

Sofiero.



Bästekille



**En smal grusväg. Fruktdodlingar på ömse sidor. Grenarna
dignar av mogen frukt. Oktoberdagen är grå. Lövträden
glöder i rött och guld. Men ännu är grönskan intensiv.**

Vägen kröker. Innanför gröna ridåer, öppnar gårdens tre längor
sin famn. Och bakom nästa krök, just där trädgården slutar,
öppnar sig hisnande vyer. Havet är grönblått med vita gäss.
Kustlinjen böjer. Sandstranden som ett vitt band.
Skog och ängar, fält och åkrar innanför.



**Gröna ridåer.
Mogen frukt.
Varmt och ombonat.
Enkelt och trivsamt.**





När familjen flyttade in för snart trettio år sedan hade gården på backarna ovanför Kivik stått obebodd i lika många år. En renovering var då, minst sagt, av nöden! Kök och badrum inreddes. Oljepanna installerades. El, vatten och avlopp sattes i stånd. Undan för undan förbättrades skick och standard. Och ännu, efter tre decennier, duger gården fint att bo och leva i, precis som den är.

Familjen har bott året om i alla år. Gården är vårdad och omskött. Prydlig och ompysslad. Men på önskelistan står måhända ett rymligare och modernare kök och ett dito badrum? Och oljepannan vill man säkert pensionera. Att inreda hela - eller delar av - den långa familjen kallar "fruktlagret" är en idé som inspirerar. Kvällsolen och uterummet får då liksom på köpet, liksom omedelbar närhet till det viktorianska växthuset. Möjligheterna till både förändring, förbättring och förstoring är således mer än goda.

Vi gissar att du som blir gårdens nästa ägare vill prägla din livsmiljö efter eget huvud. Att varsamt eller mera genomgripande efter behov och lust uppdatera standard och inredning blir din uppgift.

Men du behöver inte ha någon som helst brådska! Bäst brukar ju vara att "bo in sig" innan man gör större förändringar...för att inte snopet upptäcka att man lyckats bygga bort det man från början blev förtjust i!





Vi låter ägarparets kvinnliga hälft berätta historien om gården.

Sagan om Sofiero.

Det är inte utan vemod vi bestämt oss för att sälja vår älskade gård. Det är så länge vi levt här, så många lyckliga år. Men inget varar för evigt och det är dags att gå vidare.

Vi flyttade in redan som tonåringar och ingen trodde vi skulle bo här längre än en vinter. Så blev det inte.. Här har vi vuxit och utvecklats som människor. Här har våra barn fötts och vuxit upp. Här har vi motionerat runt "fyran" (4 km är rundan runt kvarteret) 10 000 gånger och ändå aldrig tröttnat på den betagande utsikten över Hanöbukten, som klarast i september.







Huset hade stått tomt i 30 år när vi flyttade in. Uthuset var fruktpackeri och vi kallar det fortfarande för "lagerhuset". Vi renoverade huset med egna händer. Rum efter rum inreddes.

Vedbod och garage konverterades till ett stort, härligt sällskapsrum, sädloftet blev till sovloft. Vi har kunnat mäta vår rikedom i livskvalité, glädje och kärlek. Vårt hem är enkelt men trivsamt.





Glass	Pizza	Pannkakor
8 msk socker	6 dl mjöl	3 dl mjölk
3 ägg	50 g smör	1 dl mjöl
3 dl grädd	1 tsk bakpulver	2 ägg
4 tsk Vaniljsocker	1 tsk socker	1/2 salt
	1/2 salt	1/2 salt
	2 dl mjölk	20 g margarin
	225° 10 min	1 msk socker
Dumlekakor	SAFTIG Sockerkaka	
200 g margarin	3 ägg	
3 dl vetemjöl	3 dl socker	
1 dl socker	100 g smält smör	
1 tsk bakpulver	2 dl smält smör	

Egen skörd. Söta och solmogna.





Sofiero är ett namn som förpliktigar och på tidigt 50-tal kom gamle kungen, Gustav den VI Adolf, på sin eriksgata på besök till gården. Den kungliga vagnen var kopplad bakom ångloket och med pompa och ståt anlände kungen till Vitaby station där den röda mattan var utrullad och folksamlingen enorm. Man hade tom klättrat upp på hustaken för att få en skymt av kungen. Kungen stegade raskt över gårdsplanen och färdades sedan med Länsstyrelsens bil till Sofiero där han fick studera spaljëodlade äppleträd.

Kungen var mycket odlingsintresserad och senare anlade han själv en spaljëodling på sitt älskade sommarslott Sofiero utanför Helsingborg.







**Silverpäron.
Kullersten.
Tegelgolv.
Vindruvor.**



Lämpligt nog kom vår trädgårdspassion som ett brev på posten i 25-års åldern. Allt som fanns då i trädgården var en ormbunke (säkert 100 år gammal), en namnlös röd klätterros och en häck av bastanta lärkträd. (Alla tre finns såklart kvar, även om häcken numera är uppstammad till träd).

Med glädje och lust skapade vi vår trädgård, tog oss an skräphörn efter skräphörn, planterade planta efter planta, grävde ur, jordförbättrade och skapade mängder med frodiga trädgårdsrum. Byggde växthus och uterum. Vi har vandrat ut till sittplatser i alla väderstreck, firat födelsedagar i trädgården och midsommar i solnedgången på terrassen med hästarna betandes i hagen alldeles intill. Ja, trädgården har fått vår största omsorg och här har vi liksom bott ute hela sommarhalvåret!





**Sova.
Drömma.
Slumra.
Vila.**

Om man är trött vill man sova. Då går man en trappa upp där det gamla loftet förvandlats till tre sovrum - ett större och två mindre.





**Fruktträdgård.
Beteshage.
Skördetid.**



**Det forna fruktlagret utgör en av gårdens tre längor.
Som förråd är det förstås oöverträffat. Å andra sidan
ges snudd på ändlösa utvecklingsmöjligheter!**



**Mera bostad?
Gästlägenhet?
Konstnärsateljé?**

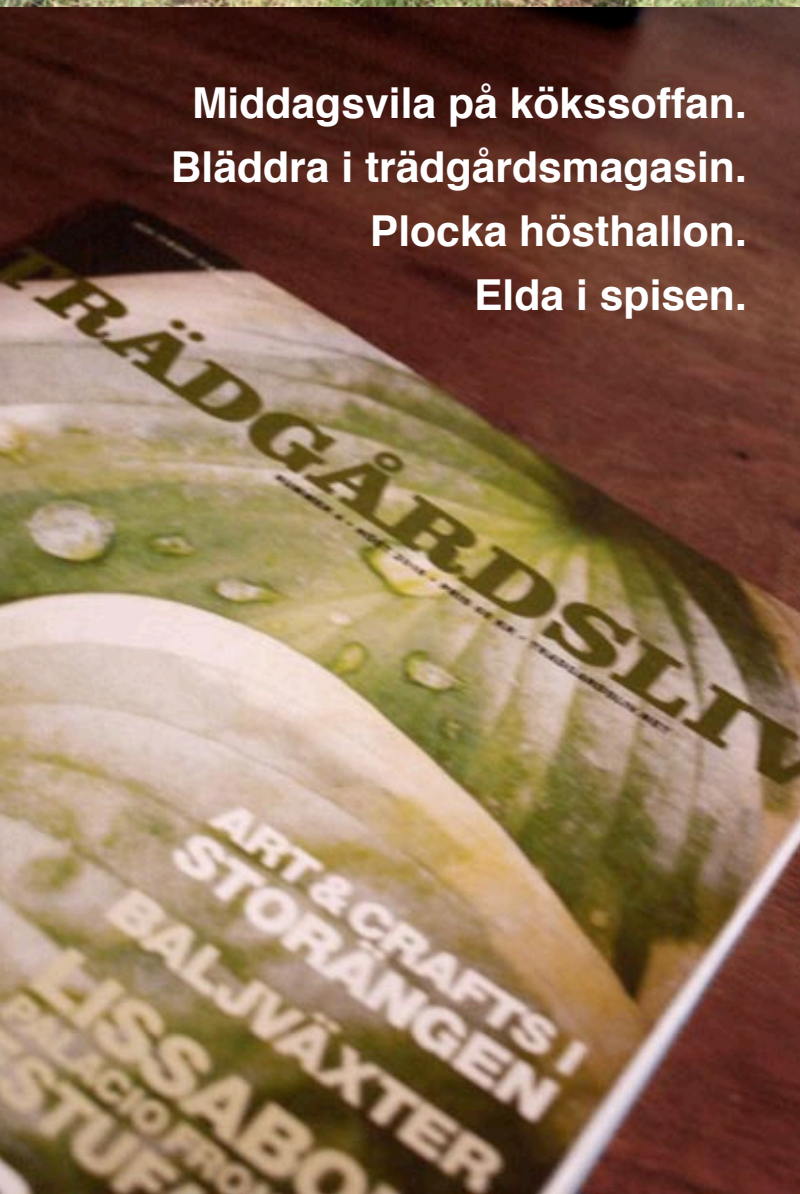
Fruktlagret har en bra stomme att bygga vidare på. Genom att förbinda befintligt kök med kommande tillbyggnad får man ett bra flöde vidare ut i trädgården.





Av den fruktodling som en gång fanns intill huset finns 10 Aromaträd kvar som ger fantastiskt god frukt. Kring dem har vi skapat en äng med mjuka, klippta gångar.

Vårt Eco Solution minireningsverk mynnar ut i en damm omgärdad av kastanjeträstaket. Och en stor del av tomten har fungerat som hästhage sommartid. Här, där det en gång fanns fruktodling, står nu dansk blågran på rad. Plantorna har sått sig själva i de forna äppelraderna. Grandungen skyddar huset mot vinterns nordostvind men står också redo att användas som eget virke till t. ex. ett Attefallshus eller ett stall på tomten.



Middagsvila på kökssoffan.
Bläddra i trädgårdsmagasin.
Plocka hösthallon.
Elda i spisen.





Läget är fantastiskt och möjligheterna många.

Men sedan vår trädgårdspassion sedan många år tillbaka omvandlats från hobby till ett yrkeskall har orken för den egna stora trädgården börjat tryta. Vårt charmiga hus behöver lite omsorg. Våra stora barn har nya behov.

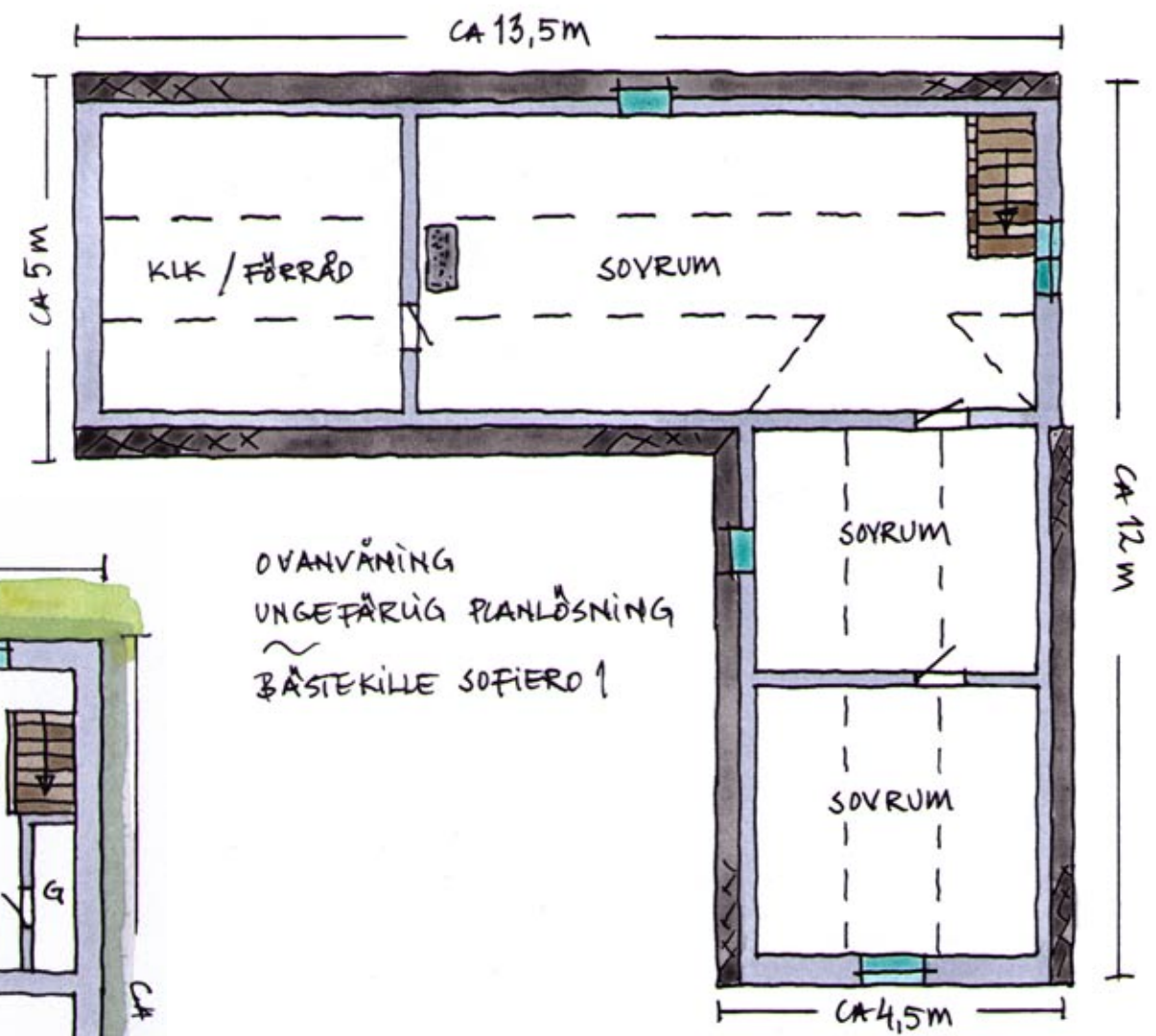
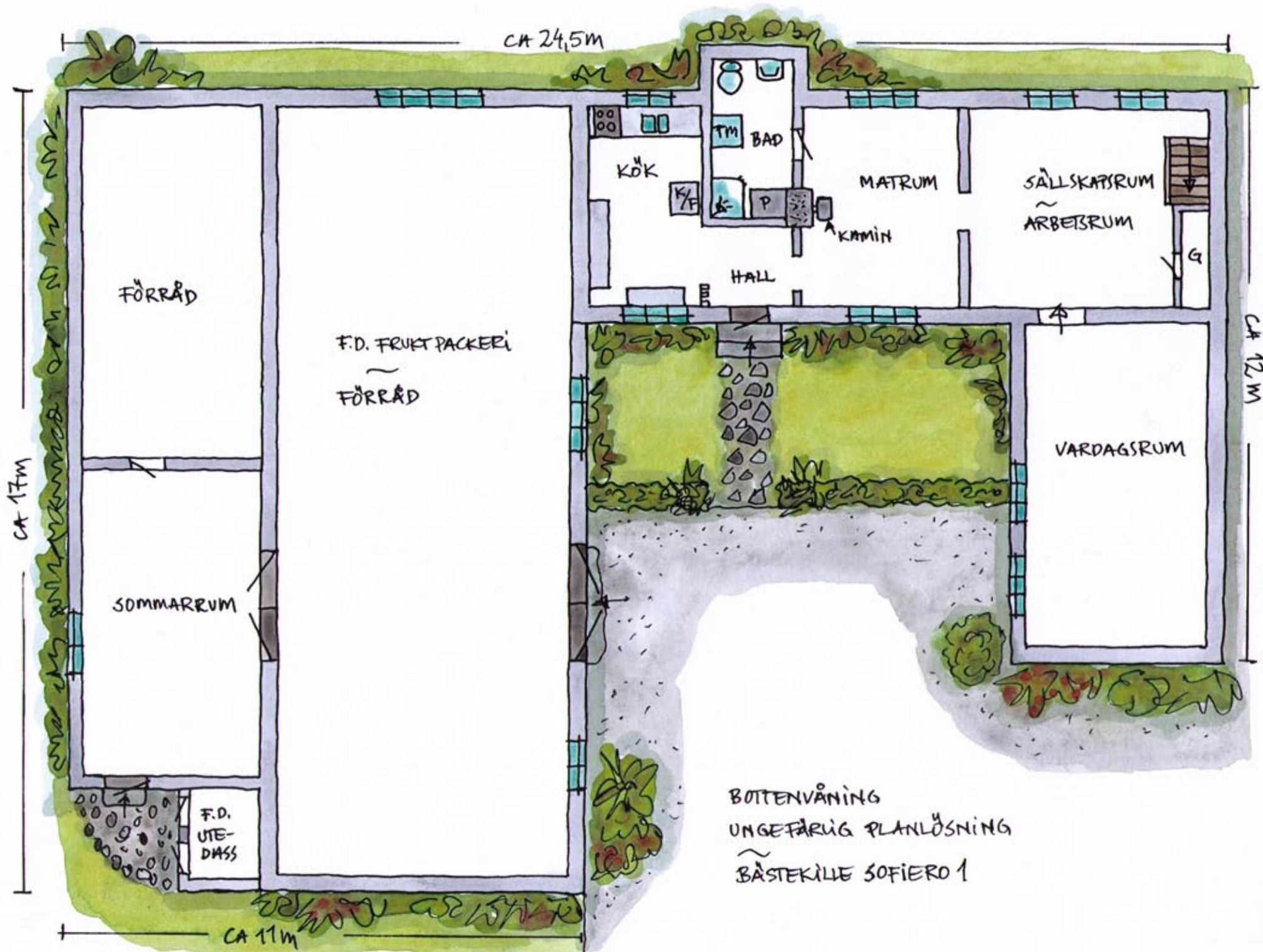
Som sagt; inget varar för evigt och det är dags att gå vidare. Vi är redo att lämna över till någon annan med nya friska idéer och kapital. Någon som kan leva lycklig här, förhoppningsvis lika länge som vi gjort. Kanske ska nya små barn och barnbarn slå upp ytterdörren och springa ut barfota i äventyret så som våra barn alltid gjort. Tomten är stor nog att rymma både "walkie-talkie"-lek, kurragömma och mängder av kojor, bärbuskar finns här redan i överflöd.





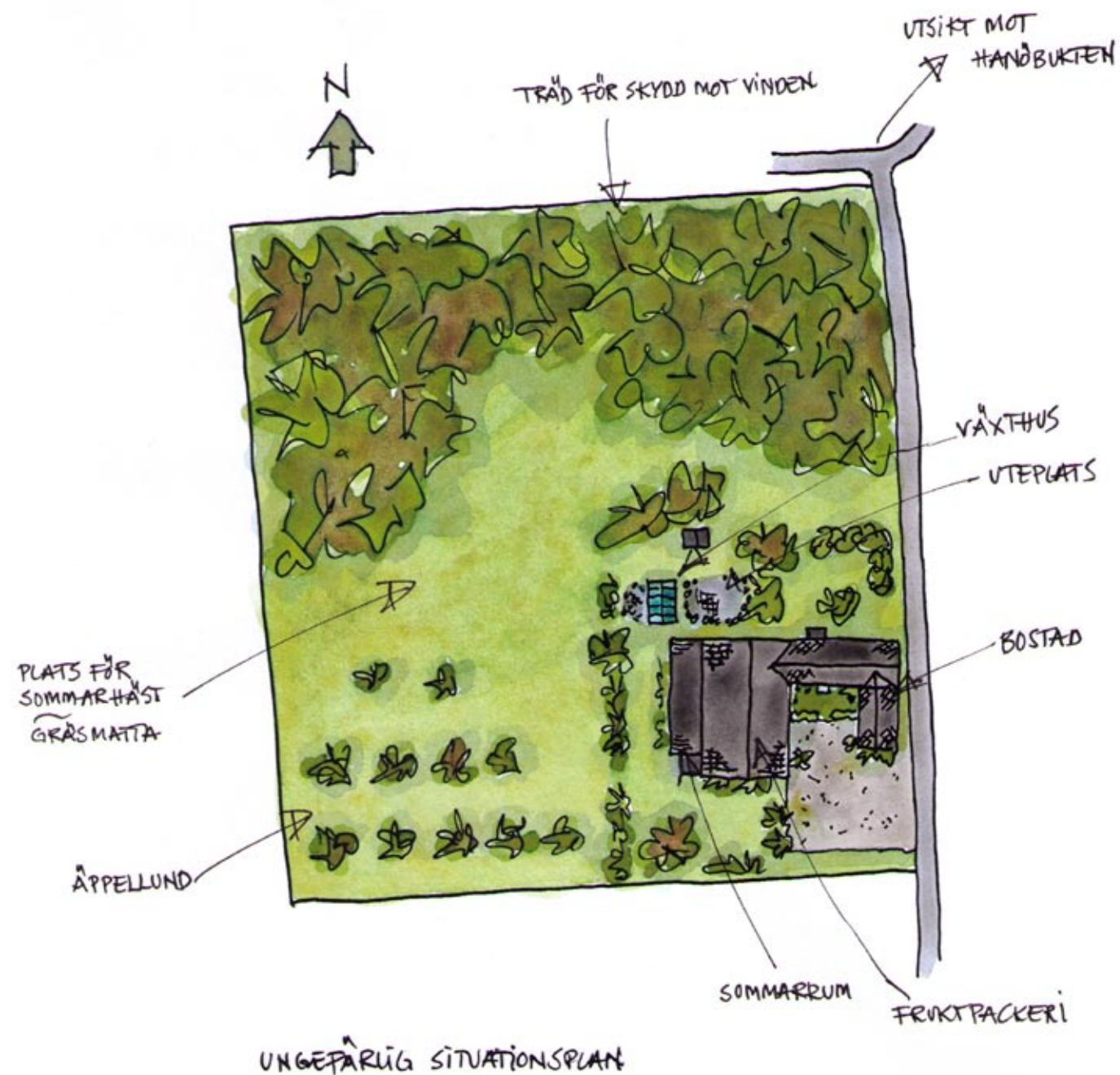
Blomstertid. Näckrosdamm. Rosenprakt.







Uppe på backen öppnar sig vyn över Hanöbukten



Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Trelängad, u-formad skånegård med friliggande orangeri/växthus. Sommaruterum.

Byggnadsår/renoveringsår: Troligen uppförd i slutet av 1800-talet. Renoverat från 1990-talet och framåt.

Storlek: Bostad ca 142 kvm (80 + 62 kvm.) Klk/förråd på ov ca 17 kvm. F.d. fruktpackeri/förråd ca 98 kvm. Sommarrum ca 24 kvm. Förråd vid sommarrum ca 27 kvm. Växthus ca 8 kvm. Trädgårdsförråd ca 6 kvm. 6 rum & kök varav 3 sovrum, 1 badrum, klädkammare/förråd. V.v. se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

Planlösning: Bv: kök, hall, badrum, matrum, arbetsrum/mellanrum med trappa till o.v och sällskapsrum. Ov: ett större sovrum och två mindre (varav ett genomgångsrum).

Konstruktion: Grundläggning delvis av betongplatta på mark och delvis så kallad skånsk grund med grundmur av natursten, delvis urgrävd och isolerad. Stomme av korsvirke och lersten med delvis putsade fasader, delvis locklistpanel,

delvis tegel. Bjälklag av trä. Yttertak av facetteternit och plåt. Dubbelkopplade fönster med spröjs. Självdragsventilation.

Inredning & utrustning: Kök med spis och kyl/frys. Badrum med toa, handfat och dusch. Tvättmaskin.

Golv: Trägolv. Plastmattor i kök och badrum. Gjutet golv resp. äldre klinker under plastmattan. Tegलगolv i växthuset.

Uppvärmning: Vattenburen värme via radiatorer, kombipanna. Vedkamin.

Vatten & avlopp: Eget vatten från djupborrad brunn, avlopp till Ecoreningsverk godkänt av kommunen.

Övrigt: Designad, anlagd och uppvuxen trädgård med flera trädgårdsrum och sittplatser. Trädgård med rumsindelning. Beteshage. Frukträd. Sommaruterum. Orangeri/växthus. Utsikt över Hanöbukten från tomtgränsen.

Pris: 3.200.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning: Simrishamn Bästekille 2:31

Adress: Bästekille Sofiero 1, 277 35 Kivik

Areal: 6.642 kvm

Taxeringsvärde: 731.000:- varav byggnad 291.000:-

Pantbrev: 5 st om totalt 705.000:-

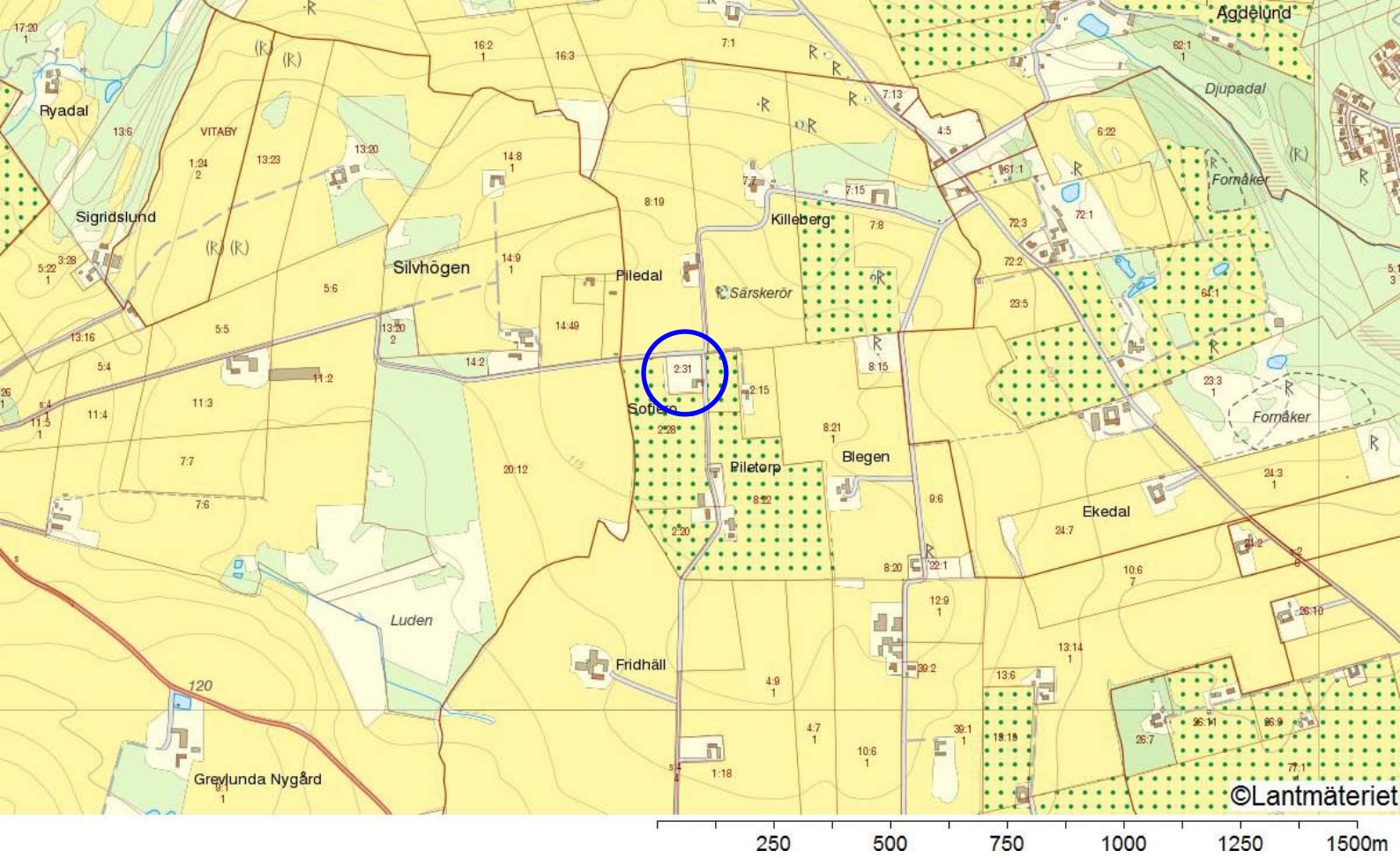
Servitut: Bästekille GA:3

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
Lerbergstorp/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 & layout: Gabrielle Malmberg
Foto: Lotta Nordstedt & 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