



Skårby kyrkby

På sydkusten.

Nära Marsvinsholms slott.



En boning uppe på höjden...



Den högt belägna placeringen, de bördiga jordarna runtom och inte minst den storslagna skönheten i landskapet gör stämningen robust och evig. Här är man mycket nära himlen...

Det goda landskapet. De mjuka kullarnas och dalgångarnas linjespel. Gårdarna och de vidsträckta odlingsmarkerna som ett kulört lapptäcke i de jordigaste färger. Grusvägen som sticker in och uppför backen leder endast till den lilla skånegården. Men ensamt känns det absolut inte - hur skulle det kunna göra det när man har översikt över landskapet och ser hus och gårdar i alla riktningar? Marsvinsholms slott i fonden mot havet till. Och lilla Skårby ett stenkast bort - så liten att man lätt kunde missa byn helt, om det inte vore för den medeltida kyrkan som lyser gnistrande vit över landskapet.



En trelängad skånegård med alla klassiska attribut. Men boendet är precis lika modernt och bekvämt som man någonsin kunde önska!



Barnen döpte gården när familjen tog över i juni månad för 27 år sedan - när försommaren stod i sin ljuvaste grönska. Junibacken fick det bli. Byggnaderna finns dokumenterade från år 1909 men är troligtvis äldre. En rymlig bostad. En festsal, ett orangeri och en verkstad i det gamla stallet, samt en fin loge där svalor bygger bo. Allt minst sagt välhållet och redo för nytt husfolk...





Det stora intresset för inredning har fått fritt spelrum under de nästan tre årtionden som paret bott här. Upprustningen har varit genomgripande och allt är fortlöpande underhållet genom åren, vilket tydligt präglar bostaden och de övriga utrymmena. Måttbeställd inredning. Utvalda detaljer från bland annat Qvesarums byggnadsvård. Nötta, gamla fönsterluckor i trä. Golvbrädor som hämtades från ett hus i Ystad som skulle rivas.



Inte konstigt att huset varit med i livsstilsmagasinet Lantliv. Och inte bara en gång - utan två!

Det goda, kravlösa livet...



Att kalla detta ett hus där människor trivs tillsammans vore nästan en underdrift! Den öppna planlösningen mellan köket, matrummet och sällskapsrummet i vinkel gör det lätt att umgås samtidigt som grytorna puttrar på spisen och vinet står på luftning. Den uppmurade eldstaden blir en samlingspunkt.





Trägolv för bara fötter
och tassar. Intima hörn
för läsfåtöljer. Öppna
ytor för sällskapsliv.
En mjuk, vänlig
inredning.

Man vill bara
bo in sig...



Ett vänligt och välkomnande hem.

Det är lätt hänt att bli sittande i värmen från elden och dofterna från spisen. När undertecknad var på besök bjöds det på rykande god soppa och sedan en ljuvlig äppelkaka, gjord på äpplen från trädgården. Samtalet flöt från mat och människor till minnen från parets långa tid på gården. Det är förtrollande tyst och harmoniskt i huset, även om vinden friskar i. Hit når inte heller det vi kallar världens brus. Två timmar blev raskt fem!





Köksregionen är mustigt varm med sina tegelväggar. Allt är samlat och lättarbetat. Den rustika känslan till trots är köket fullt utrustat med allehanda moderna maskiner.





**Vitmålade takbjälkar.
Putsade väggar. Mjuka
trägolv. Spröjsade fönster.
Det rustika balanseras
av en mjuk elegans.
Stilmedvetenhet
och väl valda ting.**

**Bostaden lever upp
genom de människor som
bebor den, men grunden
är nog så betydelsefull...**





På ovanvåningen finns förutom ett sovrum också ett stort och öppet sällskapsrum, båda med vidunderliga vyer över landskapet. När barnen bodde hemma fanns här fler sovrum. Det vore säkerligen lätt att med enkla medel dela upp våningsplanet igen om så skulle önskas. Möjlighet finns också att vinterbona den stora festsalen och verkstaden. Man känner sig förvisso aldrig trångbodd på gården, för sommarens stora sällskapsrum utomhus tillför ytterligare dimensioner!





Det goda livet uppe på höjden. Hit når inte världens brus. Och ändå är man bara knappa kvarten ifrån stadsliv och shopping, krogar och kaféer, kulturcentra och golfbanor!

Naturupplevelserna hör till det dagliga livet. Promenader i Marsvinsholms skogar. Eller norrut, där sjöarna ligger tätt. Vid Krageholmssjön spelades Jan Troells Utvandarna och Nybyggarna in och lokalbefolkningen agerade statister. Djurlivet är rikt. Att se räv hör till vanligheterna. En koloni med svarta (!) fasaner finns. Gladan seglar evigt på himlavalvet. Sädesärlorna bygger bo i skrymslen på gården. Svalorna på bjälkar på logen – och då sätter paret upp ett anslag: Stäng inte porten – svalorna har kommit!





Så ljuvligt det är att göra ingenting, och sedan vila efteråt.

Spanskt ordspråk på husets anslagstavla!

Innergården mellan huskropparna är singelbelagd och rent hållen. Den grönskande trädgården är som brukligt på utsidan av byggnaderna. Täta häckar och knotiga träd ger skydd. Intima platser bryter av mot öppna ytor ut mot vidsträckta åkrar. Mycket av det goda till efterrätterna hämtas från trädgården. Rabarber och äpplen till paj. Fläder till saft. Lavendel till skorpor...





**Det finns
hjärterum
och stjärterum.**

Efter en gemensam
julgranshuggning
i trakten dukades
det en gång för
mer än 25 personer
i matsal och
sällskapsrum!





Nu är tid för äppelpaj
och varma pläddar

Veranda med trädäck i söderläge, som det är lätt att slinka ut till. Delvis vindskyddat med en glasad vägg, delvis öppet. Uteplatsen är en tillgång när duggregnet faller eller vindarna friskar i. Här kan man sitta länge på kvällarna och se ut över nejden. Vid undertecknads besök – när november precis stod för dörren – var trädäcket varmt och skönt av höstsolen mot fötterna...





Orangeriet har stallfönster från en nedbrunnen byggnad på Marsvinsholms slott. Rummet andas tidlöshet. En plats att inreda som man vill. Gamla krukor, stora krukor, sticklingar på uppväxt, plantor som inte vill stå ute under vintern... Vi skriver nu slutet av oktober, och ändå är det varmt och skönt härinne.



Vi pratar ofta om livskvalitet. Att ha förmånen att kunna arbeta hemifrån, till exempel, måste ge rikligt av denna värdefulla kvalitet. Förutsättningarna på gården är utmärkta med både fiberuppkoppling och stora utrymmen...





Det gamla stallet inrymmer både verkstad och festsal - eller precis vad du önskar använda de fräscha utrymmena till!

Logen kan vara utmärkt som förvaringsplats för allehanda ting. Men sommartid, uppdukad och lövad inför midsommar, kan den stå som allra vackrast med vidöppna portar – och så passande för en skånegård.



Festsalen är av det rymligare slaget!



Närområdet minst sagt kryllar av utflyktsmål, sevärdheter och loppisar. På Marsvinsholms slott är den årliga julmarknaden mycket välbesökt och traditionsfylld. Sommartid erbjuds teater med ”picknick in a basket”. Ystad djurpark i närheten av gården har både djur och fin pool. Golfbanor finns flera att välja bland. Dessutom är det nära till bra och hyfsat prissatt flyg.

På 6-7 minuter tar du dig till lilla Svarte vid havet. Svartebagaren bakar gott bröd. Skola finns både där och i Sövestad. Och pågatåget tar du enkelt därifrån när du längtar efter storstadsliv i Malmö eller smörrebröd och ”en lille en” i Köpenhamn!

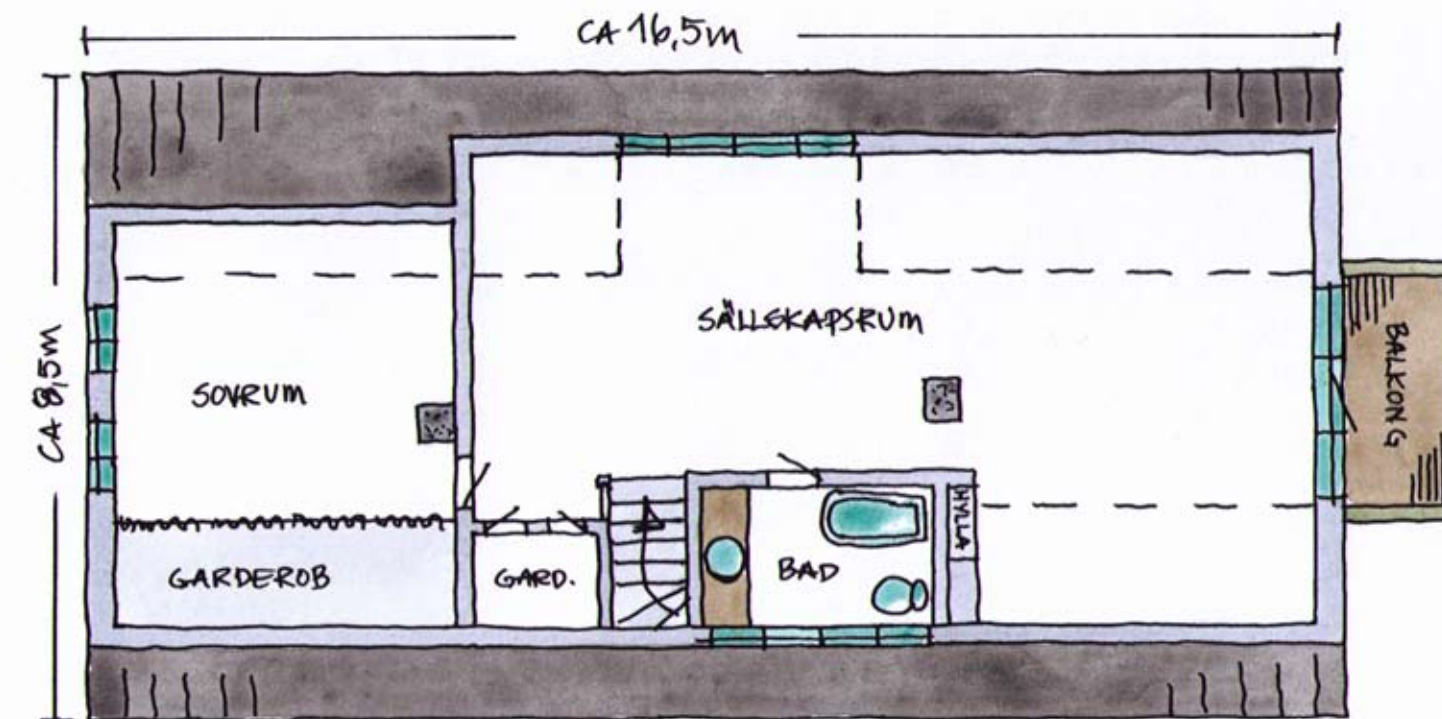
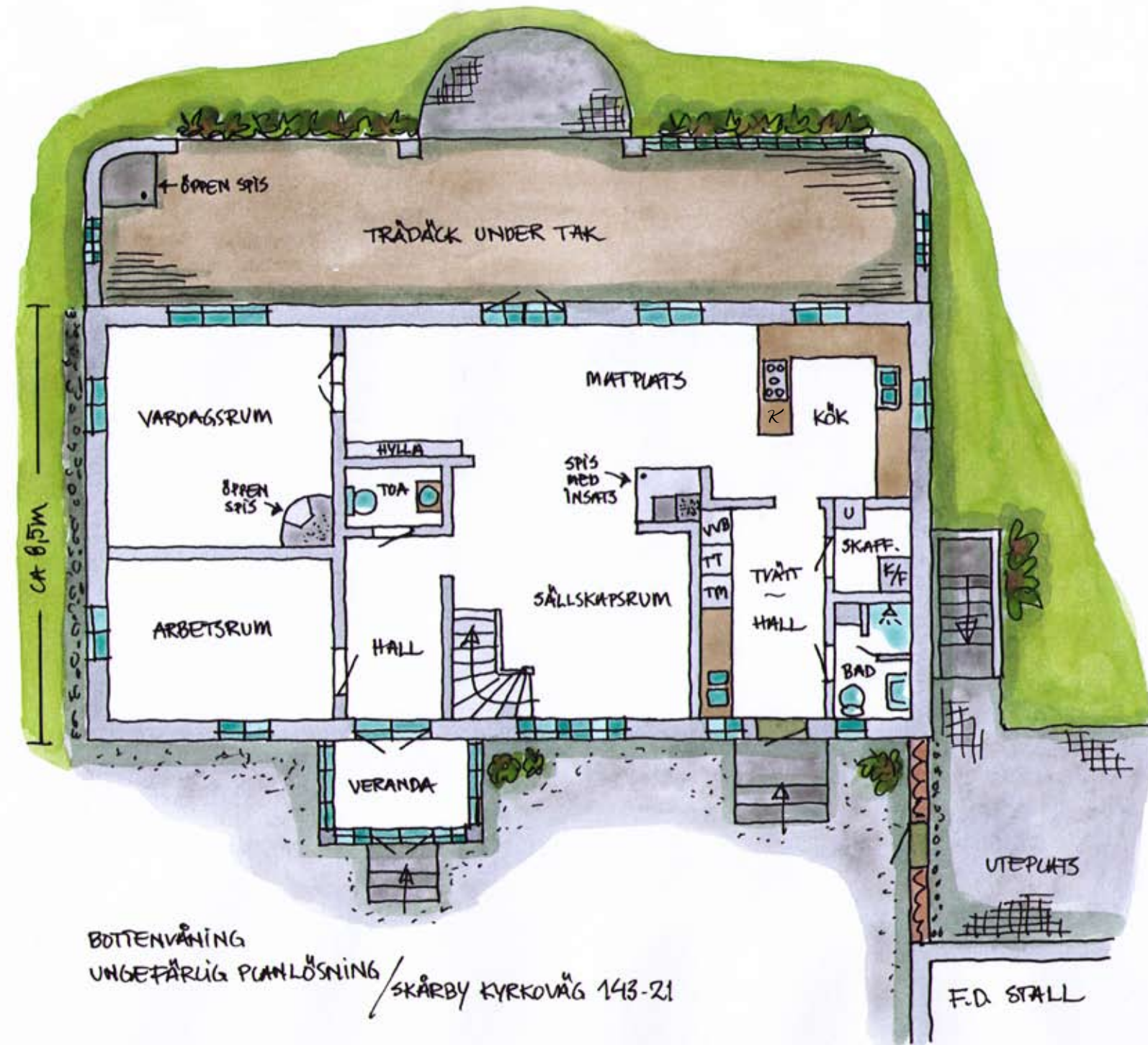
Närheten till Ystad är praktisk och ett stort plus i kanten – för allt det man förväntar sig av en liten medeltida stad med ett modernt utbud av butiker, mataffärer och restauranger.

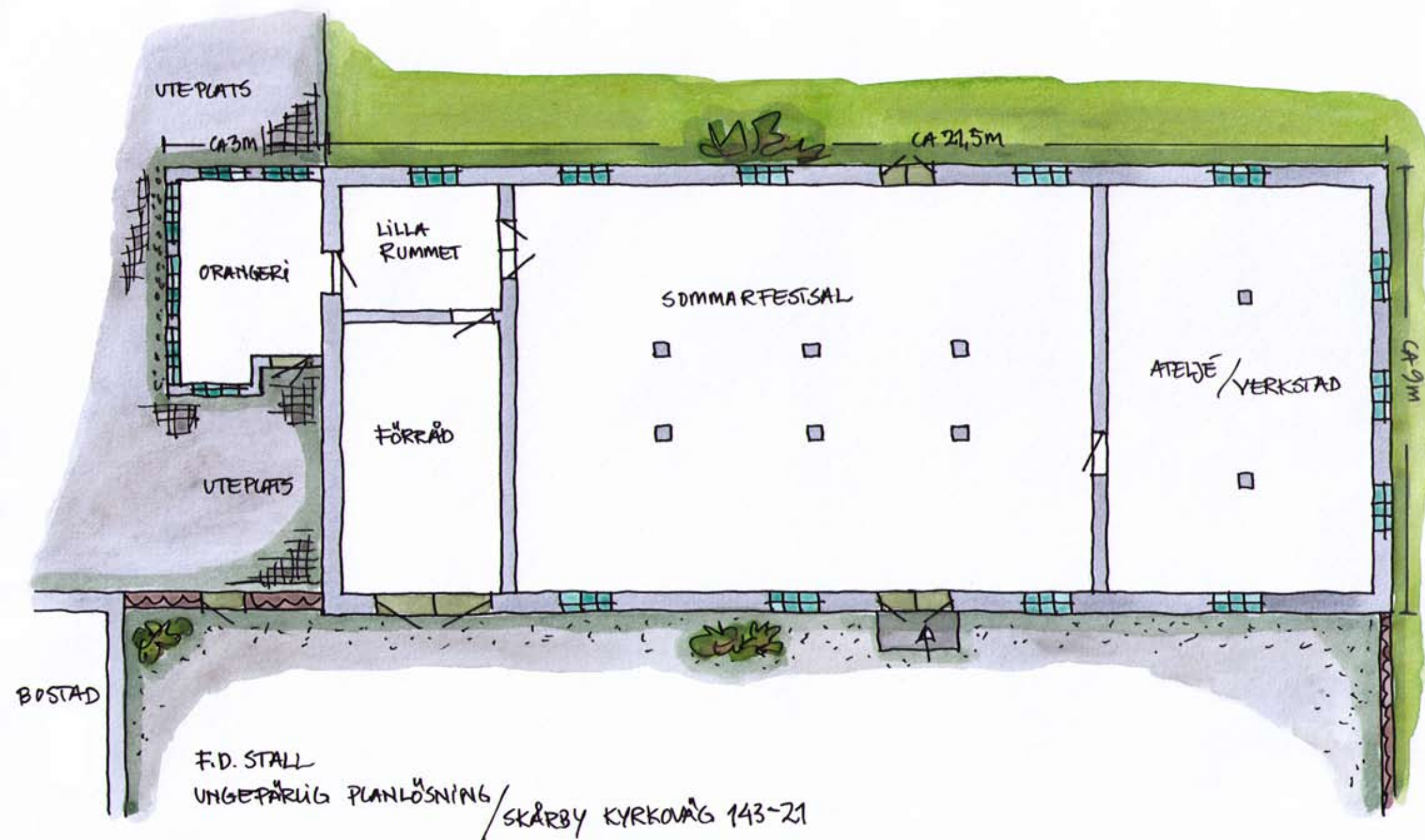




Blickfang...







Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Trelängad skånegård. Mangårdsbyggnad i 1 ½ plan med friliggande stall & loge.

Byggnadsår/renoveringsår: 1909 eller tidigare. Fortlöpande upprustat och underhållet.

Storlek: Bostad ca 209 kvm, varav bv ca 115 kvm och ov ca 94 kvm. Källare ca 16 kvm. Takhöjd bv ca 270 cm. F.d. stall ca 170 kvm. Orangeri ca 11 kvm. Lada/loge ca 160 kvm. V.v. se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

Konstruktion: Bostad: Skånsk grund. Grundmur av natursten. Stomme troligtvis tegel med putsad fasad. Tak av plåt. Bjälklag av trä. Treglasfönster på västra sidan av ovanvåningen samt terrassdörr; övriga fönster är dubbelkopplade fönster med spröjs. Självdragsventilation och mekanisk ventilation i dusch och badrum. Stall och loge med eternittak. Orangeri med takpannor.

Inredning & utrustning: Kök: Kvänum och antik inredning med spis, spisfläkt Thermex, kyl med utdragbara backar i kök samt kyl/frys i skafferi. Bänkskivor i oljad ek. Helkaklat badrum på bv med toa, handfat och dusch. Gästtoalett på bv med toalettstol, vask och upphängningskrokar av Philippe Starck. Halvkaklat badrum på ov med toa, vask samt gjutjärnsbadkar med tassar. Tvättstuga med tvättmaskin och torktumlare.

Golv: Trägolv, klinker och tegel.

Uppvärmning: Luft/luftvärmepump. Oljefyllda & direktverkande elradiatorer. Elektrisk golvvärme i TV-rum, tvättstuga, badrum på bv samt gäst-wc. Kamin (öppen spis med insats) i kök/matrum samt öppen spis i sällskapsrum. Kamin på ov är enbart en inredningsdetalj.

Vatten & avlopp: Kommunalt vatten och enskilt avlopp.

Övrigt: Glasveranda mot innergården. Trädäck under tak med öppen spis mot trädgården. Orangeri, sommarfestsal och verkstad/ateljé i fd stallet. Loge. Lestuga.

Pris: 4.500.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning: Ystad Skårby 7:30

Areal: 2424 kvm

Taxeringsvärde: 1.168.000:- varav byggnad 693.000:- (år 2014)

Taxeringskod: 220 - Småhusenhet, bebyggd

Pantbrev: 9 st om totalt 1.250 000:-

Försäkring: Fullvärdesförsäkrat hos Länsförsäkringar

Servitut: Last: 1 Avtalsservitut 12-IM4-76/6334 Vattenledning

Förmån: 1 Officialservitut 12-SKÅ-339 Väg

Energiprestanda: F (103 kWh/m2)

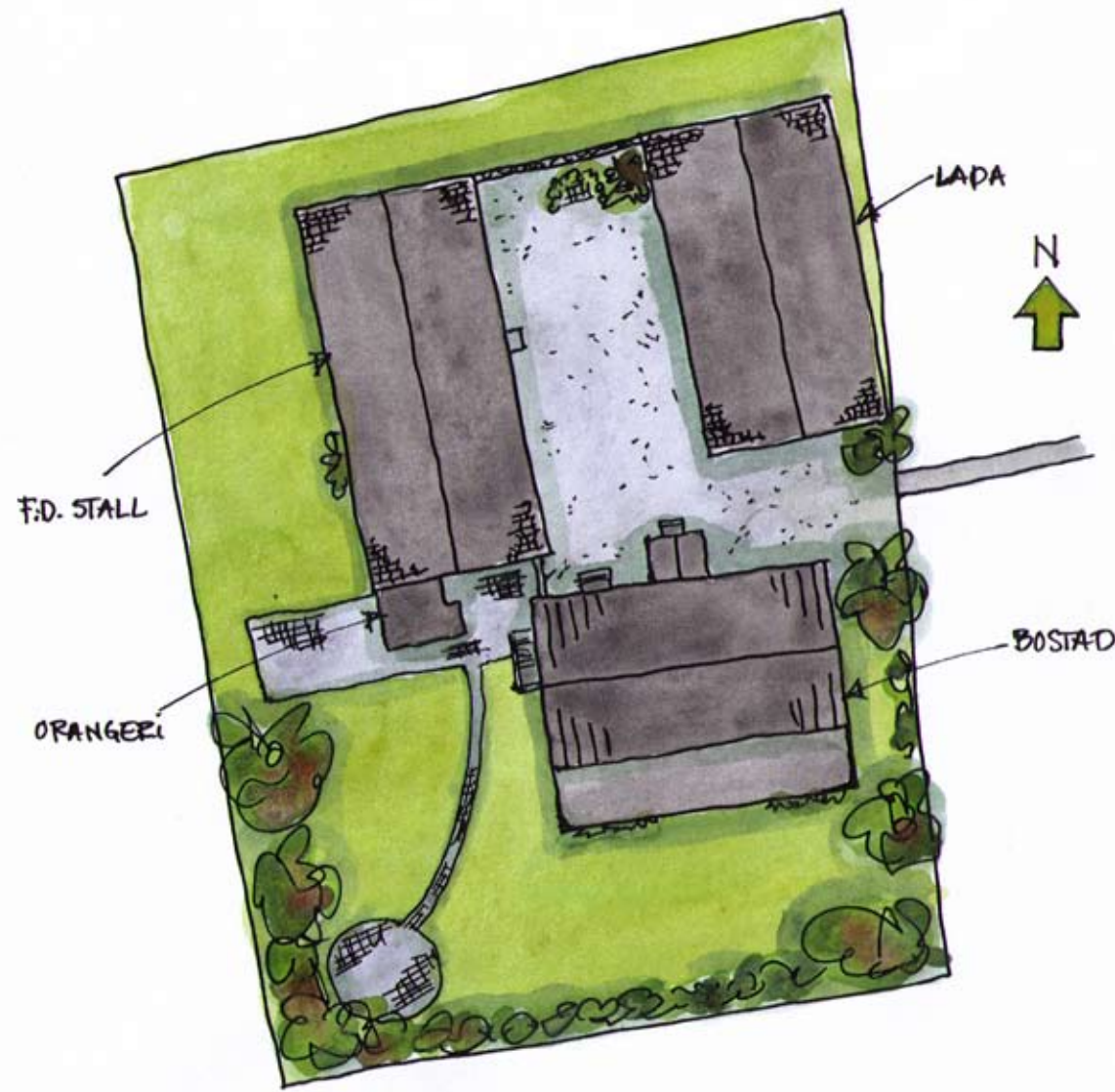
Driftskostnad: 41.731:- (inklusive larm). Driftskostnaden är baserad på säljarens uppgifter. Kontakta mäklaren för specifikation. Detaljerad driftskostnad tilldelas varje tilltänkt köpare vid visning av fastigheten.

Ansvarig fastighetsmäklare tillhandahåller gärna en skriftlig boendekostnadskalkyl till den slutliga köparen vid förfrågan.

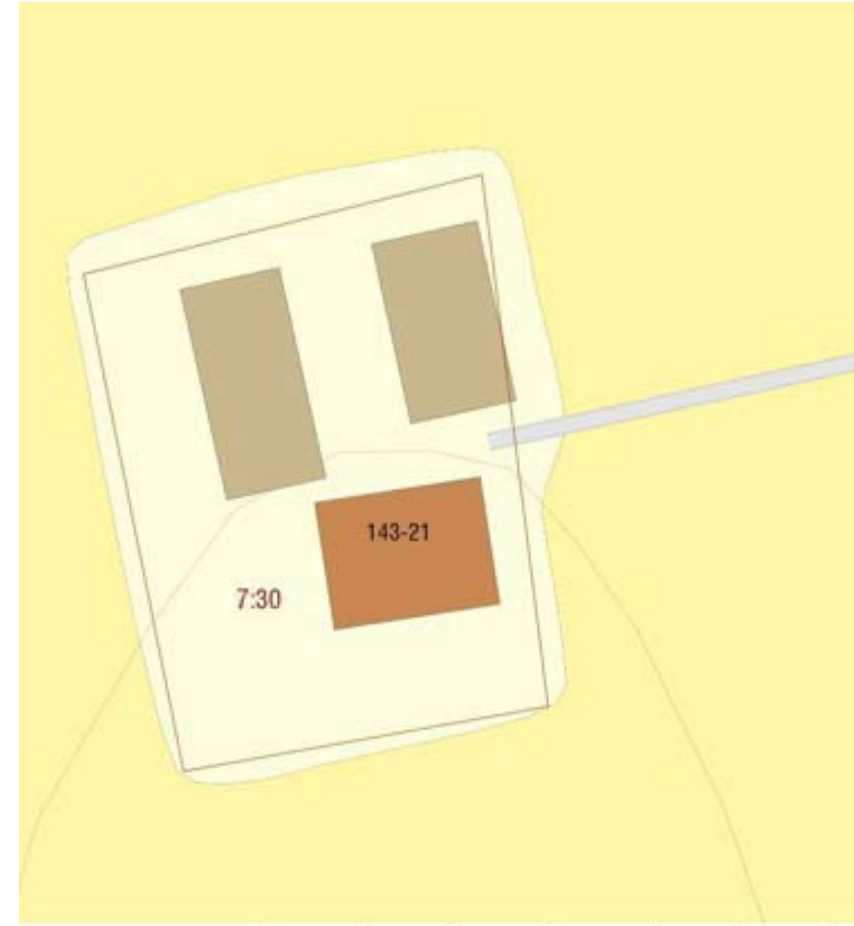
Uppvik & döttrar
Vi säljer hus vi själva skulle vilja bo i.

Objektsbeskrivningen grundar sig på av säljaren lämnade uppgifter och iakttagelser gjorda på fastigheten. Uppvik & döttrar uppmanar dig som spekulant/köpare att noggrant undersöka fastigheten i enlighet med JB 4:19

Besök & postgång: Falsterbovägen 19, 239 33 Skanör • Elisabeth 0704-520646, 0414-708 00 • elisabeth@uppvik.nu



UNGEFÄRLIG SITUATIONSPLAN
SKÅRBY KYRKOVÄG 143-21



Text, foto & layout: Lasse Mangs

Ystad Skårby 7:30
Skårby Kyrkoväg 143-21
271 91 Ystad



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 spekulanter **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 kontraktsskrivningen 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 kontraktsskrivning träffas kan det finnas anledning att påminna om mäklarens skyldighet att vidarebefordra alla bud till säljaren.

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.

**Uppvik
& döttrar**

0414-708 00
www.uppvik.nu

VI SÄLJER HUS VI SJÄLVA SKULLE VILJA BO I. VID HAVET. PÅ LANDET. PÅ ÖSTERLEN & VÄSTERLEN.



Lasse Mangs
Text, foto & layout
VÄSTERLEN & ÖSTERLEN



Ingrid Fredriksson
Mäklarassistent &
handgjorda ritningar
VÄSTERLEN & ÖSTERLEN



Elisabeth Wretsell
VD/fastighetsmäklare
Uppvik VÄSTERLEN
Foto & layout
0704-520646
elisabeth@uppvik.nu



Lotta Nordstedt
VD/fastighetsmäklare
Uppvik ÖSTERLEN
Formgivare, foto & layout
0708-920724
lotta@uppvik.nu



Andreas Johansson
Kontorschef
Uppvik ÖSTERLEN
Foto & layout
0734-168030
kivik@uppvik.nu



Gabrielle Malmberg
Senior partner/
fastighetsmäklare
Text, foto & layout

Vår filosofi är ganska enkel.

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.

Men, det ska erkännas - "udda" 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.

Och vill gärna se och höra hur din husdröm ser ut... Åtminstone vill vi gärna vara

Dina rådgivare och stigfinnare.

Dina vägvisare och budbärare.

Oavsett om Du vill köpa.

Eller sälja!