

A photograph of a white, single-story house with dark-framed windows. The house is surrounded by lush greenery, including a large ivy-covered tree on the left and a garden with pink roses in the foreground. The scene is brightly lit, with shadows cast across the white wall of the house.

Lärbostaden i
GLADSAX



Den lilla kyrkbyn Gladsax, en av Österlens intimt sammanhållna, oförstörda pärlor. Genuina hus kantar bygatan och kyrkan mitt i byn stammar från 1100-talet. Lugnt och idylliskt, men utan att vara törnrosasömnigt!

Just detta hus har fördelen att ligga insmuget lite vid sidan av. En stilren och klassisk skånsk länga, uppförd av tegel och lersten. Vitgustrande fasader med kalkputs, målade med fylefärg. Traditionellt blåmålade fönster. "Man kunde bygga hus på den tiden", sägs det ibland, med en välriktad känga mot moderna tiders byggmetoder.

Och nog kan det ligga något i det. Tack vare goda materialval och beprövade byggnadssätt kan vi glädja oss åt gamla hus som står kvar än i dag, även om de har halvannat sekel på nacken! Ett spännande tidsperspektiv onekligen – gatehuset byggdes troligen redan omkring 1875 som lärarbostad åt den dåvarande skolan.



Ljus och stillhet... här finns en vänlig själ i gamla salar.

En smått ålderdomlig stämning råder - och samtidigt är det så öppet, ljust och lite "nutida" avskalat! En enkelhet och ärlighet som är lätt att leva i. Takhöjd så det räcker till, i alla rum. Den milda färgsättningen och de symmetriskt formade rummen medger stor frihet i inredningen.

De nuvarande ägarna har haft huset i 13 år och varit här under alla årstider. Sommar som vinter. Höst som vår. En tillflyktsplats från arbetsliv och vardag på annat håll. En plats att hämta andan på.





Ett avslappnat liv. Stämningsmättat ljus vandrar över trägolven. Nu möter då.

Har man känsla för det romantiska i en tid som flytt mår man ypperligt gott i detta hus. Utan att alls behöva ge avkall på ett bekvämt liv... Den atmosfär av ursprunglighet som redan finns är något att bygga på, och att flytta in på stört går alldeles utmärkt!



Innanför den smidda järngrinden
väntar en lummig trädgård...





I trädgården finns fruktträd och gammaldags blomster. På våren kommer liljorna och tulpanerna och därefter står clematisen snart i full blom. Här finns magnolia. Buxbomsbollar. Rosor och stockrosor. Ett äppelträd ger en rik skörd av goda äpplen sent i september, och plommonträdet har små, söta, lila plommon som brukar vara mogna i början av augusti. Det inte är särskilt mycket arbete som krävs för att upprätthålla idyllen i en uppvuxen trädgård. Och i det milda kustklimatet trivs det mesta över förväntan!







Luftigt och generöst i rymd och ytor.

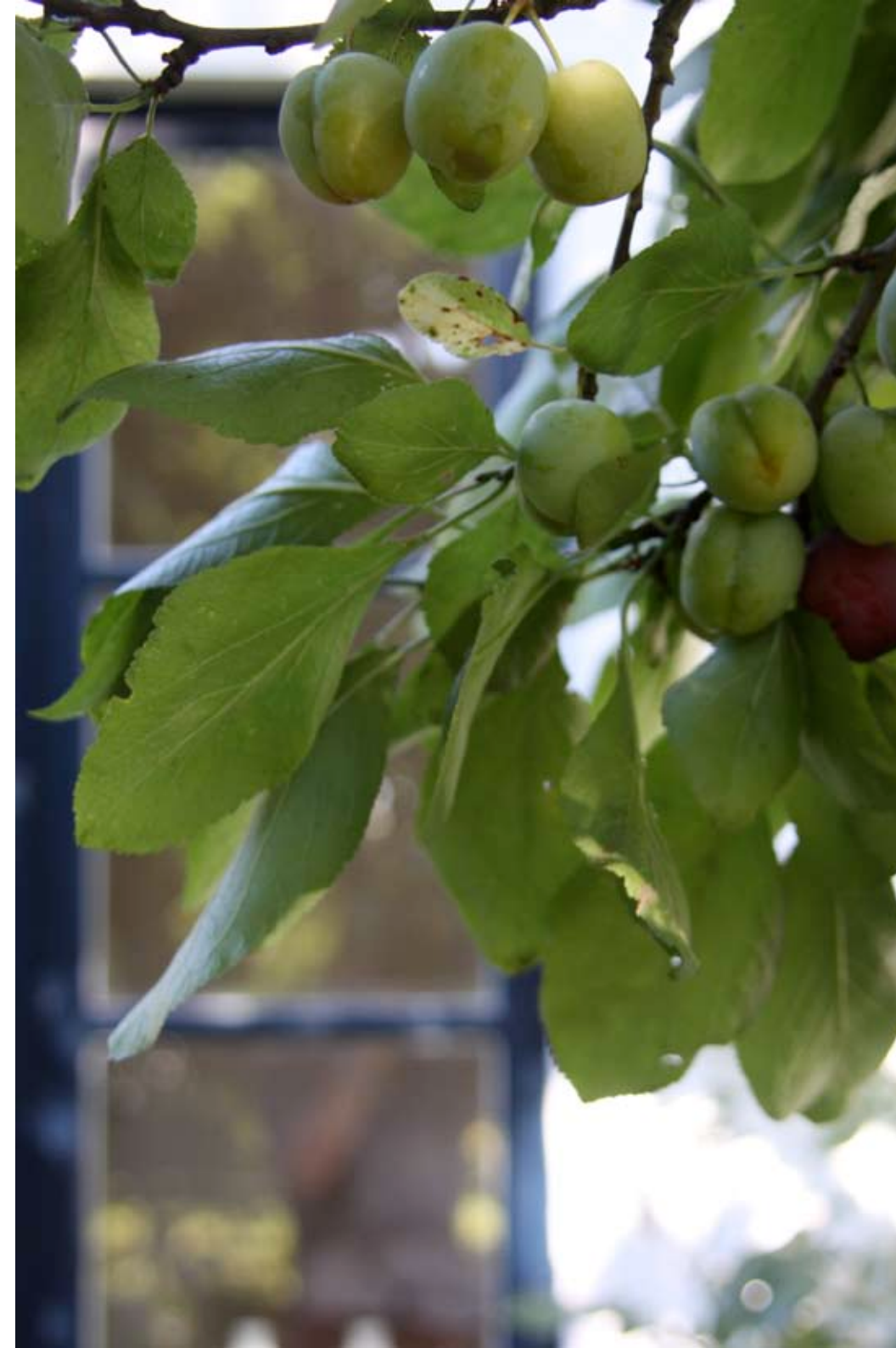
Skick och standard medger att bosätta sig i huset permanent. Köket är stort och funktionellt, dock kanske inte av senaste snitt. Stämningen en mosaik över tider som flytt. Alla material som använts har inte samma skönhetsvärde idag - men att byta ut golvmattor hör väl till det lättaste man kan företa sig!

Ljuset smyger in. Kanske ta en slummer efter elvakaffet, med fönstret öppet för fågelsången?

Genomlysta, stämningsfulla rum.



Rummet som kallas "ateljén" har faktiskt en historia som sådan. En tidigare ägare nyttjade rummet som både ateljé och utställningsrum under bland annat påskens konstrundor. Här finns en modern och effektiv kamin och har plats för både soffor och ett rejält matbord för stora sällskap. Att det dessutom är både östliga och västliga fönster gör rummet ljusst!





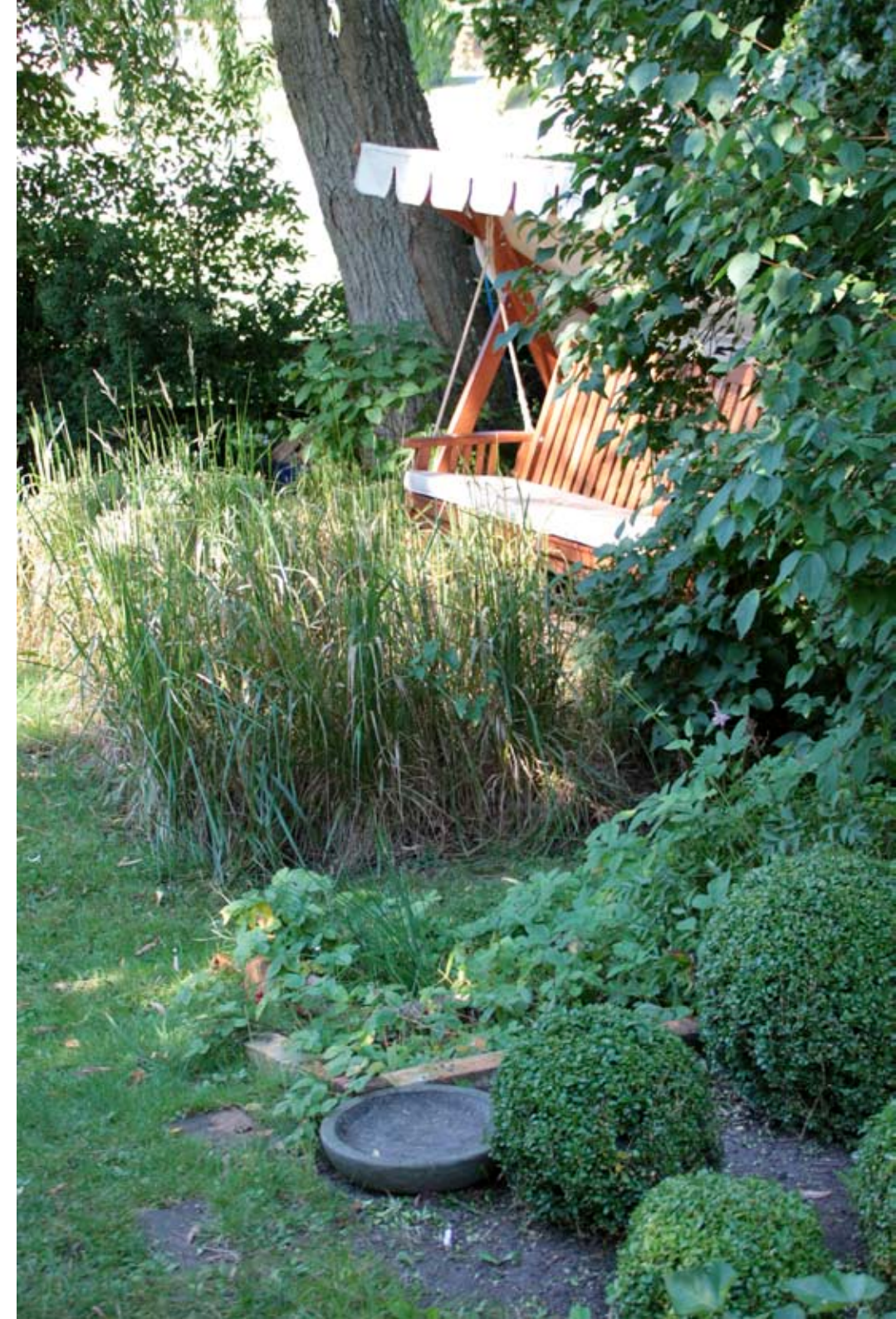
I likhet med ett fåtal andra byar på Österlen har Gladsax nästan helt behållit prägeln från tiden för skiftesreformen början av 1800-talet, då många gårdar flyttades ut från byn och ersattes med gatehus.

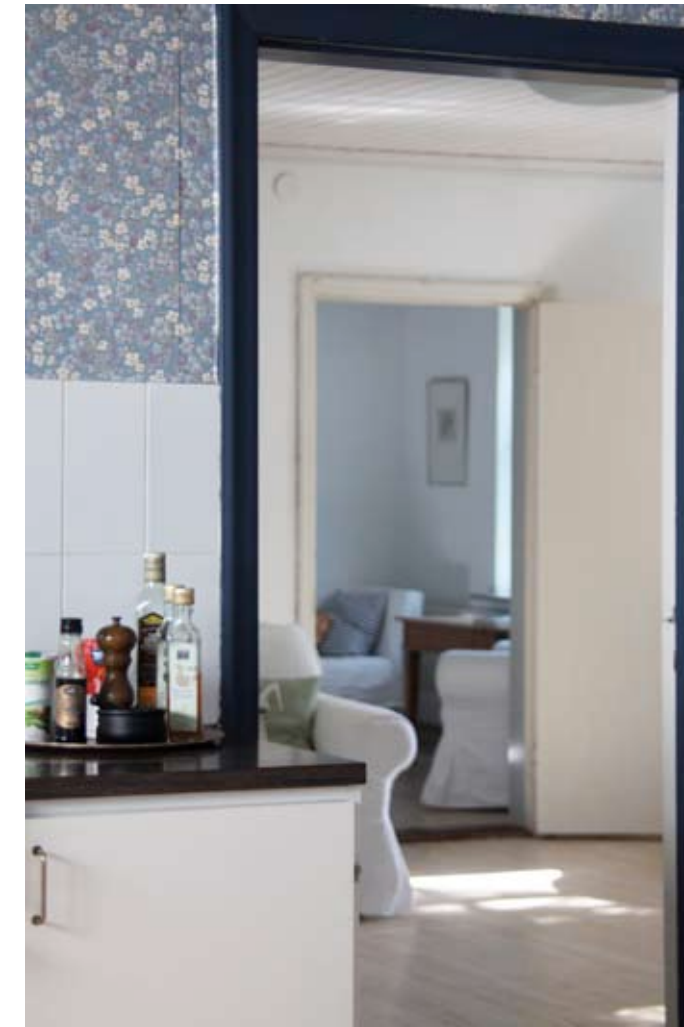
”Gladsax by ger ett ålderdomligt, smått idylliskt intryck. Där finns kyrkan och prästgården, gårdarna med sina stenlagda gårdsplaner, små gatehus, höga vårdträd och fina trädgårdar utmed den smala, ringlande byvägen.”
Ur ”Byggnader och miljöer på Österlen - Gladsax”.





Som boende i Gladsax har man alla utflyktsmål på ett bräde. Det är aldrig långt till de guldorn vi förknippar med livet på Österlen; fiskelägena, sandstränderna, golfbanorna och krogarna. Att kunna njuta av cykelturer till havet eller till Simrishamns trivsamma smågator när man vill. Att sitta i hamnen på Baskemölla och ta in sommaren... när vattnet kluckar i strandkanten. Njuta av solglitter och sommarliv.





En lugn och skyddad trädgård. Även om det blåser rejält ute på stycket, förblir det ofta stilla i trädgården! Gladsax ligger visserligen högt, men just här finns en skyddande svacka...

Sovrum och slummerrum...



**För vila efter trädgårdsarbetet.
För böckerna man förlorar sig i.
För nattens drömmar.**



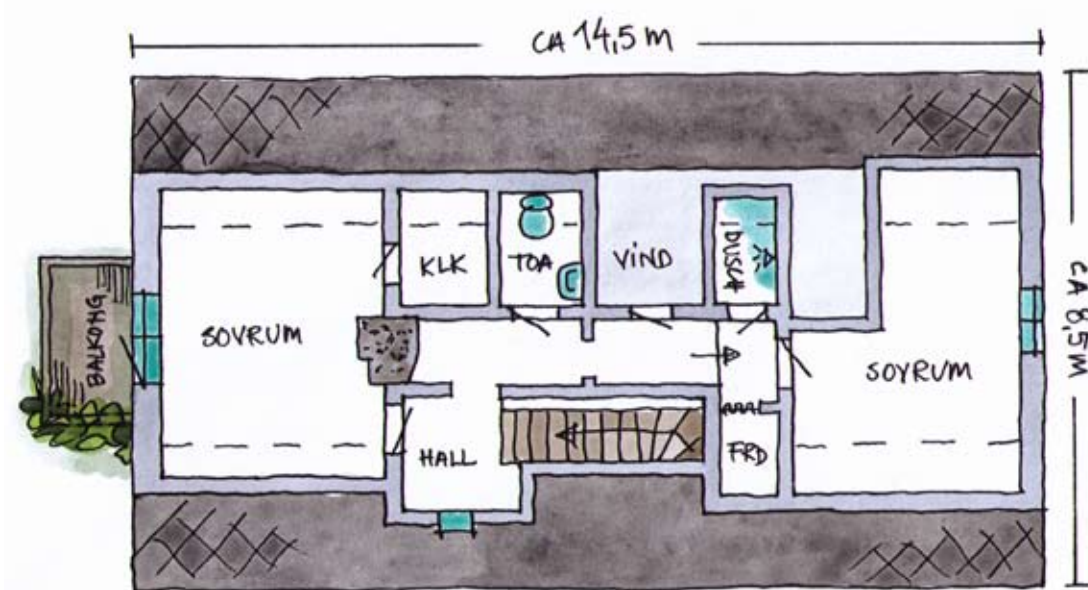


Läget i byn är lugnt och fridfullt.

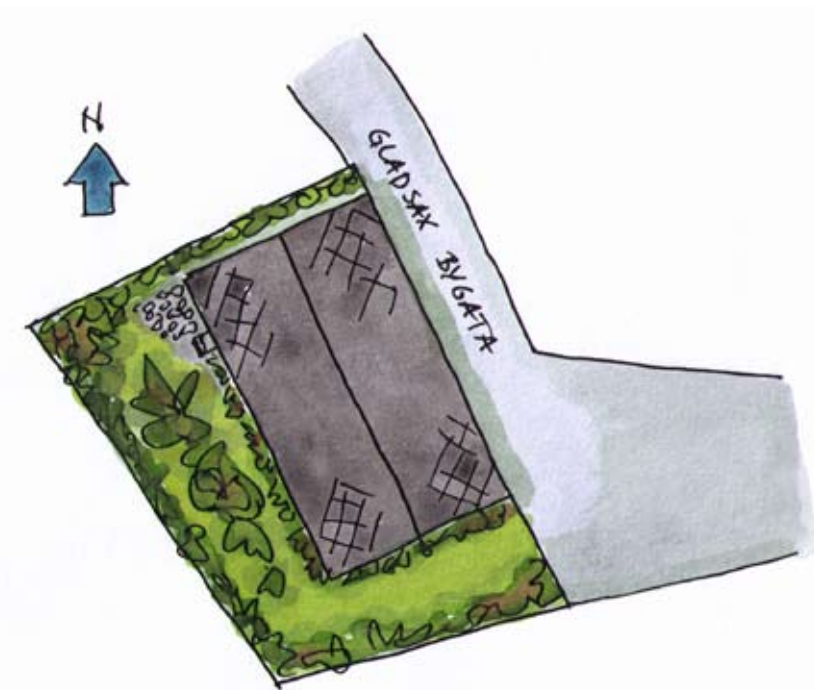
Byns medeltida kyrka är ett stämningsfullt blickfång bortom rosenhäcken. På Karossgårdens antik hittar du ett vackert gammalt bord att slipa och pyssla med i lugn och ro i trädgården.

Skulle du bli sällskapssjuk går du och fikar på Lönebostället alldeles i närheten. Både hembakt till kaffet samt mat och vin finns. Ibland ordnas evenemang med klassiska musikaftnar under sommaren. Tar du bilen är du i Baskemölla eller Simrishamn på 5 minuter. Det går lätt att cykla dit också. Och hoppar du på tåget i Simrishamn är du i Köpenhamn fortare än du anar!

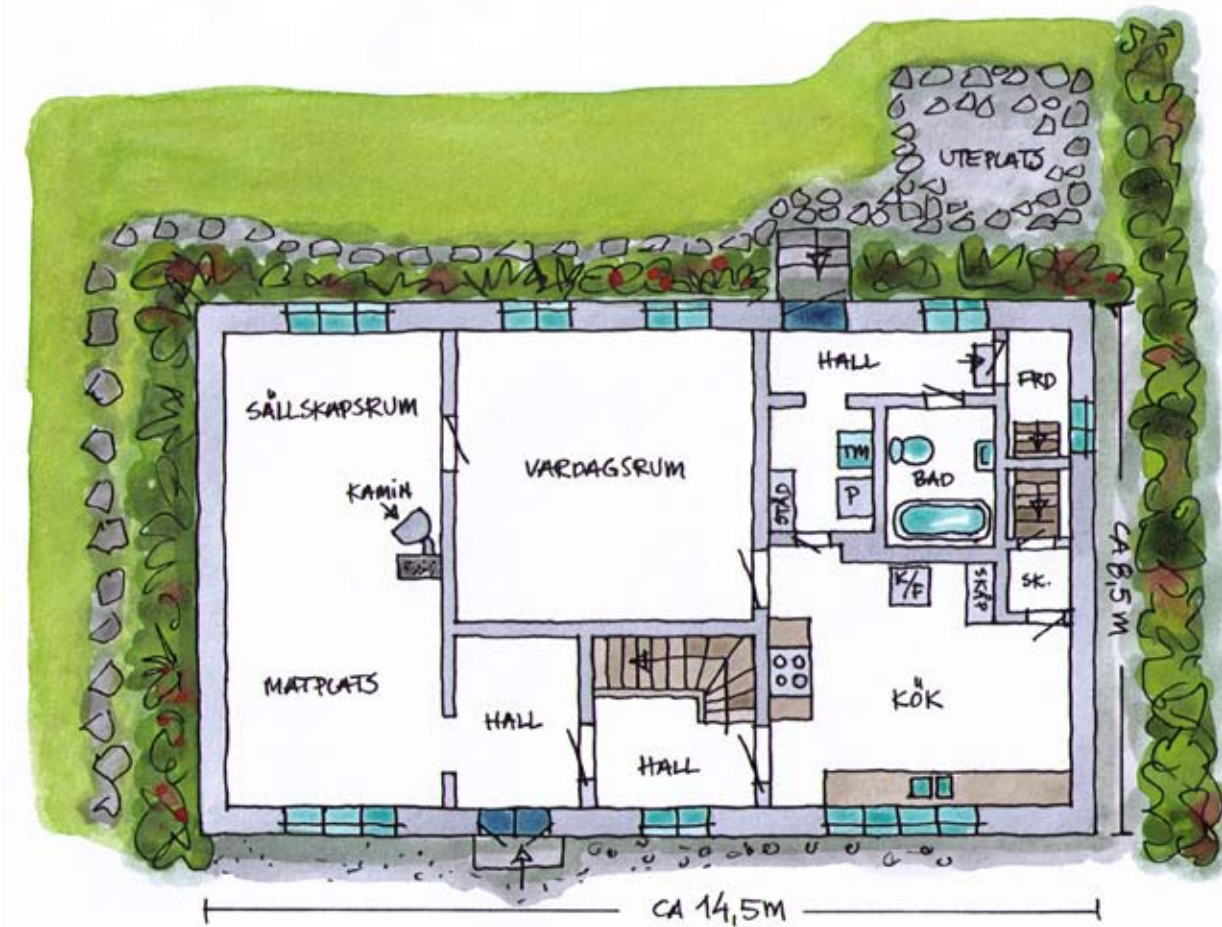




OVANVÅNING
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING / GLADSAX BYGATA 56



UNGEFÄRLIG SITUATIONSPLAN
GLADSAX BYGATA 56



BOTTENVÅNING
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING / GLADSAX BYGATA 56





Siffror & kalla fakta:

Byggnad: Skånelänga, f.d lärarbostad.

Byggnadsår/Renoveringsår: Troligen uppförd år 1874.
Fortlöpande renoverad från år 2003 och framåt.

Storlek: Bostad cirka 155 kvm (105 + 50) Takhöjd bv cirka 250 cm
och på ov cirka 240 cm.V.v. se ritning - angivna ytor ovan avser
användbar golvyta.

Konstruktion: Skånsk grund med grundmur av natursten.
Stomme av kanalmurat tegel/lersten med putsad fasad.
Puts av kalkbruk, målad med fylefärg. Bjälklag av trä, tak av eternit.
Dubbelkopplade fönster med spröjs. Självdragsventilation.

Inredning & utrustning: Kök med spis, kyl/frys och diskmaskin.
Tvättmaskin. Badrum med toa, handfat, handdukstork och badkar. Golv-
värme. Fackmannamässigt utfört år 2003. På ov toa & tvättstall, separat
duschrum.

Golv: Trägolv och linoleummattor.

Uppvärmning: Värme från elpanna via vattenburna radiatorer.
Elektrisk golvvärme i badrum. Element i entré.Vedkamin från år 2009.
Ledig kanal finnes för framtida inkoppling av eldstad.

Vatten & Avlopp: Kommunalt.

Pris: 1.750.000:- eller bästa bud.

Fastighetsbeteckning: Simrishamn Gladsax 122:10

Adress: Gladsax Bygata 56, 272 94 Simrishamn

Areal: 414 kvm

Taxeringsvärde: 787.000:- varav byggnad 440.000:- (år 2014)

Taxeringskod: 221-fritidsbostad

Pantbrev: 2 st om totalt 550.000:-

Servitut: Rättigheter: Last: 1 Ledningsrätt 1181-436 Vatten och avlopp

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 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 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!