



Brantevik

Historia och nutid. Vid havet.

BRANTEVIK.

Himmel, hav och hallasten



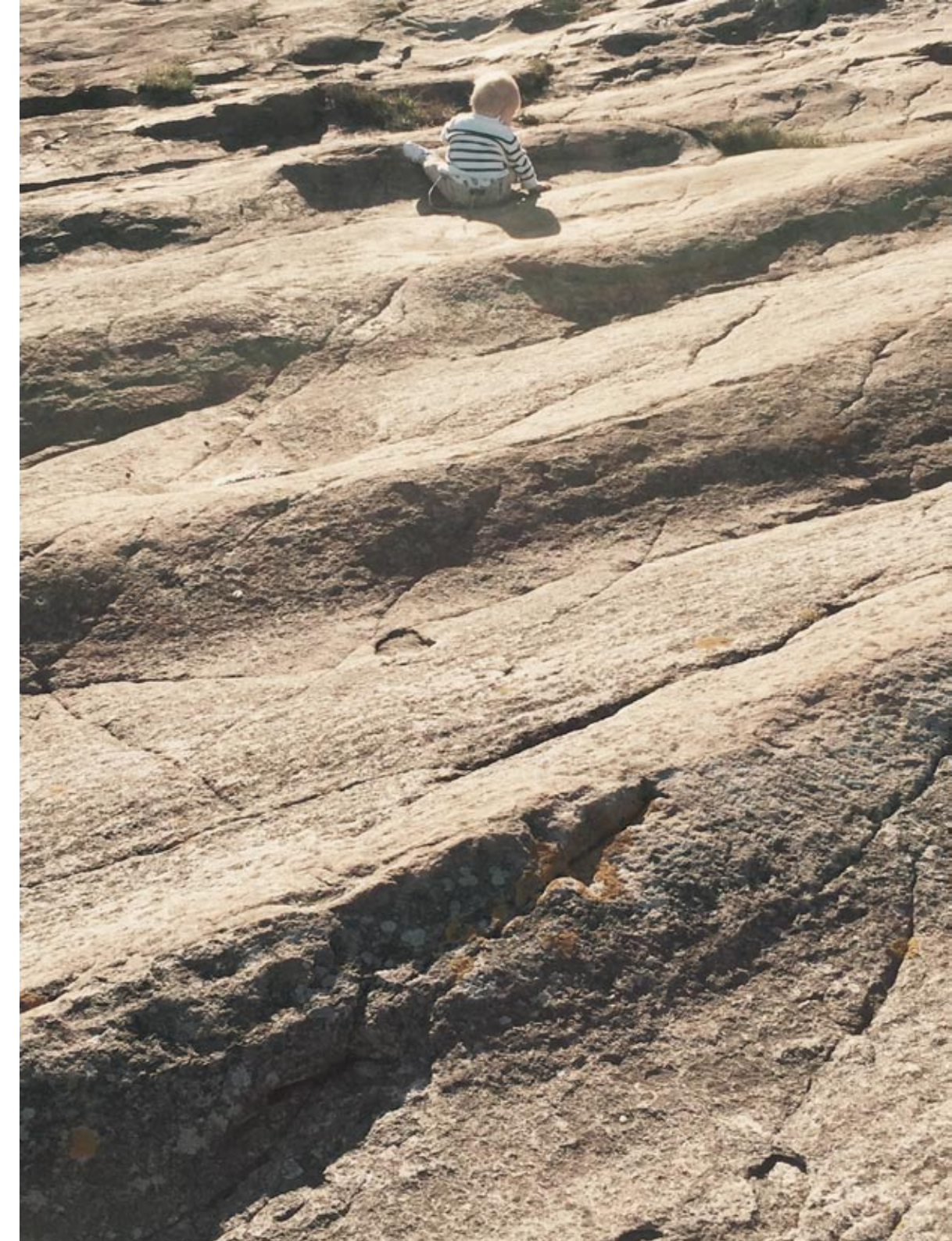
Längan i en tidig korsvirkesskepnad - i en målning från 30-talet...



Morgonsolen stiger sakta på himlavalvet, låter strålarna leta sig in bland låga längor. Skuggorna jagas på flykten, och snart badar minsta skrymsle i ljus.

Här är gamla kvarter på södra Brantevik, där en del av fiskarhusen stått sedan tidigt 1800-tal, något kanske ännu längre. Det trånga myller av längor som en gång i tiden var närapå ogenomträngligt, har med tiden lättats upp. Ljus och luft har släppts in...

Brantevik är ett gammalt sjöfartssamhälle med stolta traditioner. Det vilar något alldeles särskilt över dessa fiskelägen, som ligger utströdda längs den kustremsa där Österlen vänder sitt ansikte mot havet. Norröver från huset finns fiskelägets hamn och trivsamma gemyt. Söderut sträcker sig vandringsvänlig natur ända till Skillinge...





Husets uppsyn och strama proportioner är nästan en spegling av kusten, stenhällarna och havet. Det rena och det sparsamt utsmyckade. Det ändamålsenliga. Tegel och lersten utgör fundamenten i husen som byggdes här under fiskets och sjöfartens storhetstid. "Di gamle" i byn säger att huset kan vara Branteviks äldsta, men skriftliga belägg saknas. Men sannolikt byggdes det så tidigt som under artonhundratalets första hälft.

Interiörerna har också något av det skenbart enkla över sig. Sten och trä. Rena ytor. Öppenhet och översikt. Huset alla nytillförda kvalitéer upptäcks med förtjusning efter hand.

Goda material och noggrant hantverk, som vittnar om hög kvalitet och sinne för detaljer.



De nuvarande ägarna köpte huset 2007, efter att ha letat ganska länge efter "sitt" hus på Österlen. Den levande bymiljön på södra Brantevik, närheten till vattnet och "Grönet", det särpräglade naturområdet intill, var avgörande! Paret har under åren genomfört en oerhört grundlig och påkostad renovering av huset – med hjälp av kunniga och skickliga hantverkare. Här har inga genvägar tagits för att spara tid eller kostnad! Att ta över huset kräver inga arbetsinsatser, nyupprustat som det är. Du kan börja leva med detsamma!





Vikten av goda kunskaper och utmärkt kvalitet kan knappast överskattas...

När ägarparet tog över för sju år sedan var första steget att välja rätt hantverkare för uppgiften att försätta det gamla huset i bästa tänkbara skick. Efter många år av genomgripande arbete är resultatet ett hus som bygger vidare på uråldrig kunskap och sunda material – men med nutida krav på bekvämlighet och enkel skötsel. Grunden och detaljarbetet. Känslan och intrycket. Allt det som får oss att trivas med ett nygammalt hus!



Ljuset har en särskild kvalitet i det österlenska havsbandet. Glittret på Hanöbukstens vatten, just när solen når en viss höjd... ja, nog kan man känna tacksamhet över det sköna och enkla i tillvaron. Utsikten både från trädgården och genom husets fönster ger ett litet språng i hjärtat!



”Men det är något särskilt med ljuset på Österlen. Det är som på sydligare breddgrader. Det är som i kusttrakterna kring Medelhavet. Det är som i Provence.”

Ur Tomas Löfströms ”På Österlen”



Den tidskrävande renoveringen nådde så småningom den punkt när det kanske allra roligaste vidtog. Valet av de rätta materialen och detaljerna... Paret berättar:

”Vid ombyggnaden byggdes hela insidan upp från grunden och vi fick en inredning precis som vi ville ha den. Järnspis i köket och holländska gamla kakelplattor på skorstensstocken. Sådant kakel ser man i flera av de fina kaptenshusen i Brantevik. Skepparna hade fartygen liggande i Holland och tog bland annat med sig kakel hem.”





**Planlösningen
är överskådlig
och självklar.
Ett lättarbetat kök
med rymlig
matplats och
sällskapsrum intill -
på behörigt avstånd
från ”sovkvarten”
en trappa upp.**

Köket är numera försett med gott om skåp och bra arbetsytor. Och nutida köksmaskiner och vitvaror har ersatt det gamla, enkla fiskarkökets redskap!

En doft av kaffe sprider sig genom rummet.
De vita väggarna reflekterar ljuset utifrån.

Du ser havet när du står och lagar mat...





**Badrocksavstånd till morgondoppet
– vad vore livet utan det?
Det är bara en kort promenad till
varma och släta hållar att bada från...**



Gamla hus bär med sig en rik historia.

Här i kvarteren fanns skräddare och korgmakare, förutom de som hade havet som utkomskälla. Fiskaren Ola Jeppsson, född 1790, flyttade in i huset - inte säkert i nuvarande byggnad - år 1812. Här bodde han med hustru och elva barn fram till sin död 1837. Därefter bodde Olas son, som också hette Ola, i huset med sin hustru ända fram till 1872.

På den tiden fungerade det också som ett slags handelshus, vilket inte var ovanligt på fiskelägena. Ola Jeppson köpte säd av bönderna inåt landet och skeppade det vidare. Mot väster upp mot Vejastigen sträckte sig huset längre än det gör nu, och där inrymdes någon form av spannmålsmagasin.

För den med en gnutta nyfikenhet och en smula tid att undvara, kan ett besök på assurancesföreningen Hoppets lokal, numera sjöfartsmuseum, fylla ut de historiska luckorna...





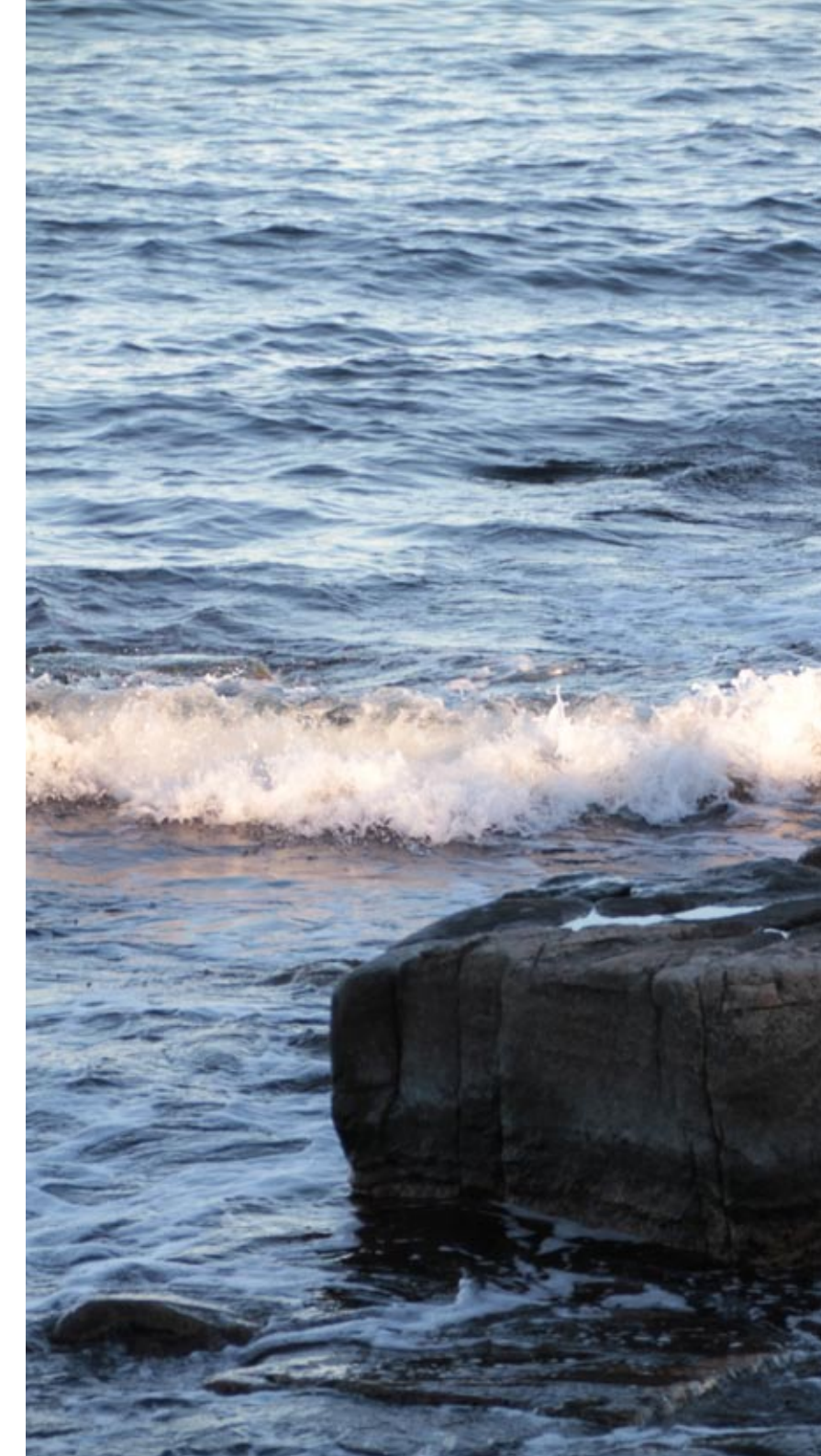
Sköna, behagliga proportioner. Ljusfyllda rum. Himmel och hav som präglar vardagen. Livet är förvisso ”en dröm på Brantevik”, som journalisten och författaren Bertil Torekull skrivit om...

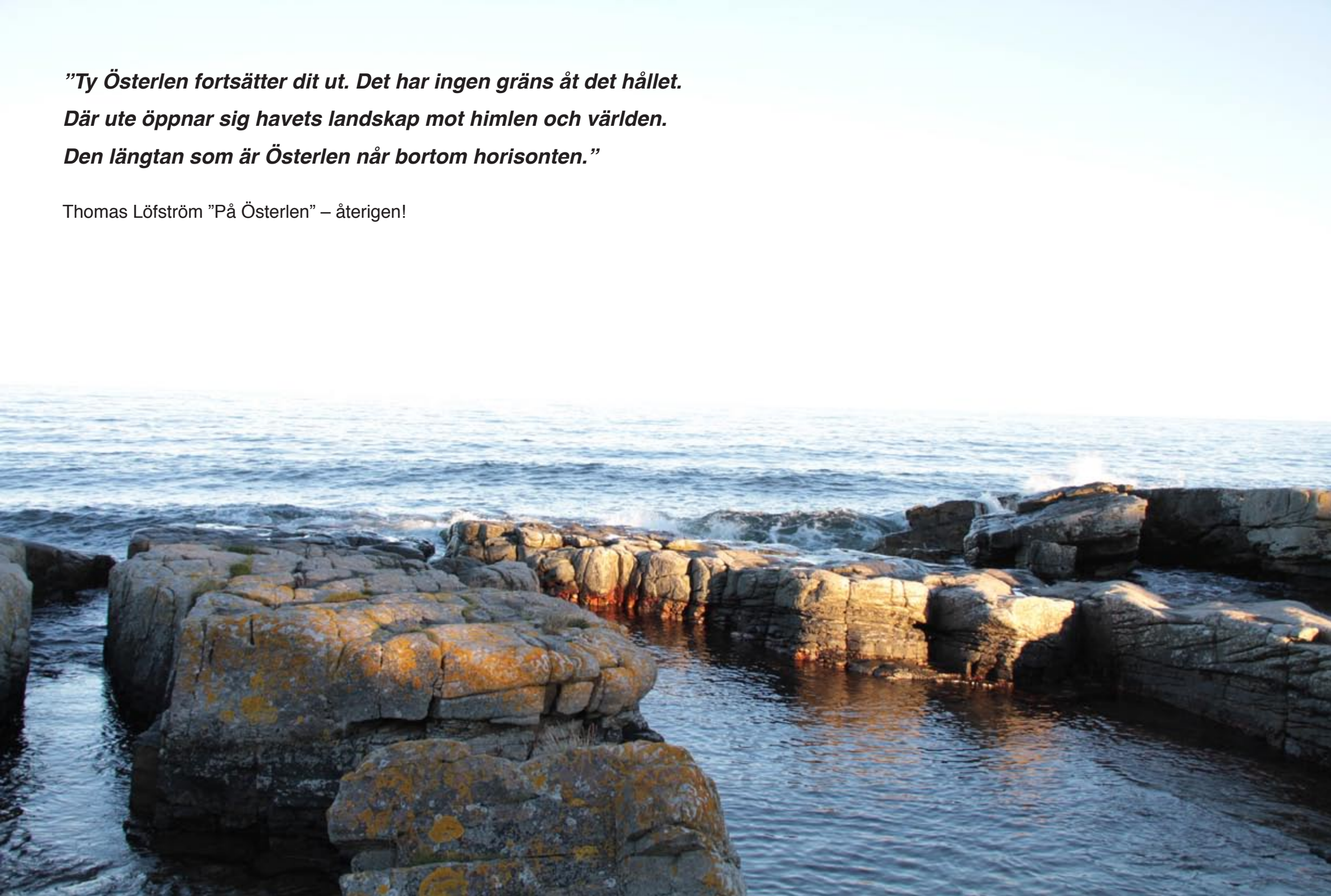




Trädgården är tämligen rymlig för ett fiskeläge – det finns till och med plats att odla sin egen potatis! Tack vare sandjorden blir den extra fin, berättar ägarna. Här finns rader av häckar och flera uteplatser. Gräsmatta för lek och solbad. Vyer mot hav och horisont.

”Att sitta en sommarkväll och titta ut över vattnet och Bornholm är fantastiskt...”





”Ty Österlen fortsätter dit ut. Det har ingen gräns åt det hållet.

Där ute öppnar sig havets landskap mot himlen och världen.

Den längtan som är Österlen når bortom horisonten.”

Thomas Löfström ”På Österlen” – återigen!

Österlen hade sin storhetstid som sjöfartsort kring det förra sekelskiftet. Namnen på de små östskånska fiske-lägena kunde ses på hundratals fartyg runtom världens alla hav och hamnar. ”En segelfartygens glansperiod” har tiden kallats.

”Men den stiligaste redar-orten var dock Brantevik, som fick sin sentida karaktär i slutet av 1700-talet och som hundra år därefter blommade med Sveriges största segelflotta.”
Ur ”Min Österlenbok” av professor Ingvar Holm.



På Brantevik kan man leva gott. Bykrogen serverar god mat, om man mest vill hålla sig inom fiskelägets gränser. Men medeltida Simrishamns välsorterade mataffärer ligger endast fyra kilometer bort, om man inte tänkt äta ute varje dag...

Sommarens ”Jazz under stjärnorna” är sedan många år en publikdragande begivenhet. För golfspelaren finns ett flertal populära banor i trakten att välja bland. Utmed vägarna ligger konstgallerier och loppisar att besöka.

Med sommarbåten från Simrishamn är det lätt att nå Bornholm. Det är överlag aldrig fråga om större avstånd att tala om på Österlen, vare sig man vill uppleva kustens magi, slättlandskapets skönhet, småbyarnas charm eller städernas folkliv.

Många har också upptäckt att det går utmärkt att bo här året om. Och busshållplats finns nära huset, så man måste inte ens ha bil för att bo här!

Livet på fiskeläget gestaltar sig på många vis, allt efter tycke och smak. Så ska det kännas att leva vid havet.

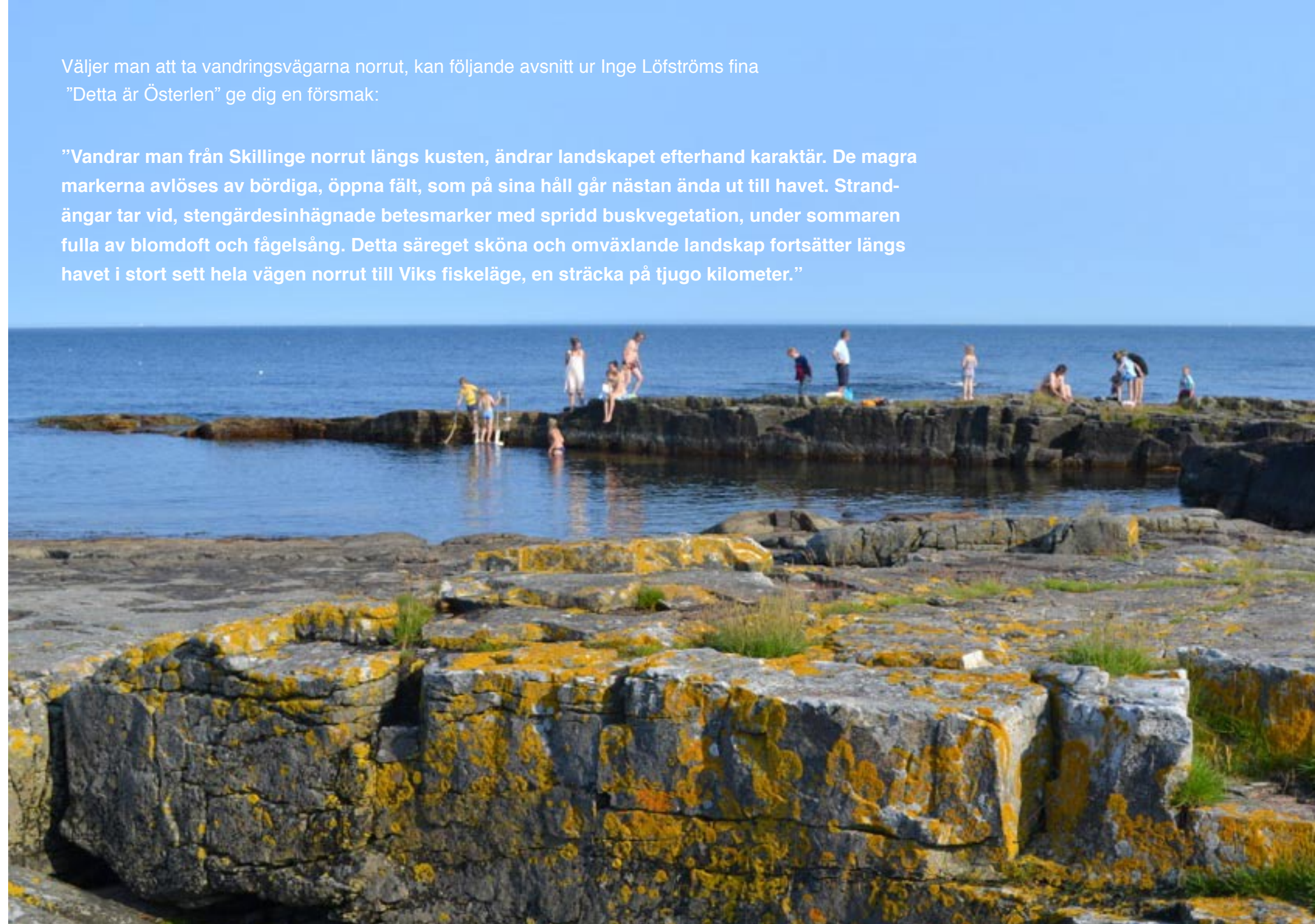




Naturen runtomkring är som gjord för omväxlande och natursköna vandringar. Det så kallade ”Grönet”, söder om huset, är välkänt för sin vackra natur. Man kan promenera längs upptrampade stigar med havet vid sin sida, längs torra strandhedar och genom kohagar, hela vägen från Brantevik till Skillinge. På vägen passerar man trolska bokdungar där murgröna täcker trädstammarna 20 meter upp i luften. Vänliga, betande hästar träffar man på allt som oftast vid strandkanterna, och det är förlåtet om man tycker sig ha hamnat i ett naturens paradiset här vid Hanöbuktens rand.

Väljer man att ta vandringsvägarna norrut, kan följande avsnitt ur Inge Löfströms fina ”Detta är Österlen” ge dig en försmak:

”Vandrar man från Skillinge norrut längs kusten, ändrar landskapet efterhand karaktär. De magra markerna avlöses av bördiga, öppna fält, som på sina håll går nästan ända ut till havet. Strandängar tar vid, stengärdeshägnade betesmarker med spridd buskvegetation, under sommaren fulla av blomdoft och fågelsång. Detta säregnet sköna och omväxlande landskap fortsätter längs havet i stort sett hela vägen norrut till Viks fiskeläge, en sträcka på tjugo kilometer.”





Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Fiskarlänga.

Byggnadsår/renoveringsår: Troligen uppförd år 1812.
Genomgripande renoverad från 2008 med el och vvs inkluderat.

Storlek: Bostad ca 120 kvm, varav bv ca 68 kvm och ov ca 52 kvm.
Källare ca 13 kvm med takhöjd ca 150 cm. Förråd ca 5 kvm.

Konstruktion: Grundläggning av betongplatta på mark. Mindre matkällare.
Stomme av korsvirke/lersten och lättbetong med putsad fasad. Bjälklag av trä,
tak av målad pannplåt. Dubbelkopplade fönster. Självdragsventilation.

Inredning & utrustning: Kök från Ballingslöv från år 2008 med spishäll,
spisfläkt, kyl/frys och diskmaskin. Helkaklat badrum med toa, handfat, dusch och
tvättmaskin med inbyggd torktumlare.

Golv: Stiltje terracottaklinker på nedre plan, trägolv på ovanvåning.

Uppvärmning: Värmepump luft/vatten. Vattenburen golvvärme på bv och
via radiatorer på ov. Kamin i sällskapsrum och vedspis i kök.

Vatten & avlopp: Kommunalt.

Övrigt: Bredband via fiber.

Pris: 3.975.000:- eller bästa bud.

Fastighetsbeteckning: Simrishamn Brantevik 26:20

Adress: Måsgatan 20, 272 38 Brantevik

Areal: 456 kvm

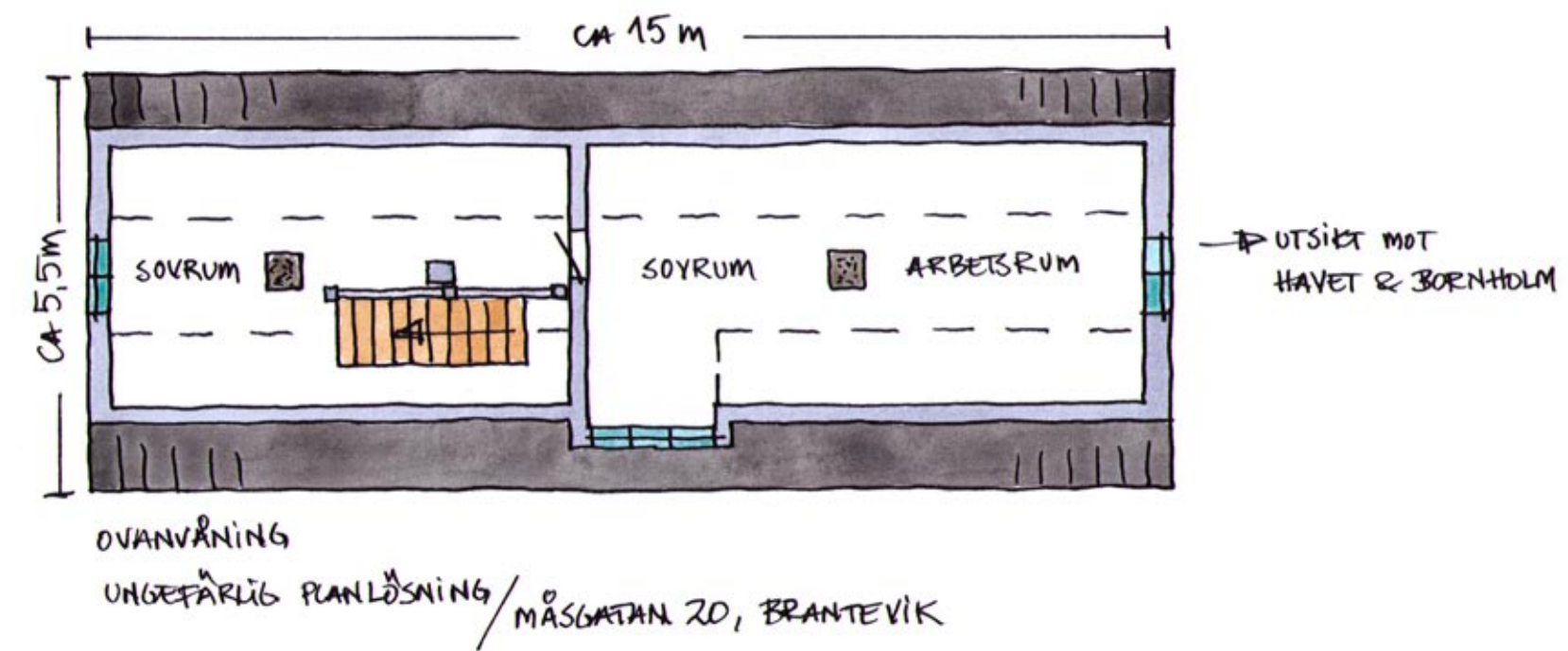
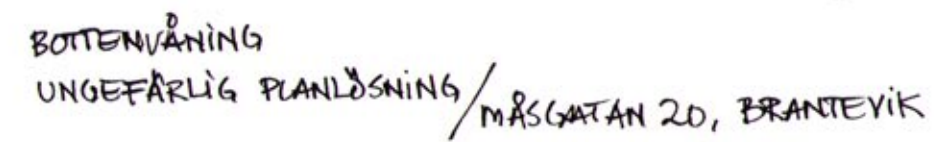
Pantbrev: 2 st om totalt 50.000:-

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





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!