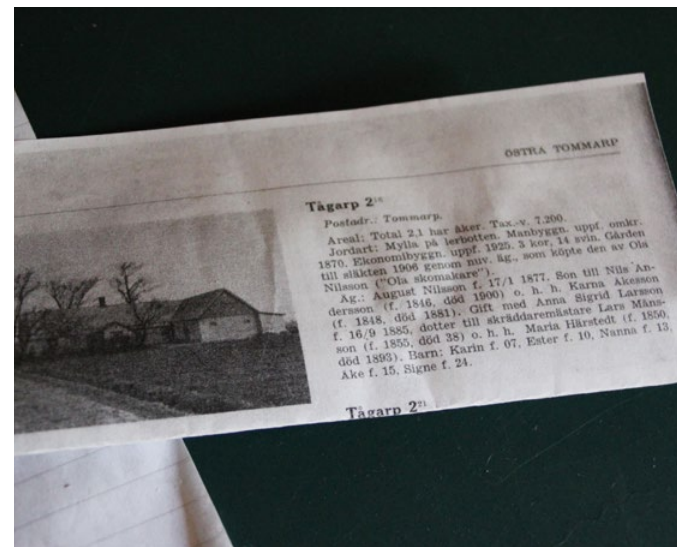


TÅGARP





En engelsman i Ola Skomakares hus.



Tågarp 2:16 Postadr: Tommarp

***Areal: Total 2,1 har åker. Tax.-v. 7.200.
Jordart: Mylla på lerbotten. Manbyggn.
uppf.omkr. 1870. Ekonomibyggn.
uppf.1925. 3 kor, 14 svin. Gården till
släkten 1906 genom nuv. äg., som köpte
den av Ola Nilsson ("Ola skomakare").***

Några rader ur boken "Gods & gårdar" ger en liten glimt ur gårdens långa historia. Och beskådar man det suddiga fotot, ser man att gården är sig förunderligt lik! Under större delen av det tjugonde århundradet drevs gården som ett litet småbruk. I början av 1970-talet styckades åkerjorden av och det forna stallet inreddes till bostad.

Sedan snart tre decennier har gården vårdats och bebotts av en brittisk gentleman, som fann sin plats på jorden just här.



Här har han njutit sitt otium. Hans engelska ursprung gör sig påmint här och var i huset. Att svensk- och engelskspråkig litteratur varit ett intresse, syns tydligt. Trädgårdsskötsel likaså. Eller ”gardening” - det engelska ordet uttrycker mera lust och mindre arbete! Att det funnits gott om plats och tid för familj och vänner är också alldeles uppenbart. Och man anar att golf varit en annan av fritidssysslorna! Nu har han gått ur tiden och de båda vuxna barnen lever sina liv på andra platser.

På skrivbordet i arbetsrummet finns ett märkligt ting. Det visar sig vara ett läststöd i gjutjärn från nämnde Olas skomakares tid! Det känns som en hälsning från en annan tid...

Nu, när vi skriver 2019, blir det du och din familj som får förmånen att bli ännu en länk i gårdens långa ägarkedja.

Vi gissar att du kommer för att stanna.





***Ja, studerompasö å kapprockasill,
himmabagad brö å go sill i dill,
purravälling å så drickablanning till
de e nånting for en skåning.***

Refrängen ur "Nya madavisan".

En kurs i det skånska språket
rekommenderas varmt!



Put the kettle on.

Köket är soligt och trivsamt. Här finns den stora bakugnen, till synes helt intakt och funktionsduglig. Stenugnsbakat bröd och hembakad pizza kan således bli en vardaglig lyx!

Och tänk att de så klassiskt brittiska Windsorstolarna passar så bra i en skånelänga!

Ett stenkast från gården ligger "Tågarps trädgård" - en synnerligen välsorterad plantskola med bl.a ett rikt sortiment av engelska Austinrosor. Strax intill ligger "Österlens kokkonst" där man erbjuder både matlagningskurser, catering, söndagsbuffé och bistrokvällar! Den genuina österlenska matkulturen och mathistorien står i fokus!





Sunday Roast & Yorkshire Pudding?

Det gamla stallet har fått nya invånare. Här har inretts ett stort mat- och sällskapsrum där många gäster ryms vid bordet. En perfekt plats för en engelsk "Sunday Roast"! Eller en skånsk gåsamiddag, för den delen!

De fina gjutjärnsfönstren har bevarats. Och den glasade dörren leder ut till innergården och kvällssolen.





**Första solstrålarna.
Dagg i gräset. Barfota.
Morgondimman lättar.
Solen bryter fram och
värmer. Frukost ute.
Sommarmorgon.**



Country cottage.

En klassisk skånelänga. Vitputsad som sig bör. Lång, låg och slank. Branta takfall. Spröjsade fönster. Och tack vare T-formen finns många hörn och skyddade platser att njuta av från morgon till kväll.

Den stenlagda frukostplatsen utanför sovrummet där klematis och kaprifol svarar för ögonfröjd och väldoft. Platsen under kastanjeträdet är skuggigt skön när sommaren är som allra hetast.

Innergården är soldränkt tills dess solen sjunker bortom fältens horisont. Vita murar. Golv av kullersten. Rosorna, redan i knopp, strävar mot takfoten. Här i solgasset drar tankarna mot sydligare nejder.

Och när sommarkvällen är ljum, är det gott att sitta under tak på den muromslutna uteplatsen.



Gardening.

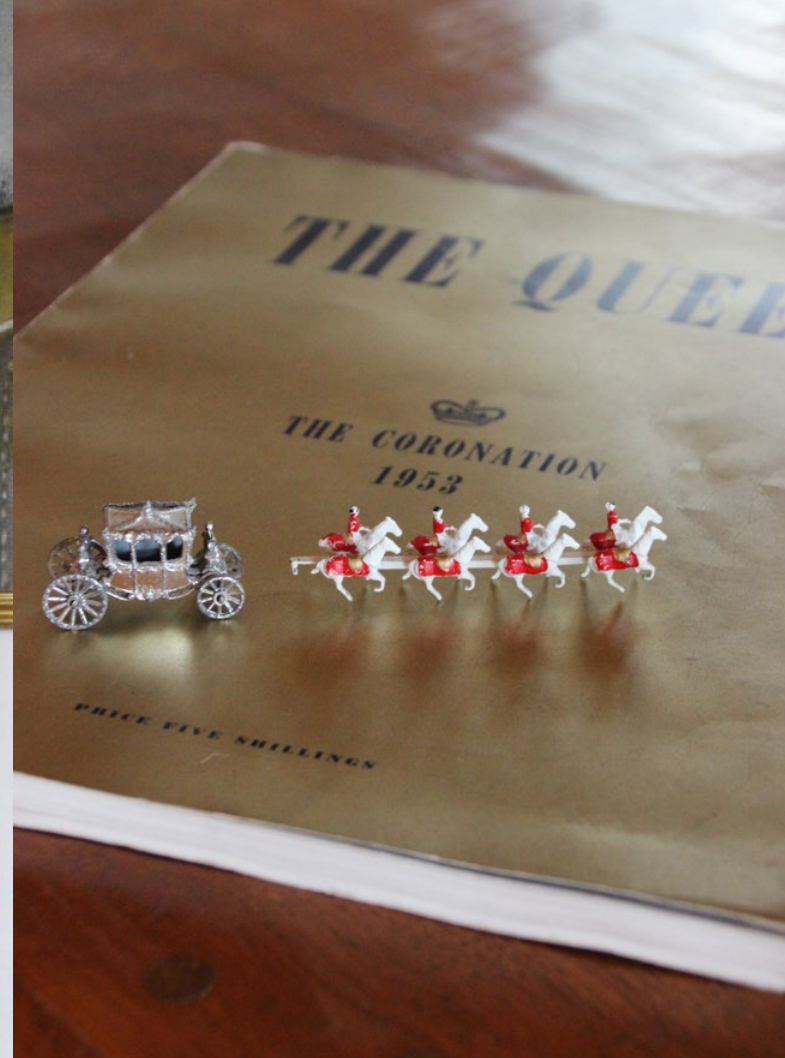
I den goda jorden frodas trädgårdens grödor. Häckar av gråskimrande oxel bromsar och silar vindarna, som får fart över slättens böljor. Äppelträden blommar just i skrivande stund och den stora pilen med skrovlig stam och yvig krona är trädgårdens utropstecken!

Vill man fortsätta utveckla trädgården i brittisk stil, rekommenderas ett - eller flera - besök på "Den engelska trädgården" på Svabesholm!

Det är en plats för vila och återhämtning. En plats där livsandarna kan väckas. Ett bekvämt och vänligt hem. En grön oasis på ljusa slätten.







High tea & biscuits.

Vardagsrummet är inbjudande. Trägolv och takbjälkar. Fint ljus från både norr och söder. En eldstad ger trivsel under den mörka årstiden.

Och i biblioteket intill ryms en liten del av husets boksamling. Ett "drawing room" värt namnet!





Solstrimmor.





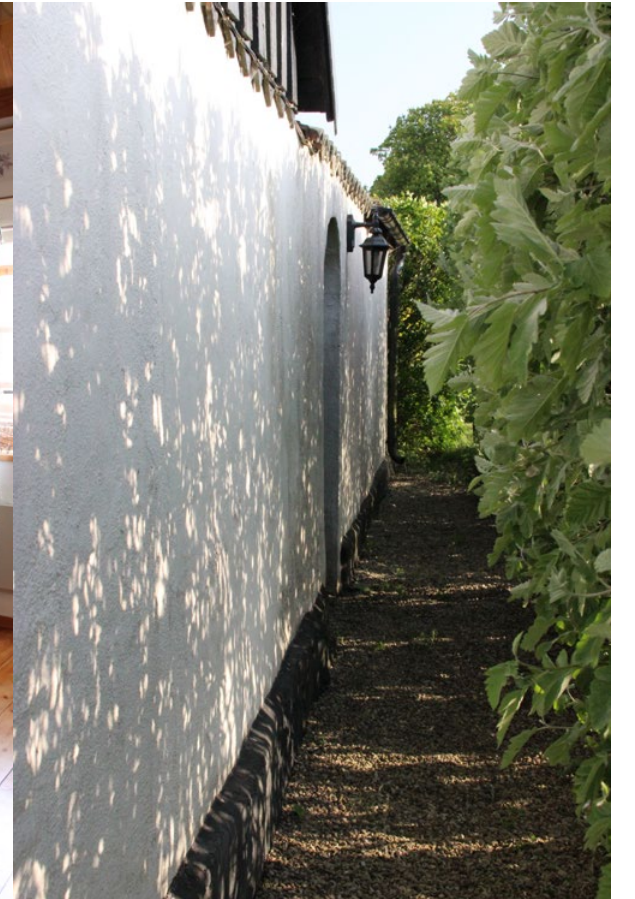
The Drawing Room.



Separate bedrooms.

Också inomhus är huskroppens ovanliga form en tillgång. Här finns hela fyra sovrum, väl åtskilda! Ett på bottenvåningen - de andra tre har varsin trappa upp! Idag har huset sitt badrum på nedre plan och toa & handfat en trappa upp. Studerar man ritningen ser man strax att det finns goda möjligheter att inreda fler!









**Gästrum med
egen ingång,
om så önskas
-med möjlighet att
inreda badrum.**





Fields & meadows.

Måhända påinnde det skånska landskapet om det engelska? Bördiga fält, brukade av många generationer. Betesdjur. Säd och sockerbetor. Säd och raps. Smala landsvägar, slingrande grusvägar. Vallmo och blåklint bland mognande ax, till lantbrukarens förtret.

Trädgårdens lummighet och mjuka former utgör kontrast till omgivande åkrars strama rutnät. Häckar och frodiga buskage skyddar mot insyn från vägen utänför och mot österlenska västanvindar.

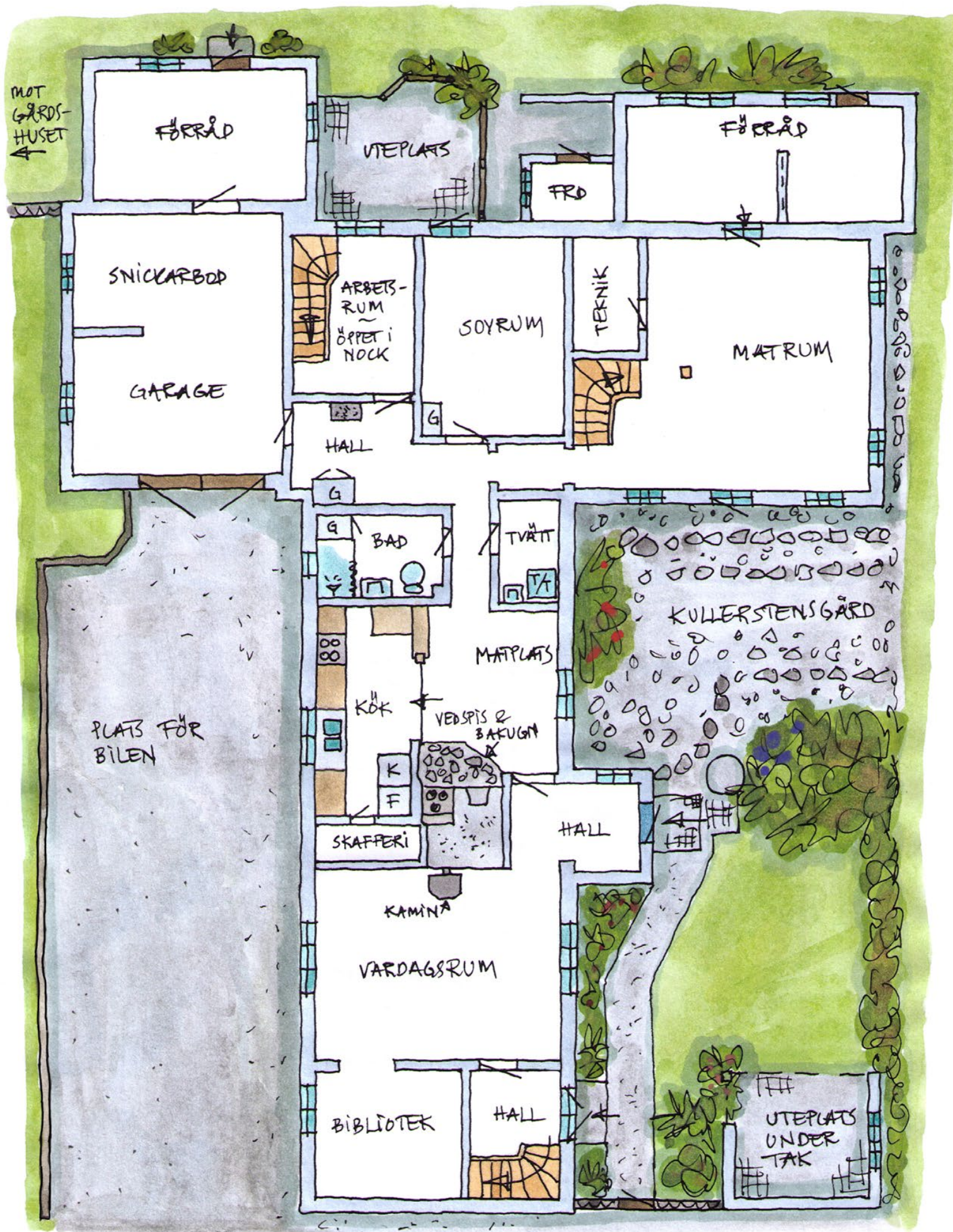
Men trots idyll och lantlig frid är läget tämligen centralt. Till närliggande Gärsnäs kan man cykla. Här finns har mataffär och annat livets nödtorft och här går tåget till Malmö och Köpenhamn. Till Österlens egen huvudstad Simrishamn är det ungefär en mil. Havet och stränderna, skogsnaturen och badsjön ligger lika nära.

Under himlakupans vidd. Mitt på lapptäcket.

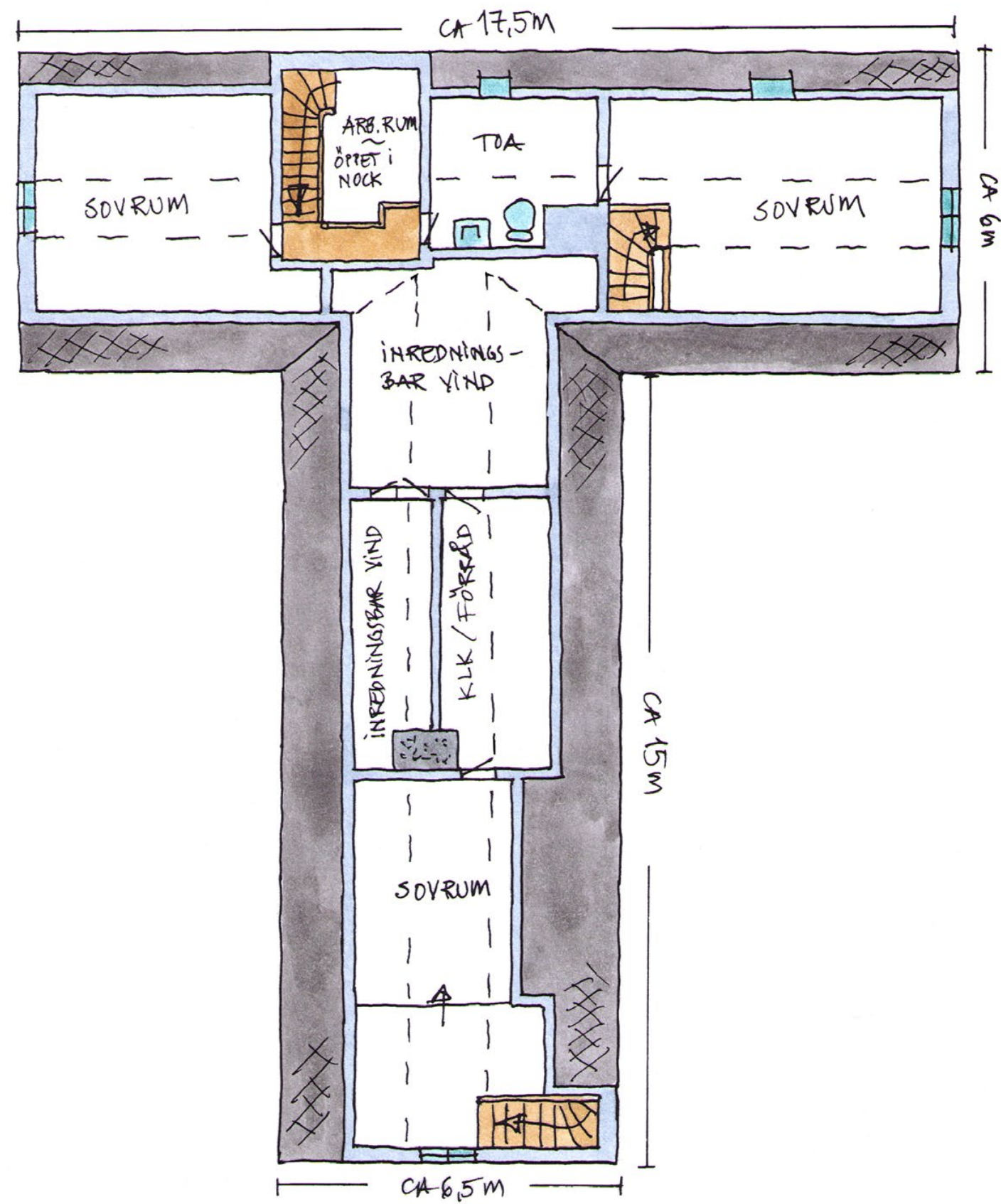


**Äppelblom
och syren.
Klematis
och magnolia.**





BOTTENVÄNING
 UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING / TAGARP 243



OVANVÄNING
 UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
 ~ TAGARP 243

Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: T-formad skånelänga i vinkel med garage, förråd & friliggande gårdshus.

Byggnadsår/renoveringsår:

Boningslänga är uppförd på 1870-talet, stalden 1925. Fortlöpande renoverad från år 1980 och framåt. Delvis omputsat/lagat 2018.

Storlek: Bostad ca 209 kvm, (138 + 71).

Inredningsbar vind/klk/förråd ca 35 kvm. Snickarbod/garage ca 23 kvm. Förråd vid snickarbod ca 12 kvm. Förråd vid matrum ca 16 kvm. Gårdshus ca 24 kvm. Varierande takhöjd mellan ca 210-180 cm, som lägst i köksdel till bjälke ca 185 cm. Dörrpost till vardagsrum ca 180 cm. V.v. se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

Konstruktion: Skånsk grund med grundmur av natursten, delvis betongplatta på mark. Stomme av tegel och lersten med fasad av puts. Bjälklag av trä, tak av facetteternit och plåt. Dubbelkopplade, spröjsade fönster. Självdragsventilation.

Inredning & utrustning: Äldre kök med spishäll, spisfläkt, kyl (2017) frys (2015) diskmaskin och golvvärme. Halvkaklat badrum med toa, handfat, och dusch. Klinkergolv med golvvärme i badrum på b.v (tveksam funktion-värmen svag). Tvättstuga med tvättmaskin (2017) och torktumlare. Toa och handfat på o.v. Spegeldörrar. Synliga takbjälkar. Tre innertrappor i trä.

Golv: Trägolv, klinker och plastmatta.

Uppvärmning: Luft/luft värmepump, direktverkande el via oljefyllda radiatorer, elektrisk golvvärme i badrum och kök. Braskamin och vedspis med bakugn.

Vatten & avlopp: Enskilt vatten från borrard brunn. Vattenprov inlämnat-väntar svar. Avlopp till trekammarbrunn (årtal okänt).

Uppkoppling: Fiber är beställd till adressen via lp-only. Installation troligen innan året är slut. Köparen betalar för installationen när den är klar.

Övrigt: Anlagd, uppvuxen trädgård. Flera uteplatser.

Pris: 2.500.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning & adress: Simrishamn Tågarp 2:43. Tågarp 243, 272 93 Tommarp.

Areal: 1.480 kvm

Taxeringsvärde: 1.125.000:- varav byggnad 939.000:- (år 2018)

Taxeringskod: 220 - Helårsbostad, småhusenhet bebyggd

Pantbrev: 6 st om totalt 1.136.320:-

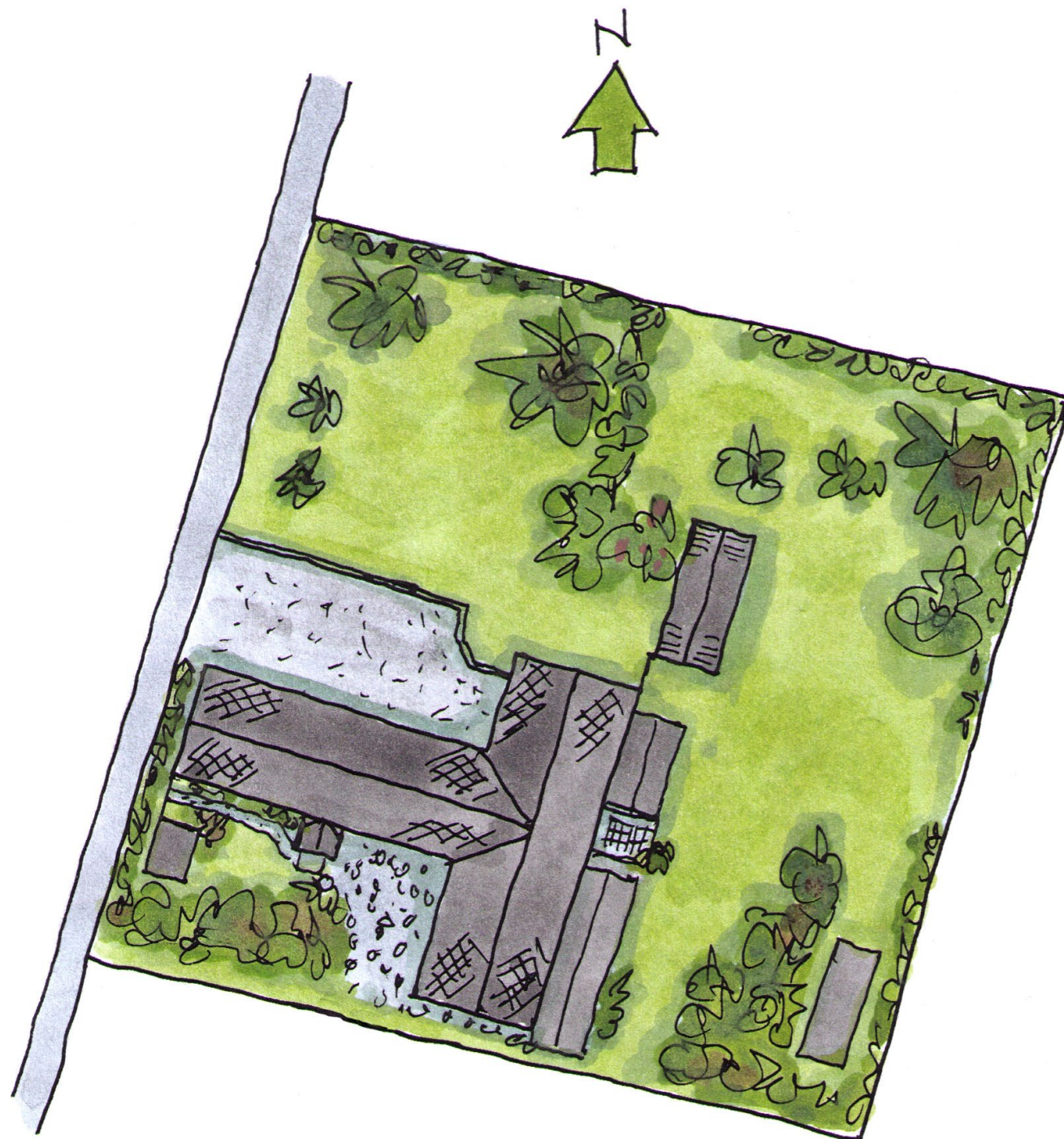
Servitut: Officialservitut Akt: 11-SIM-588/72.2 Väg i samfällad vägmark.

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



UNGEFÄRLIG SITUATIONSPLAN
~
TÅGARP 243



Foto: Andreas Johansson & Mi Ståhl
Layout: Mi Ståhl & Gabrielle Malmberg
Text: Gabrielle Malmberg
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 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
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