Nära naturen

Generös tomt

Gästhus

Grimstofta

vid Tolångaån

Grimstofta
vid Tolångaån

Sjöbo – en av Skånes mer stillsamma och natursköna bymiljöer, där det öppna jordbrukslandskapet möter kullar, lövskog och äldre gårdsmiljöer.

Sjöbo är en småskalig tätort mitt i det skånska landskapet, där åkrar, skogar och sjöar tillsammans skapar bördiga och vackra omgivningar. Hus och gårdar ligger utspridda i landskapet och bildar en miljö där det gamla och det vardagliga får ta plats. Tegelhus och äldre gårdar speglar den skånska byggnadstraditionen. Uppväxta, lummiga trägårdar, vägar som försvinner mellan fälten och landskapet bortom horisonten skapar en självklar skönhet. Här får landskapet ta ut sina svängar, då Sjöbo ligger mitt bland Skånes lilla sjöparadis – med Vombsjön, Sövdesjön, Snogeholm, Ellestadsjön och Krageholm i närheten. Kring Öved och Fränninge breder ytterligare natursköna miljöer ut sig.

Det är i denna mångfaldiga miljö vi finner dagens bostad. En gård – så oemotståndlig på så många olika sätt. En plats där känslan av välbehag och lugn infinner sig omedelbart. Gården är byggd på 1890-talet och ligger längst ner på en grusväg. Grusvägen leder fram till innergården som är belagd med gammal kullersten. Här är naturen ständigt närvarande, med högresta träd, betesmarker där Anguskor går och betar. Tolångaån

porlar några hundra meter bort. Därför fick förmodligen gården heta Toftalid, ett namn som för tankarna tillbaka i tiden och speglar landskapets sluttande terräng vid ån. En morgon kan börja med en promenad på kärleksstigen, längs ån, som går att fiska i, medan kvällen får avrundas i rosenträdgården under en himmel som långsamt skiftar i färg.

Gården erbjuder ett boningshus med ett rymligt lantkök öppet mot matplats och vardagsrum, ett sovrum, två badrum och tvättstuga samt en grovingång på nedervåningen. En rymlig ovanvåning som idag har öppen planlösning men ger möjlighet att, med enkla medel, inreda ytterligare två sovrum samt ett allrum. En möjlighet att låta huset växa i takt med livet och dess behov. På gården finns även gästhuset ”Lilla huset” – ett namn som kanske inte riktigt gör det rättvisa. Här finns kök med skafferi och matkällare, allrum, badrum samt ett sovrum på loftet, vilket gör huset väl lämpat för gäster eller som generationsboende. Huset har dessutom egen utgång mot den västra sidan, där en helt privat uteplats kan anläggas.Trädgården är som en egen liten skogsdröm, där rosenträdgården blommar sida vid sida med bl.a. den äldre sorten äppelträd Cox Orange, ett Säfstaholm äppelträd, bok, lind, syrener och fjärilsbuskar. Runt omkring breder betesmarkerna ut sig och ramar in platsen med en alldeles särskild känsla av ro och avskildhet – helt insynsskyddat. Så finns det gamla stallet, där små detaljer fortfarande viskar om en annan tid och om livet som en gång pågick här. Och så har vi logen, idag ett stort och öppet utrymme med möjligheter som nästan bara begränsas av fantasin. Här skulle man kunna skapa plats för djurhållning, fest, yoga eller något helt annat. Ett rum att fylla med liv, idéer och drömmar.

Trots känslan av att vara helt själva mitt i naturen, på en gammal skånegård, är staden alltid nära. Sjöbo centrum nås på 10 minuter med cykel, Ystad på omkring 30 minuter, Lund på cirka 40 minuter och Malmö på ungefär 45 minuter med bil. Till Kastrup tar det drygt en timme – därifrån är världen nära.

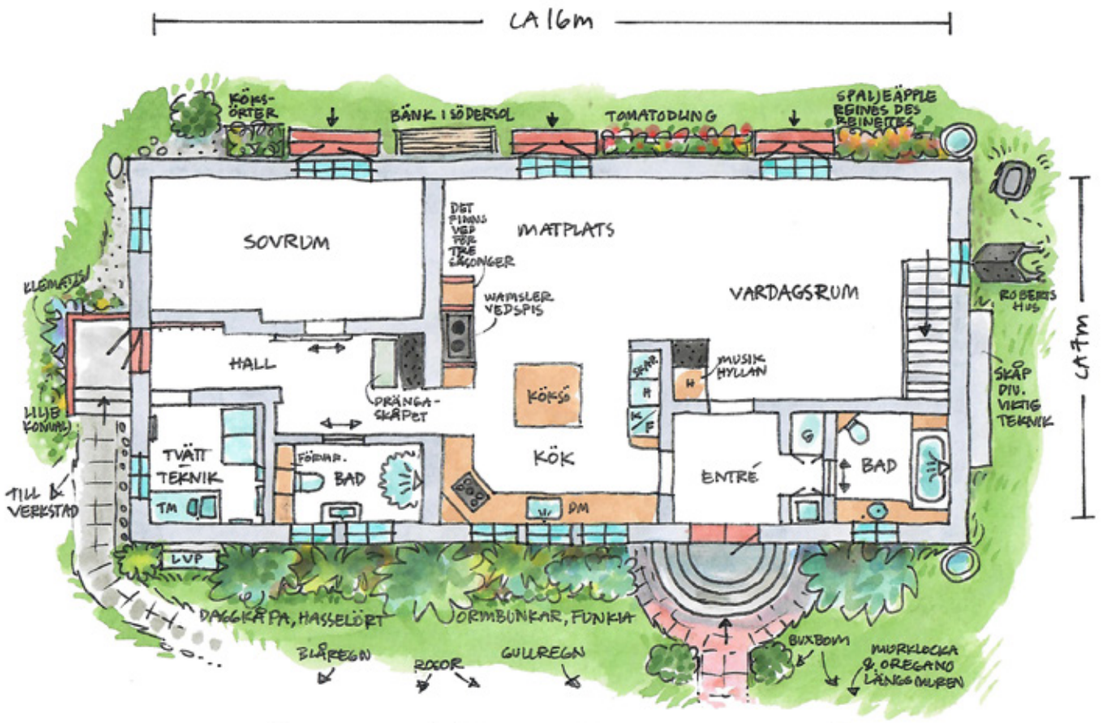
Välkommen

Grimstofta 1:14

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

I en äldre bok om trakten, finns en liten anteckning om gården. Från 1890-talet och framåt, gick ägandet från Anderssons till Nilssons och slutligen till Perssons. När bokens uppgifter skrevs sjöd gården av liv med 2 hästar, 5 kor, 5 ungdjur, 2 modersuggor, 15 gödsvin och 50 höns.

Planritning bostad



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING BOSTAD ~ BOTTENVÅNING

Nuvarande ägarna har lagt ner ett stort engagemang, tid och hårt arbete på gården. De köpte nämligen gården utan att ha varit på visning. När de tog över gården och de började renoveringen, behöll de i princip bara ytterväggarna och ett omfattande livsprojekt tog sin början. Renoveringen omfattade bland annat nya takstolar, nytt tak, de grävde ur grunden och gjöt ny platta som isolerades och installerade vattenburen golvvärme i hela bottenvåningen. Med kunskap och omsorg har huset renoverats med både fokus på kvalitet och funktion. Resultatet är ett hem där varje detalj känns genomtänkt och där arbetet som lagts ner verkligen syns. De nuvarande ägarna har även anpassat och inrett huset med tillgänglighet i åtanke, det finns exempelvis inga lister mellan rummen. Utomhus, vid grovingången finns en ramp som underlättar åtkomsten till husets ingång för exempelvis barnvagn eller rullator.

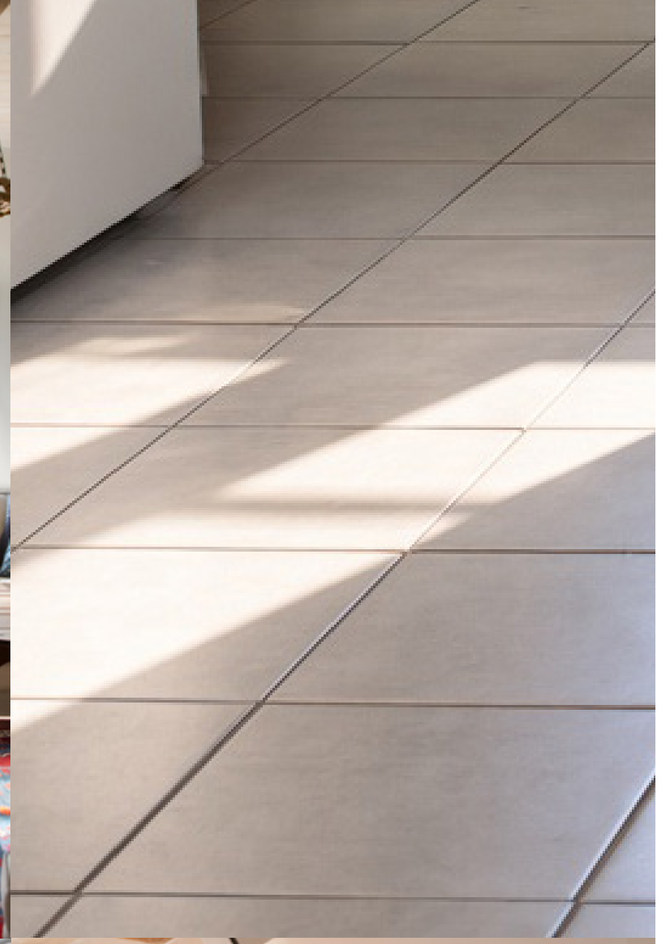
Vi kliver in genom en rödmålad pardörr, hantverksmässigt snickrad i Polen. Huvudbostaden är underbar. Så underbart hemtrevligt, som att man själv huserar här! Kanske är det värmen i huset som gör det? Den där självklara känslan av att vara hemma, som infinner sig redan i hallen. En hall som är precis lagom stor – tillräcklig för att kläder och ytterplagg enkelt ska kunna hängas undan, men utan att stjäla plats från husets övriga rum. För det är de andra rummen som verkligen får briljera i detta hus. Köket öppnar upp sig mot matplatsen, som i sin tur leder vidare till vardagsrummet och sedan tillbaka mot hallen. Rummen binds samman på ett naturligt sätt och skapar ett härligt flöde genom hela huset.
Här får hemmets centrala delar hänga ihop, samtidigt som varje rum har sin egen plats och känsla. Vardagsrummet och matsalen har var sitt spröjsat pardörrsparti som suddar ut gränsen mellan ute och inne. Med dörrarna öppna flyter rummen ut mot trädgården och huset får ett skiftande mellanrum där inne och ute ständigt möts. Dessutom är huvudbyggnaden helt i söderläge, vilket förklarar det ständiga ljusflödet under våran vistelse.

I husets östra del finns dessutom en generös groventré, redo att ta emot den större familjen. På bottenplan finns vattenburen golvvärme – en av de moderniteter som blir särskilt uppskattade under de skånska vintermånaderna. Intill ligger tvättstugan och här finns även ett badrum samt ett sovrum. Sovrummet är placerat i husets sydöstra del och har en egen utgång mot trädgården i söder. En detalj som nuvarande ägarna tyckte var viktig. ”Jag ville att det skulle vara enkelt att komma ut till trädgården, vart man än befann sig i huset”, berättar hon. Dessutom finns i sovrummet ett fönster i öster och genom det upplever säljarparet de vackraste soluppgångarna från sängen. Vid samma fönster brukar kvinnan i huset göra sig i ordning, samtidigt som hon blickar ut över betesmarkerna som breder ut sig mellan de högresta träden. I den västra delen finns ytterligare ett badrum och trappan som leder upp till övervåningen.

Kök

Den nyinstallerade vattenmantlade vedspisen värmer hus och tappvatten. Dessutom tillför den ytterligare ett lager av karaktär till huset. En sådan detalj som inte behöver göra väsen av sig för att fånga blicken.

Vardagsrum



Ljusinsläppen! Längs husets södra sida finns tre stora utgångar – en från sovrummet och två från vardagsrummet. Det skapar en ständig kontakt med naturen utanför. Trädgården blir aldrig riktigt avskild från huset, utan finns där som en självklar förlängning av rummen. Säljarparet berättar hur de tidigt på våren gärna slår sig ner intill denna yttervägg för att ta till vara på den första värmen från solen. Påpälsade och lutade mot söderväggen njuter de av de efterlängtade solstrålarna och den första försmaken av vår.

Badrum 1

Badrum 2

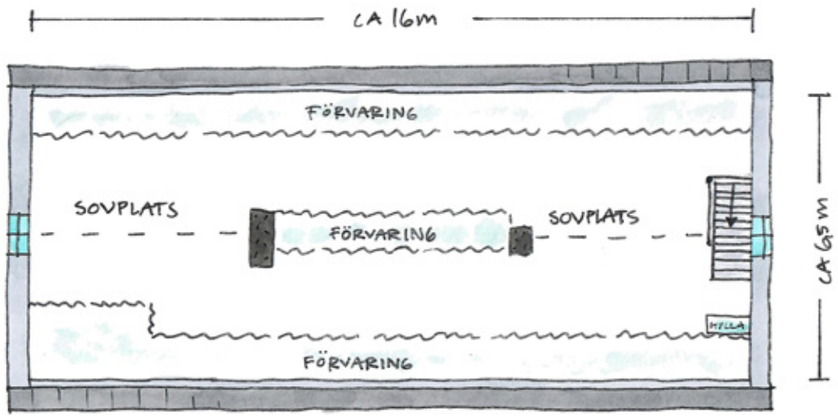
Tvättstuga

Groventré

Sovrum

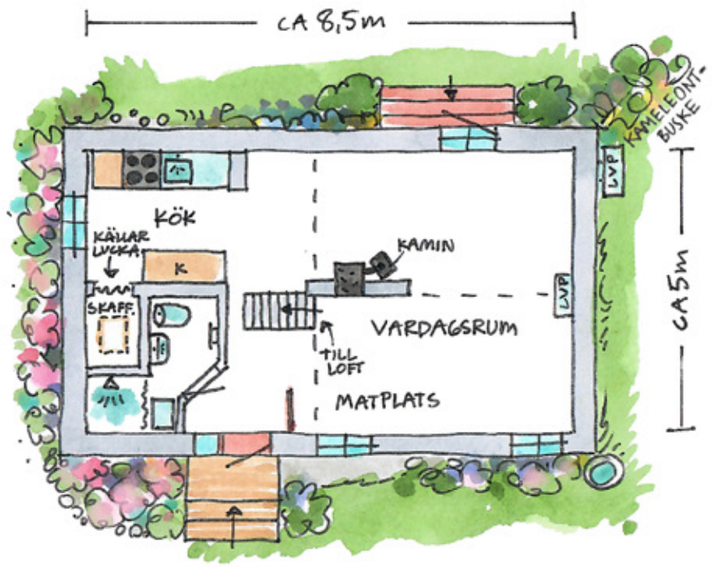
En trappa upp...

På ovanvåningen väntar ett luftigt utrymme med öppen planlösning. Idag är denna inredd med två sovplatser och förvaring. Ett utrymme med många möjligheter och ett självklart utrymme som kan växa i takt med familjen. Dessutom har de synliga takbjälkarna bevarats och blivit en vacker del av husets karaktär. Det är lätt att föreställa sig hur ovanvåningen skulle kunna få nytt liv – med ett sovrum i öster och ett i väster och kanske ett allrum eller kontor mitt emellan. Möjligheterna finns redan där, väntande på att få ta form.

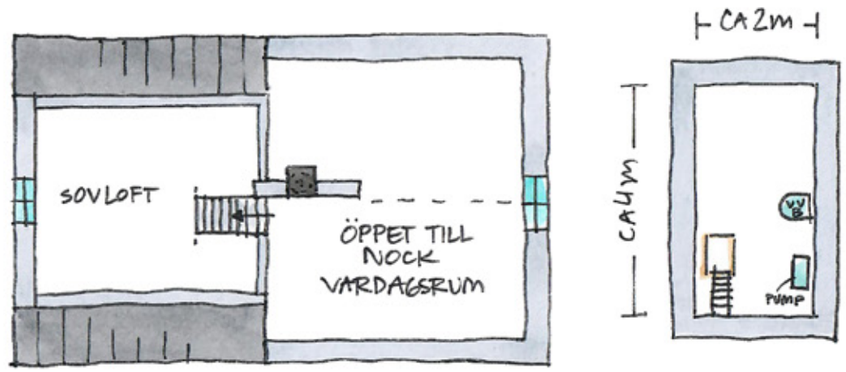


UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING BOSTAD ~ OVANVÅNING

Planritning Gästhus



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING ~ GÄSTBOSTAD - BOTTENVÅNING



GÄSTBOSTAD - UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING SOVLOFT & KÄLLARRUM

Det Lilla Huset – ett namn som kanske är en aning missvisande – bjuder på en ljus och härlig inredning. Här är det snarare ljuset än färgen som sätter tonen. Kaminen i gästhuset står centralt på nedanvåningen och bidrar till husets karaktär. Även här finns det härliga, cirkulära flödet mellan rummen, där husets olika delar hänger samman på ett naturligt sätt.

Här finns ett kök, en plats för matbord samt en soffgrupp. Tillsammans bildar de en trivsam och sammanhållen yta där husets sociala delar får ta plats. På nedanvåningen finns även ett badrum med dusch.

En trappa upp väntar sovalkoven. Idag är den inredd med två enkelsängar, en på vardera sida. Men för paret finns även möjligheten att låta rummet få en annan karaktär. En dubbelsäng får plats centrerad under det vackra fönstret. Från lilla huset finns också en direkt utgång till en egen, ”privat” uteplats i trädgårdens västra del. Här får huset verkligen ta vara på sitt läge. Uteplatsen fångar det fantastiska kvällsljuset, vilket får lilla huset att bada i kvällssol året om. Nuvarande ägare berättar hur de slår sig ner på den ”röda trappan” för en stunds eftermiddagsvila, där de blickar ut över de öppna fälten och träddungen längre bort.

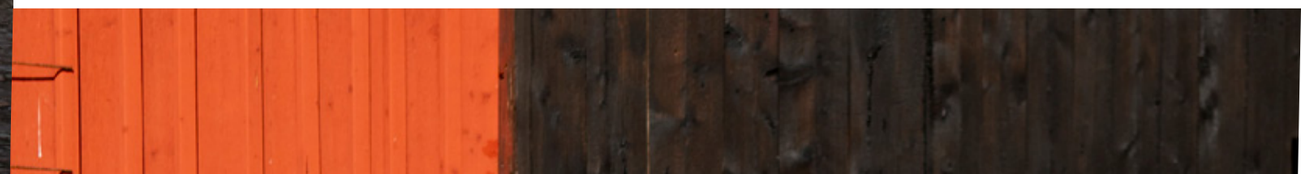
Stall, loge & verkstad

UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
STALL & LOGE & VERKSTAD
SJÖBO GRIMSTOFTA 1:14

I slutet på 1800-talet, innan mekaniseringen förändrade jordbruket, var logen bondens levande skattkammarvalv. Den var fylld till brädden med allt som krävdes för att hålla både folk och djur mätta under vintern. När portarna slogs igen efter skördens slit, samlades här dofter, texturer och redskap. På det slitna trägolvet skyddades korn, vete och råg under bastanta lock mot hungriga möss. Slitstarka säckar av linne och hampa stod fyllda med säd och nymalet mjöl. Uppe på skullen tornade höet och halmen upp sig i doftande berg – djurens ovärderliga livlina inför vinterns frost.

Här fick också arbetets redskap vila. Liar, träräfsor, tunga ok och smorda hästselar i läder hängde upphängda på väggarna. De vilade i skydd från markens fukt, redo att åter tas i bruk när vårens första dagsverke väntade.

Den gamla logen är stor. Här finns rikligt med rymd! Idag används logen som förvaring, men det är svårt att inte känna hur det börjar pirra lite i magen när fantasin får ta över. För vad skulle man egentligen kunna göra med all denna yta? Här finns gott om plats för en festsal där långborden kan fyllas med människor och kvällarna få fortsätta långt efter att solen gått ner. Kanske en ombonad yogastudio, en kreativ ateljé eller en musikstudio? Eller så får logen fortsätta vara precis det den en gång var tänkt för – ett generöst utrymme för djurhållning, för djuren som kan flytta in i det gamla stallet intill. Oavsett vilken dröm som får ta form, är det här ett fantastiskt utrymme för den som längtar efter ett projekt och faktiskt få skapa i sitt eget hem. Och kanske är det just här, bland timmer, doften av hö och de stora öppna ytorna, som gårdens historia känns som allra tydligast. En plats där generationer har arbetat, förvarat och samlats – och som nu väntar på nästa kapitel.



Dikt om Logen

Nyss jag gått i loge och lada.
Minnen jag fått både sorgsna och glada.
Fjärilslätt lekande,
sommarvarmt smekande,
runt kring i vrårna de blyga stått.

Sinnet blev vekt i lummig dunge,
där fordom jag lekt,
barfotad unge.
Bak almstammen mysande
barnmunnar, lysande
barnögon såg jag
med hjärtat vekt.

Bygderna stå
sommarsköna.
Himlen är blå
och ängarna gröna.
Under en rensande
junivind glänsande
vågor på vajande
kornfält gå.

Vila jag vill,
låta minnena strömma.
Vilande still,
allt vill jag glömma.
Det i skymningen tumlande,
det ångestfullt mumlande.
Tystne för rågsus
och lärkans drill!

Hembygd, du är
som en älskande kvinna,
ren och skär
som den jag vill vinna.
Ögonen sluter jag,
huvudet lutar jag
mot dina knän.
Att leva mig lär!

Ola Hansson, Lyrik och essäer s.95-96.

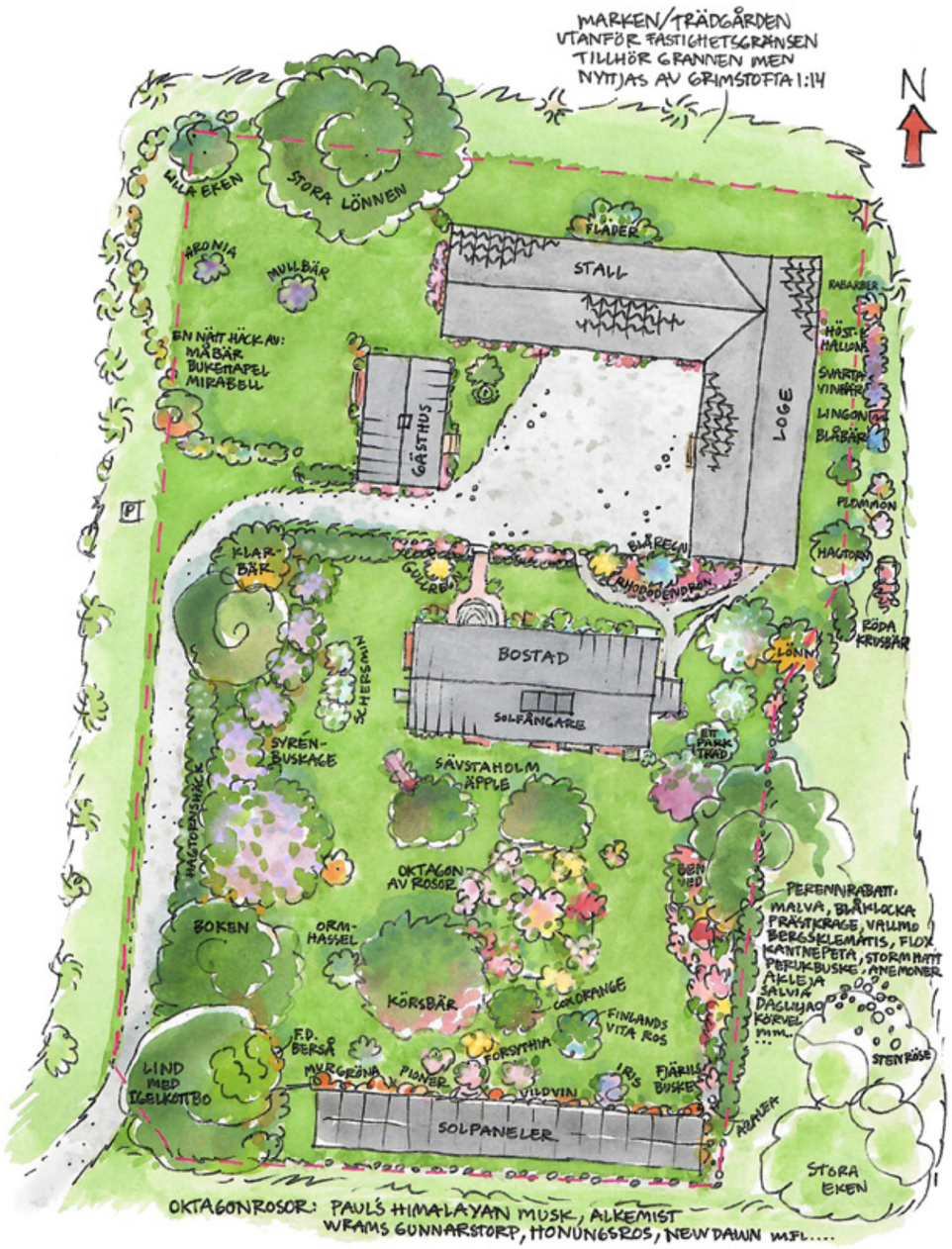
Snickerboa

I den östra delen av gården finns en något undangömd dörr. Den öppnas upp för mig och plötsligt hör jag mig själv nynna på ”Du käre lille snickerboa”. För nog är det lite svårt att inte tänka på Emil i Lönneberga när man kliver in här. Här hade Emil inte behövt frysa om öronen. Knappast. Denna är nämligen både isolerad och uppvärmd. Ett litet snickerboa, om man så vill – fast betydligt varmare!

Stallet

I de gamla stallet levde gårdens djur sida vid sida, samlades under samma tak. De gamla spiltorna finns fortfarande kvar och berättar om stallets tidigare liv. Här hade djuren sina bestämda platser, med rejäla trädetaljer och avskiljare som fortfarande bär spår av dåtiden. Stallet var mer än bara en byggnad för djuren – det var en självklar del av livet på gården, där arbete, djurhållning och människor vävdes samman. Idag används ena delen för ”hobby”odling, men även här finns ett stort utrymme som skulle kunna inredas efter önskemål.

Översikt Tomt



TRÄDGÅRDSSKISS
SJÖBO GRIMSTOFTA 1:14

Trädgården

Trädgården är som en egen liten skogsdröm, där rosenträdgården blommar sida vid sida med bl.a. gamla äppelträd, bok, lind, syrener och fjärilsbuskar. Trädgården är uppbyggd som en levande växtvärld där varje del har sin egen karaktär och sina egna dofter, färger och syfte. På västra sidan växer **aronia** och **mullbär.** Här står också den **lilla eken** och den **stora lönnen**, vars breda krona skapar en självklar plats att slå sig ner under – kanske i den stora utomhussängen. Ett nätt häckparti av **mirabell, bukettapel** och **måbär** ramar in och skapar ytterligare ett grönt rum. På norra gaveln utav stallet står flädern. Östra delen av trädgården tillhör den sötsugne- här finns sådant som både kan njutas av och skördas: **rabarber, hösthallon, svarta vinbär, lingon, blåbär, plommon, hagtorn och röda krusbär.** Här finns också en fantastisk skogsträdgård, där lönn och andra högresta träd bildar ett skyddande natur-vägg mot östanvindarna. Här står även den gamla stengärdsgården, ett tidsspår som ger platsen ytterligare karaktär. På södra sidan, trädgården som är skapad framför huvudbyggnaden, finns **benved** och en perennrabatt som skiftar genom säsongerna med **malva, blåklocka, prästkrage, vallmo, bergsklematis, flox, kantnepeta, stormhatt, perukbuske, anemoner, akleja, salvia, dagliljor och körvel.**

Fjärilsbusken bidrar med ännu mer liv och rörelse för våra ving-sköra vänner. I ändan av trädgården finns även **iris, vildvin** och **pioner** tillsammans med **murgröna.** Här finns också **Finlands vita ros** och centrerad finner vi en rosenträdgård med hexagonrosor. Bland fruktträden finns **Säfstaholm-äpple, Cox orange äpple, ormhassel och körsbär.** I sydväst växer **lind, bok och en hagtornshäck** tillsammans med **syrenbuskar.** Det gröna rummet fortsätter sedan mot innergården och framsidan av huvudbyggnaden, där **guldregn** och **blåregn** klättrar och blommar, tillsammans med underbar rhododendron.

Tillsammans bildar växtligheten en trädgård med många skiftande rum – från frukt- och bärodlingen till den lummiga skogsträdgården, de färgglada rabatterna och de skyddade platserna under de stora träden. Här finns både det vilda och det ordnade, det ätbara och det blommande. Säljarparet förklarar att det finns hela tre lövkomposter som tar hand om trädgårdens löv och växtmaterial. I gårdens gamla septitank samlas regnvatten upp och sparas för bevattning, vilket gör det möjligt att ta till vara på vattnet och minska behovet av att använda dricksvatten i trädgården.

Säljarparet berättar varmt om alla vänner och bekanta som genom åren har samlats här på gården – stunder då man slagit sig ner tillsammans och njutit av solens strålar och den stilla lantliga atmosfären. Och dagen till ära blir även vi bjudna på hembakad äppelkaka. I lä intill den gamla logen slår vi oss ner och njuter av en bit kaka bakad på gårdens egna äpplen. En sådan där stund som påminner om det fina med livet på landet – enkelt, genuint och alldeles underbart gott! För den bakglade finns Mettes recept att ta del av!

Mettes Äppelkaka

Deg:

125 gr smör

3dl vetemjöl

1/4 dl kallt vatten

Fyllning:

100gr mjukt smör

2,5 dl strösocker

2ägg

Rivet skal av halv citron

4-5äpplen

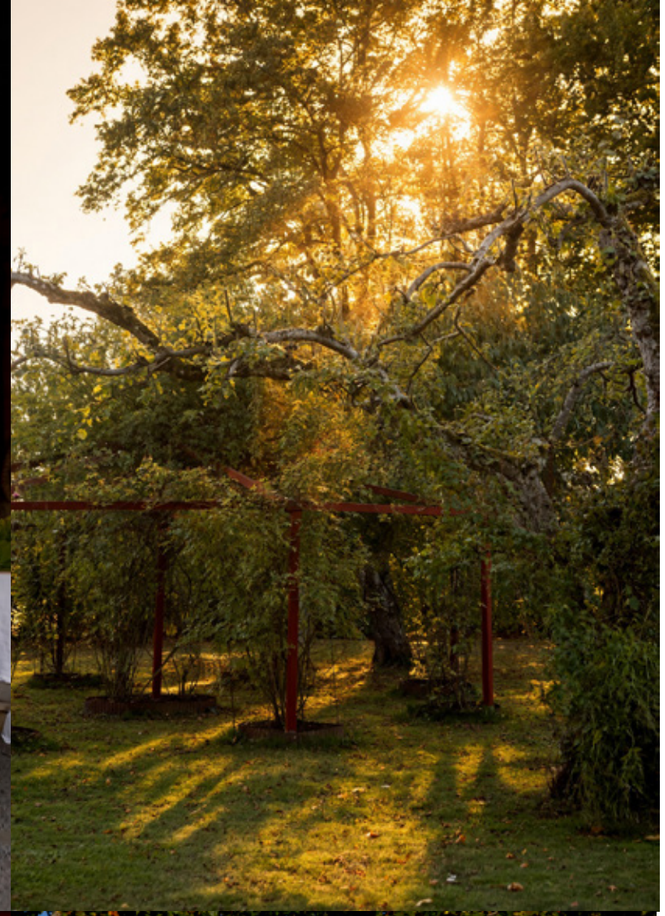
Nyp ihop smör, mjöl, vatten eller använd matberedare. Lägg degklumpen i kylen eller tryck ut den i form. Behöver ej förgräddas.

Rör smör och socker pösigt.

Skala och riv äpplen grovt.

Blanda nu i smeten. Fyll i pajformen. Grädda i 30 min i 225 C.

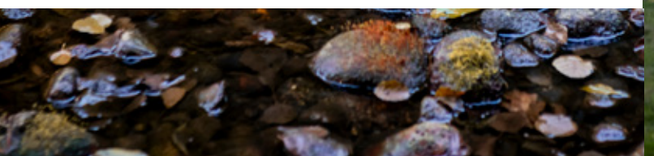
Det finns många byggnader och vrår att upptäcka på gården. Och det är inte så konstigt – tomten är gedigen och är ca. 3.294 kvm. Här känns det tydligt att någon har tagit hand om trädgården och varje byggnad med omsorg. Gården är i ett fantastiskt skick! Det märks att säljarparet har lagt ner ett ömsint underhållsarbete genom åren och samtidigt låtit gårdens själ finnas kvar.

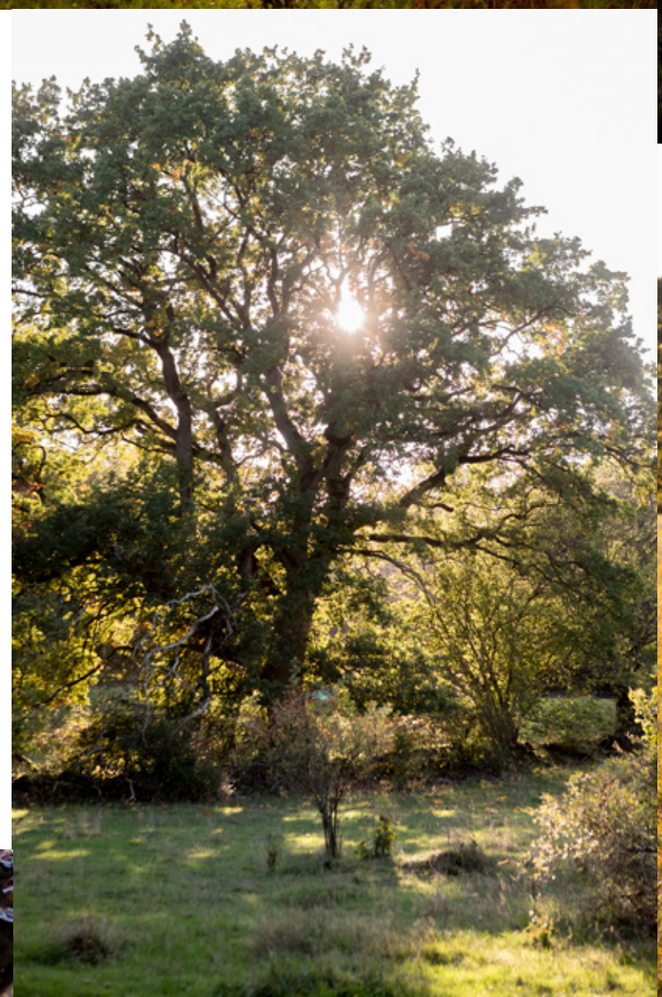


Tolångaån in på knuten

Runt omkring huset breder betesmarkerna ut sig och ramar in platsen med en alldeles särskild känsla av ro och avskildhet – helt insynsskyddat. På betesmarkerna går svarta Anguskor och betar lugnt.

Lite undangömt, några hundrameter bort porlar Tolångaån. Genom det skånska landskapet slingrar sig Tolångaån, stilla och följsamt genom en dalgång där åkrar, betesmarker och lövskog möts- och ån följer landskapet snarare än att räta ut det. Förbi Sjöbo, kallas den Åsumsån. Längs ån öppnar sig betesmarker och gröna partier, medan lövskog och jordbruksmark ramar in vattendraget. Det är ett landskap där naturen och det gamla jordbruket fortfarande hänger tätt samman. Tolångaån är dessutom en del av ett värdefullt vattensystem med en rik fiskfauna och arter som öring, ål och den tjockskaliga målarmusslan, en rödlistad och hotad art som fungerar som en indikator på god vattenmiljö. Ån är på så sätt inte bara ett vackert inslag i landskapet, utan också en viktig livsmiljö för växt- och djurliv och Länsstyrelsen bedömer området som nationellt särskilt värdefullt vatten.





I krokarna kring huset

Att göra i Sjöbo

Trots det lantliga läget finns Sjöbo nära till hands, bara en 10 minuters cykelväg från gården. I Sjöbo finns det mesta som behövs i vardagen. Här finns flera **matbutiker, skolor och förskolor, vårdcentraler och apotek, liksom bibliotek, butiker och annan service.** Det gör det möjligt att leva nära naturen och det öppna skånska landskapet, utan att behöva avstå från bekvämligheten i ett väl fungerande mindre samhälle.

Nuvarande ägare berättar

Nuvarande ägare berättar hur de brukar promenera i Snogeholms strövområden och runt Övedskloster, runt Vombsjön, samt i Fyledalen med dess unika natur. Fyledalen, den dramatiska isälvsdalen som sträcker sig cirka 20 kilometer genom landskapet. Den har branta sluttningar som är klädda i bokskog och mitt i denna natursköna kuliss flyter Fyleån stilla fram. De framhåller också hur de under sommaren njuter av att bada i Vombsjön, Snogeholmssjön och Sövdesjön, som endast är en kort bilfärd ifrån gården. Dessutom nämner de att det finns fantastiska ridleder kring både Vombsjön och Snogeholm för den hästintresserade. De tycker även om att åka till Eriksgården. På Eriksgården odlas bär som man kan handla, plocka själv eller äta på deras bärbuffé. Riktigt sommarfrossa!

Bara 200 meter från gården kan man gå härliga hundpromenader i lummig lövskog och under tidig vår, när ramslöken gömmer sig i grönskan, uppskattar de att fiska längs Kärleksstigen. Stigen bjuder på en vacker promenad som man kan följa hela vägen fram till Södra Åsumsån och Södra Åsums kyrka. De berättar också om djurlivet, det gåt att upptäcka olika arter som trivs i den natursköna omgivningen. Bland fåglarna kan man få syn på hackspett, trana, rödhake, gulsparv och uggla på gården, medan rådjur, igelkottar och harar rör sig i området.

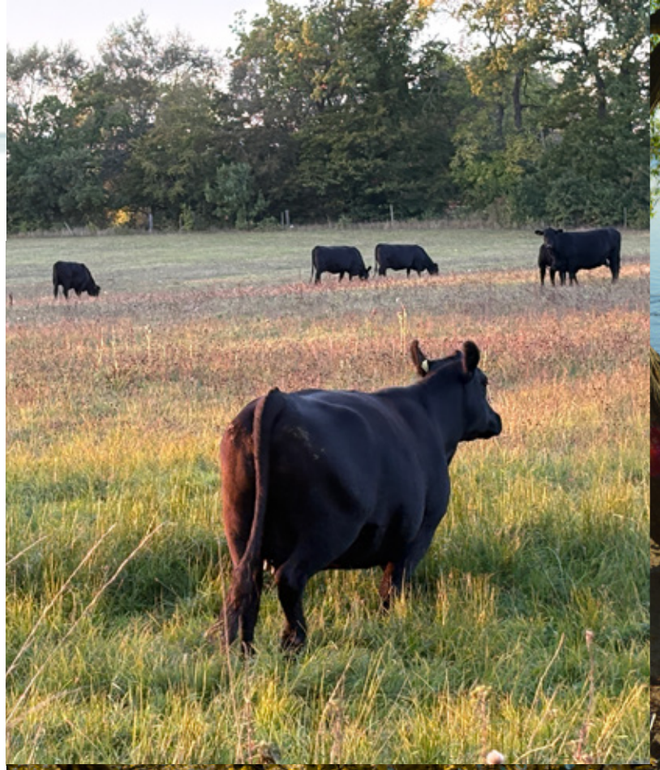
Från gården är det dessutom mycket smidigt att ta sig på cykelvägar mot Sjöbo. Ägarna tipsar gärna om att cykla till Tolånga 17 – en fantastisk gårdsbutik med eget Anguskött och fläskkött från Duroc grisar. De har även krog och konferens. På fritiden uppskattar de även Flora biografs filmklubb och tycker att Sjöbo har ett utmärkt bibliotek.

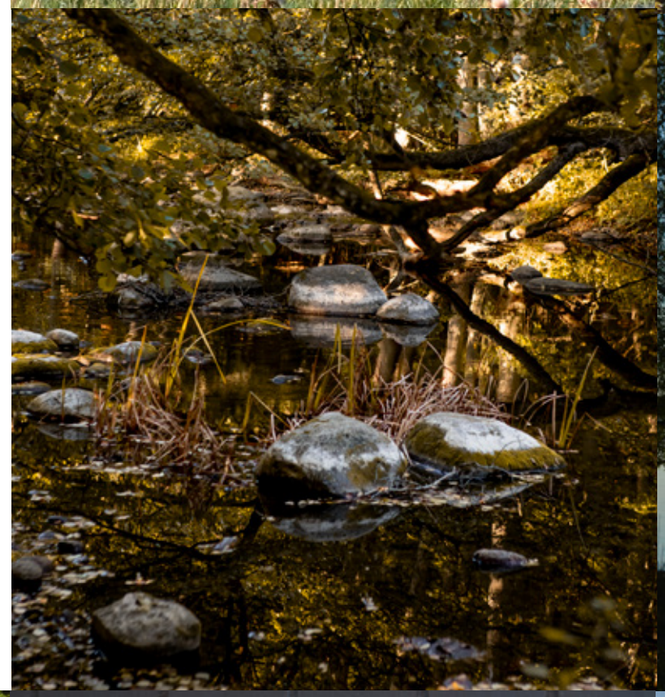
Öved

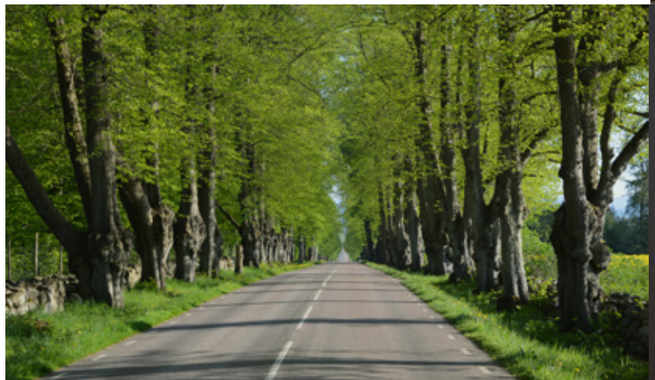
Öved är en liten ort i Sjöbo kommun i Skåne, omgiven av ett landskap präglat av vacker natur, öppna jordbruksmarker och en rik historisk miljö. Här möts det skånska jordbrukslandskapet och den anrika miljön kring Övedskloster, vilket ger platsen en alldeles särskild karaktär. Mitt i det vackra landskapet ligger Övedskloster, som ligger cirka fem kilometer nordväst om Sjöbo. Det är ett stort och ståtligt slott med en lång historia. Slottet omges av en vidsträckt park, vackra landskap och alléer som förstärker den historiska miljön. Huvudbyggnaden är i franskt rokokostil och uppfört i röd sandsten mellan 1765 och 1776 samt utgör en framträdande del av Öveds kulturhistoriska arv. I Öved finns också Öveds kyrka, med gamla anor och en stark koppling till platsens historia. Kyrkan är en av Sveriges mest utpräglade rokokokyrkor och uppfördes i rokokostil mellan 1759 och 1761, efter att Hans Ramel köpte Övedskloster 1753. Kyrkan ritades, liksom Övedsklosters slott, av Carl Hårleman.

Vombsjön

Vombsjön är en vacker sjö i Skåne, nära Sjöbo och Veberöd. Sjön är omgiven av skogar, betesmarker och jordbrukslandskap. Den är viktig som dricksvattentäkt och har också ett rikt växt- och djurliv. Runt Vombsjön finns fina möjligheter till friluftsliv och vandring. Vandringslederna går genom det varierade landskapet med skog, öppna marker och utsikt över sjön. På vägen kan man njuta av naturen och se olika fåglar och andra djur. Området passar bra för både kortare promenader och längre vandringar. Dessutom finns fina sandstränder vid Vombsjön, särskilt på den östra sidan och Sjöbo kommun beskriver badplatsen som ett naturbad. Vombsjön är därför ett populärt område för den som vill komma ut i naturen, motionera och samtidigt uppleva det skånska landskapet.







Malmö

Nära till...

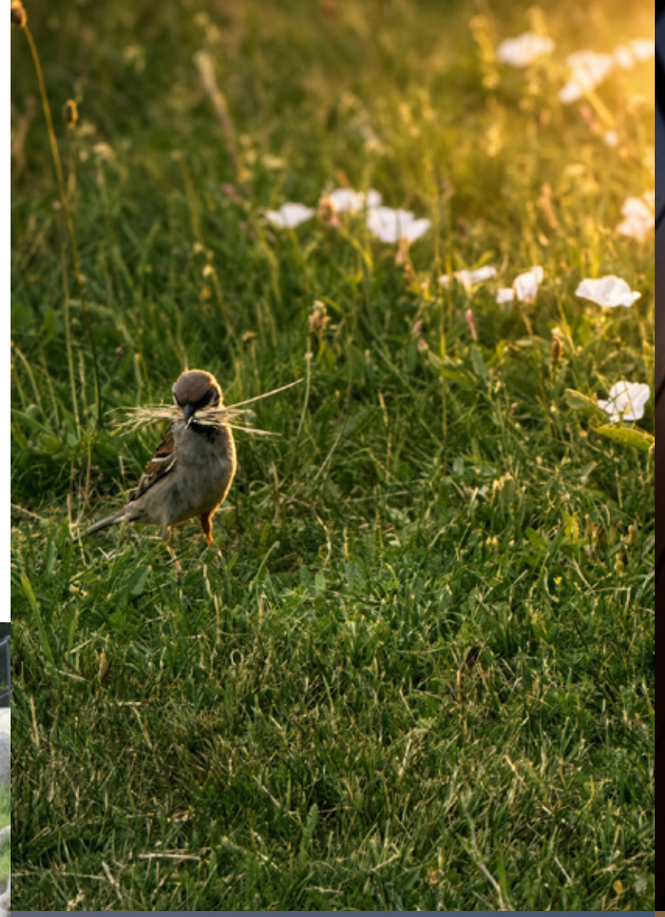
Till **Malmö** eller **Lund** pendlar man på trekvart och till **Köpenhamn** tar man sig på en dryg timme. Till **Malmö Airport** ca fyrtio minuter.
Närheten till kontinenten är ett plus i kanten.
Tänk att det är närmare till Berlin än till Stockholm!

Köpenhamn

Malmö

Köpenhamn

Öresundsbron & Kastrup



Siffror och kalla fakta

Pris: 5 250.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning: Grimstofta 1:14
Adress: Matematikgatan 20, 275 38 Sjöbo
Tomtareal: 3.294 kvm
Taxeringskod: Småhusenhet, bebyggd, typkod 220
Taxeringsvärde: 3 031 000 SEK varav byggnad 2 424 000 SEK
Taxeringsår: 2024
Pantbrev: 8 st. Summa: 2 264 000 kr
Servitut: Väg. Förmån. Officialservitut 12-SÖU-617.1
Försäkring: Fullvärdesförsäkrad Länsförsäkringar

STORLEK

1)Uppgift enligt Lantmäteriets fastighetsregister:
Småhusbyggnad Bostad: Boyta 117kvm.
Småhus byggnad: Annex boyta 50 kvm.

2) Uppmätning av använbar golvyta med lasermätare av Uppvik& döttrar i samband med framtagning av skisser, avrundat till närmsta kvm:
Bottenvåning: Golv: ca 100 kvm
Tak: ca 2,67-2,69 m full höjd / 2,53-2,57 m t bjälke
Ovanvåning: Golv: ca 101 kvm
Tak: ca 2,84 m t nock / 1,88 m t bjälke

Gästbostad: Golv: ca 39 kvm
Tak: ca 4,22 m t nock / 2 m t bjälke, övriga rum 2,19 / 2 m
Sovloft: Golv: ca 12,5 kvm
Tak: ca 1,72 m
Källarrum:
Golv: ca 9,5 kvm
Tak: ca 1,64 m
Stall: Golv: ca 104 kvm
Tak: ca 6,25 t nock / 2,46 t bjälke
Loge: Golv: ca 158 kvm
Tak: ca 6,38 t nock / 3,9 t bjälke
Verkstad & Förråd: Golv: ca 29 kvm
Tak: ca 2 m

KONSTRUKTION

Byggnadstyp: Kringbyggd Skånsk gård med boningshus, gästhus, f.d. stall och loge.
Byggnadsår: 1890-talet. Ombygggnadsår/genomgående renoveringar boningshus 2011/12
Stomme: Tegel och lersten
Grundmur: Natursten och granit
Fasad: Puts och träpanel
Ytterdörr: Pardörr, skånsk snackedörr och tre franska dörrar mot trädgården.
Mellanbjälklag: Trä
Tak: Plåt. Isolerad varmvind.
Fönster: 3-glas isoler (franska glas dörrar) och 2-glas isolerglas.
Grund: Isolerad betongplatta på mark.
Utvändigt plåtarbete: Galvaniserad lackerad plåt
Ventilation: Självdrag
Uppvärmning: Solceller med batteri 2022. Luft/vatten värmepump. Vattenmantlad, liknande AGA, spis eldas med ved. Vattenburen golvvärme på b.v.
Eldstäder: Vedspis (köksspis) Kamin i gästhus. Brandskyddsbesiktning godkänd 2026-04-30
Innertak: Synliga takbjälkar
Vatten & avlopp: Kommunalt
Uppkoppling internet: Fiber Teleservice Sjöbo

ÖVRIGA BYGGNADER

Gästhus med kök, skafferi, vardagsrum/matplats, badrum med dusch samt sovloft. Kamin. F.d. matkällare. Luft/luft värmepump. Direktverkande el.

F.d. stall och loge i bra skick och väl underhållna. Förråd. Uppvärmd och isolerad snickarverkstad.

INREDNING & UTRUSTNING BOSTADSHUS

Golv: Trä, och klinker
Kök: IKEA 2011 – nymålat 2026. Kyl/frys 2022. Frysbox. Micro 2024. Ugn 2020. Ugnen använd elektriskt men är även en vattenmantlad vedspis för uppvärmning. Induktionshäll 2022.
Badrum 1: Halvkaklat. Toalett IFÖ vägghängd. Tvättställ. Dusch. Golvvärme.
Badrum 2: Halvkaklat och mosaik. Toalett IFÖ vägghängd. Tvättställ. Badkar. Dusch. Golvvärme.
Grovkök: Tvättmaskin Cylinda 2021
Innerväggar: Puts, målad bröstpanel.

Säljarens renoveringar: 2011 inleddes en genomgående renovering av boningshuset. Renoveringen innebar rivning av alla äldre material samt installationer, enbart ytterväggar återstod.

Under 2011 och 2012 utfördes följande renoveringar: Takkonstruktion med nya takstolar, plåttak, isolerat paralelltak och nya ytskickt på o.v. Innerväggar på b.v. isolerades med träullit. Grunden grävdes ur. Gjutning av isolerad betongplatta. Vattenburen golvvärme på bottenvåningen. Nya fönster och ytterdörrar. Ny el indragen i hela boningshuset. Kök. Badrum och tvättstuga. Nya ytskickt på b.v. Solceller med batteri installerades 2022.

Träullit är ett material som består av träullcement med med hög värmeisoleringsförmåga.

Fastigheten ligger inom strandskyddat område.

DRIFTSKOSTNADER/ÅR

El nätavgifter: 21.474:- (avser sept-2025 – sept 2026
Uppvärmning och hushållsel: 19.957:-
Vatten & avlopp: 5.990:-
Renhållning: 2.070:-
Försäkring: Länsförsäkring: 11.214:-
Sotning: 739:-
Snöröjning: 1.000:- (200kr/gång vid behov)
Total: 62.444 kr/år med 2 personer i hushåll (heltidsboende)

Hushållet förbrukar idag 17.328 kWh/år.
Därröver tillkommer fastighetsavgift om 14.085 kr/år

ENERGIDEKLARATION: Energiprestanda D

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. 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.
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 & Styling:
Roxanna Wretsell

Fotografering: Lina Roos

Formgivning: Sara Klein

Uppmätning & skisser:
Therese Carnemalm

Fastighetsmäklarinspektionen

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 spekulanters **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.

Fastighetsmäklarinspektionen är den statliga myndighet som registrerar fastighetsmäklare och har tillsyn över dessa samt informerar om god fastighetsmäklarsed.

Myndigheten ger ut faktablad som du hittar under rubrikerna Fastighetsmäklare, Student, Konsument och Press.

Faktabladen kan beställas hos Fastighetsmäklarinspektionen eller hämtas på myndighetens webbplats.

POSTADRESS Box 17174, 104 62 Stockholm BESÖKSADRESS Sankt Paulsgatan 6
TELEFON VX 08-555 524 60 TELEFAX 08-555 524 61

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

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, krypgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen.Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock.

Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller 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

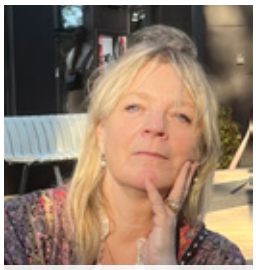
Vi villl gärna se och höra hur din husdröm ser ut.

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

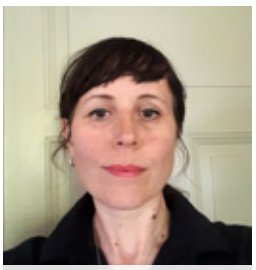
Uppvik & döttrar VÄSTERLEN
Föreningsgatan 43 A & B
211 52 Malmö

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/fastighetsmäk-
lare
Uppvik ÖSTERLEN
Form & foto
0708-920724

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

TEAM UPPVIK