



The barn.



Nära Glimmingehus.



Ett tidstypiskt, vitt sockerbitshus anno 1935, mitt i kulturlandskapet kring Glimmingehus medeltidsborg.

En nätt men reslig byggnad. Brant takresning. Fina proportioner. Rena linjer och självklar pondus. Fönster i mjukt simrishamnsblått. Ett glasat orangeri med massor av spröjsade fönster skjuter ut från sidan av huskroppen, som ett mellanting av ute och inne. Allt det som blommor, doftar, bär frukt, skapar rum, ger skydd, behagar ögat... det kan avnjutas både ute i trädgården och inomhus!

Under åren mellan krigen förenade man på bästa tänkbara sätt modern teknik med gediget hantverk och utvalda material. Inga fuskmaterial. Inga fabrikstillverkade moduler.



Under 30-talet uppfördes 18 nästan likadana hus i närheten av borgen, alla med sin egen lada vid sidan av. Detta var det enda huset med en bakugn i källaren – så alla i trakten kom dit för att grädda sina bröd!





Ägarna köpte huset för fem år sedan, och under deras tid har en grundlig genomgång och upprustning gjorts både invändigt och utvändigt. Från golv, väggar och tak i boningshuset till festsalen i ladan. Kaminen i vardagsrummet är nyinsatt – och hela köket är fullskaligt moderniserat. Atmosfären är tidlös och man kan utan vidare bo här året runt!

Tidlöst.

Ljusa, öppna ytor. Milda färger, grått och vitt. Takhöjd med rymd. Synliga takbjälkar och takrosetter. Genomlysta rum. Vackra, spröjsade fönster. En sofistikerad och smakfull enkelhet.



Köket är trivsamt up-to-date med sina vitvaror - och stämningsfullt med den framtagna tegelväggen.

**Dessutom rymligt nog för att ta ut svängarna i om man är biten av matlagningsvurmen...
och det finns för det mesta något i trädgården att stoppa i munnen!**



Orangeriet samspelar fint med huset. Paret har byggt det enligt konstens alla regler – och med god känsla för form och material. Tegelgolvet är isolerat med värmeslingor under, så man kan nyttja rummet året om.

Fönstren är linoljemålade och glaset är gammalt, skimrande... Den glasade dörren hittades i en byggnadsvårdsbutik i Köpenhamn. En kristallkrona i taket känns helt rätt!

Drömmen var att skapa ett rum där man kunde njuta av landskapet även dagar när vinden friskar i. De vida vyerna över åkrarna och solnedgången över Glimmingehus känns som hämtade från någonstans i sydeuropa. Och vindruvorna blir söta i medelhavsklimatet här inne...





Vid trädäcket i anslutning till orangeriet finns grillplats med ett enkelt utekök.
Mättade dofter av glödande kol, nyklippt gräs och lavendel.
Åkrarnas grödor växer till midjehöjd. Sommarstiltjen är rogivande.



För att vara så nätt och be-
händigt i uttrycket är huset
förvånansvärt rymligt för en
liten familj. Sällskapsrum,
matsal och kök. Två sovrum
och ett litet kontor en trappa
upp. Ett generöst uterum.
En mycket rymlig sal i ladan,
där det finns plats för både
umgänge och gästboende.
Dessutom finns det stora
sällskapsrummet under bar
himmel – med trädäck och
grundligt skapade uteplatser!

Fikon, rosor och lavendel.
Persikoträd mot husväggen.
Och rosorna blommar långt in
på senhösten.

Bästa utsikten.
Soligt hörn.
Morgonkaffe.





Vackert, prydligt och härligt bekvämt!

The barn.



Ladan är i mycket fint skick, och ägarna tog chansen att skapa en samlingsplats för familj och vänner. "the barn" blev namnet på den stämningsfulla salen - för sommarfesterna med mat, dryck och musik...

Det kan också fungera som ett sovrum för övernattande sommargäster, men har du lust finns det utvecklingsmöjligheter. Det nygjutna golvet har försetts med värmeslingor, och ett litet kök har förberetts. Genom att isolera taket samt fönster och dörrar får man ett fullt vinterbonat gästrum!



**Man skulle faktiskt kunna använda 20-kronorsse-
deln som en sorts situa-
tionsplan för huset. I ne-
derkanten av teckningen
på Glimmingehus borg
borde det här huset ha
ritats in!**

*Landskapet kring Glimming-
ehus speglar en lång historisk
kontinuitet, vilket bland annat
manifesteras genom fornläm-
ningarna och Glimmingehus.
Borgen är en av de bäst
bevarade medeltidsborgarna i
landet. Den dominerar genom
sin storlek och sitt fria läge
det öppna odlingslandskapet.
Av betydelse för miljön är
förutom själva borganlägg-
ningen även fornlämningarna
samt de öppna odlings- och
betesmarkerna.*

Länsstyrelsen i Skåne



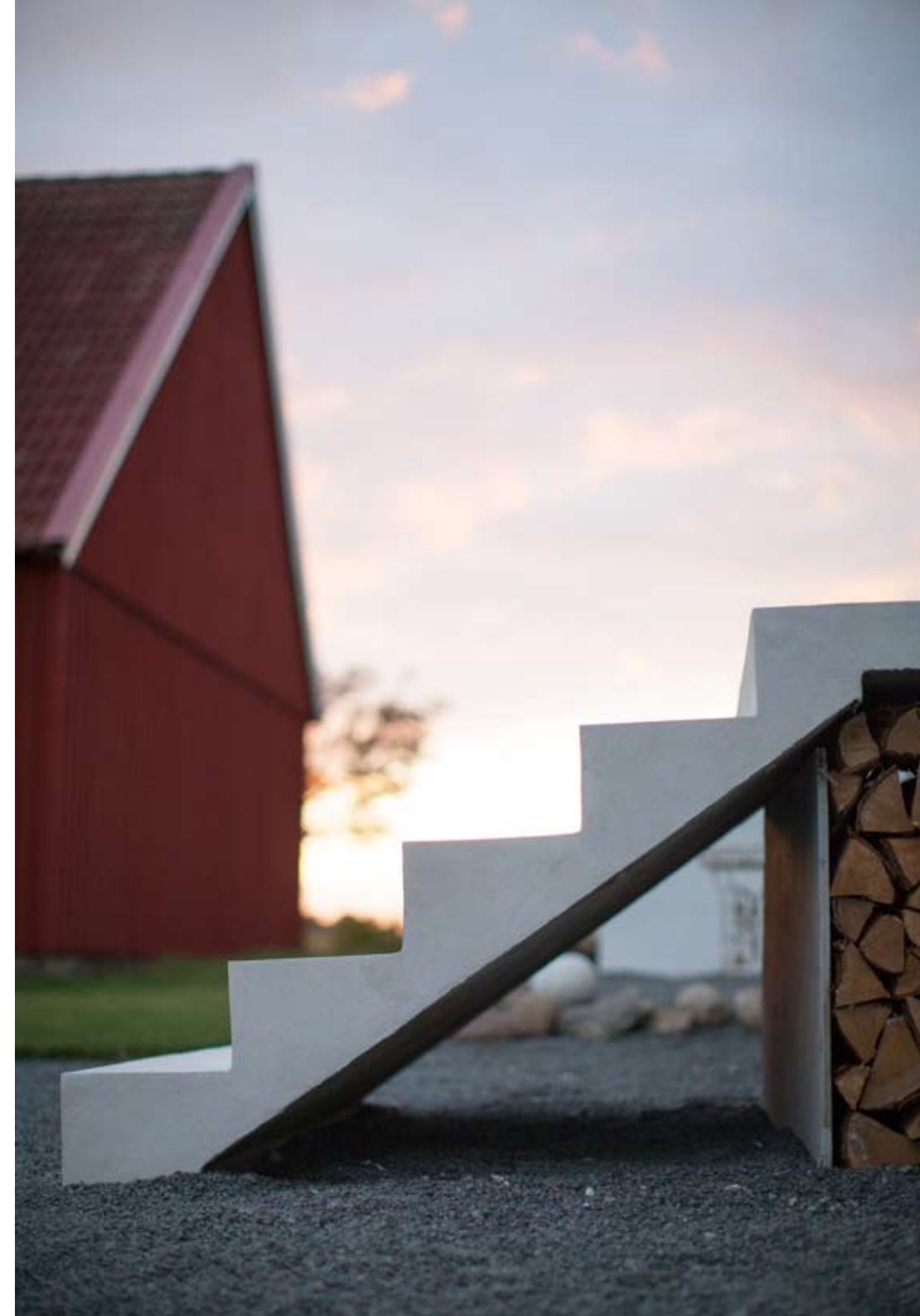


Trädgårdslandet ser nästan professionellt anlagt ut, med sina upphöjda, rödmålade odlingsbänkar. **Bördigheten här i kustlandskapet är omvitnad.** Mangold och andra salladsorter växer och frodas. Massor av hallon. Blåbär. Jordgubbar. Ett vackert spaljerat äppelträd. De svarta aroniabären har paret gjort saft av – och höll sig friska hela vintern. De har odlat nästan alla grönsaker de använt själva. Känslan att kunna gå runt och plocka ihop det man behöver kan inte överskattas!

Österlenkustens milda klimat. Somrar som dröjer sig kvar. Vänliga höstar som motar vintern. Rosorna som sattes vid ladans vägg för fem år sedan har vuxit sig höga och kraftiga.

En plats att anlägga pool på finns på baksidan av ladan. En idé som ägarparet haft, och som nästa husägare måhända kan förverkliga?







Landskapet blommar upp under sommarmånaderna. Men den långa milda hösten är också en tid för gemenskap och samhörighet.

När ”Österlen lyser” tänder vi eldar och ljus, skickar en hälsning till nästa gård, nästa by.

Gåsamiddagar och sedan julbord på traktens krogar och gästgiverier. Och sedan, innan vi vet ordet av, syns de första vårlökarna sticka upp ur jorden...





Högsommar och trädgårdens överflöd. En känsla av att ha all tid i världen att njuta. Badutflykter till vita sandstränder. Sena kvällar i trädgården i ljuslyktors sken.

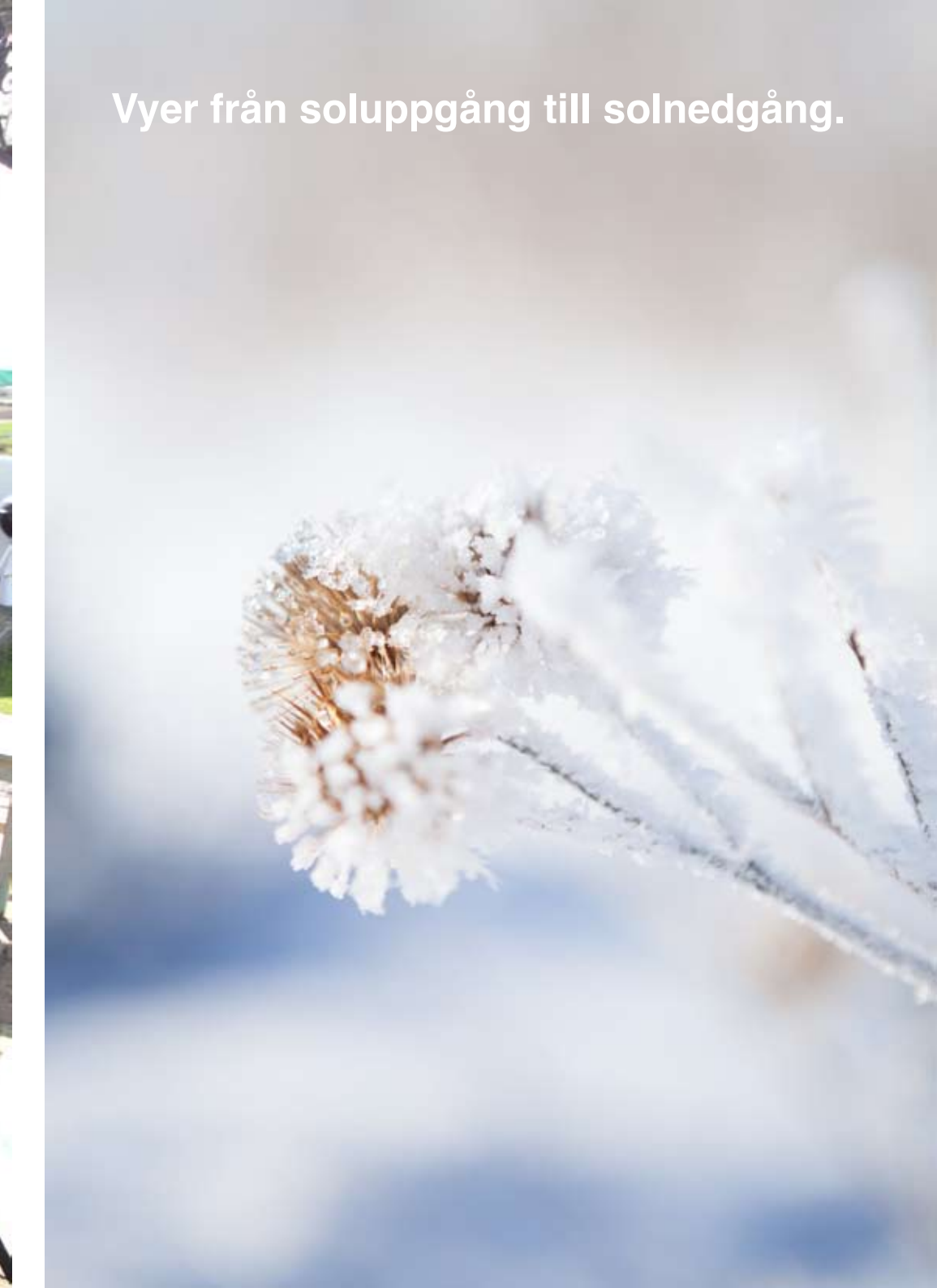
Höstens höga och klara luft. Åkrarnas dova färger, trädkronornas flammande. Mognande frukt och äppelmarknad. Fågelsträck mot himlen. Ännu står dörrarna öppna mot trädgårdens rum.

Vintervila. Promenad längs frusna stränder. Tända ljus och eld i kaminen. Rimfrostsblommor i trädgården. Naturen ett nytt konstverk av grafiska blad.

Vårsolen väcker livet. Morgonen ljusnar allt tidigare. Det gröna spirar och knoppas. Ivriga händer dyker ner i den svarta jorden. Snart kommer lärkan.



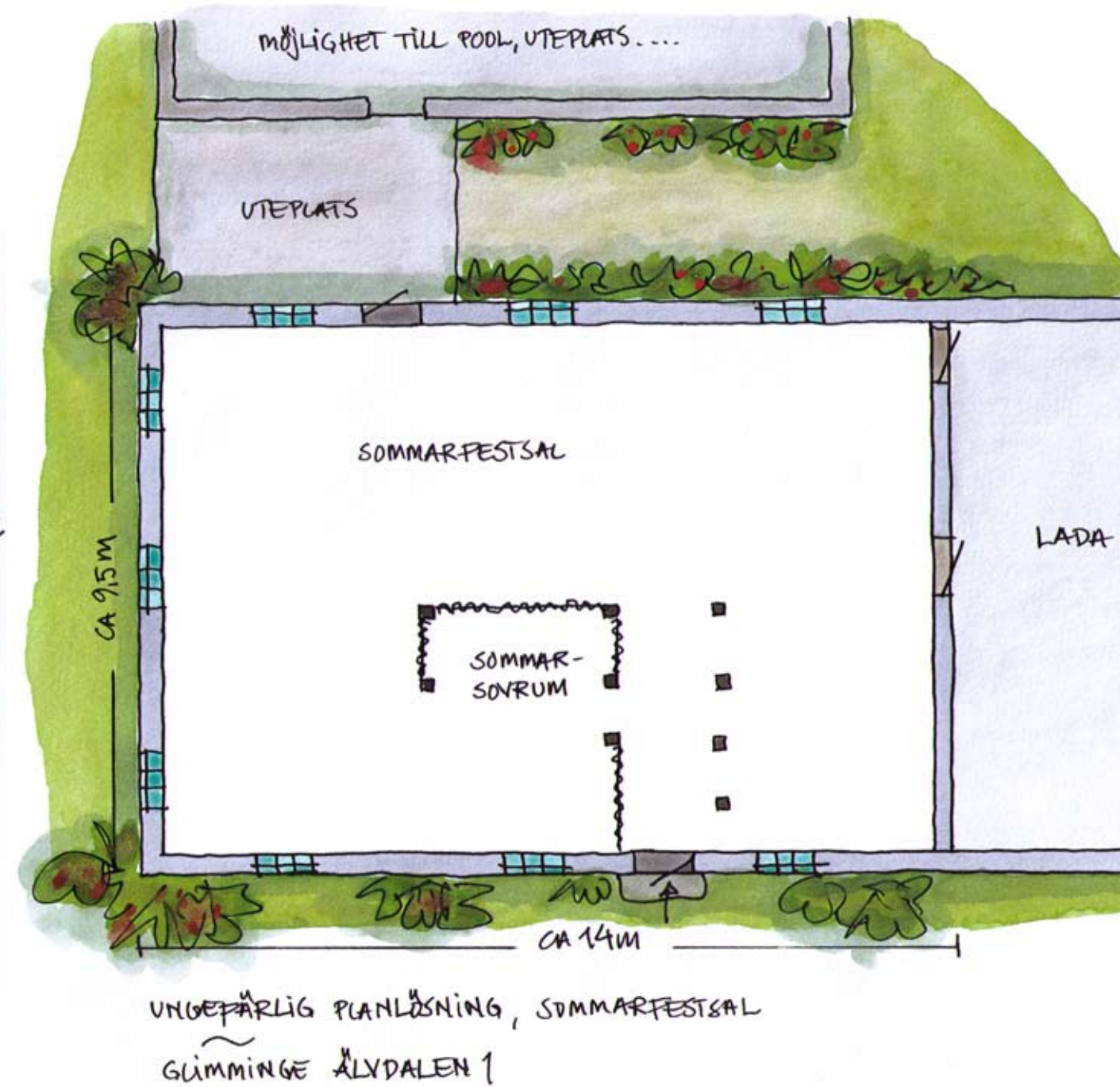
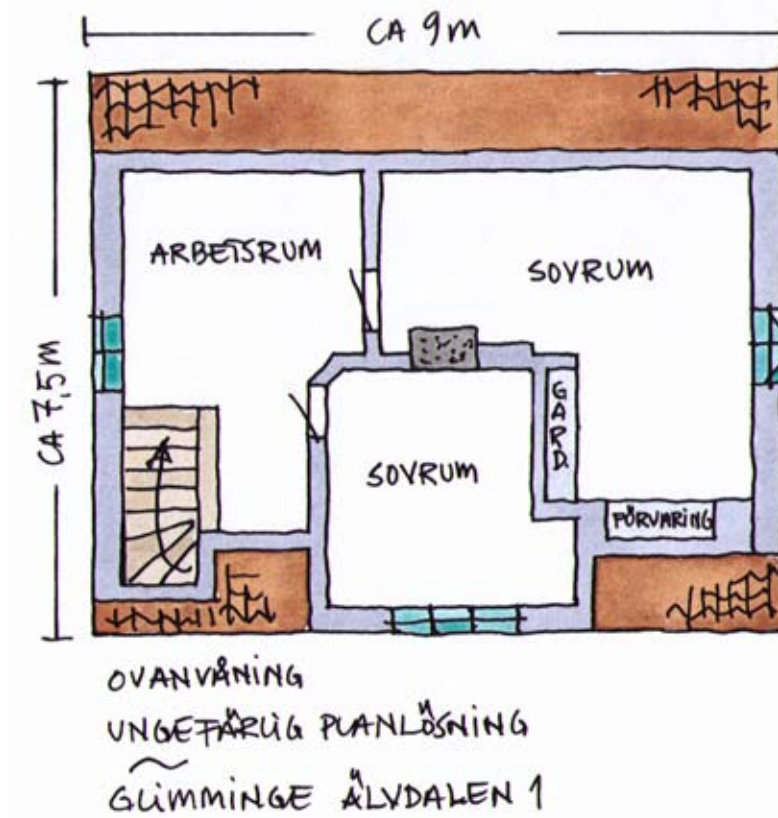
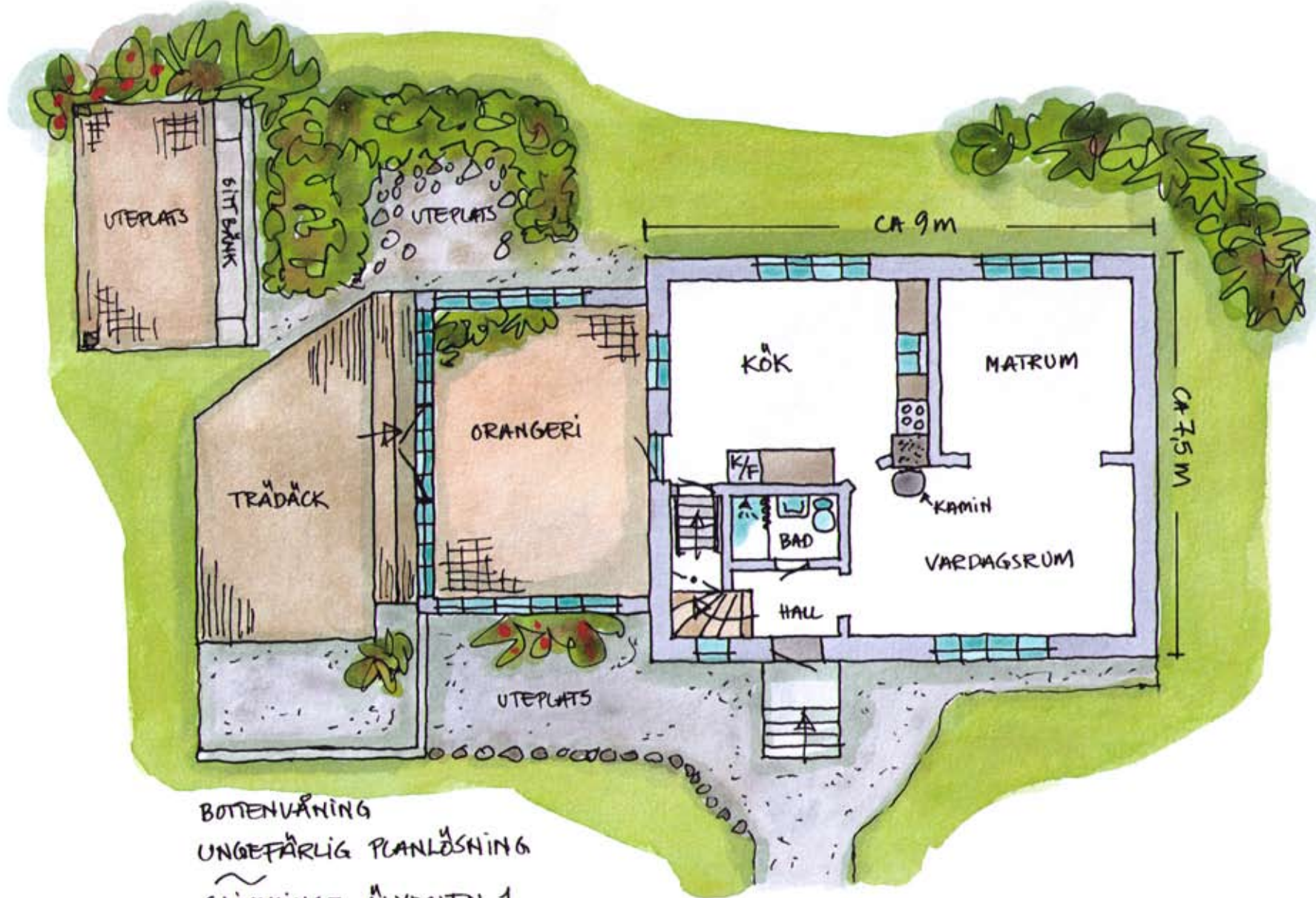
Vyer från soluppgång till solnedgång.

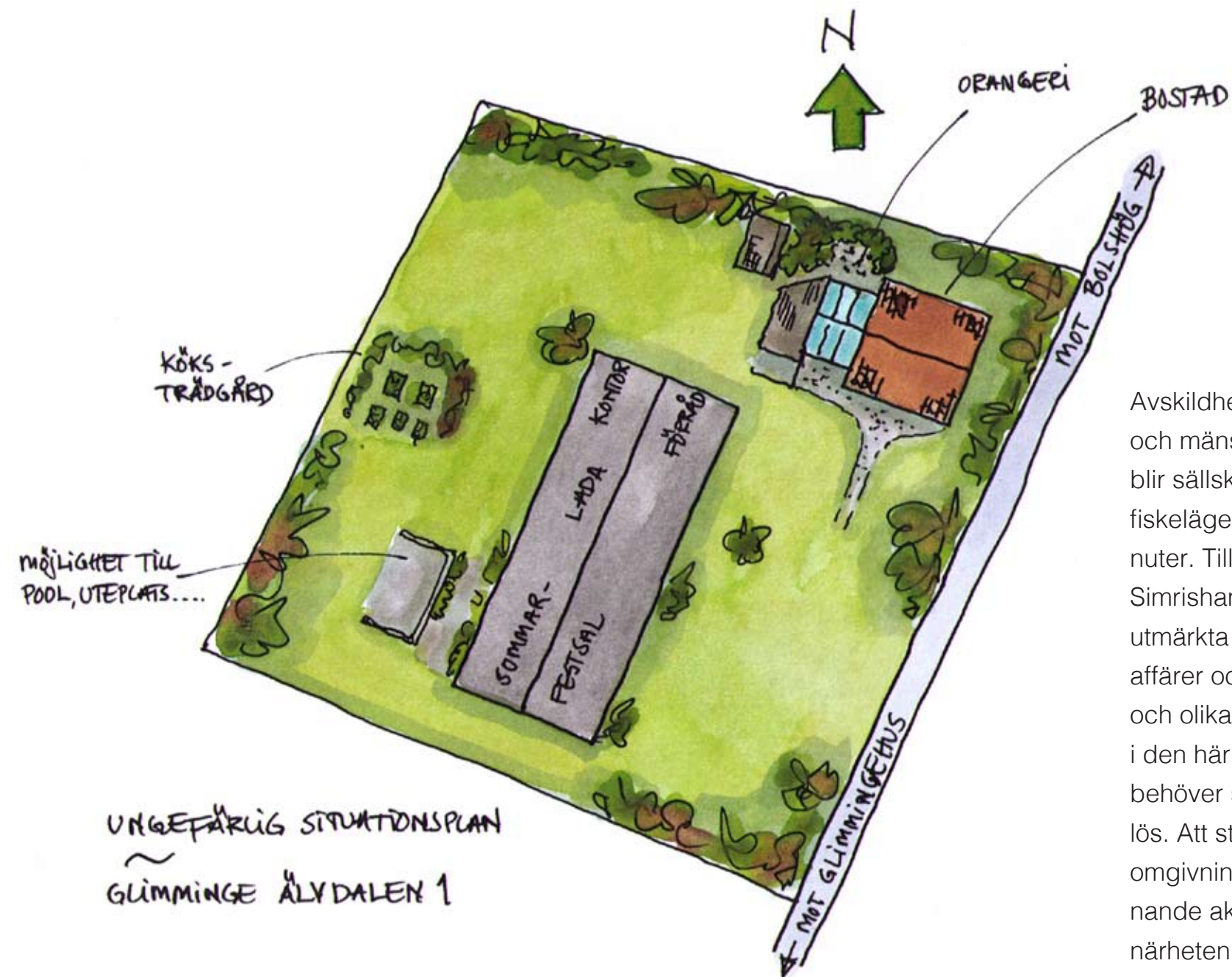




Ytterligare en uteplats med en pergola,
där blåregn och rosenval klättrar.
En uppmurad sittplats att slå sig ner
på med ett glas vin till solnedgången.







Avskildhet när man behöver och mänsklig närvaro när man blir sällskapssjuk. Till Skillinge fiskeläge kör man på några minuter. Till Hammenhög likaså. Simrishamn ligger nära med sitt utmärkta utbud av restauranger, affärer och service. Konstgallerier och olika evenemang duggar tätt i den här delen av Skåne, så man behöver sällan känna sig sysslös. Att ströva omkring i historiska omgivningar blir också en spännande aktivitet. Glimmingehus i närheten är ett mycket populärt utflyktsmål för hela familjen.

Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: 1930-talshus med inredd ovanvåning. Orangeri. Lada med sommarrum/festsal och uthus. Pergola. Trädäck.

Byggnadsår/renoveringsår: Uppfört år 1935. Genomgripande renoverat från år 2010 och framåt. Köket från 2015.

Storlek: Bostad ca 98 kvm (54 + 44 kvm). Källare ca 50 kvm. Lada/sommarfestsal ca 115 kvm. Lada/uthus ca 100 kvm. Kontorsrum ca 15 kvm. Förråd ca 15 kvm. V.v. se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

Konstruktion: Källargrund. Stomme av kanalmurat tegel med putsad fasad. Bjälklag av trä, tak av tegel. Dubbelkopplade tvåglasfönster med spröjs. Betongpannor på ladan.

Inredning & utrustning: Kök med gasspis, spisfläkt och kyl/frys. Bänkskiva i ek. Helkaklat badrum med toa, handfat och dusch. Tvättmaskin i källaren.

Golv: Vitmålade trägolv, klinker i badrum. Tegel i orangeri. Betong i lada.

Uppvärmning: Luft/luft värmepump. Oljefyllda elradiatorer. Vedkamin. Förberett med vattenburen golvvärme - ej inkopplat. i lada och orangeri.

Vatten & avlopp: Eget vatten från borrarad brunn, godkänt vattenprov. Avlopp till trekammarbrunn med infiltration, godkänd av kommunen.

Övrigt: Orangeri i anslutning till huset med utgång från köket. Källaren dränerad år 2014. Lada förberett för kök gällande vatten och el.

Pris: 2.800.000:- eller bästa bud.

Fastighetsbeteckning: Simrishamn Glimminge 39:54

Adress: Glimminge Älvdalen 1, 276 56 Hammenhög

Areal: 2.627 kvm

Taxeringsvärde: 825.000:- varav byggnad 394.000:- (år 2014)

Taxeringskod: 220 bebyggd småhusenhet

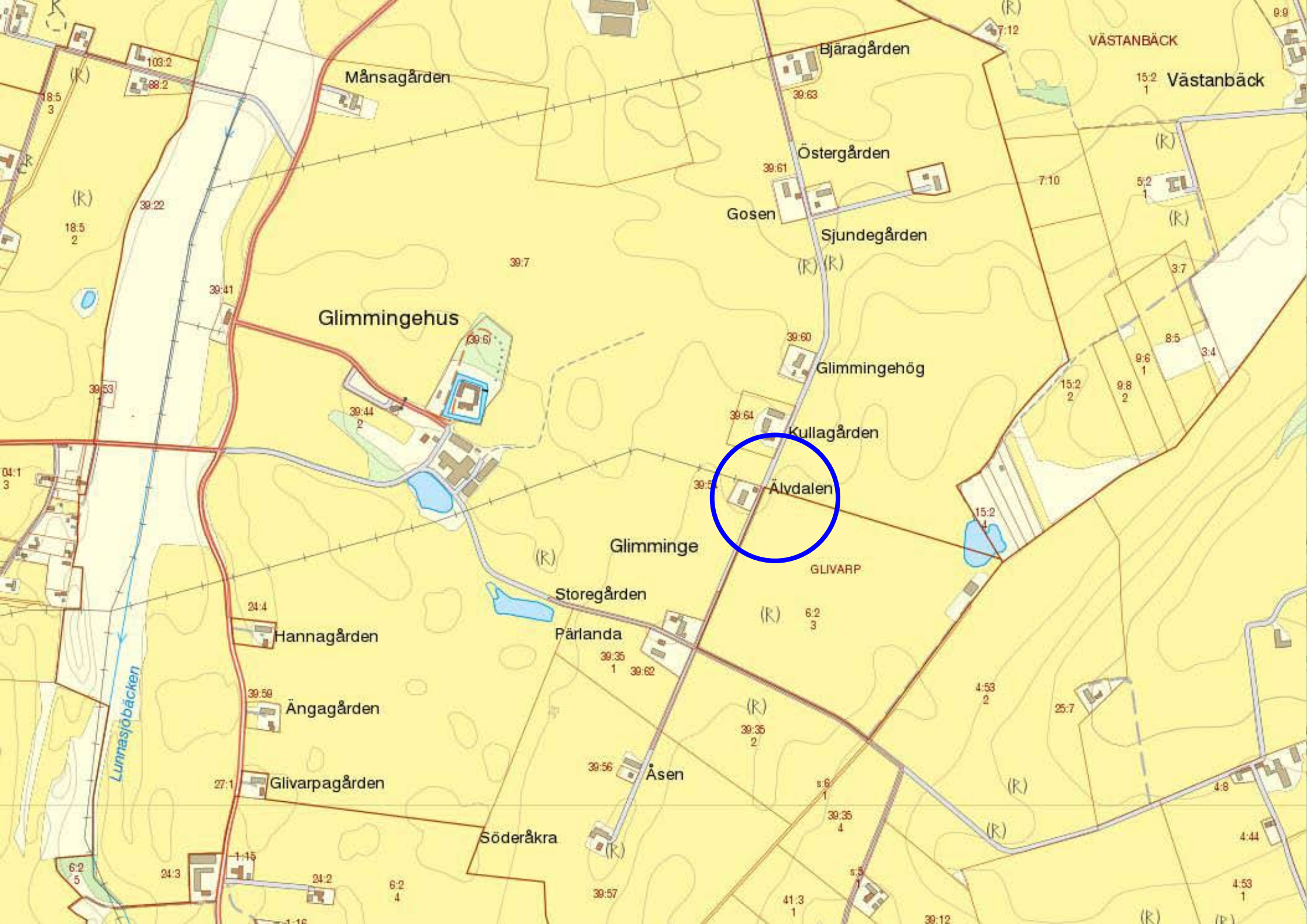
Pantbrev: 6 st om totalt 1.319.000:-

Servitut: Vägsamfällighet

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



Simrishamn Glimminge 39:54
Glimminge Älvdalen I
276 56 Hammenhög



Text: Lasse Mangs
Foto & layout: Lotta Nordstedt
Foto: Andreas Johansson

Scenografi/inredning:
Carolina på Apotekarens Trädgård
www.apotekarens.com

STORT TACK till
Sandra & Perry för fantastiska
& stämningsfulla bilder!



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 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!