



OSKARS HUS

i Vitaby



Historien om Oskars hus i Vitaby sträcker sig drygt hundra år bakåt i tiden.

Huset byggdes, precis som många andra hus i byn, omkring 1910, cirka tio år efter det att ett stationshus uppfördes ett stycke sydväst om den betydligt äldre kyrkbyn. Järnvägen var

betydelsefull och det fanns både järnvägshotell, lanthandel och fruktindustri i byn. Fram till 70-talet var Vitaby ett livfullt litet samhälle med ett flertal affärer, bageri och post-och bankkontor.





Oskar köpte huset 1951 och bodde där ända tills nuvarande ägare köpte det nästan 50 år senare.

Han fick behålla en av nycklarna och tittade, likt en hustomte, regelbundet till huset så att allt var i sin ordning. Strax innan han dog, 91 år gammal,

lämnade han nyckeln till en brorson som fick i uppgift att återbörda den till ägarna. Nu har det blivit dags för dem att lämna nyckeln vidare.



Det relativt nätta huset känns förvånansvärt rymligt på insidan och ytan är väl disponerad. Högt i tak, korspostfönster och spegeldörrar förstärker känslan av sekelskifte.





Under de år som nuvarande ägare haft huset har de hunnit med att renovera nästan hela huset. Nytt kök och badrum, isolering av väggar och byte av värmesystem från olja till luft-vattenvärmepump. Vinden har inretts och väggar putsats om. Ett uterum har byggts och gäststuga inretts i den gamla boden på tomten.

Ja, det mesta är genomgången och tillfixat så det är bara för nästa ägare att flytta rakt in.

Det lantliga köket med gott om arbetsyta och med fönster ut mot baksidans trädgård inbjuder till att ta till vara trädgårdens överflöd av äpplen och päron så här i skördetid. Äppelmos till vinterns grötfrukostar. Solgula saffranspäron i stora glasburkar. Och förstås, kaneldoftande äppelpaj till eftermiddagsfika! Varför inte pressa äppelmust på något närbelägetmusteri förresten?





Varför inte pressa äppelmust på något närbeläget
musteri förresten?





Badrummet är inrett med ett klassiskt och tidlöst svart-vitrutigt klinkergolv och vitt kakel på väggarna vilket känns lika rätt idag som för 16 år sedan då ägarna lät renovera det.

Det finns gott om utrymme för såväl avkoppling som umgänge. I den stora salen som vetter mot gatan ryms både ett rejält matbord och sköna sittplatser framför kaminen som snabbt värmer upp huset när man kommer dit på vintern. Ljusinsläpp från två väderstreck gör att rummet känns både ljust och luftigt.





Innanför köket finns ett lite mindre sällskapsrum. Här är känslan mer intim och man kan krypa upp i en soffa med en god bok eller lyssna på musik. Solstrålarna som silas mellan gardinernas linnetyg ger ett behagligt och vilsamt ljus i rummet.





Glasverandan på baksidan är som ett mellanting mellan inne och ute, speciellt när dörrarna mot trädgården står öppna och kvällens mjuka släpljus letar sig in.

Ett rustikt tegelgolv med skön golvvärme ger orangerikänsla och jag kan tänka mig att krukväxter från sydligare breddgrader skulle kunna trivas alldeles utmärkt att övervintra här.

En trappa upp ryms hela tre sovrum, ett större och två mindre. Takfönster i de båda mindre rummen låter ljuset sippra ner och blir som tavlor med stjärnhimlen som motiv om natten. Från hallen ovanför trappan leder en dörr ut till en liten balkong ovanpå en veranda.



**Den lilla verandan och hallen innanför
vill du kanske på sikt ta dig an?**



Kanske döljer sig ett blanknött brädgolv under heltäckningsmattan? Och tänk vad fint det skulle kunna bli med en liten punchveranda med spröjsade fönster ut mot gatan! Fast tills lusten och andan faller på duger det alldeles utmärkt som det är!



På baksidan, i vinkel mot huset, finns ett litet gårdshus med hög charmfaktor.

Det smälter fint in i miljön och ser ut att alltid ha legat där men faktum är att det flyttats från byn Grevlunda och hit en gång i tiden. Förr användes huset som bykstuga, kanske när strykerskan huserade här? Idag är ungefär halva huset inrett som bekväm gästlägenhet med både badrum, pentry, sovloft och sovrum/ sällskapsrum. Jag kan tänka mig att släkt och vänner står på kö för att få bo här!.





Resten av uthuset används som förråd och snickarbod med gott om plats för förvaring av cyklar, golfklubbor och trädgårdsmöbler.



Trädgården består av flera rum. Häckar och plank överväxta av grönskande klängväxter fungerar som väggar och ger skydd mot insyn. Ett par enorma parasollformade äppelträd med sammanväxta kronor skapar ett skuggande tak under varma sommark dagar.

Mycket av trädgården är sig lik sedan den anlades för hundra år sedan. De låga buxbomshäckarna som omgärdar perennrabatterna på framsidan fanns redan då och äppelträden är förmodligen också från den tiden.





Solstrålarna som silas mellan gardinernas linnetyg ger ett behagligt och vilsamt ljus i rummet.



Gammaldags perenner samsas med lite nyare tillskott. Pioner, lavendel och funkia. Höstastrar, bambu och ljuvt rosa höstanemoner. Tidlösans lila blommor som lyser mot den bara jorden nu på hösten. Några stockrosor blommar visst fortfarande och vindruvorna hänger mogna och blådagliga i klasar utanför verandans fönster. Det doftar av äpplen och höst men solen värmer länge än.

Det är inte svårt att hitta en plats i solen för trädgården badar i ljus från morgon till kväll.

Frukost på bänken i hörnan eller längs uthusets vägg. På eftermiddagen är den skyddade hörnan mellan verandan och uthuset den givna platsen och på kvällen samlas man gärna i glasverandan.

Ägarna berättar att de brukar ta det dagliga morgondoppet i havet nere vid Vitemölla och att det finns flera fina vandringsleder i närheten, allt från en timmes runda till en heldagsvandring längs Verkeån mot Haväng.

Golf spelar man nästan året runt. Även vid jul och nyår är banorna i regel öppna här där höstarna är långa och vintrarna milda.



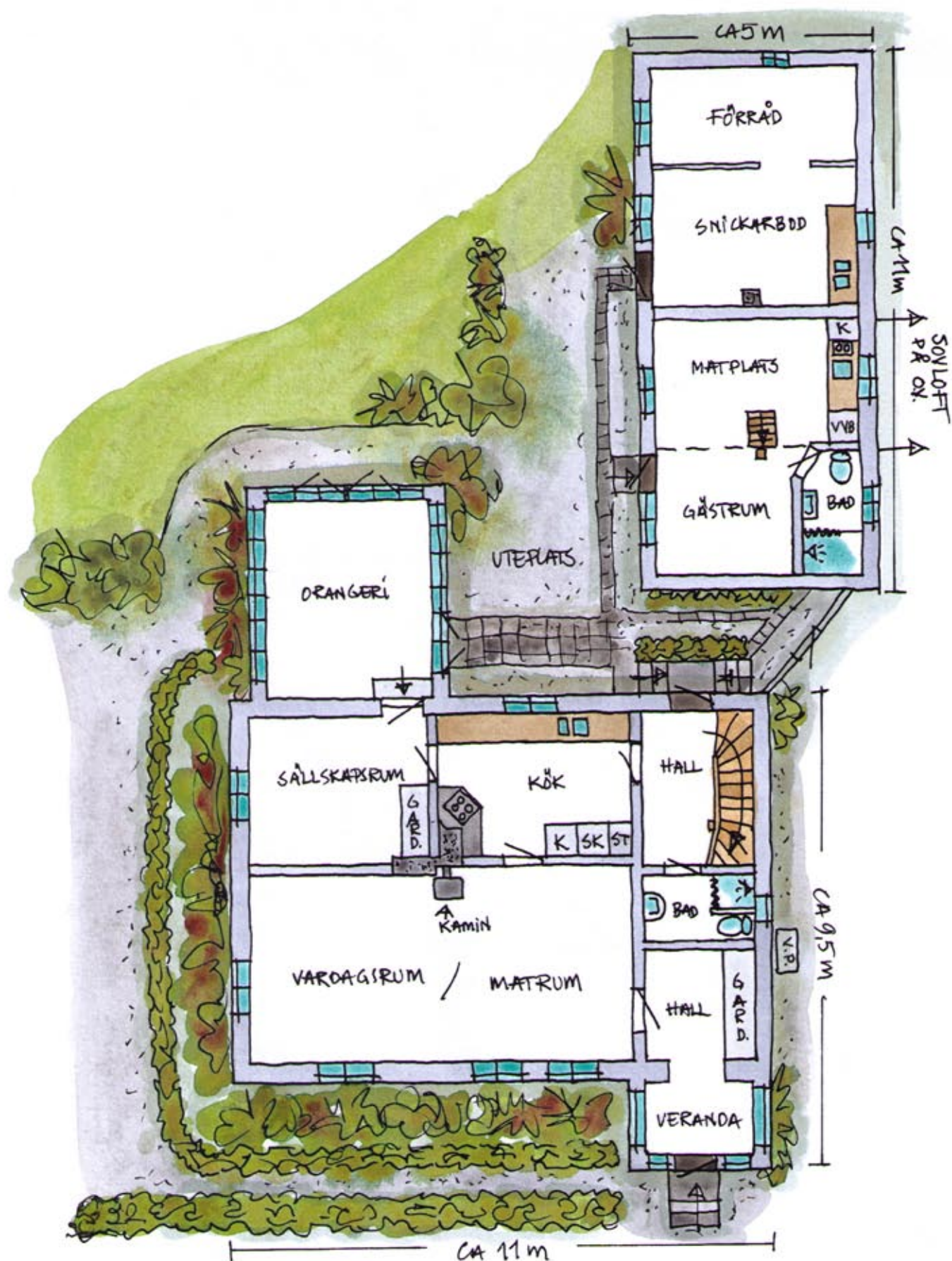
Närområdet är som ett smörgåsbord av restauranger, caféer, gårdsbutiker och olika kulturyttringar som bara väntar på att upptäckas. Säljarna tipsar speciellt om restaurangen på Talldungens gårdshotell i Brösarp som faktiskt blev utsedd till Årets skånska krog 2016!



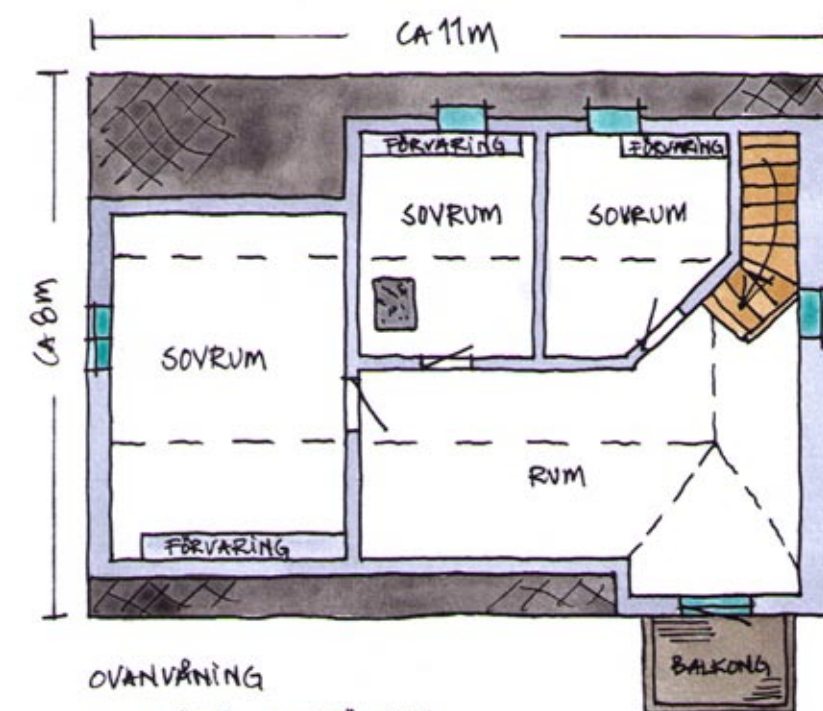
Järnvägen är nedlagd sedan länge men används nuförtiden som museijärnväg. Under sommaren tuffar ångtåget fram mellan Brösarp och St Olof. Det är en upplevelse och fullständig kontrast mot dagens moderna snabbtåg att långsamt glida fram i 30 kilometer i timmen genom det skiftande landskapet. När järnvägen kom frågade sig folk om det verkligen kunde vara bra för människor att färdas i en så hisnande hög hastighet!

Byns lanthandel stängde nyligen men livsmedelsaffärer och annan service finns både i Kivik, Brösarp och St Olof som alla tre ligger bara några kilometer bort. I St Olof finns dessutom Byvägen 35, ett surdegsgbageri och café som även serverar vegetariska luncher. Väl värt ett besök!



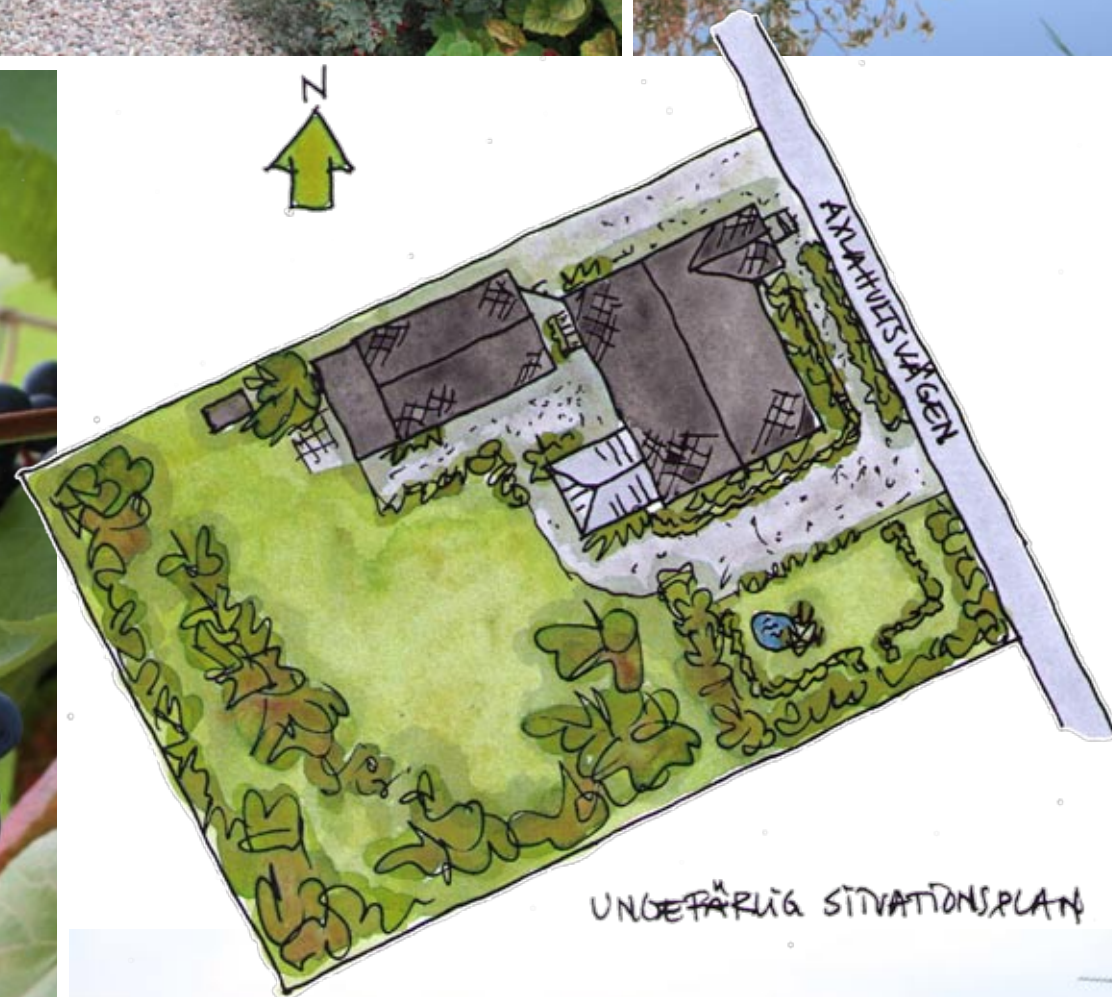
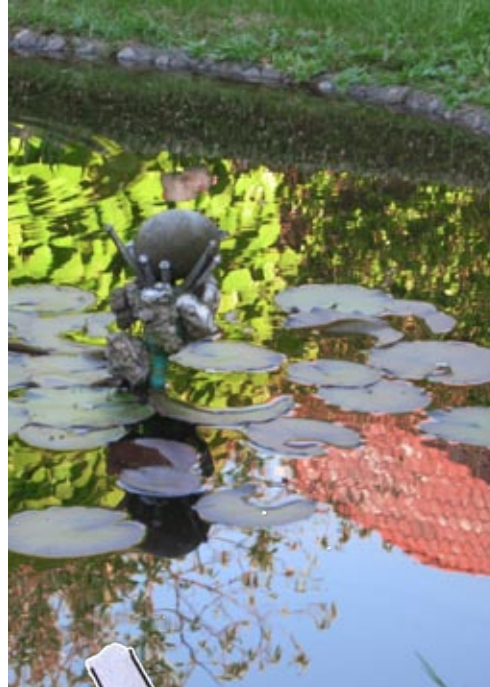


BOTTENVÅNING & GÄSTRUM/FÖRRÅD
 UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
 AXELHULTSVÄGEN 7, VITABY



OVANVÅNING
 UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
 AXELHULTSVÄGEN 7, VITABY





Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Byhus med inredd ovanvåning. Separat gårdshus med gästlägenhet och förråd.

Byggnadsår/renoveringsår: Troligen uppförd på 1910 -talet. Genomgående renovering utförd från år 2000 och framåt. Inredning ov år 2000. Orangeri/uterum, fönster, kök, värmesystem 2006. Gästlägenhet 2010.

Storlek: Bostad ca 148 kvm (88 + 60 kvm). Gästlägenhet ca 21 kvm + sovloft med badrum & kök. Förråd/ snickarbod ca 20 kvm. 6 rum & kök, varav 3 sovrum. 1 badrum, orangeri, hall, veranda (i behov av ytskicksrenovering).

Konstruktion: Torpargrund med grundmur av natursten. Stomme av tegel med putsad fasad. Bjällklag av trä, tak av eternit. Bandat plåttak på orangeri. Dubbelkopplade flaggfönster med spröjs. Självdragsventilation. Gästlägenhet byggd år 2010 tilläggsisolerad med urgrävda golv och golvvärme.

Pris: 2.250.000:- eller bästa bud.

Fastighetsbeteckning: Simrishamn Grevlunda 18:46

Adress: Axlahultsvägen 7, 277 36 Vitaby

Tomt: 950 kvm

Taxeringsvärde: 845.000:- varav byggnad 623.000:- (år 2015)

Pantbrev: 3 st om totalt 3.500:-

Servitut: Förmån vattenledning, del av brunn på Grevlunda 18:47

Inredning Bostad: Kök från år 2006 Marbodal med spishäll, spisfläkt, kyl/frys och diskmaskin. Helkaklat badrum med toa, handfat och dusch. Tvättmaskin och torktumlare i källaren. Gästbostad med helkaklat badrum med toa, handfat och dusch. Kök med spis, spisfläkt och kyl/frys.

Golv: Brädgolv, parkett, vaxat och slipat tegelgolv.

Uppvärmning: Vattenburet system via luft/vatten värmepump. Radiatorer och golvvärme. Kamin i vardagsrum provtryckt utan anmärkning år 2013.

Vatten & avlopp: Kommunalt.

Övrigt: Bredband via fiber. El med jordfelsbrytare. Radonmätning utförd år 2011 under gränsvärdet. Uppvuxen och välkött trädgård med buxbom, fruktträd, häckar, vinrankor m.m.

Säljaren äger även grannfastigheten (nr 9) som idag är ett skal och förberett för att kunna påbörja en renovering från grunden. Finns intresse kan även denna köpas. Fråga mäklaren om mer detaljerad information.

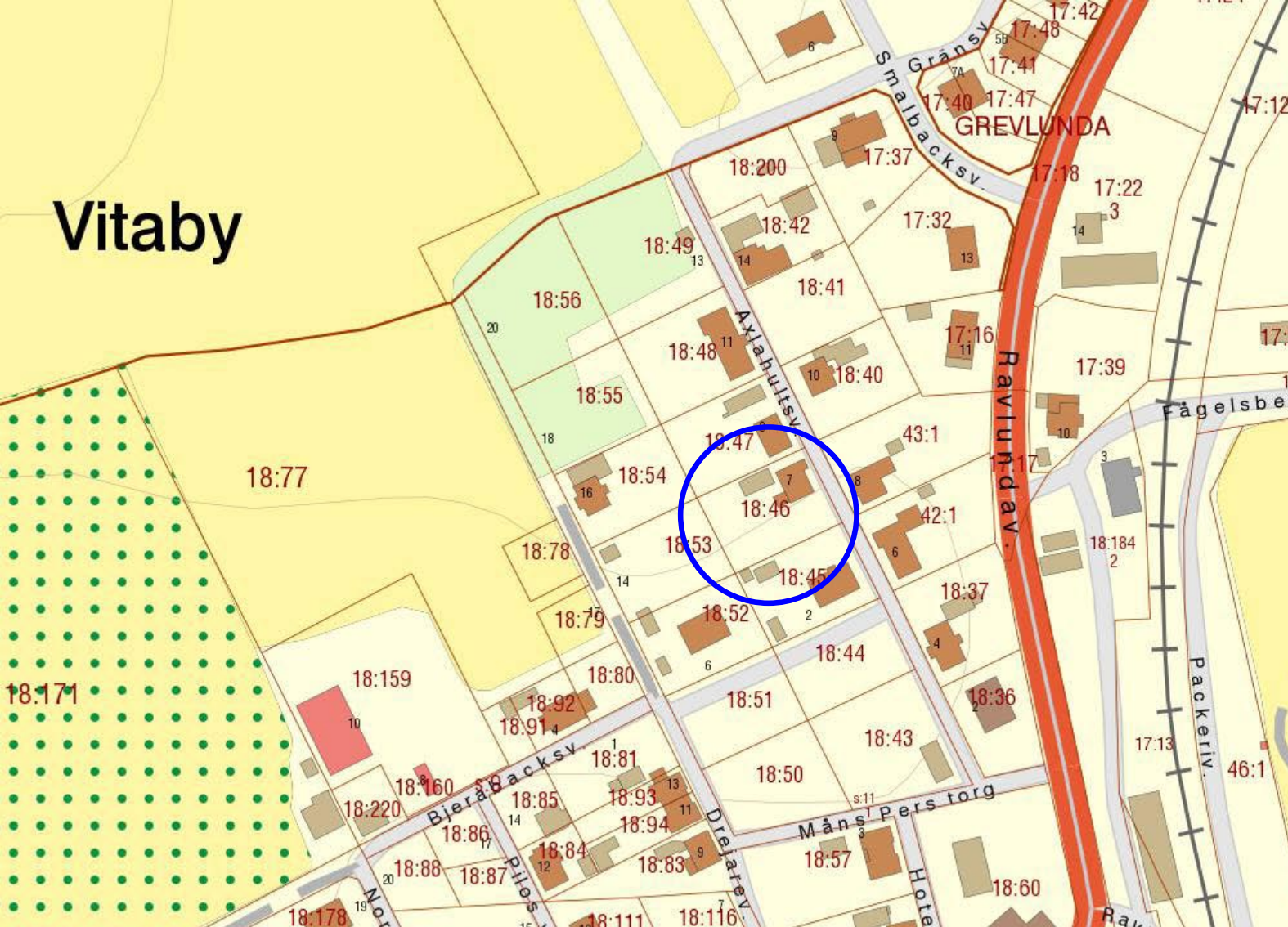
Objektsbeskrivningen grundar sig på av säljaren lämnade uppgifter och iakttagelser gjorda på fastigheten. Uppvik & döttrar uppmanar dig som spekulant/köpare att noggrant undersöka fastigheten i enlighet med JB 4:19

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

Vitaby



Simrishamn Grevlunda 18:46
Axlavultsvägen 7
277 36 Vitaby

**Fem-tio minuter bort ligger Vitemölla
som är närmaste fiskeläge med
finkornig sandstrand.**



Text: Jonas Ivarson

Foto, foto & layout: Mi Ståhl, Lotta Nordstedt

Foto: Andreas Johansson

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