

Bakvägen 3



Sankt Olof



Det är tidig september och i öster skiftar havet i kobolt och turkos i den stigande solens guldbelysta vågor.





Det österlenska kustlandskapet andas ut efter sommarens medelhavs-värme. Jorden tar ett befriat andetag i brittsommarens milda vind och förbereder sig för höstens rofyllda vila. Men innan hösten bäddar in vår jord med sitt brandfärgade lövtäcke dignar äppellundarna av karmosin- och vinröda frukter. Morgondaggen skänker dem, där de hänger likt tropiska smycken, en silverlyster som bara kan fångas av konstnäreans subtila blick.

**Jag svänger av
inåt land och
lämnar den gyllene
kustvägen. Färdas
genom lövskogars
grönskimrande flor och
skuggande vajande
höga trädportaler. Och
där; vid lövskogens
omslutande famn
uppenbarar horisonten
den lilla byn Sankt Olof.**



Vardagsrummets symmetri och rymd, putsade stenväggar, ekgolv och spröjsade nymålade fönsters ljusinsläpp från tre väderstreck - en gästbudsal.





Här intas ljuvliga måltider under kristallkronans sken. En glasdörr öppnar mot den insynsskyddade träterrassen.

Här skänker skymningssolen sitt gyllene ljus. En perfekt plats för middagar i den österlenska sommarkvällen.





Den stora täljstensspisen värmer gott vid de svalare årstiderna. Enligt ägarna är dock spisen inte alls nödvändig för god isolering och husets värmesystem är mycket effektivt. Det är bara det att "äkta eld och lågor ger själen ro".



**1920-talets signum;
Spröjsade höga fönster,
Handslaget tegel och
Mönstermurning.**

”Hur dock ett landskap själen tröstar”

- Theodor Tufvesson



”För att kunna koppla av behöver man andrum, såväl fysiskt som mentalt - en miljö där man kan varva ner, vara sig själv och göra ingenting om man känner för det”

- Terence Conran

Det finns ett latinskt uttryck: "genius loci"; "platsens ande" men i vardagsspråk menas den specifika atmosfären hos en plats. Enligt ägarna beboddes detta hus en gång i tiden av en väverska och kanske är det hennes skapande vävarkraft som lever kvar och genomsyrar platsen.

Huset har hjälpt dem "att finna vilan och kraften att skapa". Trädgården har njutit av denna skaparkraft och försetts med växter och serier av meditativa stillében skapade i naivistisk stil. Kreativiteten krävde också sina boningar; ett rödmålat hantverkshus "att finsnickra i" och ett "skapahus för alla känslor".





I den vida trädgården kan man slå sig på de olika platser som ägarna skapat utifrån kreativa teman och solens läge. "När vi flyttade hit fanns här inte ens en vinbärsbuske", berättar de, och mycket tid har lagts ned på att skapa en rikt varierad trädgård.



Klassiska rosor, blånande lavendel, trogna höstanemoner, mini-drivhus för njutbara bär och lyriska installationer av naturens element. Den långa gräsmattan är uppskattad av barnbarn och husdjur på språng.



**Det stora praktiska köket
går i vid vinkel; som gjort för
stora middagar och lätt att
samsas kring matlagningen
vid spisen.**

Funktionellt inrett med Kvik – dansk design. Enligt ägaren, som i typisk kreativ anda "bakar nya bullar varenda morgon", är fläkten i varmluftsugnen ny. En annan funktionell pryl; centraldammsugare. Bara att sätta i kontakten och köra innan gästerna kommer.





Ombonat och välisolerat, praktiskt och funktionellt, ett välfungerande och avkopplande hem med rymd och ljus.



I bottenplan ett mycket stort och fräscht badrum; sandstensfärgat kakel och här ryms både bad och dusch. De beresta ägarna, har gett rummet en internationell design.

”I de kulturer där badet av tradition tillmäts en viktig roll i vardagslivet framhävs ofta vikten av att man aldrig bör bada under brådska. Badet ska vara en lång och njutningsfull procedur”.

- Vinny Lee

En vitmålad trappa leder upp till den ljusa ovanvåningen; alla rum renoverade av de nuvarande ägarna; nya träklinkergolv och tak /väggar målade och tapetserade. Ett större rum i vinkel för tv-rum, övernattningsgäster och kontor. En milsvid utsikt mot horisonten i öster; dess kullar, betesmarker och grönskande lövskogsområden.



Sankt Olof har nära till allt fantastiskt som Österlen erbjuder. Med bil når man snabbt de berömda stränderna och idylliska fiskelägena. Runt hörnet, till fots, ligger naturreservaten och strövområdena.

Populära utflyktsmål är Stenshuvuds nationalpark och de vitskimrande stränderna vid Vitemölla och Knäbäckshusen. En lyxig middag på Kiviks hotell eller Brösarps Gästgiveri. I närheten finns Kronovalls Vinslott med klassiska vinprovningar, restaurang och slottsbutik. Här bjuds också på konserter och konstutställningar. Man kan ta ångloket till Brösarp eller cykla dressin till Gyllebosjön (glöm inte att bada vid ankomst till sjön för sen självtorkar man lätt under returen).



Två sovrum inredda i lantlig romantisk stil – harmoniskt och stämningsfullt. Ljusaste rosa med poetiska fågeltapeter eller vila i blått och skira blommors mönster. Här finns också toalett med dusch och rymlig garderob/förråd.

Fjärilsbusken gästas naturligtvis ofta av de flyktiga fjärilarna – själens sköra budbärare enligt många länders mytologi. På klassisk grekiska heter fjäril ”psyche” (själ) och det rimmar bra med hur ägarna beskriver hur detta hus, för dem, har en ”själslig” karaktär.

I väster står en hög och ståtlig ”förfäders-bok”; och under den skuggande kronan i fågelholken flyttar rödstjärtarna in.

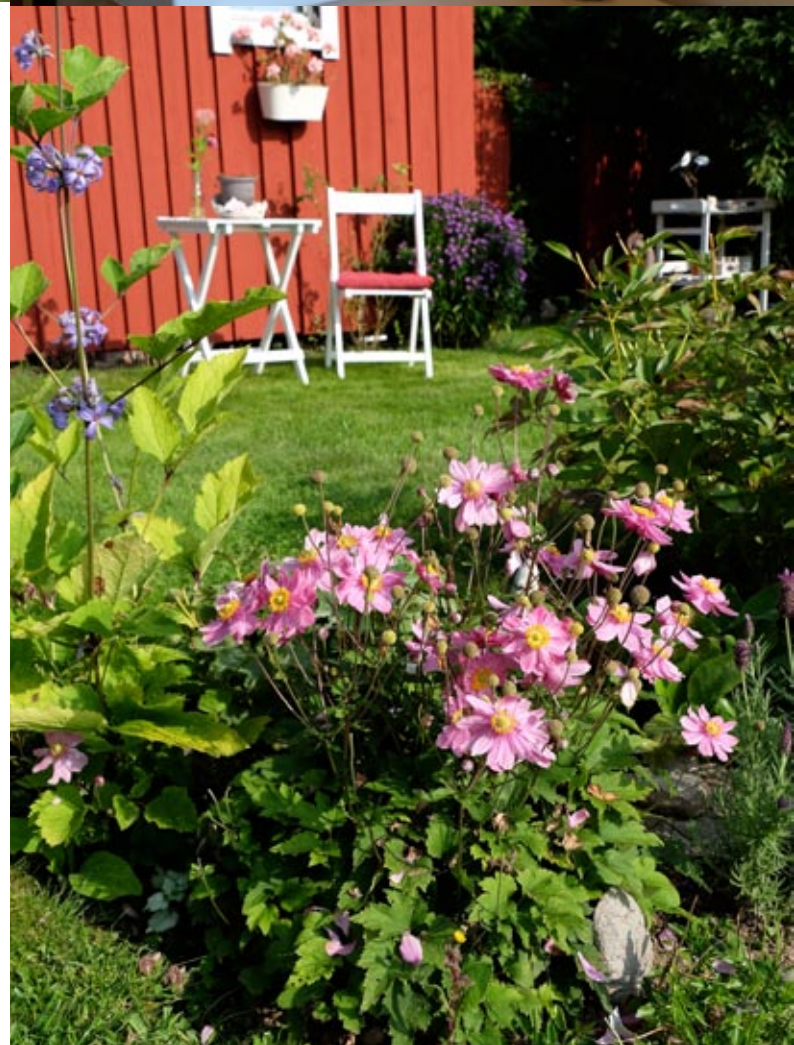
I de omgärdande häckarna bor rödhakar, bevingade beskyddare och lyckobringare. I naturen runtomkring gästar tranor, törnskator, vattensalamandrar , långbensgrodor och andra sällsynta varelser.





Sankt Olof ligger i det anrika Albo härad; en härad som själve författaren Fritiof Nilsson Piraten försäkrade sig om skulle ingå i det landskapsområde som vi kallar Österlen.

Författaren Tomas Löfström gissar att Piraten satt på Hotell Svea i Simrishamn då beslutet togs och i sällskap med sina litterära kollegor höjdes de immiga glasen. En skål utbringades för att Albo härad nu trätt in i det skånska österlandets kulturella och magiska sfär.



Innan jag går frågar jag ägarinnan vad som avgjorde att de valde just detta hus och denna plats: "Huset är stabilt och gediget, platsen gav oss en känsla av trygghet och den består".



Ett hus som präglas av harmoni och enhet gör det enkelt att komma hem, sparka av sig skorna och bara vara. Det här huset fungerar perfekt som ett stort och bekvämt fritidshus, året runt, vilket de nuvarande ägarna använt det som. Ombonat och välisolerat, praktiskt och funktionellt, ett välfungerande och avkopplande hem med rymd och ljus. Livet kan börja...



Bara en kort bilfärd från den österlenska kusten, i denna oändliga grönska och mjuka lummighet ligger det lilla men livliga samhället Sankt Olof. Byn är berömd för sin kyrka och "heliga" källa och vida känd som pilgrimsort. Än idag firar man Sankt Olof den 29 juli varje år och många vallfärddar hit.

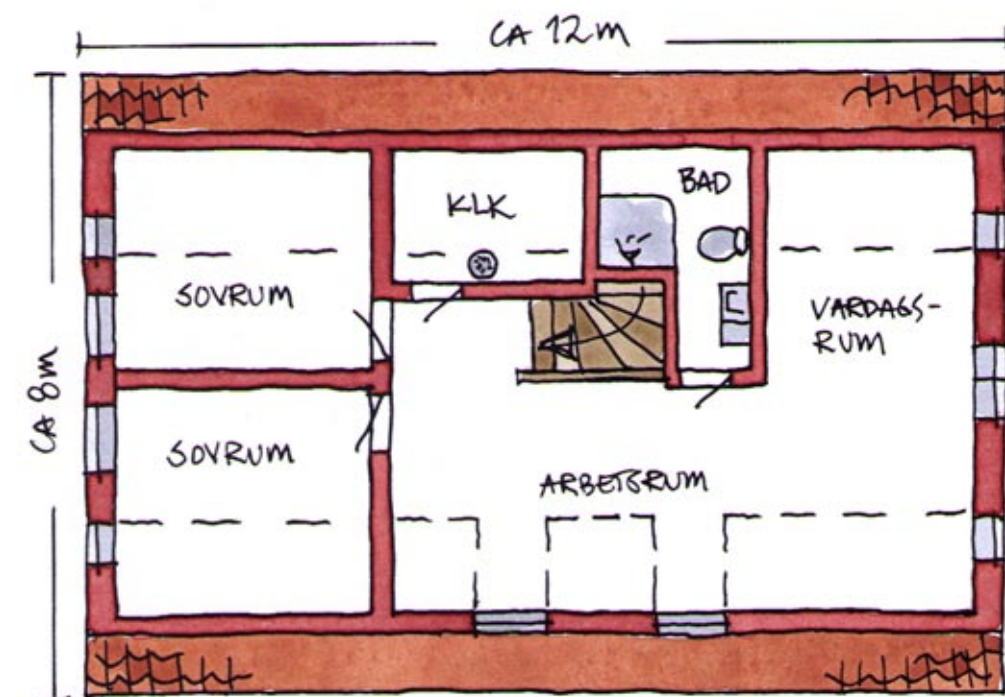
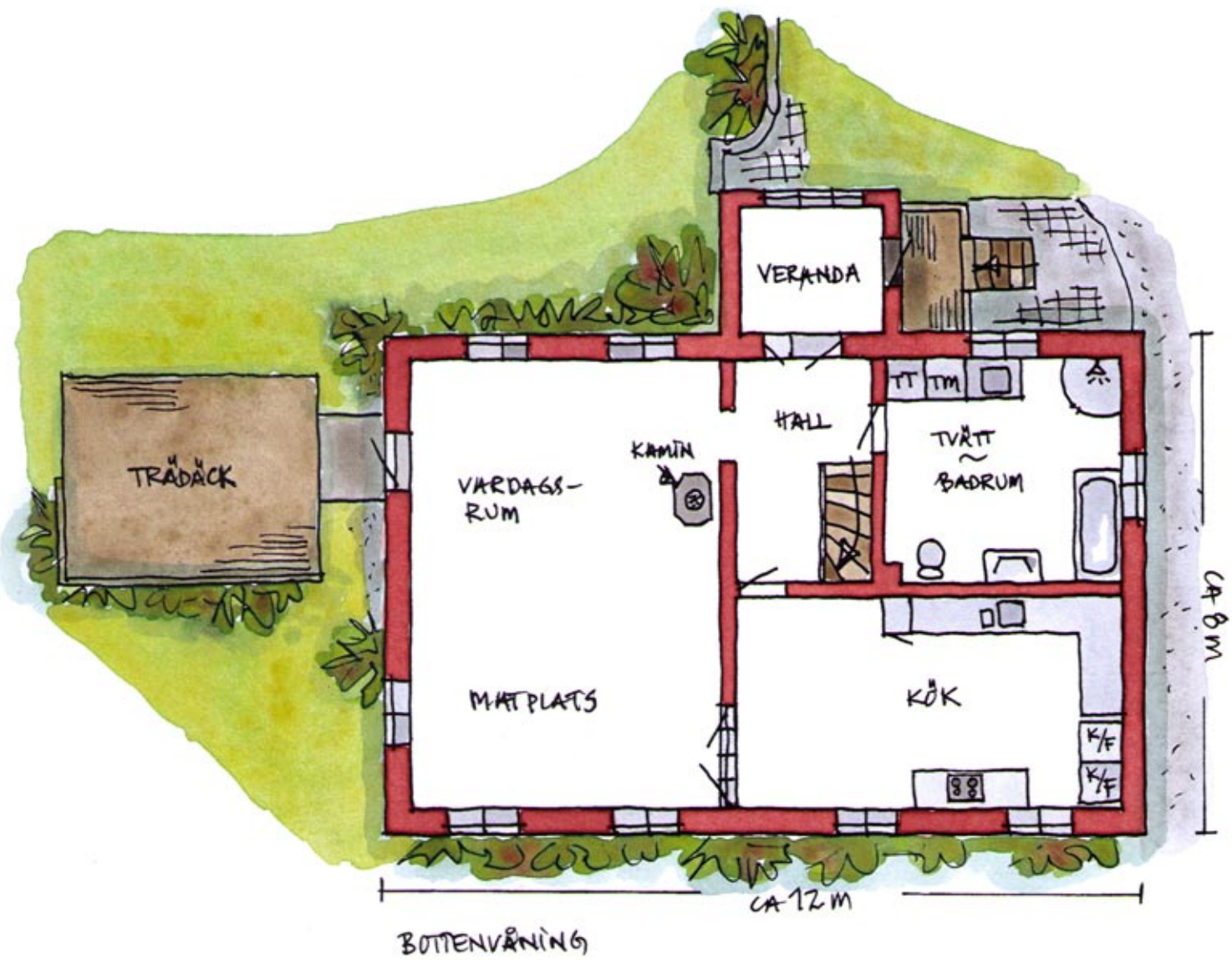
Sankt Olof är en aktiv by året runt och här finns; ett populärt utebad ("alltid 28 grader!"), en välsorterad Ica-affär (öppet kl 8 – 20 varenda dag), bensinmack, dagis, förskola och lågstadieskola och äldreheim. Byalag, aktivt idrottsliv och det är nära till ridning och Viks golfbana. Bra busskommunikationer finns och närmsta pågatågstation är Smedstorp.



Det sedan några år öppnade bageriet Byvägen 35 - en succé och köerna kan ringla sig långa under högsäsongen.

Bageriet håller dessutom öppet även "off-season" till bybornas stora förtjustning och lojalitet. Man kan således få sig en god vegetarisk lunch mitt i vintern i Sankt Olof!



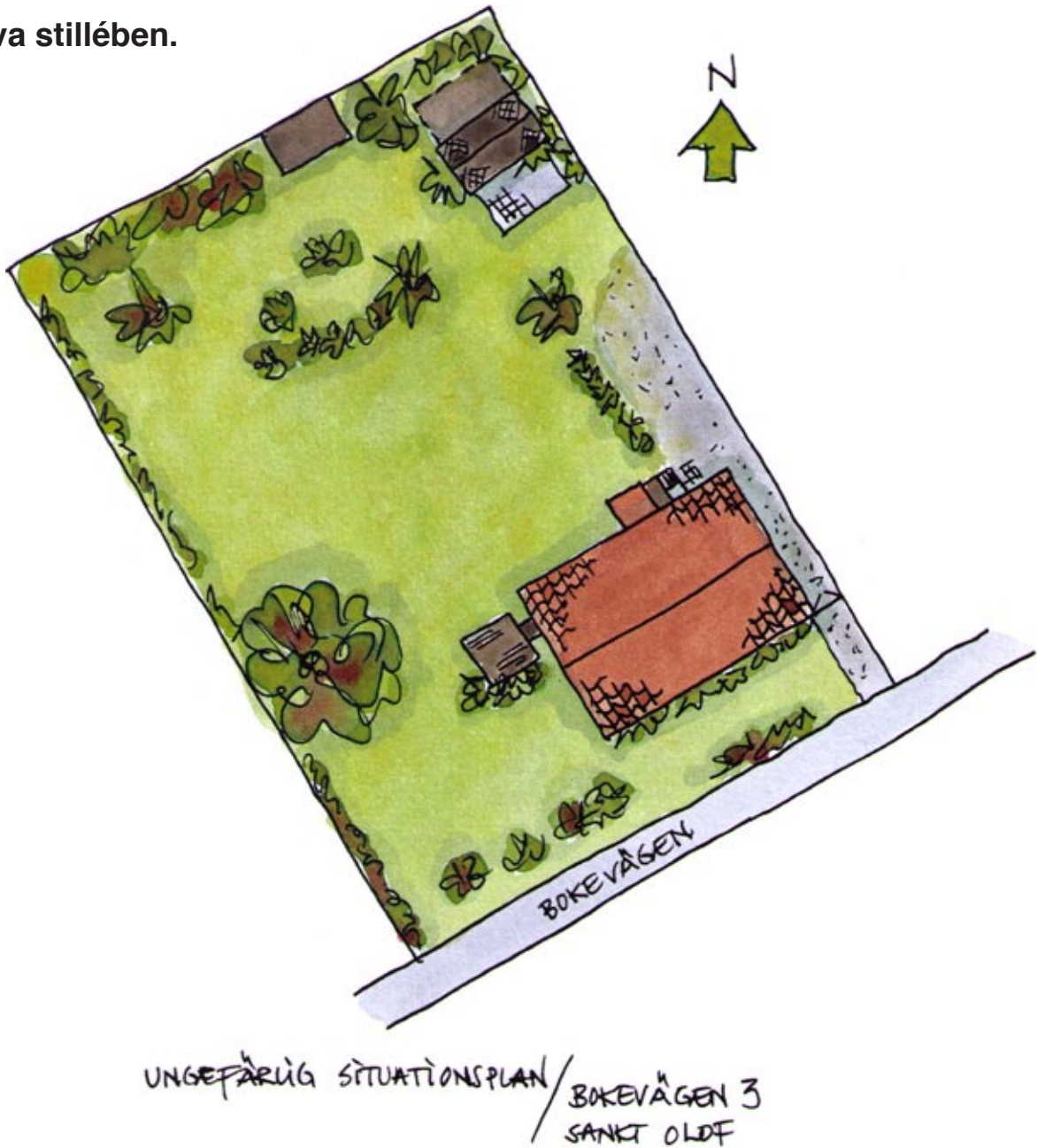


OVANVÄNING

UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING / BOKEVÄGEN 3
SANKT OLOF



Trädgården har njutit av skaparkraft
och försetts med växter och
serier av meditativa stillében.



Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Byhus med inredd ovanvåning.
Friliggande förråd. Mindre källare.

Byggnadsår/renoveringsår: Uppförd år
1927. Genomgripande renovering utförd från år
2011 och framåt.

Storlek: Bostad ca 152 kvm (84 + 68 kvm).
Två trädgårdsförråd, ett om ca 13 kvm och ett om
ca 6 kvm. 4 rum & kök, varav 2 sovrum. 2 badrum,
hall, veranda och klädkammare.V.v. se ritning -
angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

Konstruktion: Krypgrund och delvis mindre
källare med grundmur av betong. Betongbjälklag
över källare. Stomme av tegel med tegelfasad och
bjälklag av trä.Tak av tegel. Dubbelkopplade fönster,
isolerglas på o.v. Självdragsventilation.

Pris: 1.650.000:- eller bästa bud.

Fastighetsbeteckning: Simrihamn Sankt Olof 10:26

Adress: Bokevågen 3, 27740 Sankt Olof

Areal: 1.113 kvm

Taxeringsvärde: 740.000:- varav byggnad 535.000:- (år 2015)

Pantbrev: 10 st om totalt 986.000:-

Servitut: Rönnebröd S:I, Sankt Olof S:I

Inredning & utrustning: Kvik-kök med
induktionsspis, spisfläkt, kyl/frys, diskmaskin och
mikrovågsugn. Stort helkaklat badrum med toa,
handfat, badkar och dusch. Elektrisk golvvärme.
Badrum på o.v med toa, handfat och dusch.
Plastmatta och våtrumstapet.Tvättmaskin och
torktumlare.

Golv: Parkett, klinker och laminatgolv.

Uppvärmning: Luft/luft värmepump, oljefyllda
elradiatorer. Elektrisk golvvärme i badrum och kök.
Täljstenskamin.

Vatten & avlopp: Kommunalt.

Övrigt: All el ny med jordfelsbrytare.
Bredband finns i gatan för anslutning. Uppvuxen
trädgård med häckar, rosor, mindre köksträdgård
samt öppen gräsmatta. Flera sittplatser i trädgården.
Uteplats i väster med terrassdörr i anslutning till
vardagsrum.

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

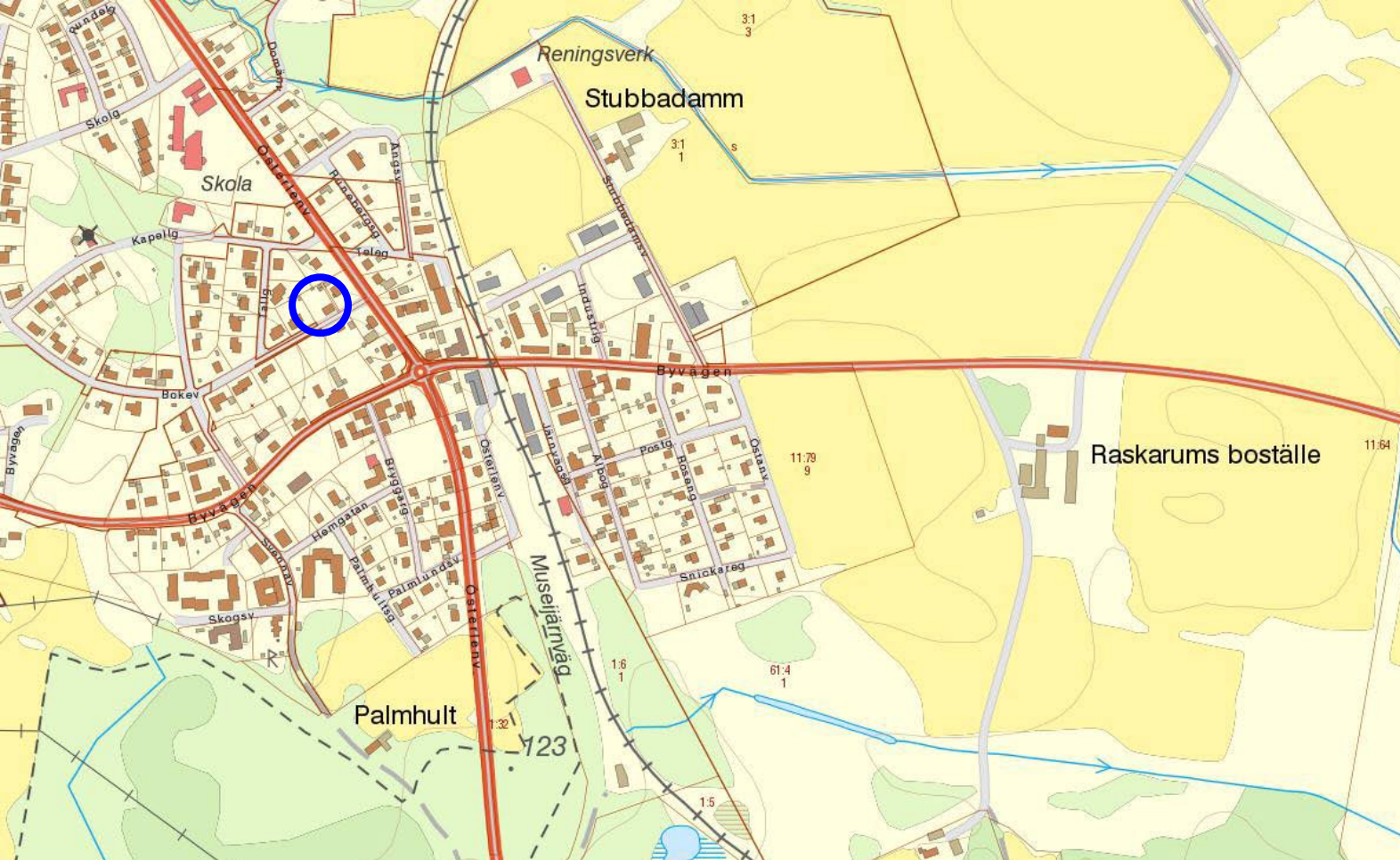
Eljaröd 115, 277 45 Sankt Olof

0414 - 708 00 • kivik@uppvik.nu

Uppvik & döttrar Västerlen

Falsterbovägen 19, 239 33 Skanör

040-47 15 51 • elisabeth@uppvik.nu



Text & foto: Lena Måndotter

Foto: Andreas Johansson & Lotta Nordstedt

Layout: Mi Ståhl & Lotta Nordstedt

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
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