

Lillaro



Skånegård nära Räng och Höllviken på sydkusten



Vindlande, pilkantade vägar på Söderslätt, bara några kilometer från Falsterbonäset, hav och stränder. Här ligger lilla Räng med sin medeltida kyrka som uppstigen ur rapsfälten. En bit söder om den gamla helgedomen, i ett landskap som präglas av jordbruk och hästgårdar, tar man in på en grusväg.

Här finns en lantlig dröm. Hästar betar lugnt i hagarna. Svalor sveper över fälten. Och en kurva eller två bort ligger Lillaro gård. Mitt i det öppna landskapet, men ändå intimt och skyddat i sin dunge.

Det känns onekligen som om man befann sig långt bort från ära och redlighet, men det är blott en trevlig illusion. Civilisationens fördelar med storstäder, tåg och flyg finns ju på oväntat bekvämt avstånd!



En klassisk, skånsk gård.
Inbäddad i lummig grönska.

En nykrattad gårdsplan mellan harmoniska och välproportionerade längor. Kullersten och rickepump. Man anar en perfektionists hand vid åsynen av den fint omskötta gårdsplanen och de gnistrande vita huskropparna runtom. På baksidan av det långa boningshuset en frodig och lummig trädgård. Höga träd ger välbehövlig skugga.

Den långa, vita boningslängan, uppförd 1880, är närapå herrgårdsliknande. Ljusskimrande fasader. Vackra fönster på symmetrisk rad. Tre stentrappor. Vårdat. Vålhållet. Som det kan vara när samma ägare bott här i över trettio år.





1880. Tanken svindlar inför tidsperspektivet.

Men det bekväma boendet är högst konkret!



Bostaden är upprustad till modern standard, men med en klassisk känsla. Ingenstans har ursprungssjälén gått förlorad, snarare känns den ytterligare förhöjd. Inredning i kök och badrum är "up-to-date" och bidrar till att boendet i högsta grad är bekvämt och levnadsvänligt.

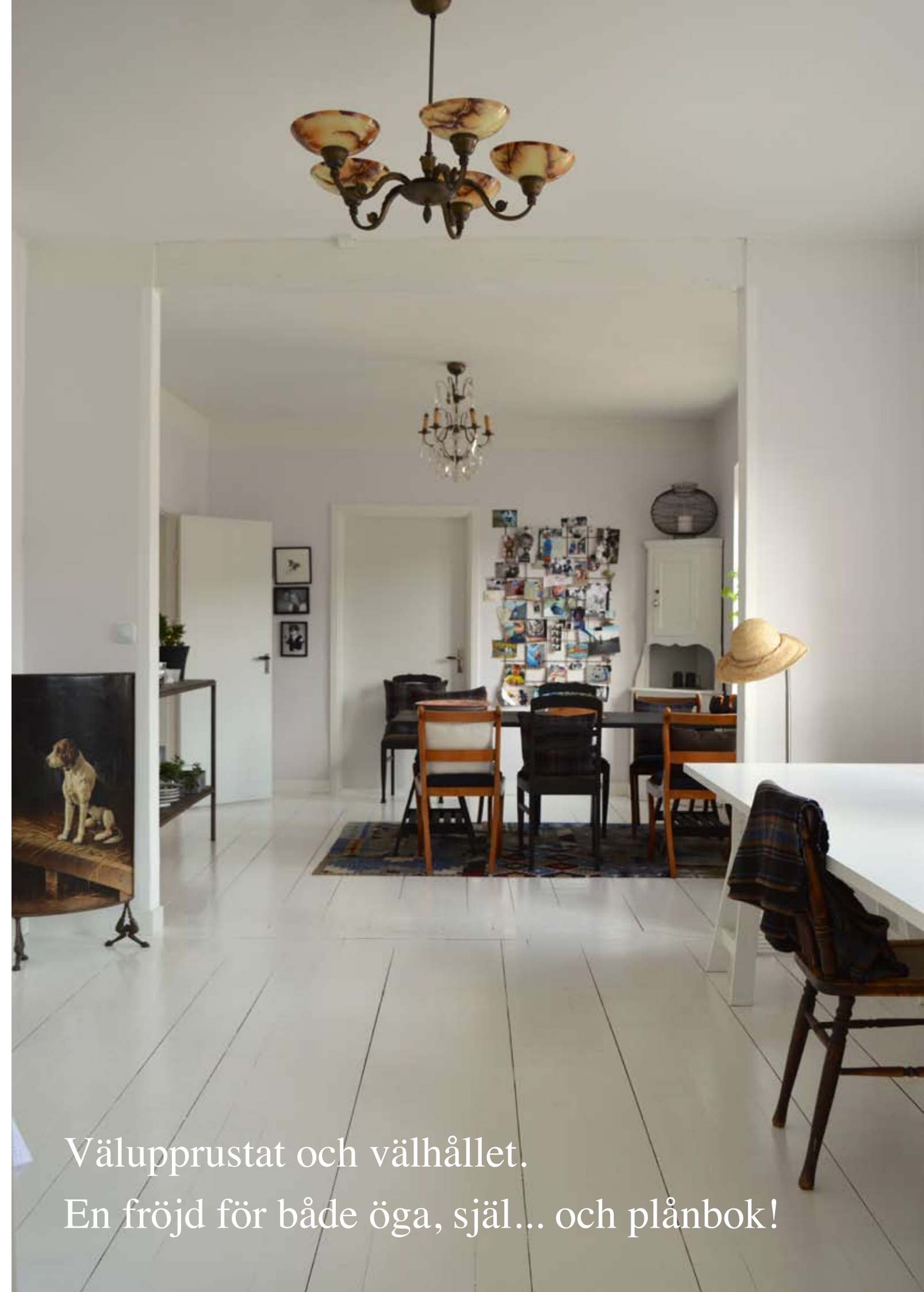
Det är ett rejält familjehem i fråga om bekvämlighet och utrymmen. Ett lättlevt boende där man alltid kan hitta en tyst och egen vrå. Dessutom är det välförsett med förvaringsutrymmen som slukar det mesta.



Trädgårdssidan. Denna rad av fönster! Enhetligt. Propert. Klassiskt.

1880. Emigrationen från Sverige till nordamerika når sin kulmen.
Huckleberry Finns äventyr av Mark Twain publiceras. Thomas Alva Edison konstruerar den första driftsäkra glödlampan. **Det första telefonnätet installeras i Stockholm.** Ångloken har börjat ersätta häst och vagn i landet. **Byggandet av Panamakanalen påbörjas.** Kölnerdomen blir färdigbyggd. **Rängs kyrka genomgår en stor upprustning och ombyggnad.** Och samma år byggs Lillaro gård...





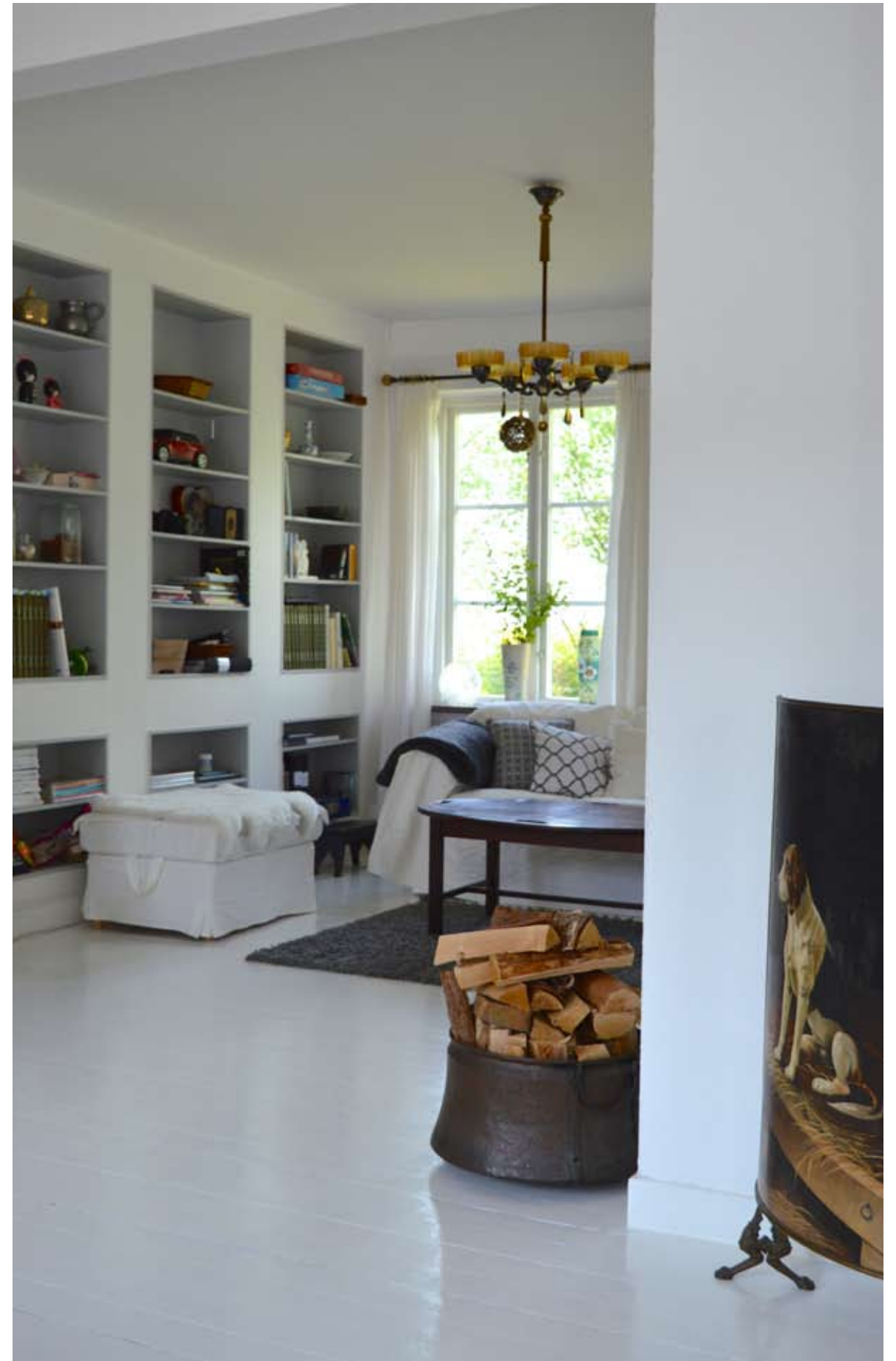
Välupprustat och välhållet.
En fröjd för både öga, själ... och plånbok!



Ett master bedroom av det större slaget.



**Trägolv. Spröjsade fönster. Spegeldörrar.
Pärilspond. Framtagna tegelväggar. Matkällare.
En mjuk, finstämd atmosfär. Rejäl takhöjd på
båda våningsplanen. Med flödande milt ljus!**





Ett hem för
en hel familj.



Modern
standard.

Klassisk
känsla.





Ett rymligt kök. En mat- och vinkällare, vilket nästan hör till en riktig skånegård. På promenadavstånd ligger Annedals gårdsbutik där du kan köpa frilandsodlande grönsaker, rotfrukter, bär, ägg, blommor, honung och mycket annat. Sommartid har de också kafé och bageri med hembakt surdegsbröd och kakor till kalaset!



Ljusspelet som
skimrar längs
den långa fasaden
allteftersom solen
rör sig.

Livskonst! Att njuta
av skönheten och
värdigheten i ett
gammalt hus...





En trygg idyll, säger ägaren om gården. Barnen växte upp här, och hade alltid huset fullt av vänner. På baksidan av boningshuset är trädgården lummig och lekbar. Många platser att välja bland för utemöbler.

Bastun med dusch och avkopplingsrum mycket populär bland alla gäster!



Förutom rummen på nedre plan finns tre sovrum under snedtak en trappa upp. Rejäl takhöjd finnes!



Att hålla häst eller att inte hålla häst? Här finns osedvanligt fint skötta bruksbyggnader med stall och rymlig lada/loge. Familjen har haft allt mellan 4 och 16 hästar i boxarna genom åren. Betesmark finns inom ägorna, både egen och arrenderad.

Men andra möjligheter ska absolut begrundas. Vill man inte ha häst – eller andra djur – på gården, går det utmärkt att bedriva annan verksamhet. Eller måhända inreda exempelvis logen till en stor festsal? Man kan också skapa eget boende för gäster. Byggnaderna går att inreda som man önskar. De stora och välhållna utrymmena innebär att man kan låta idéerna flöda fritt.



Möjligheter. Framtidsplaner. Låt fantasin flöda!



Rängs lilla bykyrka.

Miljön är onekligen högst lantlig – utan att kännas det minsta ”industriell”. Småskalig djurhållning finns på lite avstånd. Under morgonpromenaden kan man möta både det ena och det andra i vår Herres hage. En förnäm påfågel. Några skuttande lamm. Och de ovanliga, randiga korna som undertecknad aldrig sett förut!

Den medeltida kyrkan byggdes om under samma tid som Lillaro gård uppfördes. Vid prästgården finns en minnessten över Nils Lovén, med pseudonym Nicolovius, författaren till ”Folklivet i Skytts härad vid början av 1800-talet”. Boken går ständigt i nytryck och skildrar tillvaron i Rängs by som författaren upplevde den i sin barndom. Han lärde sig dessutom italienska på egen hand och översatte Dantes *Divina Commedia*, Den gudomliga komedin till svenska!

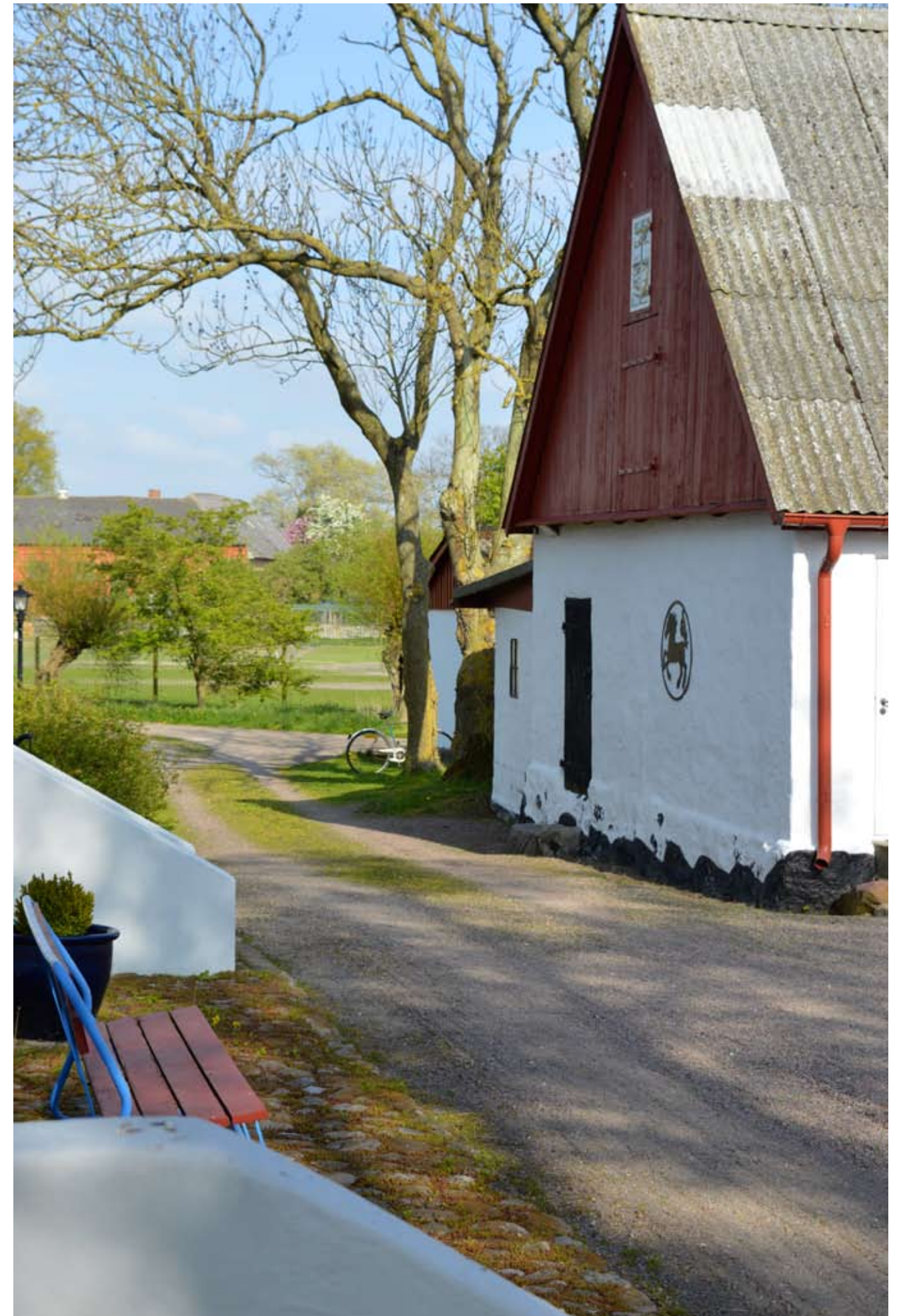


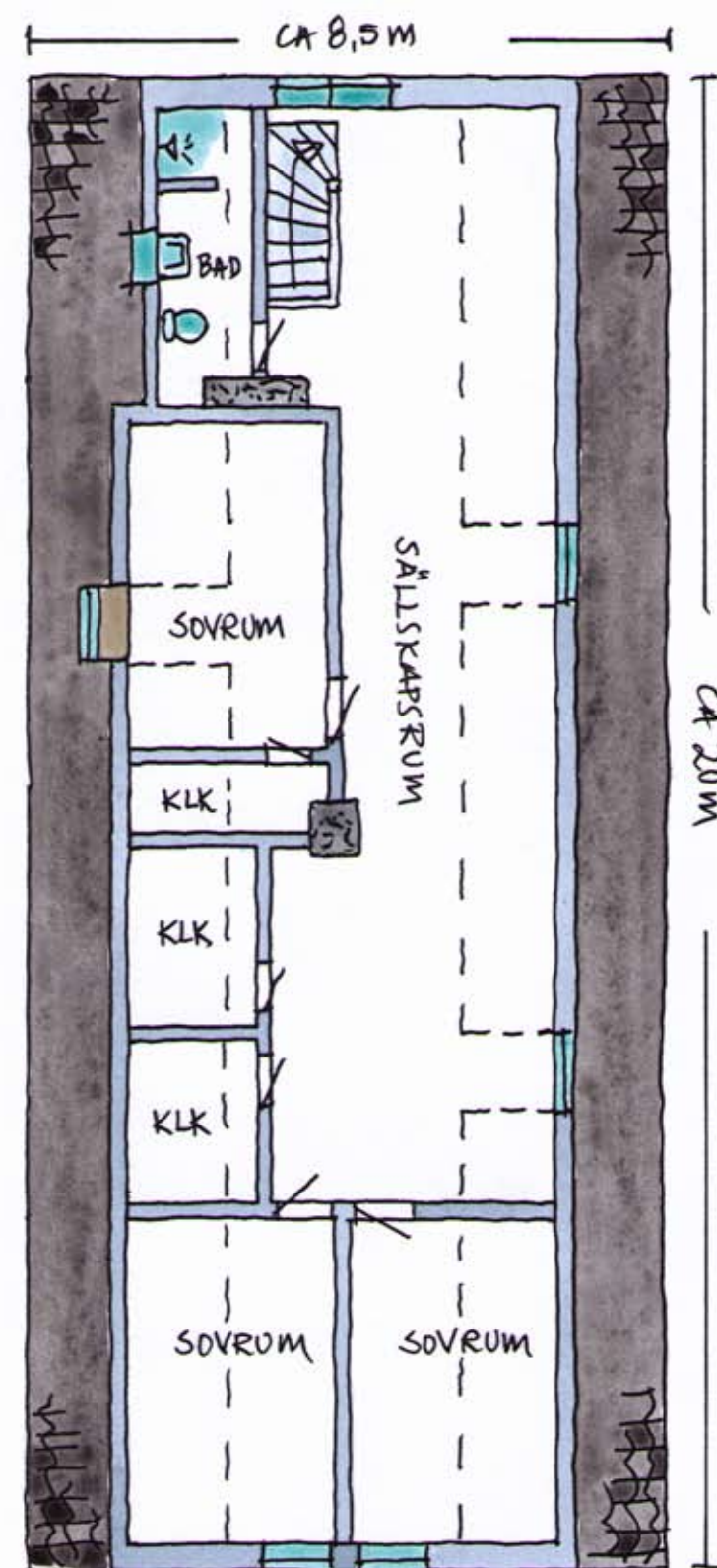
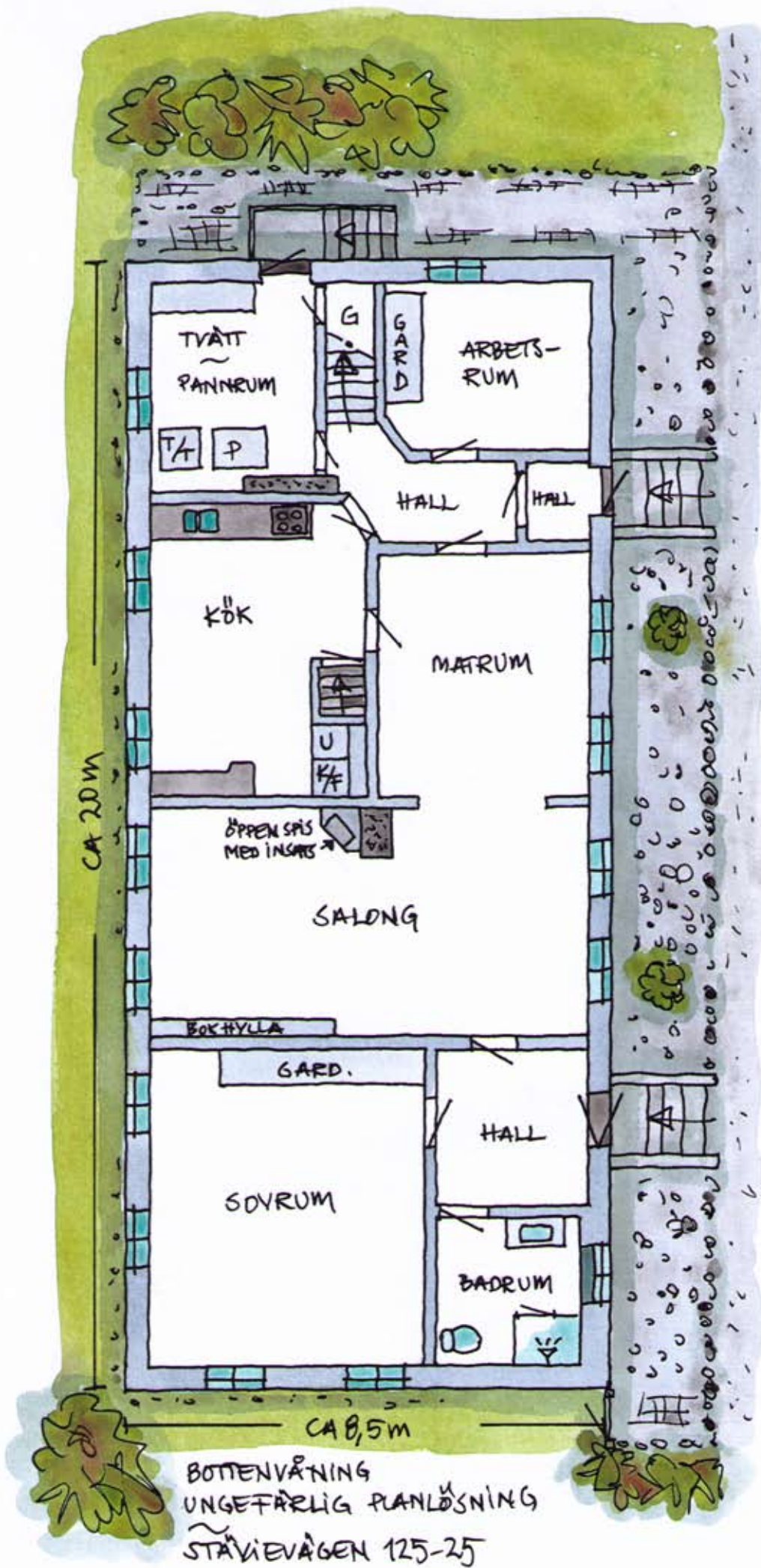
Det går att leva ett gott och bekvämt liv i det öppna landskapet. Geografiskt bor man på många sätt idealiskt - ett stenkast från Falsterbonäset. Det är svårt att tro att man befinner sig på så kort avstånd från stad och civilisation. De lokala kommunikationerna är utmärkta, och det finns två internationella flygplatser på bekvämt pendelavstånd.

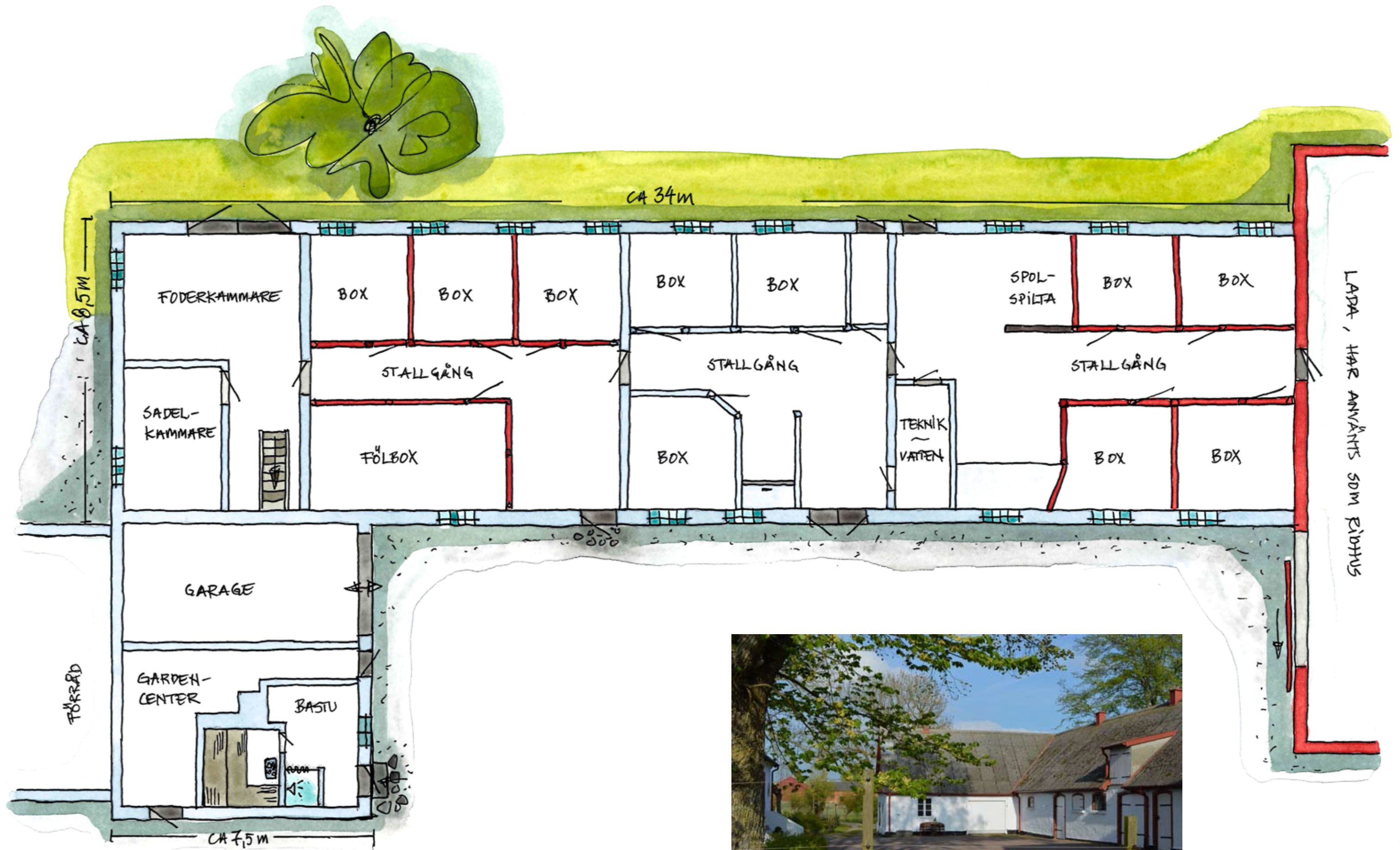




Ska du handla livsförnödenheter finns det mesta i Höllviken blott några kilometer bort. För barnfamiljer betyder det mycket att ha nära till Vellinges skolor – nyligen rankade som de bästa i landet! Det går utmärkt att arbetspendla till städerna på båda sidor av Öresund. Hela Falsterbonäset bjuder på fina besöksmål för både aktivitet och upplevelser. Tycker om att gå på loppisar och designbutiker eller njuter av kulinarisk spis har du hamnat rätt i geografien. Spelar du golf finns två av landets äldsta golfbanor i närheten.







UNGEFÄRIG PLANLÖSNING STALL / STÄLLEVÄGEN 125-25





Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Kringbyggd hästgård I ½ plan med stall, lada och garage.

Byggnadsår/renoveringsår: 1880

Storlek: Bostad ca 240 kvm, varav bv ca 135 kvm och ov ca 105 kvm. Matkällare ca 7 kvm. Stall ca 260 kvm. Lada ca 230 kvm. Garage ca 22 kvm. Bastu & "garden center" ca 28 kvm. Förråd ca 33 kvm. Verkstad ca 25 kvm. V.v. se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

Konstruktion: Skånsk grund med matkällare. Grundmur av natursten. Stomme av tegel. Bjälklag av trä. Putsad fasad. Tak av plåt Dubbelkopplade 2-glas fönster bv och 2-glas isolerglasfönster ov. Mestadels vitputsade innerväggar: Självdragsventillation.

Golv: Vitmålade trägolv och klinker på bv. Ekgolv i kök. Laminat i kontor. Lackade furugolv och plastmatta på ov.

Inredning & utrustning: Lantligt kök med spis, fläkt, inbyggd varmluftsugn, inbyggd mikrovågsugn, kyl/frys och diskmaskin. Bänkskivor i granit. Grovkök med tvättmaskin och torktumlare Miele. Spegeldörrar. Synliga takbjälkar på ov. Helkaklat badrum på bv med dusch, toalett och tvättställ. Renovering utförd 2011 av fackmän. Badrum på ov med toalett, tvättställ och dusch.

Uppvärmning: Vattenburet system på bv. Direktverkande el på ov. Braskamin.

Vatten & avlopp: Enskilt vatten och avlopp. Godkänt vattenprov finns för påseende.

Övrigt: Flertalet uteplatser i olika vädersträck med utsikt över öppna landskap. Stallbyggnad med totalt 11 boxar i gott skick. Verkstad. Betesmark. Det finns även möjlighet att överta säljarens markarrende. Bastu, förråd och garage.

Pris: 7.500.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning: Vellinge Stävie 11:2

Areal: 4512 kvm

Taxeringsvärde: 2.652.000 varav byggnad 1.420.000 kr

Taxeringskod: 220- Småhusenhet bebyggd

Pantbrev: 3 st om totalt 671.000:-

Försäkring: Fullvärdesförsäkrat

Servitut: Förmån: Officialservitut 1233-139 Väg i samfärd vägmark. Last 1 Avtalsservitut 12-IM2-84/16945 Kraftledning (nergrävd). Last 2 Avtalsservitut 12-IM2-84/16945 Kraftledning (nergrävd).

Driftskostnad: Elförbrukning: 38.403:- Slamtömning 1050:-. Renhållning: 2748:-. Sotning ca 250:-. Försäkring: 8.988:- Totalt: 51.439:-. I elförbrukningen är uppvärmning och hushållsel inkluderad. Driftskostnaden är baserad på säljarens uppgifter. Kontakta mäklaren för specifikation. Detaljerad driftskostnad tilldelas varje tilltänkt köpare vid visning av fastigheten.

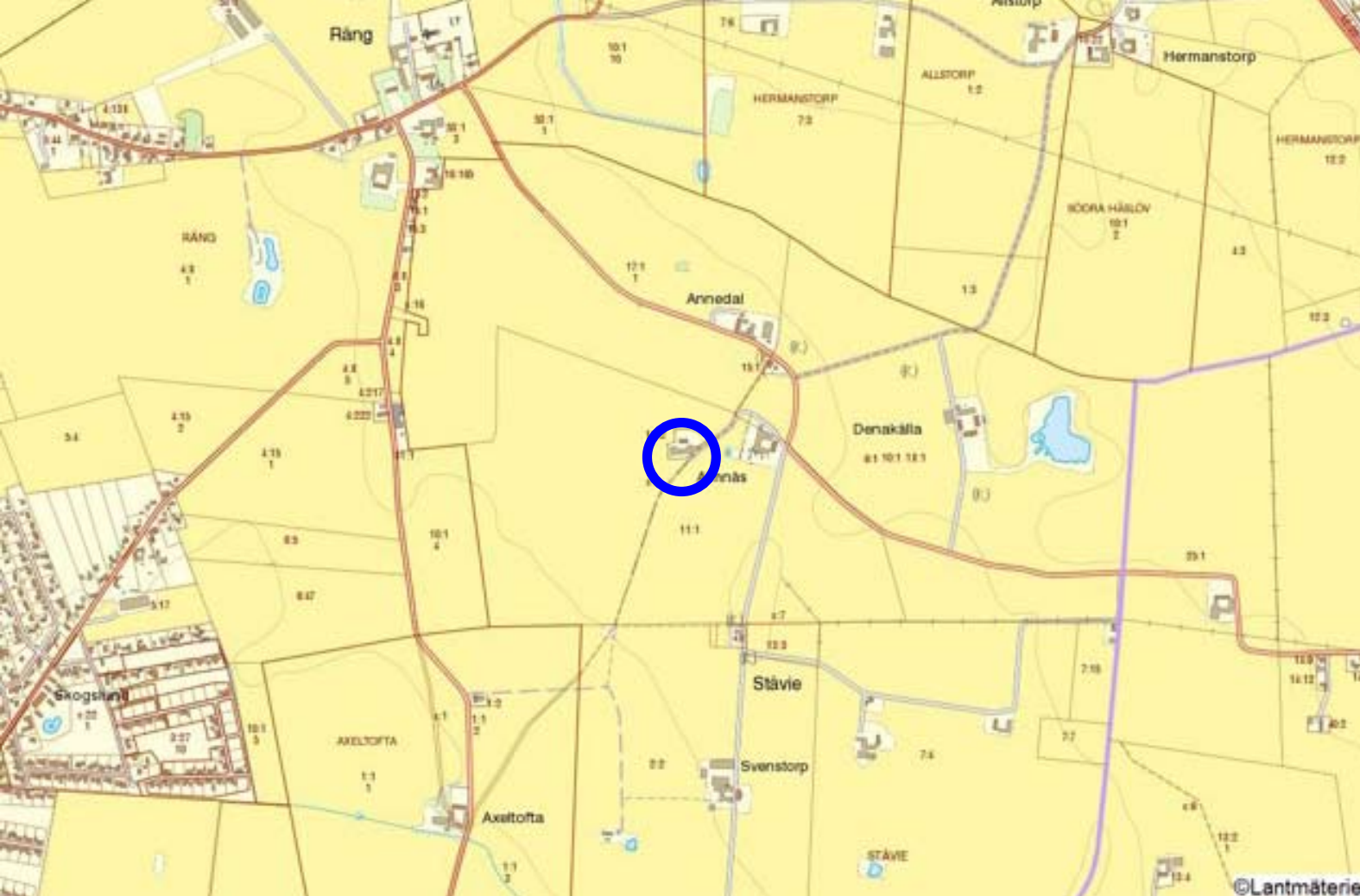
Energiprestanda: 177 kWh/m2 och år

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

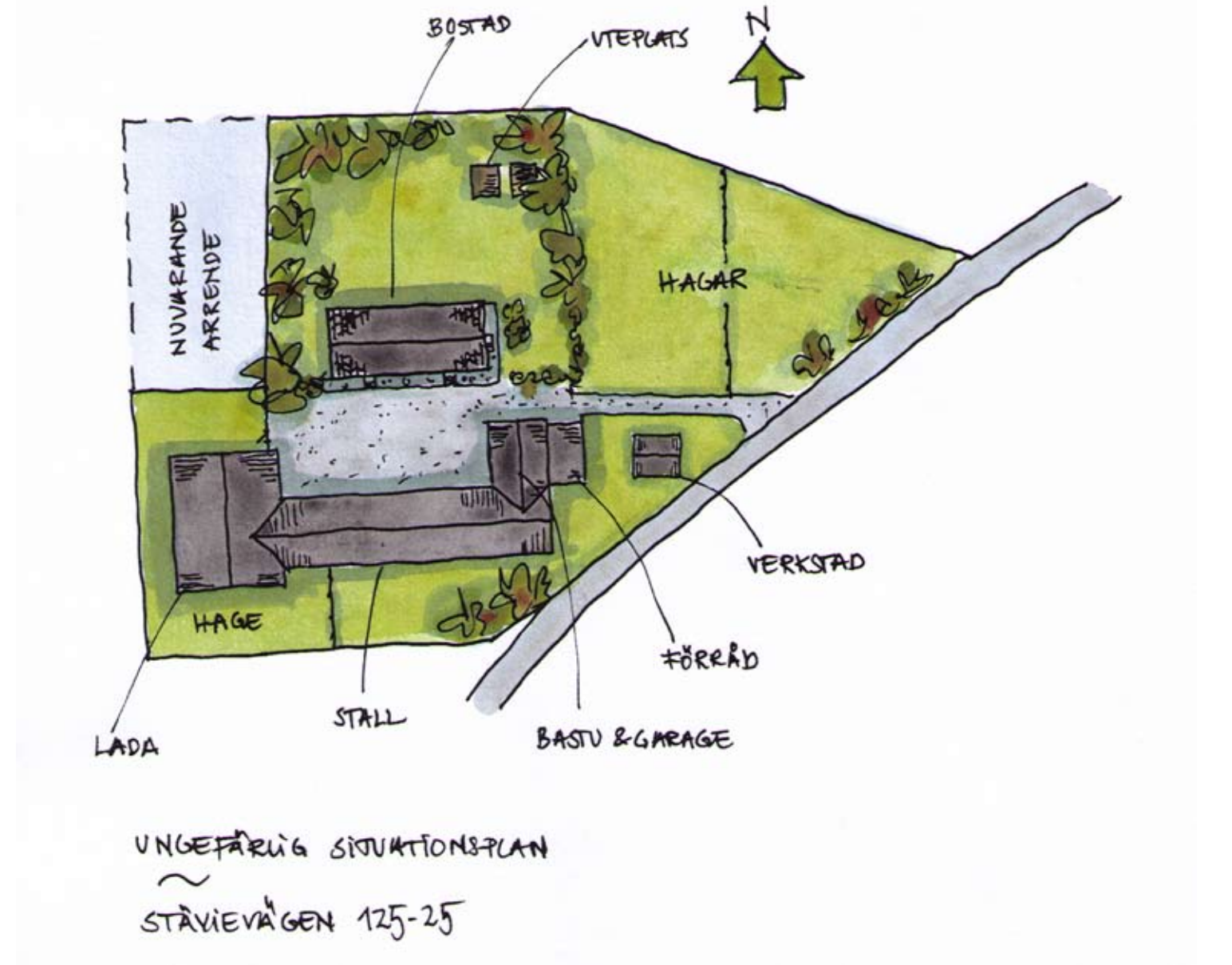
Objektsbeskrivningen grundar sig på av säljaren lämnade uppgifter och iakttagelser gjorda på fastigheten. Uppvik & döttrar uppmanar dig som spekulant/köpare att noggrant undersöka fastigheten i enlighet med JB 4:19

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

Uppvik & döttrar Västerlen
Falsterbovägen 19
239 33 Skanör
040-47 15 51 • 070-452 06 46
elisabeth@uppvik.nu



Text, foto & layout: Lasse Mangs
Skisser: Ingrid Fredriksson
Ansvarig mäklare: Elisabeth Wretsell



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!

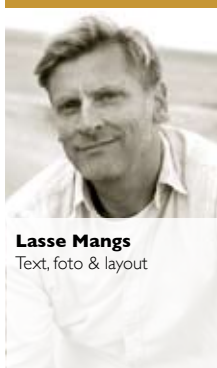
Det handlar kanske ytterst om livskvalitet. Att uppleva livskvalitet är när vi lyckas vara närvarande i stunden. Att uppfyllas av ögonblicket. En försiktig förhoppning är att vi på något sätt ska kunna hjälpa Dig att förhöja Din livskvalitet.



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



Ingrid Fredriksson
Mäklarassistent & handgjorda ritningar



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



Mi Ståhl
Mäklarassistent
Uppvik ÖSTERLEN
Formgivare, foto & layout
0733-714714
kivik@uppvik.nu



Andreas Johansson
Koordinator/visningar
Uppvik ÖSTERLEN
Foto & layout
0734-168030
kivik@uppvik.nu



Gabrielle Malmberg
Senior partner/
fastighetsmäklare
Text, foto & layout
0708-669593
Uppvik MEDELHAV