

# Hästgård med ridhus

---

SIMRISHAMN VEMMERLÖV 2:8, 2:14 & 16:3



**LUDVIG  CO**



# Hästliv med bra träningsmöjligheter

Hästgård utanför Östra Vemmerlöv på vackra Österlen. Här finns stall med 7 boxar, stort ridhus, paddock och kuperade beteshagar. Bostad med separat lägenhet. Gården omges av öppet landskap med ridvägar direkt från tomten, perfekt för träning och lantlig livsstil.



**Daniel Andersson**  
Fastighetsmäklare, skogsmästare

0705342691  
daniel.n.andersson@ludvigfast.se



**Simrishamn**  
Storgatan 25 (Kockska Gården)  
0771-27 27 27

**LUDVIG & CO**



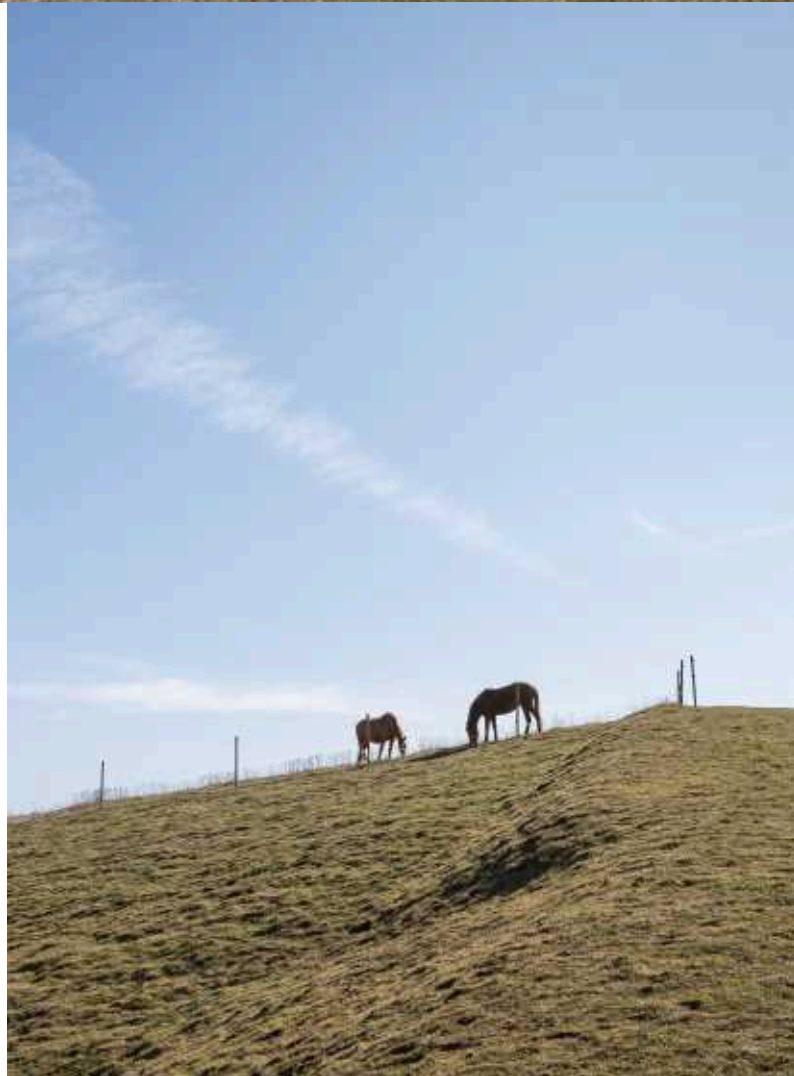


---

**Fastighetsbeteckning:** SIMRISHAMN VEMMERLÖV  
2:8, 2:14 & 16:3

---

**Adress:** Kyrkvägen 27, 27297 Gärsnäs



# Beskrivning

---

## Sammanfattning

Vackert belägen i det öppna skånska landskapet, strax utanför Östra Vemmerlöv, ligger denna hästgård om cirka 10 hektar. En plats där landskapet bjuder in till ridturer i både skog och öppen terräng.

Gården är utformad för hästverksamhet, med ett stall som rymmer sju boxplatser, samt tillgång till ridhus och paddock för varierad träning året runt.

Beteshagarna omfattar cirka 9 hektar och består till stor del av en större kulle, vilket skapar en kuperad och varierad terräng, något som har bidragit till starka och välmående hästar på gården.

Byggnaderna är uppförda i en klassisk U-formation, där bostad och stall omsluter den gemensamma gårdsplanen, en praktisk och trivsamt lösning som förenar funktion med traditionell gårdskaraktär.

Bostaden har en separat lägenhet på övre plan som även kan användas tillsammans med bostaden.

Det omkringliggande landskapet ger fina möjligheter för ridning direkt från gården, med en variation av skogsstigar, öppna vidder och lantliga småvägar.

En idealisk plats för dig som söker en hästgård med både goda träningsmöjligheter och naturnära läge – med lugnet på landet men ändå med närhet till Österlens byar, hav och kultur.







## Bostadslänga

### Entréplan

Rymlig hall med klinkergolv. Kontorsrum/genomgångsrum med brädgolv, trapp upp till övre plan. Stort sällskapsrum med brädgolv, synliga takbjälkar, fönster i tre väderstreck samt dörr ut till altan i nordväst-läge med härlig utsikt över hagarna. Kök i vinkel, med flera fönsterpartier och utgång till altanen. Ljusblå köksinredning, bänkskiva i trä och halvkaklad vägg. I mitten av köket står en fint utsmyckad gjutjärnskamin från Ankarsrum, från köket finns även dörr ut till altan. Kaklat badrum med klinkergolv. Tvättstuga som ansluter till groventré.

### Övre plan

Övre planen går att nyttja helt som boyta alternativt delas upp till att inrymma en separat lägenhet. Hur stor lägenheten blir beror på hur många rum man låter den ansluta till. Trapp från nedre plan leder upp till hall som ansluter till 2 sovrum. Från ett av sovrummen når man lägenheten som även har en egen ingång med trapp utifrån. Lägenheten har en öppen planlösning med flera vinklar och här finns pentry, sällskapsrum och badrum.

### Teknisk beskrivning

Byggnadsår: 1890

Boyta: 115 m<sup>2</sup>, enligt taxeringsuppgifter. Bedömt är det endast nedre plan som ingår i dessa 115 kvm.

Antal rum: 6 rok.

Bjälklag: Trä

Fasad: Puts

Fönster: 2-glasfönster med spröjs

Grund: Torpargrund, delvis isolerad

Stomme: Okänd

Takbeklädnad: Betong/eternit

### Vatten och avlopp

Vatten: Enskilt vatten.

Avlopp: Kommunalt avlopp.

### Uppvärmning

Vattenburet system med jordvärmepump, samt luft-luftvärmepump på övre plan i den separata lägenheten.

Ålder: Jordvärmepump 2023. Luftvärmepump 2024.

### Ventilation

Typ: Självdrag

### TV/Internet

Fiber.



## Stallbyggnad

Stallbyggnad i L-formation som tillsammans med bostadshuset skapar en kringbyggd gård i U-formation. Här finns totalt 7 st boxplatser fördelat på 3 st som mäter ca 3m\* 3m, 3 st som mäter ca 3m\*4m samt 1 större fölbox om ca 5m\*3m. Sadelkammare om ca 3m\*4m. Foderbox om ca 3m\*2,5 m och spolspilta, ca 5,5\*4 m, i den tidigare logen. Ovan stallet finns höloft anpassat för att kunna ta in rundbalar. Gödselplatta ligger direkt intill stallets gavelsida för smidig utgödsling och stallrengöring.

I längan närmast bostaden finns även en äldre verkstadsdel, klassisk portluder i till gårdsplanen samt pannrum.

Byggnaderna har en murad stomme med putsad fasad, överdel i trä och yttertak av eternit.

Byggnadsyta södra längan, ca 10m\*18m=180 kvm.  
Byggnadsyta västra längan, ca 7m\*18m =133 kvm.

## Ridhus

Ridhus med en ridbana om 20m \*40 m = 800 kvm. Sarg av träpanel runt hela ridbanan samt en mindre läktare. Dränerad grund med ridunderlag av sand och klenflis.

Ridhuset uppfördes 2013. Tectumhall med

stålkonstruktion, klädd i plåt. Byggnadsyta 22m\*42m= 924 kvm. Stor dubbelpport mot väster.

## Paddock

Paddock som mäter 30m\*60m, med ridunderlag av grus. Enklare belysning. Anlagd 2004.

## Uteboxar

Uteboxar från Ydre-grinden i träkonstruktion med gjuten platta. 2 st boxar om vardera ca 3x3 m.

## Jordbruksmark

Jordbruksmark om totalt 9,11 ha enligt blockartan från 2024, uppdelat i flera hagar som kan anpassas efter behov. All mark ligger samlad runt gårdscentrat och från bostaden ser man flera av hagarna.

En stor del av marken utgörs av en större kulle med en höjdskillnad på över 80 m. Storslagen utsikt från höjdens topp, men bäst av allt så bidrar de kuperade markerna till välmående och starka hästar.

Delar av marken lämpar sig även bra till att odla vall eller annan gröda.





## Ridmöjligheter

Ridmöjligheterna runt om fastigheten är många och varierande. Söder om gården finns ett nätverk av småvägar i ett öppet jordbrukslandskap och en bit norr ut tar skogen vid med flera stigar i en varierad skogsmiljö, bland annat en ridled intill den sagolika Gyllebosjön.

## Arealuppgifter

Arealen för alla tre fastigheter uppgår till 10,26 ha, enligt fastighetsregistret.  
Arealen för alla tre fastigheter uppgår till 10,3 ha, enligt digitala fastighetskartan.

Vemmerlöv 2:14: 0,823 ha.

Vemmerlöv 2:8: 5,696 ha.

Vemmerlöv 16:3: 3,742 ha.

Arealer utifrån blockkartan 2024.

Åkermark: 9,11 ha.

Sammanställning av arealer.

Åkermark: ca 1,17 ha.

Betesmark: ca 7,95.

Bedömd tomtmark: ca 0,65 ha.

Övrigt: ca 0,53 ha.

Summa areal: 10,3 ha.

## Vägar

Fastigheten ligger intill Kyrkvägen som delar fastigheten i två skiften. En enskild grusväg som vägförvaltas av en vägförening. Vägen bedöms ha låg trafik och leder endast till ett antal gårdar som ligger söder om denna fastighet.

## Taxeringsvärde

Samtaxerad, avser fastigheterna Vemmerlöv 2:14, Vemmerlöv 2:8 och Vemmerlöv 16:3.

Taxeringsvärde mark: 2 260 000 SEK

Taxeringsvärde byggnad: 2 155 000 SEK

Totalt taxeringsvärde är: 4 415 000 SEK

Taxeringsvärdet är: Fastställt

Taxeringsår: 2023

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Ekonomibyggnad: 966 000 kr

Småhusbyggnad lantbruk: 1 189 000 kr

## Typkod

120 Lantbruksenhet, bebyggd

## Nuvarande ägare

Barbro Jönsson, Gärnäs

## Inteckningar

Summa inteckningar: 1 380 000 SEK



## Rättigheter och belastningar

### Rättigheter, last

Avtalsservitut: Elledning

Avtalsservitut: Va-ledning

### Övrig Belastning/förmån

Avtalsnyttjanderatt Tele.

Vattenskyddsområde 1973-02-22 1291-P00/55

### Samfälligheter

SIMRISHAMN VEMMERLÖV S:9

### Dikesföretag

Rännebäckens reglering inom Östra Vemmerlövs by.

Sofielust diknf. I och II.

## Kostnader

### Driftskostnad

Total driftskostnad: 63 401 SEK/år

I detta ingår följande kostnader:

Hushållsel: 41 000 SEK/år

Vatten och avlopp: 5 800 SEK/år, vatten?

Renhållning: 1 871 SEK/år

Försäkringskostnad: 14 729 SEK/år.

Årlig elförbrukning: 15 838 kWh/år

Tillkommer kostnader:

Fastighetsskatt/avgift: 10 074 SEK/år.

## Områdesbeskrivning

Östra Vemmerlov är en charmig by belägen på det natursköna Österlen i sydöstra Skåne, strax nordväst om Simrishamn. Omgivningarna präglas av ett öppet kulturlandskap med fält, ängar och böljande backar, samtidigt som närheten till kusten och flera naturreservat gör området attraktivt för den som söker ett lugnt och lantligt boende med tillgång till natur och friluftsliv.

Förutom det öppna landskapet finns även skogspartier i närområdet, vilket ger fina möjligheter till ridning, promenader och naturupplevelser året runt. På kort avstånd ligger dessutom Gyllebosjön – en naturskön insjö med badplats, vandringsleder och ett rikt djurliv. Här finns även Gyllebo naturreservat, som erbjuder en omväxlande miljö av ädellövskog och gamla ekar.

Byn har en stark historisk förankring, med Östra Vemmerlövs kyrka som centralpunkt. Kyrkan uppfördes under 1100-talet och är ett tydligt exempel på romansk landsbygdskyrka med välbevarade kalkmålningar från 1400-talet. Fastigheten i fråga ligger i direkt närhet till denna anrika byggnad, vilket bidrar till områdets unika karaktär.

Östra Vemmerlov har goda förbindelser via väg 11 och regional busstrafik till Simrishamn och andra





delar av Österlen. För längre pendlingsavstånd finns även Pågatågsstation i Gärsnäs, cirka fyra kilometer bort, med tågförbindelser till bland annat Simrishamn, Ystad och Malmö.

Här finns närhet till både service, skolor och kulturutbud i de närliggande tätorterna, samtidigt som byn erbjuder en stillsam atmosfär med genuin bykänsla. Ett aktivt byalag skapar engagemang och gemenskap genom olika arrangemang och initiativ för byns invånare.

Området är särskilt populärt bland dem som söker fritidshus eller vill bo permanent i en naturnära miljö med historisk identitet och levande landsbygd.

## Försäljningsätt

Öppen budgivning

Utgångspris:  
6 900 000 SEK

Säljaren förbehåller sig rätten att fritt anta inkommit bud eller att hålla en efterföljande förhandling/auktion mellan budgivarna. Fri prövningsrätt förbehålles säljaren.

10 % av köpeskillingen erlägges kontant som handpenning vid kontraktsteckandet och resterande senast vid tillträdet. Budgivaren skall efter avslutad budgivning vara beredd att teckna avtal, varför besiktning av objektet/fastigheten och kontroll av finansieringsmöjligheter mm bör vara klart innan bud lämnas.

Tillträde utifrån överenskommelse.

























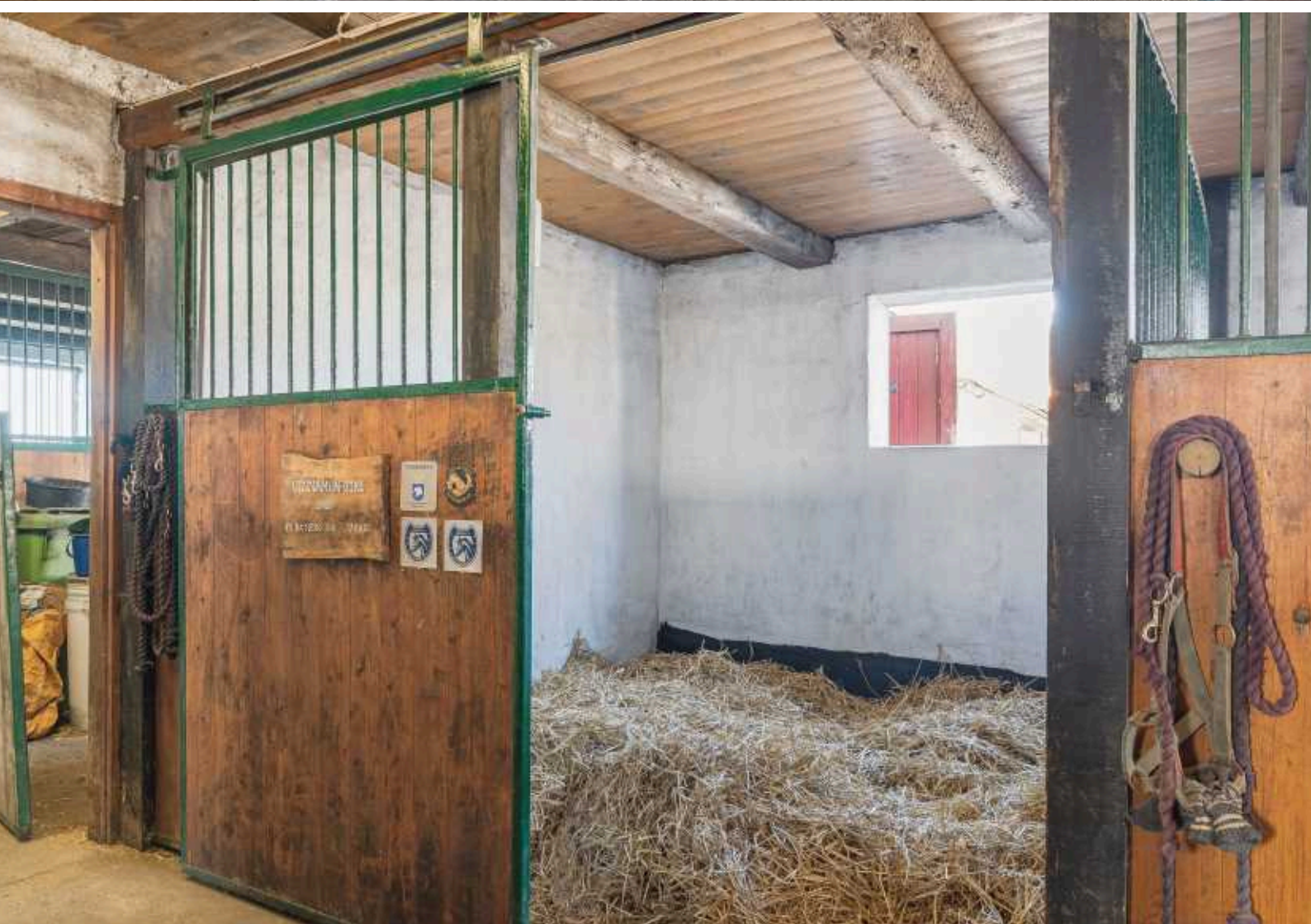






















# Entréplan



**LUDVIG & CO**

Viss avvikelse kan förekomma



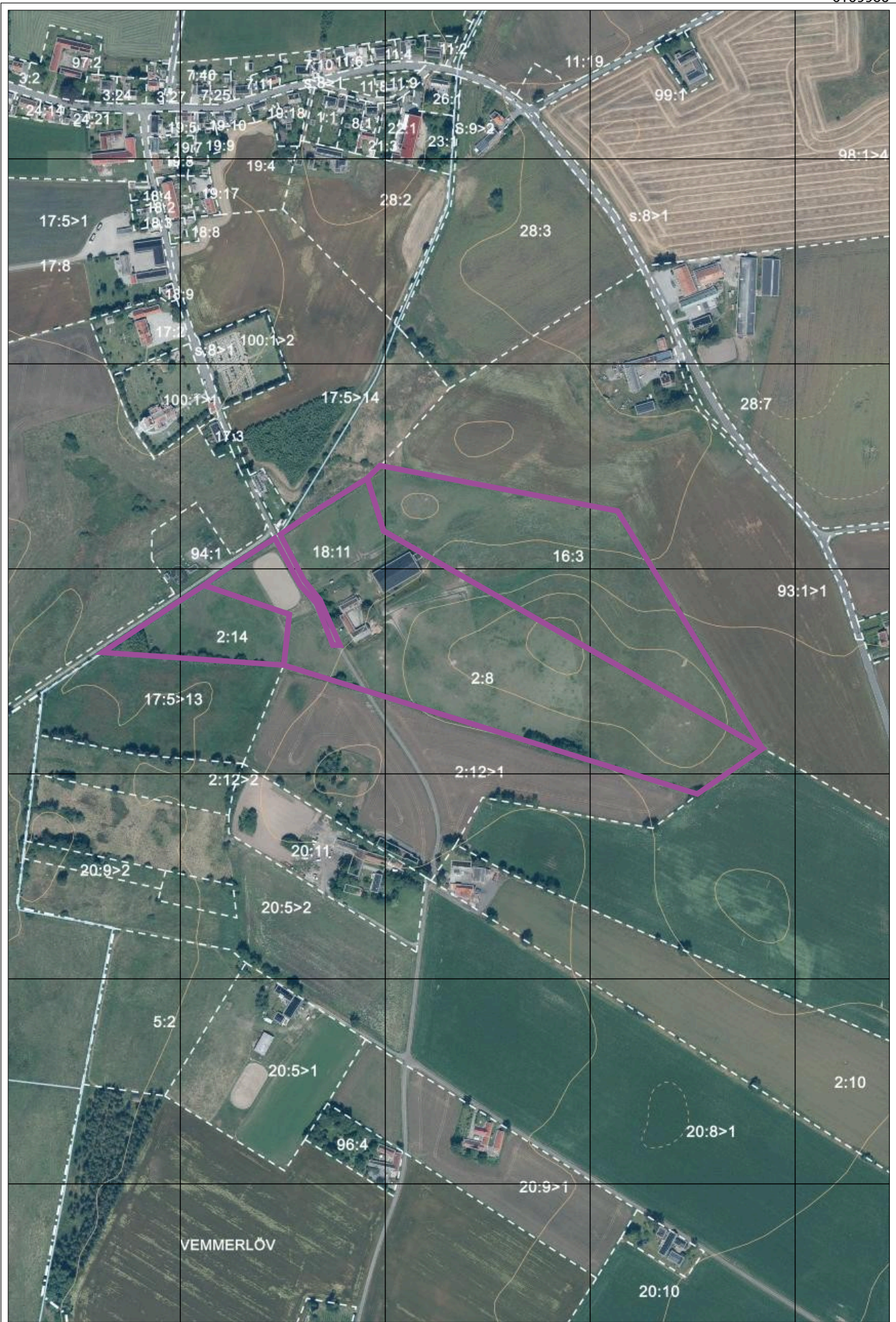
# Övre plan



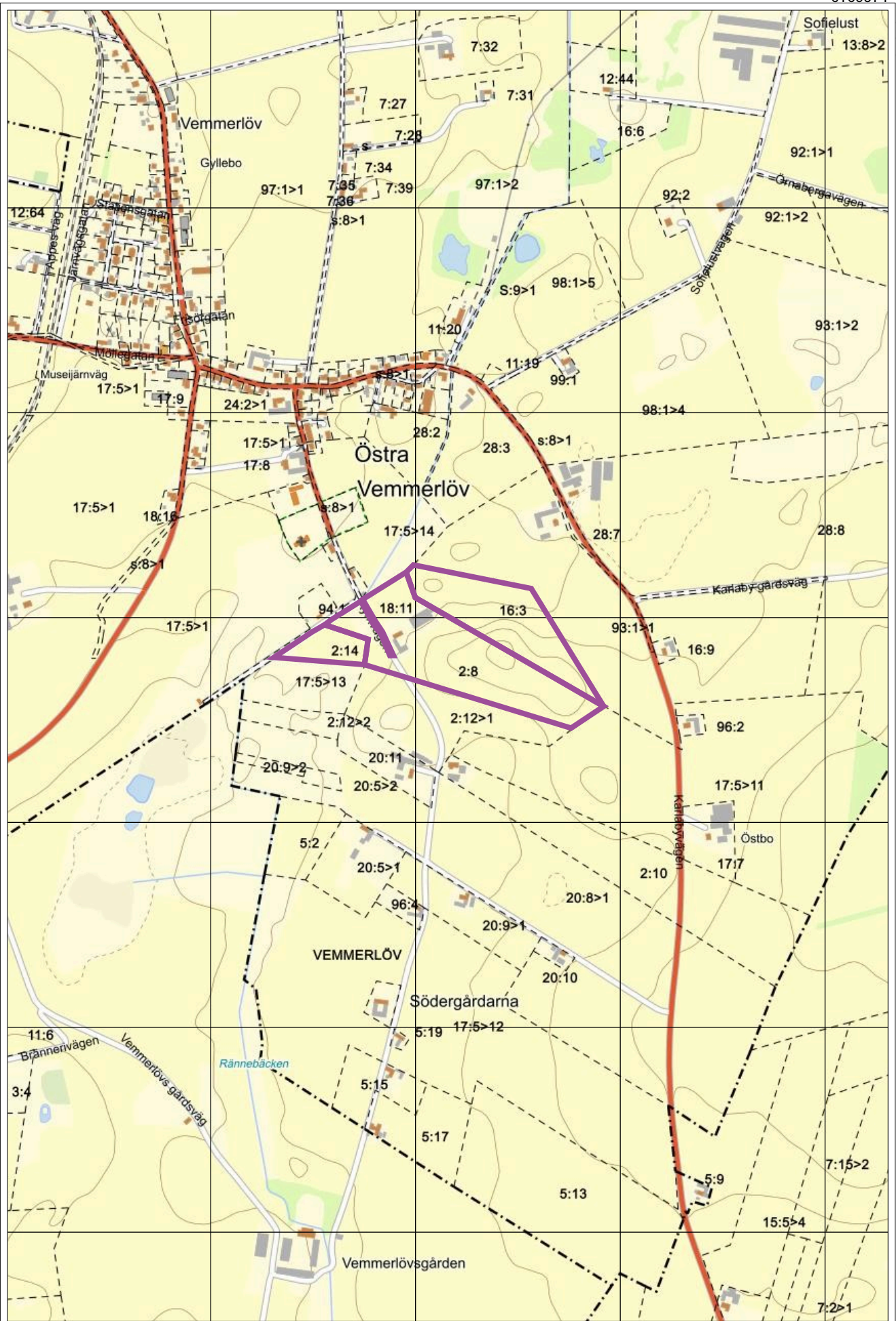
**LUDVIG & CO**

Viss avvikelse kan förekomma











# Budgivningsinformation från Fastighetsmäklarinspektionen

## Bud är inte bindande

Ett bud är normalt inte bindande – inte ens om det lämnas skriftligt. Först när både säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt för fastigheten blir köpet bindande. Innan dess kan både säljaren och köparen 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 de bör lämna sina bud. Mäklaren ska också informera 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 en spekulant inte har lämnat sitt bud på det sätt som bestämts. Mäklaren ska också vidarebefordra meddelanden från spekulanter om intresse för objektet till säljaren.

Mäklarens skyldigheter gäller till dess att säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt.

## Mäklarens skyldigheter när uppdraget har slutförts

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

- spekulantens namn (alternativt namnet på spekulantens ombud).
- kontaktuppgifter, som kan vara en adress, en e-postadress eller ett telefonnummer.
- budets belopp, tidpunkten för när budet lämnades och eventuella villkor för budet, till exempel villkor om lån eller besiktning.

Mäklaren ska överlämna förteckningen till säljaren och köparen när uppdraget har slutförts. Om uppdraget har slutförts utan att det blivit någon försäljning ska mäklaren ändå överlämna förteckningen till uppdragsgivaren. Detta gäller till exempel om uppdragsavtalet har sagts upp av mäklaren eller av dig som uppdragsgivare.

## Säljaren bestämmer över budgivningen

Säljaren bestämmer – i samråd med mäklaren – hur budgivningen ska gå till. Men säljaren är inte juridiskt bunden av sådana överenskommelser. Därför kan formerna för budgivningen ändras.

Det är säljaren som bestämmer till vem han eller hon vill sälja, när och till vilket pris. Det betyder att säljaren inte behöver sälja till den som har lämnat det högsta budet.

Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som har presenterats i marknadsföringen.

## Budgivningen kan ske på olika sätt

I praktiken finns det två modeller: öppen och sluten budgivning.

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

Vid en sluten budgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligt. Mäklaren redovisar buden för säljaren. Den som har lämnat bud får ingen information om övriga bud.

## Kort om budgivningen

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

En spekulant kan inte räkna med att få 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 har lämnats eller vilka villkor som har diskuterats med andra spekulanter.

Efter försäljningen har en spekulant enbart rätt att få information från mäklaren om att objektet har sålts till någon annan.

## Behandling av personuppgifter - Dataskyddspolicy

Vi på Ludvig & Co Fastighetsförmedling vill att du ska känna dig trygg när du lämnar dina personuppgifter till oss. Vi värnar om din personliga integritet och eftersträvar alltid en hög nivå av dataskydd. De personuppgifter du lämnar kommer att behandlas enligt vår dataskyddspolicy. För mer information se [ludvigfast.se/dataskyddspolicy](http://ludvigfast.se/dataskyddspolicy)

Om du har några frågor eller funderingar rörande behandlingen av dina personuppgifter, hör gärna av dig till oss enligt nedanstående kontaktinformation.

Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB (559318-0945)  
Warfvinges väg 32  
112 51 Stockholm

E-post: [dso@ludvig.se](mailto:dso@ludvig.se)



# Köparinformation

## Allmän information

Fastigheten köps i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen. Vid tillträdet ska fastigheten stämma överens med vad som har avtalats mellan parterna och den får heller inte avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. En säljare är skyldig för dolda fel i tio år efter försäljningen av en fastighet.

## Köparens undersökningsplikt

Köparen bör genomföra en noggrann undersökning av fastigheten, det vill säga uppfylla sin undersökningsplikt. En köpare har en långtgående undersökningsplikt som omfattar alla delar av fastigheten och Ludvig & Co Fastighetsförmedling rekommenderar köpare att anlita en sakkunnig för en noggrann genomgång. Mer om detta samt hur man gör om man upptäcker fel vid en besiktning går att läsa på vår hemsida - [ludvigfast.se/koparinformation](http://ludvigfast.se/koparinformation)

## Fastighetsmäklarens information om fel

Fastighetsmäklaren har inget ansvar för fastighetens skick eller för eventuella fel. Om fastighetsmäklaren har fått vetskap om, sett eller misstänker brister ska mäklaren informera om detta.

## Uppgifter om areal

Fastighetsmäklaren har skyldighet att redovisa de areakälor som denne har tillgång till men köparen uppmanas att själv undersöka fastighetens gränser och storleken på eventuella byggnader om detta är av vikt för köparen.

## Budgivning

Om flera spekulanter är intresserade av samma fastighet kan budgivning bli aktuell. Läs mer om hur en budgivning går till samt köparens, säljarens och mäklarens skyldigheter och rättigheter på vår hemsida - [ludvigfast.se/koparinformation](http://ludvigfast.se/koparinformation). Där finns också information om säljarens rätt att bestämma köpare samt om vilka som får ta del av budgivningsförteckningen etc.

## Information om sidoverksamhet

Om fastigheten annonseras på Hemnet utgår en indirekt ersättning till Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB om 150-1 450 kr beroende på aktuellt annonspris, motsvarande 50 % av annonspriset. För de fall annan sidoverksamhet förekommer i den enskilda förmedlingen informerar mäklaren om det separat.

## Åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

Fastighetsmäklare lyder under lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Därför behöver mäklaren göra en identitetskontroll samt ställa en rad frågor till såväl säljare som köpare bland annat kring finansiering av köpet.

## Mer information

Informationen i denna handling är på intet sätt heltäckande. Läs mer om köparens undersökningsplikt, anlitande av besiktningsman, areal samt säljarens upplysningsplikt på [ludvigfast.se/koparinformation](http://ludvigfast.se/koparinformation) samt uppgifter om möjlighet till friskrivning och vad som sker vid fastighetsbildning, budgivning samt annan matnyttig information på [ludvigfast.se/koparinformation](http://ludvigfast.se/koparinformation)

För frågor gällande boendekostnadskalkyl, EU-stöd, skattefrågor eller frågor av annan karaktär är du givetvis varmt välkommen att kontakta aktuell fastighetsmäklare för denna fastighet eller någon av våra andra kunniga mäklare. Du är också varmt välkommen att ta kontakt med vårt systerföretag, Ludvig & Co AB, om du önskar att komma i kontakt med skatteexperter, ekonomer alternativt jurister som sitter på 130 orter runt om i landet.

## Behandling av personuppgifter - Dataskyddspolicy

Vi på Ludvig & Co Fastighetsförmedling vill att du ska känna dig trygg när du lämnar dina personuppgifter till oss. Vi värnar om din personliga integritet och eftersträvar alltid en hög nivå av dataskydd. De personuppgifter du lämnar kommer att behandlas enligt vår dataskyddspolicy. För mer information se [ludvigfast.se/dataskyddspolicy](http://ludvigfast.se/dataskyddspolicy)

Om du har några frågor eller funderingar rörande behandlingen av dina personuppgifter, hör gärna av dig till oss enligt nedanstående kontaktinformation.

Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB (559318-0945)  
Warfvinges väg 32  
112 51 Stockholm

E-post: [dso@ludvig.se](mailto:dso@ludvig.se)



# LUDVIG & CO

Rådgivning sedan 1918

Ludvig & Co är Sveriges största rådgivningsföretag med drygt 70 000 kunder och cirka 1 300 medarbetare på 130 orter. Grundat av Ludvig Nannesson 1918 har vi i över 100 år hjälpt våra kunder inom ekonomi, skatt, affärsrådgivning, juridik och fastighetsförmedling. Välkommen in till oss, oavsett var du befinner dig.



## Ekonomi

Ibland kan det kännas svårt att ha en ordentlig överblick över företagets ekonomi. Samtidigt som du ska driva en framgångsrik verksamhet måste du sköta din löpande bokföring, deklarerera rätt och se till att såväl löner som fakturor hanteras smidigt och utan krångel. Vårt mål är att ge dig avlastning i vardagen kring alla ekonomitjänster, så att du istället kan lägga tiden på att driva och utveckla ditt företag.

Vi erbjuder:

- Redovisning
- Bokslut
- Deklarationshjälp
- Löneadministration



## Skatterådgivning

Du som är företagare har mycket att tjäna på att ha en genomtänkt och långsiktig skattestrategi. Våra skatterådgivare och ekonomer ger råd och stöd kring skatteplanering och avdrag. Att göra rätt avvägningar, betala rätt skatt och ta ut rätt lön. Allt för att säkerställa att du får de bästa förutsättningarna för att driva ett välmående och lönsamt företag.

Vi erbjuder:

- Avdrag
- Skatteplanering
- Generationsskifte



## Affärsrådgivning

När det lilla företaget växer krävs näring och resurser från många håll. Det kan kännas svårt att ha en bra struktur när det uppstår nya utmaningar varje dag. Vi hjälper dig att bibehålla fokus, ta fram praktiska strategier och handlingsplaner som utvecklar ditt företag i rätt riktning. Vi hjälper dig att styra ditt företag mer effektivt, göra bättre affärer och få tydligare koll på allt från din ekonomi, till konkurrenter och omvärlden.

Vi erbjuder:

- Företagsledning
- Affärsutveckling
- Ekonomistyrning
- Specialistrådgivning



## Juridik

Har du råkat ut för en tvist eller behöver du hjälp att formulera ett avtal som ska förhindra eventuella problem i framtiden? Ta hjälp av en jurist med kompetens och som förstår din situation – oavsett om det gäller privata ärenden, avtal för företaget eller frågor kring fastigheten.

Vi erbjuder:

- Affärsjuridik
- Arrende- och nyttjanderätt
- Fastighetsrätt
- Mark- och miljö rätt
- Familjerätt



## Ludvig & Co Fastighetsförmedling

Vårt systerbolag Ludvig & Co Fastighetsförmedling har Sveriges främsta fastighetsmäklare inom jord och skog. Varje år hjälper vi våra kunder att sälja över tusen lantbruksfastigheter. Med 130 kontor spridda över hela landet har våra fastighetsmäklare en erfarenhet och kunskap om just ditt område. Genom ett nära samarbete med Ludvig & Co:s specialister inom juridik, ekonomi, skatt och arrenderådgivning kan vi erbjuda unika helhetslösningar. Hos oss får du som både köpare och säljare av lantbruksfastigheter ett svårslaget stöd som borgar för en god affär.

Vi erbjuder:

- Köpa fastighet
- Fastighetsrådgivning
- Värdera fastighet
- Skogsbruksplan

LUDVIG & CO





**LUDVIG  CO**

[ludvigfast.se](https://ludvigfast.se)

Kartor ur allmänt kartmaterial, © Lantmäteriverket, 801 82 Gävle.  
Medgivande Dnr M2020/06039.

För mångfaldigande och återgivning av kartorna behövs Lantmäteriverkets skriftliga medgivande.