



Trelängad gård vid
VOMBSJÖN
nära Övedskloster

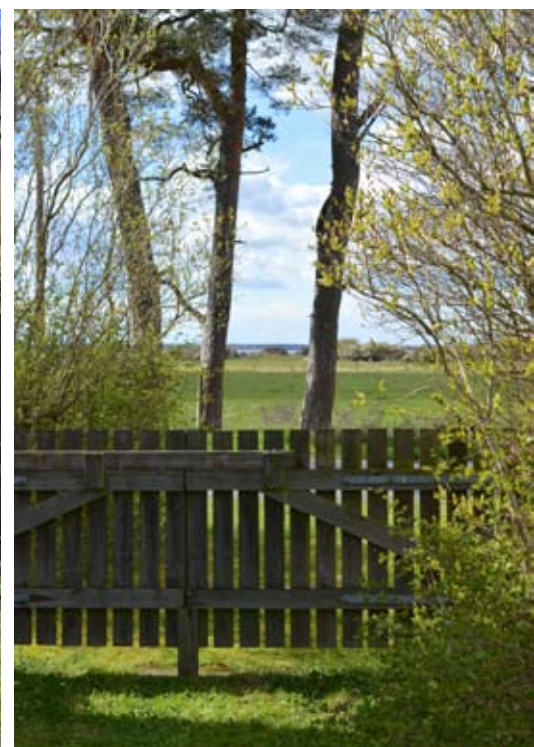


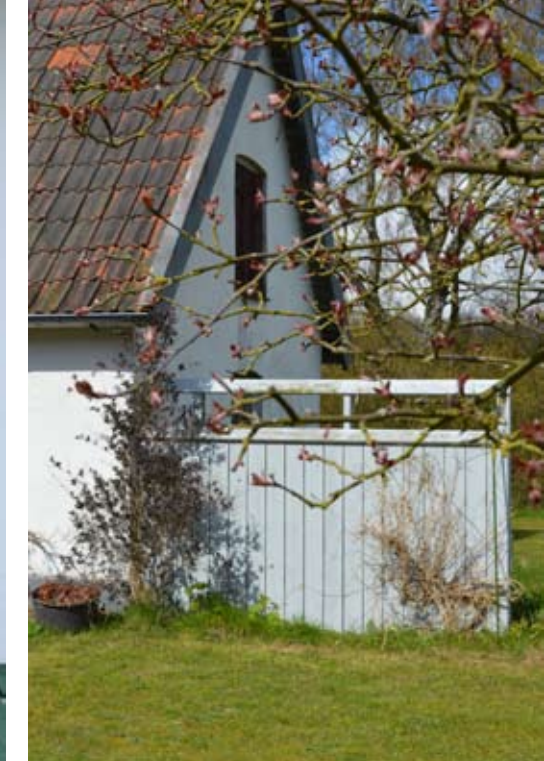
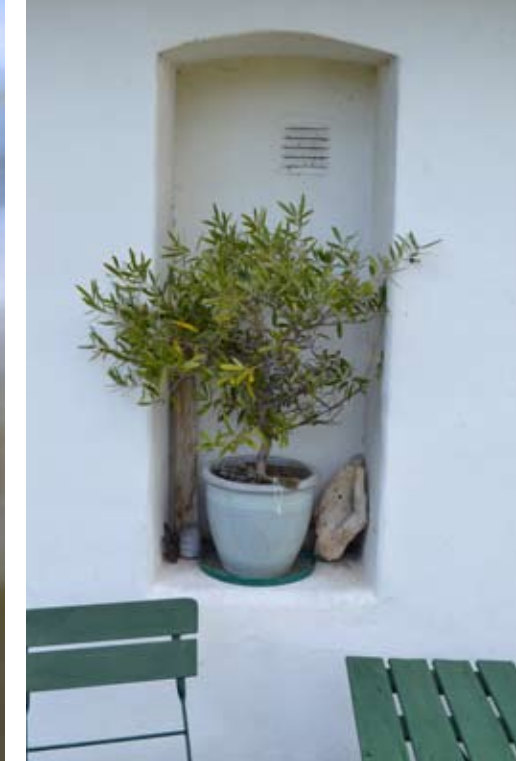
Ett liv på landet.



En värld av lugn och harmoni. En fristad, strax bortom världens brus. Havsörn och glada seglar på himlavalvet. Det ovanliga för en stadsbo hör till det vanliga här. Det är dock inte ödsligt, grannar finns nära och med bil når man snabbt städer, service och folkmyller. Och värdet av att det endast är någon minuts promenad-avstånd till fin sandstrand kan väl inte överskattas!

Landskapet kring Vombsjön och Övedskloster är ljust och öppet med sina vidsträckta åkrar, lövskogsdungar och betesmarker. Alleérna och de slingrande vägarna har sitt ursprung i 1700-talet. Ett genuint skånskt slottslandskap som är både lantligt och välkomnande.





Huset har anor från 1800-talets andra hälft. Härifrån har man en milsvid utsikt över Vombsjön med sina långa sandstränder, rika fågelliv och vidunderliga solnedgångar. Läget är fritt och ostört. Gårdssidan vetter mot vida åkrar, utan någon byggnation så långt ögat når. Tomten stor och skyddad. Ett lantligt liv, fjärran från hets och stress.

Tre vitputsade längor. Utlagda som ett U skapar de en trivsam och prunkande innergård. Här vill man vara. Det kände ägarparet redan vid första anblicken för snart tjugo år sedan!





Ett genuint skånskt hus – och rymligt! Från början var det byggt för två barnrika familjer, och på den tiden var vinden som brukligt inte ens inredd... Vi har andra krav i våra dagar, och sedan länge är hela byggnaden en enda, generöst tilltagen bostad.

Mittpunkten, husets hjärta, är det stora sällskapsrummet och köket som tar upp en stor del av nedervåningens ytor. En samlingsplats med översikt och rejäl takhöjd. Ett socialt rum med värmande kakelugn, trivsamt och rymligt. Här har man också kontakt med köket och matsalen intill.

Många fönster och en mild färgsättning bidrar till den luftiga känslan. Värme och trivsel finns i rikt mått. Genom många gardinlösa fönster silar ljuset in över brädgolv och vitmenade väggar.





Den långa boningslängan har blivit grundligt renoverad under parets tid här. Ett klassiskt yttre och äldre detaljer inne som takbjälkar och spegeldörrar samsas fint med god modern standard.





En bostad med värme och trivsamt.





**Genomtänkt
och
stämningsfullt.**

Flera sällskapsrum finns, ett i den inredda sidovingen (det gamla stallet!) där takhöjden låter tanken sväva fritt - ända upp inock. Här finns en av husets tre eldstäder. Rymden och det fina ljuset från fönstren gör att rummet också används som målarateljé. Kan man tänka sig en bättre miljö för konstnärligt skapande?

Finns det idéer om att kombinera boende med verksamhet är förutsättningarna utmärkta. Ena sidolängan är ännu oinredd, så utvecklingsmöjligheter finns!





Fönstren är husets ögon... och vilka vackra ögon har inte detta hus? Djupa fönstersmygar, fint putsade, gärna med en mjuk välvning som ramar in de spröjsade glasen.

Ovanvåningen har två sovrum samt ett större rum i mitten som nu används som arbetsrum. Allt är välhållet och omhändertaget av ett ägarpar som inte nöjt sig med mindre än att huset (och de själva!) skulle må bra. På nästan tjugo år hinner man en hel del, och paret ägnade de första åren åt att rusta upp det gamla huset. Nu är det bara för nästa ägare att flytta in. Allt det viktigaste är gjort. Den goda stämningen i ett över hundraårigt hus dröjer sig kvar.

Att det varit ett älskat hem känns i värmen och värdigheten.





Varje årstid har sin egen charm.
Säljarna berättar:

”De olika årstiderna är väldigt påtagliga härute. Snön kan yra runt knutarna på vintern och har man tur lägger sig isen och skridskoåkare samlas vid badplatsen och glider ut på sjön. Ljudet när isen rör sig eller går upp är som musik.

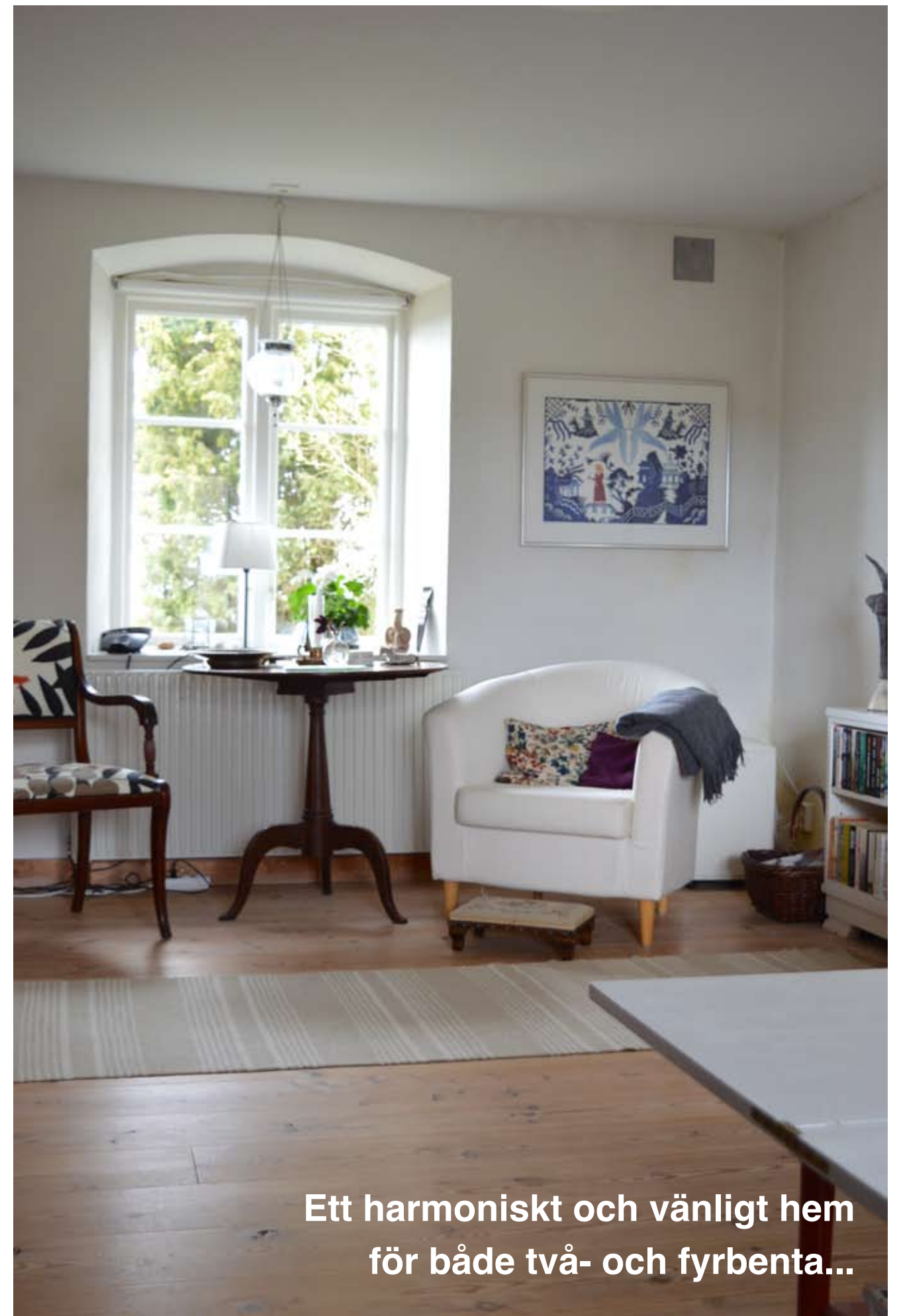
Våren kommer med en matta av vitsippor under bokarna. Tranornas sträck går över huset. I Öveds by ordnas Valborgsfirande med bål och sång och på midsommarafton kläs majstången vid slottet.

Sjön ligger på badrocksavstånd och man kan gå ner och ta ett morgondopp om man känner för det. I juli arrangerar Öveds jakt och fältrittklubb fälttävlan på ängarna och backarna. Byaföreningen ordnar kräftkalas för alla medlemmar i augusti. Mot sensommaren kan man plocka svamp i skogen. Där finns gott om kantareller och sopp om det är blött nog.

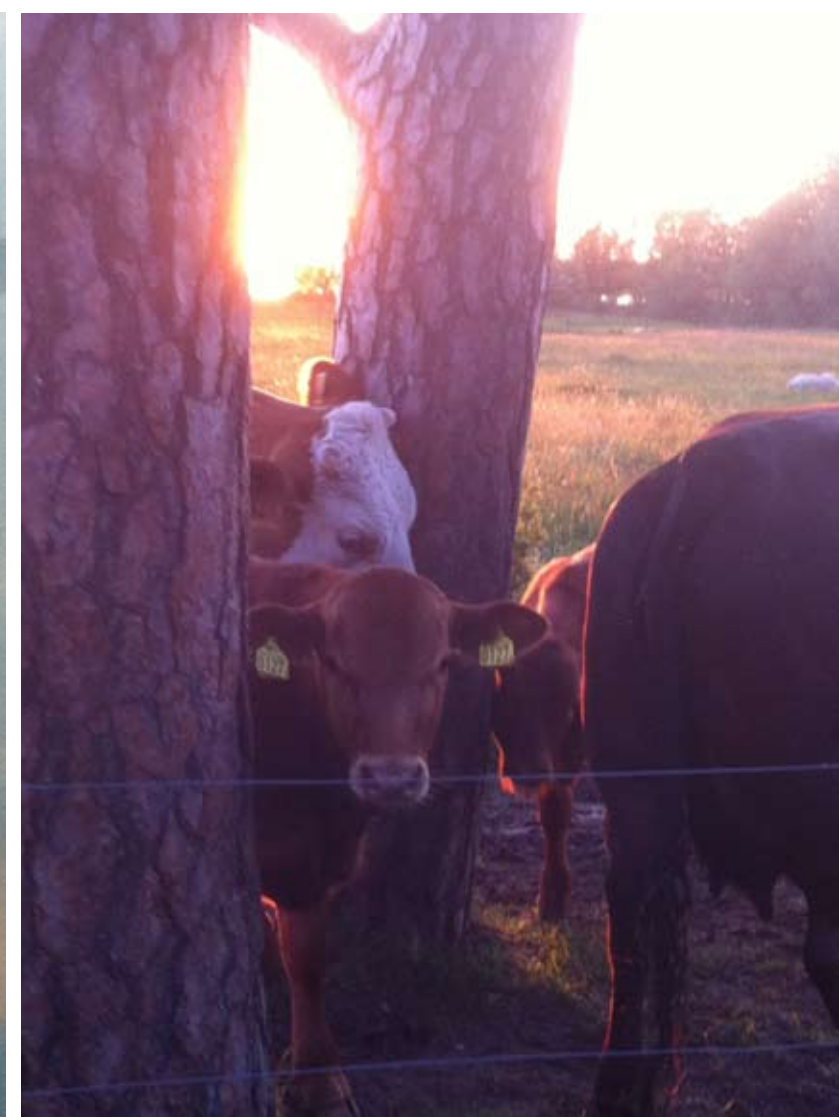
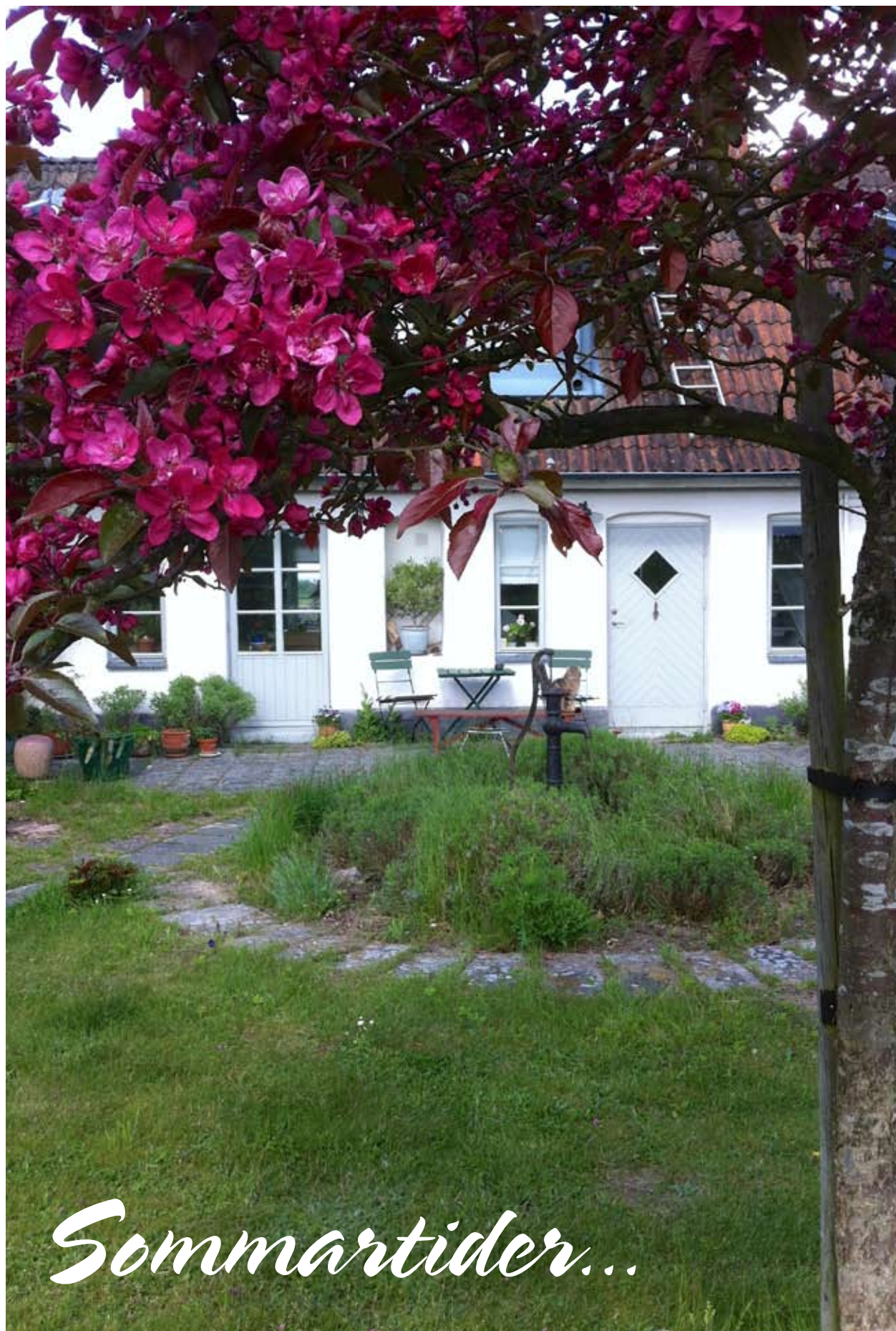
I början av september hörs de majestätiska kronhjortarnas bröl över nejden på natten. När höstmörkret tättnar stannar vi inne och tänder brasorna. I december är det julmarknad på Öveds Kloster och året avslutas med en nyårskonsert i kyrkan.”







Ett harmoniskt och vänligt hem
för både två- och fyrbenta...





Från flera fönster har man vidsträckt utsikt – och inte minst från balkongen. Sikten sträcker sig långt över strandängen och sjön. Himlakupan är vänlig och omslutande.



Livskvalité. Ett ord som kan betyda olika saker för olika människor. Men att trädgårdsmiljön är en viktig beståndsdel är nog en sanning för de flesta. Här finns en trädgård av skönhet, nytta och nöje – men utan att vara alldeles svårskött. Man kan anpassa skötselbehovet efter egna önskemål.

Här finns massor av plats att sitta och njuta av sin trädgård från. Höga träd ger skugga mellan de öppna, soliga platserna där rosorna trivs. Vinstocken njuter av varma, vita väggen. Bärbuskar finns. Rabarber. Kaprifol och klätterrosor. Schersminbuskar. Blåregn, klematis, lavendel... och snart blommar massor av lupiner i hela trädgården!

Det öppna landskapet till trots är trädgården mycket skyddad och inbäddad. Så långt ögat når på gårdssidan ligger ljusa, öppna ängar, där älvorna dansar i gryningen. Går man in i skogsdungarna i skymning och gryning kan man se de vita dovhjortarna som finns i området i en magisk procession mellan träden.

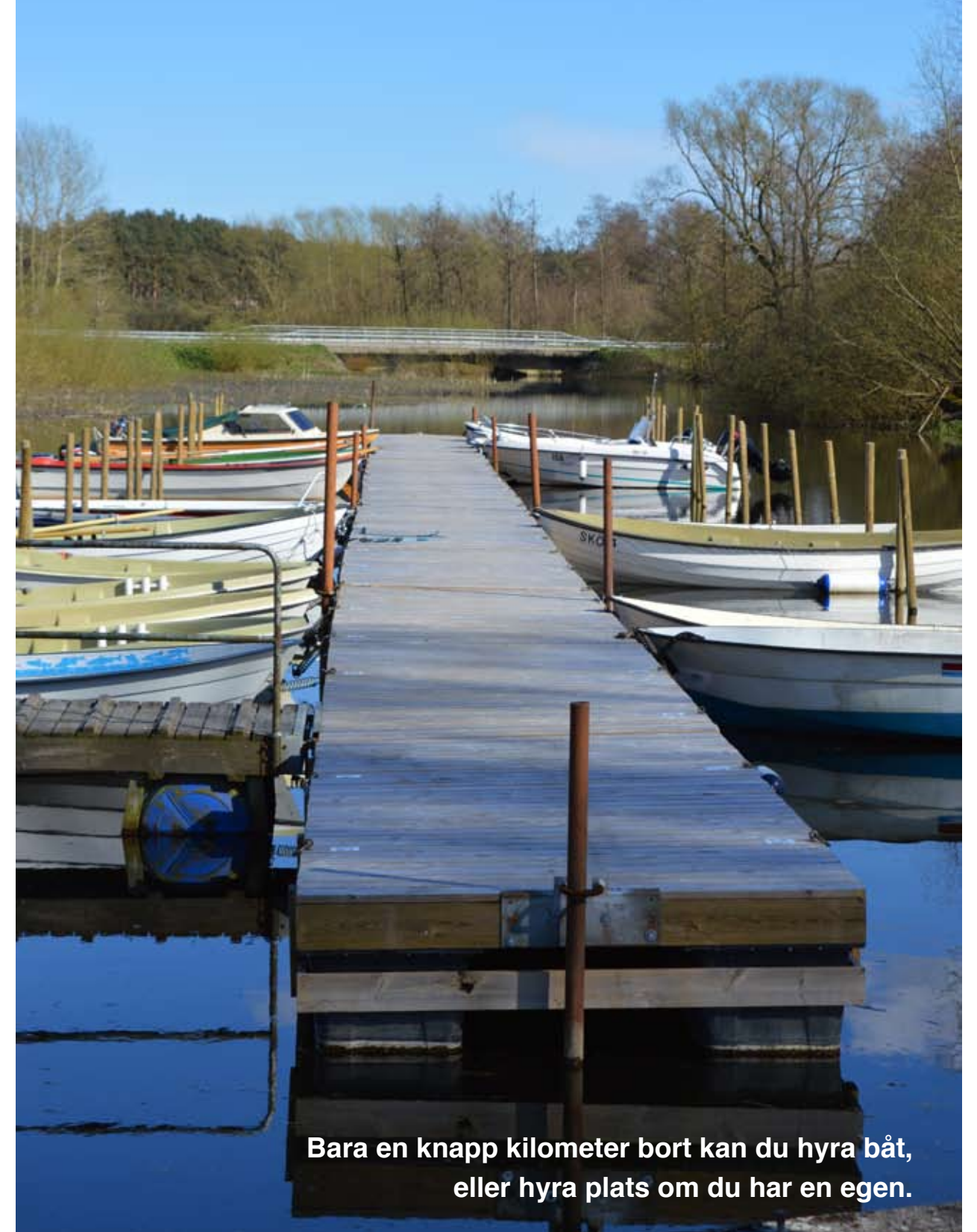




Omgivningarna lämpar sig väl för vandringar i natursköna miljöer. Området är ett så kallat biosfärområde, likt Vattenriket i Kristiansstad. Här finns ett rikt fågelliv med örnar på vintern, sjöfåglar och sångfåglar på sommaren. Till fots tar du dig snabbt till vattnet för långa sommark dagar på sandstranden. Är du intresserad av sportfiske kan du enkelt ägna dig åt det här. Det är promenadavstånd till Övedsklosters kyrka och det magnifika slottet från 1700-talet som är delvis öppet för allmänheten. Här finns butik där kött, producerat på gården, finns att köpa.



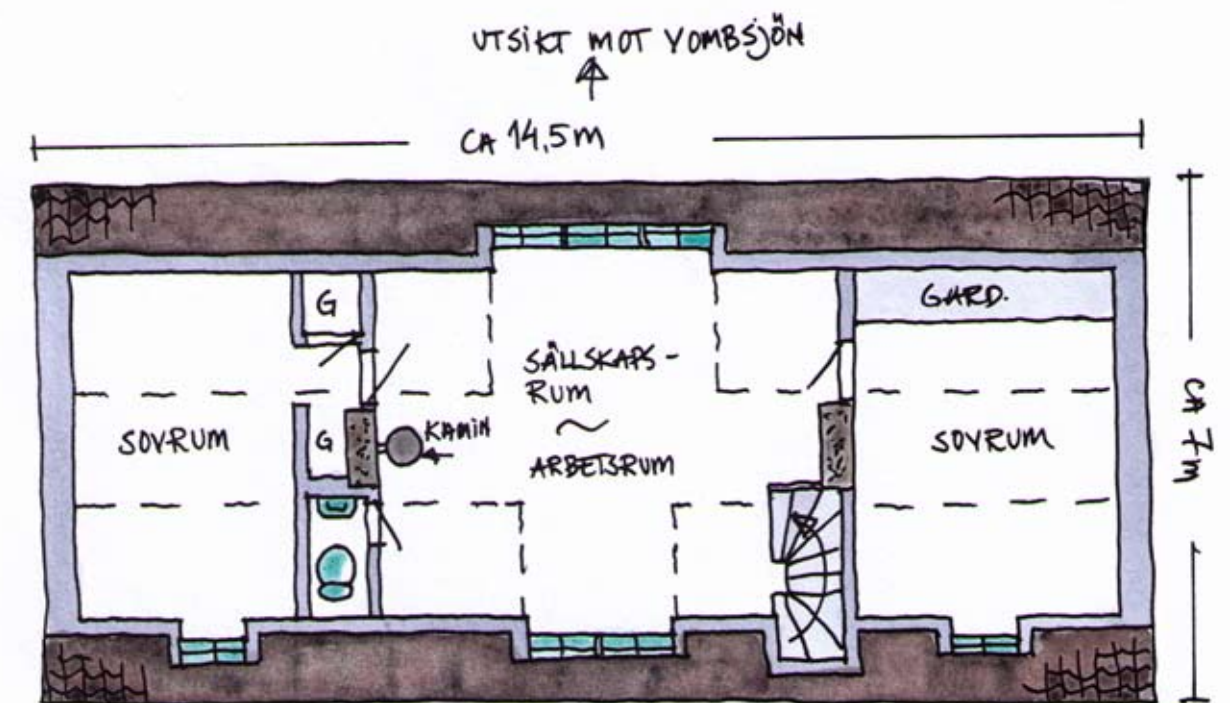
Det smått fantastiska är att du ändå inte befinner dig särskilt långt från det vi kallar "civilisationen". Närheten till Lund (dryga halvtimmen), Malmö (45 min) och Kastrup/Köpenhamn är en ynnest - du kan vara på flygplatsen och checka in på en timme!



Bara en knapp kilometer bort kan du hyra båt, eller hyra plats om du har en egen.



BOTTENVÄNING
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
SÖDRA ÖVEDSVÄGEN 101
ÖVEDSKLOSTER



OVANVÄNING
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
SÖDRA ÖVEDSVÄGEN 101
ÖVEDSKLOSTER



På badrocksavstånd...



UNGEFÄRLIG SITUATIONSPLAN
 ~
 SÖDRA ÖVEDSVÄGEN 101
 ÖVEDSKLOSTER



Sjöutsikt



Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Trelängad U-formad gård

Byggnadsår/renoveringsår: Troligen ca 1860.
Renovering 1998/2005

Storlek: Bostad ca 190 kvm, varav bv ca 126 och ov ca 64 kvm. Förråd och pannrum ca 25 kvm. Loge och förråd ca 55 kvm. Angivna ytor avser användbar golvyta, uppskattad enligt vår planritning.

Konstruktion: Krypgrund på makadam med träbjälklag. Grundmur och stomme av natursten som är putsad och målad. Sadeltak med tegelpannor med fyra takkupor och två takfönster. Hängrännor av galvaniserad plåt.

Inredning & utrustning: Ikeakök från -98 med vit kakel över diskbänken. Kyl/frys, induktionspis och diskmaskin. Frysbox i förrådet. Badrum på nedanvåningen med toalett, badkar, tvättmaskin och torkskåp. Klinkers med golvvärme.

Toalett på övervåningen med våtrumsgolv. Balkong i väster med utsikt över sjön. Putsade väggar på nedervåningen och gipsskivor på ovanvåningen.

Golv: Genomgående brädgolv förutom klinker i badrum och hall.

Uppvärmning: Vattenburen jordvärme på nedanvåningen och som komplement luft/luft i salen. Golvvärme under klinkers i hall och badrum. På ovanvåningen oljefyllda elradiatorer.

Vatten & avlopp: Enskilt vatten från delad brunn. Se servitut nedan. Minireningsverk från 2016 samt tre-kammarbrunn.

Övrigt: Förråd och pannrum i ena vinkellängan. I den motstående längan finns ett äldre stall- och laduutrymme.

Pris: 3.300.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning: Sjöbo Övedskloster 2:64

Areal: 4722kvm

Taxeringsvärde: 957.000:- varav byggnad 737.000:-

Taxeringskod: 220 - Småhusenhet bebyggd

Pantbrev: 2 st totalt 1.000.000 kr

Försäkring: Fullvärdesförsäkrat

Servitut: Förmån: Avtalsservitut 1265 IM - 08-13060 Brunn

Driftstkostnad: 28.473:- Driftskostnaden är baserad på säljarens uppgifter. Kontakta mäklaren för specifikation.

Detaljerad driftstkostnad tilldelas varje tilltänkt köpare vid visning av fastigheten.

Energiprestanda: Energiklass E. (85 kWh/m² och år)

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

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

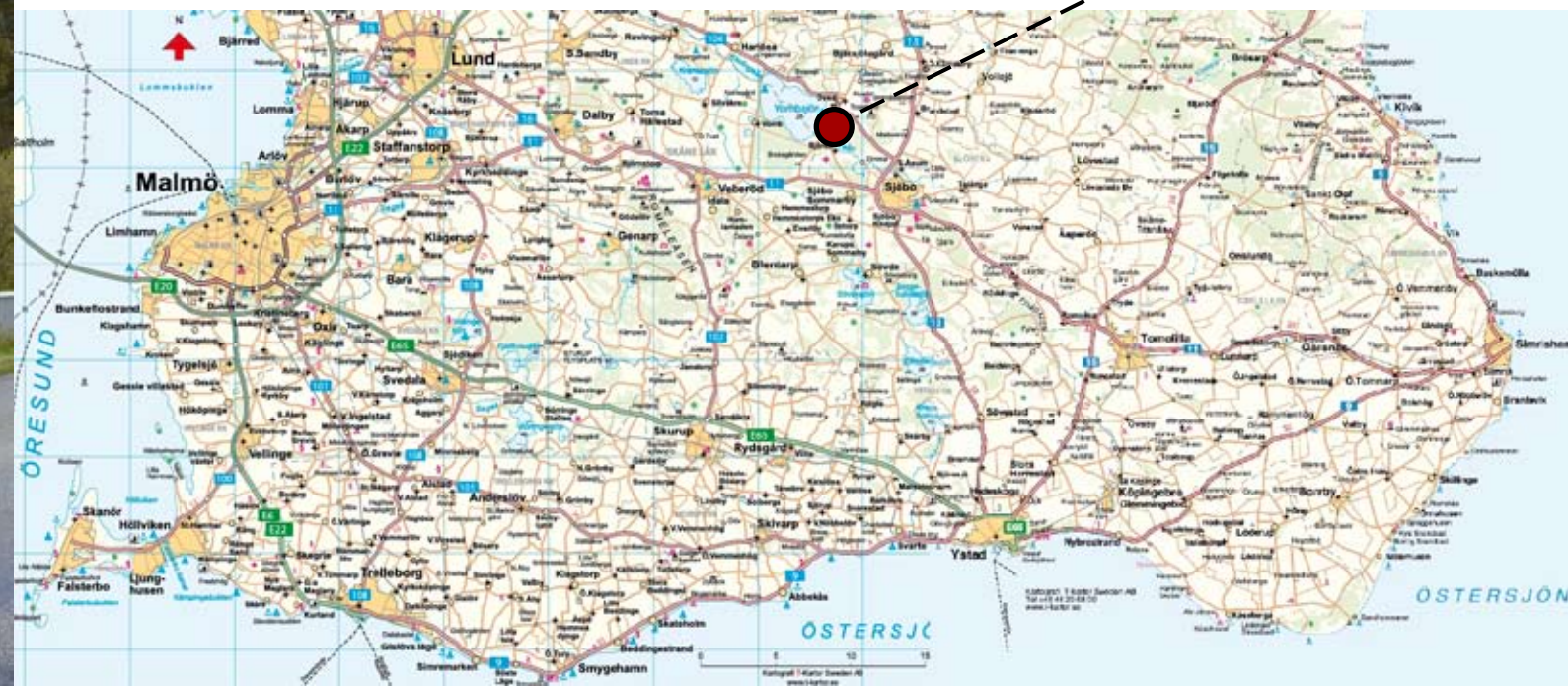
Uppvik & döttrar
Vi säljer hus vi själva skulle vilja bo i.

Uppvik & döttrar

Besök & postgång:
Falsterbovägen 19, 239 33 Skanör
Elisabeth 0704-520646
040-471551
e-post: elisabeth@uppvik.nu



Sjöbo Övedskloster 2:64
Södra Övedsvägen 101
275 94 Sjöbo



Text, foto & layout: Lasse Mangs
Skisser: Ingrid Fredriksson
Tack till ägarna för härliga sommarbilder!

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, kryppgrunder 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.

Fastighetsmäklarinspektionen är den statliga myndighet som registrerar fastighetsmäklare och har tillsyn över dessa samt informerar om god fastighetsmäklarsed.

Myndigheten ger ut faktablad som du hittar under rubrikerna Fastighetsmäklare, Student, Konsument och Press.

Faktabladerna kan beställas hos Fastighetsmäklarinspektionen eller hämtas på myndighetens webbplats.

POSTADRESS Box 17174, 104 62 Stockholm BESÖKSADRESS Sankt Paulsgatan 6
TELEFON VX 08-555 524 60 TELEFAX 08-555 524 61
E-POST registrator@fmi.se WEBBPLATS www.fmi.se



Vår filosofi är ganska enkel.

Vi säljer hus vi själva skulle vilja bo i.

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.



0414-708 00
www.uppvik.nu

**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!**

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