



Risaholm

Skånegård

nära Härkeberga naturområde

En skånsk dröm i korsvirke.



En värld utan bilar och gatljus, men desto mer hästar och stjärnhimlar...

Uppe på kullen är man omgiven av ett böljande landskap av beteshagar och bokskog, rikt i flora och fauna. Promenadvägar och ridvägar snirklar sig fram genom den närmast pastorala miljön. Det är mjukt, kulligt och vänligt. Man kan vara helt ostörd, samtidigt som det inte är långt till andra gårdar och människor - isolerad ute i obygdén är man förvisso icke.

Efter att ha letat länge (och även haft planer på att bygga en gård helt själva!) hittade ägarna för drygt tio år sedan Risaholm. En genuin skånegård i korsvirke, i en miljö som passade dem som naturälskare, blev deras. Dessutom låg den på bekvämt pendlingsavstånd till Lund och Malmö. Nu finns chansen för någon att dra nytta av det hästparadis som gårdsägarna omhuldat, eller för någon med egna tankar om hur man kan använda gården. Här finns en plats att göra till sin egen - utan några större vedermödor. Att kalla bostaden och övriga utrymmen välvårdade är närmast en underdrift!



Risaholms gård. Stararna flockas på fälten. Gladorna seglar på himlen. Solen bryter fram genom molnen och energin i landskapet förvandlas i ett ögonblick. Husfasadernas puts gnistrar i kritvitt. Korsvirkets röda lyser.



Bostadshuset, det lilla gårdshuset med sitt stråtak och stallbyggnaden vid sidan av skiner ikapp med solen.

Huvudbyggnaden uppfördes någon gång på 1800-talet och dess namn, Risaholm, står på en liten skylt ovanför entrédörren. När ägarna hittade gården hade de tittat på många olika geografiska lägen. Men när de kom hit föll bitarna genast på plats. Landskapet, avskildheten, byggnaderna; allt stämde med den inre kompassen. En familj får gott och väl plats. Bostaden har ett rejält kök, ett mycket rymligt sällskapsrum, bibliotek, tre sovrum, badrum och en extra toalett. En del av vinden kvar att inreda. Dessutom finns ett stall!





**Robust. Rustikt.
Ålderdomligt stämningsfullt.
Sköna blickfång finns
varthelst man tittar.
Vackert och autentiskt har
sparats och vårdats.
Opraktiskt och trasigt
har fått stryka på foten
eller lagats.**

**Och alla de moderna
bekvämligheterna vi
inte vill leva utan är
självklara i hemmet!**





Den lilla grusvägen som löper förbi gården är så gott som otrafikerad – om man inte räknar häst och ryttare. Man lever i en värld där livet hittar sin egen rytm. Utan stress och hårda kanter!



Köket har renoverats genomgripande under de senaste åren och är en kombination av lantlighet och lättarbetad modernitet. Det är gott om utrymme att helhjärtat ägna sig åt det enkla vardagskulinäriska eller festmiddagens överdåd. Den öppna spisen är en vänlig jätte som sprider både värme och stämning.





Tack vare både nuvarande och föregående ägares omvårdnad har gården kunnat leva vidare, när så många andra skånegårdar gått förlorade i historiens dunkel.

De små detaljerna kan göra stor skillnad. Kostnaderna kan tyckas höga men väl värda i längden. Fönster och ytterdörr har handbyggts efter konstens alla regler i kärnvirke och med kulturglas, berättar ägarna. Och allt har målats med silikat och linoljefärger.



Modernt lantligt bondkök.





Stämningsfullt och levande...

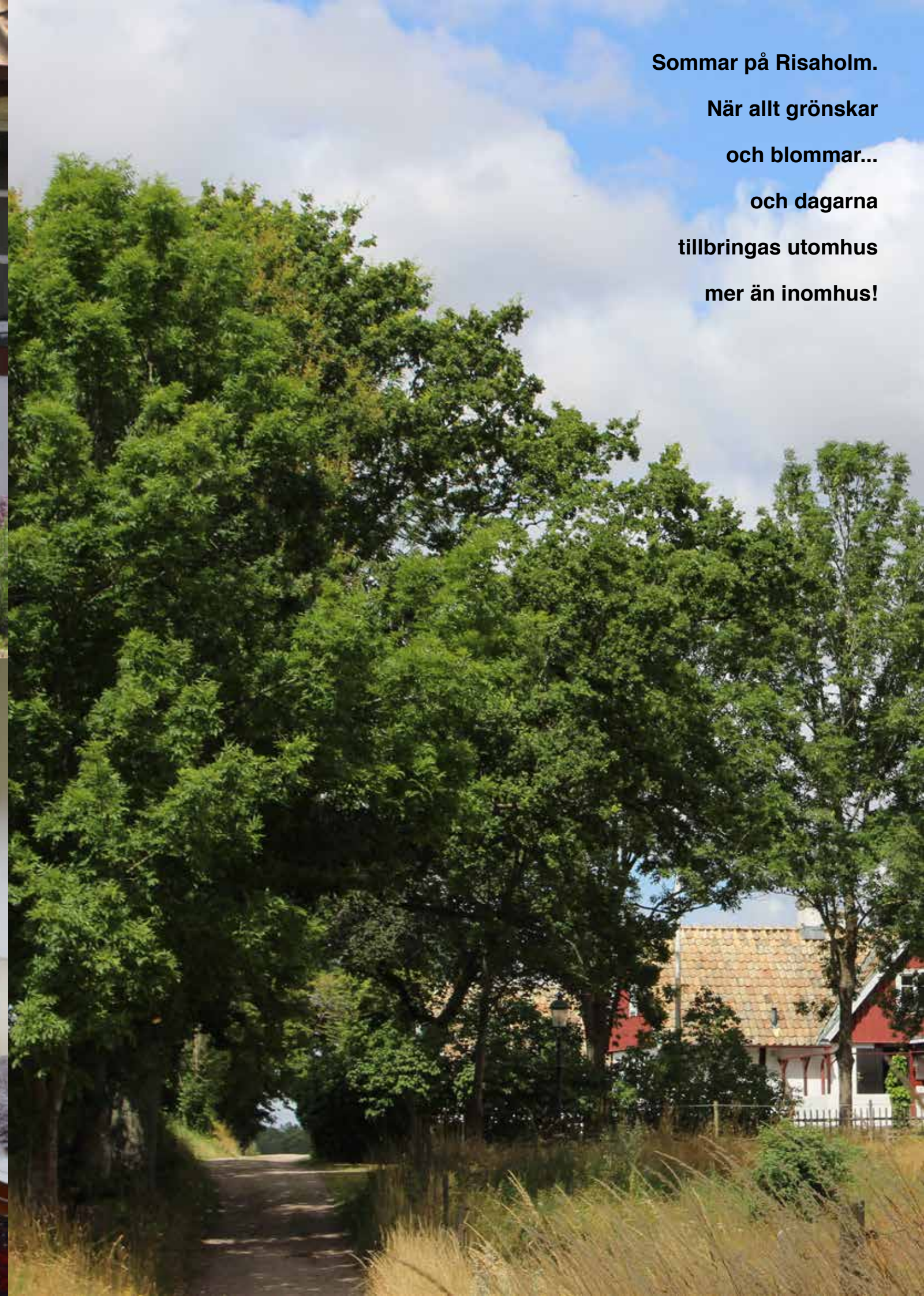


Det råder inte brist på vackra, äldre detaljer i huset. Spegeldörrar med gamla lås. Takbjälkar och pärlspont. Hela bostaden har dock genomgått en omfattande upprustning. Tidigare ägare har grävt ur stora delar av grunden, gjutit, isolerat och lagt in golvvärme i de flesta av rummen. De nuvarande har renoverat köket, tagit ner vissa innerväggar och murat upp nya, samt putsat om och målat fasader efter hand. För att bara nämna något av allt de gjort!





Sättugnen i sällskapsrummet värmer gott – men det finns
också golvvärme för de kalla vinterdagarna...



Sommar på Risaholm.

När allt grönskar

och blommar...

och dagarna

tillbringas utomhus

mer än inomhus!



Trakten är känd för sin rika natur. Ett flertal naturskyddade områden breder ut sig kring Häckeberga och Risen. En välkomnande värld för både två- och fyrbenta av alla de slag. Ägarna berättar:

"Möjligheten att rida och vandra i vacker bokskog finns bara 100 meter från huset, utan att passera trafik eller lång transportväg. Vi har bott på flera olika platser i Skåne och alltid fått åka till skogen för ridning eller hundpromenader. Efter flera års letande trillade allt på plats, på 'rätt' sida av Romeleåsen där naturen känns oändlig. Naturen och tystnaden är mycket rogivande."





Stallet har fem boxar och uppvärmd sadelkammare, och känslan är densamma här som i bostaden – allt är omskött och ändamålsenligt. Byggnaden är faktiskt uppförd så sent som under 1980-talet, vilket säkert får ses som en stor fördel i sammanhanget!



Ett enkelt, men kärt litet gästrum.



Gårdshuset byggdes precis som stallet på 1980-talet, men man är förlåten om man tror att det är lika gammalt som bostadshuset. Det ser ut som det alltid stått där. Stråtaget bidrar säkert till illusionen. Omryggning och renovering av halmtaket har gjorts av ägarna. Just nu används huset mestadels som förråd, men det har också ett litet gästrum som man skulle kunna utveckla, om så önskas.





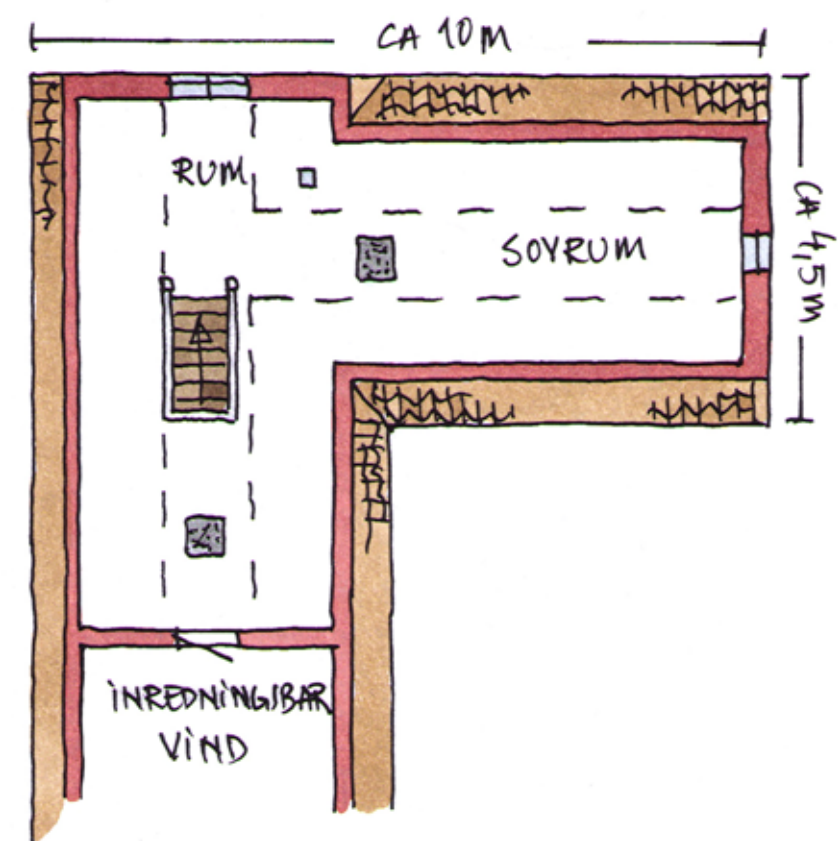
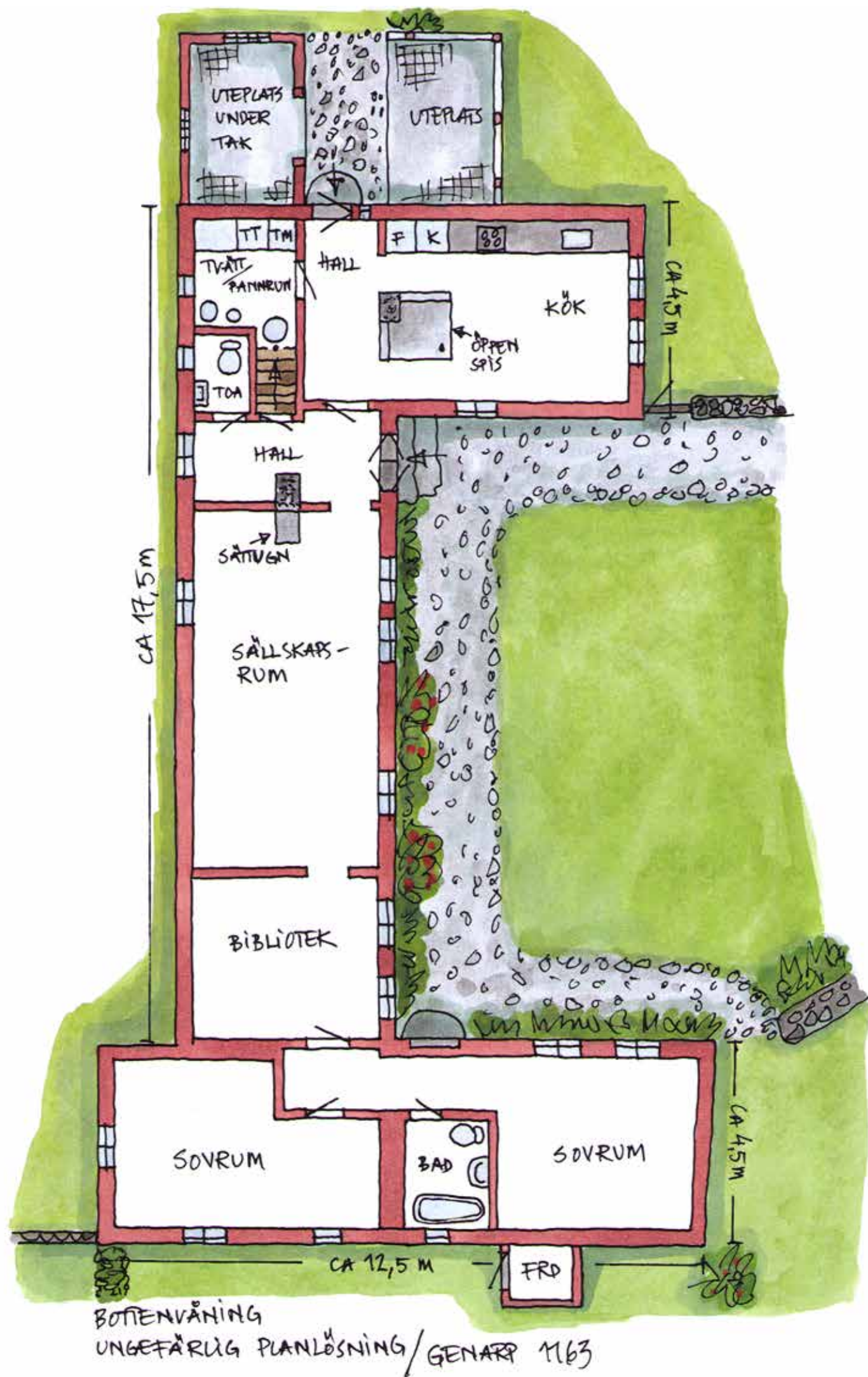
Från början hörde Risaholm till Häckeberga slott som ligger i närheten. Ett gammalt flygfoto över gården visar läget i landskapet. Naturen består, som ses, både av öppet landskap och dungar av lövskog. Den omkringliggande miljön blir som en förlängning av den egna tomten. Men naturligtvis har trädgården sin alldeles egna betydelse. Ägarna berättar:

”Här växer fina träd som ekar, askar, lönnar, och på tomten står även en oslagbar röd-blommig hästkastanj, flera äppleträd, ett päronträd, ligusterhäckar och syrenhäckar. Här finns lavendel och rosa klängrosor, gräsmattor och kullersten, naturpinnstaket och grindar samt ett hundhus med egen trädgård!”



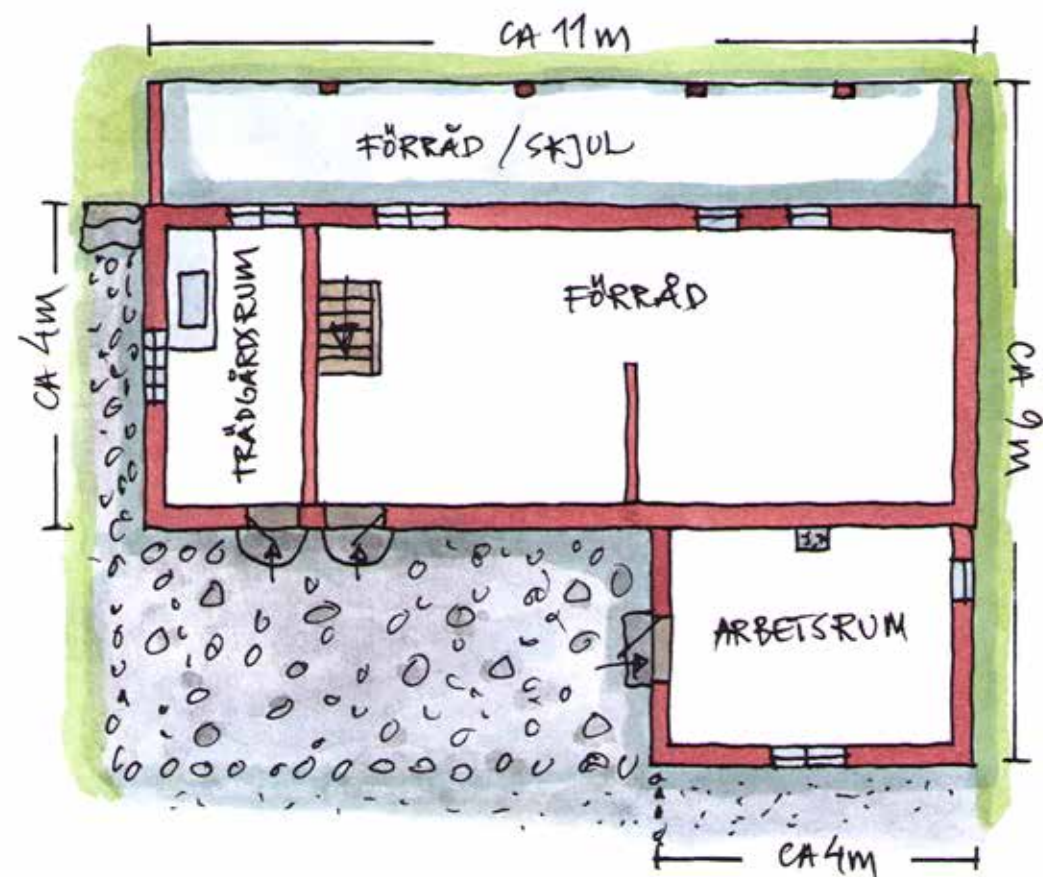


Geografiskt är läget utmärkt. Närheten till Lund och Malmö är en stor fördel för den som bor här. Kvinnan i huset arbetar i Malmö och åker till jobbet på ”35-40 min från dörr till dörr”. Malmö Airport finns bara en kvart bort. Lilla byn Genarp med allt vardagsnödvändigt ligger nära, med affärer, bibliotek, skolor och utomhusbad. Häckeberga slott är populärt att besöka, liksom Lodge Spa och hotell i närheten. Den fantastiska naturen drar givetvis en särskild kategori av människor; att trakten är ett eldorado för vandrare, cyklister och sportfiskare är inte svårt att förstå.

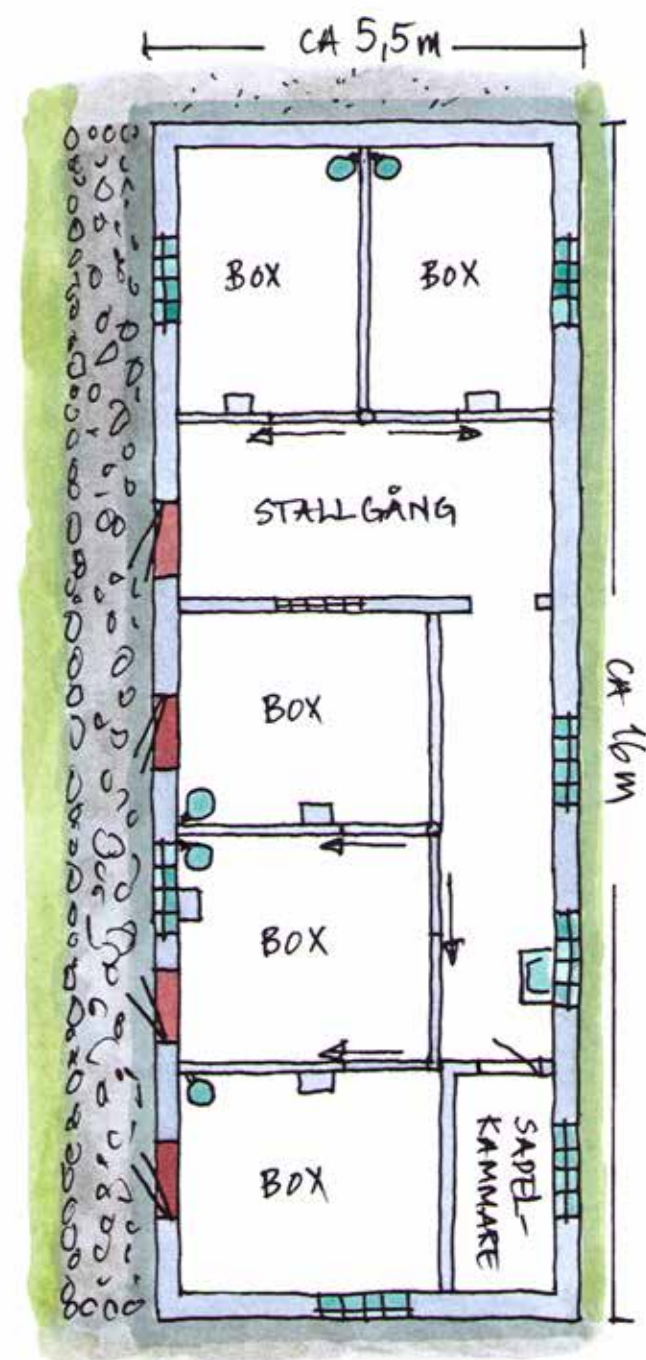


OVANVÄNING
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING/GENARP 1163





UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING / GENARP 1163



STALL
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
GENARP 1163

Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Korsvirkeshägnad i vinkel med friliggande stallbyggnad och förråd.

Byggnadsår/renoveringsår: Boningshuset är ursprungligen från 1800-tal. Stall 1984. Annex 1980-84

Storlek: Bostad ca 165 kvm, varav bv ca 125 kvm och ov ca 40 kvm. Takhöjd varierande, sovrum bv ca 183/211 cm, kök ca 190/204 cm. Stall ca 75 kvm. Förråd ca 38 kvm. Arbetsrum ca 10 kvm. V.v. se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta. Bo area: 125 kvm och byggnadsyta ekonomibyggnad: 60 kvm avser taxeringsuppgifter.

Konstruktion: Platta på mark. Fasad av korsvirke med lersten och tegel. Stomme av tegel och lersten. Tak av tegel på boningshus, svart plåt på stall och strå/halmtak på annex. Hänggränsor av koppar och målade plåt. Bjälklag av trä. Dubbelkopplade spröjsade 2-glas fönster i trä. Synliga takbjälkar. Ytterdörrar: pardörr och staldörr. Självdrag.

Inredning & utrustning: Kök från Smedstorp 2016 med kyl/frys, varmluftsugn, diskmaskin, vask, induktionsplatta,

Pris: 6.250.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning: Lund Genarp 7:5

Areal: 24.775 kvm

Taxeringsvärde: 2.126.000:- varav byggnad 1.134.000:-

Taxeringskod: 120-Lantbruksenhet bebyggd

Pantbrev: 15 st om totalt 5.400.000:-

Försäkring: Fullvärdesförsäkrat

Servitut: Förmån Officialservitut 12-GEN-194 Väg

Last Avtalsservitut 12-IM3-74/5896 Kraftledning

Driftskostnad: Elförbrukning: 32.000:-, vatten/avlopp: 1.278:-, sotning: 500:-, försäkring: 4.683:-, renhållning 2890:-. Totalt: 41.351 kr/år. Fastighetsavgift: 8.049:-. Driftskostnaden är baserad på säljarens uppgifter. Kontakta mäklaren för specifikation. Detaljerad driftskostnad tilldelas varje tilltänkt köpare vid visning.

Energiprestanda: 128 kWh/m² och år

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

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

fläkt. Bänkskiva i massiv mörkbrun ask. Tvättstuga med tvättmaskin och torktumlare Miele 2016 och förvaring. WC med tvättställ och toalett och almogeväggskåp. Klinker på golv och putsade väggar. Helkaklat badrum med spotlights, klinker, golvvärme, wc, handfat och badkar. Målade allmogeinneordörrar.

Golv: Tegel, klinker och träplank.

Uppvärmning: 2 luft/luft värmepumpar, direktverkande el, golvvärme i vardagsrum, bibliotek, ett sovrum, liten hall och badrum. Öppen spis och sättugn.

(Ovan nämnda information avser boningshuset om inget annat anges)

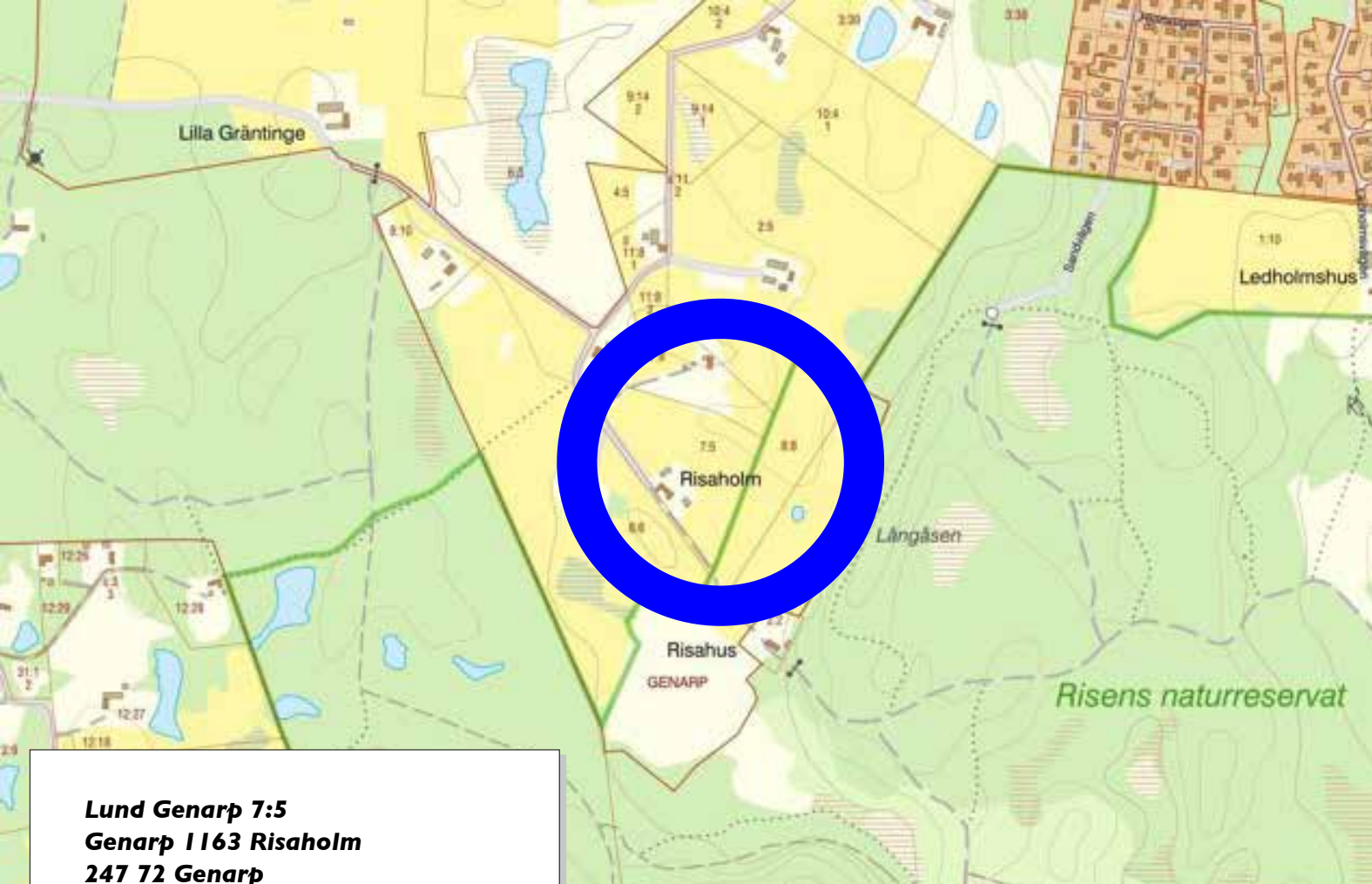
Vatten & avlopp: Enskilt.

Övrigt: Rofyllt boende i direkt anslutning till Risens naturreservat. Stall med 5 boxar och uppvärmd sadelkammare. Våldrönerad ridbana. Annex med förråd, gästtrum och vinkällare.



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



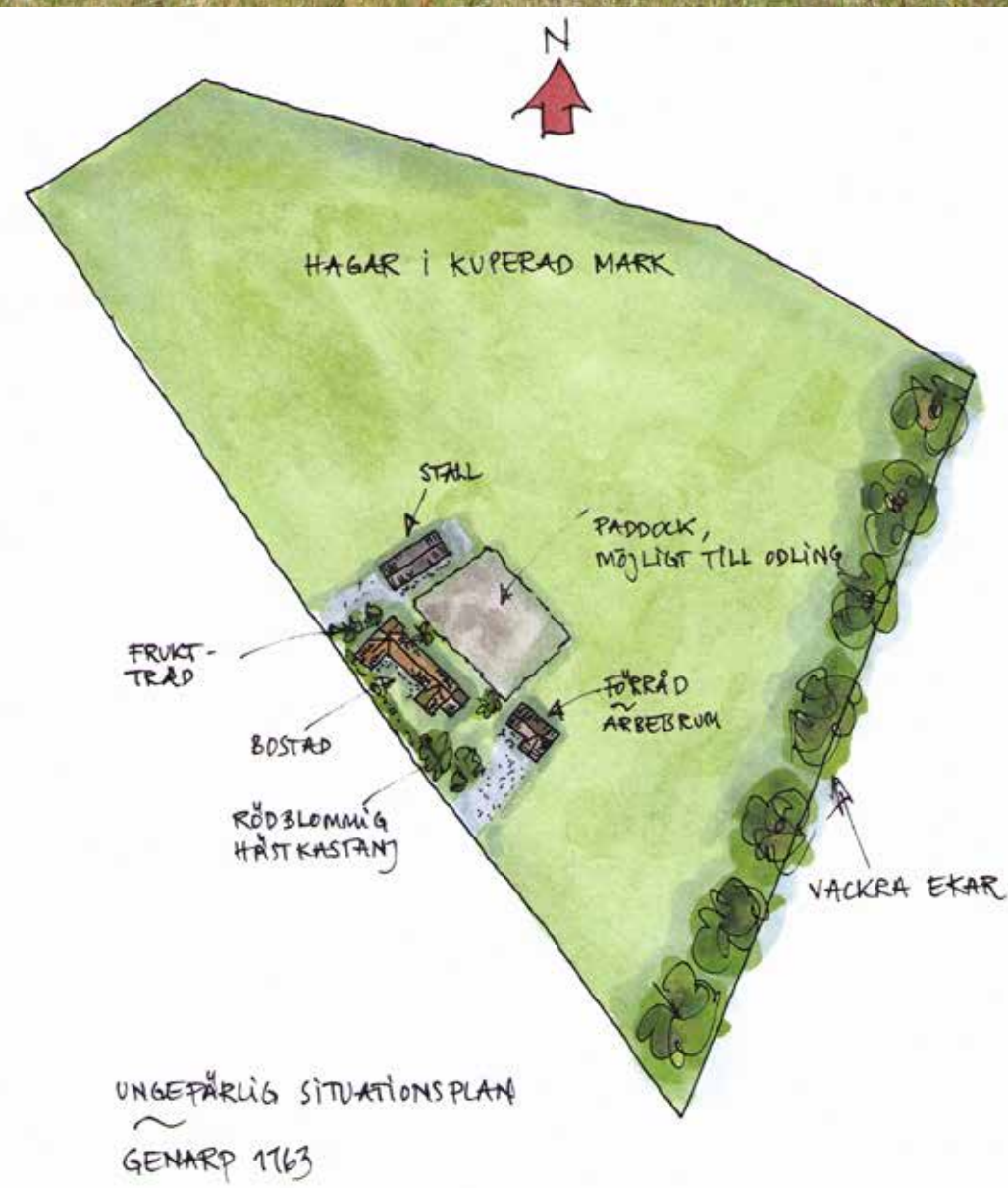
Text, foto & layout: Lasse Mangs

Foto: Oliver Wretsell

Skisser: Ingrid Fredriksson

Ansvarig mäklare: Elisabeth Wretsell

Tack till säljarna för härliga bilder!



UNGEFÄRLIG SITUATIONSPLAN

GENARP 1163

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 skogsbyn kan vara lika spännande som den kringbyggda gården på slätten eller längen 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