

Årsjö gamla byskola

Naturskönt nära Krageholmssjön



Vägen slingrar sig fram i rytmiska kurvor genom ett omväxlande landskap, mjukt och böljande. Bokskog. Beteshagar. Sjöar. Åker och äng. Krageholms slott och alléer. Det är ömsom öppet och kultiverat, ömsom trolskt och vilt. Här finns både smått hemliga skogsstigar och större vandringsleder. Bärmarker. Svampskogar. Glador seglande på himlavalvet.

Inbäddad i djup grönska ligger den gamla tegelbyggnaden. En gång i tiden en skola för bygdens barn. Nu en stämningsfull bostad för ett konstnärspär, som efter mer än trettio år beslutat sig för att låta någon annan ta över deras älskade hus. En mycket rymlig och väl omhändertagen bostad, som utstrålar känslan av ett välkomnande hem snarare än skolbyggnad. Läget är bedårande och fridfullt - men absolut inte ödsligt. Grannar finns. Och bara tio minuter bort finns stadsliv och civilisation! Man behöver inte känna sig avskärmad fast man bor i paradiset.



Krageholmsområdet och Krageholmssjön är en del av det skånska sjölandskapet och är starkt kuperat med en varierande landskapsbild, där öppna odlingsfält, ibland med lövträdsdungar, betesmarker och bokskogsområden utgör de viktigaste beståndsdelarna. Kraftiga alléer leder genom landskapet och understryker dess karaktär av slottslandskap.
Länsstyrelsen i Skåne

Årsjö kan numera knappast kallas by. Annat var det förr. Det har funnits betydligt fler hus i närheten, och det behövdes en skola för traktens barn vars föräldrar ofta arbetade åt godset Krageholm. De längorna har sedermera rivits. Den här byggnaden lät uppföras 1866 av Anna Brahe och Fritz Piper och ritades av den danske arkitekten Ludvig Volt, som också står bakom Ystads stationshus.

För etthundrafemtio år sedan fanns inga andra alternativ än att använda traktens naturliga material och beprövade byggmetoder - som också visat sig sunda och hållbara. Granit och saltorkat tegel. Bjälkar av tålig ek och fur. Till och med en liten byskola kostades på med en okonstlad och samtidigt detaljerad ornamentering i tegelfasaden. Många och rejäla fönster är symmetriskt placerade. Helheten mycket harmonisk, trygg och värdig.



En lummig och uppvuxen trädgård, där det finns gott om plats för den som vill odla sina egna grönsaker!



Ägarna har under sina år i huset varsamt förvaltat husets inneboende estetiska kvalitéer. Upprustningen de genomfört har haft fokus på att höja bekvämligheten och användbarheten.

Ett helt nytt kök har byggts. Vinden har inretts. Badrummen har moderniserats. Men mycket är sådant som inte genast syns. Skorstenen har murats om. Ytterväggar har isolerats. Tak höjts. Nya fönster och ytterdörrar har satts in.

Det är rejält och robust. Ett självklart och tåligt hus där man inte behöver tassa på tå!

Gårdshuset är lite nött av tidens tand, men uppfört i tegel, så det är ett vackert skal att fylla med vad man vill...







Huslängan är lång – liksom perspektiven genom salarna.
Rummen rymliga. Inget känns instängt. Mycket god takhöjd.
Huset har både finingång och köksdito.
En bred, möblerbar hall. Ett rejält kök.
Två lämpliga sovrum nere och ett uppe.
Ett genomgångsrum på bottenvåningen att använda som man önskar.
Sällskapsrum både på bottenvåningen och en trappa upp.



Ett modernt bondkök med gott om utrymme.
En plats där man vill laga mustiga soppor
när vädret är svalt. Med gott, stenugnsbakat
bröd från Svarte därtill!

**Är du en hängiven hemmakock har du hur
mycket plats som helst till egna odlingar i
trädgården. Ett kök att längta hem till efter
en dag i skogen...**



År 1842 är en milstolpe i svenskt skolväsende eftersom folkskolestadgan antogs detta år. Skolundervisning, som tidigare varit förbehållet ett fåtal, började därefter bli verklighet för alla. I stiftsstäderna bildades seminarier för utbildning av lärare. Folkskolestadgans införande innebar att varje församling var skyldig att uppföra ett skolhus inom fem år. Det kom dock att dröja till 1860-talet innan skolbyggandet på allvar satte fart.

Karaktäristiskt för de skånska skolbyggnaderna är att de ofta byggdes i tegel i södra delen och i trä i norra delen av landskapet. Fasaderna berättar om byggnadernas funktion, bland annat kan man utläsa en skolsal genom de återkommande höga fönstren.

Länsstyrelsen i Skåne





Det är lätt hänt att bli sittande i värmen från elden och dofterna från spisen. Varm pumpasoppa och gott sällskap. Livskvalitet.



A photograph of a dirt path leading through a forest. The path is covered with fallen autumn leaves in shades of yellow, orange, and brown. The trees on either side have green and some yellowing leaves, suggesting a late autumn setting. The path leads into the distance, disappearing into the trees.

Det finns gott om fina vandringsstråk i omgivningarna. Både korta och långa, så ett par rejäla kängor blir användbara. Skåneleden drar förbi i närheten. Naturen är vild, varierad och rik på bokskog. Utblick över Krageholmssjön på flera platser. Vid sjöstranden spelades scener in till Troells nu klassiska filmer om utvandarna. Ön Lybeck i sjön var en fransk park i början av 1700-talet och hörde till slottet. Nu är den naturreservat och hem åt sällsynta växter och insekter. Havsörn häckar här.



Ett hus för rofyllda själar.



Trägolv för bara fötter. Många platser för läsfåtöljer och sköna soffor.
Öppna ytor för sällskapsliv. En mjuk, varm stämning. Man vill bara bo in sig...





En gång i tiden hördes här sorlet och stojet från bygdens barn som strömmade till i skaror sex dagar i veckan. Ägarparet har hittat väl nötta stenkulor på den plats som var skolgård. Nu råder lugn och frid, med blott lövskogssus och fågelsång. Sedan många årtionden är byggnaden ett hem, där skolans salar omskapats till trivsamma rum att bo i istället för att nöta skolbänk i...

Men att det är ett utmärkt hus för barn står utom tvivel. Det är inte mycket trafik längs den lilla vägen. Barn kan utan vidare leva ett fritt och bekymmerslöst liv. Och skolbussen stannar vid huset!

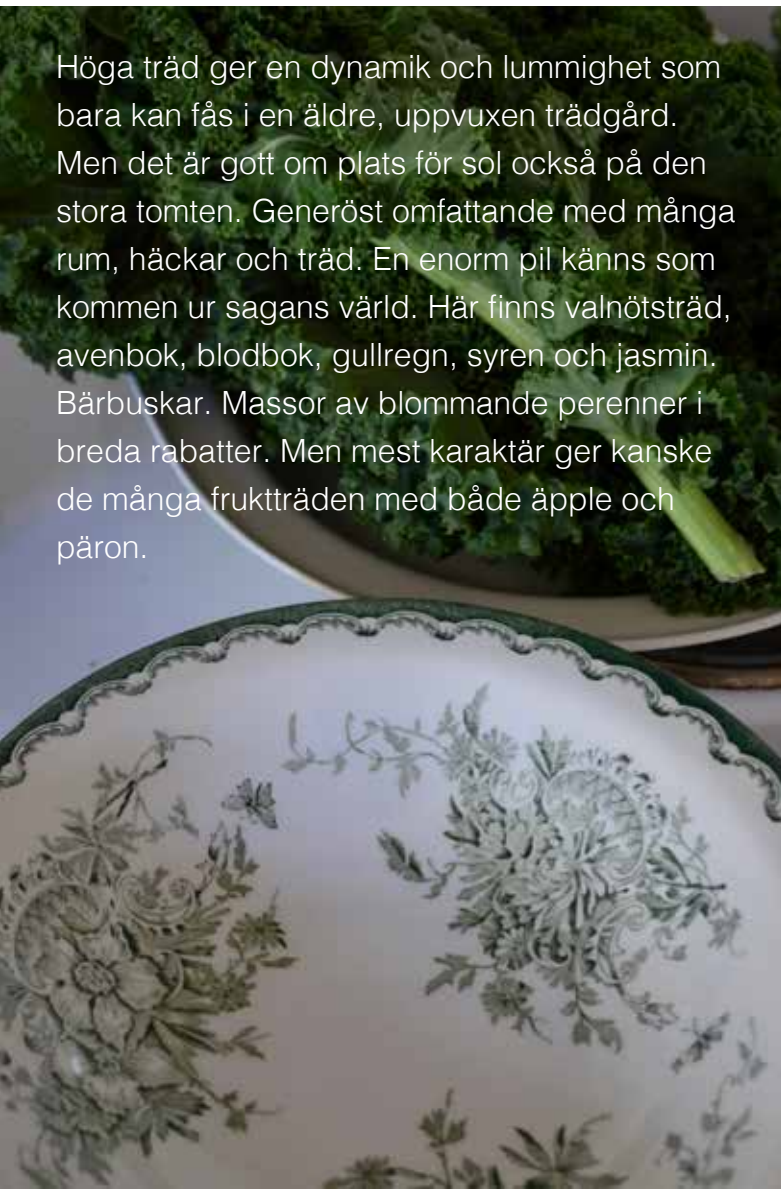






En gammaldags och skyddad trädgård av ymnigt snitt.

Höga träd ger en dynamik och lummighet som bara kan fås i en äldre, uppvuxen trädgård. Men det är gott om plats för sol också på den stora tomten. Generöst omfattande med många rum, häckar och träd. En enorm pil känns som kommen ur sagans värld. Här finns valnötsträd, avenbok, blodbok, gullregn, syren och jasmin. Bärbuskar. Massor av blommande perenner i breda rabatter. Men mest karaktär ger kanske de många fruktträden med både äpple och päron.





Hit når inte världens brus. Och ändå är man bara tio minuter ifrån stadsliv och shopping, krogar och kaféer, service och kultur!

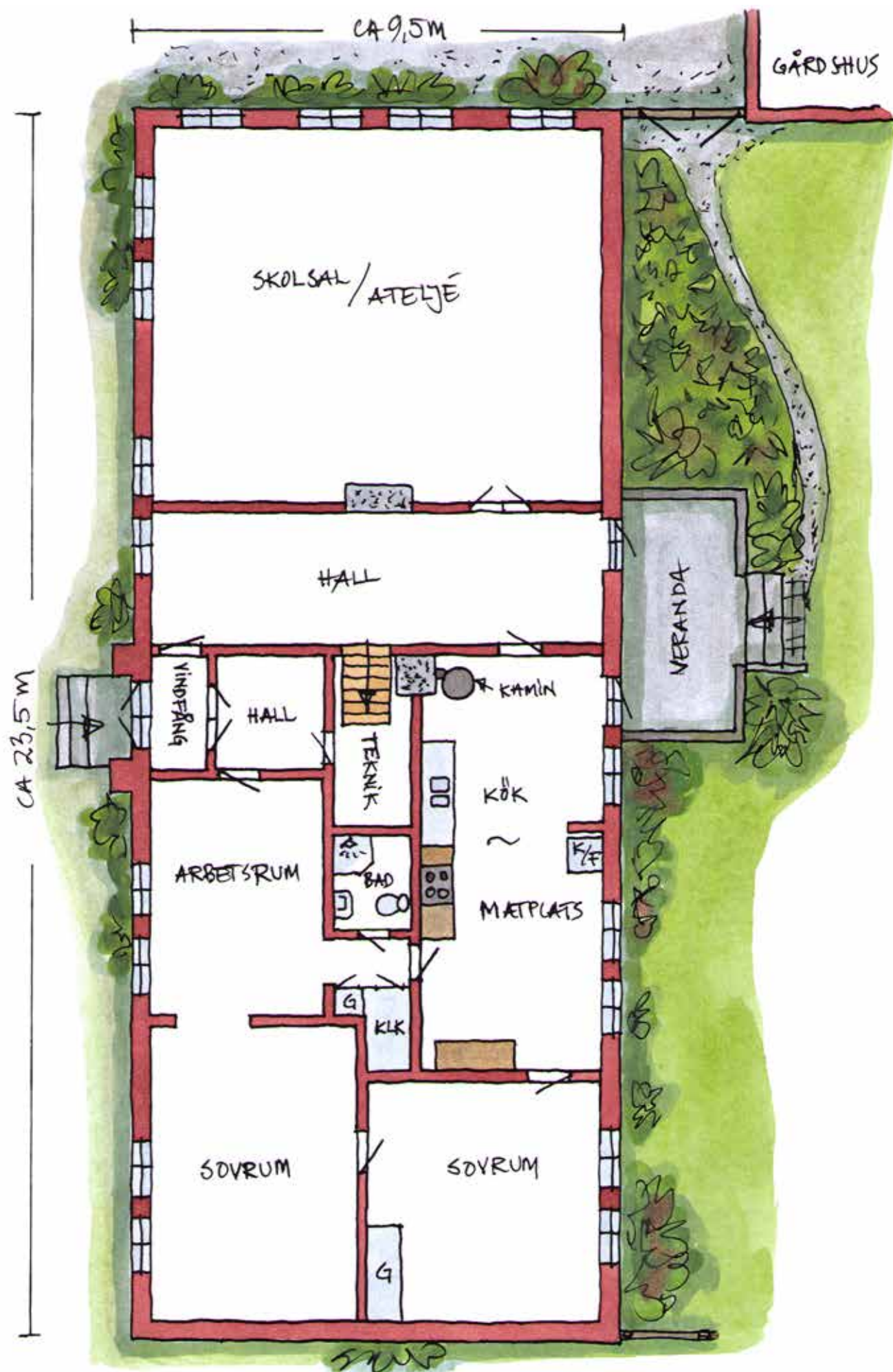


Närområdet kryllar av utflyktsmål och sevärdheter. På Marsvinsholms slott är den årliga julmarknaden traditionsfylld och välbesökt. Sommartid erbjuds teater med "picknick in a basket". Ystad djurpark ligger nära och har både djur och fin pool. Golfbanor finns flera att välja bland. Havet en kvart bort.

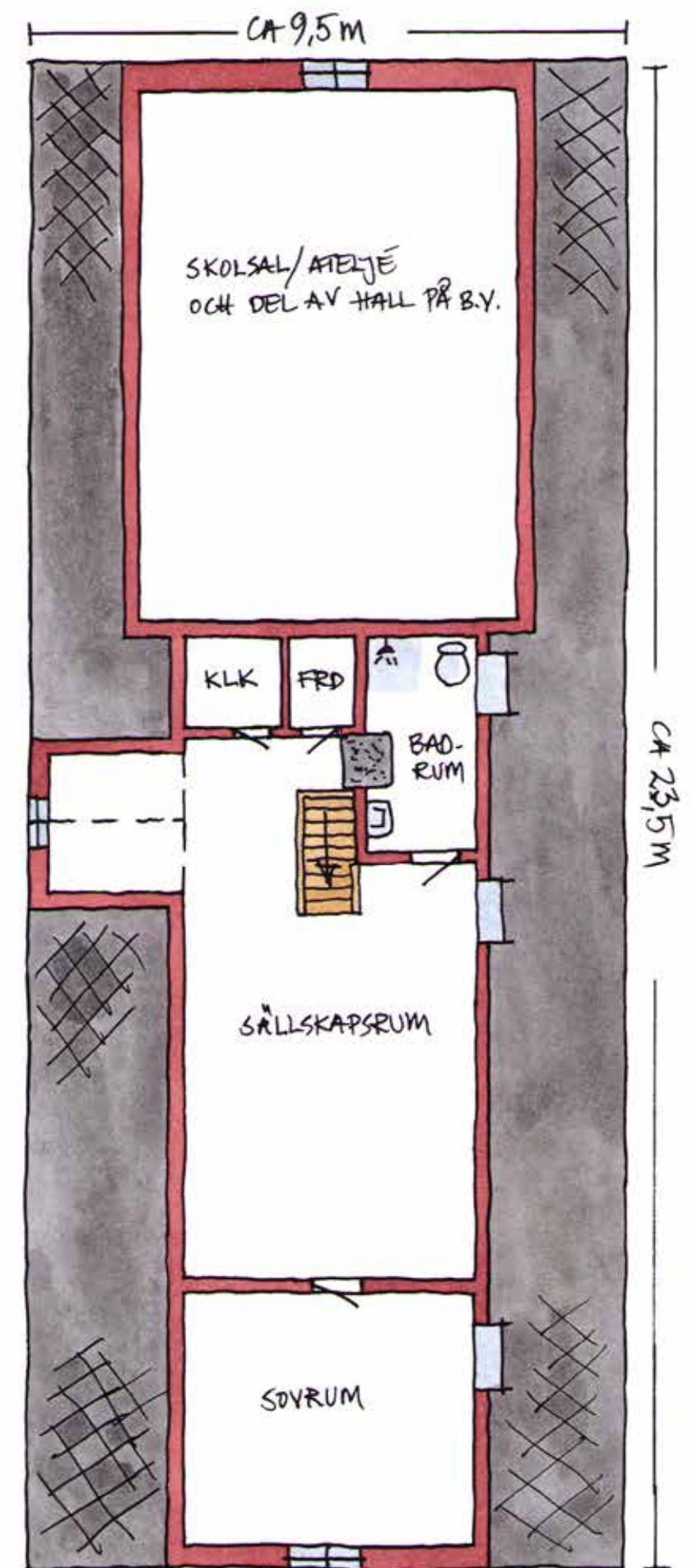
Allt du behöver dagligdags finns lättillgängligt. Från Sövestad, 2 kilometer från huset, går buss två gånger i timmen till både Ystad och Lund. Närheten till Ystad är praktisk och ett stort plus i kanten; en stad med god service, butiker, mataffärer och restauranger som ligger bara tio minuter bort! Vill du åka till havet tar det knappt en kvart till lilla Svarte som har en fin sandstrand. Därifrån kan du också ta pågatåget när du längtar efter storstadsliv i Malmö och Köpenhamn. Med bil tar du dig till Malmö på drygt trekvart.

Livet på landet blir lite enklare med civilisationen inom räckhåll...





BOTTENVÄNING
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING/ÅRSJÖVÄGEN 65



OVANVÄNING
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
ÅRSJÖVÄGEN 65



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

Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: F.d. skolbyggnad 1 ½ plan med annex.

Byggnadsår/renoveringsår: Byggt 1866. Upprustat och fortlöpande underhållet.

Storlek: Bostad ca 260 kvm, varav bv ca 195 kvm och ov ca 65 kvm. Takhöjd ovanvåning ca 3m. Gårdshus ca 55 kvm. V.v. se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

Konstruktion: Skånsk grund och gjuten platta. Fasad i tegel. Tak eternit. 2-glas fönster.

Inredning & utrustning: Kök med kylskåp, spis, fläkt. Bänkskivor i trä. Bv halvkaklat badrum med toalett, vask och dusch. Badrum ov plastmatta, toalett vask och dusch. Spegeldörrar.

Golv: Trä, klinker och plastmatta.

Uppvärmning: Direktverkande el. Kamin i kök.

Vatten & avlopp: Enskilt.

Övrigt: Uppvuxen parkliknande trädgård. Visst renoveringsbehov finns på fastigheten.

Pris: 3.300.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning: Ystad Årsjö 31:13

Areal: 3.032 kvm

Taxeringsvärde: 893.000:- varav byggnad 402.000:-

Taxeringskod: 220 - Småhusenhet bebyggd

Pantbrev: 2 st. om totalt 200.000:-

Försäkring: Fullvärdesförsäkrat

Servitut: Förmån: Avtalsservitut 1286 IM 01/11777 Avloppsanläggning mm
Förmån: Avtalsservitut 12-IM4-85/5508 Brunn mm

Driftskostnad: Elförbrukning: 18.818 kr/år för 2 personer i hushållet deltidboende. Vatten: 500:-, renhållning: 816:- (halvår), sotning 548:-, försäkring: 2.404:-, slamtömning 1.350:-. Totalt: 24.436:-. Driftskostnaden är baserad på säljarens uppgifter. Kontakta mäklaren för specifikation. Detaljerad driftskostnad tilldelas varje tilltänkt köpare vid visning av fastigheten.

Energiprestanda: Behövs ej eftersom fastigheten har använts som fritidsbostad.

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

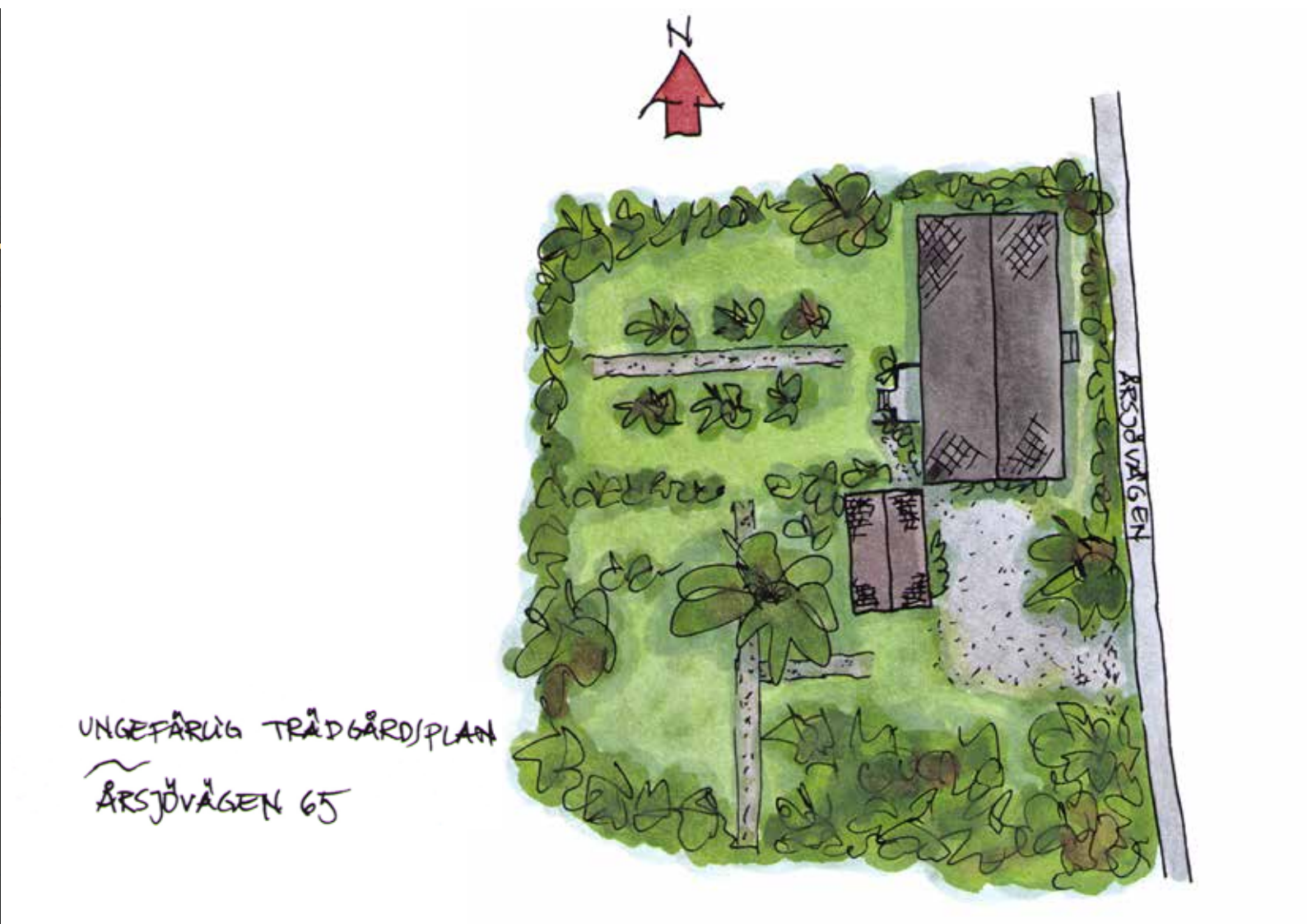
Objektsbeskrivningen grundar sig på av säljaren lämnade uppgifter och iakttagelser gjorda på fastigheten.
Uppvik & döttrar uppmanar dig som spekulant/köpare att noggrant undersöka fastigheten i enlighet med JB 4:19

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



Ystad Årsjö 31:13
Årsjövägen 65
271 96 Ystad



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, 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