



E



Älmhultsvägen 8



Älmhultsvägen 8

3-längad avstyckad gård med ett lugnt och naturskönt läge ca 2 km från Sankt Olof. Sedan 2006 och under några år framöver har bostaden renoverats och är nu en trivsamt bostad med kök från Smedstorps kök, helkaklat badrum med golvvärme, vardagsrum med eldstad, toalett, groventré och två sovrum på entréplan. Övre plan har ett gavelsovrums med utsikt över skog och mark, hall med kupa samt två dolda gästrum och vindsutrymme däremellan.

F.d. stall och loge uppfört i korsvirke, om ca 370 m². Detta tak är lämpligt för solpaneler. Här finns det möjlighet att ha djur då stall och loge har goda förutsättningar för hästhållning, får, höns osv. Önskar man att utöka bostaden med mer boyta är detta också en möjlighet.

Marken som tillhör är på totalt 5 589 m² med goda odlingsmöjligheter med sluttning mot söder. Vinodling skulle passa utmärkt.

På Österlen är möjligheterna oändliga!

Boarea: 141 m²
Rum: 6 varav 3-5 sovrum
Tomtarea: 5 589 m²
Pris: 3 100 000 kr



Lina Lundberg

0704-129 558

lina.lundberg@maklarnaekstrom.se



3-längad avstyckad gård med
ett lugnt och naturskönt läge
ca 2 km från Sankt Olof.
F.d. stall och loge uppfört i
korsvirke, om ca 370 m².





Gavelrum med trägolv,
tapetserade väggar, vitlaserad
träpanel i innertak, fönster
åt söder och öster.





Entréplan

Entré till hall med klinker, tapetserade väggar, vitlaserad träpanel i innertak.

Helkaklad toalett med tvättställskommod, spegelskåp och mekanisk ventilation.

Sovrum med laminatgolv, tapetserade väggar, vitlaserad träpanel i innertak, gavelfönster åt väster och två garderober. Helkaklat badrum med golvvärme (el), renoverat 2006. Här finns det badkar, dusch, handdukstork (via värmesystemet), tvättställ, tvättmaskin, torktumlare och ett fönster åt norr. Grovtré med gjutet golv, putsade väggar och fönster åt norr. Här finns ett frysskåp, tre garderober, elcentral och nedgång till källare.

Kök med trägolv, tapetserade väggar, vitlaserad träpanel i innertak och fönster åt både norr och söder. Köksinredning (Fredriksdal) från lokala Smedstorps kök med diskmaskin, kylskåp (2021), frysskåp, spishäll, fläkt och kakel vid arbetsbänk. Köket rymmer även plats för matbord för ca sex personer.

Vardagsrum med trägolv, tapetserade väggar, vitlaserad träpanel i innertak och flera fönster åt både norr och söder. Eldstaden från Contura ger skön värme. Glasdörr ut till trädgård och ytterdörr till gården. Trappa till övre plan.

Gavelrum med trägolv, tapetserade väggar, vitlaserad träpanel i innertak, fönster åt söder och öster.

Övre plan

Trappa upp från vardagsrum till allrum med kupa åt söder. Laminatgolv, tapetserade väggar, vitlaserad träpanel i innertak och garderobsvägg med dold gång till vind och ytterligare sovrums.

Gavelsovrums med trägolv, tapetserade väggar (-06), vitlaserad träpanel i innertak och gavelfönster åt öster med utsikt över skog och åkrar.

Bakom garderobsväggen finns ett genomgångsrum med plats för två sängplatser. Laminatgolv, tapetserade väggar, takfönster (-18) och en vitmålad murstock.

Vindsutrymme oisolerat med brädgolv och murstock. Dörr finns som leder ut till logen.

Gavelsovrums med ekparkett, tapetserade väggar, vitlaserad träpanel i innertak och ett gavelfönster åt väster.

Vardagsrum med eldstad.
Toalett, helkaklat badrum
med golvvärme med dusch
och badkar. Kök från
Smedstorps kök och matplats.







Övre plan har ett gavelsovrum med utsikt över skog och mark, hall med kupa samt två dolda gästrum och vindsutrymme däremellan.





Kortfakta

Typ: Friliggande villa
Fast.beteckning: Snapparp 1:9
Adress: Älmhultsvägen 8
Postort: 27745 Sankt Olof
Område: S:t Olof
Kommun: Simrishamn
Boarea/biarea: 141/55 m²
Antal rum: 6 rum & kök, varav 3-5 sovrum
Tomtarea: 5 589 m²
Pris: 3 100 000 kr Utgångspris

Byggnad

Byggnadstyp: 1 ½ plan med liten källare
Byggnadsår: 1929
Fasad: Puts
Stomme: Lersten/puts
Fönster: Isolerglasfönster med spröjs
Bjälklag: Trä
Plåtarbete: Plåt
Grundmur: Natursten
Tak: Taktegel
Grund: Källargrund/Torpargrund
Uppvärmning: Luft/vatten-värmepump -09, solpaneler, Conturakamin, vedpanna
Vatten/avlopp: Enskilt vatten till grävd brunn med nyare hydropress i källaren. Enskilt avlopp till minireningsverk (2007).
Ventilation: Självdrag
Renovering:
Sedan 2006 är följande gjort:
- Fasaden omputsad och målad.
- Nytt badrum med tvättstuga.
- Toalett.
- Nya golv i hela bostaden.
2006/2007 - Fönsterbyte, enskilt avlopp till minireningsverk.
- Omdragen el och ny elcentral. Separat elcentral i loge.
2007/2008 - Ny vedeldad panna.
2010/2011 - Nytt kök (Smedstorpskök).
- Öppnat upp i vardagsrum, satt in eldstad.
2017 - 2 nya sovrum på övre plan, takfönster.
2020 - Omplantering av trädgården, kastanjeträdet har beskurits av arborist.
2022 - Rengjort yttertaket. Rensat avloppet och filmat inuti dem, allt ser bra ut.
Övriga byggnader: Stall och loge om ca 370 m². Delar av stall/loge är troligen byggt i slutet av 1800-talet. Uppfört i korsvirke. El och vatten finns.
Vidbyggt dubbelgarage.

Tomten

5 589 m². Tomtarea 5 589 m² (friköpt).
Stensatt innergård. Delvis inhägnad anlagd trädgård med gräsmatta, fjärilsbuske, pioner, gammeldags rosor, rhododendron, perennrabatt (buxbom, allium, daggkåpa, höstanemon, stjärnflocka akeja), bär och fruktträd.

Uteplats

Stensatt uteplats i trädgården.

TV- och internetanslutning

Internet: Trådlöst. Fiberanslutning finns vid yttervägg, ännu ej inkopplad.

Driftkostnader

Uppvärmning: 18 361 kr
Hushållsel: 22 963 kr
Vatten/avlopp: 3 500 kr
Sotning: 674 kr
Väg/samfällighetsavgift: 989 kr
Renhållning: 4 876 kr
Försäkring: 5 828 kr
Antal personer i hushållet: 2 st
Summa: 57 191 kr (fastighetsavgift/skatt på 8 874 kr tillkommer).
VA avser tömning av egna avloppet.
Uppvärmningskostnaden avser fast avgift samt förbrukningsavgift till E-On. El avser kostnad till God El.
Fastigheten har 20A säkring.

Besiktning

Förbesiktigad: Nej
Säljarförsäkring: Nej

Energideklaration

Status: Utförd (2022-05-06)
Prestanda: 120 kWh/m²/år
Primärtenergital: 61 kWh/m²/år
Energiklass: D

El

Elbolag: E-On
Elleverantör: God El
Elförbrukning: 14 603 kWh/m²/år

Ekonomi

Taxeringsvärde: 2 054 000 kr
Värdeår: 1929
Byggnadsvärde: 1 364 000 kr
Markvärde: 690 000 kr
Skatt/avgift: 8 874 kr
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd

Pantbrev

Totalt: 2 st pantbrev om 917 500 kr.

Servitut/Planbestämmelser

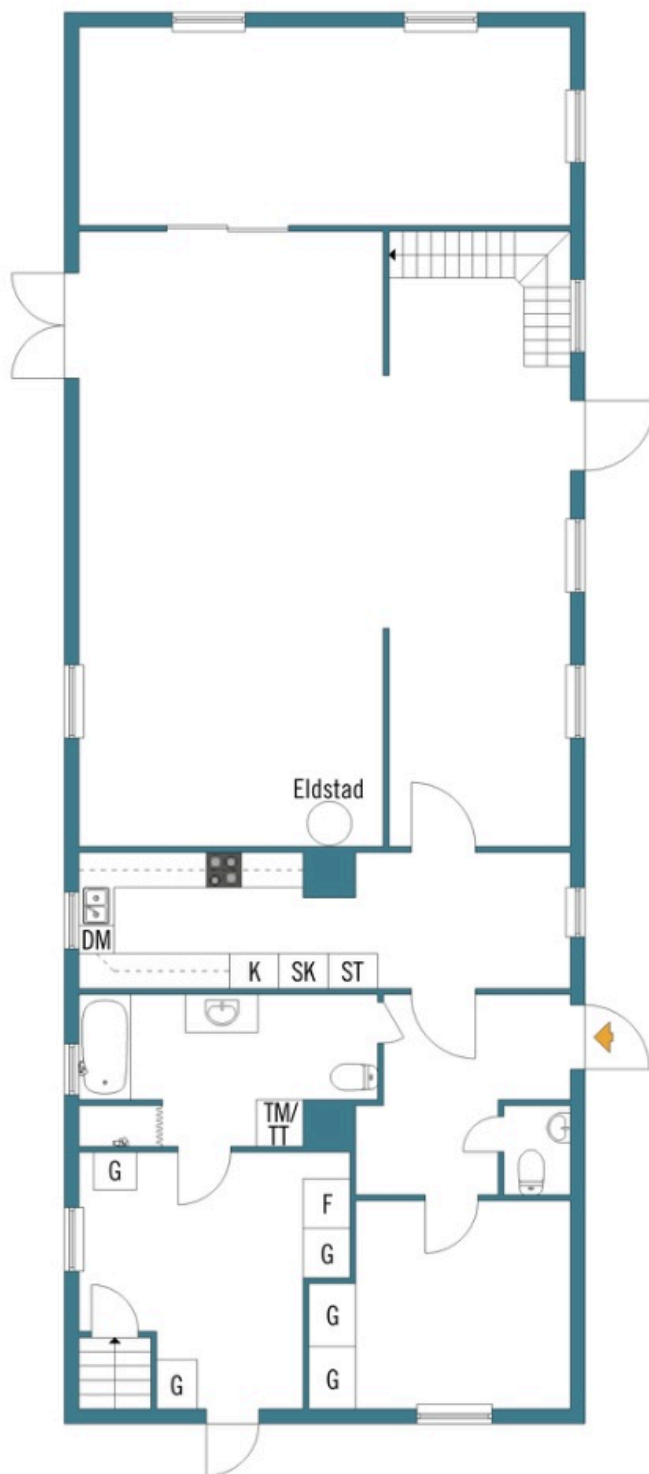
Gemensamhetsanläggningar: Gemensamhetsanläggning: Simrishamn Raskarum GA:1 ändamål: Vägar,
Gemensamhetsanläggning: Simrishamn Älmhult GA:1 ändamål: Vägar.



Marken som tillhör är på totalt 5 589 m² med goda odlingsmöjligheter, sluttning mot söder. Vinodling skulle passa utmärkt.

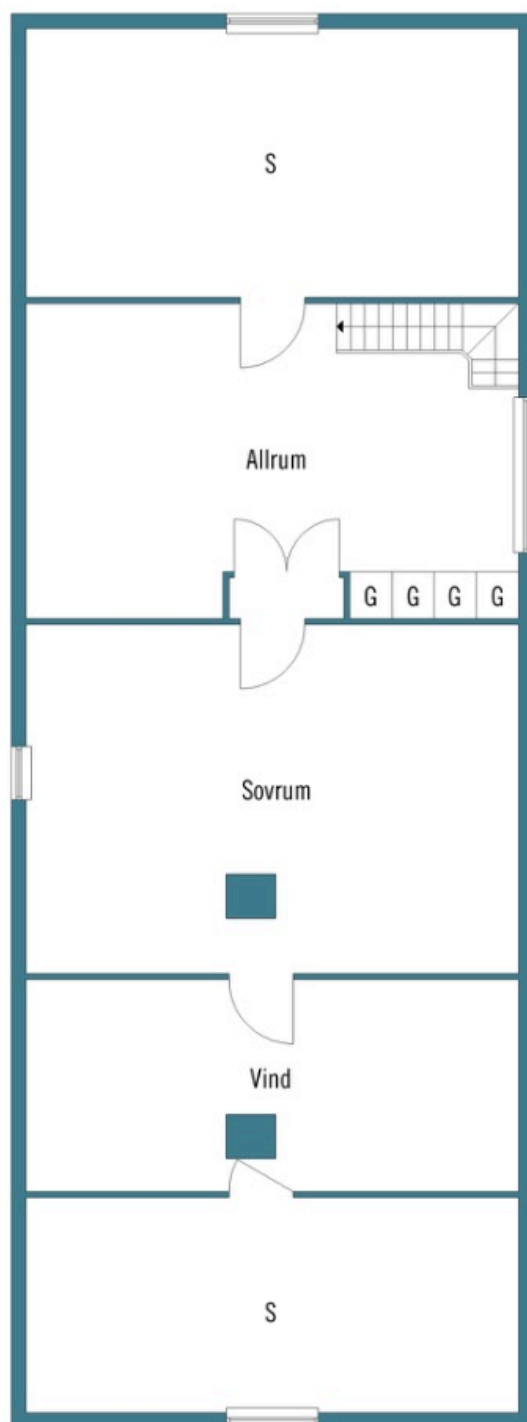


Entréplan



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

Övre plan



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

Budgivning

Bra för konsumenter att veta om budgivning

Bud är inte bindande

Den allmänna utgångspunkten för budgivning är att bud inte är bindande – inte ens om det lämnas skriftligt. Först när både säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt för fastighet eller bostadsrätt blir köpet bindande. Innan dess kan ena parten ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

Mäklarens skyldigheter vid budgivning

Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till och hur bud bör lämnas. Mäklaren ska också upplysa om eventuella krav eller önskemål från säljaren. Eftersom det är säljaren som avgör om ett bud är intressant eller inte ska mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Det gäller även om buden inte lämnats på det sätt som bestämts. Mäklaren ska också vidarebefordra spekulanters meddelanden om intresse för objektet till säljaren. Mäklarens skyldigheter gäller till dess att säljaren och köparen undertecknat ett köpekontrakt.

Mäklarens skyldigheter när uppdraget slutförts

En mäklare är skyldig att upprätta en förteckning över budgivningen med uppgifter om

- spekulantens namn (alt namn på ombud som spekulanten använder sig av)
- kontaktuppgifter som adress, e-postadress eller telefonnummer
- bud med tidpunkt för när budet lämnades och eventuella villkor för budet, t.ex. om lån eller besiktning.

Mäklaren ska överlämna förteckningen till säljaren och köparen när uppdraget slutförts. Om uppdraget slutförts utan att det blivit någon försäljning (t.ex. om uppdragsavtalet sagts upp) ska mäklaren överlämna förteckningen till uppdragsgivaren.

Säljaren bestämmer över budgivningen

Säljaren bestämmer – i samråd med mäklaren – hur en eventuell budgivning ska gå till. Säljaren är dock inte juridiskt bunden av sådana överenskomelser. Därför kan formerna för budgivningen ändras. Det är säljaren som bestämmer till vem han vill sälja, när och till vilket pris. Det betyder att säljaren inte behöver sälja till den som lämnat det högsta budet. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som presenterats i marknadsföringen.

Budgivning kan ske på olika sätt

I praktiken finns två modeller: öppen och sluten budgivning.

Vid s.k. öppen budgivning lämnar spekulanterna bud till mäklaren som löpande redovisar buden till säljaren och till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att lägga nya bud.

Vid s.k. sluten budgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligen. Mäklaren redovisar buden för säljaren. Den som lämnat bud informeras inte om övriga bud.

Kort om budgivning

Vem som helst kan ge ett bud – skriftligt eller muntligt. Budet kan förenas med villkor.

En spekulant kan inte räkna med att få fortlöpande information av mäklaren om hur en budgivning fortskrider. En spekulant har inte rätt att få uppgifter från mäklaren om vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som lämnats eller vilka villkor som diskuterats med andra spekulanter. Efter avslutad försäljning har en spekulant enbart rätt att få information från mäklaren om att objektet sålts till någon annan.

Källa: www.fmi.se/budgivning

Area-uppgifter

Uppgifter angående fastighetens area (bo-, bi-, lokal-area) är baserad på säljarens uppgifter och kan av olika skäl vara felaktig. Den köpare som anser att arean är av betydelse för köpet rekommenderas därför vidta en formell uppmätning.

Köparens undersökningsplikt

Bra för konsumenter att veta om Köparens undersökningsplikt

Mäklarens information om köparens undersökningsplikt

Mäklaren ska informera köparen om undersökningsplikten. Informationen ska lämnas skriftligt och kan till exempel presenteras i objektsbeskrivningen. Den ska beskriva vad undersökningsplikten innebär vid köp av fastighet respektive bostadsrätt. Mäklaren ska försöka få köparen att undersöka fastigheten eller lägenheten, eller föreslå köparen att anlita en besiktningsman. En sådan undersökning bör ske i nära anslutning till kontraktsskrivningen. Om undersökningen inte kan göras före kontraktsskrivningen bör mäklaren föreslå en s.k. besiktningsklausul. Mäklaren har inte något ansvar för att köparen verkligen fullgör sin undersökningsplikt.

Mäklarens intag

Mäklaren utför ingen besiktning av fastigheten eller lägenheten och har ingen skyldighet att undersöka objektet närmare. Men i samband med intaget ska mäklaren eller någon som mäklaren anlitat besöka objektet och göra en yttlig undersökning av objektet.

Säljarens uppgifter

Mäklaren ska försöka få säljaren att lämna uppgifter om objektet som kan antas vara av betydelse för köparen. Mäklaren ska göra säljaren uppmärksam på betydelsen av att objektet beskrivs på ett korrekt sätt. Om säljaren lämnat en felaktig uppgift kan köparen ha rätt till prisavdrag. Vid allvarliga fel kan köparen ha rätt att häva köpet. Mäklaren ska göra köparen uppmärksam på att vissa uppgifter från säljaren kan medföra att köparens undersökningsplikt utökas.

Säljarens ansvar för utfästelser

Om säljaren lämnat garantier eller andra utfästelser om objektets skick ansvarar säljaren för dessa. Köparen har inte någon undersökningsplikt avseende dessa förhållanden. Mäklaren ska uppmärksamma parterna på konsekvenserna av att säljaren gör utfästelser om objektet.

Mäklarens information om fel

Mäklaren ansvarar inte för objektets skick eller för eventuella fel i objektet, men mäklaren ska informera spekulanter och köpare om sådant som kan vara av betydelse för dem. Det kan till exempel handla om fel som mäklaren iakttagit, känner till eller har anledning att misstänka, t.ex. genom tidigare försäljningar eller sin allmänna sakkunskap.

Besiktningen – en byggnadsteknisk undersökning

En besiktning är en byggnadsteknisk undersökning av ett bostadshus eller en lägenhet. Resultatet av besiktningen presenteras i ett protokoll. Finns det anmärkningar på bostaden i protokollet kan det medföra att köparen får en utökad undersökningsplikt. Köparen bör då göra en s.k. fördjupad undersökning. Vanligtvis omfattar en besiktning inte installationer som el, värme, vatten, sanitet, vitvaror, ventilation, eldstad och skorsten. I besiktningen ingår inte heller tomten eller andra byggnader på den. Vid besiktning av en lägenhet ingår inte den fastighet som bostadsrättsföreningen äger. För mätning av radon, buller och vattenkvalitet m.m. krävs andra typer av kontroller. Energideklaration utgör en särskild tjänst. Det är viktigt att mäklaren förklarar att köparens undersökningsplikt omfattar mer än den byggnadstekniska undersökningen.

Överlåtelseförsäkring

Det finns försäkringar för det ansvar som säljaren har för dolda fel i samband med en överlåtelse. Till en sådan försäkring hör normalt en besiktning. Mäklaren ska informera parterna om hur försäkringen eventuellt ändrar säljarens och köparens köprättsliga ansvar.

Källa: www.fmi.se/koparens-undersokningsplikt

Tilläggs tjänst

Härmed informeras om Hemnet ersätter mäklaren för administration av annonsavtal. En ersättning utgår om 30% av bas-annonspriset. För tilläggsprodukterna utgår även provision på 20-40% av kostnaden för Hemnet Plus, Hemnet Premium, Raketen och Förnya annons (30-50% under 2021).

herr Nilssons
BYGG



Mobil: 0708-117 443
magnus@herrnilssonsbygg.se
www.herrnilssonsbygg.se

**ÖSTERLENS
POOL CENTER AB**

POOLBYGGNATION • POOLRENOVERING • REPARATION

Tel: 0417-77 77 77 • www.osterlenspoolcenter.se

Handelsbanken

Varmt välkommen att kontakta oss
på bankkontoret i Simrishamn.

ENERGI PARTNER **IVT**
ÖSTERLEN AB **VÄRMEPUMPAR**

www.energipartnerosterlen.se
tfn 073-3010910

Kontakta oss för en kostnadsfri offert

Flytt hjälp, hemstädning,
trädgårdsservice och
fönsterputs för alla hem.

hemrex

www.hemrex.se | 020-721 721 | info@hemrex.se

**DET ÄR VI SOM
INSTALLERAR SOLEL
PÅ ÖSTERLEN**



FUTURA ENERGI
FUTURA ENERGI SE

JENS ASK KONSULT
BESIKTNINGS



- Överlåtelsebesiktning
- Energidiagnostik
- Fuktutredning
- Areamätning
- Bostadsrättbesiktning
- Konsultering vid renovering

jens@jaskkonsult.se
www.jaskkonsult.se
0763-48 29 28

**Österlinds
BYGGENTREPRENÖR AB**

Höstgatan 31 • 272 37 SIMRISHAMN • 0708-21 34 10
www.osterlindsbygg.se • info@osterlindsbygg.se

Välkommen till oss som kund. Till herrnars skapar vi förtärliga lösningar för en levande landsbygd och en aktiv vardag.

www.osterlenskraft.se



ÖSTERLENS KRAFT
KRAFT
kärleken till bygden.

Hur mycket får jag låna?

Vi har svaren på dina frågor!

Prata bostadsköp med oss.

Sparbanken Syd

**HOUSE of
SUCCESS**

fotostyling • kompletteringsstyling • fullstyling

0732-33 07 07 | houseofsuccess.se

VI BYGGER VACKRA RUM.

reinoingvarsson

070-535 39 89 • www.reino.se

BEVAKADE OCH SÄKRA TRANSPORTER

- EXPRESS
- FLYTTNINGAR
- MAGASINERING

Varje vecka
STYRER FÖRSENING

KIVIK EXPRESS
- för ett snabbt och säkert

Tel: 0498-45 42 40
Info@kivikexpress.se
www.kivikexpress.se

Malerifirma
KELLER & GLENN
TRADITIONELLT MÅLERI • FÄRGBUTIK • SPRITLACKERING

Simrishamn 0414 16 610

ÅK TILL TOMMARP FÖRST

JHL
TOMMARP
1903



0414-285 30 | www.JHL.nu

Nordea

STORTORGET 13 YSTAD
0771-22 44 88, NORDEA.SE

Nordea Bank ABg. filial i Sverige

Allt i Allt
ÖSTERLENKONSULT AB

Flyttstädning | Tömning av dödsbo m.m | Hushållsreparations tjänster
Försäljning Herrestads vägen 3, Hamnebyg

Tel: 0414-139 70 Mobil: 0708-52 39 70
info@osterlenkonsult.se www.osterlenkonsult.se

Allt inom VVS!

Simrishamns RÖR
& Fastighetsservice AB

www.civis.se

SIMRISHAMNS RÖR & FASTIGHETSSERVICE AB, BOX 50, LIVHUSÅNÄRAN GA.
272 22 SIMRISHAMN TEL: 0414-126 69 MOBILT: 070-22120 63

ELEKTRISKA INSTALLATIONER
för villor, lägenheter, industrier m.m.

Skillinge Service

Nya Skillinge
Ei Service

Tel: 0414 - 301 58
Bengt: 0705 - 98 27 00 Jonas: 070 - 618 98 00

**SÖDERBERG & ASK
ARKITEKTKONTOR AB**

0414 138 80 • www.arkitekterna.com

SJÖFOLKET & SKILLINGE RÖKERI
FISKAFFÄR, FISKRESTAURANG, FISKRÖKERI

Skillinge Rökeri,
Sjöfolket, Simrishamn Sommarbutiken i Skillinge
0414-4070 33 0414 305 11
Svartehällsvägen 11, 272 63 Branteviksvägen 3, 276 00

BYGGFIRMA K.ROOS AB
Vi förverkligar drömmar

Henrik 0738-43 07 89
Jerker 0708-25 09 80
www.byggfirmakroos.se

Ö

TA DEL AV DET BASTA PÅ
ÖSTERLEN.SE

I vårt bostadsmagasin r.o.k hittar du förutom våra
drömhustill salu, även en rad annonsörer. Alla
lokala entreprenörer på Österlen och Ystad.
- Vill du också annonsera så hör av dig!



VI ERBJUDER GRATIS VÄRDERING AV DIN BOSTAD!

Funderar du på vad din bostad kan vara värd? Kontakta oss så bokar vi ett möte.

SIMRISHAMN

Storgatan 11
Box 109
272 23 Simrishamn
TEL: 0414 146 40
FAX: 0414 41 12 05

YSTAD

Hamngatan 11
271 43 Ystad
TEL: 0411 211 750

SKILLINGE

Köpmangården
276 60 Skillinge
TEL: 0414 146 40
FAX: 0414 311 20

TOMELILLA

TEL: 0417 773 900



Ja tack, jag vill gärna ha en gratis värdering:

Namn

Telefon

Epost

Adress (avser objektet som jag vill ha värderat)

Övrigt

FRANKERAS EJ.
MOTTAGAREN
BETALAR
PORTÖT.

Mäklarna Ekström & Co

SVARSPOST
20620501
271 20 YSTAD

 Mäklarna
Ekström & Co