

Tomt i Gärarp
med uppvuxen
trädgård





De medeltida slotten och kyrkorna ligger tätt utspridda i landskapet, närmast en karaktärsbild av Österlen.

Miljön är särpräglad med sina magnifika vyer, svepande fält och ståtliga alléer. De rika, bördiga jordarna har i alla tider lockat till sig människor med både visioner och handlingskraft. Den skånska slotts- och

borgkulturen, klostrens kunskapsbanker, samhörigheten med Danmark och kontinenten, det milda klimatet och de goda odlingsbetingelserna bidrog förmodligen alla till den intensiva utvecklingen.

Mellan medeltida Bollerups borg och Tosterups slott löper en liten slingrande väg över fälten. Läget är högt. Vyerna storslagna i alla väderstreck. Trots att vi här befinner oss en bit från kustbandet är panoramat över havet anslående.

Här i Gärarp (mer ett områdesnamn än vad vi skulle kalla en by!) ligger en liten klunga hus, där människor lever och trivs – somliga som fritidsnjutare, men de flesta som åretruntboende. Här finns plats för ytterligare någon med en gnutta äventyrlust och visioner...





Ett av husen i Gärarp har en av Österlens vackraste trädgårdar.

Ja, hela landets faktiskt! Det har ägarna intyg på – den blev utnämnd till Årets Trädgård 2011! Den är inte bara vacker, utan också rejält tilltagen.

Därför har ägarparet efter många år nu beslutat sig för att stycka av tomten och sälja en del av den. Den ligger utom synhåll från deras egen bostad, väl dold av grönskan, så den som uppför sitt hus på platsen behöver inte störas av de tidigare ägarna – och vice versa!



**Säljarens
egen
bostad.**





En solig och insynsbefriad
trädgård kan bli din.

Du har hittat din drömtomt.

Nu återstår att uppföra ett hus på tomten.

Ägarna har gjort så mycket förarbete som det överhuvudtaget är möjligt. Positivt förhandsbesked finns redan för ett hus om ca 200 kvm samt en förrådsbyggnad om ca 25 kvm. Platsen är väl vald, insynsskyddad och med fri sikt över odlingsfält, hav och horisont.



Ett läge som är för ovanligt och naturskönt för att låta passera...

Förmodligen kan man i våra dagar finna andra orsaker, än de tidigare nämnda, till att visionärer och drömmare söker sig till Österlen. Sinnena kanske öppnas en aning mer, när sikten sträcker sig långt ut mot horisonten?





Fördelarna för den som har visionen att bygga sitt eget hus just här är stora. Att köpa en tomt innebär oftast att man får en plätt där jorden är kompakt och marken tom på växtlighet... Därefter följer år av hårt arbete med att gräva, jordförbättra, plantera och sköta om – och efter kanske femton år har det börjat formas en struktur och i bästa fall lite höjd på buskarna.



Här finns redan en helt uppvuxen och prunkande trädgård, mogen och uttrycksfull som ett fint, vällagrat vin!



A photograph of a garden path. The path is made of light-colored stone slabs and is bordered on both sides by dense green boxwood hedges. In the center of the path, there is a large, bushy lavender plant with many small purple flowers. The background is filled with more greenery, including trees and other plants, creating a sense of a well-maintained garden.

Fridfullt. Skyddat. Ostört.

Men grannar finns utspridda längs vägen och bland åkrarna. Unga människor och barnfamiljer bor här, berättar det nuvarande ägarparet. Det lyser i fönstren när kvällen kommer. Naturens och jordbrukets cykler betyder att det alltid finns liv omkring dig. Dessutom känns det som om halva Österlen finns uppdukat för dig när du tar in hav, landskap och "civilisation" i ett enda svep med blicken. Fartygen på väg över havet. Kåsebergas höjder. Hammars backar och skärmflygarna där. Ystads skyline!



Med gott om plats för ett hus mitt bland lummig grönska. Här finns en rikedom av blomster. Grusgångar och stenmurar.

Det vi kallar ”gröna rum” med naturens golv och väggar – och även lite tak här och var...

”Trädgården behöver ytterväggar som skydd mot insyn, väder och vind. Väggarna ramar också in trädgården. Skyddar som en stor famn. Håller samman hus och trädgård. Utgör gräns inte bara mot grannen, vägen, allmänningen utan även mot vardag och stress.

Innanför trädgårdens gröna väggar finns din plats på jorden. Sol och skugga, träd och dofter, liv och grönska, vatten och fri himmel. Låt dem forma sig till rum. Rum för vänskap, för lek, för egna tankar, för vårens första blommor, för bordets fröjder...”

Karin Berglund. Bonniers stora bok om Din trädgård
Om vikten av rum och väggar i en trädgård!





Buxbom, rosor och massor av lavendel. Så klassiskt det kan bli!

Det förvånar inte att denna blomstrande have blev utnämnd till "Årets trädgård" i teveprogrammet Trädgårdstoppen med den välkände profilen Peter Englund för några år sedan. Det var resultatet av hårt arbete. Paret hade sett möjligheterna och köpte huset och tomten för snart femton år sedan. Det fanns en underliggande struktur från den ursprungliga trädgården, men allt var överväxt och mörkt efter en lång tid i glömska. Faktum är att motorsågen blev det främsta arbetsredskapet hela det första året! Paret rensade, fällde träd och byggde metodiskt upp sin drömträdgård.

Förebilden var den klassiskt engelska och den skånska haven. Romantisk och mjuk. Överdådig och strukturerad i lika mått...





Grusgångar. Stenmurar. Häckar.



Artikel ur "Allt om Trädgård", år 2012, nr 2. Text: Per-Arne Johansson. Foto: Anette Åberg. Illustration: Iann Eklund Tinbäck





Vindruvorna trivs intill den gamla stenvuren.

Den skapar en solvarm vrå bredvid den lilla näckrosdammen, där vyerna över landskapet kan avnjutas in perfect harmony.

"Den skånska trädgården, eller "haven" som skåningarna säger som ett minne från sitt danska förflutna, vänder sig inåt. Den är till för husets folk. Ofta syns den inte utifrån, där den ligger bakom häckar i flera lager. Häcken skyddar inte bara för insyn, den är också nödvändig som ett skydd mot vinden. Rumsindelningen är starkt betonad. Den skånska haven är ett nordligt uttryck för trädgårdsidealerna på kontinenten."

Karin Berglund.

Bonniers stora bok om Din trädgård





Vi låter oss göra
saker vi aldrig skulle
komma på tanken
att göra annars.



En trädgårdsoas där också fåglarna trivs - mitt i det öppna landskapet. Avskildhet från jäkt och brus, men med världen inom räckhåll, är väl just det vi söker i det lantliga boendet. Här är avsaknaden av vardagens storstadsstress, men också vår tids "andliga trängsel", befriande tydlig. Våra sinnen öppnas på vid gavel. Vi ger oss tid.



Det geografiska läget är utmärkt.

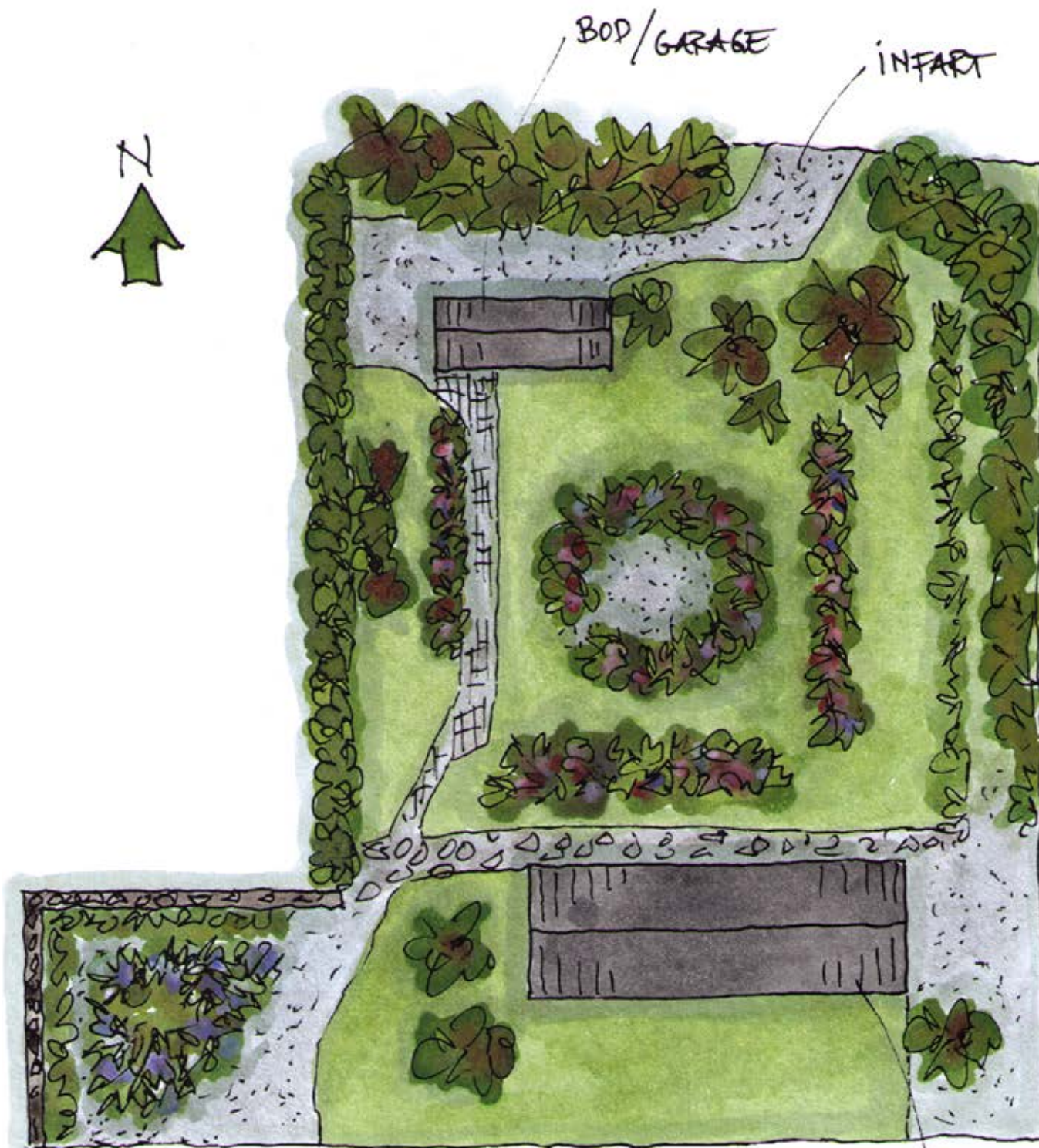
Några mil från Ystad och en dryg halvmil från havet och sandstränderna. Närmaste pågatågsstation för vidaretransport till Malmö och vidare ligger sex-sju kilometer bort. Busshållplatser bara fyra kilometer, så det går till och med att cykla dit!

Maten inhandlas företrädesvis i Hammenhög. Kåseberga fiskeläge har en äkta fiskhandel med både färsk och rökt fisk. Simrishamn, Ystad och Tomelilla erbjuder shopping och service i lite större skala. Välkända Olof Victors trädgårdscafé i Glemminge är nästan ett måste för många besök – inte bara för det stenugnsbakade brödet utan också för alla de prisbelönda bakverken.

Spelar du golf har du kommit helt rätt, med fyra banor på nära håll! För den hästintresserade är området ett veritabelt eldorado. På Bollerups Lantbruksinstitut i närheten bedrivs också naturbruksgymnasium. Längs Österlens kuster ligger sandstränderna som ett flermilalångt band, där det finns gott om plats att hitta sin egen lilla bit. Skåne är överlag ett landskap som aldrig är större än att man tar sig från kust till kust på dryga timmen. Önskas större perspektiv går det alltid att tillfälligt förflytta sig över bron och ta sig an Dronningens by! Upplagt för en dagsutflykt då och då...



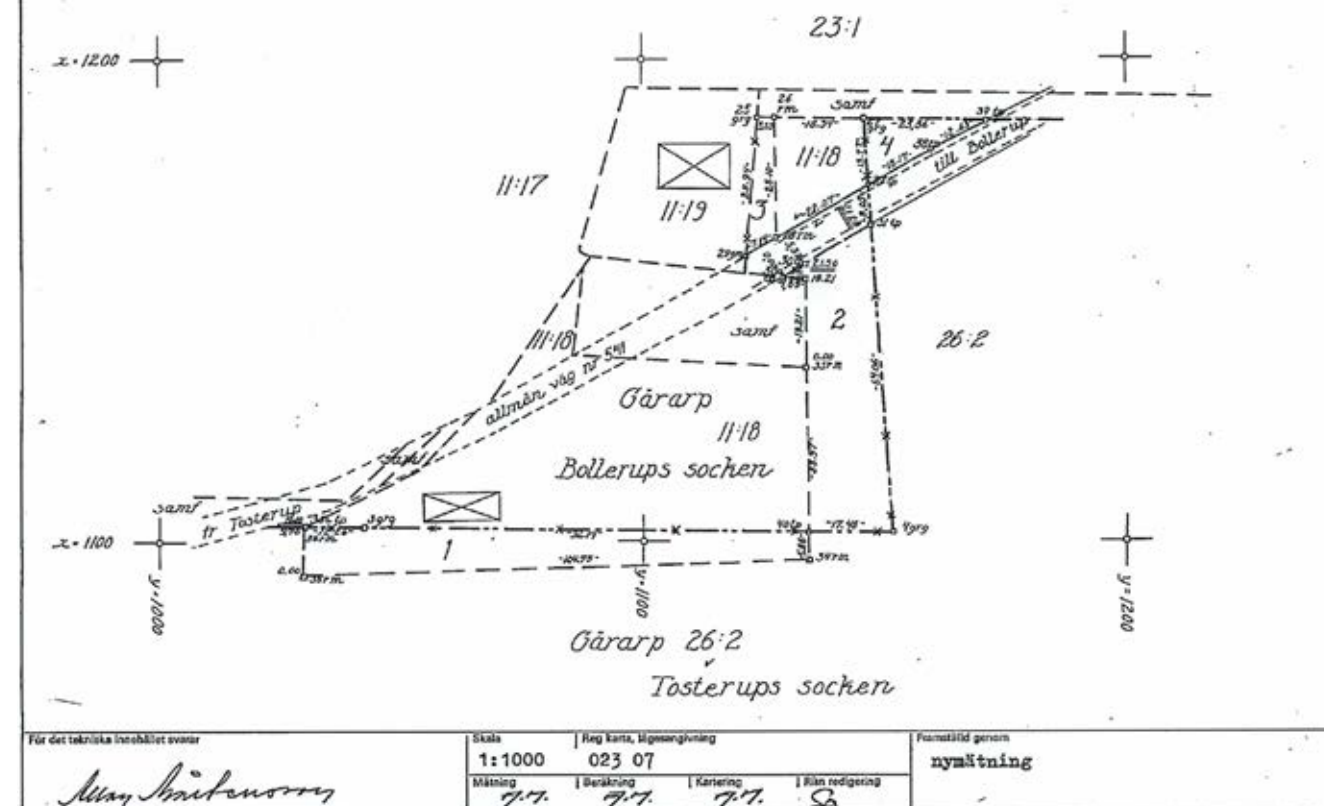
Och havet. Ibland försvinner det i dis och fartygen ser ut att sväva i luften över trätopparna! Sent på kvällen lyser ljusen från färjorna från Ystad ikapp med stjärnorna.



UNGEFÄRLIG TOMT
~
GÄRARP,
AVSTYCKNING FRÅN GÄRARP 11:18

LÄMPLIG PLACERING
AV HUSET MED
UTSIKT SÖDERUT

Nyttillkomna gränser: 36a - 35 - 34 - 33, 30a - 30 - 31,
37 - 38 - 39 och 26 - 28 - 29.



Siffror & kalla fakta:

Förhandsbesked: Positivt förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus ca 200 kvm samt förrådsbyggnad finns.

El finns dragen på tomten. Gemensam vattenförsörjning/egen brunn med Gärarp 11:18 (rikligt med vatten)

Gemensam avloppsanläggning med befintlig fastighet. Ny anläggning, kostnad delas med Gärarp 11:18

Fastighetsbeteckning: Pågående avstyckning från Tomelilla Gärarp 11:18 (ej ännu klart hos Lantmäteriet)

Adress: Gärarp 1118, 273 91 Tomelilla

Areal: Ca 1.300 kvm

Taxeringsvärde: (ej ännu åsatt)

Pantbrev: Gravationsfri

Servitut: Inga kända

Pris: 725.000:- eller bästa bud

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. För dig som bokar in en visning. Vi sparar endast dina uppgifter namn, mobilnummer och mailadress för att vi ska kunna nå varandra i samband med husintresset. Dina personuppgifter når aldrig tredje part.

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

Uppvik & döttrar Österlen
Tjörneröd/Eljaröd 4905, 273 56 Brösarp
0414 - 708 00 • hus@uppvik.nu

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



Text: Lasse Mangs

Foto: Mi Ståhl

Layout: Lotta Nordstedt & Mi Ståhl

STORT TACK till säljarna för härliga & prunkande sommarbilder

Ansvarig mäklare: Lotta Nordstedt



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



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
hus@uppvik.nu



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



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