

# Objektsbeskrivning

## Sandby Mosse - Sandby 1651



*Charmig hästgård med ett fantastiskt läge nära Lund och Flyinge. Men Sandby 1651 är mer än en Hästgård – det är en plats där du kan bo, driva verksamhet och leva hållbart. Här finns allt som behövs för att skapa både livskvalitet och lönsamhet. Boningshus om 265 kvm med sju rum, stall med nio boxar, ridhus, stora hagar, lösdrifter och en mysig damm. Innergård med körsbärsträd, gjuten altan och lantlig ro. Flera komplementbyggnader – garage, carportar, förråd och gäststuga – ger flexibilitet. Närhet till allt som Skåne har att erbjuda. Förbesiktning är utförd. Välkomna att kontakta Miguel eller Frances för mer information!*

<b>Pris</b>	8 295 000 kr eller bästa bud
<b>Objekttyp</b>	Hästgård
<b>Areal</b>	7,8337 ha
<b>Antal skiften</b>	1

### ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

<b>Adress</b>	Sandby 1651, 24792 Södra Sandby
<b>Fastighetsbeteckning</b>	Lund Sandby 2:92
<b>Servitut, samfällighet, GA m.m.</b>	Gemensamhetsanläggning: Lund sandby ga:17 ändamål: Vägar Last: Officialservitut Avlopp, 12-SÖA-729.2 Last: Officialservitut Avloppsledning, 12-SÖA-729.1
<b>Pantbrev</b>	8 st, totalt 5 510 000 kr

#### TAXERING

<b>Typkod</b>	120, Bebyggd lantbruksenhet
<b>Taxeringsår</b>	2023
<b>Taxeringsvärde</b>	Totalt 7 839 000 kr, fördelat på betesmark 884 000 kr, ekonomibyggnader 2 441 000 kr, småhusbyggnader 3 295 000 kr, småhusmark 1 219 000 kr

#### AREAL

##### Taxerad areal

Totalt 7 ha fördelat på bete 6 ha, övrigt 1 ha

#### MARK

<b>Betesmark</b>	Areal: 6 ha. Brukningsvärde: Normal avkastn och kvalitet, avviker max 30%.
------------------	----------------------------------------------------------------------------

#### BOSTADSBYGGNADER

##### Bostadsbyggnad sammanbyggda

<b>Byggnadstyp</b>	1 ½-plan
<b>Byggår</b>	1930 & 1979
<b>Fasad</b>	Träpanel & puts
<b>Stomme</b>	Trä & tegel
<b>Grundläggning</b>	Betongplatta
<b>Bjälklag</b>	Trä
<b>Fönster</b>	Isolerglas & kopplade
<b>Tak</b>	Takpannor & plåt

FS07000

Sida 2 av 11

<b>Uppvärmning</b>	2 st luft/luft värmepumpar, braskamin med kasett
<b>Tomt</b>	Tomtarea 1500 m <sup>2</sup> .
<b>Vatten &amp; avlopp</b>	Kommunalt vatten året om. Enskilt avlopp, trekammarbrunn 2002

#### INTERIÖR

**Antal rum** 7 varav 2-4 sovrum

**Boarea** 265 m<sup>2</sup>

#### Allmän beskrivning av interiören

Välkommen till Mossegården – en komplett och charmig hästgård med

Sandby 1651 är mer än en gård – det är en komplett plattform för självförsörjning, uthyrning och hållbar affärsutveckling. Här får du 7,5 hektar mark, bostad på 265 m<sup>2</sup>, stall, ridhus, garage, carport och en livsmedelsgodkänd stenbyggnad med utvecklingsmöjligheter.

Här möts lantlig idyll med bekvämt avstånd till Lund, Flyinge och resten av regionens rika utbud. En unik möjlighet för dig som söker en livsstil nära naturen med stora möjligheter för både hästhållning och ett trivsamt boende.

Gården välkomnar dig med en inbjudande grusväg och vacker vy över hagar och byggnader. Boningshuset tillsammans med stall och garage omsluter en mysig innergård med stenläggning, gjuten altan och blomstrande körsbärsträd om våren – en lugn oas där du kan njuta av årstidernas växlingar.

Boningshuset bjuder på generösa 265 kvm boyta och rymmer sju rum och kök, två badrum samt praktisk groventré med tvättstuga. Huset har tidigare varit två separata bostäder men är nu sammanbyggt och erbjuder gott om plats för den stora familjen eller för gäster.

Stallet är murat med putsad fasad/träpanel och inrett med nio boxar i komposit inklusive fölbox det finns även spolspilt samt sadelkammare med direktaccess till boningshuset. Loft med god förvaring och en godkänd gödselplatta utanför.

Ridhuset mäter ca 20x40 meter utvändigt och har underlag av lersand och fibermaterial (nytt 2015), belysning med moderna LED-armaturer samt dränering med pump till dike. Här kan du träna året runt.

Vid infarten till gården finns en byggnad om ca 180 kvm med gjuten platta fördelad på fyra carportar samt fyra garage med dubbla portar – perfekt för olika typer av maskiner och fordon.

Därtill finns fyra kompletterande byggnader som ger både funktion och flexibilitet. Intill boningshuset och stallet ligger ett garage och ett förråd, båda med gjuten platta – perfekta för förvaring, verkstad eller hobbyutrymmen. På tomten finns även en liten gäststuga samt en separat byggnad om ca 60 kvm med indraget vatten, avlopp och el – idealisk för olika typer av verksamhet, denna byggnad är godkänd för livsmedel.

Till fastigheten hör generösa, inhägnade beteshagar och lösdrifter som erbjuder gott om utrymme för hästar att röra sig fritt och trivas året om. Den natursköna miljön förhöjs

ytterligare av en mysig damm som inbjuder till stilla stunder och avkoppling i det fria.

En lugn och harmonisk plats med många användningsområden och stor utvecklingspotential!

Närområdet präglas av lugna grusvägar och vacker skogsmiljö – idealiskt för ridturer och promenader i stort sett utan störande biltrafik. Här finns ett nät av ridvägar i olika längder som ger fina möjligheter till omväxlande turer. Dessutom ligger den välrenommerade ridsportsanläggningen i Flyinge inom bekvämt avstånd. Fantastiskt läge i hjärtat av Skånes hästlandskap.

### Förslag på möjliga intäkter

- Odlingsslotter (ca 100 st): 100 000–150 000 kr/år
- Stallplatser (9 boxar): ca 270 000 kr/år
- Ridhus, vinterförvaring: 90 000–120 000 kr/år
- Garage & carport: 50 000–110 000 kr/år
- Livsmedelslokal + orangeri: 80 000–160 000 kr/år
- Förvaring på övrig mark: 50 000–100 000 kr/år
- Solpaneler (1 ha = ca 1 MW): 500 000–700 000 kr/år
- Odling/försäljning av grödor: 50 000–100 000 kr/år

Totalt: 1,65 – 2,1 Mkr/år i potentiella intäkter

### Livsstil och framtidssäkring

Här finns möjlighet att skapa ett hållbart boende med egen elproduktion, odling och djurhållning. Samtidigt är läget oslagbart – endast 15 min från Lund och 30 min från Malmö/Kastrup.

Sandby 1651 är en investering i både livskvalitet och lönsamhet.

### ENERGIDEKLARATION

<b>Status</b>	Utförd 2019-06-18
<b>Energiklass</b>	Byggnaden har energiklass D på en skala A-G.
<b>Energiprestanda</b>	121 kWh per m <sup>2</sup> och år (primärenergital), 77 kWh per m <sup>2</sup> (Atemp) och år



### DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Ägarens nuvarande kostnader med 2 personer i hushållet:

Uppvärmning		El	28 152	Vatten/avlopp	7 200
Renhållning	2 873	Samfällighet/GA	2 700	Vägavgift/snö	
Sotning		Försäkring		Underhåll	
Övrigt					
				<b>Summa årskostnad</b>	<b>40 925</b>

---

**Nätbolag** Skånska Energi

**Elleverantör** God el

---

#### EKONOMIBYGGNADER

---

#### Djurstall, maskinhall, värdeår före 1980

Area 200 kvm. Beskaffenhet: Normalt.

#### Loge, lada och liknande, värdeår 1980-

Area 800 kvm. Beskaffenhet: Normalt.

#### Gårdslager för potatis, foder

Area 56 kvm. Beskaffenhet: Bättre.

#### Maskinhall, gårdsverkstad, värdeår 1980-

Area 180 kvm. Beskaffenhet: Bättre.

---

#### DRIFT OCH FÖRSÄKRING

---

**Driftskostnad** *Utöver driftskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 16 134 kr.*

**Nätbolag** Skånska Energi

**Elleverantör** God el

**Försäkringsbolag** Dina försäkringar

---

#### BOENDEKOSTNAD

---

För personlig boendekostnads kalkyl, kontakta mäklaren.

---

KONTAKT

---

För mer information kontakta:



**Ansvarig mäklare**  
Miguel Ehrenfeldt  
*Reg. Fastighetsmäklare*  
0708-21 31 41

[miguel@nkfast.se](mailto:miguel@nkfast.se)



**Extra kontaktperson**  
Frances Strand  
*Reg. Fastighetsmäklare*  
0735-43 01 29

[frances@nkfast.se](mailto:frances@nkfast.se)



FS07000

Sida 7 av 11





FS07000

Sida 9 av 11



