



HAMMENHÖG

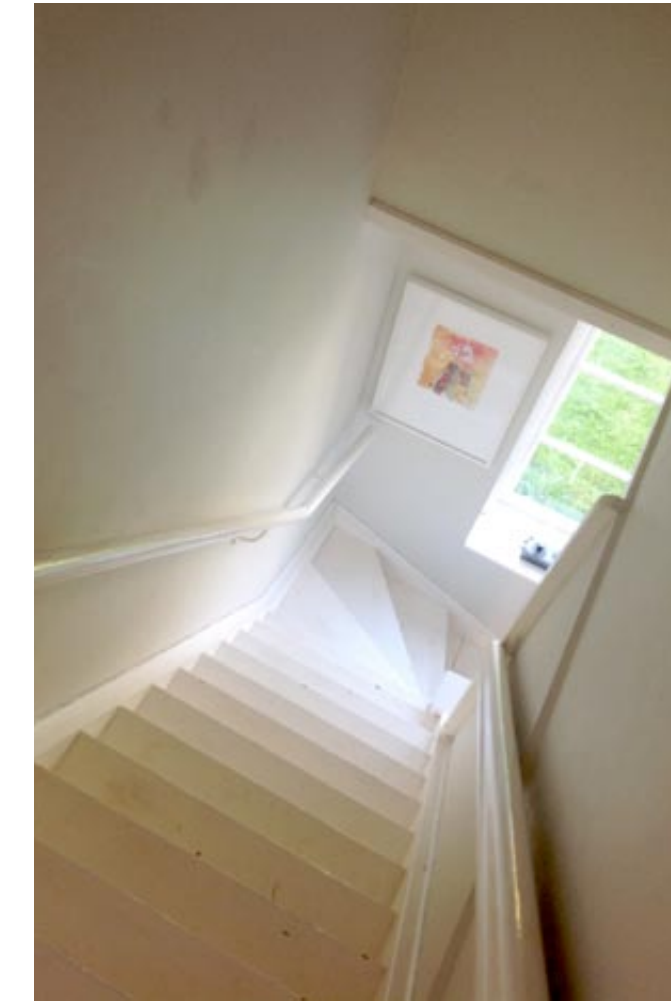


I fridfulla kvarter...

Ett resligt, klassiskt gatuhus anno 1930. Fridfulla kvarter med liknande hus uppförda vid ungefär samma tid, men alla med egen karaktär. Putsade i gult, grått, vitt. Röda tegelhus, s n.

**Huskroppen är nätt men
rymmer mer än man kanske
tror. En rostig grind leder in...**





Ytterdörren säger alltid något om huset och är en viktig del av byggnadens uppsyn och charm. En murad stenportal ramar värdigt in entrén. Klätterhortensian bredvid är gammal och uttrycksfull – till och med höstligt gulnad!

Ett hus för den som föredrar att bo i en lugn och trygg bymiljö, men där man ändå har sin egen lilla oasis i trädgården. Storstadsparet har haft huset som fritidshus i tio år, men det går alldeles utmärkt att bo året om.



Husen från den här tiden är förvånansvärt rymliga, men ändå greppbara och överskådliga. Lagom för två, men med de två sovrummen en trappa upp går det lätt att bo fler. Sällskapsytorna är frikostiga. Kök, matplats och två rejäla salonger i fil. Rundgång ger en öppen och fri känsla. Gårdshuset som nu fungerar som ateljé kan i framtiden också få helt andra användningsområden!



”En naturupplevelse i det lilla och nära formatet är när en flock småfåglar kvittrande skvätter runt i fågelbadet, eller en ringduva värdigt och långsamt gör sin morgontoalett.”

Säljarna berättar.

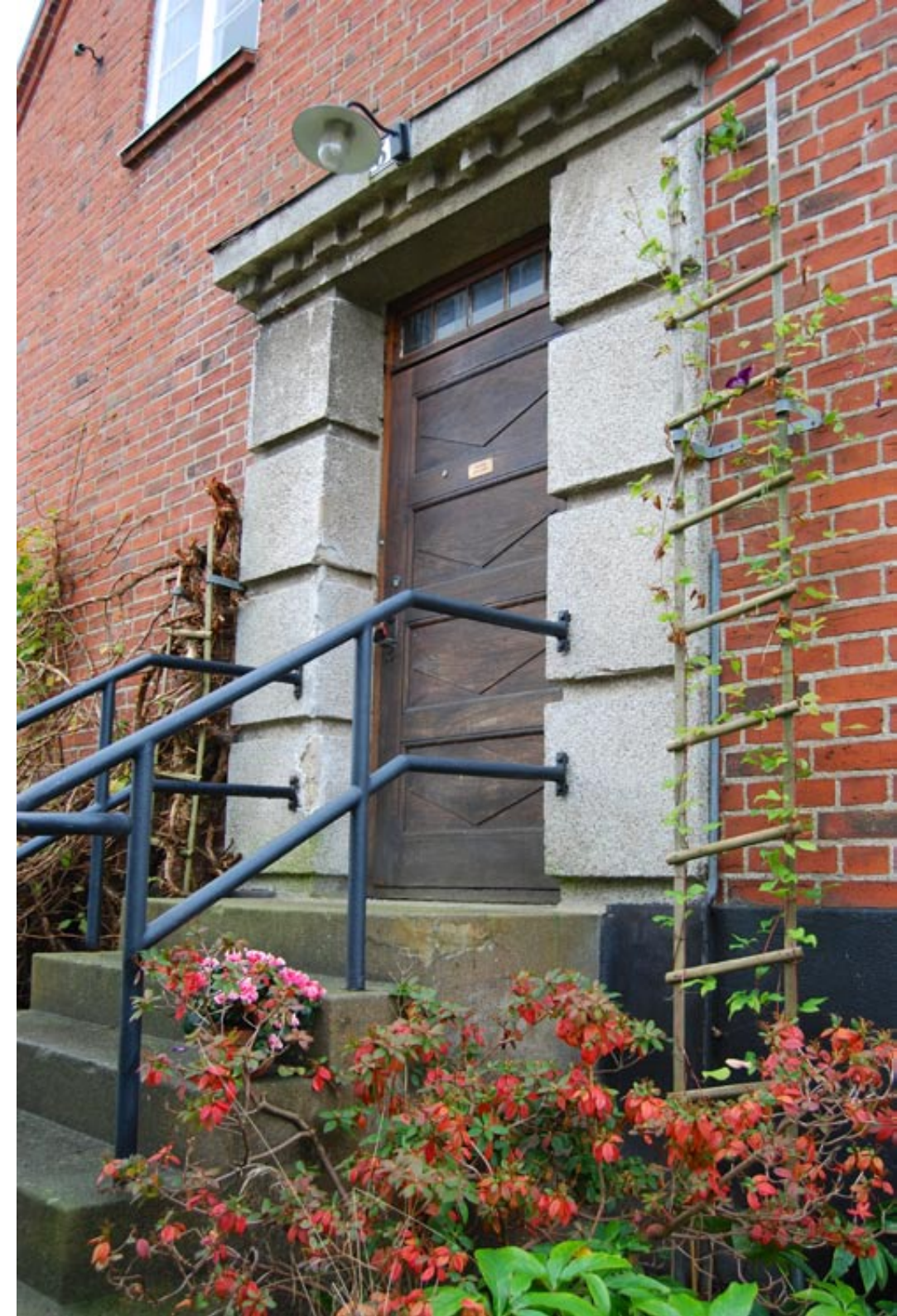
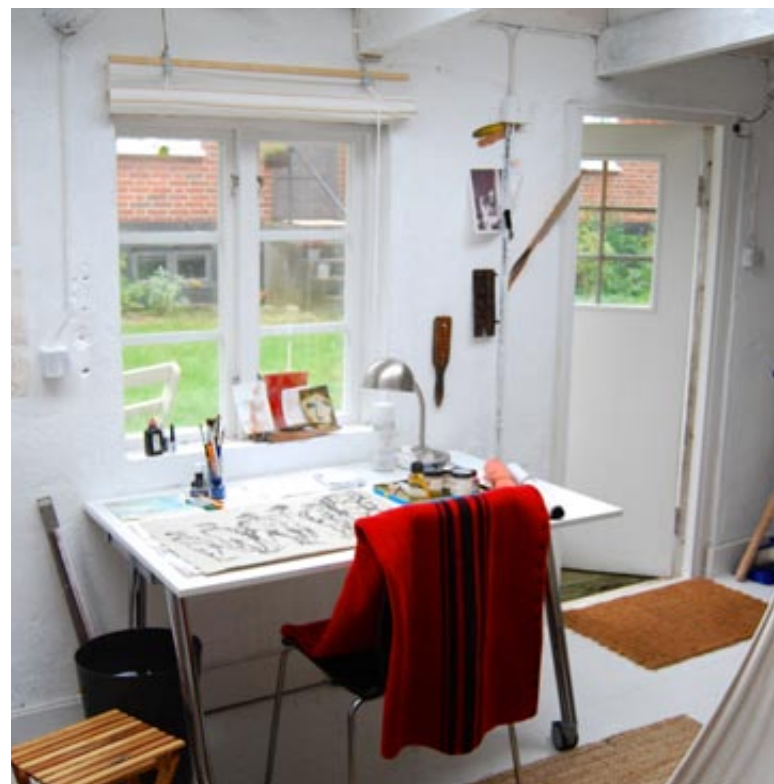


**Värdigheten är kvittot
på den varsamma
behandling huset fått
genom åren – snart ett
sekel! Det tidstypiska
är oförstört och vårdat.
Detaljrikedomen är stor.**



Handslagen tegel. Mönstermurning. Spröjsade
fönster på rad med nätt profilerat träarbete.
Två ytterdörrar – huvudentrén på gaveln
och utgången till trädgården – båda med
överljus. Gamla spegeldörrar mellan rummen.
Takhöjden är genomgående mycket god –
också det ett tidstypiskt attribut!

**Förändringarna har skett försiktigt. Här
samsas trägolv och parkett med kökets
gamla korkmatta. En gammal skjutdörr
mellan tambur och kök. Här finns ett stänk
av romantisk enkelhet, och inredningen
skvallrar om ett behagligt liv i lantlig miljö.
Alla stilar passar ett hus som detta, och du
sätter din prägel just som du önskar...**





Bekväm och öppen planlösning i köket.



**Kök och matplats i ett.
Rummet moderniserades på
80-talet och har under senare
år fått maskin-parken förnyad.
Med alla lokala odlare på nära
håll är det enkelt att leva ett
gott, grönt liv mitt på Österlen,
och en fröjd att utmana sig
själv med gastronomiska
experiment. Men då och då
promenerar man kanske helst
till Gästis i byn och äter gott -
i stället för att själv stå hemma
vid spisen!**

Sällskapsrum.





Ljus och perspektiv.

Man känner sig aldrig instängd. Den egna lilla världen som dessutom har fördelen att finnas i ett större sammanhang. Mellan Ystad och Simrishamn befinner man sig geografiskt ypperligt, så nära en mittpunkt av Österlen man kan komma. Nära vita sandstränder och fiskelägen. Nära medeltida borgar och uråldrig kulturhistoria. Nära äppelodlingar och vajande sädesfält. Mitt i det vidsträckta, öppna landskapet. Men samtidigt har man i en trivsamt by som Hammenhög nära till allt det som gör vardagen enklare.





Varma, trivsamma rum. Tillfredsställelsen i att slå sig till ro med benen uppdragna i soffan. Mjuka pläddar och rykande tékanna. Äpplen från trädgården i en skål. Levande ljus. När skymningen faller börjar snart ljusen i grannhusen att tändas...



Vårens äppelblom. Rosornas första knoppar.
Syrendoften i skolavslutningstid. Blåregnets
våldiga blomsterklasar. Det är bara början på
trädgårdens rika, årliga uppvisning...

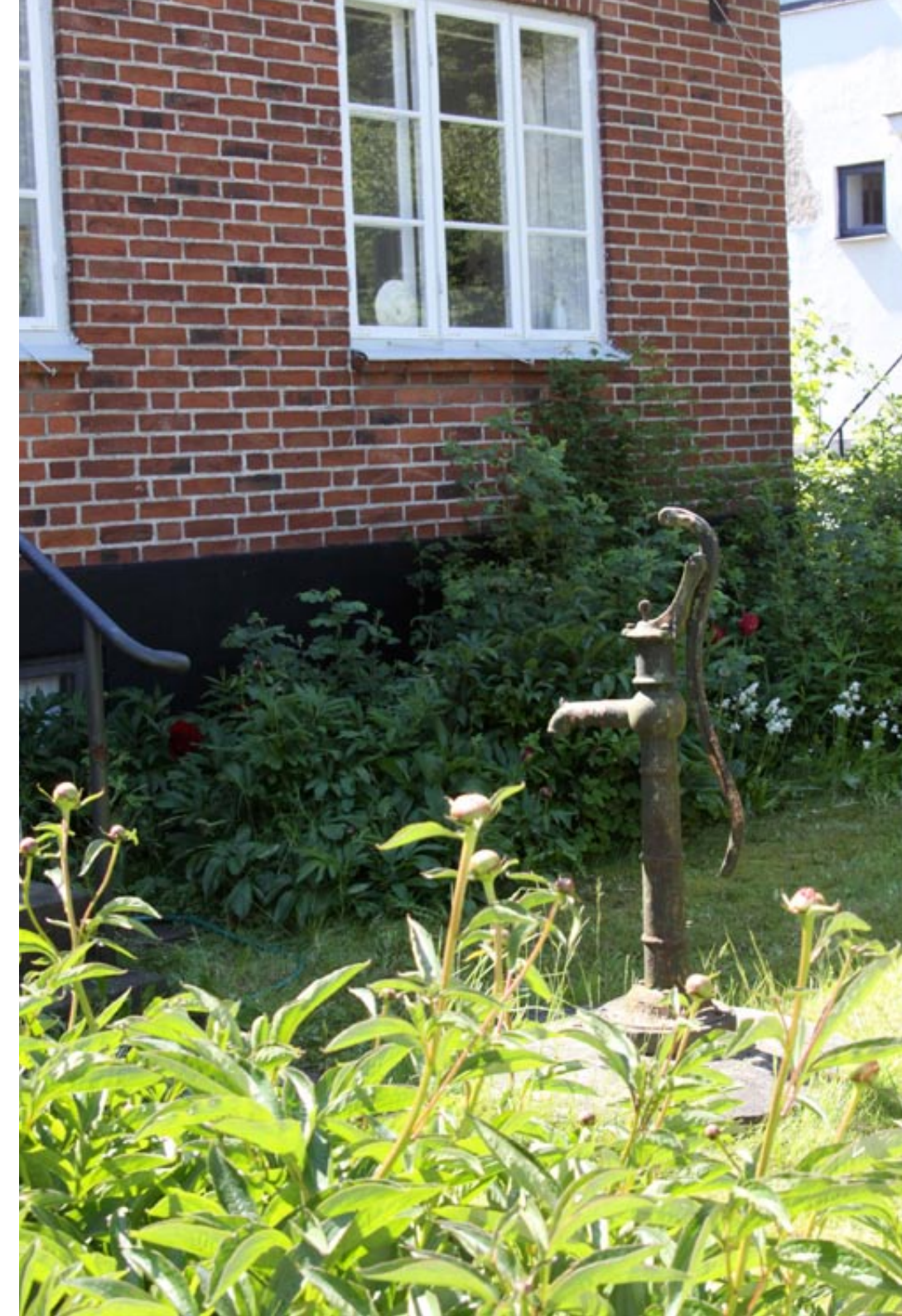


**Fönster med fint
profilerad spröjs...**

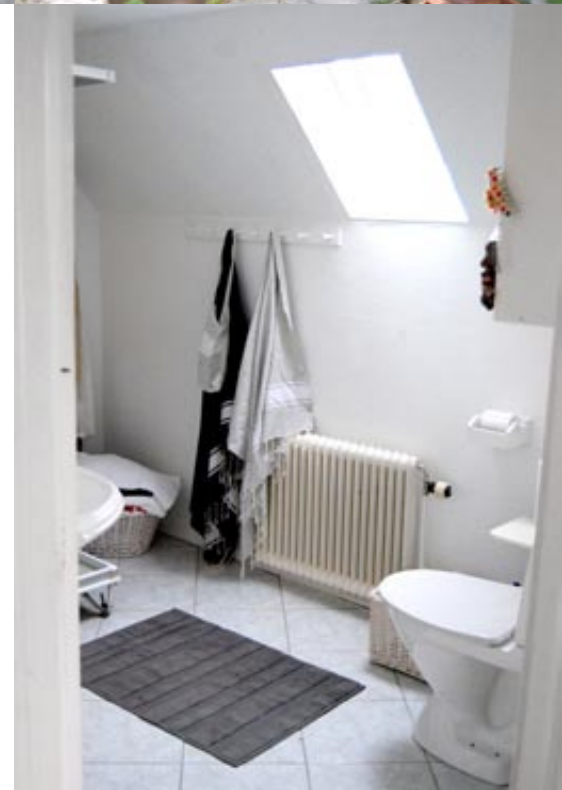


”Att väckas av morgonsolen som smeker sig in genom de vita linnegardinerna i sovrummet är sommar. Då behövs ingen väckarklocka.”

Säljarna berättar.



Gästtoalett på nedervåningen och ett fräscht badrum en trappa upp, nyligen förnyad med en sprillans ny duschkabin. Tvättstuga finns i källaren. Dessutom har huset väl tilltagen förvaring i flera klädskrubbar.



Ateljén.

Ateljén i gårdshuset har generöst ljusinsläpp i taket och har använts av husets konstnär. En arbetsplats. En reträttplats. Ett vilorum med hängmatta när inspirationen tryter. I framtiden är här kanske ett orangeri? Ett litet gästrum? Eller behåller du det som ateljé?



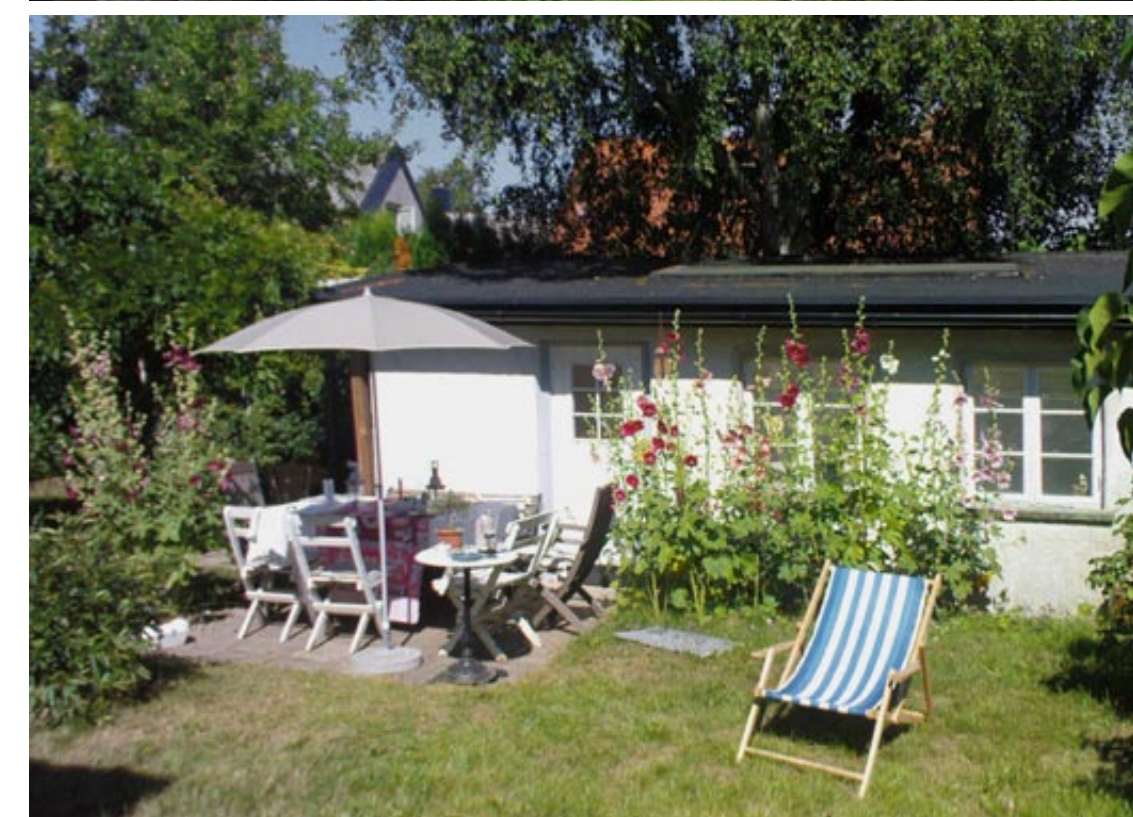


Äpplen och rosor.

En skyddad, lummig *have* på gårdssidan av huset. Mot ena grannen står en nyligen planterad avenbokshäck på uppväxt. När den nått önskad höjd (inte förr!) beskär man den upptill. Man får en oslagbar, tät vägg som skapar ännu mer en känsla av ett skyddat rum i trädgården.

Det är märkligt hur många miljöer man kan skapa på en begränsad yta! En gräsmatta, men inte större än att den kan skötas med handgräsklippare. Stensatta platser och gångar. Här finns syrener och ett stort, rikt fruktbärande äppelträd med djupröda, fantastiskt goda äpplen – undertecknad hittade lunchen här!

Rosenbuskarna växer lite här och var, och även nu i senhöstens tid kommer nya knoppar på remonterande rosor. Stockrosorna finns längs ateljéväggen och bidar sin tid till våren när de växer sig manshöga. I skydd av det väldiga blåregnet finns en uteplats under tak – så härligt att kunna utnyttja trädgårdsrummet även om det kommer en sommarskur!





Ljus och
genomsikt.

”Innan vi köpte huset bestod vår trädgård av balkonglådorna i Stockholms innerstad. På Kapellgatan fick vi lära nytt. Hur och när vi bäst skulle beskära och vårda de väldoftande rara rosor som växte i rabatterna. Hur och när vi skulle tukta vårt vilda blåregn. Var och när vi skulle köpa och plantera nya växter i vår egen skånska mylla.”

Säljarna berättar.

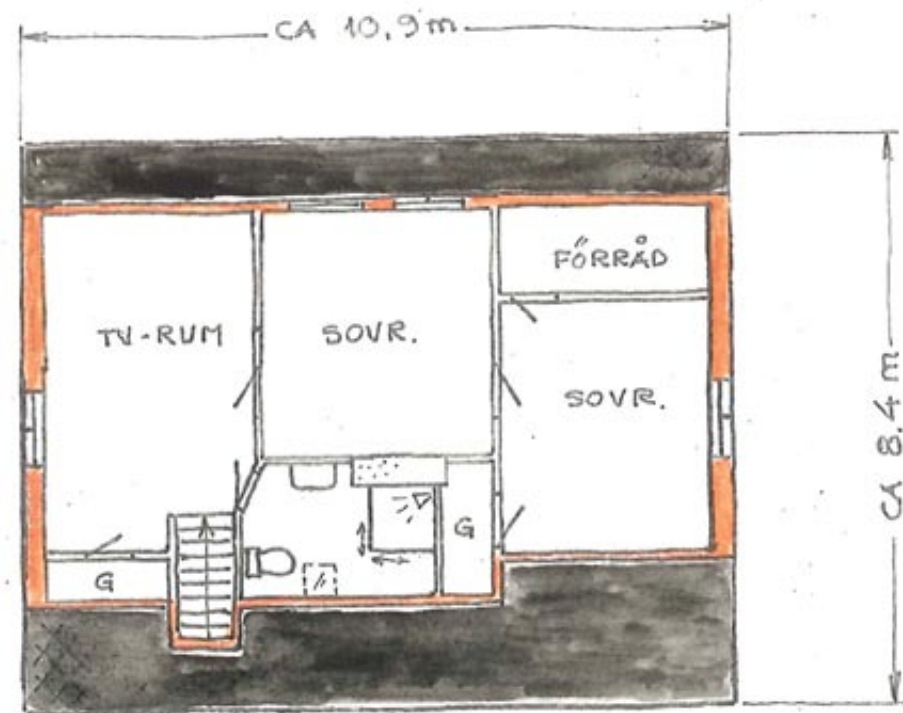
Kyrkbyn Hammenhög är en gammal by med anor från medeltiden. Här finns ett klassiskt gästgiveri med rötter i 1600-talet som ännu drivs med boende och restaurang.

Samhället är i högsta grad levande året om, och en plats där man känner av den kreativa energin och framåtandan.

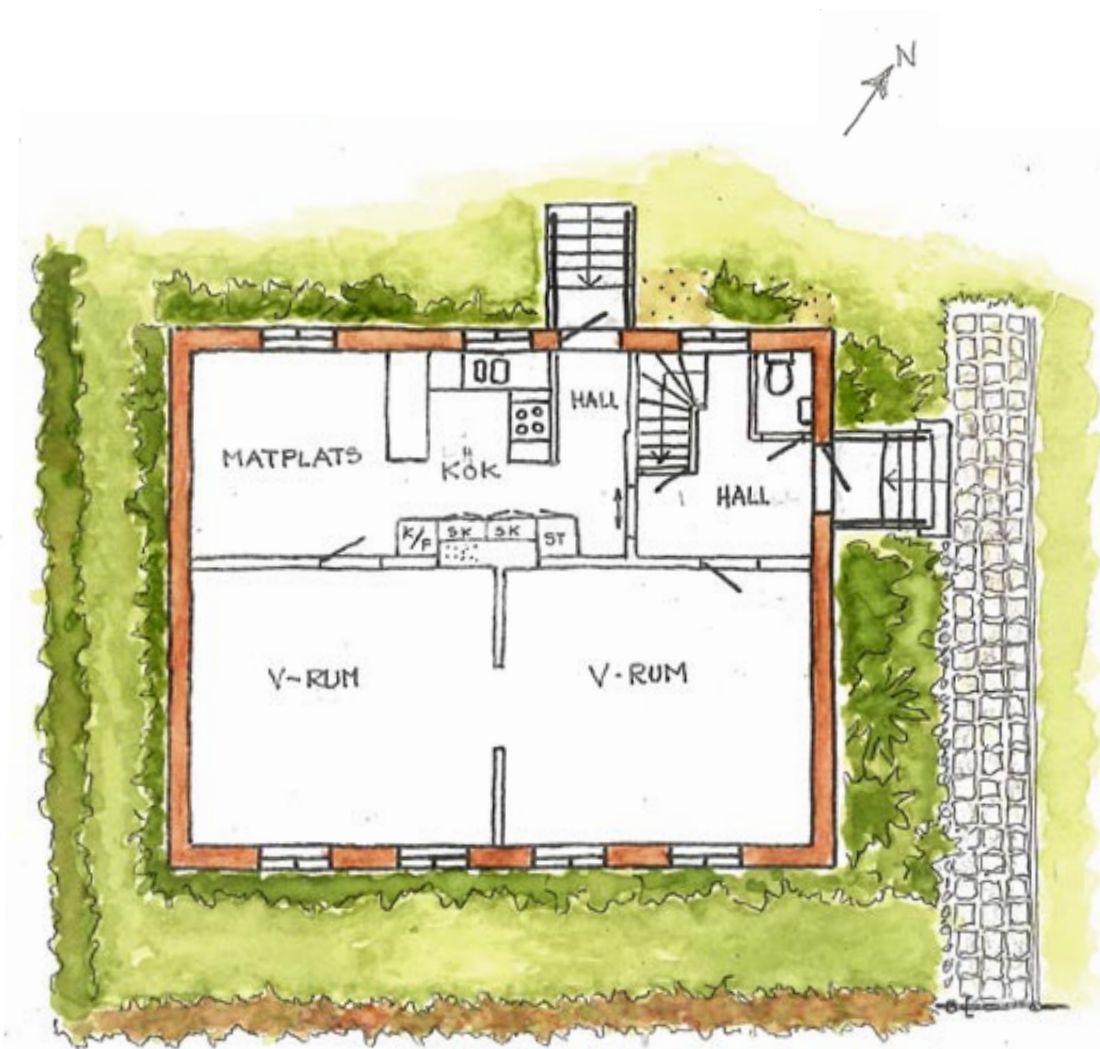
Företag och konstnärer och *livskonstnärer* ser möjligheterna och drar sig gärna hit. Här finns kulturevenemang och mötesplatser. Den välsorterade ICA-affären ligger nära till hands från huset, och kiosken likaså. Småbutiker, matställen och allmänna kommunikationer inom gångavstånd. Ägarna har under åren trivts gott i byn, så storstadsbor de i grunden varit!



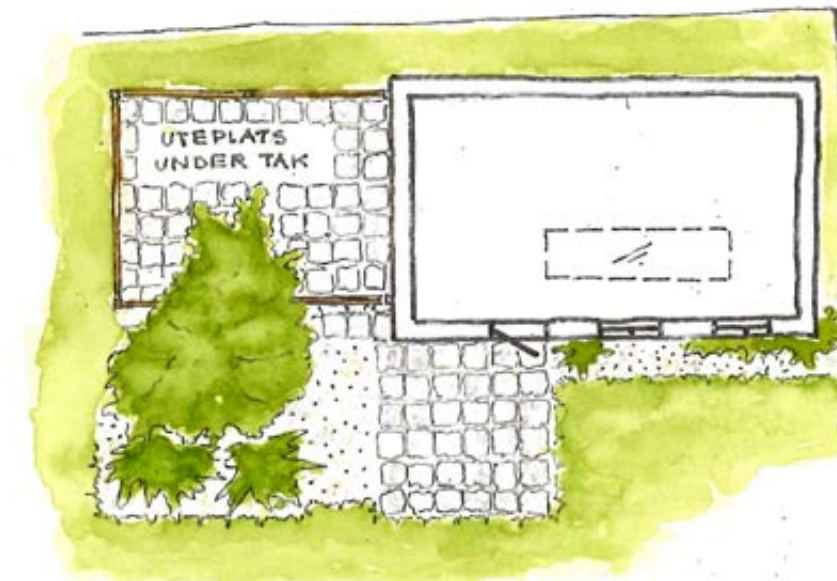
Och en täppa därtill...



OVANVÅNING
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING



BOTTENVÅNING
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING



ATELJE
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
HAMMENHÖG 3:90



UNGEFÄRLIG SITUATIONSPLAN
HAMMENHÖG 3:90



Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: 30-talshus med inredd ovanvåning. Gårdshus/ateljé.

Byggnadsår/renoveringsår: Byggt år 1930, fortlöpande renoverat, senast 2006 och 2011

Storlek: ca 110 kvm (63+47). Ateljé ca 17 kvm. V.v. se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

Konstruktion: Grundmur i betong, delvis krypgrund. Mindre källare. Stomme i tegel. Fasad av handslagen tegel och puts. Bjälklag av trä. Yttertak av eternit. Äldre 2-glasfönster med spröjs. Självdragsventilation.

Inredning & utrustning: Kök med ny spis, kyl/frys (2008), köksfläkt. Badrum renoverat på 90-talet med toa, handfat. Ny duschkabin från 2014. Gästtoalett. Tvättstuga i källaren med tvättmaskin från 2012.

Golv: Klinker i badrum och toalett. Parkett i matrum och sällskapsrum. Korkmatta i kök. Lackade trägolv på ovanvåningen.

Uppvärmning: TMV kombipanna el. 1997. Vattenburet system med radiatorer.

Vatten & avlopp: Kommunalt.

Övrigt: Simrishamnsdörrar vid huvudentré och köksingång. Gamla spegeldörrar. Uppvuxen trädgård med bl a fruktträd, rosor och blåregn. Stensatt uteplats under tak från 2011. Bredband via fiberkabel kommer att installeras under våren 2015.

Pris: 1.500.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning: Simrishamn Hammenhög 3:90

Areal: 373 kvm

Taxeringsvärde: 507.000:- varav byggnad 330.000:- (2013)

Taxeringskod: 220 - Helårsbostad

Pantbrev: 4 st om totalt 634.000:-

Försäkring: Fullvärdesförsäkrat

Andel i: Hammenhög S:13

SAMF/GA: Ang andel i samf se (akt 11-haj-2, 11-haj-33)

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

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

Besök: Östra Vemmerlöv, Kyrkvägen • Postgång: Eljaröd 155, 277 45 Sankt Olof • 0414-708 00 • kivik@uppvik.nu



Hammenhög



Simrishamn Hammenhög 3:90
Kapellgatan 5
276 50 Hammenhög



Text, foto & layout: Lasse Mangs
Foto: Andreas Johansson
Layout: Mi Ståhl

Tack till säljarna för fina bilder!



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 kontraktskrivningen 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 kontraktskrivning 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, krypgrunder 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.

Uppvik
&
döttrar

Vi säljer hus vi själva skulle vilja bo i.

**Uppvik
& döttrar**

0414-708 00
www.uppvik.nu

VI SÄLJER HUS VI SJÄLVA SKULLE VILJA BO I. VID HAVET. PÅ LANDET. PÅ ÖSTERLEN & VÄSTERLEN.



Lasse Mangs
Text, foto & layout
VÄSTERLEN & ÖSTERLEN



Ingrid Fredriksson
Mäklarassistent &
handgjorda ritningar
VÄSTERLEN & ÖSTERLEN



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



Andreas Johansson
Kontorschef
Uppvik ÖSTERLEN
Foto & layout
0734-168030
kivik@uppvik.nu



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

Vår filosofi är ganska enkel.

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.

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!