

Ingelstorps Klockaregården

Glemmingebro - Ystad



INGELSTORPS KLOCKAREGÅRDEN

Unikt tillfälle att förvärva denna pärla med historia och anor från 1700-talet.

Omsorgsfullt renoverad med många charmiga detaljer så som synliga takbjälkar, spegeldörrar, snickerier, trägolv mm. Två bostäder varv den ena från 1700-talet och en nyare del från 1970 – talet. F.d. logdel vilken är omgjord till festlokal/ateljé.

Gården har verkligen sin historia med musiken i väggarna. Den populäre artisten Jahn Teigen ägde och bodde på fastigheten under många år och Carola Häggqvist har gjort inspelning på fastigheten.

Stor tomt om 8 733 kvm fördelad på uppväxt och gemytlig trädgård samt med stora grönområden för möjlighet till aktivitet och verksamhet.
Kommunalt VA, luft/luft, fiber.

Fastigheten erbjuder oändliga möjligheter med generationsboende, verksamhet, intressen, trädgård, odling och vad Du kan önska dig.

Byggnaderna genomgick ny ryggning av taknockarna 2025. En del yttre underhåll med målning etc har även gjorts under 2025.

Trevligt beläget på Österlen strax utanför Glemmingebro. Ca avstånd: 15 km Ystad och Sandhammaren och 30 km Simrishamn.



FASTIGHETSBESKRIVNING

Fastighet

Ystad Ingelstorp 2:2

Adress

Österlenvägen 403
271 75 Glemmingebro

Tax.värde

Taxeringskod: 220, Småhusenhet, bebyggd

Tomtmark 660 000:-

Bostad 1 737 000:-

Summa 2 397 000:-

Taxeringskod: 321, Hyreshusenhet, bostäder och lokaler

Hyrehusbyggnad 555 000:-

Hyrehusmark lokaler 182 000:-

Hyrehusbyggnad bostäder 210 000:-

Hyrehusmark bostäder 262 000:-

Summa 1 209 000:-

AREAL

Tomtareal om 8 733 kvm fördelat på gemytlig och uppväxt trädgård med solitära buskar, träd och med angränsande bäck. Trädgården är anlagd av SLU Alnarp under 1972, se bifogad kartsbild. Trädgård med stenlagd uteplats och utespa. Innergård med kullersten, buxbomshäckar och rosor ger en idyllisk känsla och historia. Med den skapande trädgården ger många olika "rum" för ytterligare skapande, odling, aktivitet eller vad som önskas av en framtida köpare.



BYGGNADER

Gården är byggd i u-formation med mycket trevlig innergård med kullersten, buxbomshäckar, rosor och lavendel vilket skapar en karaktär och en känsla från den engelska trädgården vilken passar med fastighetens utformning. Nuvarande ägare har skissat på framtida garage med arkitekt för att ytterligare förstärka den kringbyggda och äldre känslan/stilen. Skisserna finns att tillgå som intressant till fastigheten.

Norra längan Mangårdsbyggnad

Ca 7 x 26 = 182 kvm byggnadsarea. Uppfört 1700-talet i putsad sten under tak av vasstak. Torpargrund/gjuten platta. Kopplade spröjsade träfönster (2-glas). Byggnaden har sannolikt historien i väggarna och många av originaldetaljerna finns kvar sen den svunna tiden. Detaljer som stengolv, dörrar, f.d. bakugn, sättugn, trägolv och spegeldörrar. Renoveringar har gjort varsamt för att modernisera med ändå bibehålla karaktären på byggnaden. Val av tapeter och spröjsade dörrar mot trädgården har valt med omsorg. Takhöjd till bjälke ca 1,97 m och tak ca 2,10 m.

Bottenvåning:

Huvudentré med stengolv och den ursprungliga ugnen från 1790-talet. Sovrum/kontor. Sovrum i gaveln mot öster. Vardagsrum. Matsal med utgång till trädgården. Hall med anslutande badrum med dusch (ej golvvärme). Matrum och kök (lägre takhöjd ca 1,74 m till bjälke).

Ovanvåning:

Oinredd vind









Östra längan – mangårdsbyggnad

Ca 7 x 24 = 168 kvm byggnadsarea. Uppfört 1972 i putsad sten under tak av vass. Kopplade isolerade spröjsade träfönster (delar av dom är nya från 2023) 3-glas. Fönster och ytterdörrar är från ett snickeri i Dalarna. Byggnaden erbjuder en äldre stil med modern touch. Klinkat golv.

Bottenvåning:

Huvudentré med öppen planlösning till kök. Anslutande rymligt allrum med matplats. Hall med sovrum och badrum (golvvärme) med detaljer från Burligton. Groventré. Pannrum med ingång utifrån.

Ovanvåning:

Allrum. 2-3 sovrum beroende på önskemål. Klädkammare. Badrum med dusch och separat badkar.

Västra längan – festlokal/ateljé

Ca 6 x 18 = 108 kvm byggnadsarea. Uppförd i korsvirke under tak av vass. Inrymmer idag festlokal med tegelgolv och stora fönsterpartier. Öppet upp inock. Synliga bjälkar. Takhöjd om ca 3,40 m. Lokalen ger möjlighet till verksamhet, studio, evenemang och så mycket vad en köpare önskar att skapa.

Garage

Ca 3,5 x 4,5 = 16 kvm byggnadsarea. Gjutet golv. El indraget. Används idag som garage. Port i gaveln.







Vatten/Avlopp

Kommunalt vatten och avlopp

Uppvärmning

IVT pump i samtliga byggnader samt uppvärmning/AC via luft/luft i Östra och Norra längan.

Driftskostnad/år:

El	ca : 25 640 kWh avser hela gården
Sophantering	3 602 :- 2 fyrfackskärl Ystad kommun
Vatten/Avlopp	8 792 :-
Försäkring	10 236 :- Bifoga gärna försäkringsbrevet till mig
Fastighetsavgift	18 860 :-
Larm Verisure	6 348 :-
Wifi Telia	7 788 :-

Energideklaration

Utförd 2021. Energiklass D.

Fiber

Inkopplat och i bruk. Det finns två modem – ett i den norra längan och ett i den östra längan.

Bef. pantbrev

6 stycken om totalt 4 985 000:-

Rättigheter och belastningar

Officialservitut: Vatten avloppsledning



Försäljning

Köparen har enligt jordabalken ett långtgående ansvar att själv undersöka fastigheten och förvissa sig om fastighetens skick. Köparen ges därför möjlighet att, på egen hand eller med konsult, före köpet besiktiga fastigheten och därigenom skaffa sig kännedom om det skick vari den befinner sig. Fastighetsmäklaren uppmanar köparen i enlighet med bestämmelserna i fastighetsmäklarlagen att noggrant undersöka fastigheten innan ett förvärv. Uppgifter i detta fastighetsprospekt har enbart lämnats för att informera och underlätta köparens egen undersökning av fastigheten.

Säljarna förbehåller sig fri prövningsrätt samt rätten att när som helst under processens gång avsluta försäljningen utan särskilt meddelande till intressenterna.

10 % av köpeskillingen erläggs som handpenning vid kontraktstecknandet. Resterande belopp erläggs på tillträdesdagen. En friskrivningsklausul kommer att finnas med i köpekontraktet där säljaren friskriver sig från fel eller brister i fastigheten.

Övrig information gällande fastigheten

- * Beslut om upphävande av del av strandskyddsområde – fråga mäklaren om mer information.
- * Tillstånd att uppföra bullervall – fråga mäklaren om mer information.
- * Arkitektritad garage samt förråd. Dom tillänkta byggnaderna är väl anpassade till fastigheten karaktär och stil.
- * Larm i samtliga byggnader (Verisure)
- * Automatiska grindar till infarten. Installerade 2023.
- * Delar av möbler kan förvärvas i köpet. Biljardbord och spabad (från 2022) medföljer.
- * Ommålning vit färg utomhus 3 strykningar förrådshuset samt sockeln i svart färg. Nya lösa dekorations stenar längs hussockeln på ena sidan.
- * Ommålning är gjord 2025 sommaren i köksmatsalen i norra längan med ny väggbelysning. Ommålning golvlistor i tv-rum norra längan.
- * Köket är fullutrustat med många nya kastruller, stekpannor, glas, tallrikar, redskap, brödrost, kaffemaskin, m m vilket ingår i köpet.

Läge

Trevligt beläget på Österlen strax utanför Glemmingebro.
Ca avstånd: 15 km Ystad och
Sandhammaren och 30 km Simrishamn.

Tillträde

Enligt överenskommelse.

Visning

Visning enligt överenskommelse med Skånegårdar AB.

Beg. pris

7,6 Mkr eller högstbjudande

Lund den 18 augusti

Skånegårdar AB

Anna Engman

Reg. Fastighetsmäklare, Hippolog

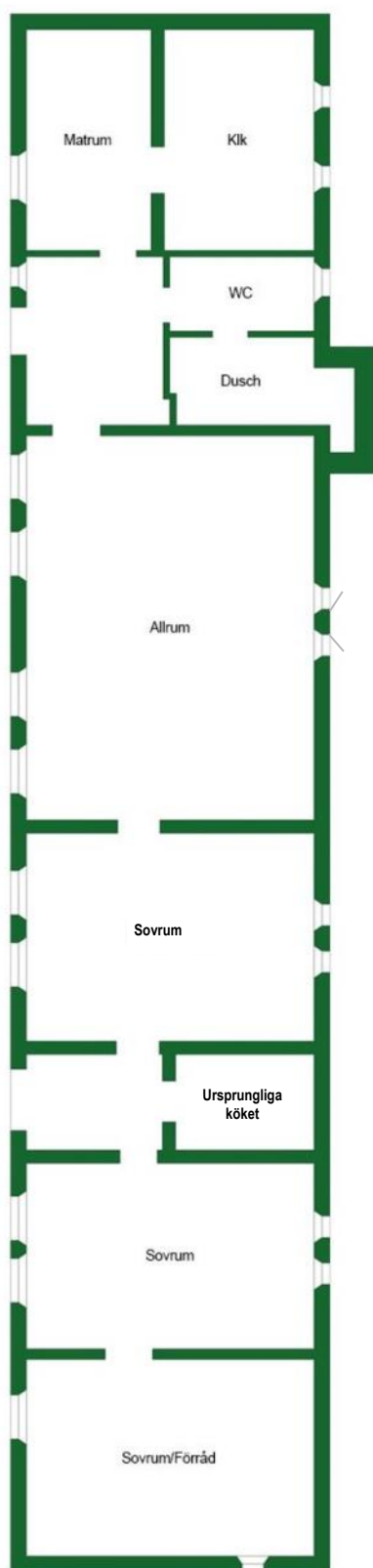
anna@skanegardar.se, 0703 – 58 51 59







Entréplan - Norra längan

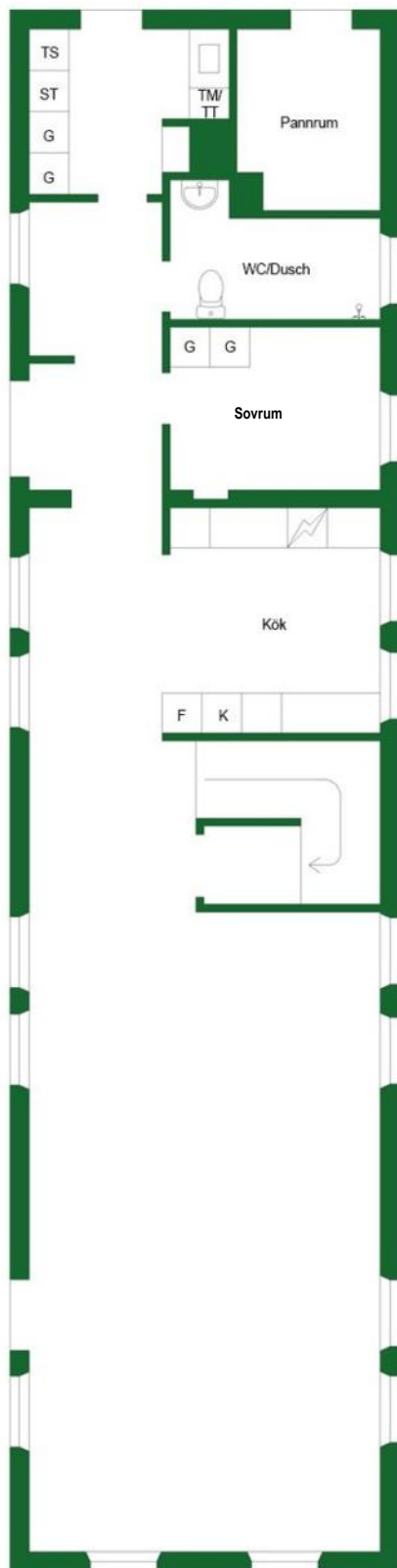


Övre plan - Norra längan

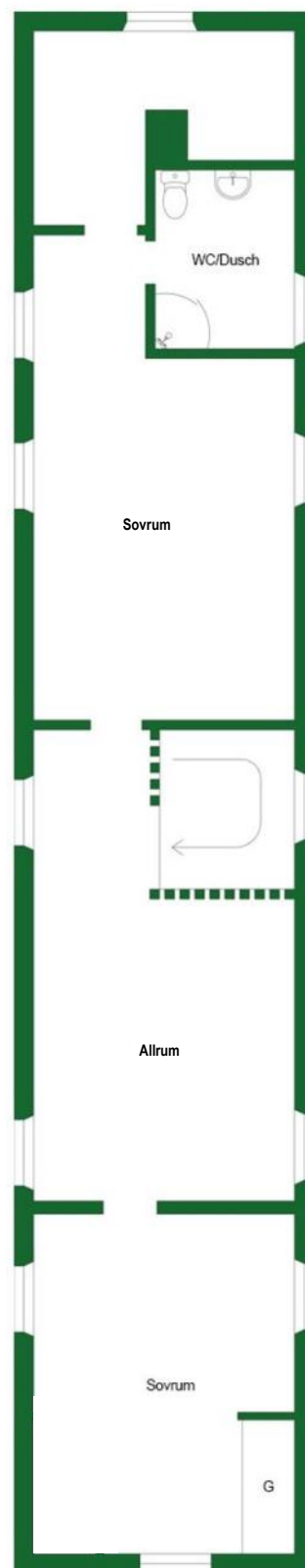


Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

Entréplan - Östra längan

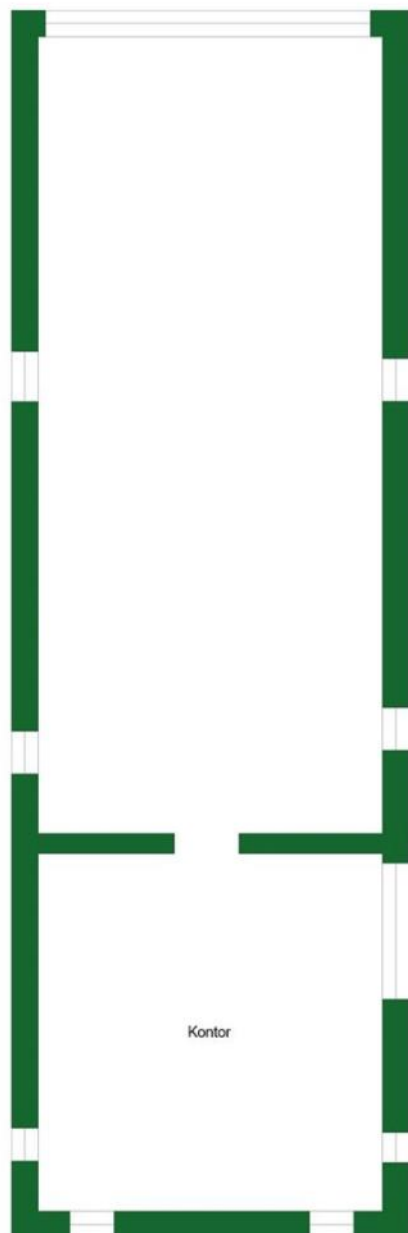


Övre plan - Östra längan

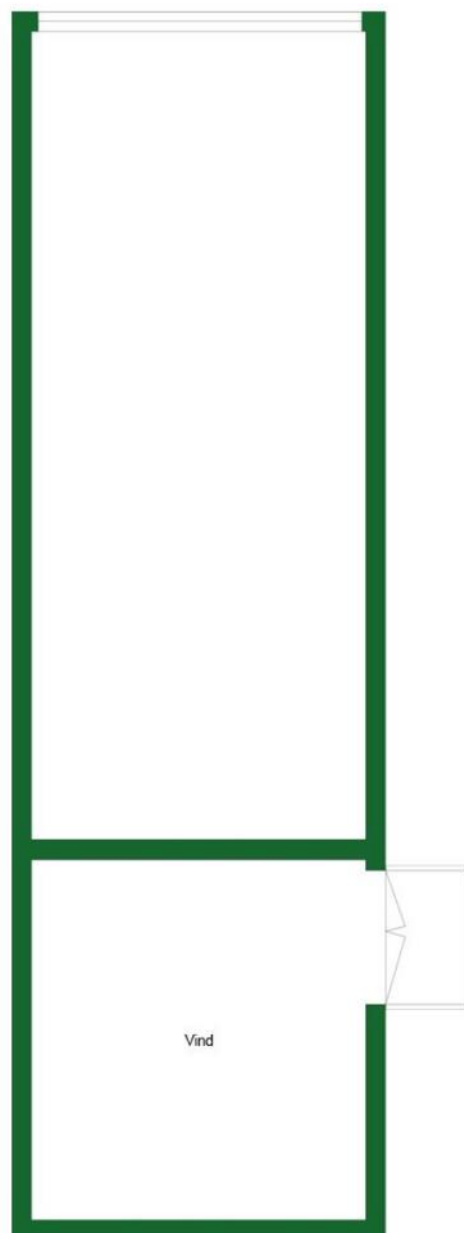


Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

Entréplan - Västra längan



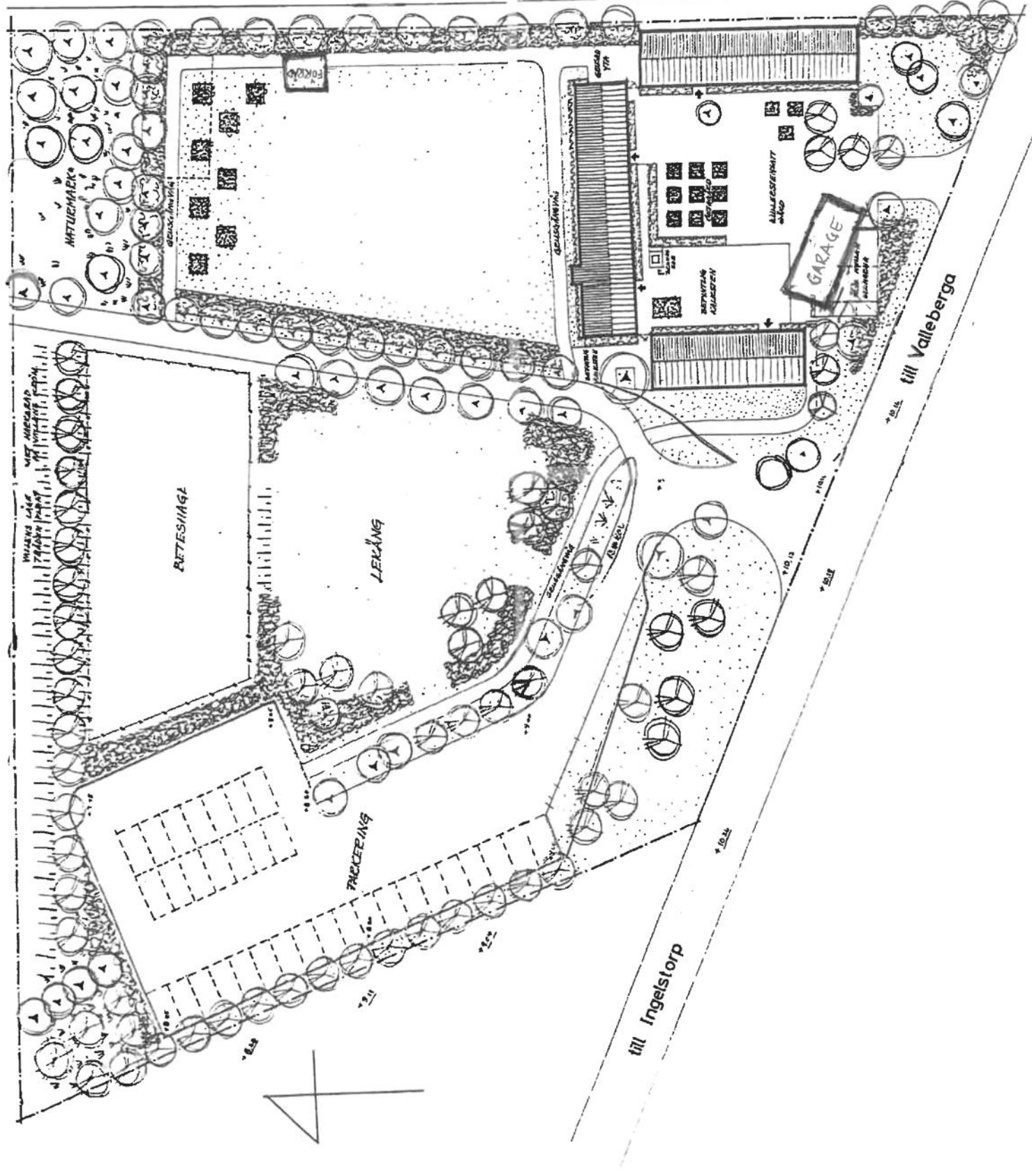
Övre plan - Västra längan



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

KÄTECKNINGAR.

- BEHÖVJÄRT TRÄD OCH BUCHTAGES
- BEHÖVJÄRT TRÄD SOM BEHÅLLES
- FÄRSLAGET NYTT TRÄD
- GRÄSMÄTTA
- GRÄSAD, PLANTBÄLAND FÄLLET KULLETRÄA
- SÄTT 7TH JON ÅRIGES IN RESP. PLATS
- BÄLKA
- BOMSTREMMATIER
- SLÄTTE
- TRÖSKELNÄR HÄRANJÖ
- BEHÖVJÄRT HÄRANJÖ OCH KURVÄC
- ILLUSTRATIONSLINJER, INKRENN
- KART AV SJÖRIS
- STÄNGER
- ÖVERGÅRINGS
- INOM ÖVERGÅRINGS ÖVERGÅRINGS
- INOM ÖVERGÅRINGS ÖVERGÅRINGS









Skånegårdar - för din bästa fastighetsaffär!

Det är till Skånegårdar Du vänder dig för kompetent fastighetsförmedling, värderingar och rådgivning inom jord- och skogsbruk. Vi säljer allt från charmiga torp på Österlen till större gods i Östergötland, skogsfastigheter i Dalmland och livsstilsgårdar på landet. Vi arbetar över hela södra Sverige utifrån kontoren i Jönköping, Uddevalla, Kristianstad, Lund och snart även Falkenberg.

Våra erfarna mäklare har även stor kunskap inom hästhållning och jord- och skogsbruk och är behjälpliga med skogsbruksplaner, fastighetsbildningsfrågor och liknande - allt

för en så trygg och fördelaktig försäljning som möjligt för både köpare och säljare.

Avser Ni att genomföra en försäljning, utarrendering av mark eller fastighetsvärdering är Ni välkomna att ta kontakt för ett första förutsättningslöst möte.

Årligen utför vi ett hundratal skriftliga värderingar av gårdar, skog, lantbruk och torp för uppdragsgivare såsom banker, advokater eller enskilda fastighetsägare. Våra dagliga kontakter med fastighetsbranschen har gett oss mycket god förmåga att utföra korrekta värderingar, som kan ligga till grund för belåning, försäljning, arvskiften, bodelning med mera.

Var säker på att ligga i marknadens framkant med en trygg, engagerad och kompetent samarbetspartner!



JURIDISK INFORMATION - UNDERSÖKNINGSPLIKT - FASTIGHET

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 felet 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, krypprunder och andra svårillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten 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 skall 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 s k besiktningsman eller annan sak-

kunnig 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 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 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, d v s 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 återropa 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 återropa villkoret och också noga beakta 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 säljansvarsförsäkring (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 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. Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att återropa 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 återopas 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.

Budgivning

En förteckning över anbudsgivarna och samtliga lämnade bud kommer överlämnas till köparen. Säljaren förbehåller sig Fri provningsrätt samt rätten att när som helst under försäljningens gång avsluta försäljningen utan särskilt meddelande till intressenterna.

Kontraktsskrivning

När säljare och tilltänkt köpare kommit överens om köpeskillning och andra villkor för köpet, krävs att ett köpekontrakt upprättas och undertecknas av båda parter för att köpet ska bli bindande. I samband med att köpet blir bindande erlägger köparen normalt en handpenning om 10 procent av köpeskillingen till säkerhet för att köparen ska fullfölja köpet.

Behandling av personuppgifter

Information om hur Skånegårdar behandlar dina personuppgifter och vilka rättigheter du har finns på www.skanegardar.se.



Huvudkontor Lund

Bredgatan 25, 222 21 Lund, 046-19 04 40

www.skanegardar.se - info@skanegardar.se

Kristianstad - Stridsvagnsvägen 14, 291 39 Kristianstad

Jönköping - Huskvarnavägen 80, 554 54 Jönköping

Uddevalla - Museigatan 2, 451 50 Uddevalla

