



INGELSTORP



ANNO 2015

Fräsch. Elegant. Topnotch!



Det öppna landskapet. Horisonter i alla väderstreck. Ett gyllene pussel av den odlade, goda jorden så långt ögat når. Ett närmast osvenskt landskap vid sydvänd kust. Över ett pärlband av byar sticker ett högt, spetsigt kyrktorn upp lite högre än de andra. Ingelstorps kyrkby.

Samhället är tätt och fint samlat längs den slingrande byvägen. Prunkande rosor klättrar på ett plank. En gårdskrog, en antikaffär, ett antikvariat, ett konstgalleri eller två... alla är de tecken på att det levs ett gott liv i byn.





Strax utanför byn ligger en liten samling hus längs en grusad väg. Ett av dem skriver sin historia från 1875. Boningshusets ålderdomliga yttre står naturligt vackert mot fälten. Det skrovliga teglet i den gamla byggnaden kontrasterar mot vinkellängans mjukt nyputsade fasad. Och innanför huskropparna öppnar sig en innergård där sikten är fri över åkrarna, och ända bort mot de dramatiskt resta backarna längs havet. Landskapets vidd, molnens skuggspel och himlakupans rymd bjuder en dramatiskt föränderlig tablå. Och inför detta skådespel – på första parkett – sträcker en medelhavsblå pool ut sig i sin fulla längd. Tala om en känsla av "infinity"...





Det yttre intrycket av huset kan lura öga och tanke. Men den gamla längan måste närmast beskrivas som så noggrant och genomgripande förvandlad, att den vad skick och standard beträffar kan jämföras med ett nybyggt hus!

Bostaden har renoverats till sitt nuvarande skick med siktet ställt på god funktion och bekvämlighet. Gården är en plats för det goda livet. Ett lantliv med det lilla extra! Ett hus präglad av nytänkande – men utan att det känns udda eller påtvingat. Sunda material, och inte minst en

mycket genomtänkt planlösning. Milt ljus som flödar genom många och fint placerade fönster. Den vida rymden i landskapet är påtaglig - även inomhus...

Husägarna har tillsammans med en kunnig och idérik husrenoverare skapat ett österlenskt boende av det exklusivare slaget. Fyllt av genuin byggmästarkonst och intelligent nutidsdesign. En bottenvåning skräddarsydd för sällskapsliv. Kök och ett riktigt rymligt sällskapsrum i halvöppen planlösning – där man lätt inrymmer både matsal och sitttor. Övre planet för den mer privata sfären, sömn och vila.



Stämningen är långt från det räddhågsna och det som är lagom. Snarast bjuds en fläkt av den värld som syns i internationella livsstilsmagasin. Men allt tolkat på ett personligt sätt, och allt annat är pråligt.





Färgskalan mild och samstämd. Naturnära och nedtonad. Detaljerna handplockade, som exempelvis den utsökta tapeten från William Morris.

Ett väl utvecklat sinne för livsnjutning har skapat en helgjuten miljö där det finns gott om rum för umgänge med familj och vänner och för stunder i avskildhet.

Medvetna val. Kvalitet. Allt för njutnings skull. Och huset är skapat för att också vara lätt att sköta och hantera. Det kan med fördel bebos året runt – men tål också att lämnas under ruggiga månader!



Att unna sig det bästa.



**Huset vilar i landskapets famn. Utsikten genom panoramafönstret är vidsträckt.
Man blir gärna sittande här i timmar och låter sig förtrollas av vyernas ständigt
skiftande skönhet.**





De levande grödorna som växlar i färg och form på åkrarna runtom. Den stora vida himlen som ger känslan av frihet och gör det lättare att andas. Den mäktiga åsen som markerar en sista utpost innan havet tar vid...





Kökets placering säger mycket om hur livet kan levas här. Lite vid sidan av sällskapsrummet – men ändå med tillräcklig närhet för att man ska kunna umgås med matgästerna samtidigt som grytorna hålls under uppsikt. Kort sagt är hela bottenvåningen inredd för ett avslappnat och naturligt umgänge.

Kvalitet.

Maten är och har alltid varit en viktig essens av det skånska lantlivet. Man bor verkligen mitt i matriket här! Den kulinariskt sinnade kan dagligen fylla köket med något gott och närproducerat. Fisk från Kåseberga fiskeläge. Fräscha grönsaker och egenhändigt plockade jordgubbar från Kåsebergaodlingen. Och inte minst allt sådant som man själv valt att odla i den oöverträffat goda jorden – om man är lagd åt det hållet! Det hör till livets njutningar att unna sig det goda på matbordet, och att tillaga rätterna i ett modernt och lättarbetat kök som det här förhöjer livskänslan ännu ett snäpp.



Med Kåsebergaåsen som fondvägg...



**Ett hus av förädlad form och funktion.
Att unna sig det bästa.**

Avsatsen ovan sällskapsrummet kan vara din egen plats att dra dig tillbaka till. En plats för favoritfåtöljen och välfyllda bokhyllor. En plats för vinterdagar, kanske efter en promenad längs frusna stränder - helst i sällskap av en rödvinstoddy och något intressant att läsa. Ett undanskymt rum där du ändå har lite översikt över rummet nedanför...

Lite historik:

Smeden och lantbrukaren N.P. Andersson och hustrun Ingrid Christina byggde sitt hus 1875 på traditionellt vis, med lertegel och hårdbränd, lokalt tillverkad tegelsten, lerbruk och kalkbruk. 1908 köptes huset av Hans Andersson som med hustrun Emma fick tre barn. Två av dem, Hilda och Albert, övertog och bodde sedan kvar i huset. Hilda blev ensam kvar efter broderns död, och bodde här ända in på 90-talet.



70

Under åren genomgick gården förändringar i maklig takt. Halmtaket på boningshuset ersattes med tegel, fotogenlamporna släcktes för gott 1940 när elektriciteten gjorde sitt intåg, hydroforen gjorde att man slapp att ständigt bära vatten i spannar. På 80-talet lät Hilda bygga ett duschrum med vattenklosett när kommunalt vatten drogs in i huset. Hon var 76 när hon för första gången upplevde lyxen med att ha toalett inomhus...

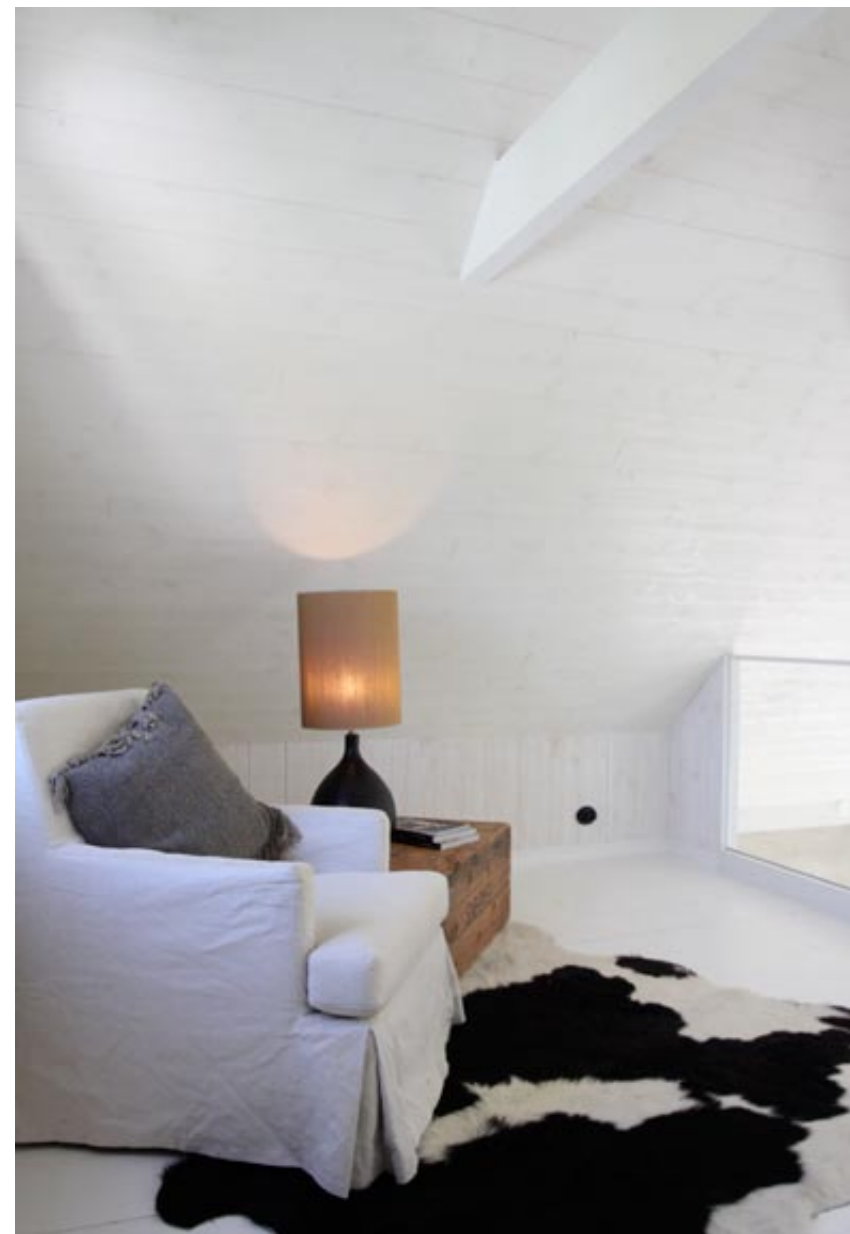
Det är nästan svårt – när man ser bostaden nu - att förstå att huset har en historia som den här, men likväl berättar dokumenten och de nedskrivna utsagorna från Hilda själv just hur livet såg ut för en familj på slätten under den här tiden. Och det är inte sååå förskräckligt länge sedan...





Siesta.

Känslan av lyxig semester kunde inte vara mera påtaglig. Poolvattnet lagom uppvärmt. Solen gassande. Ljuset gnistrande. Himlen intensivt blå. Ljusterapeutiska effekter som det anstår en södervänd, närmast sydländsk kust. Ibland hörs dyningarna från havet och fulländar känslan.



Smala vägar leder mot kusten och stränderna, över fälten med raps, råg och sockerbetor i ett rutigt lapptäcke.



Trädgården är i mycket ett oskrivet blad – om du inte föredrar den just lätt hanterbar. Här finns inga vidlyftiga, svårskötta rabatter. Täta häckar och syrenträd omsluter delvis, men utsikten har tacknämligt sparats. Längs husfasaden växer buxbom och lavendel.

I övrigt råder det öppna landskapets avskalade elegans. Men vill du så ligger trädgården som en canvas att fylla med precis det du önskar. Om inte annat så måhända en liten köksträdgård. Inget förhöjer livsnjutningen som fårska kryddor till maten. Eller solvarma jordgubbar till ett glas champagne...





Bortom backafallen ligger havet.
Blonda kossor betar av saltstänkt
gräs. Svalor flyger högt och lågt,
förebådar morgondagens väder.

Landskapet är tämligen oförändrat genom seklerna, men vi människor njuter av det på sätt som var främmande på N.P. Anderssons tid. Högt över gräsklädda kullar svävar nu skärmflygare som siluetter mot klarblå himmel. Bilen tar oss snabbt till platser som han nog tyckte låg "ett gott stycke bort"... Men känslan i själva landskapet tycks evig. Sådär skriver författaren Tomas Löfström i sin bok "På Österlen":

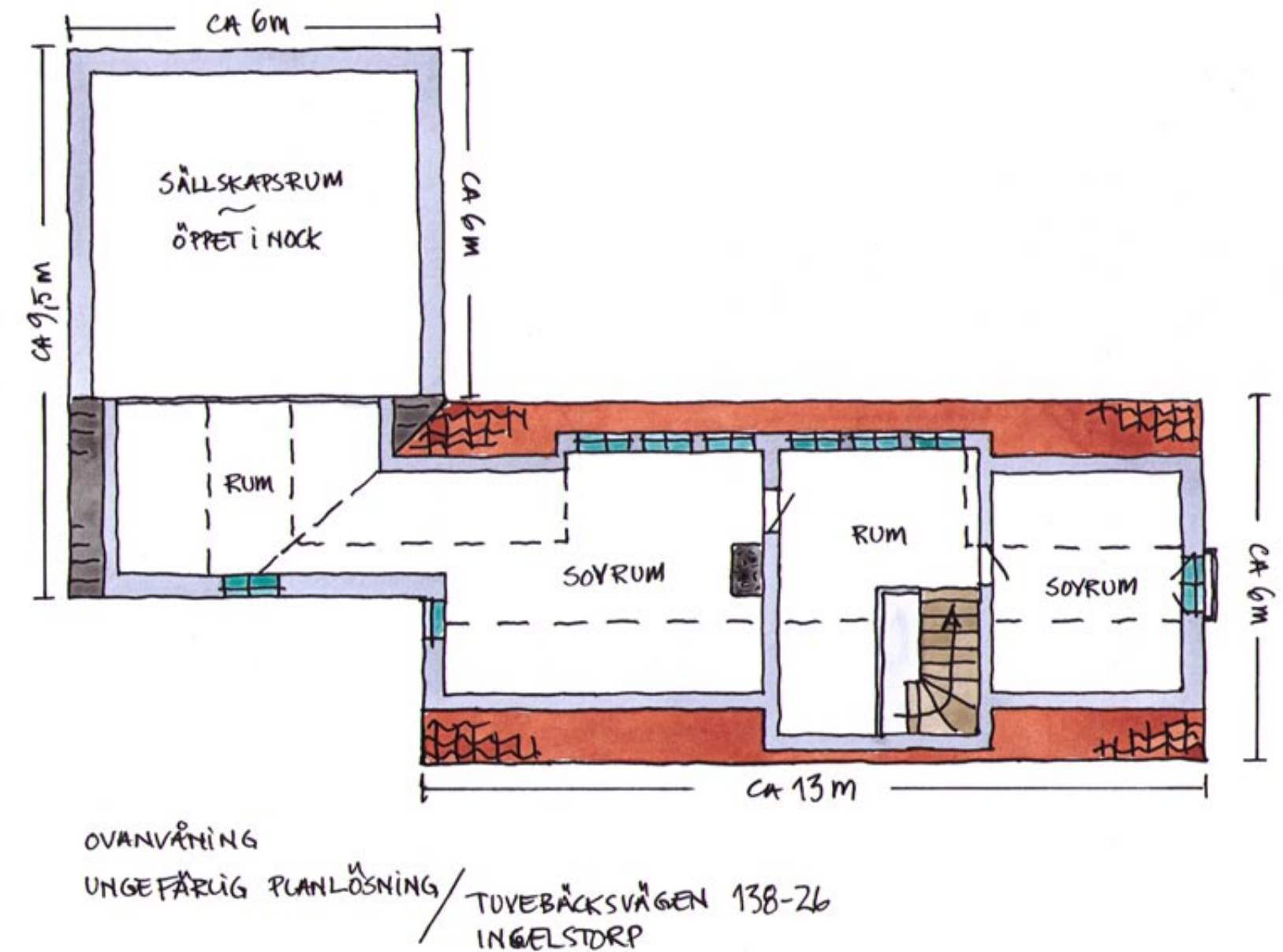
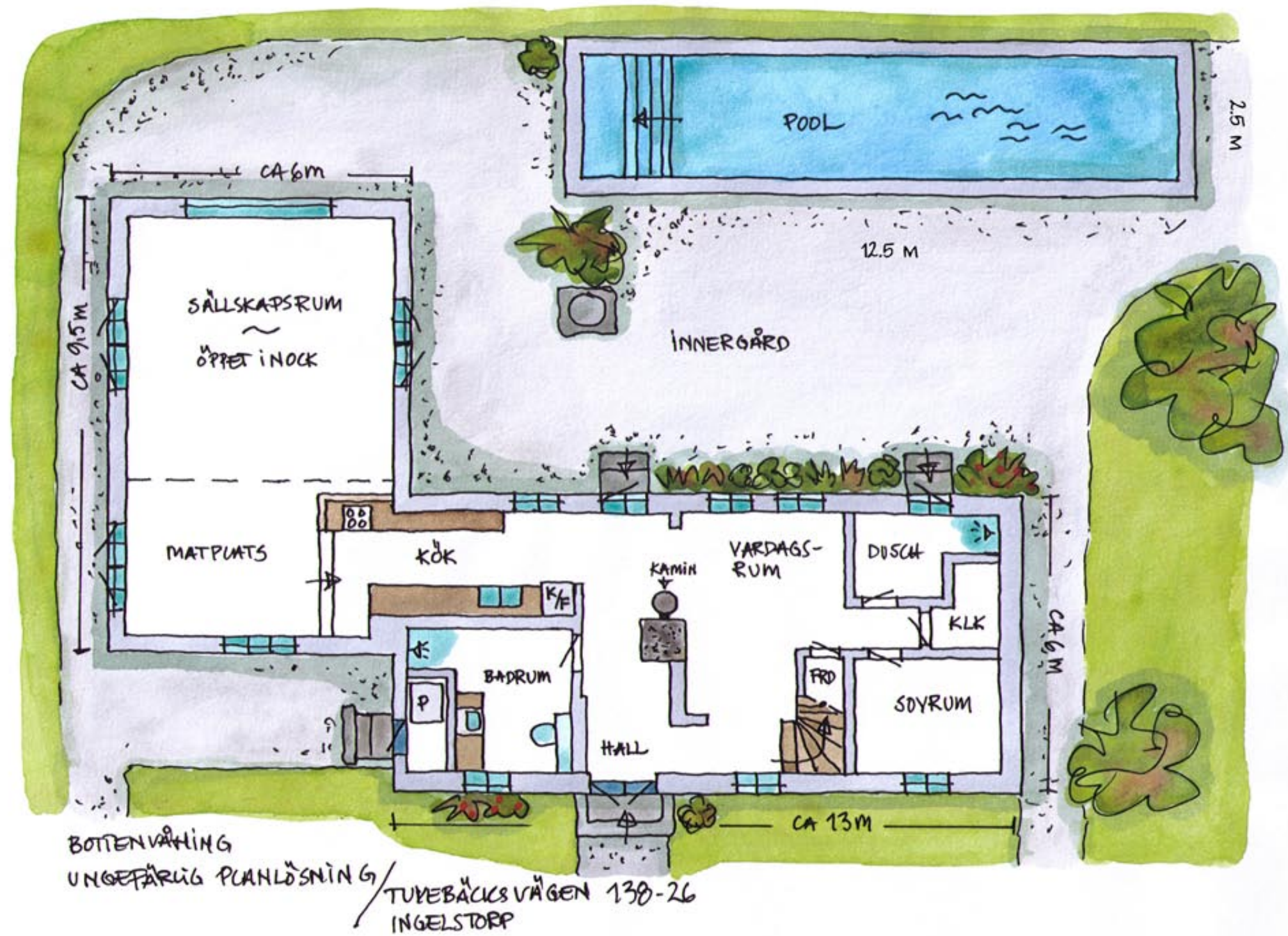
"Vinden blåser vart den vill och här på öppna slätten ligger gården ensam omgiven av åkrar vit i skuggan under höga almar och bortom fälten blånar Östersjön. Säden är hög och grågrön och vinden går igenom den i ljusa vågor och böjer den och axen slår mot varandra. Den torra vägen, gruset vitt i solen, följer spikrakt skiftesgränsen. Blåklint och vallmo i gräset vid kanten. Värme. Sommarkdofter. Jord och honung. Bina surrar. Gula rapsfält. Himlen hög och vattnigt blå."

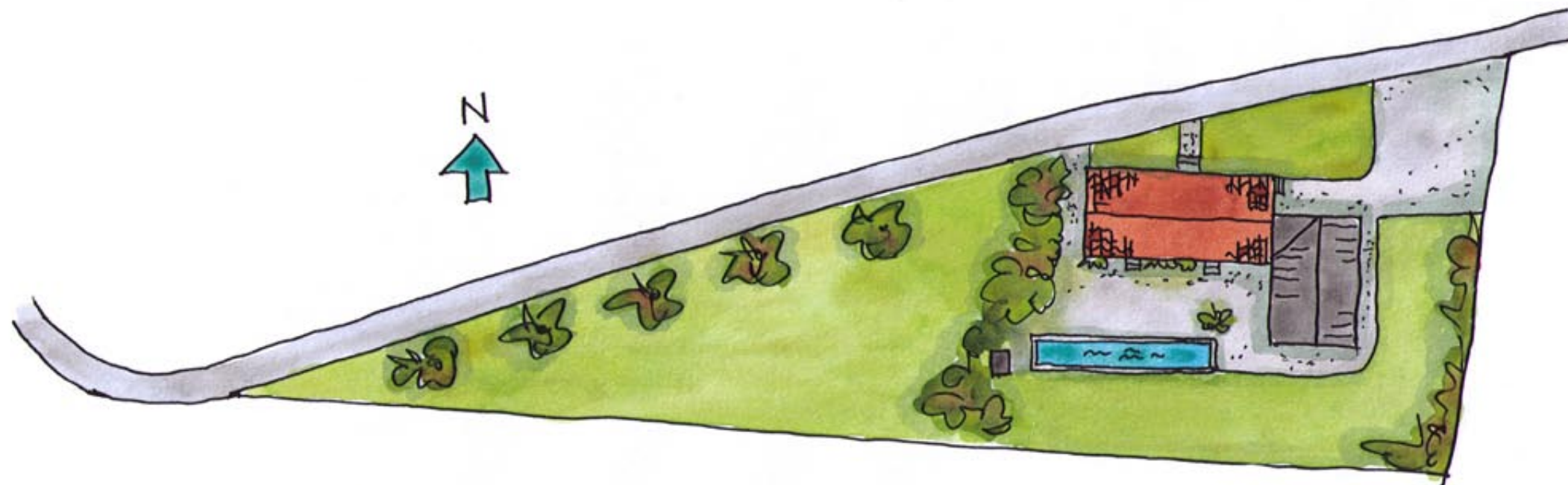




Elegant.

Lätt att leva. Livets goda på nära håll. En cykeltur bort ligger bykrogen. Nära finns Kåseberga fiskeläge med krogar, caféer och småbåtshamn. Ales berömda stenar på åsens topp. Skärmflygning vid Hammars backar. Minigolf vid Löderups strandbad. Surdegsbröd på Olof Victors gårdsbageri. Mataffärer i flera småsamhällen på bygden. Ystads och Simrishamns medeltidsgränder och affärer på bekvämt avstånd med gott om affärer och torghandel. Med färja tar du dig över havet till kontinenten. Med det lila pågatåget når du smidigt Ystad, Malmö och Köpenhamn - ett ypperligt sätt att stilla eventuell storstadslängtan och suget efter äkta smörrebröd!





UNGEFÄRLIG SITUATIONSPLAN
TUVEBÄCKSVÄGEN 138-26
INGELSTORP

Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Skånelänga byggd i vinkel.

Byggnadsår/renoveringsår: Troligen uppförd i slutet av 1800-talet. Tegellängan renoverad 2013-2014 och "ladan" nybyggd 2014-2015.

Storlek: Bostad ca 170 kvm, varav bv ca 110 kvm och ov ca 60 kvm. V.v. se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

Konstruktion: Grundmur av natursten, grund av isolerad bottenplatta med vattenburen golvvärme. Stomme i "gamla huset" av tegelväggar med luftspalt och ny, putsad, innervägg av leca. Nya delen isolerade lecablock med putsade väggar. Bjälklag av trä. Yttertag av tegel på gamla huset och plåt på den nya delen. Dubbelkopplade fönster med spröjs. Självdragsventilaion.

Inredning & utrustning: Kök med spis, kyl/frys. Badrum med kaklad dusch, toa och handfat. Kaklad dusch med utgång till poolen. Diskmaskin och tvättmaskin ingår (finns möjlighet att påverka märke och typ). Förberett med avlopp för eventuell extra toalett på ov.

Golv: Trägolv på o.v, terracottagolv i gamla huset och slipad/vaxad betong i nya delen.

Uppvärmning: Vattenburen golvvärme på bv och vattenburna radiatorer på o.v. Bosch luft/vatten värmepump. Vedkamin.

Vatten & avlopp: Kommunalt.

Övrigt: "simpl" 12.5 x 2.5 meter med koppling till befintlig värmepump.

Pris: 4.700.000:- eller bästa bud.

Fastighetsbeteckning: Ystad Ingelstorp 49:63

Adress: Tuvebäcksvägen 138-26, 270 21 Glemmingebro

Areal: 1.284 kvm

Taxeringsvärde: 818.000 :- varav byggnad 554.000:- (år 2014)

Pantbrev: 2 st om totalt 3.800.000:-

Servitut: Andel i samf/GA: Ingelstorp GA:I

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

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 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 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.

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!