



EKARP 518

Trelängad gård vid Romeleåsens sydsluttning



”Romeleåsen speglar till stora delar ett utifrån godsens präglad bebyggelsemönster och landskap. Viktiga komponenter i landskapsbilden är såväl de stora brukningsenheterna i väster och söder som de småskaliga i öster med lövskog, åker och betesmark. De välbevarade fäladsmarkerna är genom sin bibehållna karaktär särskilt intressanta. Därtill utgör vägsystemet, alléerna, stengårdsgårdarna, pileraderna och den äldre bebyggelsen viktiga delar i helheten. Skåneleden med sina utflyktspunkter i området är ett exempel på naturnära rekreations- och fritidsmiljö.”

Länsstyrelsen i Skåne

Utmed Romeleåsens sydsluttnings. Skogen möter den odlade jorden och de öppna beteshagarna. Vägarna pilar omkring genom det mjukt böljande landskapet, med vidunderliga vyer över lapptäcket så fort man når toppen av en höjd. Pilevallar, rapsåkrar och en himmel så stor och nära att man nästan kan se sig själv på ryggen av en gås, betraktande det skånska landet lite från ovan. Detta är ju också Nils Holgerssons hembygd. Men det gäller att hålla ögonen på vägen, för fasanerna tycks springa överallt!





Gården på Ekarp uppfördes redan 1840, nästgårds med anrika Rydsgårds gods, på mark som styckats av från godset och med bistånd av Villie församling. Och det märkliga är att det byggdes som traktens fattighus. Denna imponerande byggnad, denna resliga mangårdsbyggnad som närmast påminner om en herrgård!



Paret som äger gården letade länge innan de hittade rätt. De ville ha hästar och behövde mark, och 24.000 kvadratmeter uppfyllde deras önskemål med råge. Här finns natursköna ridvägar och ett närbeläget ridhus. Ett mjukt landskap utan brusande vägar och förfulande byggnader som stör miljön. De har nu bott här i tio år, och det är dags att vända blad i livets bok. Den som tar över här får alla de möjligheter gården erbjuder, med ett vackert och bekvämt boende. Den extra lägenheten är en bonus.

Och inte minst de stora utrymmena för all tänkbar verksamhet...



Nils Holgerssons hembygd. En god plats på jorden.



Den U-formade gården öppnar innergården åt söder. En enkel, klassisk rundel på gårdsplanen med kullersten och grus. Mangårdsbyggnaden är reslig och bred. Längden på 30 meter kanske allra mest imponerande. Proportionerna är fint harmoniska. De spröjsade fönstren enhetliga och symmetriskt fördelade. Den parkliknande tomten vid sidan av bostadshuset förstärker intrycket av en ståndsmässig gård.

Paret ville inte ge avkall på bekvämligheter bara för att få bo i en gammal gård på landet. Skicket var dock långt ifrån det önskvärda när de tog över, så en genomgripande upprustning vidtog.

Inget har lämnats åt sitt öde, och allt är renoverat med naturliga material.



Linoljefärg till fönster och träarbeten. Bivax med pigmentfärg till golvens breda granplank. Köket handgjort av en skicklig lokal snickare. Den tidigare lite krångliga rumsfördelningen förändrades i grunden, och de öppna och stämningsfulla sällskapsrummen skapades. Känslan är av ett lantligt och mycket välkomnande hem.





**Härlig takhöjd och öppen planlösning
- men utan att kännas som en alldeles
överväldigande sal. Det är intimt och
trivsamt, och mycket socialt. Kontakten
mellan kök, matsal och sällskapsdel
skapar en självklar samvaro.**

**Murstocken delar av just lagom mycket.
Eldstaden en vänlig, värmande jätte.**





Ett stort kök, där man kan rumstera om lite vid sidan av - men ändå vara nära vännerna och familjen i sällskapsrummet. Här finns massor av arbetsytor. En gasspis som gör matlagning till en fröjd. Golvvärmen gör det dessutom skönt att sköta köksbestyren även en tidig januarimorgon...

Karaktären och den milda färgskalan i huset tillåter i stort sett vilken inredningsstil man än önskar.





Sällskapsvänligt. Öppet och intimt på samma gång.

Höga fönster, många på rad. Fint profilerad spröjs och djupa, lätt välvda fönstersmygar. Det känns generöst och ger flödande ljus och många vyer över trädgården och landskapet. Blommande syren. Betande hästar. Vida åkrar med raps och säd.



Ett hus som rustats upp med sunda, naturliga material...

...i en miljö som präglas av det enkla, sunda och sköna!



Huset har en tydlig sällskapsdel – och en mer privat avdelning med många sovrum. De stora rummen och rymden är verkligen det som skiljer huset från den ordinära skånelängan. Det finns plats för mycket mer än blott en säng och ett nattduksbord. Här är gott om förvaringsmöjligheter. Och i närheten finns alltid en dörr rätt ut i trädgården!





Fläder. Jasminbuske. Äppelträd. Körsbärsträd. En uppvuxen trädgård. Den lilla dammen med porlande fall lockar fasaner och andra fåglar. Näckrosornas blomning en årlig höjdpunkt. Guldfiskarna ger ytterligare liv och rörelse åt vattenspegeln.

Uteplatserna är många i trädgården, allt efter sol och skugga. De väldiga bokträden och lindarna ger vindsus och ett gott skydd när det friskar i. Att bara strosa omkring i den parkliknande trädgården är en njutning...

På innergården växer traditionsenligt stockrosor, pioner, rosor, lavendel, kaprifol och syrener.

Blomning som markerar tidens gång på en gammal gård. Himlen svirrar av svalor som har sina bon på uthusens bjälkar och utsprång. En lika viktig ”tradition” som berättar om fåglarnas närhet till människan genom historien...





”Till sist tvang pojken sig ändå att kasta en blick åt jorden till. Då tyckte han, att under honom låg utbredd en stor duk, som var indelad i en otrolig massa små och stora rutor.
”Vart i all världen är jag nu kommen?” undrade han. Han såg ingenting annat än ruta vid ruta. Somliga voro sneda och somliga långsmala, men överallt var det hörn och raka kanter. Ingenting var runt, och ingenting var krokigt.
”Vad är det för ett stort, rutigt stycke tyg, som jag ser ner på?” sade pojken för sig själv utan att vänta, att någon skulle svara. Men vildgässen, som flögo omkring honom, ropade genast: ”Åkrar och ängar. Åkrar och ängar.”

Ur ”Nils Holgerssons underbara resa”
av Selma Lagerlöf





En rymlig lägenhet finns ovanför ladugården, eller ”mellanhuset” som binder samman byggnaderna. Enkelt, lite nött och skavt men med alla bekvämligheter på plats. Här bedrevs för några årtionden sedan verksamhet med filmproduktion. Det är gott om utrymme, och lägger man till rummen på nedre plan finns en värld av möjligheter för den som har önskedrömmar om att arbeta hemifrån. Dessutom finns hela den torra, fina vinden på mangårdsbyggnaden att inreda.



Marken runtom hör till ägorna, men arrenderas för tillfället ut till ridhuset tvärs över ängarna. Den som vill ha hästar på gården kan glädja sig åt ett välskött stall med tre boxar som tidigare beboddes av parets fullblod. Även de kunde njuta av en härlig takhöjd... och säkert njöt de också av de fantastiska ridvägarna genom ljus bokskog och öppna marker som är lättillgängliga runt gården.



Utsikt från stallporten.

Ekarp 518 som gården såg ut någon gång på 40-talet.
Den står väl att känna igen!

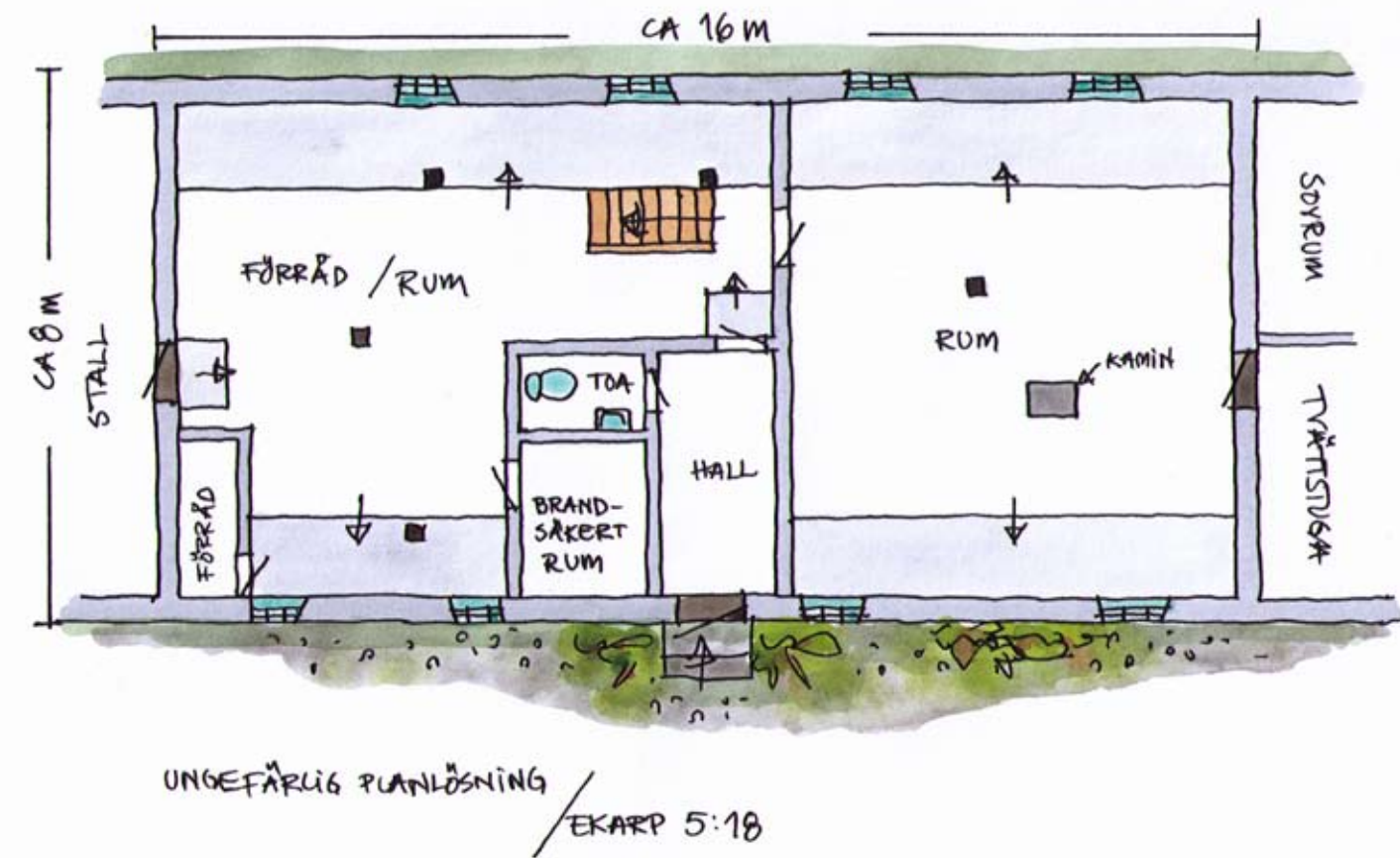
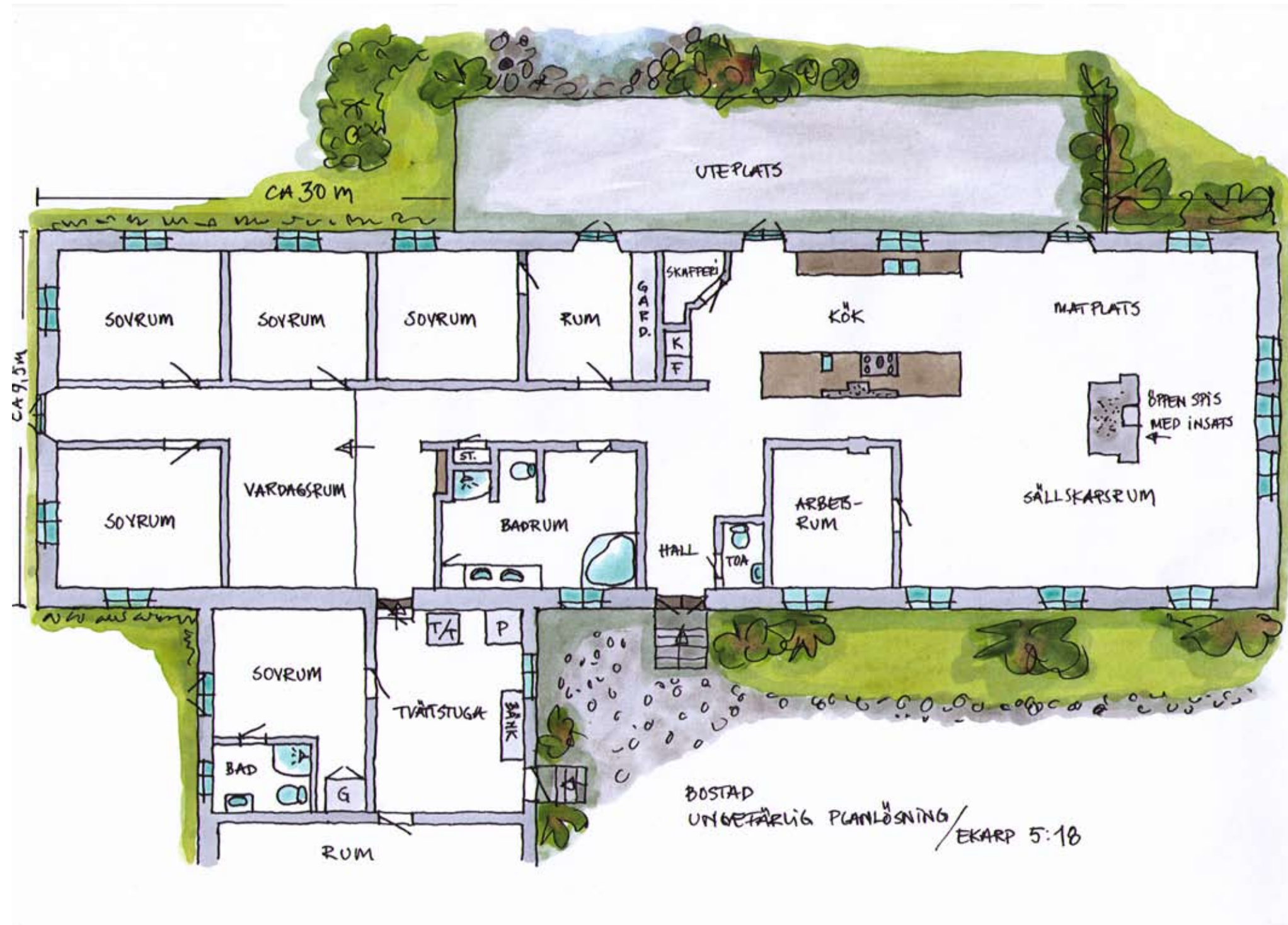


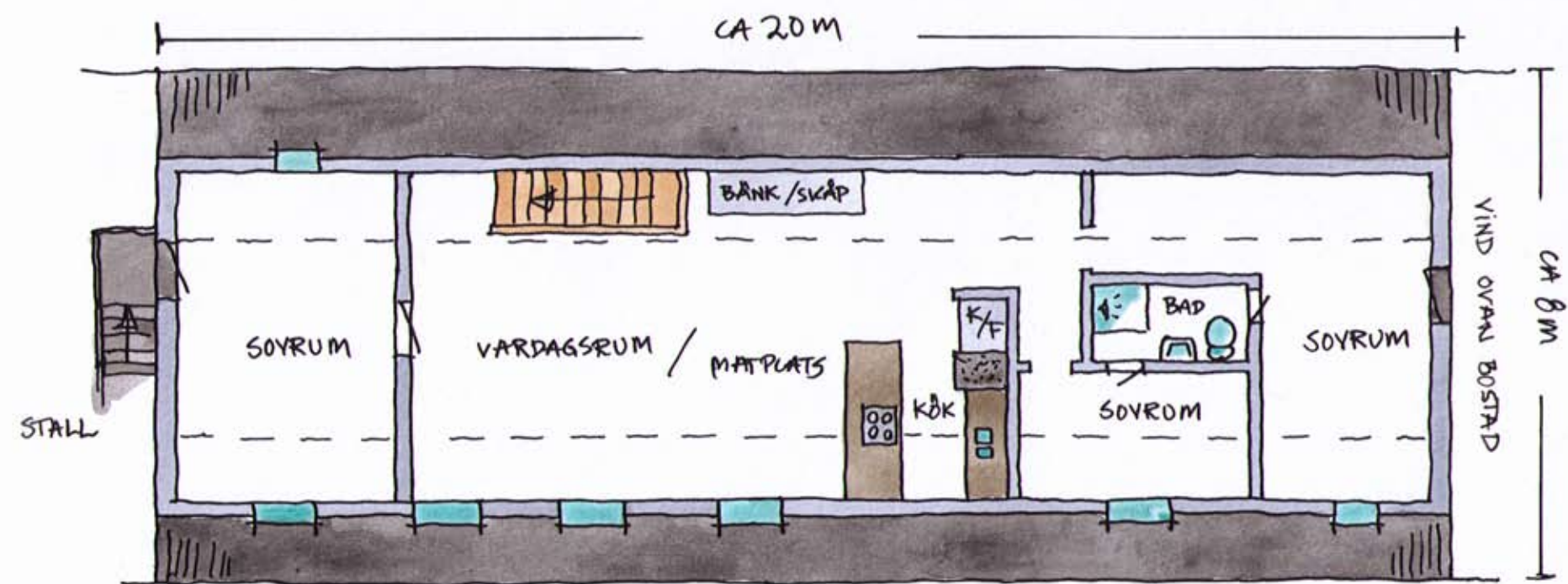


De goda grannarna hör till det som gör det svårast för paret att lämna gården för att återvända till staden. Närheten till en svårslagen lantlig natur likaså. Möjligheten att njuta av friden och stillheten – där det ändå är lätt att ta sig till ”civilisation”, affärer och folkliv. Det är inte långt till vare sig östkust, sydkust eller västkust såhär i mitten av sydsåne, så förutsättningarna att pendla åt olika håll är ypperlig. Man kan för en gångs skull både ha kakan och äta den!

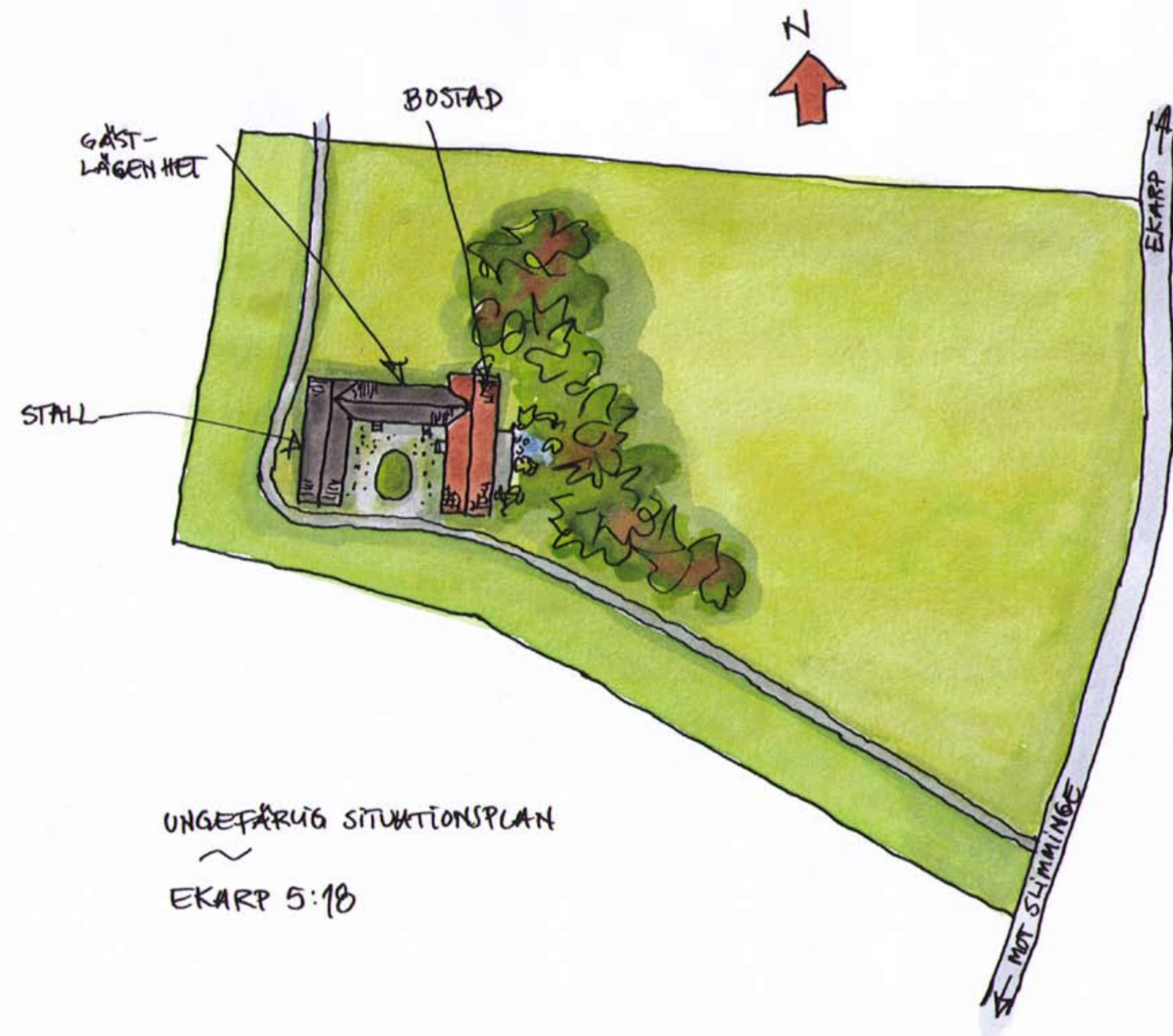


En genuin skånegård, inbäddad i ett mjukt böljande landskap...





GÄSTLÄGENHET
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING / EKARP 5:18



UNGEFÄRLIG SITUATIONSPLAN
~
EKARP 5:18



Text, foto & layout: Lasse Mangs
Ritningar: Ingrid Fredriksson

Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: U- formad gård bestående av bostadsdel, mellandel med lägenhet, stall och garage.

Byggnadsår/renoveringsår: 1840 Fortlöpande renoverad och underhållen. Genomgripande renoverad 2006-2007.

Storlek: Bostad ca 285 kvm inkl tvättstuga. Rum & förråd mellan tvättstuga och stall ca 108 kvm. Gästlägenhet ca 100 kvm. Stall ca 110 kvm. Snickarbod ca 45 kvm. Förråd ca 40 kvm. V.v. se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

Konstruktion: Skånsk grund delvis med källare. Grundmur av granitblock. Stomme av putsad natursten. Stallbyggnad stomme av timmer. Dubbelkopplade fönster av trä. Isolerglas, aluminium och stalfönster i gjutjärn i mellandel. Stall träfönster enkelglas. Putsad fasad, loge fasad av plåt och träpanel. Självdrag. El omdragen 2006/2007.

Inredning & utrustning: Bostadshus: Kök med handgjorda linoljemålade snickerier, spisfläkt, kyl/frys, inbyggd diskmaskin, gasspis med två elugnar, bänkskivor i vitlaserad ek och svart granit. Tvättstuga med tvättmaskin och torktumlare samt varmvattenberedare. Tre badrum varav ett med duschkabin, jacuzzi-badkar, tvättställ med två handfat, klinker, målad panel, kakel och takarmatur. Två toaletter varav en med marmorgolv och målad panel. Bostadshus: synliga bjälkar och målad råspont, putsade innerväggar, målad pärlspont, delvis tapetserad. Spegeldörrar.

Golv: Bostadshus: Vaxade trägolv, terracottaklinker i kök och ett sovrum, tegelgolv i tvättstuga. Mellanhus: linoleummatta i lägenhet, målade trägolv i undervåning. Loge betonggolv.

Uppvärmning: Jordvärmepump 2006. Vattenburen värme, radiatorer samt golvvärme i kök. Elvärmegolv i badrum. . Frånluftsvärmepump i mellanhuset.

Vatten & avlopp: Kommunalt vatten. Enskilt avlopp.

Övrigt: Stall med 3 boxar, hagar, parkliknande trädgård med bokar, lindar, körsbärsträd och köksträdgård. Fantastiska trädgårdsrum på olika lägen i den stora trädgården. Naturskönt område.

Pris: 4.275.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning: Skurup Ekarp 5:18

Areal: 24 056 kvm.

Taxeringsvärde: Småhus 2 141 000:- kr varav byggnad 1 656 000:- kr
Industrienhet: 390 000:- kr varav byggnad 228 000:-kr:

Taxeringskod: 220 Småhus helårsbostad 426—Industrienhet

Pantbrev: 14 st. om totalt 3 000 000:- kr.

Försäkring: Fullvärdesförsäkrat

Servitut: Last: 1 Officialservitut 1264-482 Väg

Energiprestanda: Energideklaration kommer att utföras.

Driftskostnad: 65.934 kr/år. Driftskostnaden är baserad på säljarens uppgifter. Kontakta mäklaren för specifikation av driftskostnaden.

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



Skurup Ekarp 5:18
Ekarp 518
274 92 Skurup



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 kontraktskrivningen 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 kontraktskrivning 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!