

Östra Vemmerlöv kyrkby





Huset känns modernt - fast ändå fullkomligt tidlöst!

Inomhus är stämningen varm och avslappnande. Vitputsade väggar är vilsamt och ljust. Varma golv sköna att gå barfota på. Och i de två rummen på bottenvåningen, matsal och vardagsrummet finns inga mörka vrår eller dystra hörn - ljuset strömmar in genom fönster åt tre väderstreck! Solstrålar lyser på renskurade brädgolv.

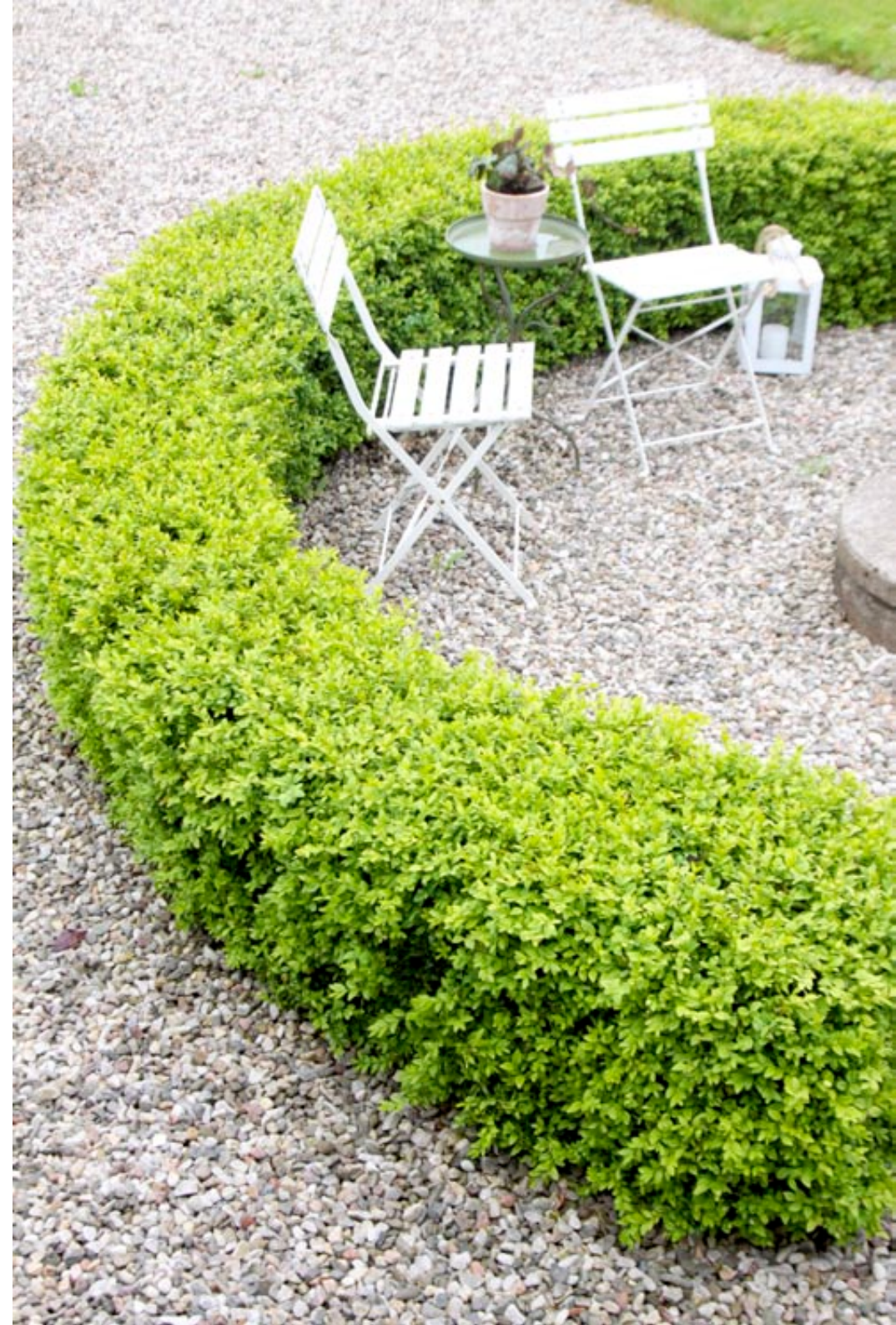
Enkelhet och stillhet skänker känslan av lugn. Stråk av ljus genom höga fönster ger känslan av rymd. Idag används huset som ett älskat sommarviste, där kravlös tillvaro bjuder kontrast till storstadsjakt. Men tidigare ägare har bott i huset året om - så det kan låta sig göras igen.

Om historien känner vi inte till så väldigt mycket. Vi vet dock att avstyckningen från grannfastigheten gjordes redan 1902 och byggnaden troligen uppfördes några år senare. Bonden byggde (enligt hörsägen) huset för att husera en äldre familjemedlem.





Förr gjorde man ofta så att far- eller morföräldrar flyttade till "undantaget" på gården. Och i det här fallet byggde styckade man av en tomt från egen mark och byggde ett hus tvärsöver gatan för att kunna hålla kontakten och vara behjälplig med gårdens dagliga sysslor. Praktiskt och bekvämt!





Byn bebodd och levande.

Kyrkan ligger som fridfullt blickfång, klockornas klara klang ljuder i helgdagsfriden. Självva tiden tycks ha gått varsamt fram i den lilla byn. Den ålderdomliga och trivsamma stämningen från förr lever kvar. Men även om tiden tycks gå lite saktare här är byn bebodd och levande, kanske tack vare sin goda geografiska belägenhet! Eller som säljarna brukar skoja om: **”Vart man än kör så är det som mest 5 km. Då kommer man till havet, bokskogen, golfbanan, större mataffär, antikaffärer...”**



I byns gamla bränneri finns idag Kin Bageri & Fik. Du kan få färska bullar till frukosten på sommartid och en god sopplunch om du så vill. ”Ekologiska surdegsbröd, smarrig fika, mackor och bullar” står det på deras hemsida www.kinbageri.se och som om det inte skulle räcka så finns det också ett spettkaksbageri - som håller liv i den gamla skånska traditionen. Spettkakan kom till Skåne under första halvan av 1800 talet. Tryde Spettkaksbakeri (www.trydespettkaksbageri.se) är också väl värt ett besök!





Läget är avskilt och tyst. Ingen trafik stör friden.





Lite längre ner på vägen
ligger den fina medeltida
kyrkan från 1100-talet.
Den gamla prästgården
är idag "Killans
bönegård" som drivs av
en ideell förening, en
plats för reträtter, tystnad
och pilgrimsvandringar.
Vidare på vägen
ligger en hästgård och
ytterligare ett par hus.
Någon större trafik
passerar inte till vardags,
förutom då det sker
aktiviteter i kyrkan.

**Läget är idylliskt
med häst och ryttare
som passerar och
kossor som betar
bortom kyrkan.**





Rum för familj och vänner.

Från både trädgård
och fönster kan
man låta blicken vila
i fjärran och följa
fältens rullningar
- det blir som
en retreat och
återhämtning på
egen hand. Som en
ständigt skiftande
tavla syns naturen.
Och när det brinner
i den öppna spisen
blir stämningen
intim...



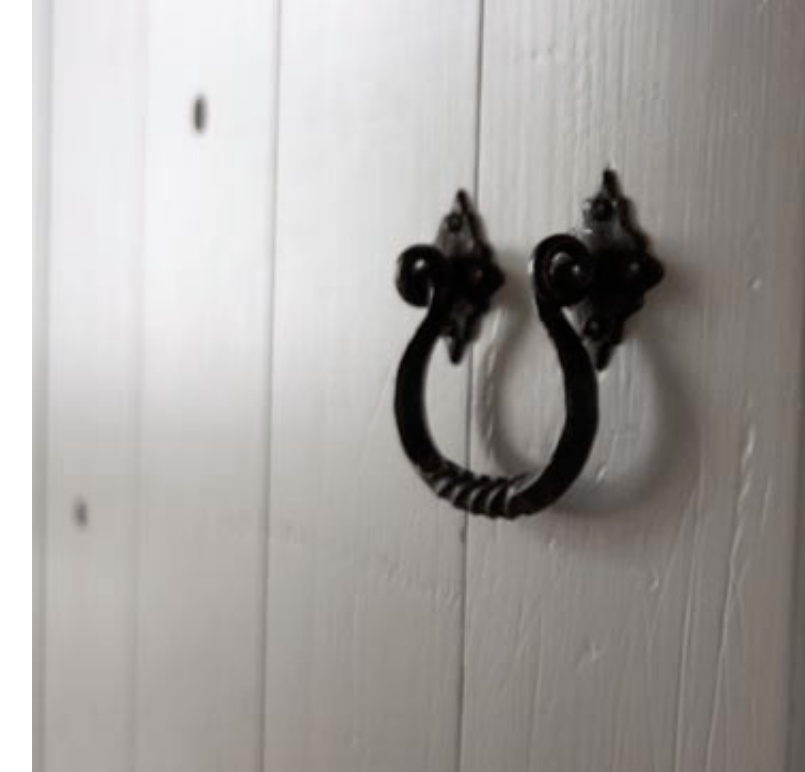
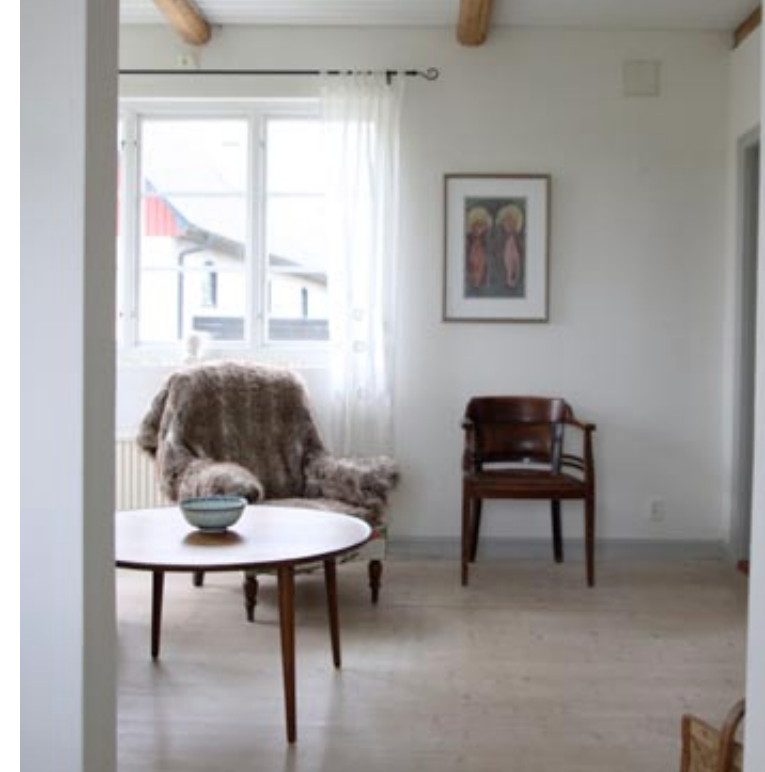


**Längan
gnistrar kritvit
i slösande
försommarsol.
Klarblå himmel.
Koltrast och
näktergal.**

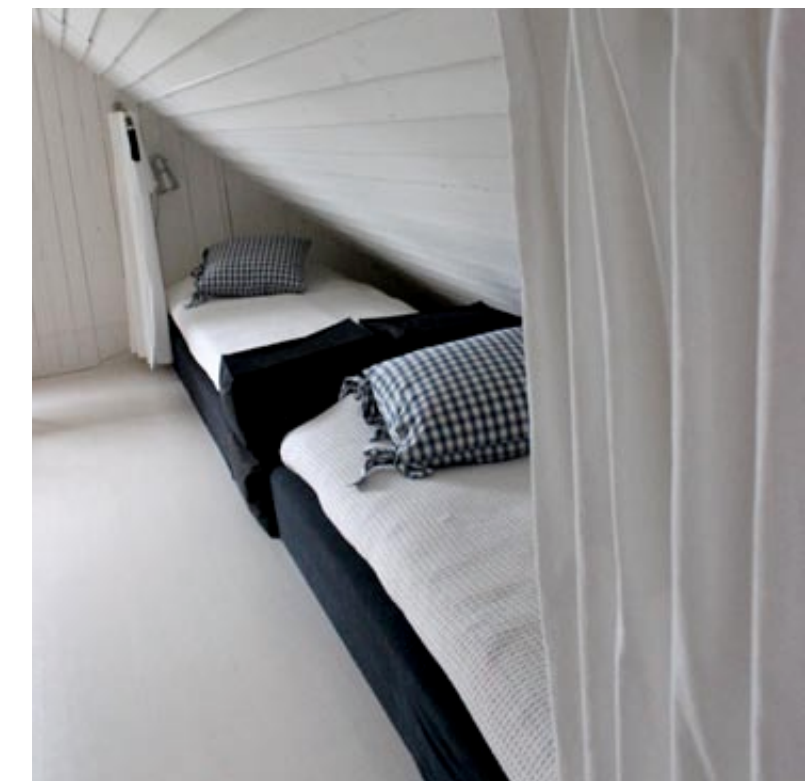




**Skugga och
sol under
bar himmel.**



**Dränering och
stenläggning har gjorts
av nuvarande ägare. När
de tog över var det inte
direkt en trädgård utan de
fick börja från början och
skapa sittplatser.**





Tankar som säljarna har haft är att fortsätta utveckla trädgården med ett orangeri eller växthus med en sammanbyggd mur i vinkel. Funderar du i samma banor blir ett orangeri en solig favoritplats för både människor och olivträd! Gränsen mellan ute och inne suddas ut. Och att i skymningen tända ljusen och slå mörkrött vin i glaset och sedan bänka sig runt dukat bord gör kvällen nästan magisk...

Kanske blir det din uppgift att slutföra.





Hav & sjö.

Gyllebosjön finns på några kilometers avstånd där man med fördel badar, fiskar eller hyr en liten båt och ror ut bland näckrosorna! Och till havet - i synnerhet Knäbäckshusens exotiska, kritvita strand - är det inte heller särskilt långt.

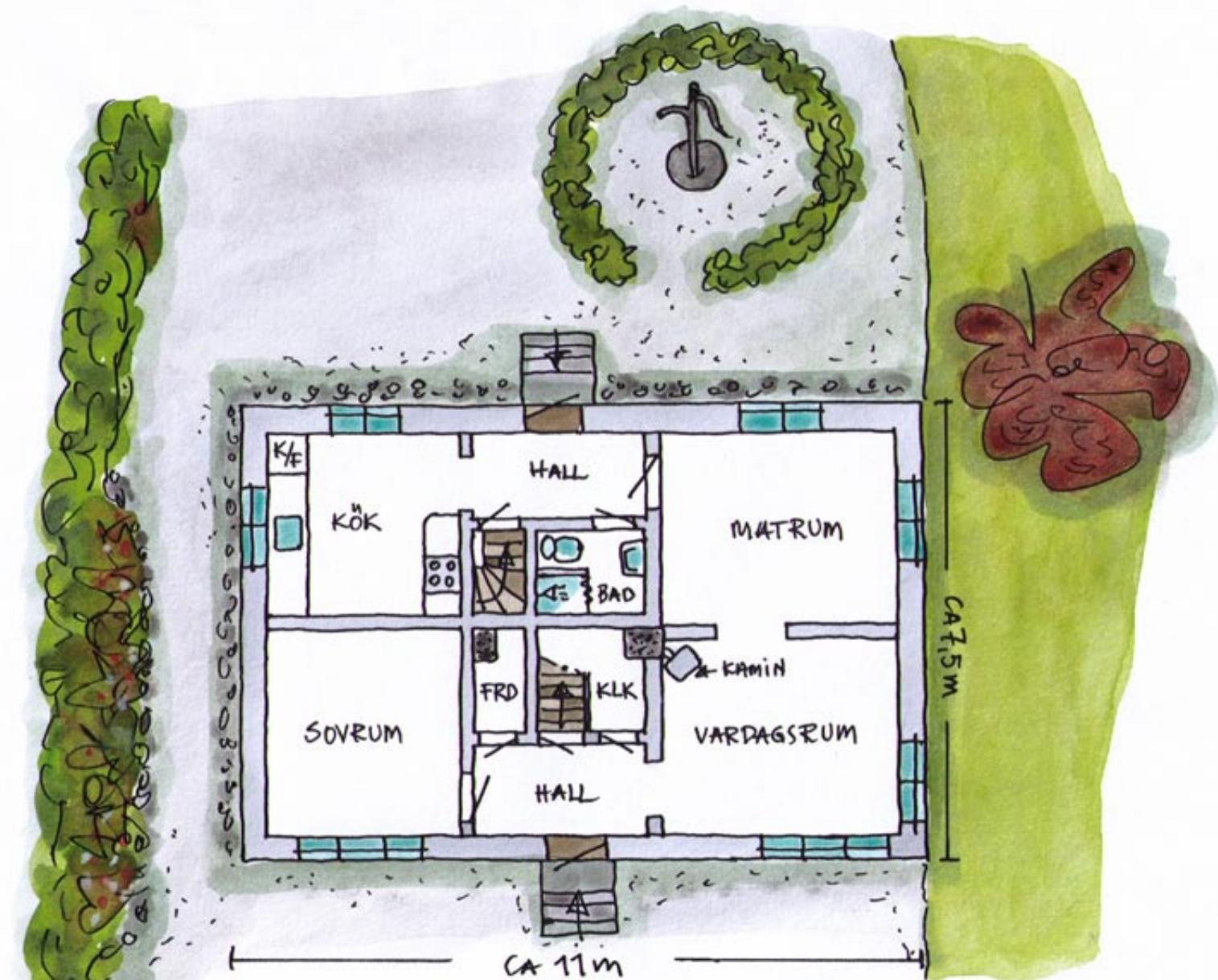




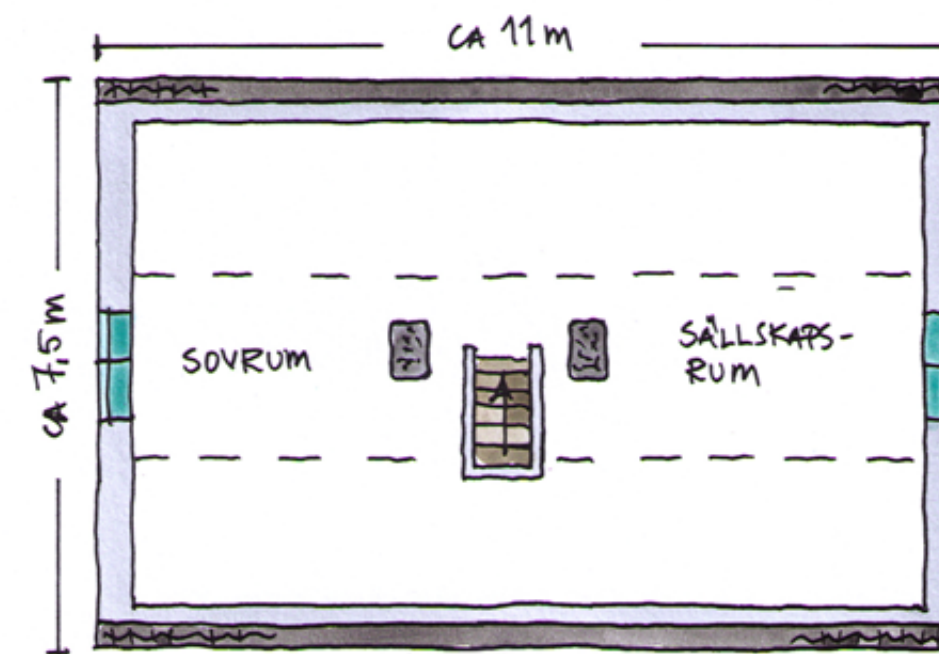


Säljarna berättar att de gärna tar promenader i den vackra bokskogen vid Gyllebo. Den vita stranden vid Knäbäckshusen lockar också till långa morgonpromenader i solen, gärna med ett svalkande morgondopp med avslutande fika.

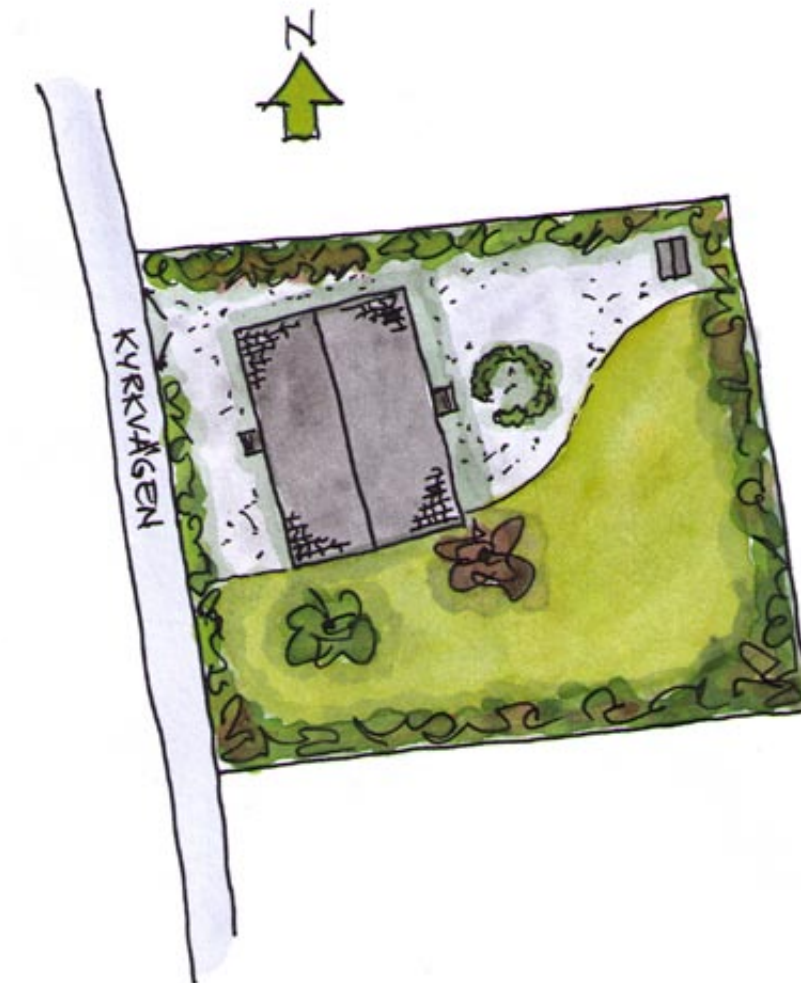




BOTTENVÄNING
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING / KYRKVÄGEN 9
ÖSTRA VEMMERLÖY



ÖRVÄNING
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING / KYRKVÄGEN 9
ÖSTRA VEMMERLÖY



UNGEFÄRLIG SITUATIONSPÅN
KYRKVÄGEN 9, ÖSTRA VEMMERLÖY



Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Hus från 1910 med inredd ovanvåning. Friliggande förråd.

Byggnadsår/renoveringsår: Troligen uppfört år 2010.
Fortlöpande renoverat mellan år 2005 och framåt.

Storlek: Bostad ca 132 kvm (67 + 65). Källare ca 7 kvm. Trädgårdsförråd ca 4 kvm. V.v. se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

Konstruktion: Skånsk grund, delvis källargrund med putsad grundmur av natursten. Stomme av tegel med putsad fasad. Bjälklag av trä, tak av betongpannor. Dubbelkopplade fönster; självdragsventilation.

Inredning & utrustning: Kök från år 2005 med spishäll, spisfläkt, kyl/frys och diskmaskin. Helkaklat badrum med toa, handfat och dusch. Elektrisk handdukstork och golvvärme. Varmvattenberedare och tvättmaskin i källare.

Golv: Trägolv, klinker.

Uppvärmning: Direktverkande el via oljefyllda radiatorer.
Elektrisk golvvärme i entré och badrum. Vedkamin.

Vatten & avlopp: Kommunalt

Övrigt: Ny el med jordfelsbrytare. Bredband fiber kommer anslutas.

Pris: 1.650.000:- bästa bud.

Fastighetsbeteckning: Simrishamn Vemmerlöv 18:5, 18:8

Adress: Kyrkvägen 9, 272 97 Gärsnäs

Areal: 324 kvm + 348 kvm

Taxeringsvärde: 671.000:- varav byggnad 440.000:- (år 2014)

Taxeringskod: 220 - helårsbostad

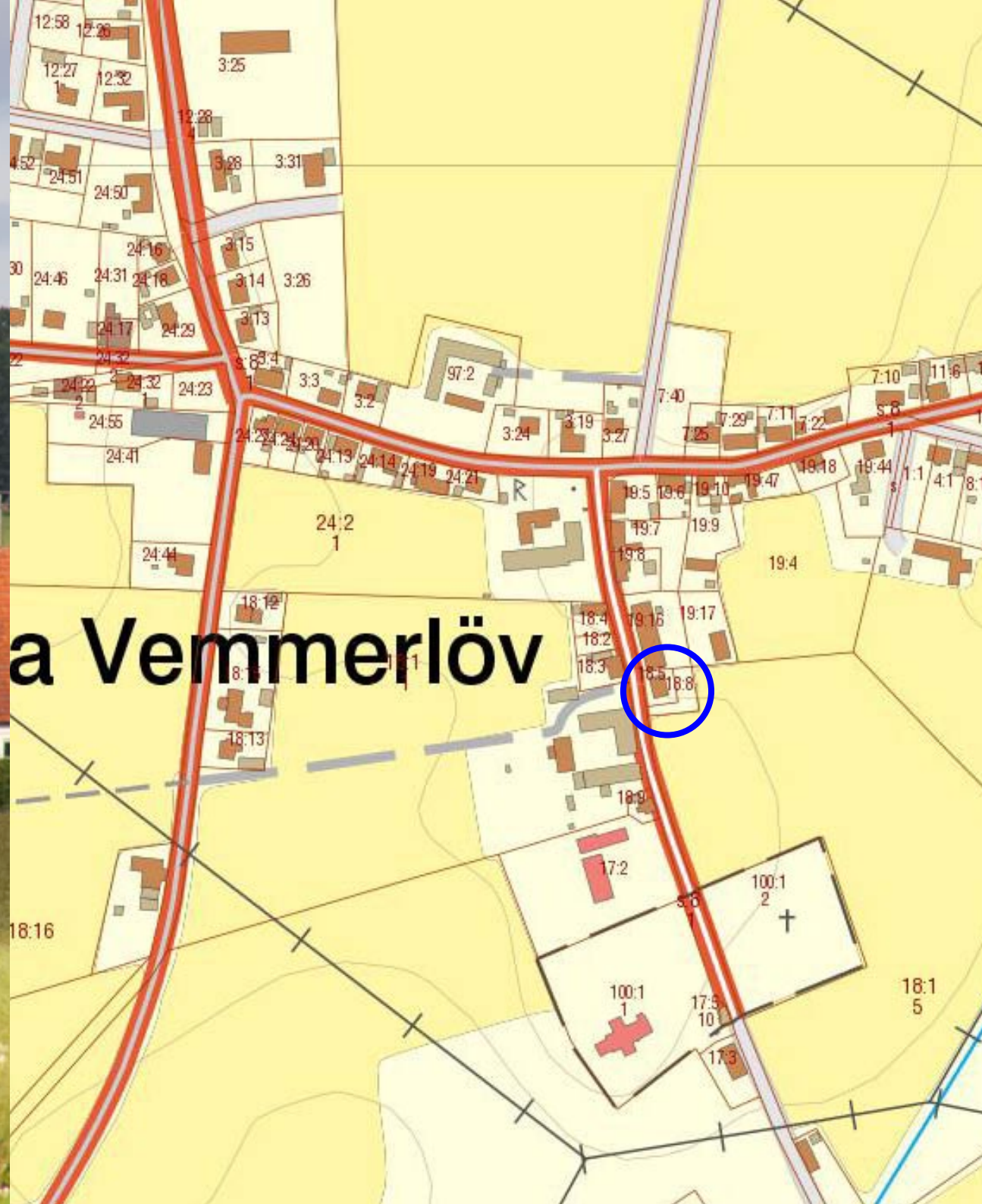
Pantbrev: 2 st om totalt 75.000:-

Servitut: Inga kända

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



Kyrkvägen 9,
272 97 Gärsnäs
Östra Vemmerlöv



Text: Lasse Mangs
Foto: Andreas Johansson
Foto & layout: Mi Ståhl
Foto: Lotta Nordstedt
Trädgårdsstyling: Jannike Conradsen
och Andreas Johansson



Fastighetsmäklarinspektionen

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, krypgrunder och andra svårtilgängliga 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 undersökningsskyldighet 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!