

A fluffy orange and white cat is standing in a field of tall green grass. In the background, there is a white house with red accents, including a red door and a red arched window. A green and white striped awning is visible near the house. The scene is bathed in warm, golden light, suggesting late afternoon or early morning.

TRELÄNGAD SKÅNEGÅRD I ÖRUM



En vit klippa i ett hav av böljande raps, havre, korn, vallmo.



Mellan kyrkbyarna Hannas och Hörup breder det vidsträckta landskapet ut en palett av färger. En gobeläng av åkrar i skiftande toner och former, föränderliga med årstiderna, men också med solens gång. Ljuset färdas och fyller världen med kontraster, lyser upp gårdarna som ligger utströdda som små sockerbitar i jorden. Här kan blicken vandra obehindrat från horisont till horisont.



När himlen blir
riktigt intensivt blå,
fladdrar tankarna
faktiskt iväg till något
medelhavsland.



Tre vita längor. Gästhuslängan är friliggande från vinkellängan och skulle kunna bindas samman för större bostadsyta. Fast en enklare lösning är att fortsätta inreda ladan. En vitputsad mur bildar en fjärde vägg, och tillsammans famnar de en skyddad innergård.

Linjerna är rena, skarpskurna, och befriade från störande krusiduller. En skånegård är ju egentligen en ganska stram madam, som inte pyntar sig med hur mycket lånta fjädrar som helst! Visst kan hon vara mjukt mossbelupen och i sommardräkt lite insmickrande blommig, men i grunden är hon alltid sig själv.

Karaktär. Stämning. Rogivande.



Tre sällskapsrum ligger intill varandra i boningshuset. Här är väggarna vita, som sig nästan bör i det här huset. Här sitter de spröjsade fönstren tätt och fyller rummen med ljus! Och här är gamla beslag och djupa smygar, som gjorda för mormorspelargoner... Här är rejäl takhöjd

och stora dörröppningar mellan två av rummen, så man får ytterligare rymd och genomsikt. Köket har vackert tegelgolv och järnspis, samt rustika, uppmurade hyllor. Huset rymmer också en källare, visserligen inte med full ståhöjd, men absolut med utrymme nog för en egen liten vinsamling!



Nytt möter gammalt. Ett riktigt skånskt lantkök från 2016.





**Blicken kan vandra från
horisont till horisont.
Solens uppgång och
nedgång verkar äga
rum med en hel evighet
emellan, för just så
långa känns dagarna
när inget skymmer...**





Gedigna byggnader med hundra år på nacken.

Visst väcker de förundran?
I vår tid, när det mesta har en kortare livslängd än vi hinner notera, blir ett sekelgammalt hus vördnadsbjudande. Och det fyller sin funktion lika gott nu som det gjorde då. Vi kan aldrig glömma att gården haft ett liv även före oss nu levande människor. Ett liv vi bara kan försöka föreställa oss med hjälp av historiska dokument och berättelser. Jag kan inte låta bli att låna ytterligare några stämningsfulla rader, om en gård på slätten, ur Tomas Löfströms bok!

”...och det var råmanden och grymtningar och människors röster, det var djurs dofter och blommors och kryddors, det var bin i kuporna och ost till tork och hundar och barn och trätofflor och stockrosor och storkbon och brödbak i den stora ugnen som stack ut på baksidan.

Och utanför det slutna rummet var vägen och vinden och världen och valvet av blå himmel och vita moln och solens rörelse från öster till väster och tidens gång.”



**Vidunderlig
utsikt över
fälten,
vidsträckt åt
alla håll...**



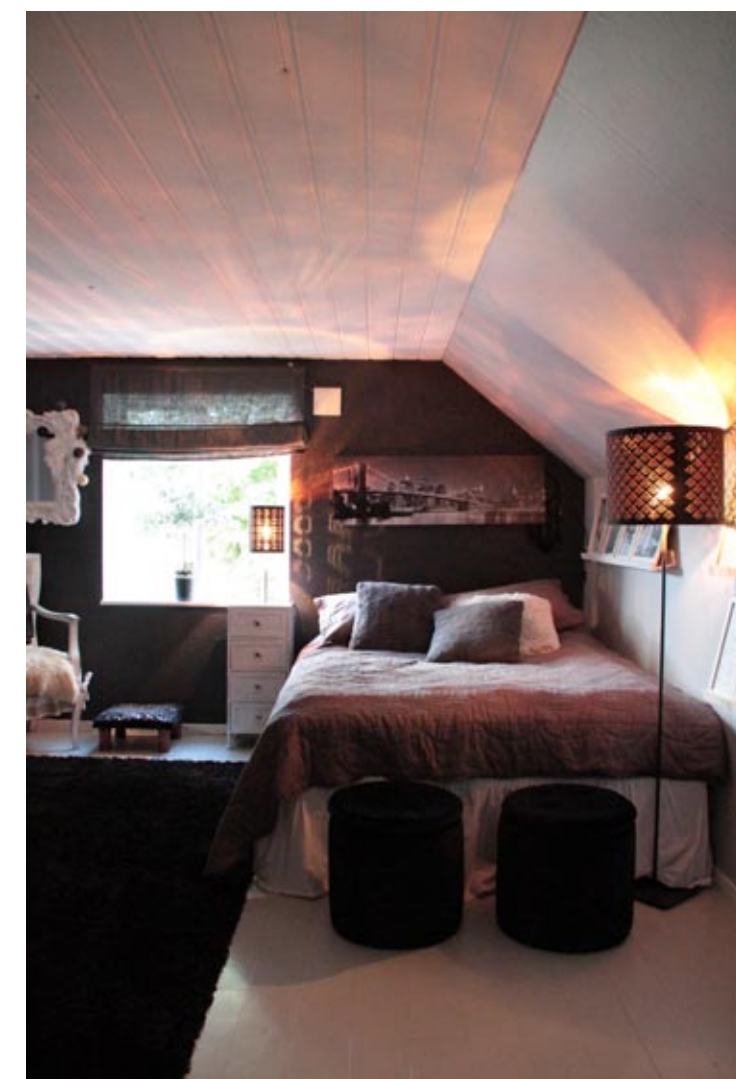
Vardagsrummet är generöst
men med två hemmavarande
barn som vill ha eget rum
förstås, har ägarna löst
fördelningen av sovrum genom
att dela av vardagsrummet
i två avdelningar. På sätt får
en dubbelsäng plats bakom
draperier och ändå gott om
plats för social samvaro.





Muromgärdad innergård, skyddade uteplatser från både vindar och insyn. Gårdsplanen är täckt med singel, och i mitten står en väl fungerande "rickepump". Gott, kallt vatten direkt ur pumpen en stekande sommardag... det är minnen man bär med sig en hel vinter! Kanske planterar Du ett eget vådräd här, och låter det växa tillsammans med Dig?

Muren ger innergården vindskydd och intimitet, fast man befinner sig mitt i slättlandskapet. Bok och björk växer vid tomtgränsen, som något slags symboler för gårdens förankring i den skånska myllan. Rosorna ger färg och romantiskt skimmer.



Vilket värde i dessa gamla uthuslängor!



**Det före detta hönshuset
hyser inte längre fjäderfän
– nu har det blivit ett
sommarrum, skapat med
känsla för detaljer.**

Tegelgolv och vitputsade väggar,
effektfulla smidesdetaljer och
stallfönster. Ett rum som kan
användas som en extra matsal
när lusten faller på.

**Både ljuset och utsikten
är bedårande!**



Även om vi inte idkar djurhållning och jordbruk är de välhållna exempel på hur en klassisk, trelängad skånegård var beskaffad. Men vad göra med dessa utrymmen?

Gamla logen – ja, den är ju en riktig festsal! Eller varför inte ett framtida galleri? De rymliga längorna har tagits väl om hand. Golven är nygjutna, och alla utrymmen är vitmålade och fräscha.



Även det gamla stallet är förberett för den som vill ägna sin tid åt att växa i livet... De nuvarande ägarna har använt rummet till inredningsbutiken "lilla provence".

Gjutet golv, vitmålade fräscha väggar, och genuina inslag från byggnadens historia finns bevarade.

Vad vill Du använda det här rummet till?



Den som så önskar ser massor av plats att börja odla sina egna grönsaker.



En rejäl spade, lite frön och några inhandlade småplantor, kanske några nävar kogödsel och en skvätt vatten, och sedan är det bara att vänta på att Moder Jord gör resten. Och vackert blir det alltid!



Fast det är kanske den enkla, tåliga skånegården själv som står för den mest betagande skönheten; med sina skarpa konturer markerar hon gränserna mot fälten runtom. De raka linjerna mot de mjuka, böljande, skiftande.





De raka linjerna mot de mjuka,
böljande, skiftande.



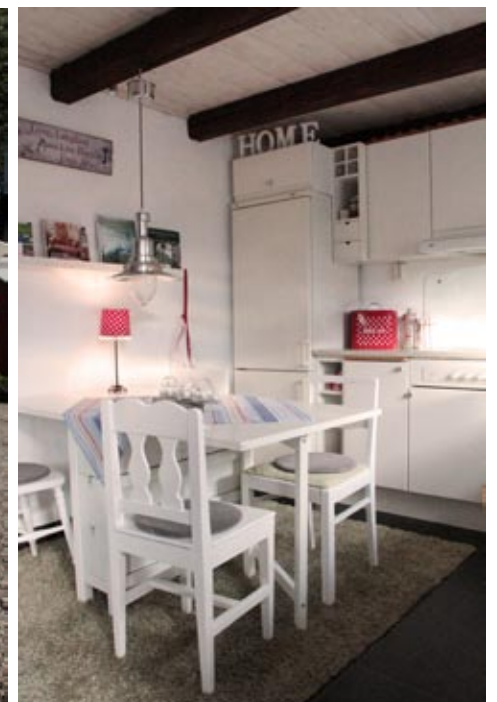


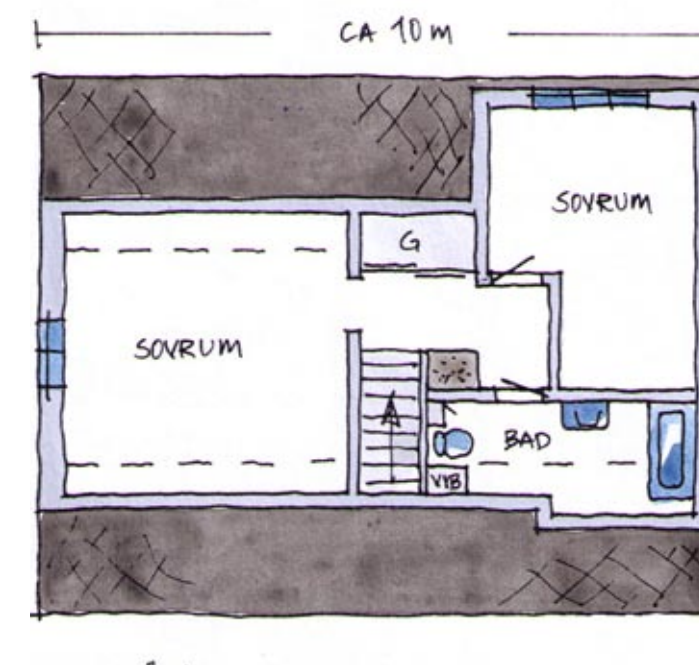
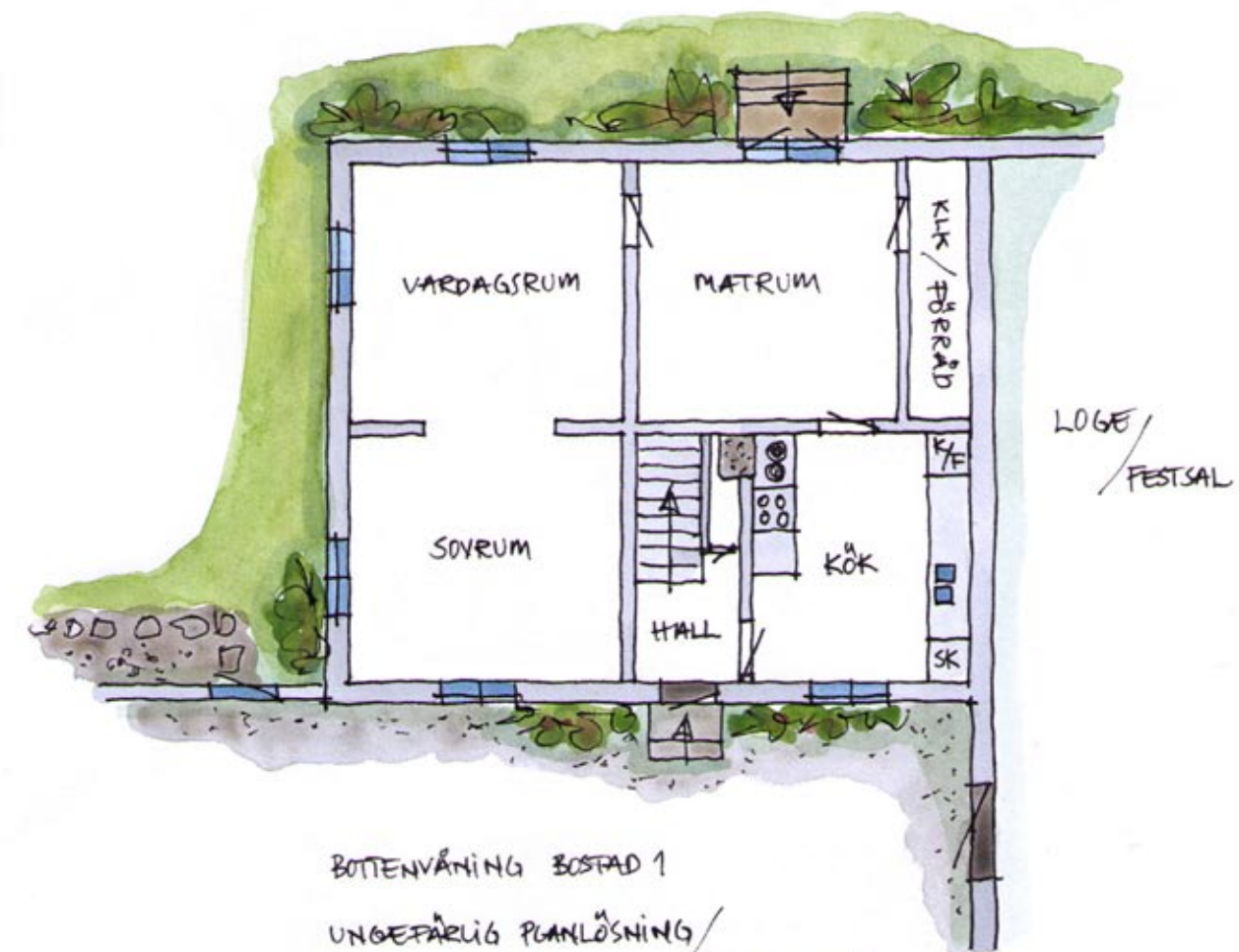
Bostad nr 2 / gästhus



Behövs det fler sovplatser än vad de två sovrummen i boningshuset erbjuder, är det inget bekymmer. Ett helt gästhus finns att erbjuda!

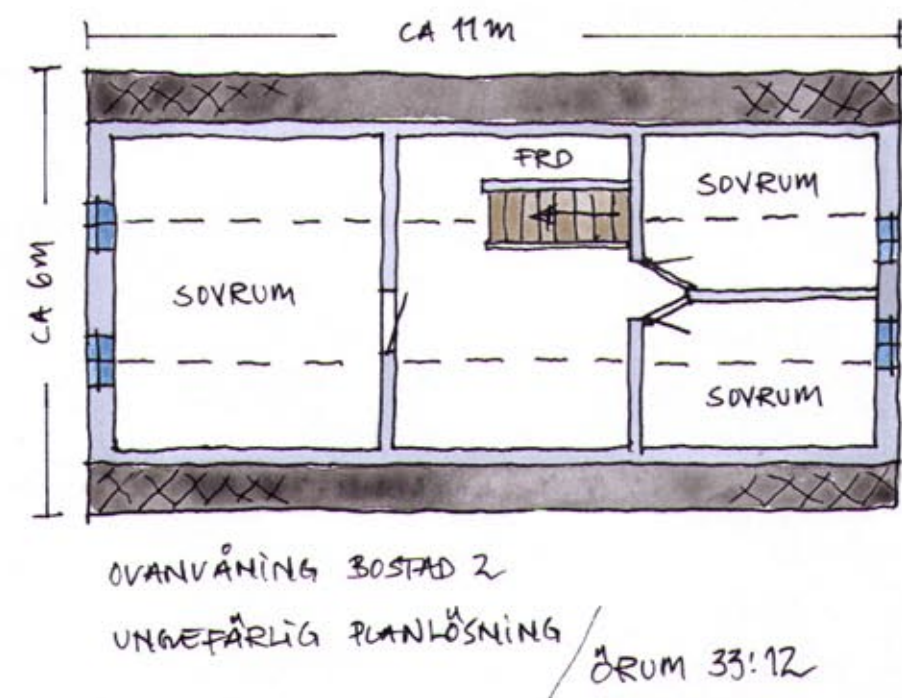
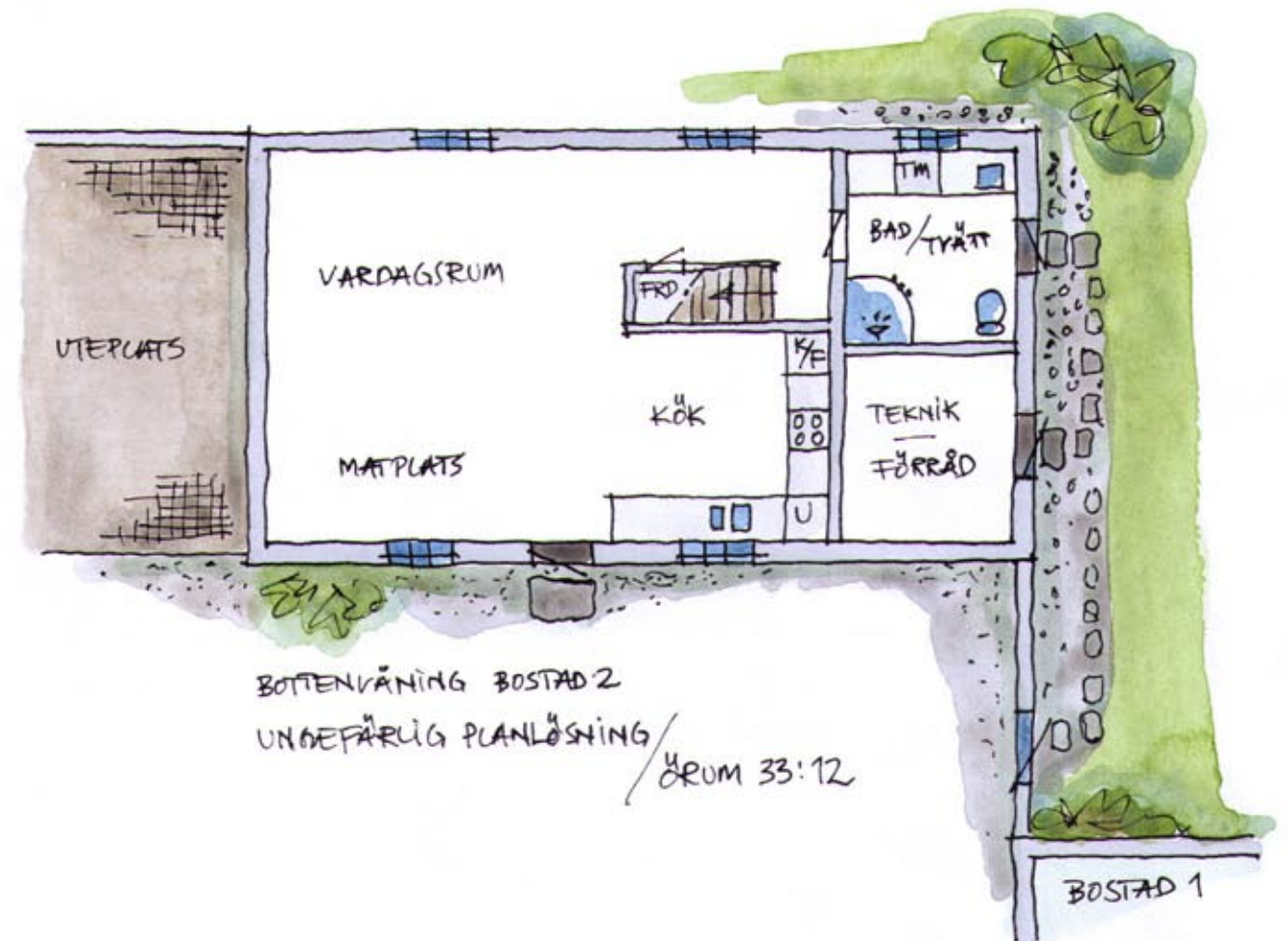
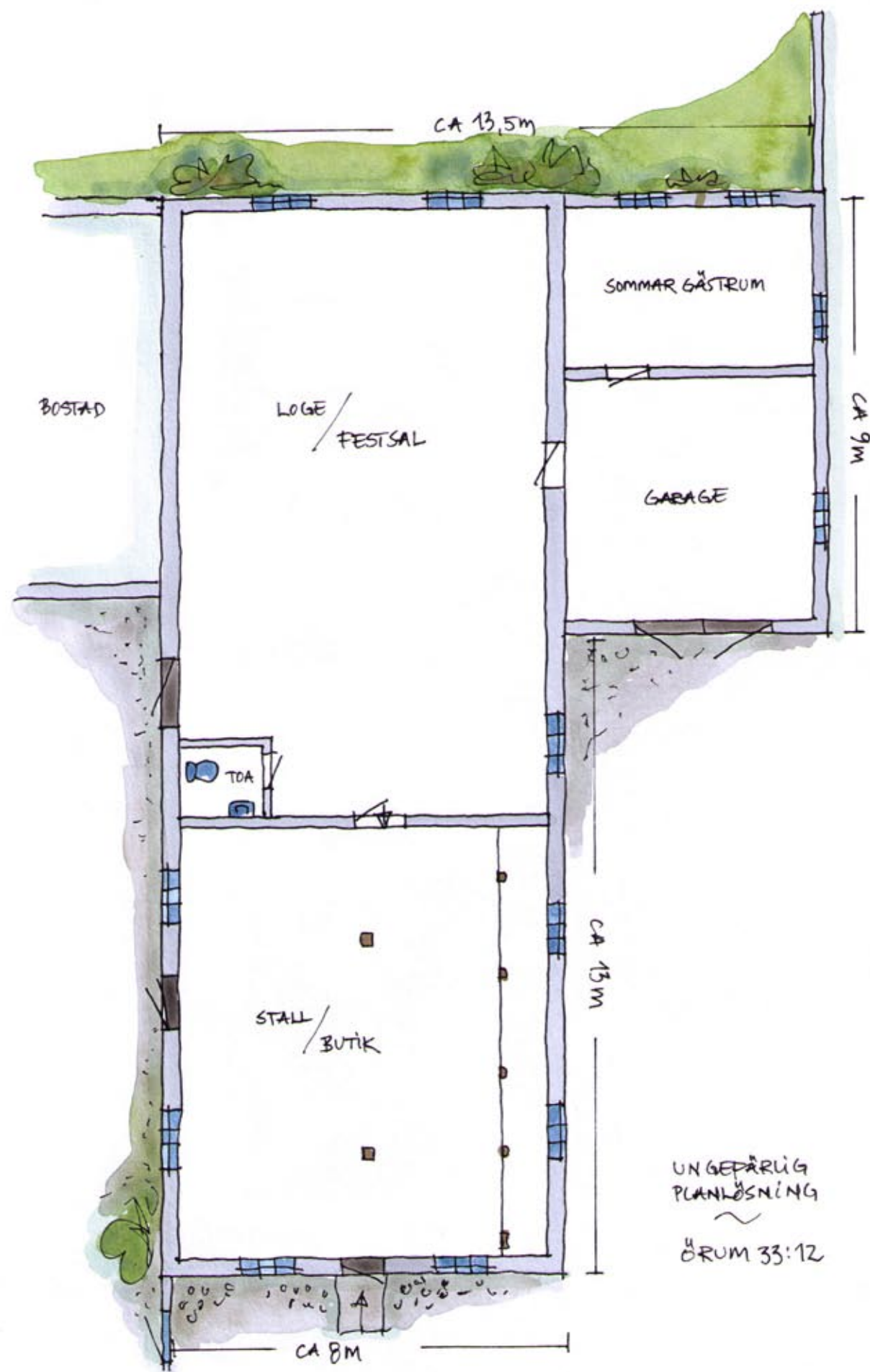
I det gamla smådjursstallet finns en komplett, fräsch bostad för en månghövdad familj. Kök, allrum, badrum och hela tre sovrum. Allt genomfört med känsla och inte minst generositet i utrymme och utrustning. Man kan absolut tänka sig att två familjer bor här på gården, kanske i ett generationsboende? Eller så går gästhuset utmärkt att hyra ut under sommarmånaderna.

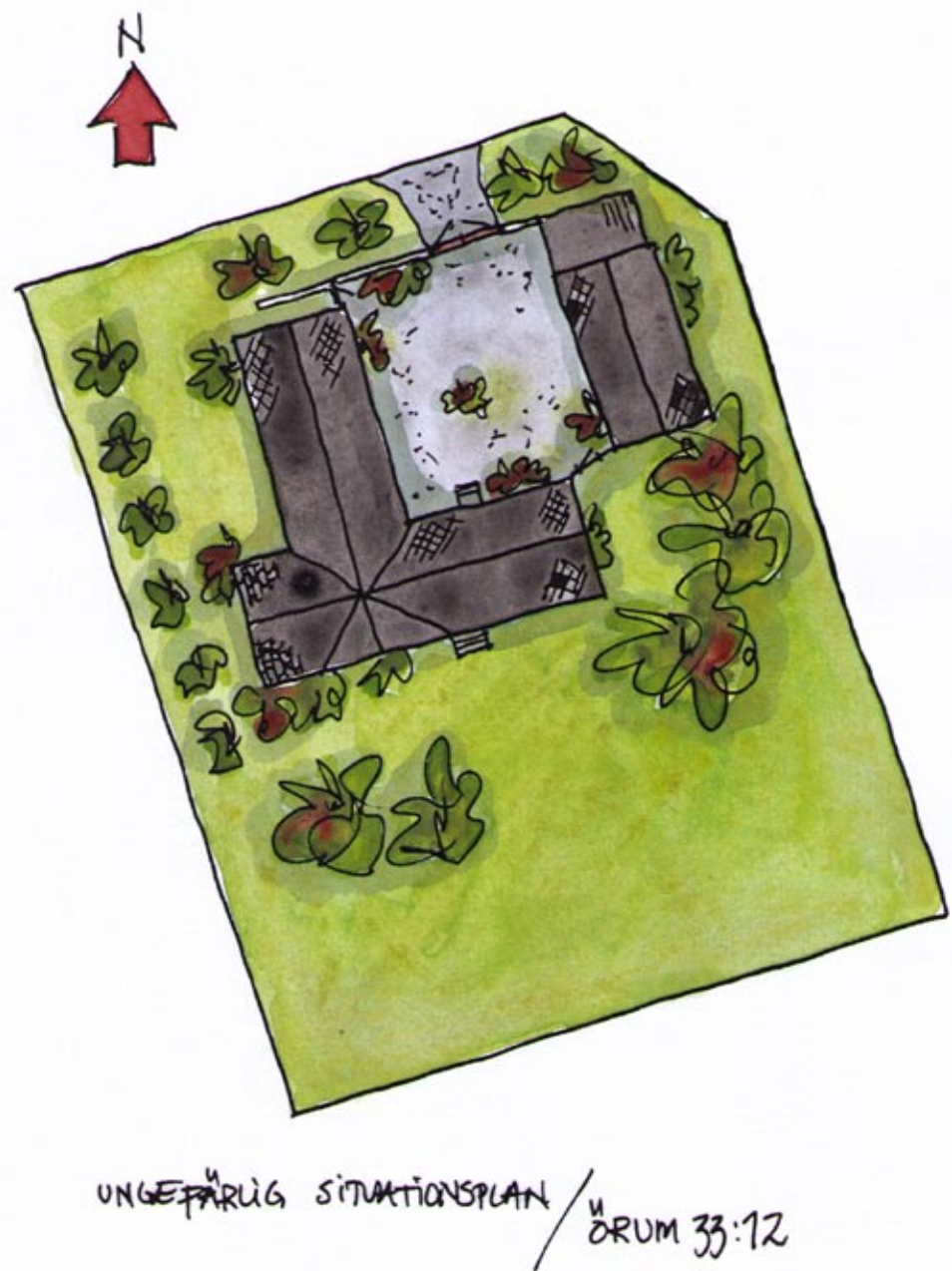




Muren ger
innergården
vindsydd och
intimitet, fast man
befinner sig mitt i
slättlandskapet.







Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Skånegård i vinkel med friliggande gästhus.

Byggnadsår/renoveringsår: Byggt år 1929, fortlöpande renoverat från år 1999 och framåt.

Storlek: Bostad I ca 115 kvm (70 + 45 kvm).

Gästhus ca 95 kvm (50 + 45 kvm) och förråd ca 6 kvm. Loge/festsal ca 95 kvm. Stall/butik ca 65 kvm. Sommargästrum/matsal ca 15 kvm. Garage ca 25 kvm. Vedbod ca 4 kvm. V.v. se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

Konstruktion: Bostad I: Grundläggning av delvis betongplatta på mark och torpargrund. Mindre matkällare. Grundmur i natursten. Stomme i lersten och tegel, isolerad på insidan, med putsad fasad. Bjälklag av trä, yttertak av eternit. Dubbelkopplade tvåglasfönster med spröjs. Självdragsventilation. Elektrisk fläkt i badrum

Inredning & utrustning Bostad I: Nytt kök (2016) med spishäll, spisfläkt, kyl, frys, diskmaskin och järnspis. Tegelgolv med elektrisk golvvärme. Badrum med toa, handfat, dusch, varmvattenberedare och handdukstork. Helkaklade väggar och plastmatta

Golv Bostad I: Tegelgolv i entré och kök. Elektrisk golvvärme i kök. Svetsad plastmatta i badrum. Skånska furugolv i övriga rum.

Uppvärmning Bostad I: Luft/luft värmepump. Direktverkande el via radiatorer. Järnspis i kök och vardagsrum. Brandskyddskontroll utförd (2016).

Pris: 3.350.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning: Ystad Örum 33:12

Adress: Röaledsvägen 238, 271 76 Löderup

Areal: 2.526 kvm

Taxeringsvärde: 754.000:- varav byggnad 409.000:- (år 2015).

Pantbrev: 1 st om totalt 2.507.500:-

Servitut: Andel i samfällighet/GA: Örum GA:2, Väg Förmån: 1 Avtalsservitut 1286IM-06/12295 Avloppsanläggning.

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

Konstruktion Bostad 2/gästhus: Gjuten betongplatta på mark, stomme i lersten, tegel och lecablock. Fasad av puts, bjälklag av trä, yttertak av facetteternit. Fd. stallfönster i järn med innerfönster av trä. Självdragsventilation, elektrisk fläkt i badrum.

Inredning & utrustning Bostad 2/gästhus:

Kök i gästhus med klinkergolv, kyl, frys, spishäll, spisfläkt och ugn. Halvkaklat badrum/tvättstuga med toa, handfat, duschhörna, tvättmaskin och elektrisk handdukstork. Förberett för torktumlare. Elektrisk golvvärme. Varmvattenberedare till kök och bad i anslutande hydroforrum. Reningsanläggning och kalkfilter.

Golv Bostad 2/gästhus: Klinker och målade furugolv.

Uppvärmning Bostad 2/gästhus: luftvärmepump/ac.

Vatten & avlopp: Enskilt vatten från ny djupborrad brunn (2012). Två egna grävda brunnar: Eget avlopp till trekammarbrunn med infiltration kalibrerad för två familjer, godkänd av kommunen. Vattenprov finns (2016).

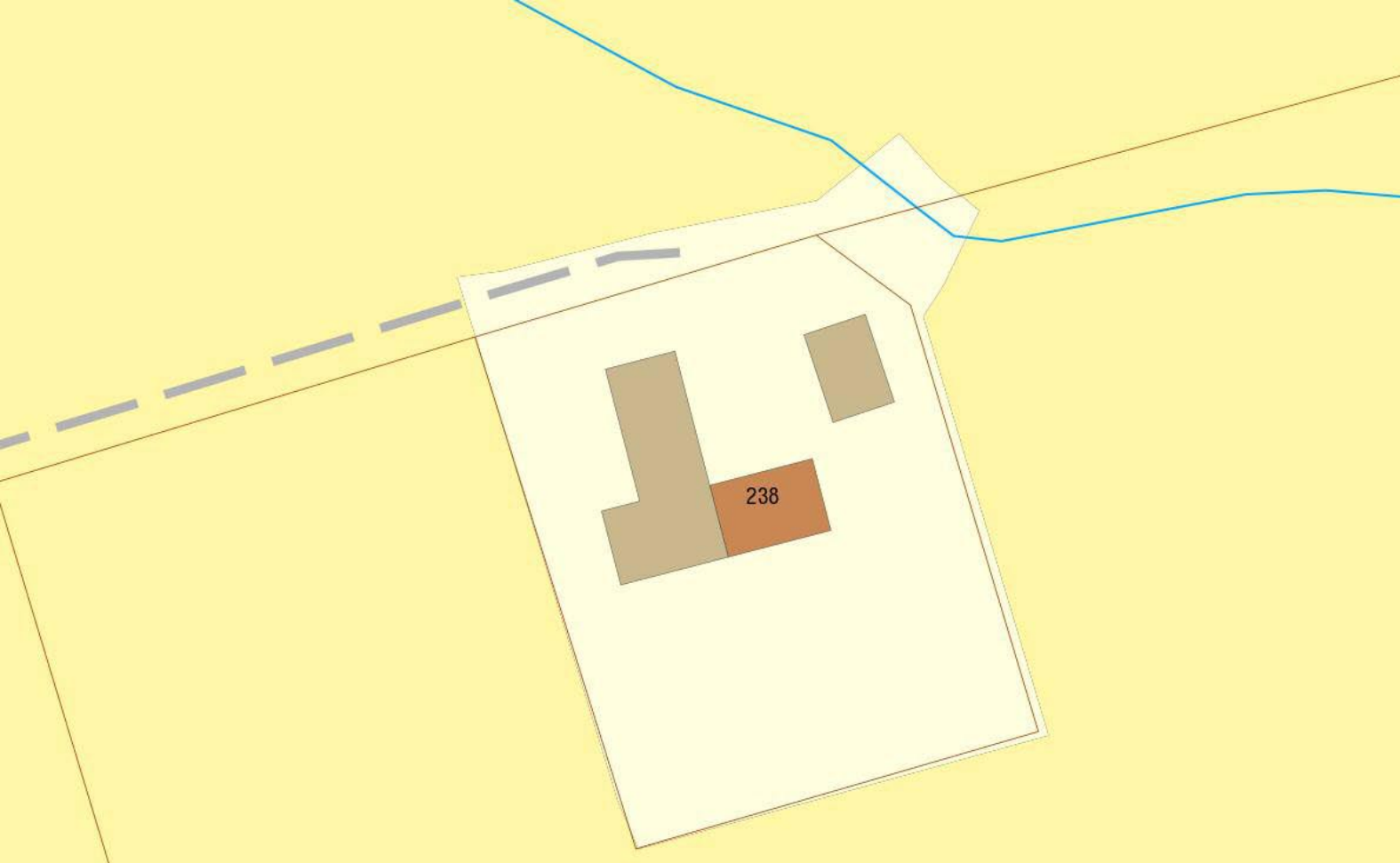
Övrigt: Uthus/loge stall, sommargästrum och garage med gjuten betongplatta på mark. Sommargästrum/matsal med tegelgolv. Toa med handfat och varmvattenberedare på logen. Klinkergolv och halvkalkat på väggarna. Bredband via fiber.

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

Uppvik & döttrar

Besök: Östra Vemmerlöv

Eljaröd 115, 277 45 Sankt Olof
0414 - 708 00 • kivik@uppvik.nu



Text: Lasse Mangs

Layout & foto: Mi Ståhl & Lotta Nordstedt

Foto: Andreas Johansson

TACK till säljaren för stämningsfulla bilder



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 spekulanters **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, krypprunder 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
Koordinator visningar
Uppvik ÖSTERLEN
Foto & layout
0734-1 68030
kivik@uppvik.nu



Gabrielle Malmberg
Senior partner/
fastighetsmäklare
Text, foto & layout
Uppvik MEDELHAV