

ÖSTRA HERRESTAD





**Längan gnistrar kritvit.
Slösande försommarsol.
Klarblå himmel. Gröna och gula fält.
Bilen parkerad.
Körsbär och plommon blommar.
Koltrast och näktergal.
Promenad längs vägen mot huset.
Tulpaner i blom.
Syrénhäck som en grön ridå.
Trädgården nyvaken.**





En gripande historia.

Sedan fadern Hjalmar som var kusk, omkommit i en hästolycka i Simrishamn, bor modern Emma med sex barn i huset. Emma arbetar som jordbruksarbeterska. Hemma är det trångt och fattigt, men bland syskonen råder sammanhållning och gemenskap. Huset och trädgården är livets

centrum, man sköter hemmet och odlingarna. Yngste sonen Folke ärver huset på 1960-talet. Vårdar och bevarar, men genomför aldrig de hårdhanta renoveringar så många hus fått utstå. Istället pysslar han i sin rosenträdgård.





Längan kom sedan i nya goda händer. En kunnig och kapabel kvinna genomförde en genomgripande men ömsint renovering. Under lager av tapet, masonit och linoleum fanns vackra tegelväggar, valv över de linoljemålade träfönstren, logdörrar med kammarlås och sättugn. Snickarverkstaden blev ett modernt men lantligt kök. Den oinredda vinden blev till två sovloft.

Kök och sovrum förvandlades till en ljus och öppen storstuga med kamin. Och i finrummet sover man idag.

Massor av arbete.
Massor av glädje.



Östra Herrestad är en by med starka vänskapsband.
Ungefär ett hundratal bybor lever stilla liv här.
Bygemenskapen är unik, frivillig men inbjudande.
Man hjälps åt och ställer upp för varandra. Ofta
stundas det festligheter på det lilla torget mitt i byn.
Det är måhända en smula ovanligt nuförtiden?

Sommarfester. Långbord. Sång. Skratt.





**Ett bekvämt och vackert hem.
Ett lantligt men tillgängligt läge.**

Nuvarande ägarfamilj har njutit och trivts.
Vidareutvecklat och pysslat om. Men då
familjen vuxit har huset blivit aningen för
litet. Nu är det din tur att leva och bo i
längan i kyrkbyns utkant.





Lyster och liv. Sunt och gott.





**Där Folkes plåtskjul ännu står,
som rygg mot nordlig vind finns plats för ett gästhus.**



Vyer. Vindmöllor. Vidd.

**Se, blåklint i vågen,
vallmo i vångarna går.
Sol glittrar på vågen,
lärkan i skyarna slår.
Sommarsång leker i
hågen, kvittras från
buskar och snår.
Österlen, Österlen,
du är famnad av böljor och sol.**

**(Ur Carl Fredrik Ohlssons
Sommarvals på Österlen)**





Det svala, ljusa
rummet där man
idag sover gott,
har stundtals tjänat
som inspirerande
konstnårsateljé.



Idylliskt.

Genuint.

Påhittigt.

Sinnrikt.

Personligt och genomtänkt.

Atmosfär och intimitet.

Du... behöver inte göra någonting!





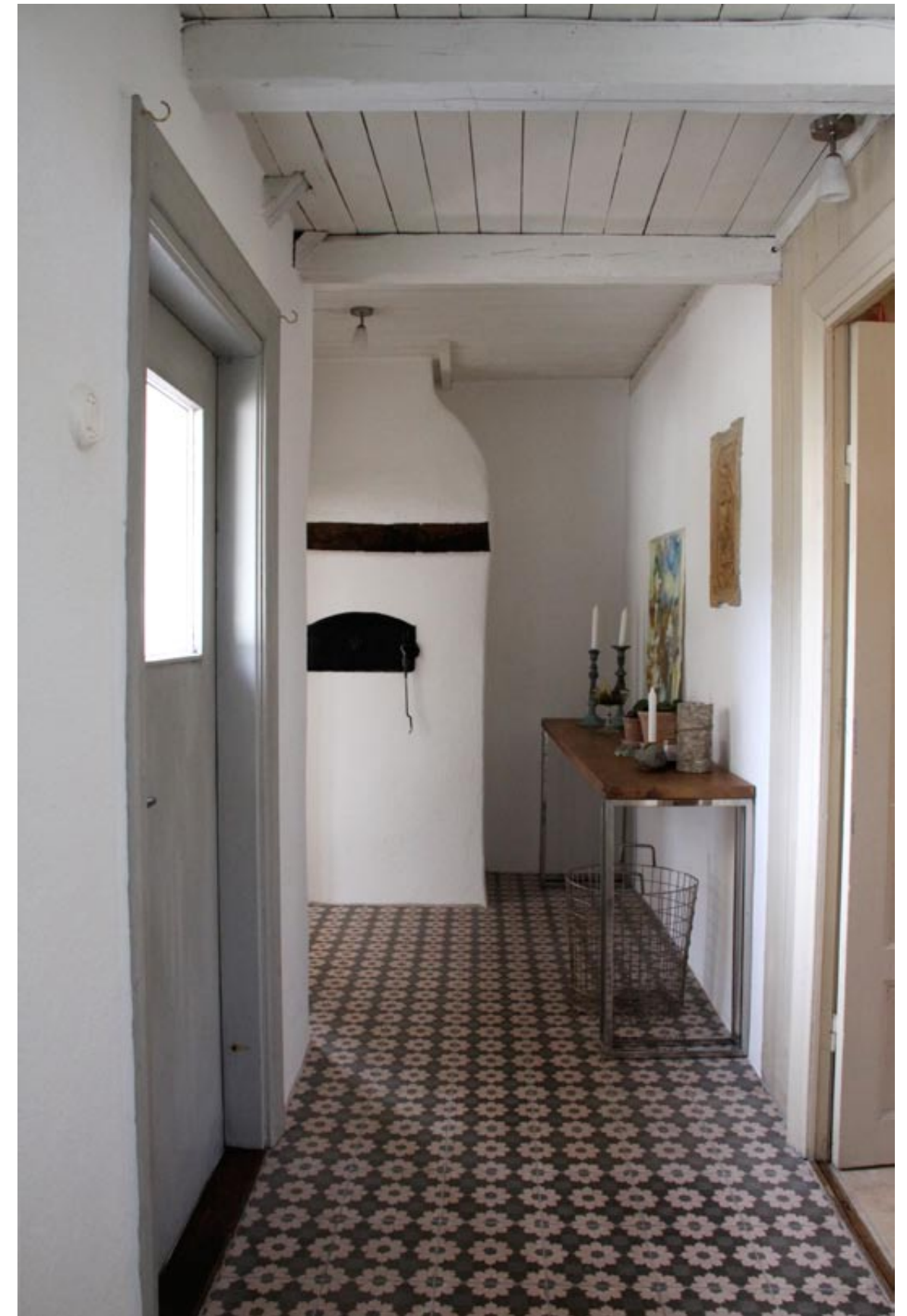
För avslappning och avskildhet.
För fest och vardag.



Vintertid sjunger gröngölingen.
På våren ser man i skyn en plog
av gäss. De ger sig
iväg framåt hösten, när
hortensian blommar.

**En hundraårig buxbomshäck
ger grönska året om.
Det unga valnötsträdet
vecklar ut sitt ljusgröna
lövverk. Äppelträdet är ett
gammaldags Åkerö.**





**Goda material. Naturfärger.
Funktionellt och praktisk.**



Utvalda material in i minsta detalj. Väggar av tegel. Ny puts målad med silikatfärg. Helt ny el. Spröjsade fönster. Linoljefärg och äggoljetempera. Pärlspont. Nytt välutrustat kök. Skafteri. Köksbänk av

slipad betong. Murad trappa med finurligt inbyggt vinställ. Vardagsrumstrappan från en prästgård i Dalby. Golv av skiffer, trä och sirligt mönstrade cementplattor.



**Harmoni och balans mellan gammalt och nytt.
Historia möter nutid. Skaparglädje och fulländning.**





**Grusgångar.
Stjärnmagnolia.
Förgätmigej.**

Syrenhäcken mot den lilla landsvägen ger fullgott insynsskydd, silar både vind och ljud. Bilar far då och då förbi på den lilla landsvägen. Trots att det är skönt att höra mänsklig aktivitet så är huset skyddat.

I trädgården finns platser där man gärna slår sig ned.

**Platser för morgonsol.
Platser för middagshetta.
Platser dit solens sista strålar når.**





Landsvägen löper som ett band över fälten, förbinder byarna Gärsnäs och Hammenhög.

Båda är levande och bebodda med ett förvånansvärt stort utbud! Mataffärer. Kiosk och mack. Caféer och konditori. Kulturevenemang. Gårdsbutiker. Tågförbindelser till Malmö och Köpenhamn. Avstånden är inte längre än att en cykel räcker gott!



Innergårdens stensatta uteplats.
Skugga och sol under bar himmel.

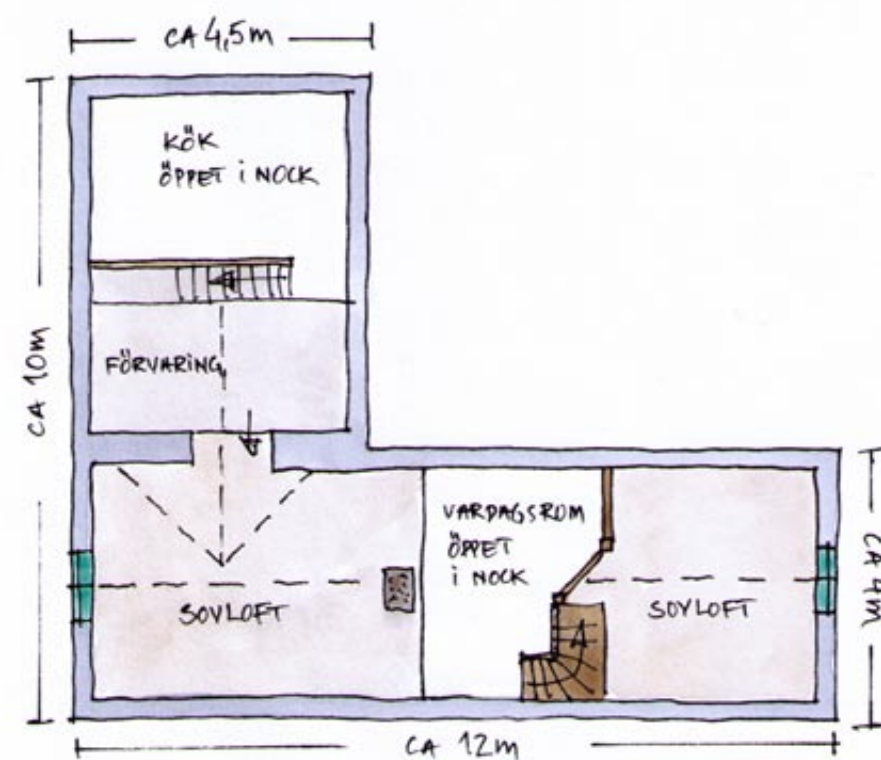


Östra Herrestad hör till
Ingelstads härad, ett av de
tre som tillsammans utgör
Österlen. Odlad mark vittnar
om livets rytm. Fälten omkring
talar sitt eget färgrika språk.
Ljusgrön sådd. Grönlila fält
böljar som vågor. Blommande
raps. Mognande ax av korn
och vete.

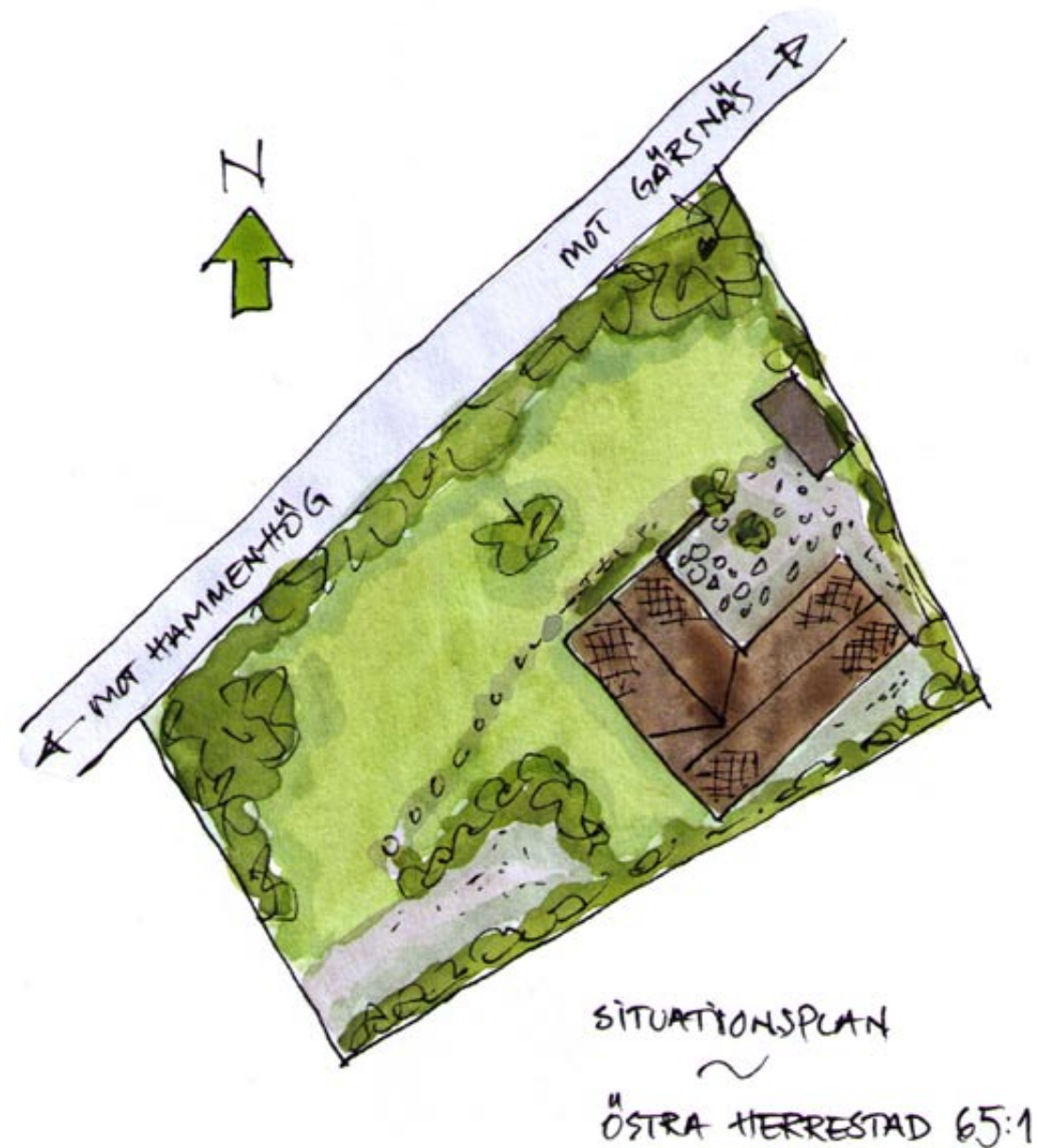
Nu. Då. Sedan.



BOTTENVÄNING
 UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING / ÖSTRA HERRESTAD 65:1



OVANVÄNING
 UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING / ÖSTRA HERRESTAD 65:1



Siffror & kalla fakta:

Byggnad: Skånelänga i vinkel med inredd ov.

Byggnadsår/Renoveringsår:

Troligen uppfört under slutet av 1800-talet.
Genomgripande restaurerat 2008-2010.

Storlek: Bostad bottenvåning ca 65 kvm + sovloft och förvaring ca 37 kvm, takhöjd inock på sovloft ca 185 cm.V.v. se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

Konstruktion: Naturstensgrund. Stomme av tegel, leca, sipporex och enstaka i innerväggar av lersten. Gjutna golvbjälklag i bv. Mellan- och takbjälklag av trä. Nyputsad fasad, målat med silikatfärg. (2014). Yttertak av facetteternit ochnock av zinkplåt. Äldre fönster som spröjsats med äkta spröjs och målats med linolfjärg. Ny fönster i kök. Nya lunettfönster i teak. Invändig målning (2017). Murstocken omputsad 2017, ny plåt runt skorsten 2017. All el omdragen, jordfelsbrytare och utomhuskontakter.

Inredning & utrustning: Köksinredning från IKEA med platsgjuten bänkskiva av betong med Induktionshäll, varmluftsugn. Kyl/frys och diskmaskin från 2013. Skafferier. Badrum med dusch, handfat och toa. Tvättmaskin (2015). Varmvattenberedare om 100 liter.

Golv: Skiffergolv från Stiljte. Handgjorda cementplattor från Marrakech Design. Travertin i badrum och vardagsrum. Trägolv på loftet.

Uppvärmning: Luftvärmepump "Design" från LG. Direktverkande el med oljefyllda element. Kamin. Skorsten försedd med insatsrör.

Vatten & Avlopp: Kommunalt vatten och avlopp. Trädgårdsvatten från egen brunn.

Övrigt: Gården stensatt med Komstafflis från trakten. Grus anlagt mot öster. Äppelträd, körsbärsträd, valnötsträd, stjärnmagnolia, knäckepil och bärbuskar. Trätrappa till sovloft från äldre hus, sannolikt 1920-tal. Samtliga innerdörrar i original, målade med linolfjärg.

Pris: 1.825.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning: Simrishamn Östra Herrestad 65:1

Adress: Östra Herrestad 651, 272 96 Gärsnäs

Areal: 780 kvm

Taxeringsvärde: 793.000:- varav byggnad 440.000:- (2016)

Taxeringskod: 220 - Småhusenhet

Pantbrev: Fastigheten är gravationsfri (inga pantbrev)

Servitut: Inga kända

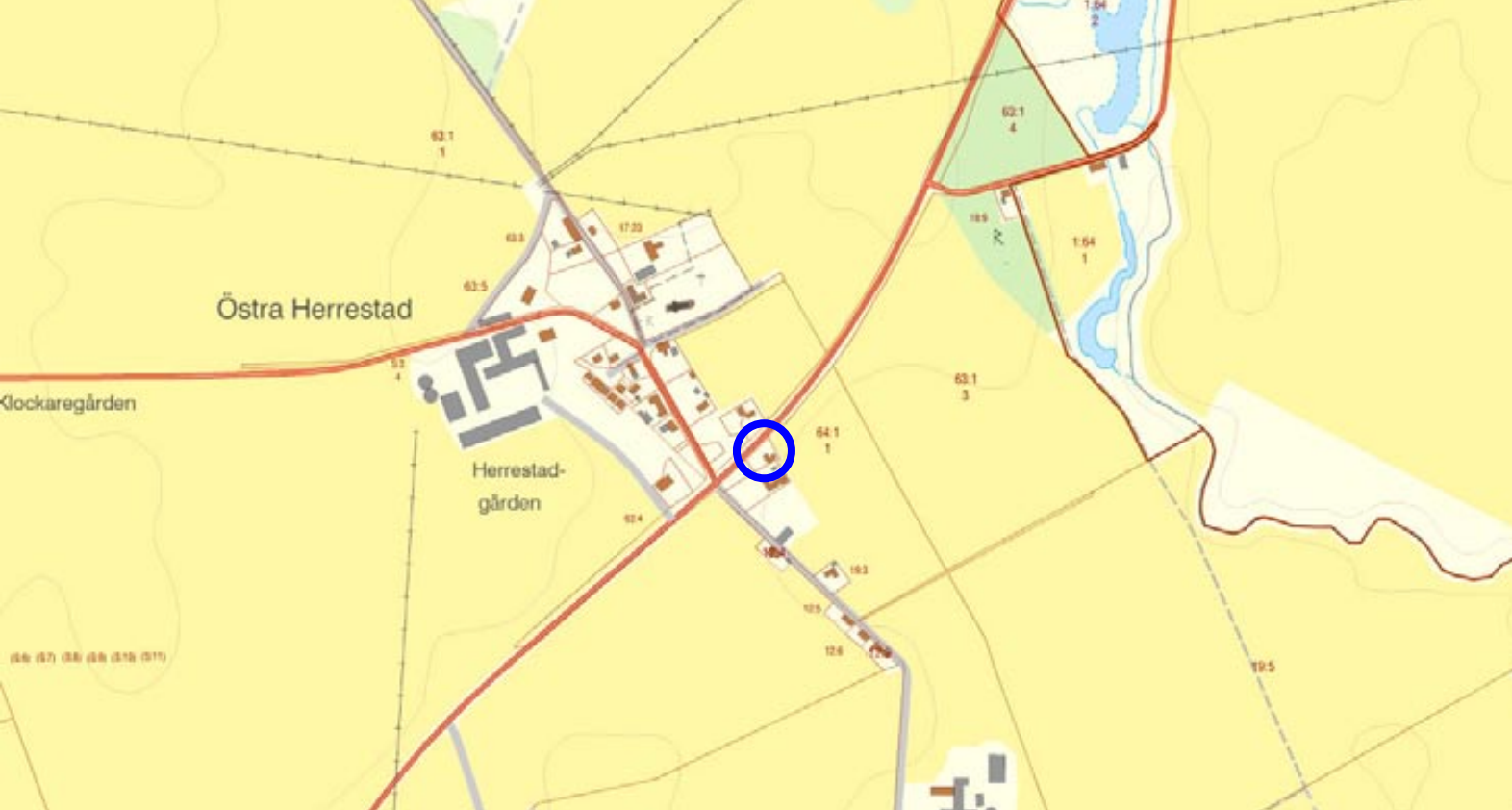
Samfällighet: Inga kända

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

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

Uppvik & döttrar Österlen
Eljaröd 115, 277 45 Sankt Olof
0414 - 708 00 • kivik@uppvik.nu

Uppvik & döttrar Västerlen
Falsterbovägen 19, 239 33 Skanör
040-47 15 51 • elisabeth@uppvik.nu



Simrishamn Östra Herrestad 65:1
Östra Herrestad 65 I
272 96 Gärsnäs

Text: Gabrielle Malmberg

Foto: Andreas Johansson, Lotta Nordstedt

Layout: Mi Ståhl, 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.



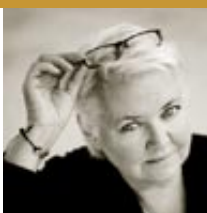
0414-708 00
www.uppvik.nu

**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



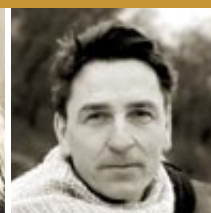
Elisabeth Wretsell
VD/fastighetsmäklare
Uppvik VÄSTERLEN
Foto & layout
0704-520646
elisabeth@uppvik.nu



Lotta Nordstedt
VD/fastighetsmäklare
Uppvik ÖSTERLEN
Formgivare, foto & layout
0708-920724
lotta@uppvik.nu



Mi Ståhl
Mäklarassistent
Uppvik ÖSTERLEN
Formgivare, foto & layout
0733-714714
kivik@uppvik.nu



Andreas Johansson
Koordinator/visningar
Uppvik ÖSTERLEN
Foto & layout
0734-168030
kivik@uppvik.nu



Gabrielle Malmberg
Senior partner/
fastighetsmäklare
Text, foto & layout
0708-669593
Uppvik MEDELHAV