



Brantevik

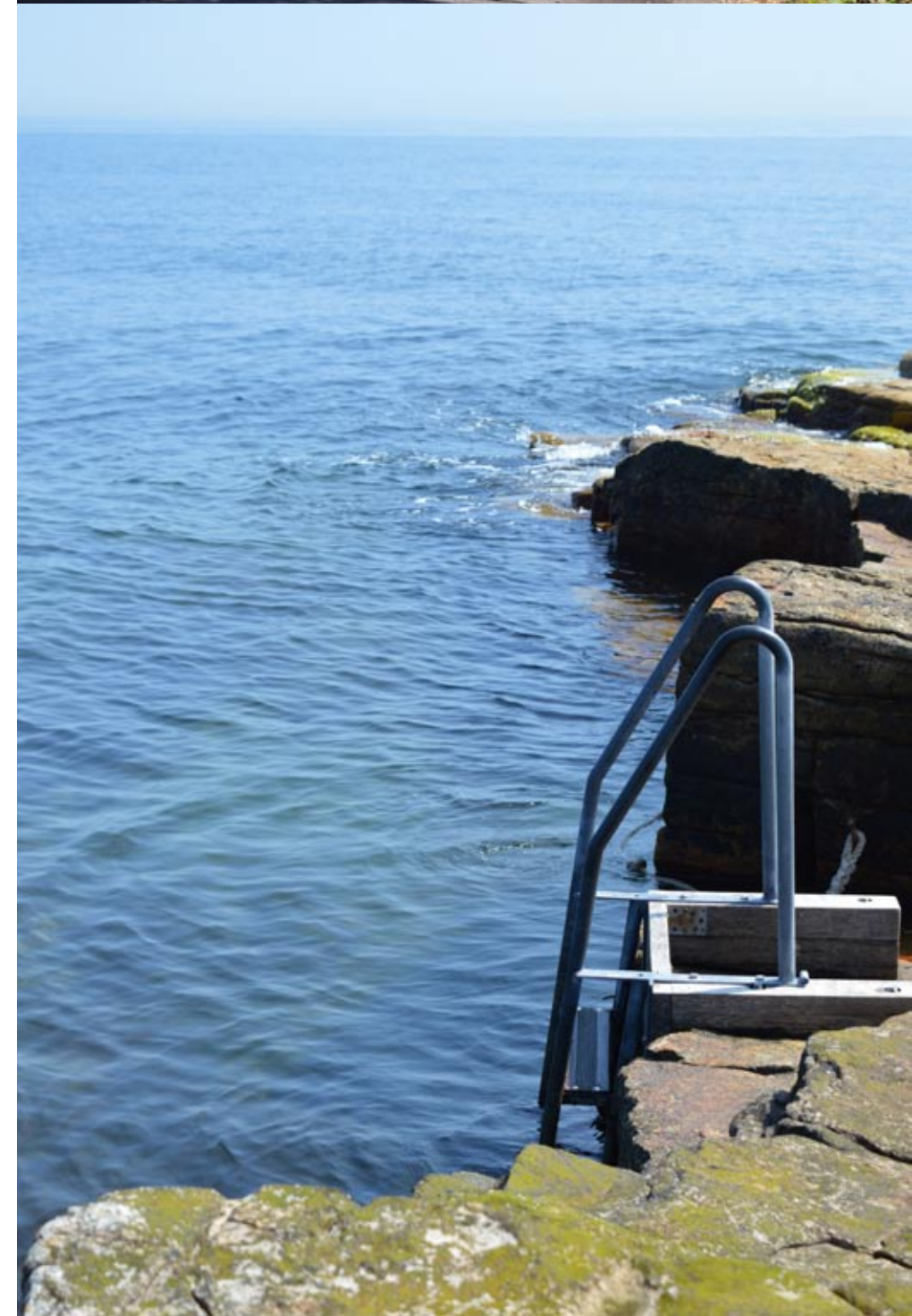
Stockrosor, sill och medelhavskänsla...



**Ett stenhus
i gnistrande vitt.
Medelhavsblå
dörrar och fönster.
En soldränk,
stenlagd terrass.
Och det står
Brantevik på
skylten vid vägen!**

**Ägaren föll för det
skyddade läget bland
fridfulla, pittoreska
gränder. Ett hus med
en självklar pondus,
byggt för att vara
bra för människor
och bra för naturen...**

**En trädgård med en
sydländsk ton av både
Österlen och Italien.
Inte så gammalt som
man kanske tror – det
har bara dryga årtiondet
på nacken – men det
äger alla de attribut vi
förknippar med den
skånska längan.
Rustikt och modernt
går att förena i skön
harmoni.**





**Utsikten från köksfönstret
är en god hjälp när man
vill kontrollera dagens
väder och vind på havet...**



Huset har byggts med utgångspunkt i en klassisk skånsk länga – men där man också vågat ta ut svängarna. Varsamt nytänkande har påverkat hela utformningen. Målsättningen har varit att bygga ett ekologiskt sunt hus, med mycket återanvända, goda material. Processen har tagit något år och resultatet visar att det varit väl värt arbetet. Stilrent och elegant, men ändå med värme.

Redan från början var tanken att skapa en medelhavsträdgård – och det syns och känns i allra högsta grad. Förutsättningarna var mycket goda med tanke på det väl skyddade läget och – naturligtvis – det milda klimatet det österlenska havsbandet är känt för. Odlingszon "noll" kallar vi det!





Ett hus med generösa ytor för ett bekvämt liv. Kök och matplats samt ett mycket rymligt sällskapsrum i öppen planlösning. Tre sovrum. Ytterligare ett sällskapsrum en trappa upp. Ett hus för den som kanske inte längtar efter att rusta och renovera i första hand! Här går det alldeles utmärkt att bara flytta in och göra sig hemmastadd. Kanske lägga krutet på att leta efter just de möbler och ting man vill omge sig med. Och njuta av den trädgård man drömt om...



Fräscht, modernt, bekvämt.

**Och ljuset. Alltings början. Solmattor över golven,
gnistrande reflexer från väggar och fönster...**



En sommardag på Brantevik

Luften dallrar i middagshettan. Ljudet av långa dyningar mot stranden sveper fram längs gränderna, in bland hus och täppor, in genom öppna fönster. Rosor doftar. Svalor kvittrar. Små vita molntussar tecknas knivskarpt mot en djupblå himmel. Sol, vind och vatten... och en riktig värmebölja som lockar till ett svalkande dopp i havet. Uråldriga klipphällar, finslipade genom årtusenden, känns mjuka mot fotsulorna. Horisonten skimrar i fjärran och himlen är stor. En sommardag på Brantevik är man omsluten av lust, längtan och poesi...



Österlen som en spegel av det sydländska, med enkla och strama former, och i sunda och traditionella material. Takbjälkarna är från 1700-talet och kommer ifrån ett gammalt sädesmagasin utanför Lund. Tegelstenarna i golven är återvunna och takpannorna är gamla Simrishamnspannor. Isoleringen i taket är ekofibrer. Alla innerdörrar är gamla spegeldörrar.

Ekologiskt genomtänkt.

Sunt och snällt för människa och natur.

Ett hem för den med krav på boendet. Interiören är genomtänkt in i minsta detalj. Ett kök för umgänge och matlagning. Praktiskt och snyggt. Vitvaror och köksskåp känns praktiskt nutida. Tegelpartierna ger den rustika atmosfären utan att kännas malplacerad. En effektiv kamin är inmurad i murstocken.





Golv av återvunnet tegel.



Ett hus som samspelar med den befintliga miljön, och smälter in med sin stilrena form. Lantligt, och samtidigt bekvämt funktionellt!





**Sovrummen vilsamt sparsmakade.
Från ovanvåningens sovrums ser
man ett panorama av hav över
hustaken i grannskapet.
Bornholm tecknar sig mot
horisonten.
Friska, vita gäss idag?
Eller en intensivt djupblå spegel,
dominerande i sin stillhet?**

**Med fönstren öppna, hela långa,
varma sommarnatten, hörs
dyningarna långsamt svepa in
mot strandkanten...**





**Två rymliga
våningsplan
att breda ut sig på!**

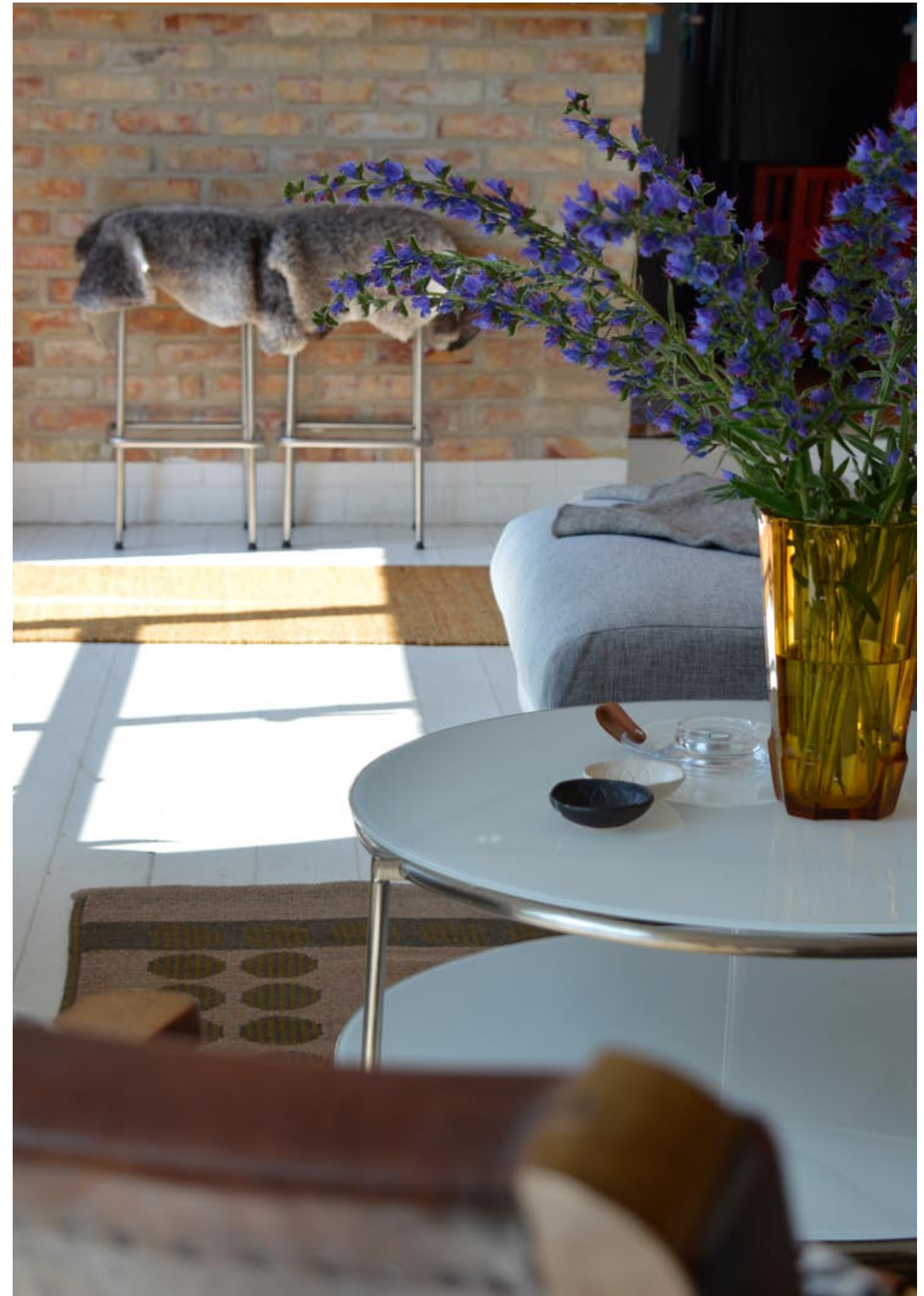






Öppna ytor
överallt i huset,
men ändå intima
och trivsamma.
Solen kommer
åt i minsta vrå.

Och det är något
särskilt med ljuset
på Österlen...



Tomten hörde en gång i tiden till byns skola, och lärarinnan hade här en stor köksträdgård.

Nu finns här ett väl skyddat trädgårdsrum av det större slaget. Stenlagd uteplats på terrassen i vinkeln mellan huskropparna. Gräsmatta, rosenrabatter, uppvuxna träd, avdelande häckar inne på tomten och mäktiga ridåer av frodiga häckar runtom för bästa insynsskydd.

Det finns fina platser för utemöbler vid alla tidpunkter på dagen. På terrassen flödar solen från tidig morgon och under det gamla plommonträdetets krona skapas en oas av dunkelgrön skugga längst ner i trädgården. Kanske vill du göra en enkel stentrappa från terrassen ner till gräsmattan för dina äldre besökare?





En rymlig och väl skyddad trädgård - från både vindar och insyn. Inte så vanligt på ett fiskeläge där trädgårdarna oftast är knappt mer än frimärksstora...

Stockrosor hör till en skånsk trädgård, och här finns de i stor mängd – och i alla upptänkliga färger. Lavendel finns här, liksom klematis, doftande kaprifol och syren. Rosor i massor i slänten nedanför terrassen. Goda björnbär växer i utkanten av tomten, och fikonsträdet är efter bara några år riktigt stort och fruktbärande.



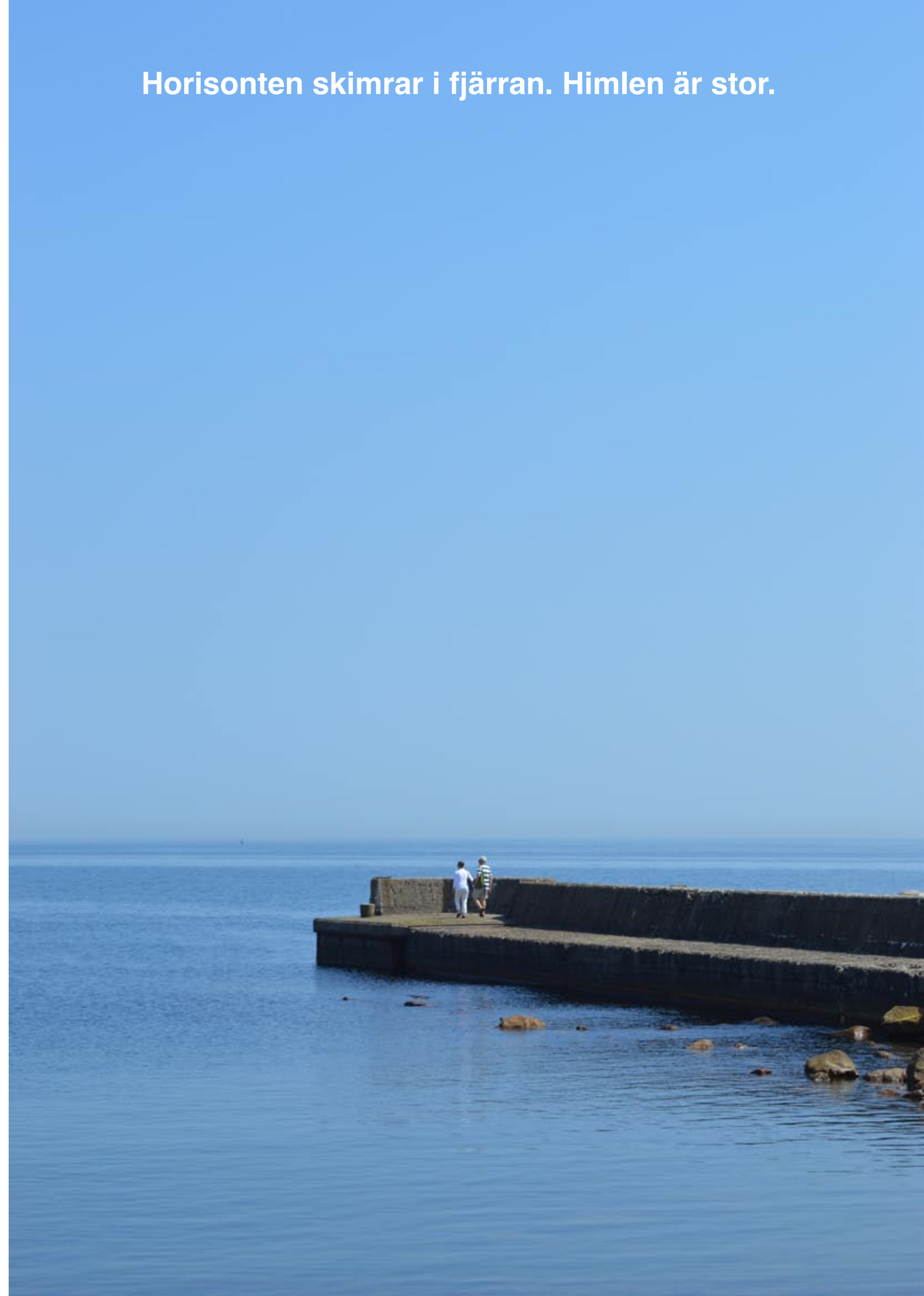


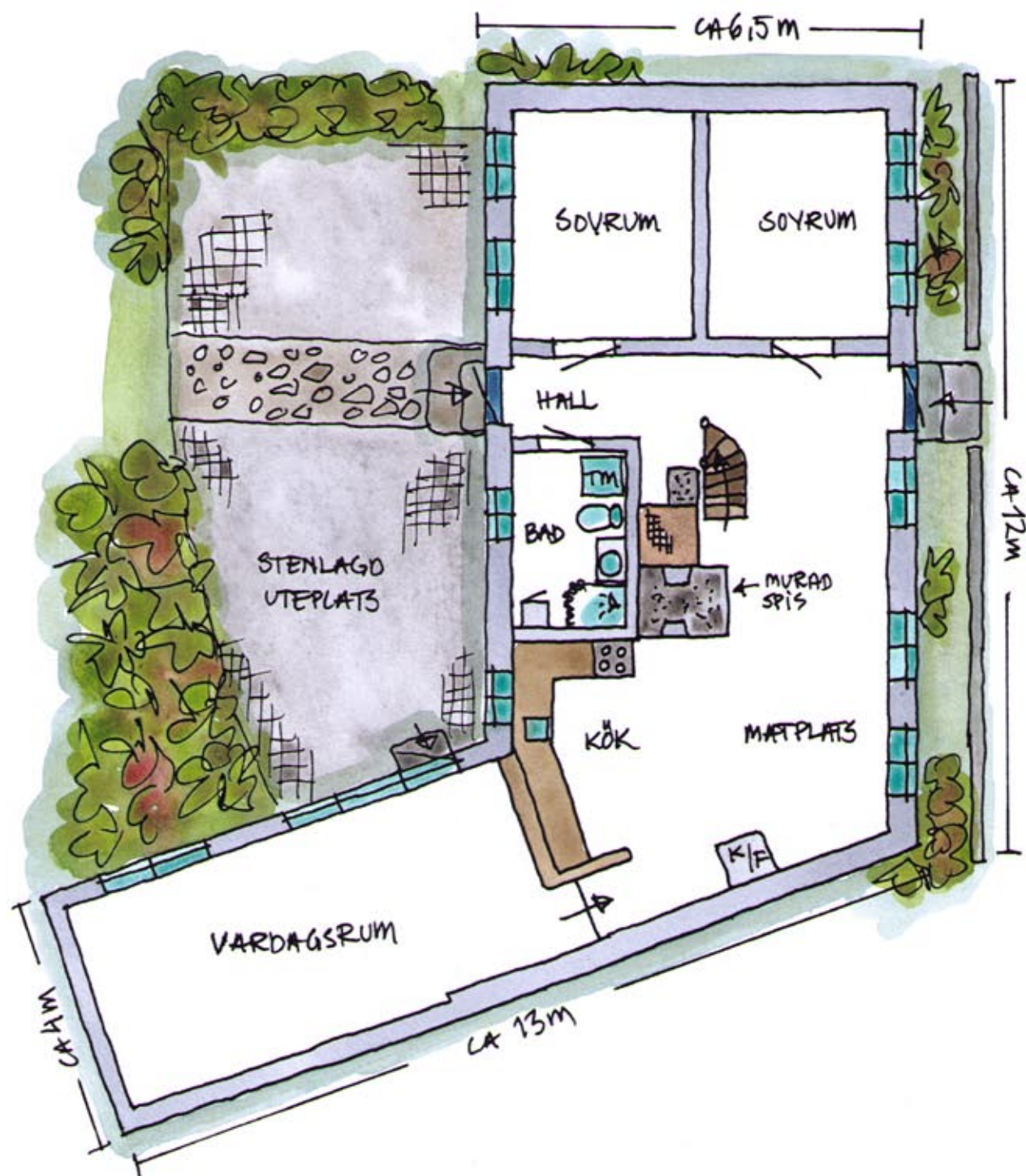
Läget är ypperligt. Att få bo ett stenkast från havet, i ett samhälle som präglas av fiskelägets typiska charm, sätter guldkant på tillvaron. På två röda är du nere vid hamnen eller någon av sommarkrogarna i byn. Badplatser vid varma klippvallar ligger bara några minuter bort. Strandpromenaden på "Grönet" söder om byn är en själsstärkande upplevelse - vacker och magisk i all sin naturlighet. Fortsätter du hela vägen till Skillinge har du en av Österlens vackraste vandringsvägar längs havet att se fram emot.



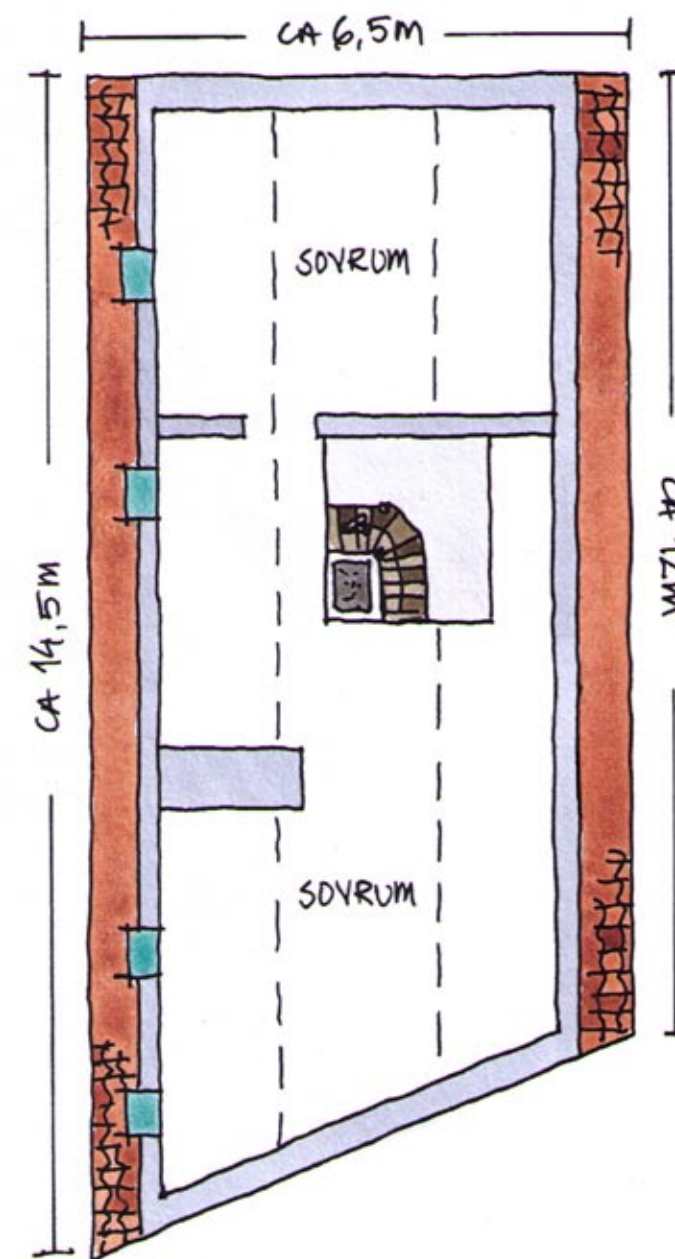
Sommarens "Jazz under stjärnorna" i byn är sedan många år en publikdragande begivenhet. För golfspelaren finns ett flertal populära banor att välja bland i trakten. Utmed vägarna ligger konstgallerierna och loppisarna. Vill du utforska medeltida Simrishamns kullerstensgränder och shoppingen där tar du dig dit på 10 minuter med bil. Sommarbåten till Bornholm tar du också därifrån. Och vill du göra en hel dagsutflykt finns både Malmö och Köpenhamn inom räckhåll!

Horisonten skimrar i fjärran. Himlen är stor.





BOTENVÅNING
 UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING / BÅTMANSGRÄND 5
 BRANTEVIK



OVANVÅNING
 UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
 ~
 BÅTMANSGRÄND 5, BRANTEVIK

Foto: Mi Ståhl, Andreas Johansson & Lotta Nordstedt

Text, foto & layout: Lasse Mangs

Skisser: Ingrid Fredriksson

Inredare: Carolina och Sara på Apotekarns

Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Skånelänga i vinkel med inredd ovanvåning. Delvis källare.

Byggnadsår/renoveringsår: Uppfört år 1999, delvis renoverat år 2010.

Storlek: Bostad ca 150 kvm (90 + 60 kvm). 6 rum & kök, varav 3-4 sovrum, 1 badrum. V.v. se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

Konstruktion: Grundläggning av betongplatta på mark med underliggande isolering av leca. Grundmurar av leca i vinkeldel, natursten under huvudbostad. Stomme av packad lera. Ytterhörn uppbyggda med tegelmurning. Fasad med puts på vassmatta, ytskikt med kalkfärg, bjälklag av trä. Tak av fastegel och plåt. Dubbelkopplade fönster med spröjs. Isolerglas i vardagsrum. Självdragsventilation.

Inredning & utrustning: Kök med spis, vedeldad bakugn, spisfläkt, kyl/frys och diskmaskin. Helkaklat badrum på nedre plan med toa, handfat och dusch. Tvättmaskin.

Golv: Tegelgolv och trägolv

Uppvärmning: Vattenburen värme via golvslingor på nedre plan. Vedeldning med accumulator-tank och kompletterande El-panna. Radiatorer i vardagsrum.

Vatten & avlopp: Kommunalt

Övrigt: Golvlister på ovanvåning samt trappräcke, ledstång behöver kompletteras (säljarna har några förslag och ideér hur det kan utföras). Bredband via fiber finns i byn att ansluta sig till mot en installationskostnad.

Pris: 4.350.000:- eller bästa bud.

Fastighetsbeteckning: Simrishamn Brantevik 22:11

Adress: Båtmansgränd 5, 272 38 Brantevik

Areal: 705 kvm

Taxeringsvärde: 2.861.000:- varav byggnad 1.144.000:- (år 2015)

Taxeringskod: 220-bebyggd småhusenhet

Pantbrev: 6 st om totalt 2.715.000:-

Servitut: Inga kända

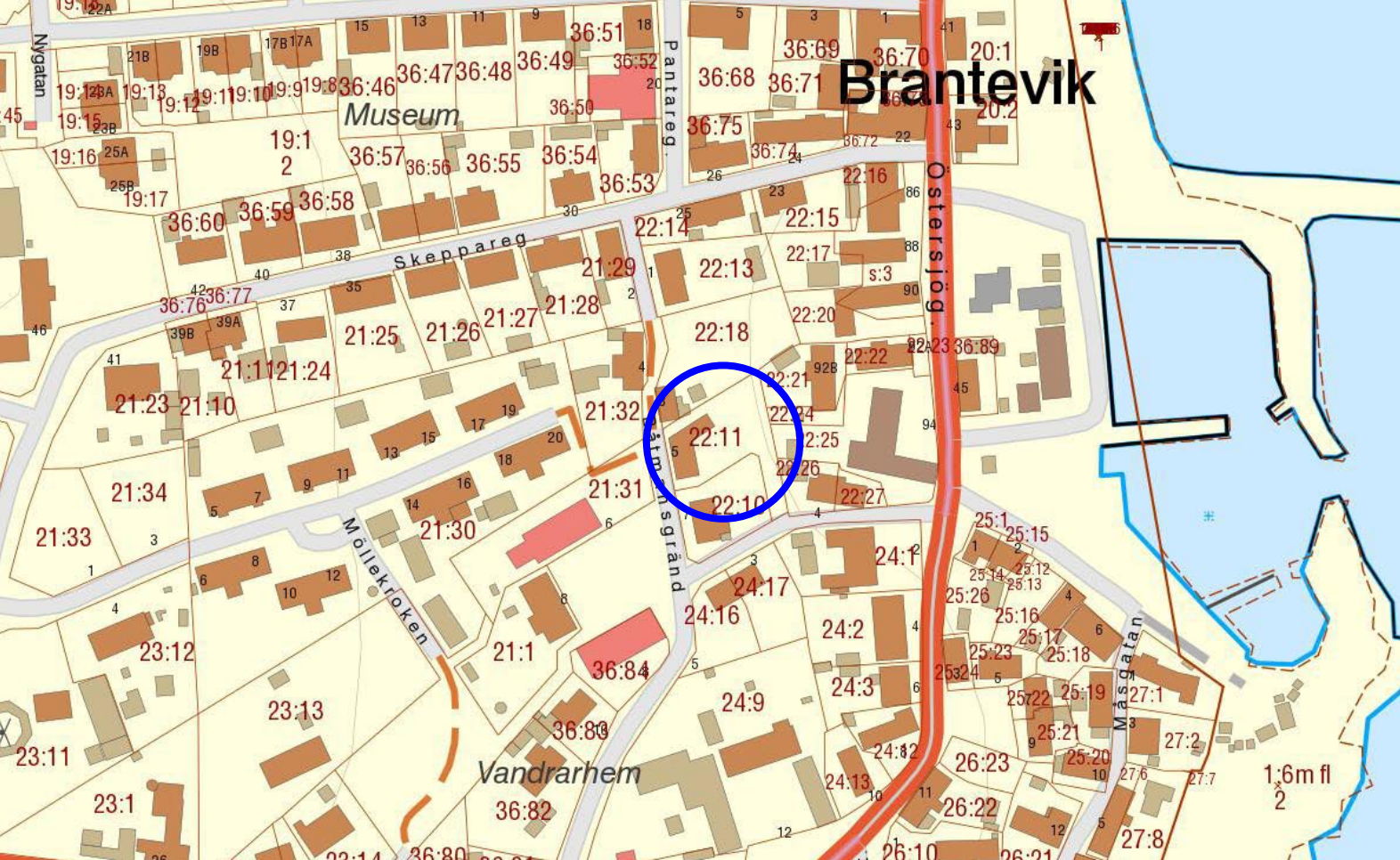
Objektsbeskrivningen grundar sig på av säljaren lämnade uppgifter och iakttagelser gjorda på fastigheten. Uppvik & döttrar uppmanar dig som spekulant/köpare att noggrant undersöka fastigheten i enlighet med JB 4:19

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

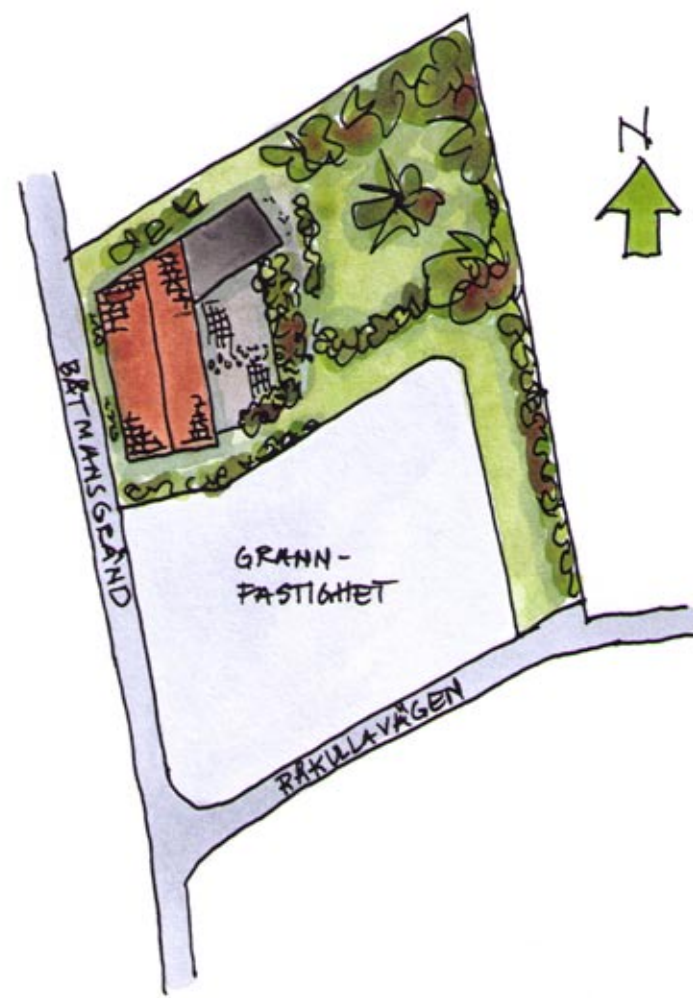
Uppvik & döttrar

Besök: Östra Vemmerlöv

**Eljaröd 115, 277 45 Sankt Olof
0414 - 708 00 • kivik@uppvik.nu**



Simrishamn Brantevik 22:11
Båtmansgränd 5
272 38 Brantevik



UNGEFÄRLIG SITUATIONSPÅN
 ~
 BÅTMANSGRÄND 5, BRANTEVIK



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
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
Koordinator visningar
Uppvik ÖSTERLEN
Foto & layout
0734-1 68030
kivik@uppvik.nu



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