

Smedjegården

En drömgård med rymd och milsvidd utsikt

Förverkliga
dina drömmar:

- Ataljé
- Verkstad
- Stall
- Smedja
- AirBNB

**SYDKUSTEN,
SÖDERSLÄTT,
VÄSTERLEN**

– en magisk plats att bo på

Havsgård
eller hästgård?

Välkommen till ett hus med goda utsikter!



Smedjegården

Liten drömgård med stor havsutsikt

Om man ska sammanfatta den här lilla trelängade gården i tre ord så måste det vara drömgård med havsutsikt. Inte nog med att läget är drömmigt med cykelavstånd till strand, glassbar, flera restauranger varav en med vida känd drinkmeny – du kan med andra ord bo "på landet" men ändå klä upp dig och gå ut och dricka drinkar eller avnjuta en flerrätters-meny – här finns också stora möjligheter att förverkliga drömmen om att bo och jobba på samma plats genom att öppna en butik, keramikverkstad, ett café eller Airbnb i den gamla smedjan. För den som vill kultivera sina odlingsdrömmar finns här både mark och en rejäl köksträdgård där kronärtskockorna sprutar ur jorden till den milda grad att äga-rinna har "tvingats" ställa ut en korg vid vägen och sälja skockorna till goda grannar och andra som passerar på en hundpromenad eller joggingtur, eftersom man inte har klarat att äta alla själva. Gården är dessutom inramad av vacker grönska och utemiljön bjuder även på ett välplanerat "utomhus-varagsrum" där du har sällskap av solen nästan hela dagen.

På somrarna står dörrarna ut till det stora trädäcket öppna dygnet runt så att både sommarluften och familjemedlemmar kan flöda fritt. Hemmets redan väl tilltagna ytor utökas med en stor lounge,

slummerplats, matplats och en minst sagt instagramvänlig men även plaskvänlig pool, om du frågar det yngre gardet i familjen.

Sen är det ju det här med havsutsikten. På den här gården möts du av havsutsikten redan när du tagit ett par steg in i hallen. Men den håller dig faktiskt sällskap i större delar av huset, vid diskbänken i köket såväl som i det ovanligt stora vardagsrummet med öppen spis och "muséegolv" där barnen kan leta fossiler. Från TV-rummet på övervåningen har du en panoramavy över havet, men havsutsikten från poolen går inte heller av för hackor. Det är inte någon infinitypool per definition, men när du tar ett dopp här kan du hänga på poolkanten och se ut över det öppna, oändliga havet... Så visst låter det som en dröm?



Strax väster om Östra Torps kyrkby i ett öppet jordbrukslandskap med fri utsikt över havets vågor och med promenad-avstånd till Smygehuks hamn ligger Smedjegården. Var den har fått sitt namn ifrån är kanske inte så svårt att gissa... Den har, precis som det låter, varit en smedja. Mendet var ett bra tag sedan någon smed huserade här, en si så där 160 år sedan. Huset som byggdes runt 1860 i putsad stenhär renoverats ett par gånger genom åren. Idag är det en modern gård med bevarad charm men med alla bekvämligheter man kan önska. En gård med ett fantastiskt läge som erbjuder många möjligheter att skapa ett skönare liv.

Och vad det gäller den gamla smedjan så har ägarinnan mest använt den till att hyra ut plats för vintervila för båtar och jetskis. Med tanke på att gården inte ligger långt från härliga stränder så finns här gott om "grannar" som behöver av tak över huvudet för sina flytande sommar-nöjen under den mindre badvänliga säsongen. (För oss som inte vinter-badar det vill säga.)



*Havsgård eller hästgård?
Oavsett hur du väljer att leva ditt liv
på den här trelängade gården så får du
en ostörd panoramautsikt över havet.*



Bo och jobba på samma ställe?



Längtar du efter ett nytt kapitel i livet och vill kunna att bo och jobba på samma ställe så kan denna gård vara perfekt för dig. Här finns stor potential i både stall och smedja. Läget, ett stenkast från havet och längs en vacker väg som faktiskt utsetts till en av Sveriges vackraste, är utmärkt för många olika sorters verksamheter och de två längorna på varsin sida om bostadshuset skulle mycket väl kunna förvandlas till café, blomsterbutik, inredningsbutik eller varför inte en gårdsbutik med tanke på de goda odlingsmöjligheterna som finns på gården?

När det gäller just den gamla smedjan skulle den även fungera utmärkt som keramikverkstad – skorsten, bälg och ässja finns kvar så det är bara att rulla in ugnen och beställa hem leran. Eller varför inte använda den gamla smedjan som snickeri eller bara som ett bättre garage? Det är inga problem att köra in en bil eller två, en av de tidigare ägarna av gården har till och med drivit en bilverkstad här.

Själva smedjan kommer dessutom med dubbla möjligheter då ovanvåning bjuder på en smått magisk utsikt, så här uppe borde man inreda ett rum, om inte för att hyra ut, så för de egna gästerna eller varför inte för att skapa ett yoga- eller meditationsrum?

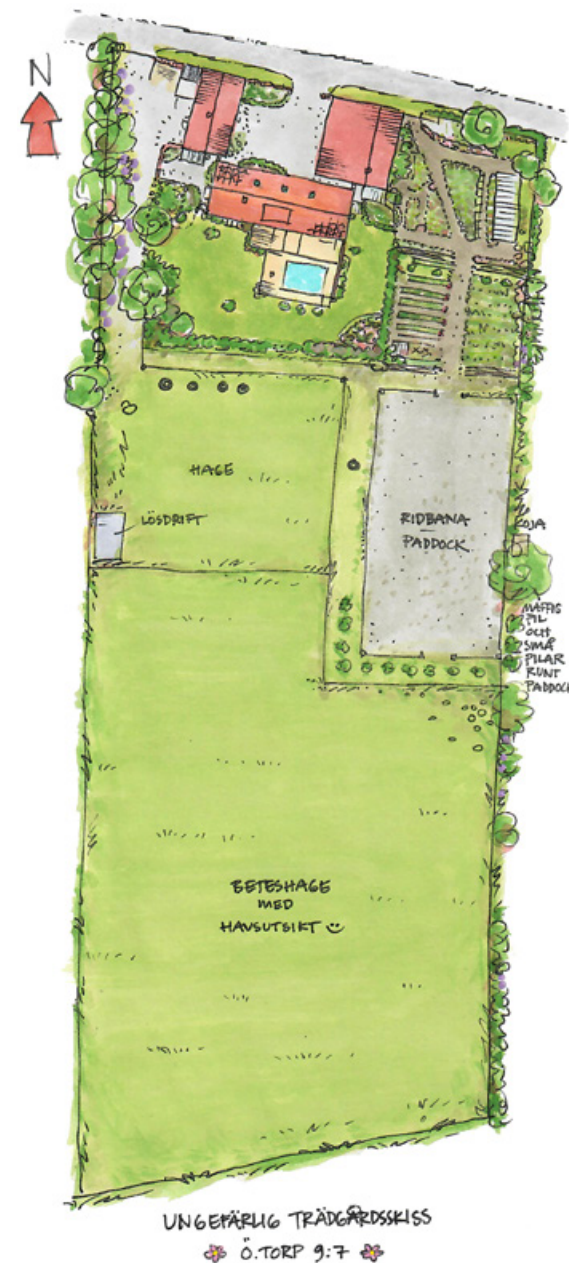
Även stallet skulle man såklart kunna förvandla till gästrum eller varför inte en lantlig lägenhet att hyra ut som Airbnb till sommarens alla turister och badgäster som lockas till krokarna. Gäster finns det garanterat. Det är till och med så att familjen har hyrt ut hela huset ett par veckor på sommaren. Och de som hyrt en sommar kommer mer än gärna tillbaka igen och igen... år efter år. Så det är ingen underdrift att den här gården är älskad av många. Även av många fler än de som bor här och deras vänner och bekanta.



*Njut av en uppvuxen trädgård
som ramar in gården*



För just den här familjen har Smedjegården agerat hästgård. Vilket man kanske kan gissa när man ser två ponnyer i hagen eller när tittar in i det fina stallet. Men behöver knappast vara hästmänniskor för att älska den här gården. Och om man inte har hästar i familjen kan man antingen arrendera ut hästtagarna till närmaste bonde, anlägga en liten park eller varför inte utöka odlingarna?





Stor gemenskap - för den som vill

Trots lugnet på Tånevägen är det aldrig ensamt här. Folk promenerar förbi gården både med och utan hundar, andra cyklar och några rider. Tack vare att de flesta väljer att följa kustvägen är den lilla vägen som ringlar sig förbi gården inte tungt trafikerad. Det kan gå timmar utan att en enda bil rullar förbi. Både hund och katter springer löst och trafikanter visar hänsyn. Det vilar en trygghet över området. Dörrar och garage står öppna, nycklar ligger i rabatter och under krukor, cyklar står olåsta och bilar har nycklar i tändningslåset... Det är ett trivsamt lugnt liv på Tånevägen.

När man bor här så känner man sig som en del av byn, trots att huset ligger lite utanför. Avskilt absolut, men aldrig ensligt.

Vissa sommarkvällar kan man dessutom känna närvaro med byn och glada människor utan att "behöva" ta sig någonstans. När vinden ligger rätt kan man höra allsången nere från hamnen när man sitter ute på uteplatsen. Det är bara att hålla upp något kallt att dricka, luta sig tillbaka och njuta av hamnlivet på hemmaplan.

I krokarna finns förutom en bra mataffär med stort ekologiskt utbud även massor av småbutiker, loppisar och nere i hamnen finns glasskiosk, rökeri och fik. Har man barn kan det vara skönt att veta att det finns en välfungerande och topprankad skola i närheten av gården, som barnen själva kan gå eller cykla till. Skolan har en minst sagt pittoresk placering och här jobbar duktiga lärare som trivs och stannar kvar år efter år.



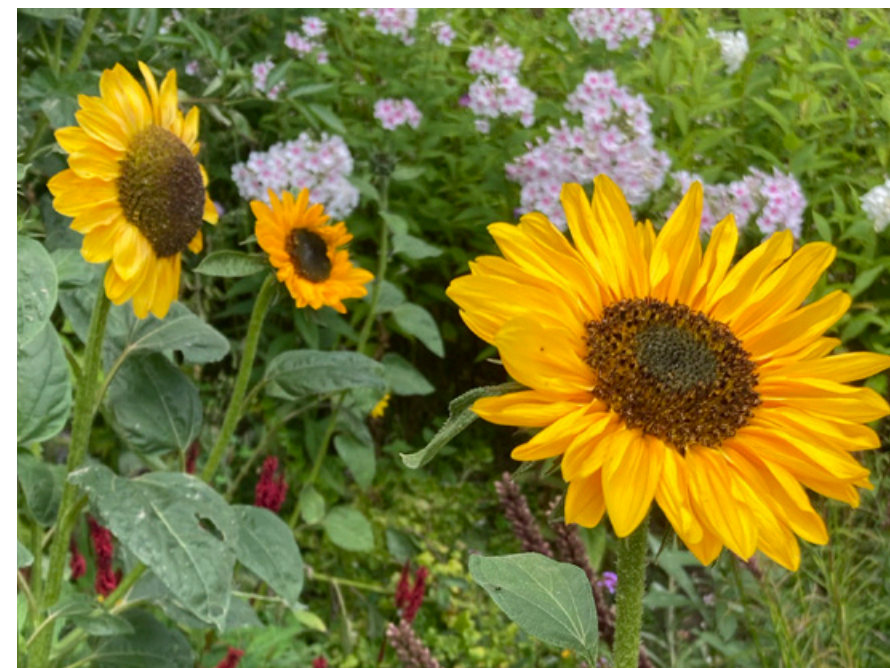
På sommaren kommer blommarna och grönskan

Trädgården i sommarskrud

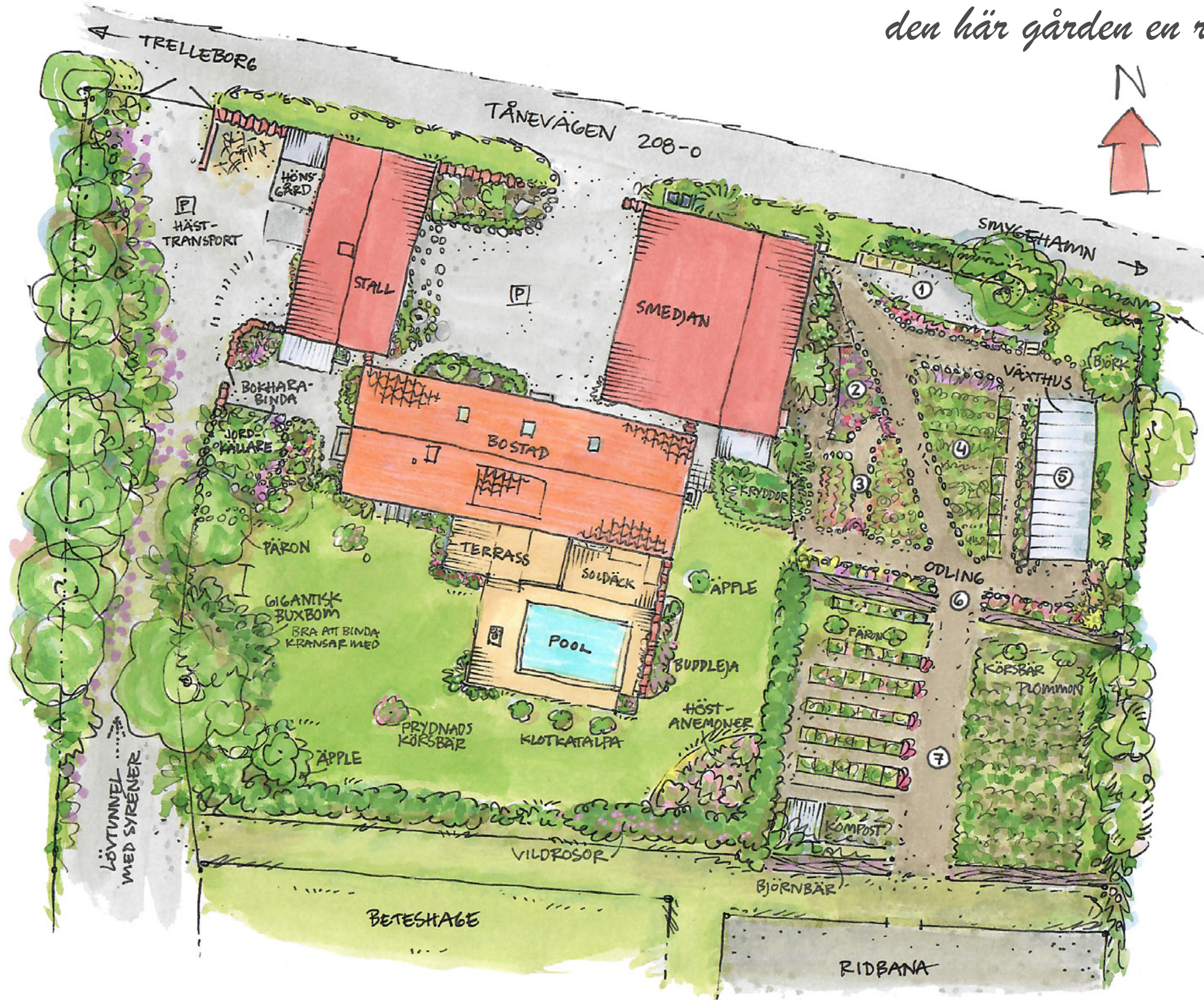


Trädgårdens juveler

- Pioner
- Dagghåpor
- Rosor av alla de sorter
- Lavendel
- Salvia
- Buxbom
- Syrén
- Kärleksört
- Klematis
- Fjärilsbuske
- Prydnadskörbär
- Solhatt
- Bergsklint
- Rhododendron
- Diverse nävor
- Borstnejlika
- Ringblomma
- Fingerborgsblomma
- Malva
- Lammöra
- Blåregn
- Vårlökar
- ...och många fler



Vill man odla sina drömmar så är
den här gården en riktig morot



① UNDER VALNÖTTRÄDET TRÄDGÅRDENS LUMMIG VILOPLATS... MED HAVSLIGG I HAMMOCK ELLI FIKA. KANTAT MED SOVBLOMMOR OCH BÄDD I JORDÄRTSKOLKOR

② PERFECT PLATS FÖR SOMMARFRÖJP MED INSEKTSMUMS I REGNBÄR FÄRGER. SKÖRDA ÄVEN KRUSBÄR.

③ BÄRODLING MED HALLON, SMULTRON OCH JORDGUBBAR INRAMADE AV KLEMATIS

④ VÄXELBRUK OCH ODL FÖR GRÖNSAKER. STÄPPSALVIA I NORR

⑤ VÄXTHUS/DRIVHUS FÖR SÖLDYRKANDE GRÖNSAKER OCH VINDRUVOR. SKÖRDA ALLA SORTERS I VÄSTERKANT SAMT PÅ ÖSTERSIDAN.

⑥ BLÖMSTERRABATTER ROSARÖSOR, VÄRLÖKA KÄRLEKSÖRT, STÄPPSALVIA HONVINGSROS OCH BL BERGKLEMATIS

⑦ NÄRINGSRIK ODLINGS OBEGRÄNSADE MÖJLIGHETER I LÄTOR OCH FÄLAND



Leu som en bonde

För människansbönder som vill ha mark stor nog att kunna odla och leva drömmen om livet på landet fullt ut så passar gården extra bra. Här finns 11 400 kvm mark som till största del består av odlings- och hagmark. Men det är heller inga problem om man bara vill ha ett härligt hus med underbar utsikt från en lättskött trädgård, för då kan man lätt arrendera ut marken till grannbonden, som tidigare ägare gjort. Odlingen på östsidan om huset rekommenderar vi starkt att man behåller oavsett. Den är nämligen helt nyanlagd med jord skapad av ensilage och gödsel och noga bearbetad av grisar. Välplanerad och genomtänkt. Här har inga tunga fordon kört, mikrolivet har istället fått jobba ostört och resultatet är en bearbetad, näringsrik och fyllig jord.

I odlingsbäddarna trivs grönsaker, kryddor och bär – det enda man behöver tänka på är att flytta grödorna för växelvis odlande så jorden inte utarmas. I odlings-tunneln, som sommartid nästan göms av all växtlighet som omger den, frodas tomater, gurkor, persika, vindruvor, chili och paprika och odlingslådorna här inne gör det enkelt att sköta om den ätbara grönskan.

Här på östsidan finns även en svalare uteplats i skuggan under det enorma valnötsträdet som försett familjen med kopiösa mängder lyxiga nötter, redo att ätas lagom till jul. Denna skugga behövs då den stora uteplatsen längs långsidan av huset fullkomligt badar i södersol. Även om det finns en härlig pool att svalka sig i och en skön markis att rulla ut så längtar man ibland efter den naturliga skuggan som bara stora träd kan ge. Och då är det uteplatsen under valnötsträdet som gäller. Här kan man sitta och se ut över sina odlingar med havet som fond. Helt klart njutbart, enligt ägarinnan.



Godsaker på gården

- Valnötsträd
- Röda vinbär
- Svarta Vinbär
- Vita/rosa vinbär
- Krusbär
- Blåbärstry
- Kryddträdgård
- Blåbär
- Smultron
- Hallon
- Jordgubbar
- Jordärtskocka
- Rabarber
- Päronträd
- Äppleträd
- Plommonträd
- Körsbärsträd

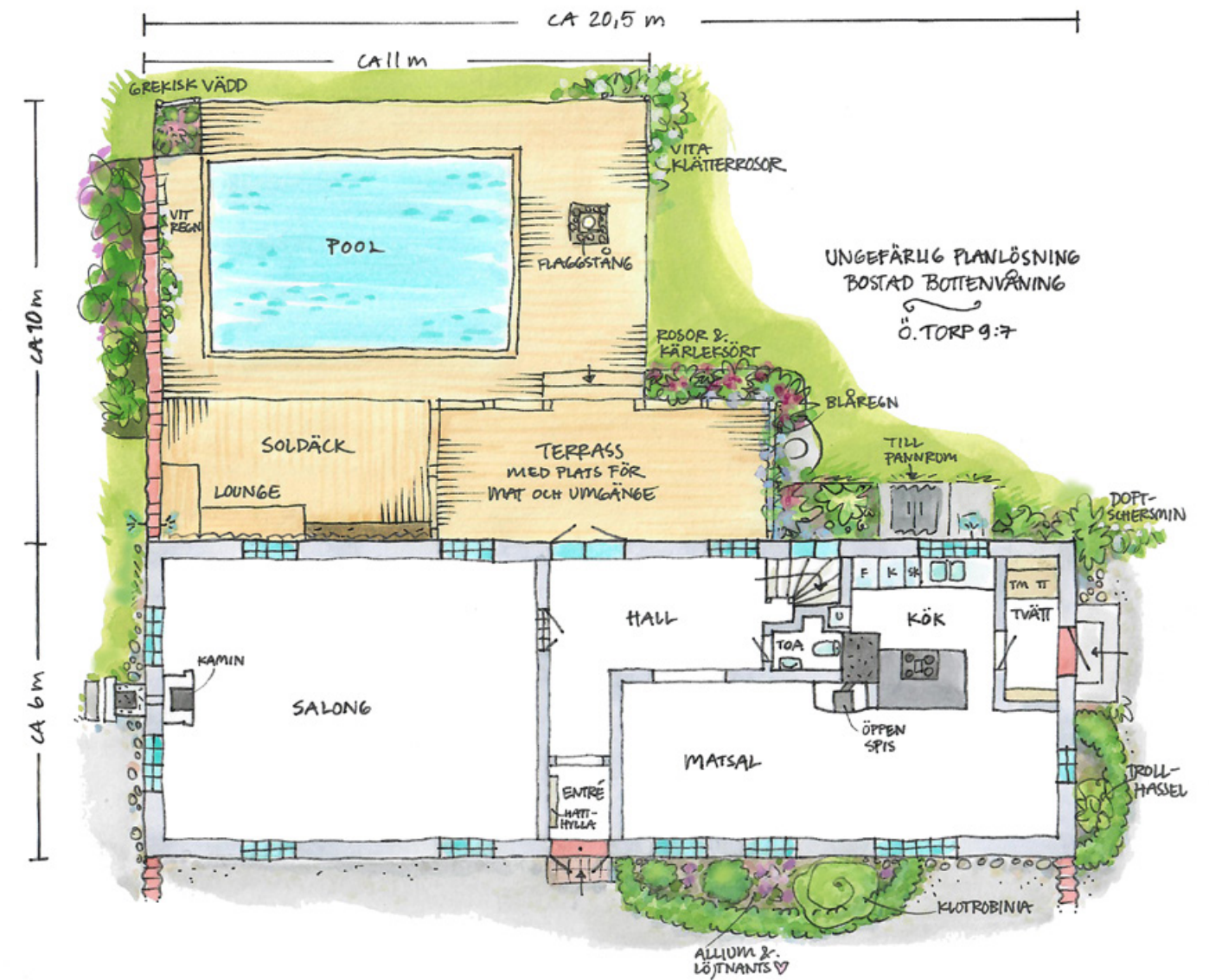


Den svalkande poolen



Välkommen till ett hus
med goda utsikter!

Planlösning - bottenvåningen



Man behöver bara ta några steg in i hallen för att se den. Den magiska havsutsikten som sätter guldkant även på inomhuslivet i det här huset. Siktlinjen som går från ytterdörren rätt ut genom glasdörrarna och ut till uteplatsen med havet som bakgrund drar en in i huset. Man blir mer än sugen på att kliva in i detta harmoniska och rofyllda hem. Med panoramautsikt över havet från de flesta fönster finns det alltid möjlighet att vila ögonen och landa i nuet. Det är bara att sätta sig, blicka ut och andas in lugnet. Man har nästan löjligt vackra vyerna i alla väderstreck.





Kök och matplats

Det här är ett matglatt kök, som inbjuder till att laga och framförallt till att duka fram mat i mängder. Det är med andra ord ett kök som både underlättar och lockar till att bjuda hem vänner på middagar. Gärna många. Matplatsen är nämligen stor nog att rymma halva släkten. Med tanke på hur trevliga grannarna är kanske man ska passa på att bjuda in dem samtidigt. Ställer man in ytterligare ett bord får säkert 30-40 personer plats att äta tillsammans.



Det finns en vacker kamin som gör det svårt att lämna rummet om vintrarna när brasan sprakar hemtrevligt bakom glasluckorna.



Den stora köksön med spis och serveringsytor, rymmer utan problemen större buffé. Som alla köksöar är det runt den man gillar att samlas, men den är lite extra uppskattad vid födelsedagar och jular då familjen har fyller hela köksön antingen med tårter eller julens alla smaker, beroende på vad som firas.



Vackra vyer genom köksfönstret, att diska blir en övning i mindfulness i det här huset.





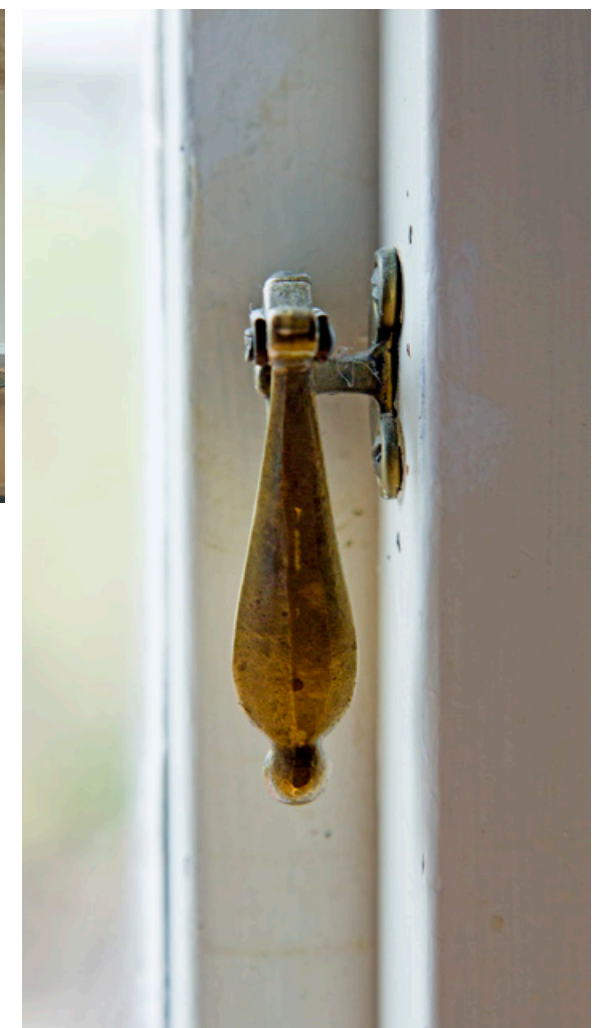
Välvdade öppningar för alla
fönster skapar en mjuk
inramning som bidrar till
husets harmoniska känsla



Vardagsrummet

I den stora salen, även kallad vardagsrum sprakar det lika mycket som i köket. Men med sina nästintill 70 kvm så kvalar rummet nog allt in som sal. Att få plats med dubbla soffor, ett stort matsalsbord och ett piano eller en flygel är knappast några problem här inne.

De rejäla vita bjälkarna i taket, som finns genomgående på botten-våningen, är en fin kontrast till det blankpolerade kalkstensgolven. Ett golv som ägarinnan själv kallar det muséegolv den tanke på fossilerna som syns här och där. Men även om kaminen är stor och golvet både spännande och vackert så är det utsikten som tar all uppmärksamhet även här inne. Det är svårt att slita sig från den.



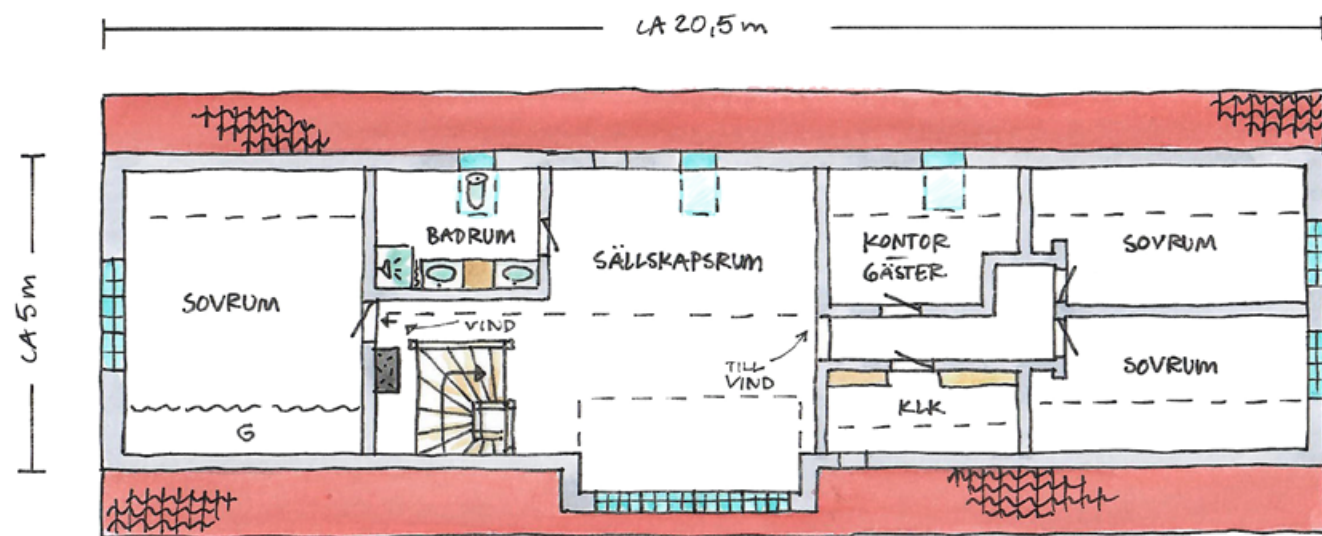
En gedigen trappa



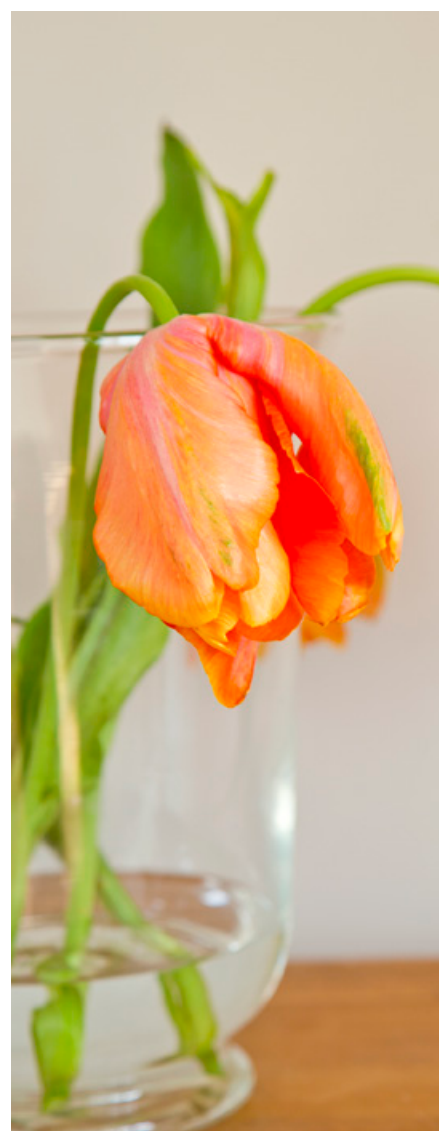
Den här gården är älskad av både
ägare och besökare. Familjen har
hyrt ut huset ett par veckor på
somrarna och de som hyrt har alltid
velat komma tillbaka... År efter år.



Planlösning - ovanvåningen



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING - BOSTAD OVANVÅNING ~ Ö.TORP 9:7



Ovanvåning med utsikt

En gedigen trappa upp finns husets tre sovrum men även ett stort badrum och ett arbetsrum, eller gästrum om man har större behov av det. Det finns också en klädkammare, vilket de flesta familjer har behov. Sovrummen ligger på varsin sida om vardagsrummet, som kanske bjuder på husets bästa utsikt. I det stora dimblå sovrummet har man utsikt över solnedgången och den vackra allén utanför, omskriven och känd som en av Sveriges vackraste vägar.

I de båda mindre sovrummen i andra änden får man istället vakna till soluppgången. Men oavsett i vilken rum man sover så stannar man gärna till i vardagsrummet, tittar ut över havet och hästarna som börjar vakna i hagarna nedanför innan man går ner för trappan till köket och börjar dagen.

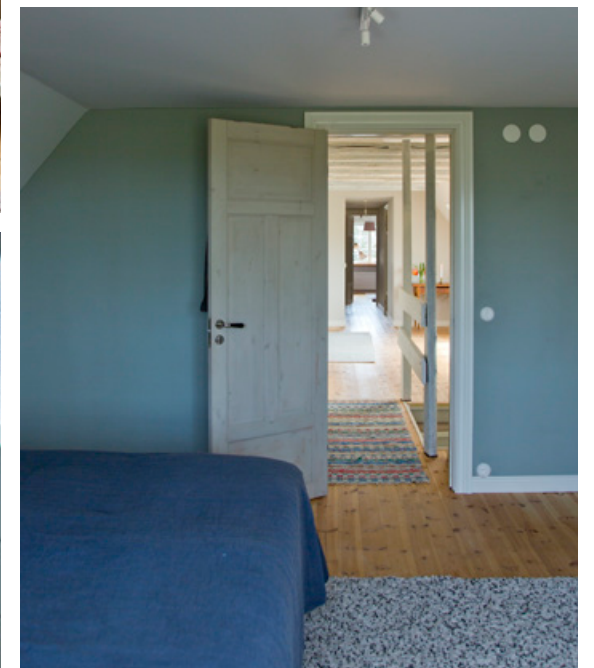


Sovrum och badrum



”När man sitter på ovanvåningen och ser havet och slätten samtidigt då känner man sig som en del av naturen även när man är inomhus.”

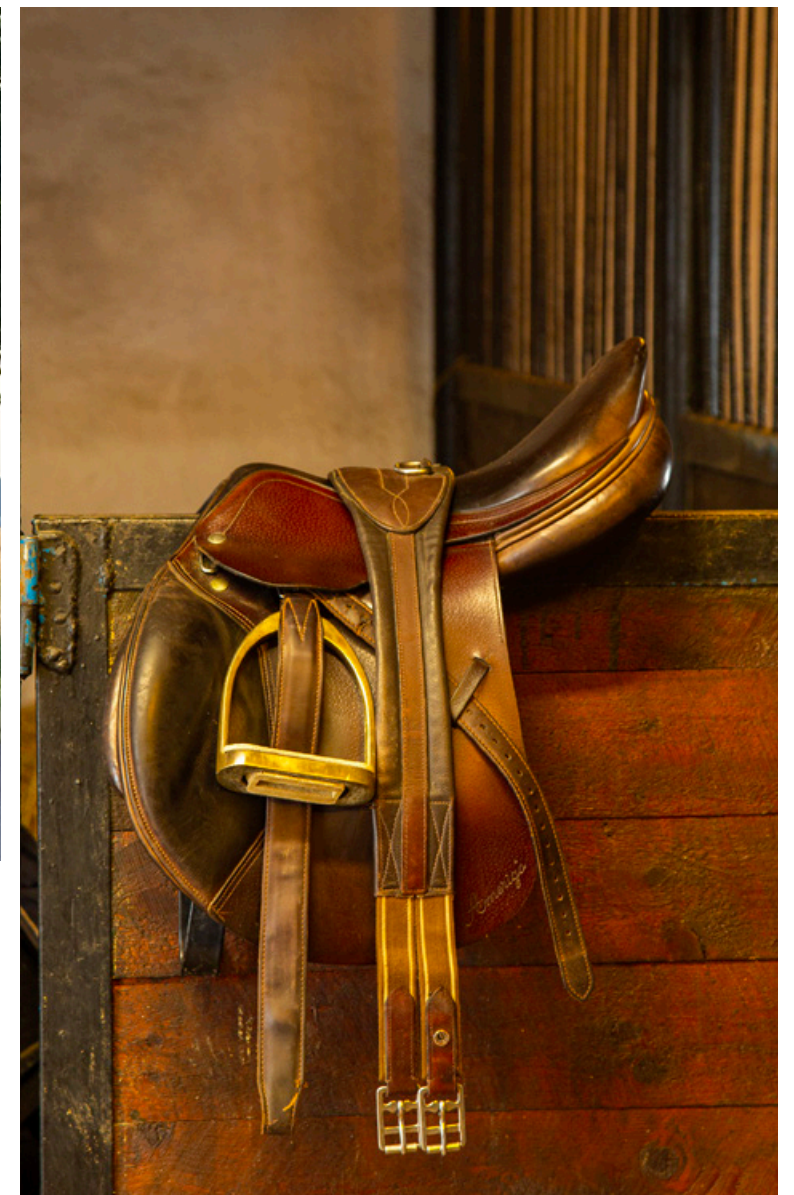
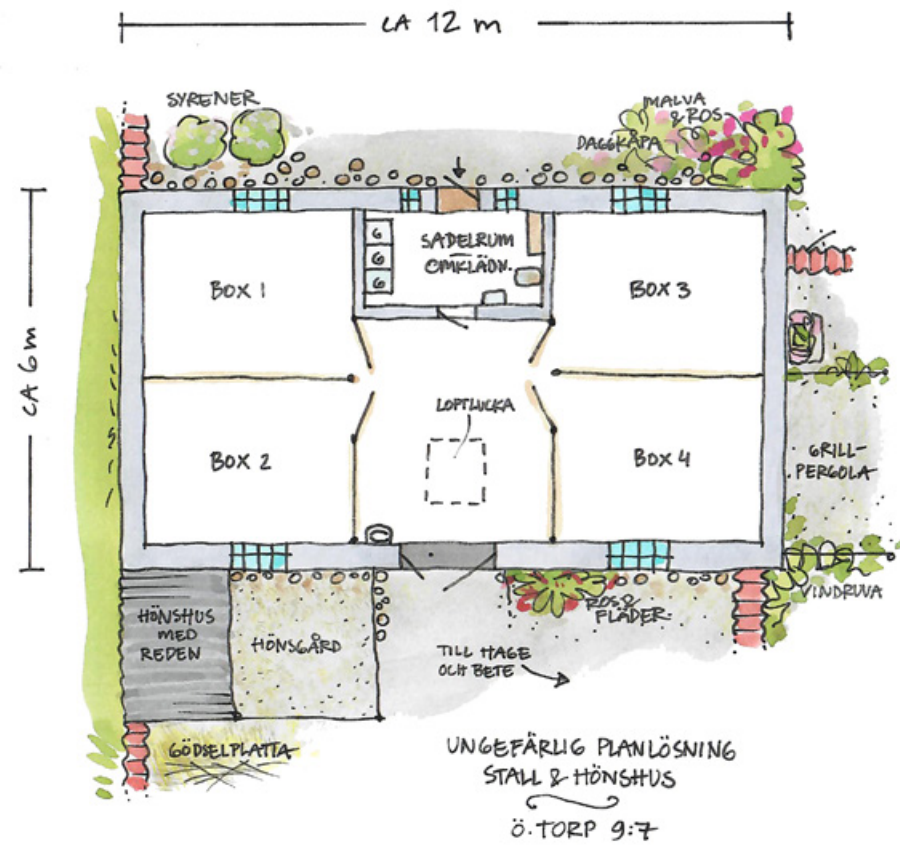
Säljaren



Stallet - för er med hästar i familjen

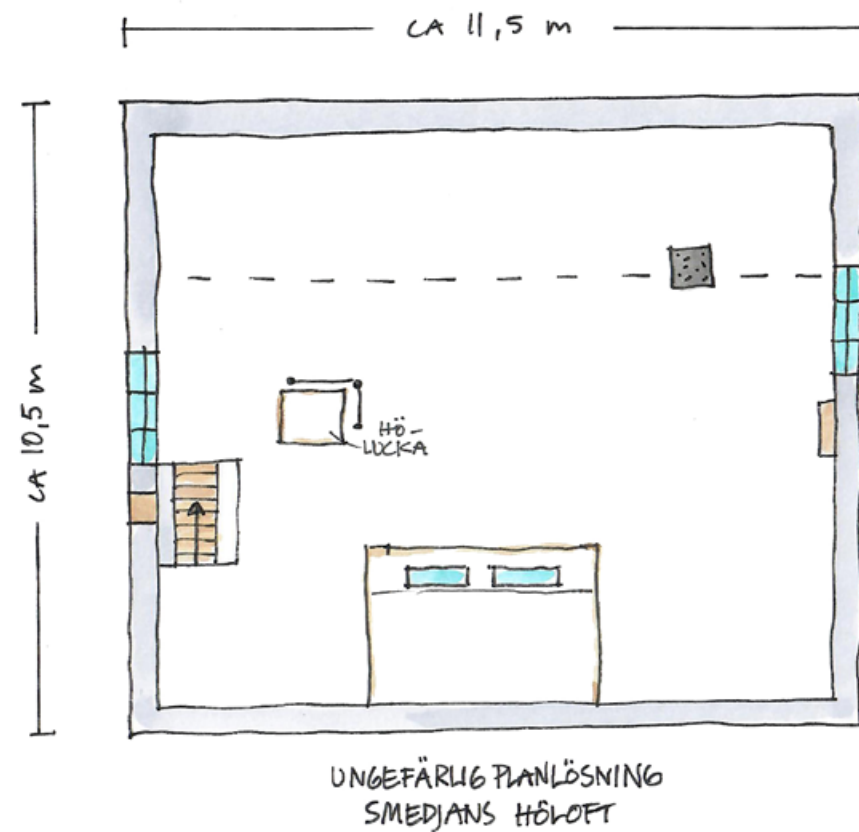
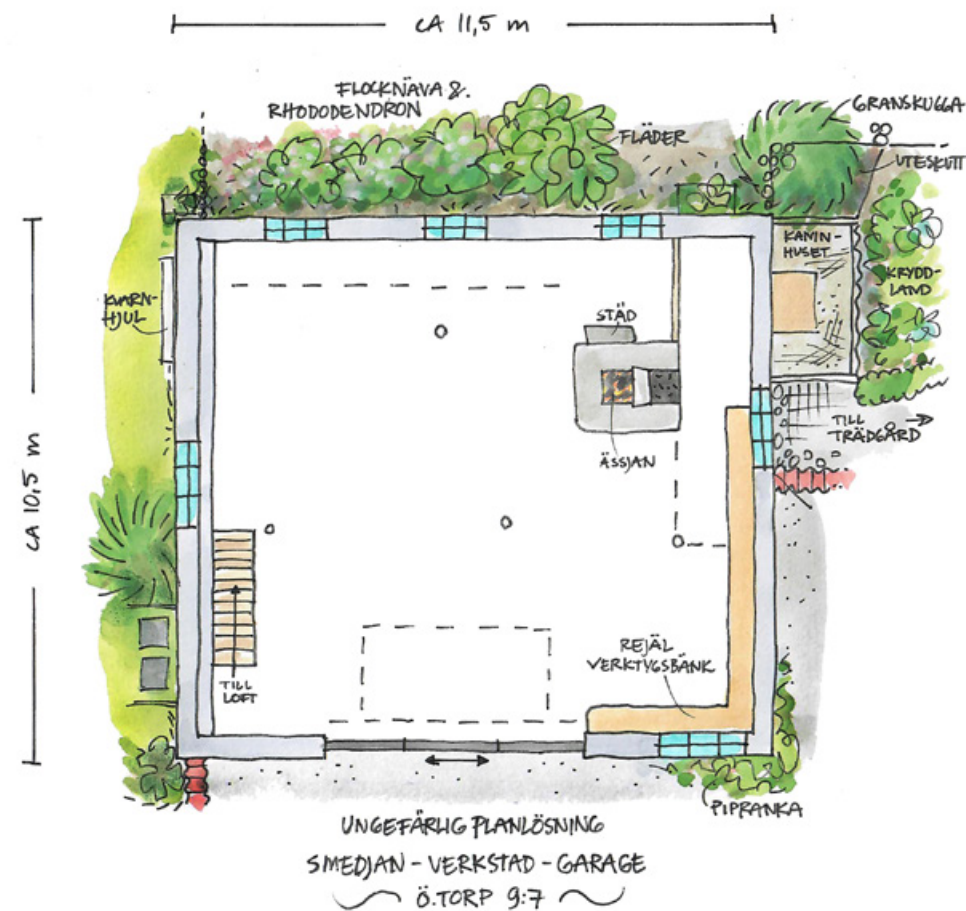
Om man vill flytta in på gården med ponnys eller hästar så finns här som sagt både stall och hagar. Boxarna är stora men om man har större hästar behöver lägsta punkten höjas något för att följa de nya reglerna, men för mindre hästar funkar det bra som det är. Om man skulle vilja bygga uteboxar så finns det utrymme för det utanför stallet.

Vid paddocken, som är en av Sveriges sydligaste, rider man med full havsutsikt. Runt den är pilar planterade och en mysig trädsko byggd. I vilken ägarinnan själv ibland suttit när flickorna på gården vill ha guidning när de rider regniga dagar. Kojan har också funkad utmärkt som underhållning för yngre barn när de vuxna själva vill sitta upp.

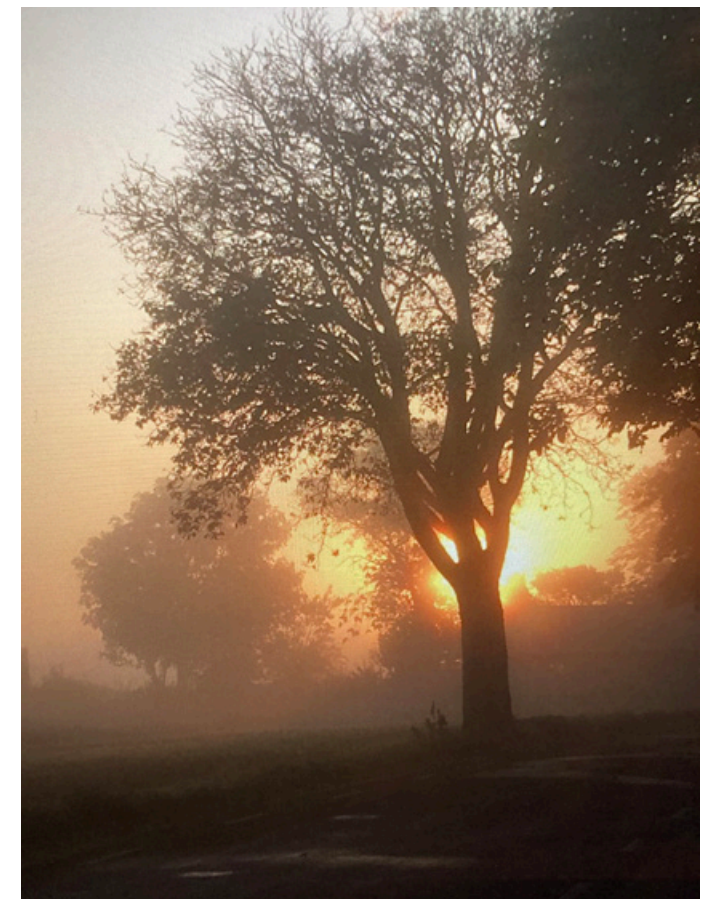
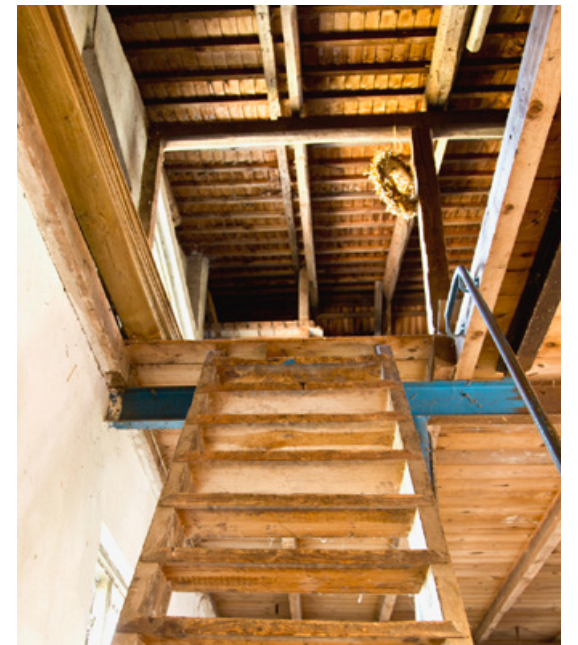


Ridvägarna är kring gården är många och vill man kan man rida ner till Boste läge och galoppa längs havet. En upplevelse att njuta av året om. Det finns mycket hästfolk i närheten, bland annat en granne som har en stor upplust paddock som man kan hyra. Vill man rida i ridhus så tipsar ägarinnan om att det finns ett stort och nybyggt ridhus precis utanför Smygehamn, ca 10 min bort med transport. Halm och hö köper man av närmsta bonden, som han mer än gärna levererar hem vid behov.

Smedjan - med många möjligheter



Två våningar och med massor av möjligheter; snickeri, garage, keramikverkstad, Airbnb, yogarum...



*Smedjan skulle kunna för-
vandlas till café, blomsterbutik,
inredningsbutik eller varför inte
en gårdsbutik med tanke på de
goda odlingsmöjligheterna som
finns på gården?*

*Soluppgången på östsidan och solnedgången på västsidan
fyller huset med ett gyllene sken på morgonen och ett varmt
rosa på kvällen. Ett ljus som är lika omöjligt att fånga på bild
som det är att försöka låta bli att fotografera det...*

Att bo lantligt men också med närhet till vita stränder...

Gårdens placering inbjuder till det lantliga livet, där man i vardagen lever i den idyll som de flesta bara får uppleva på sin semester. Lantligt men också lyxigt nära sånt som gör livet lite godare. Havet ligger bara några cykeltramp bort, men det är inte längre till en bättre middag. Här bor du nämligen nästan "granne" med Hedmans krog. Dit är det bara en kvarts cykeltur och till sydkustens kanske godaste drinkar på Smygehus Havsbad trampar du på mindre än 10 min. Du kan med andra ord bo "på landet" samtidigt som du har möjligheten att välja att sparka av dig dina blundstones i groventrén, klä upp dig och gå ut och dricka drinkar eller avnjuta en set-meny om andan faller på. Ägarinnan tipsar om att uteserveringen på Smygehuk Havsbad är helt ljuvlig ljumma sommarkvällar – speciellt om man stannar så sent att man kan se fullmånen lysa upp havet.

Men på Smygehus Havsbad finns mycket mer än god mat och drinkar. Till exempel en trevlig restaurang med både mysig söndagsbuffé och regelbunden after work. Som om det inte räckte har de dessutom en hel well-ness-avdelning med gym, bassäng, yoga och spa som man kan kombinera med en bättre brunch eller middag om man vill.

I Beddingestrand, som också finns bara en liten cykeltur bort ligger en underbar strand med tallskog och små stigar. Här kan du kan lätt spendera hela dagen med barnen då det dessutom finns tre ställen att äta på i Beddingestrand, varav det nyrenoverade Pärulan ligger precis på stranden. Skulle ni stanna så länge att ni hinner bli hungriga igen kan ni bara stanna till för en spontan-middag på kvarterskrogen eller pizzerian på vägen hem innan ni landar i den platsbyggda chillout-hörnan i ute- vardagsrummet och ser hur solnedgången färgar havet i horisonten.

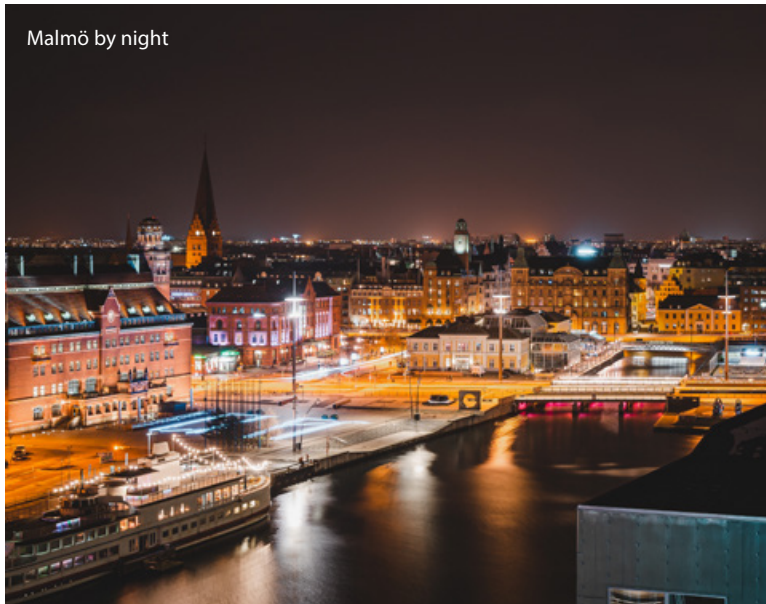


Sydkusten, Söderslätt, Västerlen– en magisk plats att bo på

Staden vid havet



Öresundsbron



Malmö by night

När sen vintern kommer och lugnet lägger sig, kan man antingen välja att själv också sänka tempot eller ta sig till centrala Malmö på ca en timme. Malmö är den växande staden med den internationella atmosfären som tycks ha mycket gemensamt med städer som Berlin och Köpenhamn - fast i mindre skala.

Det som gör Malmö så speciellt är energin och känslan av smältdegel. Individualiteten. Kulturen. Nytänkandet. Maten. Miljöarbetet. Arkitekturen, som på senare år tagit nya spännande steg - från Turning Torso till konserthuset Malmö Live och som har gett staden en ny skyline vid Centralstationen. Det pågår en mycket spännande utveckling i den expansiva Öresundsregionen.



Turning Torso



Lilla Torg



Västra hamnen

Det goda livet på Söderslätt

För att komma till tågstationen i Trelleborg behöver man inte ta bilen, man kan hoppa på bussen nere vid väg 9. För att komma till hållplatsen så följer man bara en liten traktorväg ett par hundra meter. Med cykel tar det 3 min och cykelturen är lika underbar oavsett väder tack vare den ständiga närvaron av utsikten över havet och de vackra fälten.

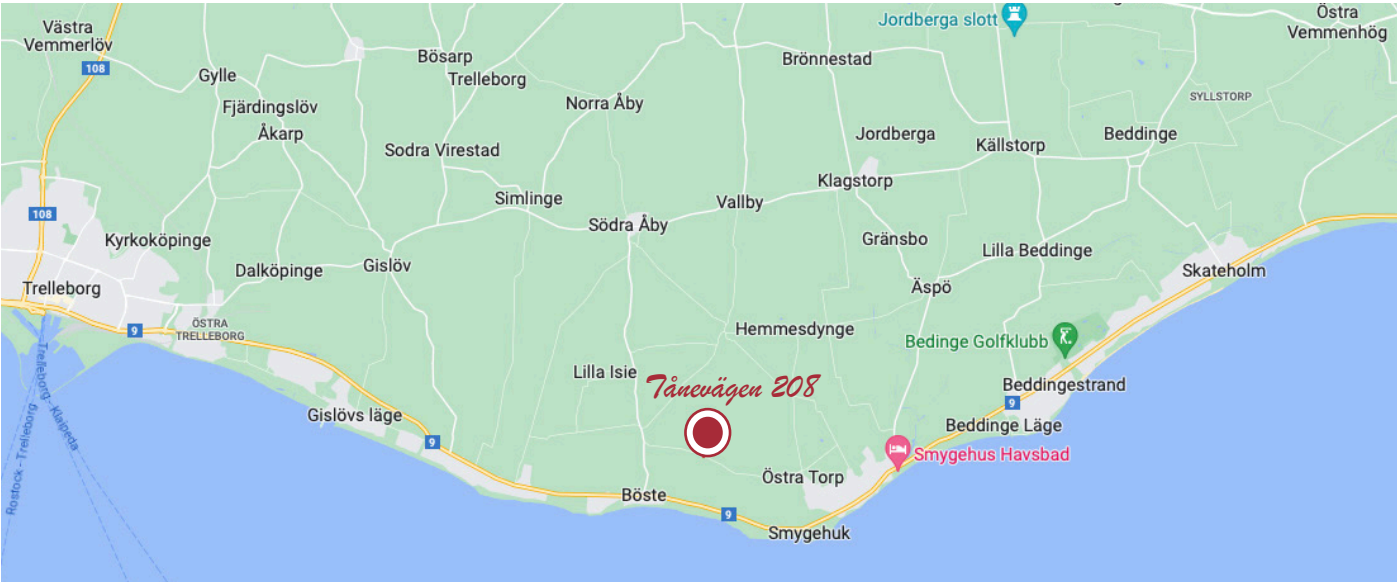
Det finns ytterligare en "hemlig" väg från gården ner till kustvägen. Den kallas kostigen och följer du den kommer du i stort sett rakt ner till glasskiosken i hamnen. Något som barnen i den här familjen har uppskattat extra mycket.



Avstånd från huset

För de större sammanhangen har man Trelleborg, Malmö och vaför inte Köpenhamn på bekvämt avstånd. Goda kommunikationer med tåg och bussar finns. Närheten till flyplatserna Malmö-Sturup och Kastrup gör att du har hela världen inom räckhåll!

Köpenhamn 75 km	Sturup 25,7 km
Malmö 45 km	Smygehuk 2 km
Lund 51 km	Beddingstrand 6 km
Trelleborg 15 km	Böste 2,5 km

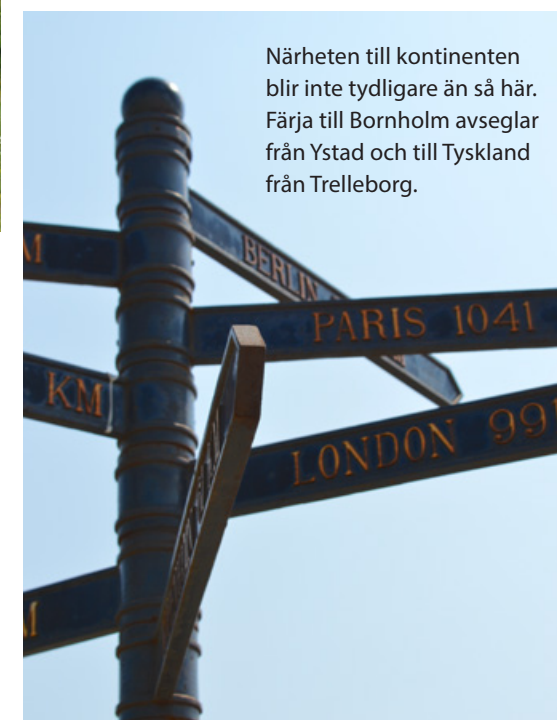


Smygehuk & Smygehamn

Smygehuk är landets sydligaste udde med en mysig hamn som sommartid sjuder av myllrande folkliv. Här finns allt som hör sommaren till, som caféer, små butiker och fiskrökeri. Och så klart, den omåttlig populära glasskiosken. Fråga bara familjens yngre medlemmar. Någon minut bort ligger själva samhället Smygehamn, ett mycket gammalt fiskeläge där fisket var helt avgörande för försörjningen ända fram till mitten av 1800-talet när kalkbrytningen blev det nya svarta.



På kort promenadavstånd finns hamnen i Smygehuk som används av både yrkesfiskare och fritidsseglare. Sommartid sjuder platsen med café, små butiker och fiskrökeri av ett myllrande folkliv.



Närheten till kontinenten blir inte tydligare än så här. Färja till Bornholm avseglar från Ystad och till Tyskland från Trelleborg.

Nu förtiden är det varken fiske eller kalkbrytning som får människor att bosätta sig här eller besöka området utan det är snarare kombinationen av bevarad charm och havet som lockar. Och lockar gör det, både som turistmål och som boplatser då det är ett levande litet samhälle med både skola och mataffär. Så även om det är extra poppis på sommaren så är det många som bor här året om både i gathus och på gårdarna runt omkring. Men det är klart att sommaren här är något alldeles extra med midsommarfirande, allsång, jazzkvällar, teaterföreställningar, motorträffar och loppis i och omkring hamnen och magasinet.

Redan till påsken blommar området upp med konstrundan och några veckor senare är det dags för den årliga majbrasan där man också blåser in våren och där alla är välkomna, både bofasta och besökare!

Siffror & kalla fakta

Pris: 9 000 000 kr eller bästa bud

Fastighetsbeteckning: Trelleborg
Östra Torp 9:7

Adress: Tånevägen 208-0

Tomtareal: 11 400 kvm, friköpt

Taxeringskod: 223, Småhusenhet,
bostadsbyggnad med lokaler

Taxeringsvärde: Totalt 2 569 000 kr,
varav byggnad 1834000 kr och mark
735 000 kr

Taxeringsår: 2018

Pantbrev: 5 st om totalt 4 887 500kr

Servitut: Inga kända inskrivna.

Försäkring: Länsförsäkringar

Storlek: 215 kvm boyta, biyta 13 kvm,
enligt Lantmäteriets fastighetsutdrag.

Antal rum: 7 rum, varav 4 sovrum

BOSTADSHUS - KONSTRUKTION

Byggnadstyp: Manngårdsbyggnad / U-längad

Skånegård

Byggnadsår: 1860

Stomme: Murverk

Fasad: Putsad

Bjälklag: Trä

Tak: Dubbelkupigt tegeltak

Fönster: Kopplade fönster med spröjs

Grund: Gjutning mot gråstensgrund. Delvis
okänd. Källare.

Ventilation: Självdrag

Uppvärmning: Jordvärmepump NIBE med
ca 700m slang.

Eldstäder: Två kaminer: Kamin Dovre med
motorfläkt i kök. Kamin Contura 2017 i salongen.

Vatten & avlopp: Kommunalt vatten året om,
kommunalt avlopp.

Uppkoppling internet: Fiber

Larm: Verisure

Användbar golvyta, takhöjd och annat uppmätt på plats

Användbar golvyta är uppmätt på uppdrag av Uppvik &
döttrar i samband med framtagning av ritning. Köpare som
anser att bostadens exakta storlek är av avgörande betydelse
inför ett fastighetsköp uppmanas att göra en
egen uppmätning..

BOSTADSHUS

Total golvyta: ca 215 kvm

Bottenvåning

Golv: ca 118 kvm

Takhöjd: 2,6 m. till tak. 2,3 m till bjälke.

Ovanvåning

Golv: 101 kvm

Takhöjd: 3,9 m. tillnock 2,2 m till bjälke.

Källare /Pannrum

Golvyta - 12 kvm

Takhöjd - ca 1,78 m

ÖVRIGA BYGGNADER

Smedjan bottenvåning

Golvyta - 115 kvm

Takhöjd - Fullhöjd 3,4 m förvar vid skorsten 2,3 m

Smedjan vind

Golvyta - 110 kvm

Takhöjd - 2,8 m tillnock

Stall:

Golvyta - 71 kvm

Takhöjd - 2,4 m

Jordkällare:

Golvyta - ca 13 kvm

Takhöjd - ca 1,75 m

Terass, trädäck vid pool:

Totalt ca 86 kvm

BOSTADSHUS

INREDNING & UTRUSTNING

Fönster: Kopplade fönster med spröjs. Takfönster.

Golv: BV. Stengolv och vitoljade trägolv.

OV. Trägolv och klinker i badrum.

Kök: Lantligt kök med köksö, induktionshäll

90 cm, kyl/frys, vask.

Tvättstuga: Tvättmaskin och torktumlare.

Badrum:

BV. Toalett och tvättställ.

OV. Helkaklad duschkamin, wc, tvättställ, takfönster.

Innertak: Breda träplankor med synliga träbjälkar
på bv.

ÖVRIGA BYGGNADER

Uteplats med trädäck och Pool ca 3,5x7m i

söderläge. Två markiser över trädäck.

Stall byggnad i korsvirke/putsade stenfacksväggar
med fyra boxar och sadelkammare. Metalltak och
gjuten platta. Stallfönster.

Överbyggd uteplats mot stallets södergavel.

Hönshus.

Jordkällare.

Garage - f.d. smedja med möjlighet till lager/förråd,
båt-och biluppställning, ateljé, gårdbutik verkstad,
hantverk etc. Gjutna golv, plåttak, skjutdörrsparti.
Smedhällen bevarad. Ca 5,5 m takhöjd.

Växthus.

Rasthagar för häst eller smadjurshållning.

Djupborrad brun för trädgårdsbevattning.

DRIFTSKOSTNAD/ÅR

El inkl. nätaggift, uppvärmning och hushållsel och
pool: **48 000** kr*, vatten & avlopp samt renhållning:
8 000 kr, försäkring: 10 389 kr, sotning 1 000 kr.

Totalt: 67 389 kr/år med 3-4 personer i hushållet.

*Elkostnaden beräknad utifrån säljarens gällande
elpris. Hushållet förbrukar idag 19 849 kWh/år.
Därutöver tillkommer fastighetsavgift om 8 524 kr/
år.

(Kostnader för fiber och larm är ej inräknade
ovan.)

ENERGIDEKLARATION

Utförd: 2023-04-11

Energiklass: C

Objektsbeskrivningen uppdaterades 2023-04-25

Objektsbeskrivningen grundar sig på av säljaren
lämnade uppgifter och iakttagelser gjorda på
fastigheten. Uppvik & döttrar uppmanar dig som
spekulant/köpare att noggrant undersöka fastigheten
i enlighet med JB 4:19.

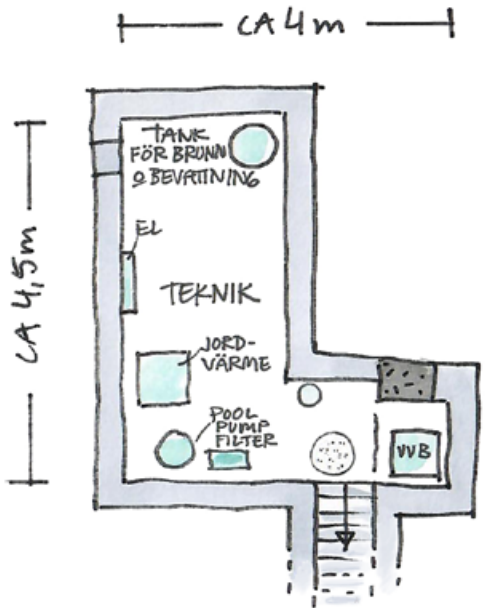
Vi bryr oss om din integritet - GDPR

Vi bryr oss om din integritet - GDPR Vi sparar dina
uppgifter som namn, mobilnummer och mailadress för
att vi ska kunna nå varandra i samband med husintresset.
Mer information om behandling av dina personuppgifter f
inner du vid husbeskrivningen på vår hemsida.

Boendekostnadskalkyl

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

Planritning källare



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
BOSTAD - KÄLLARE / PANNRUM

Information om köparens och säljarens ansvar för fastighetens skick m.m.

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen vid överlåtelse av fastighet	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. 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, dvs. 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 ska undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen 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 är fastigheten överhuvudtaget 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 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. 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 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 en 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 symptom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits ovan 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 elinstallationer, vatten och avlopp, 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, 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 fastigheten senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få åberopa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska

återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och är numera vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna 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, s.k. 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 upplysnings-skyldighet

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. Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det finns dock även andra situationer där säljaren är skyldig att upplysa om förhållanden som han har vetskap om och som köparen borde ha upptäckt men förbisett. Det är främst fråga om situationer där omständigheterna är sådana att säljaren måste förstå att köparen är i villfarelse avseende ett förhållande och där han vidare inser att förhållandet kan vara avgörande för köparens köpbeslut. Säljaren får med andra ord inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande.

Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så motto att han kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt 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 han upplyser köparen om de fel eller symptom som han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

Utfästelse

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.

Säljaransvars-försäkring

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

Säljaren och köparen intygar härmed att de tagit del av ovanstående information rörande ansvaret för fastighetens skick.

Bra att veta om Budgivning

Vid köp av fastighet, tomträtt eller bostadsrätt är varken säljare eller köpare bunden förrän ett skriftligt köp undertecknats av båda parter. Innan dess kan säljare och köpare ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

Mäklarens roll vid en försäljning

Mäklarens roll är att vara en opartisk länk mellan säljaren och köparen. Mäklaren får därför inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa båda parter.

Budgivningen är inte reglerad i lag

Det finns inga i lag bestämda regler för hur en budgivning ska gå till. Budgivningen kan ske på många olika sätt. Ofta uppstår en budgivning spontant när det finns flera spekulanter på ett objekt.

Olika former av budgivning

I praktiken sker budgivningen oftast enligt två olika modeller. Vid s.k. sluten budgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligen. Mäklaren redovisar buden för säljaren. Spekulanterna informeras inte om varandras bud. Vid s.k. öppen budgivning lämnas bud till mäklaren, som löpande redovisar högsta budet till säljare och till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att bjuda över varandra.

Säljaren bestämmer över budgivningen

Säljaren bestämmer i samråd med mäklaren om det ska vara budgivning och hur den i så fall ska gå till. Men säljaren är aldrig juridiskt bunden av några överenskommelser beträffande budgivningen, utan kan när som helst ändra formerna för budgivningen eller helt avbryta den.

Mäklarens upplysningar om budgivningen

Spekulanterna ska informeras om hur en eventuell budgivning kommer att gå till. Alla har rätt att få veta vilka förutsättningar som gäller och att få sakliga och korrekta uppgifter. Om säljaren har ställt upp vissa villkor för försäljningen, ska mäklaren informera spekulanterna om det.

Säljaren bestämmer till vem han vill sälja och till vilket pris

Säljaren behöver inte sälja till den som lämnat det högsta budet. Säljaren är inte heller juridiskt bunden att sälja till det pris som har angetts i en annons eller på annat sätt under försäljningen.

Säljaren kan när som helst avbryta en påbörjad försäljning

Det gäller även om han eller hon tagit hjälp av en mäklare. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja, inte ens om det är skriftligt, och kan när som helst ångra sig innan köpekontrakt skrivits.

Mäklaren får inte fatta egna beslut i fråga om försäljningen

Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa utan ska göra klart för spekulanterna att det är säljaren som bestämmer. Mäklaren får dock ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter.

Mäklaren måste alltid vidarebefordra bud

Till dess att ett köpekontrakt är undertecknat av säljaren och köparen måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren, även om buden inte lämnas på det sätt som bestämts. Det är bara säljaren som kan besluta om ett bud av någon anledning ska väljas bort; det kan inte mäklaren göra.

Mäklaren behöver inte ge en spekulant möjlighet att bjuda över någon annans bud

Eftersom det är säljaren som helt bestämmer över budgivningen har en spekulant ingen ovillkorlig rätt att få bjuda över ett lämnat bud. Men oftast ligger det i säljarens intresse att mäklaren låter spekulanterna höja sina bud.

Spekulantens rättigheter under budgivningen

- Vem som helst kan ge ett bud muntligt eller skriftligt. Mäklaren och säljaren kan dock kräva att budet preciseras till ett bestämt belopp.
- Att en spekulant har lämnat det högsta budet ger inte honom eller henne någon rätt att få köpa.
- En spekulant kan i sitt bud förena priset med olika villkor.
- Den som lämnar ett bud är inte juridiskt bunden att stå kvar vid det; inte ens om det lämnats skriftligen.
- En spekulant kan inte räkna med att få fortlöpande information av mäklaren om hur budgivningen och försäljningen fortskrider.
- En spekulant har inte rätt att få veta vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som lämnats eller vilka villkor som diskuterats med andra spekulanter.

Information till spekulanter efter avslutad försäljning

En spekulant har inte rätt att få annan information än att han eller hon inte fått köpa. Mäklaren framför alla bud till säljaren och upprättar en förteckning över buden. Budlistan lämnas till säljaren slutgiltig köpare - med namn och kontaktuppgifter. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud, då är det ombudets kontaktuppgifter som lämnas ut).

TEAMET BAKOM

Foto
Karin Oddner
Text
Catja Björklund
Formgivning
Maria Young
Uppmätning & skisser
Therese Carnemalm
Ansvarig mäklare
Elisabeth Wretsell





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.

Men, det ska erkännas – ”udda” hus finner lättast vägen till våra hjärtan.

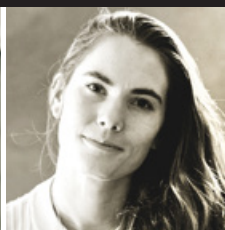
Det handlar kanske ytterst om livskvalitet. Att uppleva livskvalitet är när vi lyckas vara närvarande i stunden. Att uppfyllas av ögonblicket. En försiktig förhoppning är att vi på något sätt ska kunna hjälpa dig att förhöja din livskvalitet.

**Uppvik
& döttrar**
Vi säljer hus vi själva skulle vilja bo i.

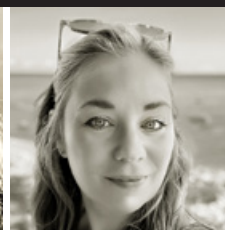
VI SÄLJER HUS VI SJÄLVA SKULLE VILJA BO I. VID HAVET. PÅ LANDET. PÅ ÖSTERLEN & VÄSTERLEN.



Lotta Nordstedt
VD/fastighetsmäklare
Uppvik ÖSTERLEN
Form & foto
0708-920724
lotta@uppvik.nu



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



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



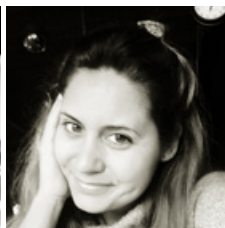
Karin Oddner
Fotograf
Uppvik VÄSTERLEN
Inredning & kontor
0708-12 26 10
vasterlen@uppvik.nu

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

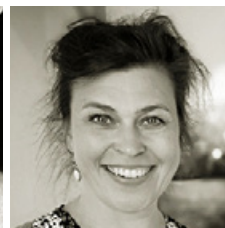
**Åtminstone vill vi gärna vara
Dina rådgivare & stigfinnare.
Dina vägvisare & budbärare.
Oavsett om du vill köpa.
Eller sälja!**



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



Roxanna Wretsell
Assistent
Visningar & styling
Uppvik VÄSTERLEN



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

Uppvik & döttrar VÄSTERLEN
Föreningsgatan 43 A&B | 211 52 Malmö
Ålavägen 6 | 239 42 Falsterbo
040-47 15 51
hus@uppvik.nu

www.uppvik.nu