



2 BOSTÄDER i 1
FRIA VYER
Trädgårdsdrömmar

Otte Marsvins väg 16
- nära Snårestad



Otte Marsvins väg 16

De två husen mellan de tre slotten

I kuperade omgivningar, mitt på en åker mellan tre slott och bortom Ensligheten, ligger två hus som tillsammans förverkligade en dröm. En dröm om ett liv längre ut på landet, och närmare både naturen och släkten. Efter att ha bott i Höllviken i ett par år och dessförinnan i Malmö, letade det här paret efter ett hus med lantligt läge, men som samtidigt inte låg allt för långt från Ystad, och framför allt inte för långt från en tågstation, så att de kunde pendla till sina jobb. Men i stället för ett hus, fann de som sagt två som delade tomt. En gammal smedja, som är byggd någon gång på 1920-talet och blev ombyggd till bostad 2009/2010, och en banvaktarstuga från 1901. Fast att kalla det vackra röda tegelhuset för en stuga är inte riktigt rättvist. Det påminner mer om en english cottage någonstans på landsbygden i krokarna kring Cotswold. Något som släkt och vänner som kommer på

besök skriva under på. De brukar säga att den närmsta byn påminner dem om Morden i Midsomer, fast utan morden förstås... När det kommer till själva husen, så är det främst banvaktarstugan som har den effekten. Speciellt när blåregnet blommar mot den röda tegelfasaden.

Det större bostadshuset, som är en gammal smedja, är mer lik en skånelänga, med putsade väggar både inne och ute. Här inne möts man av ljus och rymd, i stället för den mysiga ombonade känslan som banvaktarstugan bjuder på. Men de båda husen delar inte bara en fantastisk trädgård, utan även det som nästan alla som kommer på besök blir eld och lågor över, nämligen utsikten och de storslagna vyerna. Frihetskänslorna, som kommer av att inte ha någon granne alldeles intill husen, är påtagliga. Samtidigt känns det aldrig ödsligt



***"Lugnet och stillheten.
Djurlivet och vyn över fälten.
Och så världens bästa grannar!
Det är det som vi kommer sakna
mest när vi säljer!"***

säljarna



här, tack vare att det finns flera gårdar, utspridda i närheten. Och dessutom är det inte långt till byn. Så när man säger att huset ligger "bortom Ensligheten", så är det både en bra beskrivning rent bildligt, och även helt sant enligt kartan. Ensligheten kallas nämligen det området som ligger bara ett stenkast bort. Strax norr om dessa hus. Men själva huvudbyn, som de här husen "tillhör", finns 10 min bort och heter Snårestad. Och där känner man sig definitivt aldrig ensam. Byalaget är minst sagt aktivt och anordnar allt från pubkvällar, trädgårdsvandringar och loppisar, till midsommarfirande i kyrkbacken och äggarullning till påsk. Trevligt är bara förnamnet. Så drömbilden av hur livet här skulle se ut blev verkligen verklighet för det här paret. I femton år har de njutit av lugnet på landet och närheten till naturen. Av att se årstiderna passera utanför deras fönster. Av att kunna cykla till havet. Och promenera till tre olika slott. Men nu väntar nya äventyr, och det innebär att detta lilla paradiset på jorden väntar på någon annan att ta över. Tänk om det blir du?

VÄLKOMMEN

Ystad Snårestad 17:9

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



Kuriosa från säljarna

Helt fantastiska grannar (en stor anledning att vi bott här i 15 år). Vi kände oss verkligen välkomna här direkt när vi flyttade in trots att vi inte har koppling till byn sedan tidigare. Jämfört med när vi bodde i Malmö där man knappt sa hej till varandra i trappan har vi verkligen fått känna på den goda grannsämjan här på landet. Byalaget anordnar pubkvällar, loppisar, midsommarfirande, trädgårdsvandringar och mycket mer. När vi var rätt nyinflyttade fick vi frågan om vår trädgård kunde vara med i byns trädgårdsrunda som ett stopp. Vi trodde inte det skulle bli så många som kom men det blev 50 personer som strosade runt i två timmar och hälsade på oss, njöt av trädgården och berättade sina historier om byn, helt underbart.

För några år sen knackade ett par på som kom från en förening för järnvägsentusiaster. De skulle anordna en tur till de gamla husen som fanns kvar efter järnvägen Charlottenlund-Skivarp och undrade om de en vecka senare kunde få stanna till och kolla på den gamla banvaktstugan. Självklart gick det bra och när sen rundturen kom var det en hel busslast med 40 personer som ville höra allt om banvaktstugan och som kunde dela med sig om sin kunskap om den gamla järnvägen till oss.

Rikt djurliv i området, vi kan ofta på sommarkvällarna sitta i växthuset och titta på rådjur, harar, fasaner och rävar (och enstaka vildsvin) som kommer förbi. Kvällstid på sommaren kan man lyssna på göken, näktergal och klockgrodor som håller till i mossen nedanför huset. I trädgården bor ett par igelkottar som har ett eget hus vid komposten. Ett par glador bor här året om och havsörnar som bor nere vid slottet seglar ofta förbi ovanför oss. I äppelträdet bor ett par blåmesar och ett par starar kommer varje år till holken i hängpilen. Rödhakar, pilfinkar och koltrastar finns lite överallt i trädgården. Vi har även svalor och fladdermöss som frekventa besökare under sommaren.

Höstkvällar i växthuset är magiska. När solen börjar gå ner och skymningen lägger sig är utsikten över fälten helt underbar.

*Boningshuset som en gång var en
smedja...*



Planlösning - Bottenvåning



När man kliver innanför dörren kommer man direkt in i köket från ytterdörren och både under sommar och höst doftar det, alldeles för ofta om du frågar nuvarande ägare, av olika pajer. Men med tanke på att det i trädgården kan skördas rabarber, vinbär, krusbär, persikor, plommon och äpplen, så är ju inte det så konstigt. Under vinterhalvåret är det i stället långkok och brödbak som sprider en härlig doft och stämning i huset. Och det syns i köket att matlagning är ett nästan lika stort intresse som trädgård. Det finns gott om bänkytor och spisen är rejäl. Kikar man ut genom fönstret över köksbänken, ser man en gård i fjärran uppe på en kulle som brukar ha hästar ute på sommarbete. Vill man veta vilket väderstreck det blåser från, kan man bara titta på deras flaggstång.

Kök





I köksfönstret som vetter mot söder ser man i stället hur sommaren utvecklas på innergården. Först blommar magnolian, sen äppelträden. Man ser hur fikonsträdets får sina blad och sen plötsligt en dag drabbas man av de enorma mängderna blommor i de två honungsrosorna. Då vet man att man måste gå ut dit och sticka näsan bland blombladen. Den doften är berusande. Förutom av goda dofter, så möts man även av ljus och rymd inomhus. Det är högt i tak och fönster åt öster, söder och väster, i det här huset. Men även av tonerna från Ella Fitzgerald, Edith Piaf eller favoriten La Mer med Charles Trenet.



"Vi blev kära i läget, naturen och att huset kändes så ljust och rymligt!"

säljarna

Vardagsrum



Det är inne i det stora sällskapsrummet, som ligger vägg i vägg med köket som man lever i det här huset. Här kan man både hänga i soffan framför den öppna spisen och duka upp stora middagar, de delar av året då man inte vill sitta ute. Här inne syns husets karaktär tydligt, med balkar i taket och stallfönster in mot köket, som en gång var stall, bevarat.

Små tidsdokument, utan att det känns konstlat. Om somrarna låter man gärna dubbeldörrarna ut mot uteplatsen stå på vid gavel, speciellt runt frukosttid då man gärna slår sig ner just där utanför husets "living room".

Vintertid när vinterstormarna viner utanför fönstren, är det här rummet förstås också en favoritplats, speciellt framför den sprakande brasan.







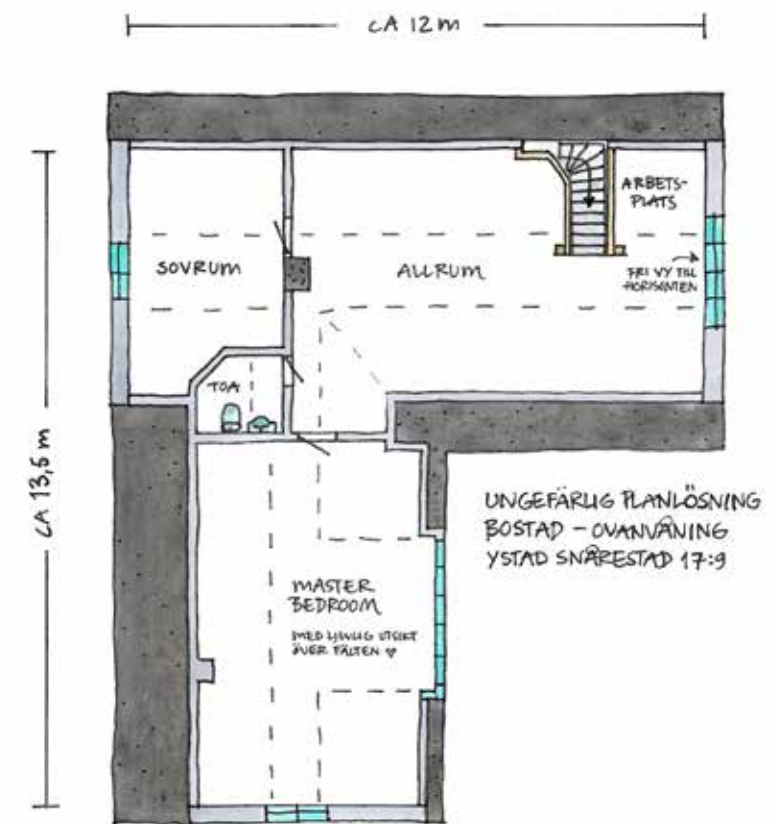
Små resminnen finns att hitta både inne och ute. Nikka bland de tjugiga flaskorna i vitrinskåpet och japansk lönn i trädgården, såväl som Afrikas blå liljor i krukor och afrikanska maskor på väggarna. Det är tydligt att de som bor här reser ofta och gärna, vilket förstås underlättas av att man har ett extra hus att hyra ut!



Badrum



Planlösning - Ovanvåning



Till och med badrummet i det här huset har trevlig utsikt. Man skimtar valnötsträdet ute i den privata trädgården. Men det är inte fri insyn från uteplatsen på utsidan, tack och lov, tack vare muren.



En trappa upp..

Allrum



När man kommer upp för trappan från bottenvåningen landar man i ett ljust vardagsrum, stort nog att rymma en arbetshörna. Ställer man in en kontorsstol på hjul kan man bara rulla bak och njuta av utsikten, när man behöver en paus från datorn...





Utsikten från sovrummet går inte av för hackor. Fönstren i sovrummet vetter mot söder, så här kan man svepa blicken över fälten och låta den vila i fjärran, där man ser havet. Om man har tur kan man ibland få uppleva riktigt vackra åskoväder som drar förbi ute över vågorna.



Det största sovrummet här uppe är lite mer som en suit på ett bättre hotell. Att man dessutom kan ligga i sängen och se ut genom tre stora fönster är ett stort plus. Så mycket himmel, så nära.

Sovrum 2



Gästtoa



Det andra sovrummet en trappa upp, har förvisso bara fönster åt ett håll, men trots det känns det både ljust och rymligt. Och att få plats med en dubbelsäng är inga som helst problem. Så om man har planerat in en väldigt stor fest, med så pass många övernattande gäster att banvaktarens hus inte räcker till, så kan minst två sova här inne.



Översikt - Trädgård



Den välkomnande trädgården

Det syns tydligt i den här trädgården, att växter och trädgårdsdesign har varit en passion under många år. Det stora trädgårdsintresset var till och med en anledning att paret valde att flytta till just det här huset, eller husen. Här fanns det möjlighet att skapa drömträdgården, vilket paret gjorde tillsammans med en trädgårdsarkitekt och en trädgårdsanläggare. Det fanns ett stort fokus på att forma trädgården på ett sätt som skyddar från vindar samtidigt som man tar tillvara på utsikten på bästa sätt. Det var också en tanke från början att de två husen skulle få varsin trädgård, samtidigt som det skulle finnas en röd, eller snarare grön, tråd som löpte genom hela tomten.

Där daggkåpa, alunrot, funkia, lavendel, kantnepeta, aklejor, som är återkommande inslag i trädgården, hjälper till att skapa sammanhållning.

Färgskalan är genomtänkt, precis som alla flöden över hur man rör sig i trädgården. Den 1530 kvm stora trädgården är uppdelad i många olika gröna rum, landningsplatser, gångar och gånghäckar – som alla känns naturliga, som om de alltid har varit där. Och man skapade ett litet ”torg” vid den gamla vattenpumpen, där trädgårdsgångarna möts.

Morgonkaffet tar man helst på uteplatsen vid terrassdörren, mot öster med utsikt mot soluppgången över fälten. Men här finns rum för mer än långa helgfrukostar utomhus på sommaren förstås, både odling och trädgårdsfester hör hemma här. Upphöjda tegelbäddar för kryddväxter är lika självklara som orangeriet. Otaliga midsomrar såväl som kräftskivor har firats här tillsammans med släkt och vänner genom åren. Både inne i orangeriet och utanför det. Just det här lilla huset av glas kom snabbt på plats när paret flyttade in, och här sitter de mer än gärna om sommarkvällarna och tittar på rådjur, harar, fasaner och rävar, som tar en sväng förbi trädgården. Så det är knappast en underdrift att påstå att husen ligger nära naturen, eller att djurlivet i skog och mark i dessa krokar är rikt. Men även höstkvällar lockar orangeriet med magisk utsikt när solen är på väg ner.

Men det finns även en del inneboende på den egna tomten. Som ett par igelkottar som har ett eget hus vid komposten, och i äppelträdet bor ett par blåmesar. Även ett par starar flyttar varje år in fågelholken i hängpilen. Rödhakar, pilfinkar och koltrastar finns det också lite överallt i trädgården. Och ett par



röda glador bor alldeles i närheten året om. Varje vår stannar dessutom ett par tranor till på åkern framför huset och vilar några dagar på sin resa norrut. Som om det inte räckte, är både svalor och fladdermöss frekventa besökare i trädgården under sommaren. Till och med havsörnarna, som vanligtvis håller till nere vid slottet, seglar förbi här rätt ofta. Och det finns även flera som inte syns, men som hörs desto tydligare, speciellt kvällstid på sommaren. Då kan man höra både göken och näktargal, och förstås klockgrodorna som håller till i mossen nedanför huset.

Parets reslust har även lämnat spår i de gröna rummen runt husen. Här finns bland annat afrikanska liljor i krukor, både vita och blå, som paret tagit med sig hem från en resa till Madeira. Och efter en resa till Japan syns små utropstecken av det estetiska japanska, som sirliga tallar och japansk lönn. Även rhododendron för tankarna till Asien. Det finns minst sagt mycket att upptäcka när man går runt i trädgårdens alla olika rum. Något som byborna blev varse när det anordnades ”öppen trädgård” med trädgårdsvandring på Otto Marsvins Väg.





Trädgården var lite som ett blankt blad när det här paret flyttade in. Men det fanns en bra stomme med stora träd, buxbom och gamla fruktträd att utgå från. Och med hjälp av en fantastisk trädgårdsarkitekt och trädgårdsanläggare har de sedan skapat sin drömträdgård



Orangeri



*”Höstkvällar inne i orangeriet
är lite extra magiska. När
solen börjar gå ner och skym-
ningen lägger sig, är utsikten
över fälten helt underbar.”*

säljarna





"Vi tänkte mycket på att trädgården skulle vara välkomnande för alla, både människor och djur. Växter är valda för att de ska locka humlor och bin. Det finns gott om fågelholkar i alla storlekar, under fläderbusken vid komposten har vi satt ett igelkotthus, vid muren på framsidan finns ett annat hus för grodor och paddor, och i kastanjen vid infarten är nyligen en uggleholk uppsatt."

säljarna



Lycka är att ha milsvid utsikt i alla väderstreck, över fälten och åkrar. Och att skymta havet.

Banvaktarens hus



Banvaktarens hus

Det röda tegelhuset, som för tankarna till den engelska landsbygden, byggdes som sagt som banvaktarstuga i början av 1900-talet, i samband med att järnvägen mellan Ystad och Skivarp, som gick under benämningen Ystad-Skifarps Järnväg, i folkmun YSJ, anlades. Just denna banvaktare skulle vaka över sträckan mellan Charlottenlund och Skivarp. Den ursprungliga tanken var att man främst skulle använda den här sträckan för att transportera sockerbetor till sockerbruket i Skivarp. Men även persontåg rullade här efter att invigningen hade hållits med pompa och ståt år 1901. Tyvärr gick inte allt som på räls, och redan 1919 lades all trafik ned, på grund av bristande trafikunderlag, och rälsen plockades bort. Så för banvaktaren som bodde här då blev det ingen guldklocka.

Några år efter det att järnvägen hade lagts ner köptes banvaktstugan av en smed vid namn Henrik Selander. Han och hans fru bosatte sig här 1925, och öppnade sin smedja i det som vi idag kallar boningshuset. Det vill säga, det större huset där säljarna bor. Här skoddes hästar på löpande band, och dessutom kunde man få sin tvätt både tvättad och struken av frun i huset. Kanske var det denna extra inkomst som gjorde att Henrik kunde bygga till övervåningen. Så plötsligt var detta inte längre

någon liten stuga, och nu för tiden kallas det för banvaktarens hus. Sonen i huset tog över som byns smed, och bodde faktiskt kvar i huset ända fram till 2009, när de som nu säljer tog över.

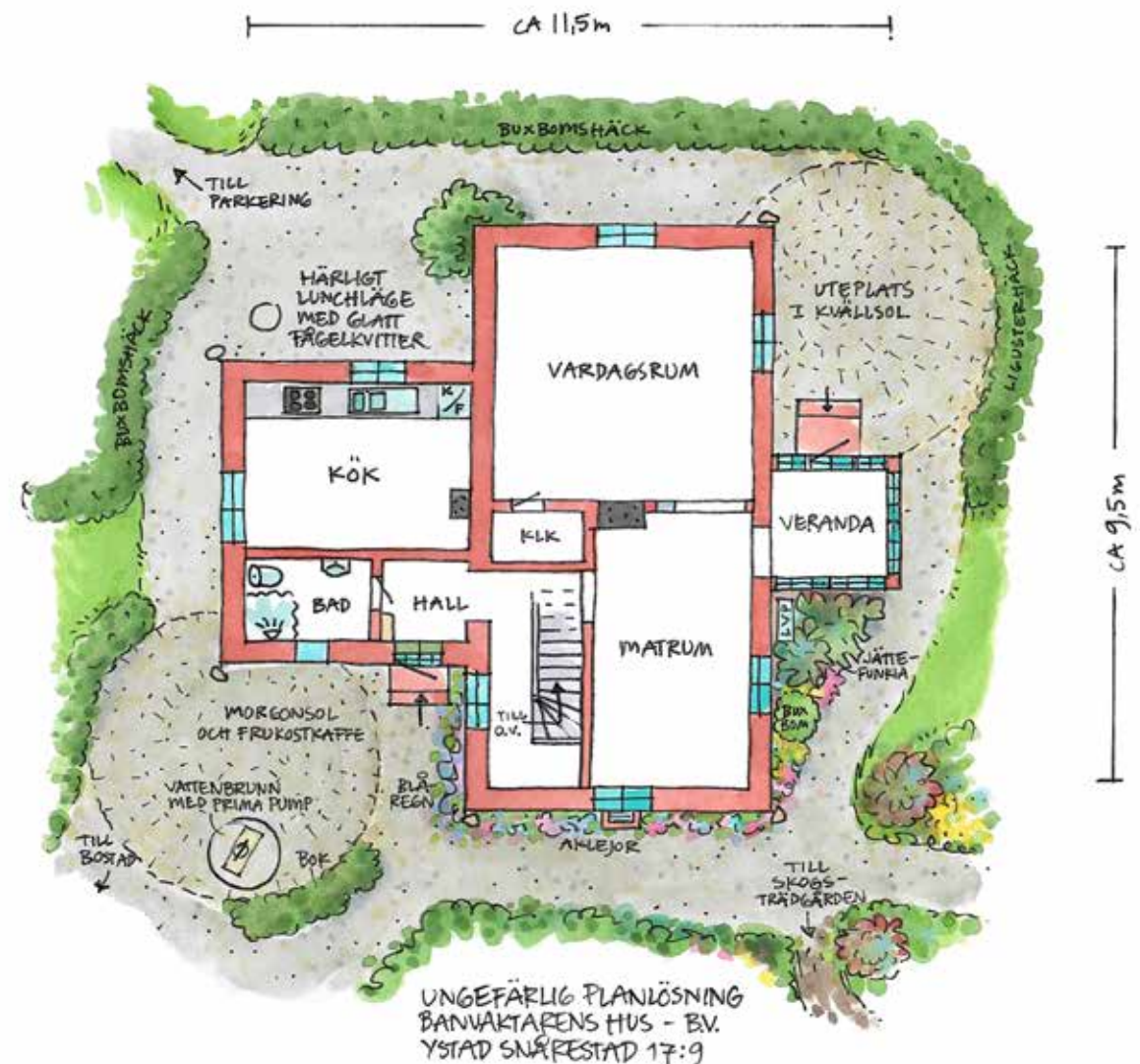
Ett hus för mycket?

När man som det här paret älskar att resa, är det verkligen ingen dålig sak att ha ett extra hus, som man kan hyra ut hela somrarna. Det möjliggör både fler och längre resor. Under de senaste tio åren har paret haft över 50 familjer och par boendes i huset. Så om du, som tar över vårdnaden av de här husen och den här platsen på jorden, inte heller har behov av två hus finns det förstås alla möjligheter i världen att fortsätta hyra ut det röda tegelhuset. Vill man inte det, så passar det förstås lika bra att använda som kontor, ateljé eller varför inte som generationsboende?

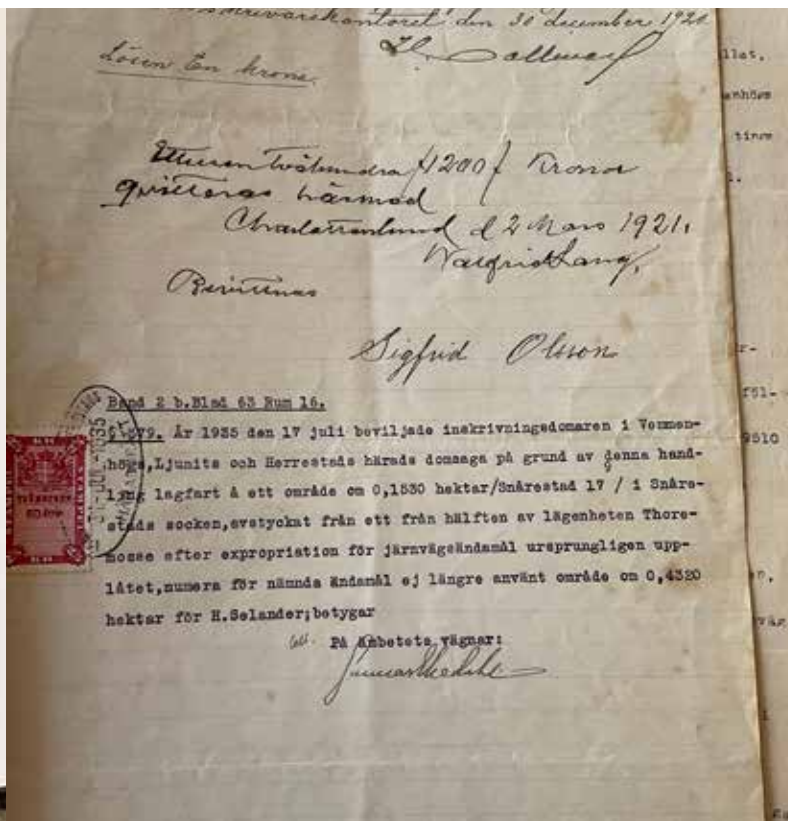
Säljarna har hur som helst haft huset uthyrt via en tysk stugförmedling, främst till gäster från Tyskland, Schweiz och Österrike. Och det som finns att läsa i gästboken efter alla dessa besök talar sitt tydliga språk. Det här är både ett hus och en plats där man trivs.

Källor för historiska fakta: Svenska Järnvägsföreningens Källor för historiska fakta: Svenska Järnvägsföreningens Minneskrift 1876-1926. Svensk Järnvägsstatistik. Riksarkivet. Järnvägsdata 1999. Samt den bok som säljarna själva har skrivit om husen och området

Planlösning - Bottenvåning



Picture from the inauguration of the railway



"Thank you for a beautiful vacation week in this very special, historical and beautiful furnished cottage. We enjoyed relaxing in the garden and to explore the fascinating surroundings."

"After three years we had a second chance to be in this lovely house. The landscape, the quiet, the garden - wonderful. We had a great time."

Kök



Köket i banvaktarens hus är kanske inget som i dagsläget kvalar in i ett hemmahos-reportage, men det är ljust och fräscht, och här finns allt man behöver. En modern spis och gott om förvaring. Ska man bo här själv eller flytta in svärföräldrarna, kanske man vill piffa till det en smula, men det funkar alldeles utmärkt som det är. Och utsikten går det verkligen inte att klaga på...



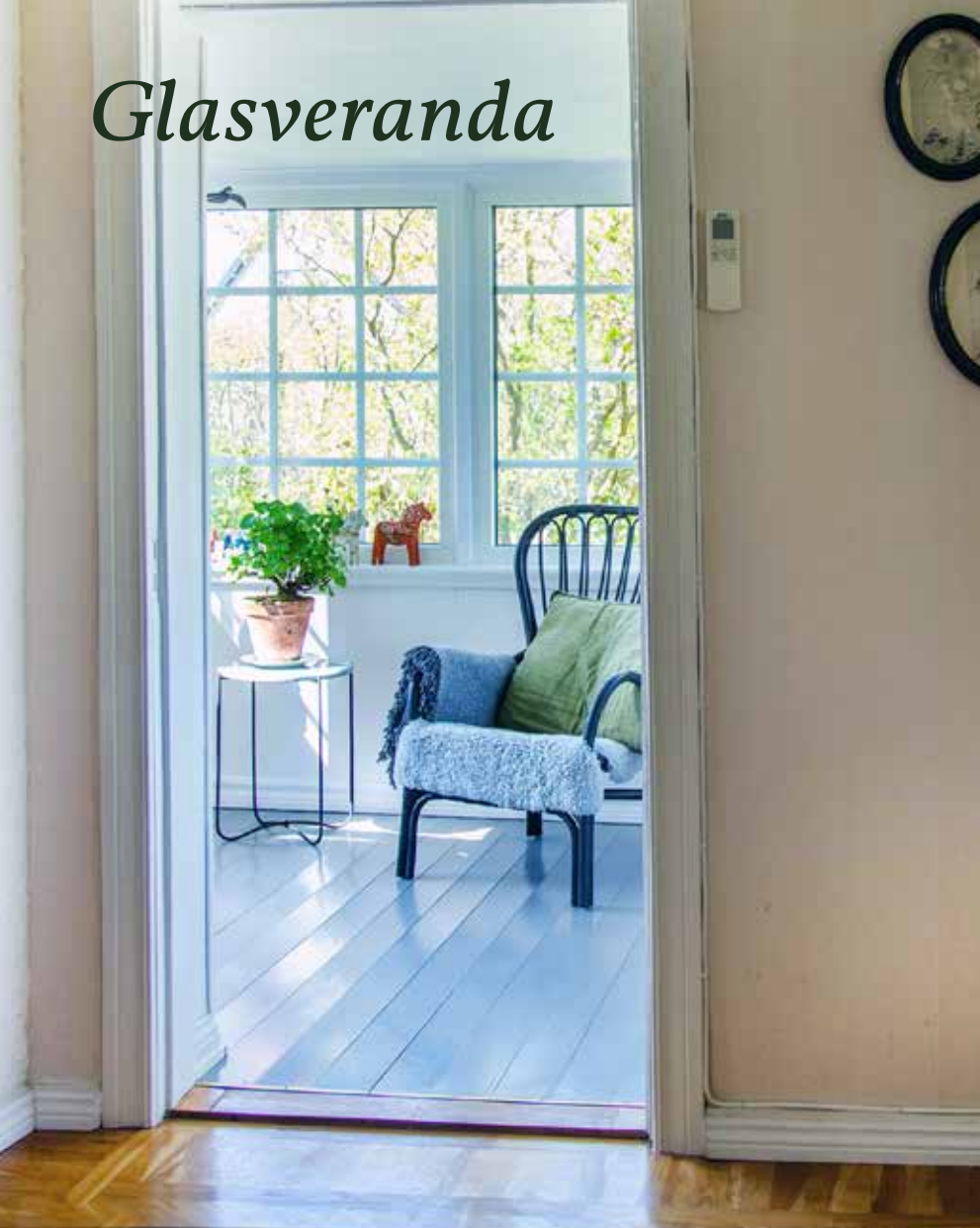
Matrum



Matrummet rymmer ett stort matsalsbord, egentligen mycket större än det som står där idag. Men eftersom detta är "extrahuset" så är det ju inte här man dukar upp, när man har vänner på middag eller släktkalas. Och för hyresgästerna har det funkat alldeles utmärkt med bord för sex.



Glasveranda



I anslutning till matrummet ligger den lilla glasverandan med utgång till en uteplats i kvällssol. Vill man njuta av sin sommarfrukost ute får man bege sig till andra sidan huset, vid entrén. Och slå sig ner i närheten av blåregnet.

Vardagsrum



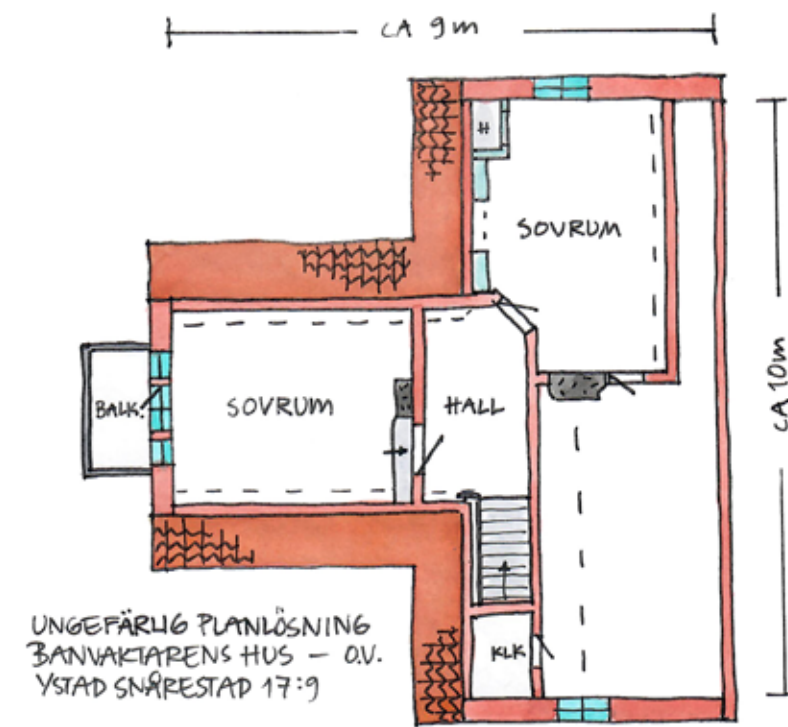
Vardagsrummet är ombonat och mysigt men utan att vara mörkt, här är flödar ljuset in tack vare fönster åt två håll.



Hall



Planlösning - Ovanvåning



Badrum



En trappa upp..



Sovrum 1



En trappa upp, direkt in till vänster, finns ett större sovrum med en balkong i härligt söderläge. Här har många sommar-gäster suttit med både morgonkaffet och sängfösaren. Njutigt är bara förnamnet.



Sovrum 2

Husets andra sovrum känns lite som ett gästrum på ett pensionat eller B&B där tiden stått still. Genuint charmigt och mysigt. Man förstår att gästerna som hyrt in sig i huset har sovit gott här inne.



Råvind

Utomhus



*”Vi har inte bara jättefina
grannar i form av människor.
Vi bor också granne med väldigt
många djur, som rådjur, harar, fa-
saner och mängder av andra fåglar.
På sommarkvällarna kan man
höra göken, näktergal och
klockgrodorna som håller till i
mossen nedanför huset.”*

säljarna



*”När vi köpte det hade vi ingen
aning vad vi skulle göra med den
gamla banvaktarstugan, vi
behövde ju inte två hus... Men
efter ett par år kom tanken på
veckouthyrning under sommaren,
vilket vi nu har haft i tio år.”*

säljarna

I krokarna kring husen

Både skog och hav finns i närheten, och den lantliga känslan till trots är det nära till **Ystad**, som nås på 10 minuter med bil, och till tågstationen i Svarte med bra pendlingsmöjligheter in till **Malmö**, där du kan vara på tre kvart. Dessutom är det enkelt att ta sig med tåg till **Kastrup**, när man vill ut och resa. Är det bara en kortare utflykt över dagen man är ute efter, så finns ju hela **Österlen** bara en bilresa bort. Man kan faktiskt ta pågatåget också för den delen, till Smedstorp så väl som till Simrishamn.

Fina stränder för en dag vid havet hittar man vid **Svarte** strand och **Mossbylund**, dit man lätt cyklar. Just Mossbystrand är känt för sin utmärkta badvattenkvalitet. Hotellet Mossbylund har också en populär restaurang, som säljarna har besökt titt som tätt genom åren.

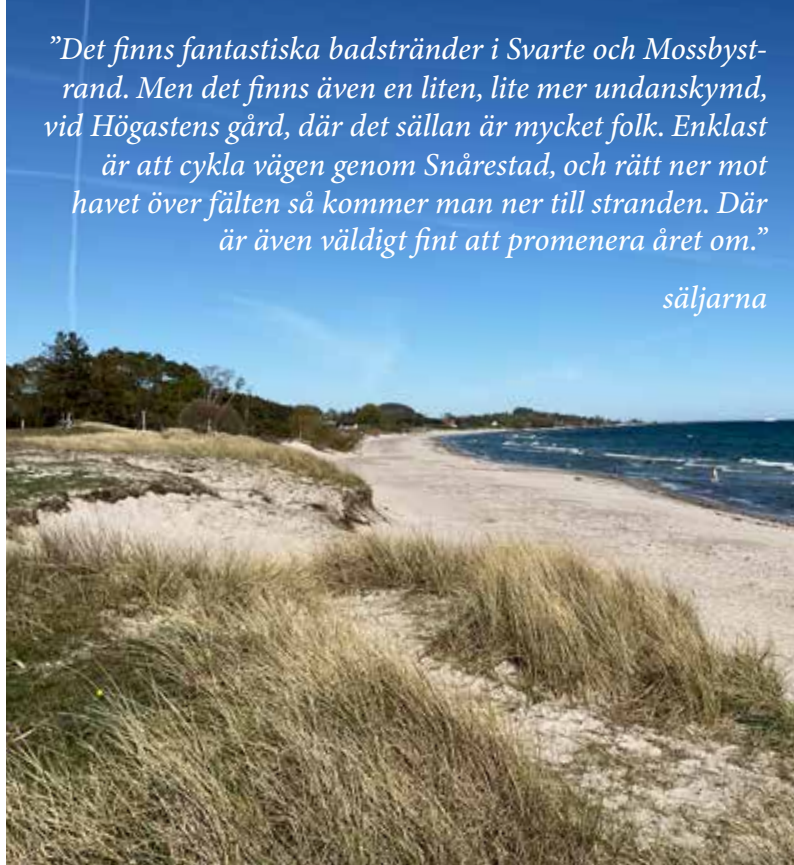
Det finns även andra **restauranger och caféer** i närheten, till exempel den populära restaurangen **”15 min en kvart”** i Sjörup, där man kan njuta av surdegspizza och pasta tillagade med färska råvaror och serverade med utsikt över böljande landskap. Även **Bongska huset** i Abbekås är en favorit, för där kan man,

förutom att äta middag eller fika, även handla med sig bröd och kakor från deras bageri. I Svarte finns dessutom **Svarte bageri**, **Svarte strandcafé** och en **Automatbutik** som är öppen 05–24 där man kan köpa mycket mer än mjölk till kaffet. Sen ska man inte missa att det finns en **blomsterkiosk vid stationen i Svarte**, där man kan plocka upp sin fre-dagsbukett – om man vill låta alla rosor och blommor hemma i trädgården vara i fred och fortsätta förgylla utemiljön. Men det finns mycket mer att upptäcka och uppleva i dessa krokarna.

Marsvinsholms kyrka, som är Skånes största landsortskyrka med 1000 sittplatser, är något alldeles extra och verkligen värd att besökas. Speciellt på jul. Att sitta där, i fullsatt kyrka med hundratals levande ljus och lyssna till O helga natt på trumpet, sätter verkligen fart på julstämningen. När säljarna besökte Marsvinsholms kyrka för första gången kom prästen flygandes i full fart nedför mittgången med mässkjortan fladdrande, kramade om dem och hälsade dem välkomna. Och det är bara så det är här i dessa trakter. Man möts av en öppen famn.

”Det finns fantastiska badstränder i Svarte och Mossbystrand. Men det finns även en liten, lite mer undanskymd, vid Högastens gård, där det sällan är mycket folk. Enklarest är att cykla vägen genom Snårestad, och rätt ner mot havet över fälten så kommer man ner till stranden. Där är även väldigt fint att promenera året om.”

säljarna



De tre slotten

När man bor här, har man gångavstånd till tre slott, **Marsvinsholm**, **Charlottenlund** och **Ruuthsbo**. Alla är privatägda så man kan inte bara traska in, däremot är det ju tjugiga att titta på – även på håll. Marsvinsholm arrangerar julmarknad och under sommaren har de gårdsförsäljning av jordgubbar.

Även Charlottenlunds slott öppnar sin slottspark ibland, som till exempel när Ystad jazzfestival har sin avslutningskonsert där. Något som har blivit en trevlig sommartradition för säljarna.

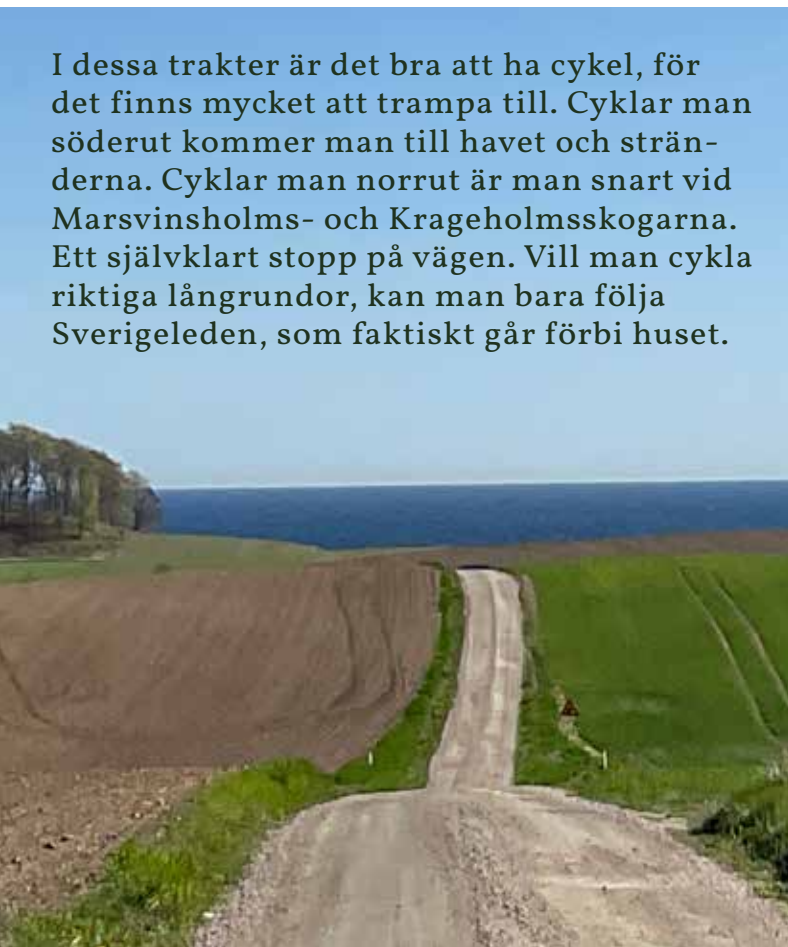
Det tredje slottet Ruuthsbo hette ursprungligen Gundralöv och omnämndes första gången redan 1365. Namnet ändrades 1808 av en greve vid namn Eric Ruuth, men det ursprungliga namnet lever trots detta kvar i form av ett systerbolag till Ruuthsbo, Gundralöv AB, som säljer foder. Ruuthsbo har däremot en miljö- och kulturförening där alla som vill vara med och tillvarata denna unika miljö, med bland annat ett stort antal bronsåldershögar är välkomna!



Rekommenderade långpromenader

Vill man ta en långpromenad från huset, rekommenderar säljarna att man går genom allén och ner till Charlottenslunds slott och havet. Dit tar det cirka 30 minuter att gå. En lite extra fin sträcka, är den så kallade kärleksstigen, som går från slottet ner till havet längs Charlotten-slundsbacken. Där är det som att gå i en sagoskog med stora äldre träd och porlande vatten.

Åt andra håller ligger Marsvinsholmsskogen, där det finns gott om promenadvägar. Dit går säljarna ofta på promenader med hunden. För något år sedan skapades nya våtmarker i området, vilket har lockat till sig ett ännu mer varierat naturliv. Det är också just hit man går för att njuta av vårens alla vitsippor.



I dessa trakter är det bra att ha cykel, för det finns mycket att trampa till. Cyklar man söderut kommer man till havet och stränderna. Cyklar man norrut är man snart vid Marsvinsholms- och Krageholmsskogarna. Ett självklart stopp på vägen. Vill man cykla riktiga långrundor, kan man bara följa Sverigeleden, som faktiskt går förbi huset.



Siffror & kalla fakta

Pris: 5 900.000:- eller bästa bud

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Ystad Snårestad 17:9
Adress: Otte Marsvins väg 16, 271 93 Ystad
Byggnadsår: ?
Tomtareal: 1.500 kvm
Taxeringskod: Småhusenhet bebyggd, typkod 220
Taxeringsvärde: 5 147 000 kr varav byggnad: 1 3.650.000 kr och byggnad 2: 752.000kr
Taxeringsår: 2024
Pantbrev: 1 st om totalt 900-000 kr
Servitut: Inga kända. Infartsväg har ej officiellt servitut. Det finns äldre dokument som ger tillgång till vägen.
Försäkring: Fullvärdesförsäkrad
Storlek: Smedjan: Boyta: 174 kvm. **Banvaktarstugan:** Boyta 86 kvm. Biyta: 15 kvm. Enligt Lantmäteriets fastighetsutdrag. Uppvik har gjort en egen uppmätning av husen, se separat information.
Antal rum: 4 varav 2 sovrum (samma i båda husen)
Uppvärmning: Smedjan: Golvvärme nedervåning luft/vatten pump (men golvvärme el i badrum) Ovanvåning radiatorer vattenburen. **Banvaktstugan:** Luft/luft, värmepump och oljefyllda elradiatorer.
Vatten & avlopp: Kommunalt avlopp påkopplat 2024. Kommunalt vatten och egen brunn till bevattning. (Nya vattenledningar drogs av kommunen hela vägen fram till vattenmätaren under 2021).
Alarm: ja finns i Smedjan.
Uppkoppling: Fiber via Teleservice
Ritningar: Finns inte

KONSTRUKTION & INREDNING

Grund: Smedjan: armerad platta (grusbädd, frigolit, armerad platta med golvvärmeslang)
Banvaktstugan: delvis källare, delvis krypgrund. Del under kök och badrum inte möjlig att inspektera.
Fönster: Smedjan: Trä, 3 glas isolerglas med fast spröjs.
Banvaktstugan: Trä, 2 glas isolerglas med löstagbar spröjs. På verandan och balkong ej öppningsbara med aluminium på utsidan/trä insidan.
Tak: Smedjan: Listad papp
Banvaktstugan: Tegel, tvåkupig. Delar plåt. Delvis inredd vind.
Utvändigt plåtarbete: Hängrännor plåt. Bytta på smedjan i samband med takrenovering 2018.

Ytterdörr: Smedjan: Pardörr med fönster
Banvaktstugan: enkeldörr med fönster
Skorsten: Smedjan: Murad med cortenrör. Öppen spis med insats. Brandskyddskontroll genomfördes 2020. Sotning vart år i november.
El: Säkring 20A, Jordfelsbrytare finns i båda husen. All el utbytt 2009/2010 samt delvis löpande under åren.
Kök: Smedjan: 2023. Köksinredning från Marbodal, kakel från Höganäs. Bänkskiva och golvklinker (kalksten). Ugn (90 bred) från Witt med induktionshäll. Fläkt Fjäråskupan, diskmaskin och kyl/frys Simens.
Banvaktstugan: 2010.Troligen IKEA köksinredning. Kyl/frys, ugn, glashäll, bänkskiva i laminat, kolfilterfläkt.
Badrum: Smedjan bottenvåning: Toalett, tvättställ, dusch. Klinker med golvvärme (el). Kakel och putsade väggar. Material och arbetsbeskrivning för utförande finns. **Smedjan ovanvåning:** Toalett, tvättställ. Putsade väggar, parkettgolv. **Banvaktstugan:** Toalett, tvättställ, dusch. Klinkergolv och helkaklat.
Tvättstuga: 2010 Bosch tvättmaskin och torktumlare
Golv: Smedjan: Klinker i kök, badrum och tvättstuga. Ekparkett i resten av huset
Banvaktstugan: Klinker i badrum, fiskbensparkett i vardagsrum/matrum, trägolv i kök, hall (obehandlat) och ovanvång (målat).

Trappa: Smedjan: Öppen, L-vinklad i trä
Banvaktstugan: delvis sluten, L-vinklad i trä
Innertak: Smedjan: pärlspont förutom i kök där det är råspont. Synliga bjälkar i hela huset.
Banvaktstugan: Blandat med skivor och gips.
Innerörrar: Blandat, de flesta äldre spegeldörrar.
Balkong/uteplats: Balkong i banvaktstugan. Uteplatser x flera med stenbeläggning.
Ventilation/Radon: Självdrag ventilation. Radonmätning inte gjord.

Övriga byggnader:
Orangeri Classicum
Tidigare hönshus/nu vedförråd i anslutning till smedjan
Garage i anslutning till smedjan

DRIFTSKOSTNADER

El inkl. nätavgifter, uppvärmning och hushållsel: 43. 053:-
Vatten & avlopp: 11.446:-
Renhållning: 3.675:-
Försäkring Trygg Hansa inkl. hemförsäkring: 8.704:
Sotning: 703:-

Totalt: 67.581kr/år med 2 personer permanent i hushåll och uthyrning av Banvakarhuset.

Hushållet förbrukar idag 19.694 kWh/år

Däröver tillkommer fastighetsavgift.

Kostnader för fiber är ej inräknade i ovan.

ENERGIDEKLARATION

Skall utföras innan tillträdet.



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.

Objektbeskrivningen grundar sig på av säljaren lämnade uppgifter samt fastighetsmäklarens iakttagelser. Fastighetsmäklaren uppmanar dig som spekulant//köpare att noggrant undersöka fastigheten i enlighet med JB 4:19.

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
Säljarna

Formgivning: Sara Klein

Uppmätning & skisser:
Therese Carnemalm



Renoveringar Otte Marsvins väg 16

2011 – Nytt värmesystem, luft/vattenpump från CTC med vattenburen värme installerad även på ovanvåningen (tidigare elvärme ovanvåning) Ystads rörtjänst

2012 – Indragning bredband/fiber från Teleservice

2012 – Flytt av vattenmätare från mätarbrunn ute på tomten till källare i banvaktstuga Ystads rörtjänst

2012 – Trädgård söder och väster/framsida samt runt stugan, trädgårdsarkitekt Lena Broms och trädgårdsanläggare Fremston AB, Rickard Fremberg. Grindar och ytterbelysning från Qvesarum.

2012 – ommurning av övre del av egna brunnen samt installation av ny gårdspump från Qvesarum för användande till bevattning. Fremstone AB

2013 – Installation luftvärmepump (IVT) i banvaktstugan samt omdragning av viss el i stugan (bland annat nya ledningar till spisen i köket).

2013 - Håltagning och installation av terassdörr öster.

2014 – Trädgård norr/baksidan, trädgårdsarkitekt Lena Broms och trädgårdsanläggare Fremston AB, Rickard Fremberg samt uppförande av växthus från Classicum, golvplattor i växthus från Qvesarum.

2017 – Byte samtliga fönster i smedjan, Mockfjärds träfönster med fast spröjs och isolerglas.

2018 – Omläggning tak på smedjan, borttagning av eternittak och äldre underlag på halva huset (sticketak). Ny isolering på längan ovanför vardagsrum samt tilläggsisolering av kupan i sovrum väster. Nytt tak i listad papp.

2020 – Byte fönster, balkongdörr samt ytterdörr i banvaktstugan. Mockfjärds fönster med isolerglas och löstagbar spröjs.

2022 – Byte ytterdörr i smedjan, Mockfjärds.

2022 - dragit upp avloppsluftning på tak samt nytt innertak på toalett i smedjan. Ystads rörtjänst

2023 – Byte kök i smedjan, nytt golv, vattenledningar och ny el i kök. Köksinredning från Marbodal, kakel från Höganäs. Bänkskiva och golvklinker (Bricmate). Ugn (90 bred) från Witt med induktionshäll. Fläkt Fjäråskupan, diskmaskin och kyl/frys Siemens.

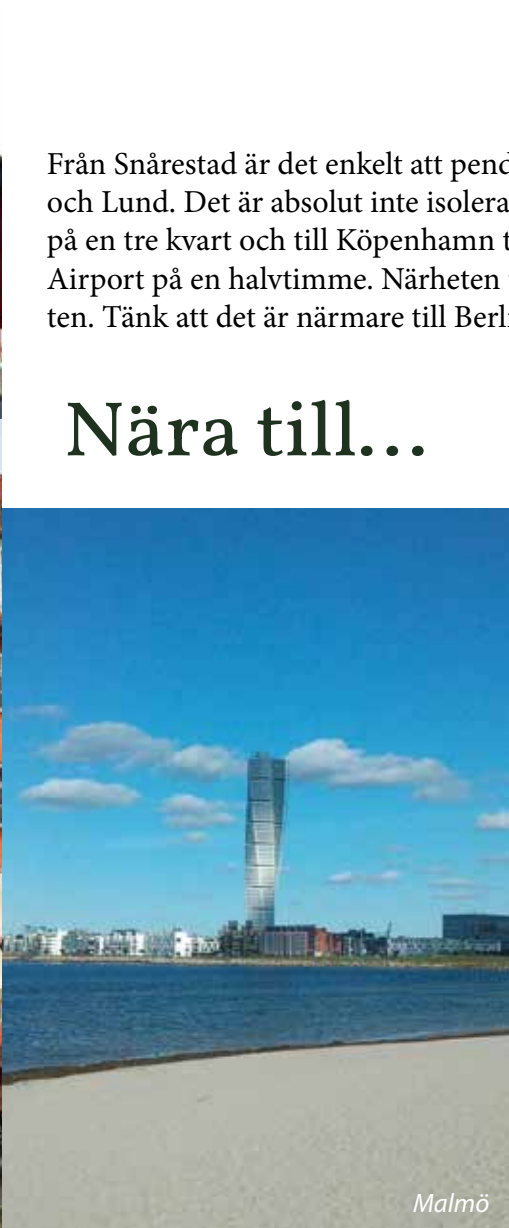
2024 – indragning av/påkoppling till kommunalt avlopp. Borttagning (delvis igenfyllning) av trekammarbrunn och infiltrationsbädd. Åtgärder av dränering dagvatten kring banvaktstugan.



Köpenhamn



Öresundsbron & Kastrup



Malmö



Ystad



Från Snårestad 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 tre kvart och till Köpenhamn tar man sig på en timme. Till Malmö Airport på en halvtimme. Närheten till kontinenten är också ett plus i kan-ten. Tänk att det är närmare till Berlin än till Stockholm..

Nära till...

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 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 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 undersökningplikt 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.

Uppvik & döttrar



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



Roxanna Wretsell
Assistent
Visningar & styling
Uppvik VÄSTERLEN
0707-471551



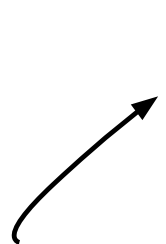
Therese Carnemalm
Illustratör & konstnär
Uppmätning &
handgjorda ritningar
0702-56 36 06
therese@carnemalm.se

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

Åtminstone vill vi gärna vara
Dina rådgivare & stigfinnare.
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