenlägenhet: Nytt kök, VEDDINGE, Samtliga vitvaror IKEA, Ny Torktumlare. Ommålat i samtliga rum exklusive hall.

Huvuddel: Hall – Rivning av vägg samt installation av ny trappa. Renovering av innertak, originaltak framtaget, lergtegel framtaget (behandlat med glasvatten). Gipsat väggar lilla sovrum ovanvåning. Byggnation av plexiglasvägg ovanvåning, nedandel av vägg är härdad/ljudisolerad/ tonad plexiglas.

2019: Omtätning fönster samt ytterdörrar. Nytt svart gunnebostaket, Grindstoplpar samt automatisk grind med möjlighet till fjärrkontroll och Wifi öppning. Fiber installation.

2019- Panna servad (Quantum, byggs i Limhamn till industrilokaler ex storahammars skola)

2019- Luft/luft installation huvuddel.

2019- Trefas installation garage.

2020 Exteriör- Plåtning av vindskenor, samt runt skorsten söder, plåt under ytterdörrar/fönster sydväst. Målning/kittning av fönster söder/sydvästsida, Rabbatavskiljare samt singel intill husvägg södersida. Nytt plankstaket (bygglov finns för staket till tomtgräns). Ny grus parkering. Renovering av husklack södersida. Sättgrus mellan plattsättning. Skorstenar ommålade.

2020 Huvudel: Flytspackling golv, renovering av innerväggar, gammal plastfärg borttagen i hall. Målat med slicatfärg. Sovrum nedanvåning, renovering av vägg tidigare plastfärg, ommålat. Bastu borttagen. Tak i hall gipsat, delvis nya spottar LED. Gästtoalett ommålad. Trappsteg upp till kök.

2020 Jordfelsbrytare installeras i huvuddel (finns nu hela huset). Möjlighet till egen bevattnig, Brun på ”kulle”.

Renoveringar utförda av säljaren. (ca. 1 m.kr i investerat)

2020 - 2024

Bastuhus med relax, träningsrum byggt

Ny Poolliner, ny pump, pooltak

Nytt pooldäck

Jacuzzi installerad

Trädäck integrerat med Bastuhus, pool, jacuzzi

Vind ombygg till kontor, minilägenhet

Kallförråd utbyggt och med nytt tak

Värmepump ny kompressor

Isolerglasfönster installerade på hela huset (förutom 2 vindsfönster)

Gästrum i huvudbyggnad, nytt trägolv

Ny duschkabin installerad i lägenhet 2

Nytt skorstensrör installerad och besiktigad



Faktablad för fastighetsmäklare - Budgivning

Bra för fastighetsmäklare att veta om Budgivning

Mäklarens skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen

En fastighetsmäklare är skyldig att upprätta en förteckning över budgivningen med uppgifter om spekulanter **namn**, **kontaktuppgift** (adress, e-postadress eller telefonnummer) samt **bud** med tidpunkt för när budet lämnades och uppgift om eventuella **villkor** om t.ex. lån eller besiktning. Om bud lämnas genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn.

Mäklaren ska överlämna förteckningen till säljaren och köparen när uppdraget slutförts. Om uppdraget slutförts utan att någon försäljning skett (t.ex. vid uppsägning av uppdragsavtalet) ska mäklaren överlämna förteckningen till uppdragsgivaren.

Mäklarens information om budgivningen

Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till och hur bud bör lämnas. Mäklaren ska också informera om eventuella krav eller önskemål från säljaren för försäljningen.

Mäklarens skyldighet att vidarebefordra bud och meddelanden

En mäklare ska redovisa alla spekulanter som visat intresse för att köpa objektet till uppdragsgivaren. Informationen ska omfatta alla bud och andra meddelanden från spekulanterna. Detta gäller även om buden inte lämnats på det sätt som bestämts.

Mäklarens skyldighet att vidarebefordra bud och meddelanden gäller till dess att ett köpekontrakt är undertecknat av både säljaren och köparen. Det är enbart säljaren som kan bedöma om ett bud är intressant eller inte. Mäklaren får dock ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter.

Krav på tydlighet vid budgivningen

Det är säljaren som bestämmer till vem objektet ska säljas
– en mäklare kan därför inte lova en spekulant att denne ska få köpa.

Det är säljaren som bestämmer när objektet ska säljas
– en mäklare kan därför inte lova en spekulant ytterligare tid för att lägga nya bud.

Det är säljaren som bestämmer till vilket pris objektet ska säljas
– en mäklare får därför inte avbryta pågående marknadsföring utan säljarens samtycke.

Fejkade bud och vilseledande marknadsföring

Mäklaren ska ta tydligt avstånd från att medverka till s.k. fejkade bud. Det förekommer att mäklare får frågor om förfaranden som riskerar att vilseleda spekulanter om budgivningen eller annat som gäller förmedlingen. Mäklaren bör då upplysa om vad som följer av kravet på god fastighetsmäklarsed.

Fastighetsmäklarinspektionens rekommendation

Inför kontraktskrivningen bör mäklaren vara tydlig i sin information om skriftlighetskravet vid köp av fastighet och bostadsrätt. Mäklaren bör framhålla att köpet är bindande först då både köpare och säljare undertecknat köpekontraktet. I samband med att överenskommelse om tid för kontraktskrivning träffas kan det finnas anledning att påminna om mäklarens skyldighet att vidarebefordra alla bud till säljaren.

KÖPARENS OCH SÄLJARENS ANSVAR FÖR FASTIGHETENS SKICK M.M.

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten skall stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att den köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen och att köparen, för att trygga sig, får göra en noggrann undersökning av fastigheten. 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 bort upptäcka och oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i 10 år.

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 svårillgängliga 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 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. Han bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning 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 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. Som angivits ovan skall köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd 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 (se nedan). I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, sk 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. Avgörande för bedömningen om ett faktiskt fel är relevant eller inte, är om felet är möjligt att upptäcka för köparen. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet i så motto, att han kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet, men inte har upplyst köparen härom. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Om ett förtigande av ett fel dessutom innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande, kan säljaren även gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt.

Det är således i säljarens eget intresse, att han upplyser köparen om de fel eller symptom på fel han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

Säljarens utfästelser

Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande fastighetens skick. Detta gäller i huvudsak då säljaren gjort en klar och specificerad utfästelse beträffande fastighetens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

Avtalsfrihet, friskrivning

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, varför parterna kan avtala om annan ansvarsfördelning än vad som angivits ovan. Ett exempel på detta är då säljaren friskriver sig från ansvaret för fastighetens skick, generellt eller beträffande viss funktion.

Säljaransvarsförsäkring

Genom säljaransvarsförsäkring finns möjlighet för säljaren att inom försäkringens ram begränsa sin ekonomiska risk för dolda fel i fastigheten samtidigt som köparen rätt till ersättning för sådana fel, säkerställs via försäkringen. Säljaransvarsförsäkringen erbjuder således en trygghet för både säljare och köpare.

VI SÄLJER HUS VI SJÄLVA SKULLE VILJA BO I. VID HAVET. PÅ LANDET. PÅ ÖSTERLEN & VÄSTERLEN.

Vår filosofi är ganska enkel.

Vi säljer hus vi själva skulle vilja bo i.

Det är ett privilegium. Vi älskar hus. Vi älskar människor. Vi älskar Skåne i både öst och väst. Varje dag strävar vi efter att utvecklas. Varje dag blandar vi passion för hus och människor med kunskap och erfarenhet av husaffärer.

Vi tror på sambanden mellan lust och lönsamhet. Känsla och kunskap. Arbetsglädje och avkastning. Det man tycker är roligt och stimulerande gör man bra. Därför vill vi inte ha fler hus än att vi orkar arbeta engagerat och passionerat med dem alla. Det innebär inte att vi kategoriskt ratar en viss sorts hus. Hus av sten. Hus av korsvirke. Hus av tegel. Hus för liten peng och större. Det lilla renoveringsobjektet i skogsbrynet kan vara lika spännande som den kringbyggda gården på slätten eller längan i fiskeläget.

Och, det ska erkännas – "älskade hus" finner lättast vägen till våra hjärtan.

Det handlar kanske ytterst om livskvalitet. Att uppleva livskvalitet är när vi lyckas vara närvarande i stunden. Att uppfyllas av ögonblicket. En försiktig förhoppning är att vi på något sätt ska kunna hjälpa dig att förhöja din livskvalitet.



Elisabeth Wretsell
VD/ägare/fastighetsmäklare
Foto & inredning
Uppvik VÄSTERLEN
0704-520646
elisabeth@uppvik.nu



Roxanna Wretsell
Assistent
Visningar & styling
Uppvik VÄSTERLEN
0707-471551



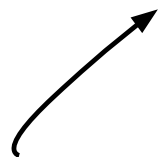
Therese Carnemalm
Illustratör & konstnär
Uppmätning &
handgjorda ritningar
0702-56 36 06
therese@carnemalm.se

Vi vill gärna se och höra hur din husdröm ser ut.

Åtminstone vill vi gärna vara
Dina rådgivare & stöttebarn.
Dina vägvisare & budbärare.
Oavsett om du vill köpa. Eller sälja!

Uppvik & döttrar VÄSTERLEN
Föreningsgatan 43 A & B
211 52 Malmö

Ålavägen 6
239 42 Falsterbo
hus@uppvik.nu



Catja Björklund
Skribent & konstnär
Text, foto & inredning
0735-181828
catja@uppvik.nu



Karin Oddner
Fotograf och inredning
0708-12 26 10
vasterlen@uppvik.nu



Sara Klein
Formgivare
Form
0737-638009
info@saraklein.se



Lotta Nordstedt
VD/ägare/fastighetsmäklare
Uppvik ÖSTERLEN
Form & foto
0708-920724



Mi Ståhl
Fastighetsmäklare
Uppvik ÖSTERLEN
Form, foto & inredning
0733-714714
mi@uppvik.nu

TEAM UPPVIK