

Det goda livet i...



GRÖSTORP!

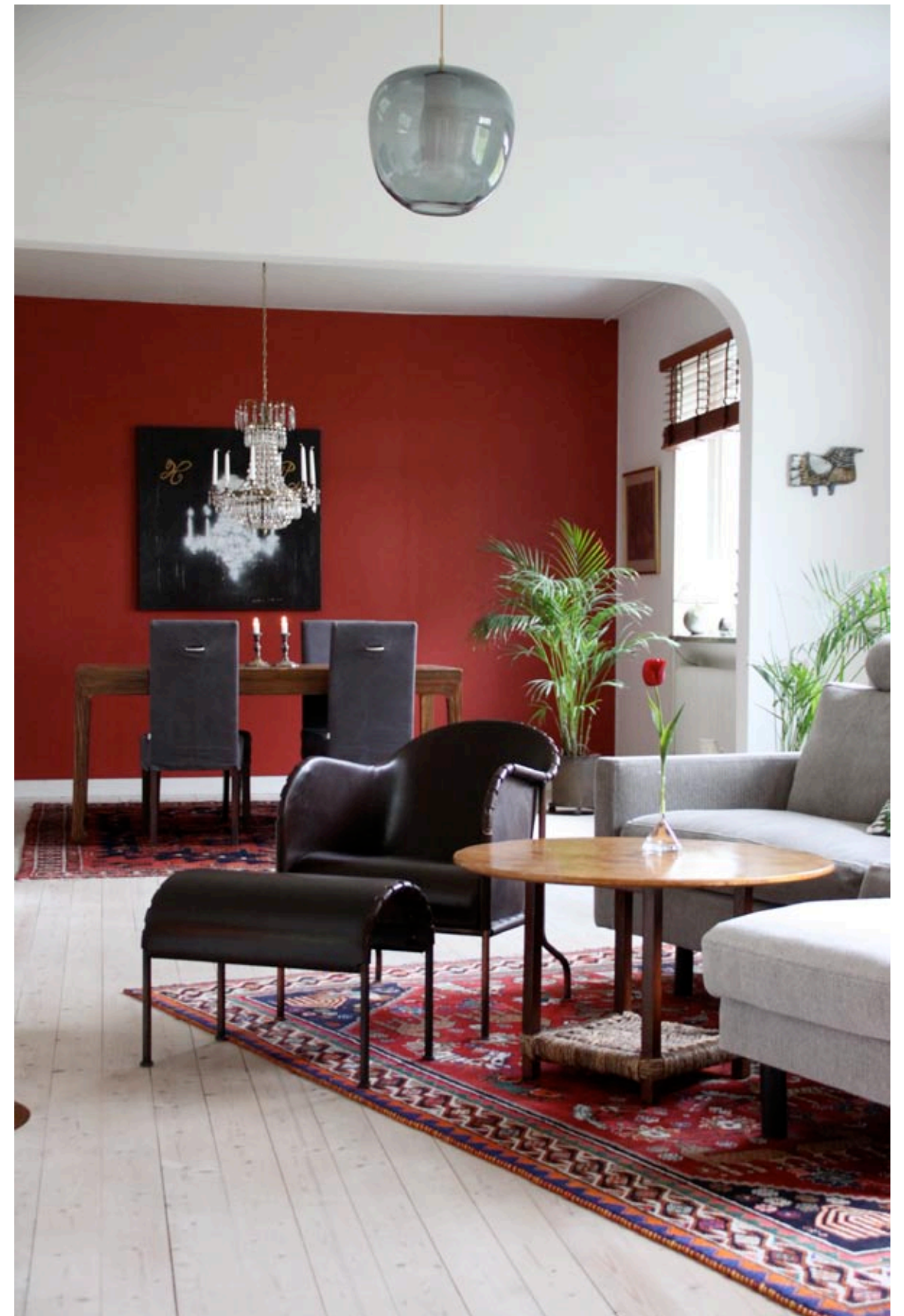


Bygatan 31 Gröstorp

Från den ringlande bygatan, där endast ett fåtal bilar passerar i sakta mak, leder en liten grusväg inbäddad i grönska upp till det vitputsade huset på höjden.

Det sägs att Klara, som var den som på ålderns höst lät uppföra huset på 1940-talet med hjälp av byggmästare Adolf Jönsson från Tommarp, endast nöjde sig med det allra bästa. Huset skulle vara byns finaste och det skulle ligga på bästa platsen med utsikt åt flera håll. Det är bara att konstatera att hon lyckades få sin vilja igenom. Huset är resligt och gediget och läget fritt med milsvid utsikt mot hav, åkrar och beteshagar. Här och var bryts horisontlinjen av vindsnurror, väderkvarnar och kyrktorn.





**Nedervåningen är som gjord för
umgänge och avkoppling.**



Ägarparet har med hjälp av gröna fingrar och ett blomstrande trädgårdsintresse förvandlat tomten till en lustgård.



Gesims och brutet tak med enkupiga Cimbrishamnspannor.

Balkong och perspektivfönster. Husets arkitektur är en blandning av olika stilar och har drag både av 20-talsklassicism och funkis. Ena foten kvar i det gamla, trygga och samtidigt ett kliv in i det nya och spännande.





Det är bara att flytta rakt in.

Inte nog med att huset är byggt under en period när man fortfarande använde sunda material och metoder, det har dessutom grundligt renoverats de senaste åren.

Två nya badrum med skön golvvärme, nya fönster i hela huset, nya vatten- och avloppsrör, ny puts på fasaden, nytt elsystem, ja listan kan göras lång. Inga tråkiga och kostsamma renoveringar behöver göras med andra ord. Det är bara att flytta rakt in och börja njuta av det goda, bekväma livet på landet i den lilla byn nära stan.



Ljus och rymd. Högt i tak.



Stora fönster åt alla vädersträck bjuder in solens strålar till dans på de vitoljade brädgolvnen och låter blicken färdas fritt. Den generösa takhöjden skapar en känsla av rymd och elegans.

Nedervåningen är som gjord för umgänge och avkoppling. Ljusa rum med gott om plats för middagar med gäster och soffmys framför en sprakande kakelugnsbrasa. Eller uppkrupen med en god bok i bibliotekets läshörna när sommarregnet sakta faller utanför.



En klassisk trätappa.

Med organiskt böljande ledstång med skönt sliten yta, nött av många års handpåläggning, leder upp till ovanvåningens tre sovrum. Det mellersta rummet pryds av en rejäl, dansk gjutjärnsamin som är lika mycket ett smycke som en effektiv värmekälla om vintern.

Ett av de andra rummen har balkong för vädning av sängkläder och insläpp av fågelsång och syrendoft.





I köket har den ursprungliga, platsbyggda köksinredningen i funkisstil med hög charmfaktor fått vara kvar genom åren. Den har kompletterats med moderna vitvaror och arbetsbänkar i skön arbetshöjd som inbjuder till matlagning på råvaror från trakten eller den egna täppan.

Med dagens retro-mode känns köksskåpen om möjligt mer rätt än någonsin tidigare. Via dörren på husets baksida är det enkelt att från köket smita ut i trädgården med kaffemuggen.



Retro-mode.



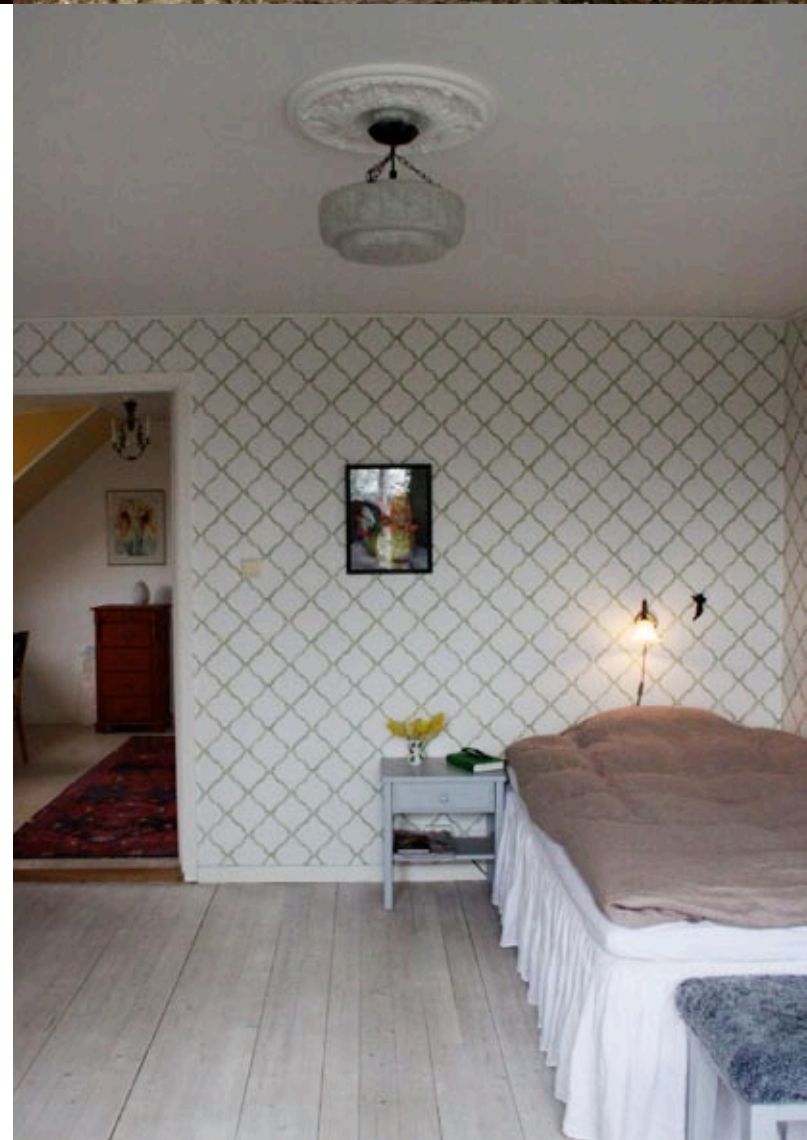
Trädgården ger spis åt såväl öga som gom.



När nuvarande ägare köpte huset för sex år sedan bestod tomten mest av träd och buskar och en stor gräsmatta. Ägarparet har med hjälp av gröna fingrar och ett blomstrande trädgårdsintresse förvandlat tomten till en lustgård. Rabatter har anlagts och trädgårdsland grävts upp. Ännu fler träd och buskar har planterats och sittplatser skapats. De har även låtit bygga en mur som skärmar av och gör tomtens baksida insynsskyddad och privat.

Ordning och reda.

Var sak på sin plats. Huset har massor med smarta förvaringsutrymmen. Garderober, köksskaffer, matkällare, kattvindar, klädkammare och en hel källare för förvaring och hobbyaktiviteter. Dessutom finns en nästan nybyggd trädgårdsbod med plats för gräsklippare, spadar och vinterdäck. Om detta mot förmodan inte skulle räcka finns även en vind att ta i anspråk.





Alldeles i närheten ligger naturreservatet Impan med fina promenadstråk i det småbrutna landskapet. Där håller näktergalen konsert nästan dygnet runt på försommaren.

Åt andra hållet breder den natursköna Bäckhalladalen ut sig, också det ett naturreservat med massor av ovanliga växter, små klättrande hasselmöss och illgröna lövgrodor som ljuder långväga i sommarnatten. På stigar som går genom området når man lätt Tobisviks badvänliga sandstrand.



Frukosten nyss avnjuten.
Sätta eld i kakelugnen.
Promenadskorna på.
Krypa upp i soffan en mulen dag.



Förutom äppelträd och plommonträd finns både ett mullbärsträd, ett valnöts-träd och äkta kvitten. Och en hel körsbärslund med blommande grenar i lagom mun-höjd. Krusbär och vinbär och ett hallonland finns också förstås, till saft och paj och glass och grädde. Eller bara som de är, rakt in i munnen.

Överallt i rabatterna blommar jordgubbar och smultronplantor. Vem har sagt att de måste växa i ett eget land i raka rader? Säljarna berättar att de brukar kunna fylla en stor skål med solvarma smultron om sommaren.

**Är inte det höjden
av lyx så säg?**



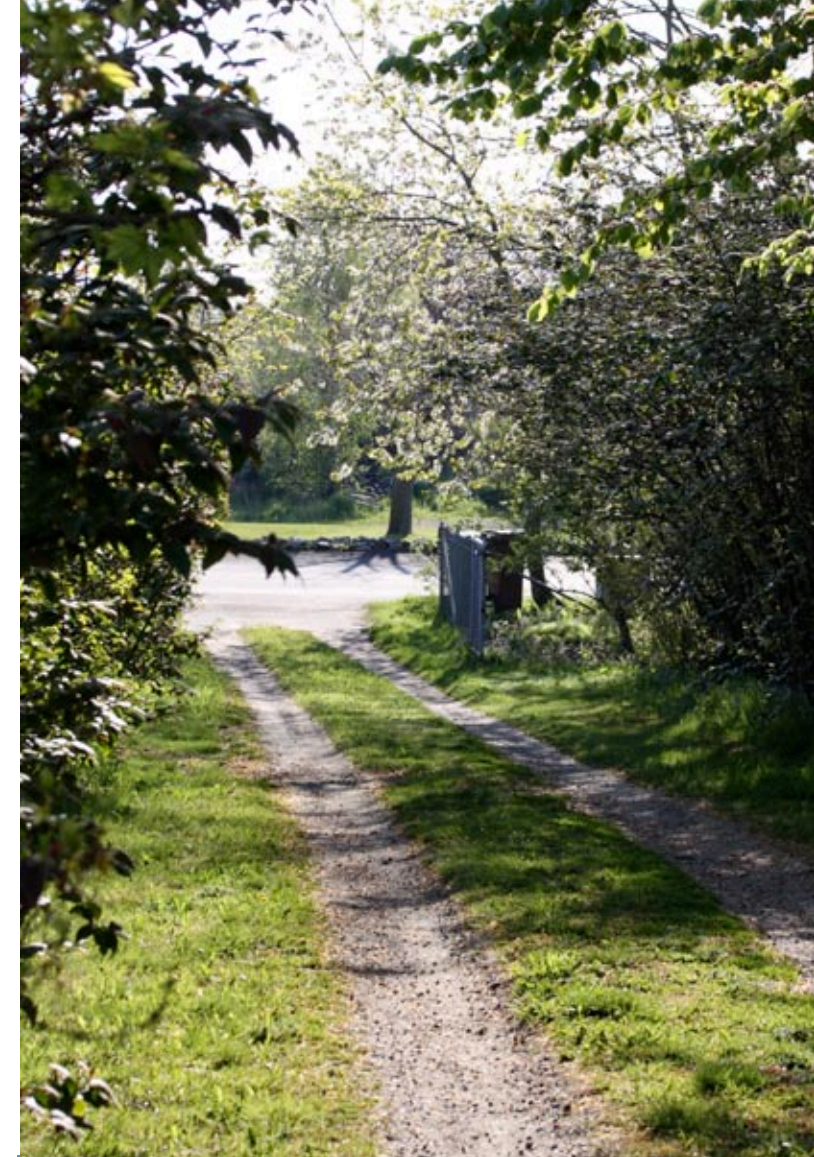
I trädgårdsdammen, som har funnits sedan huset byggdes, simmar små förtjusande vattensalamandrar omkring bland näckrosorna. Hanarna ser ut som små miniatyrdrakar så här års med sina taggiga ryggfenor och orangefärgade magar. Längs hela dammkanten sitter det massor av grodyngel, eller puggepeblingar som de kallas på skånska, och mumsar alger.

Morgonsol, eftermiddagssol och kvällssol.

Det finns flera sittplatser, allt efter hur solen står på himlavalvet. Frukosten äts intill syrenhäcken och kvällens ost och vin intas med fördel under pergolans hängande vindruvsklasar där kvällssolen dröjer sig kvar länge om sommarkvällen.

Det skulle vara lättare att räkna upp de växter som inte finns i denna trädgård. Rosenbuskar och syrener samsas med perenner av olika slag.

Nävor och dagliljor. Lavendel och daggkåpor. Ulliga lammöron och himmelsblå förgätmigej. Skir myskmadra i skuggan under lönnen och ljuvlig blåblommande murreva som tittar upp bland singel och stenar och tycks trivas alldeles ypperligt i minsta lilla skrymsle.



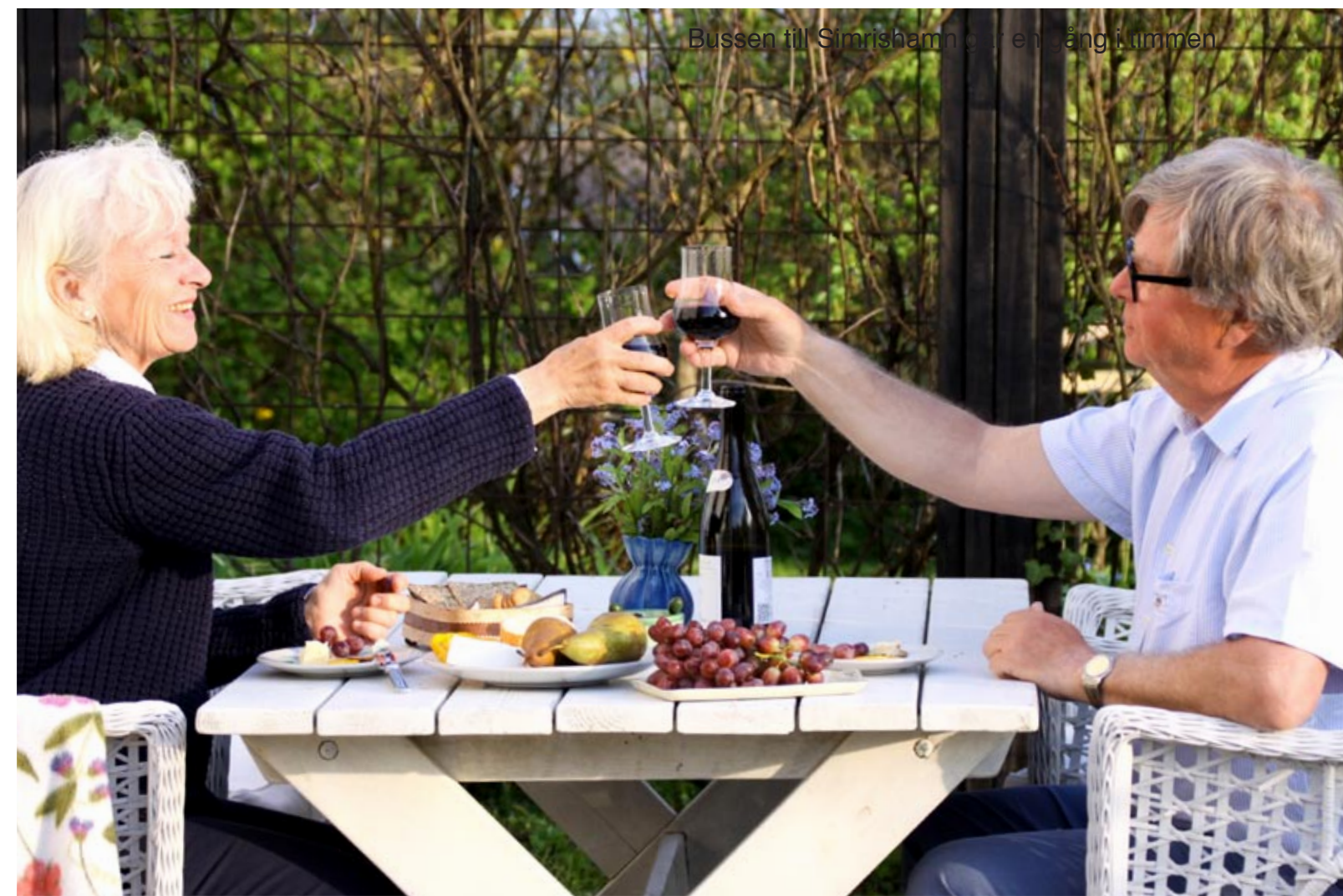
Snart slår pionerna
ut i sin fullaste prakt.
Tänk att vara en liten
humla och få somna i
en väldoftande pion en
ljummen sommarkväll
när koltrasten sjunger
serenad! På tal om
humlor så har ägarna
tills alldeles nyligen
haft ett par bikupor
på tomten och
jag bjuds på
egenslungad
honung till teet.

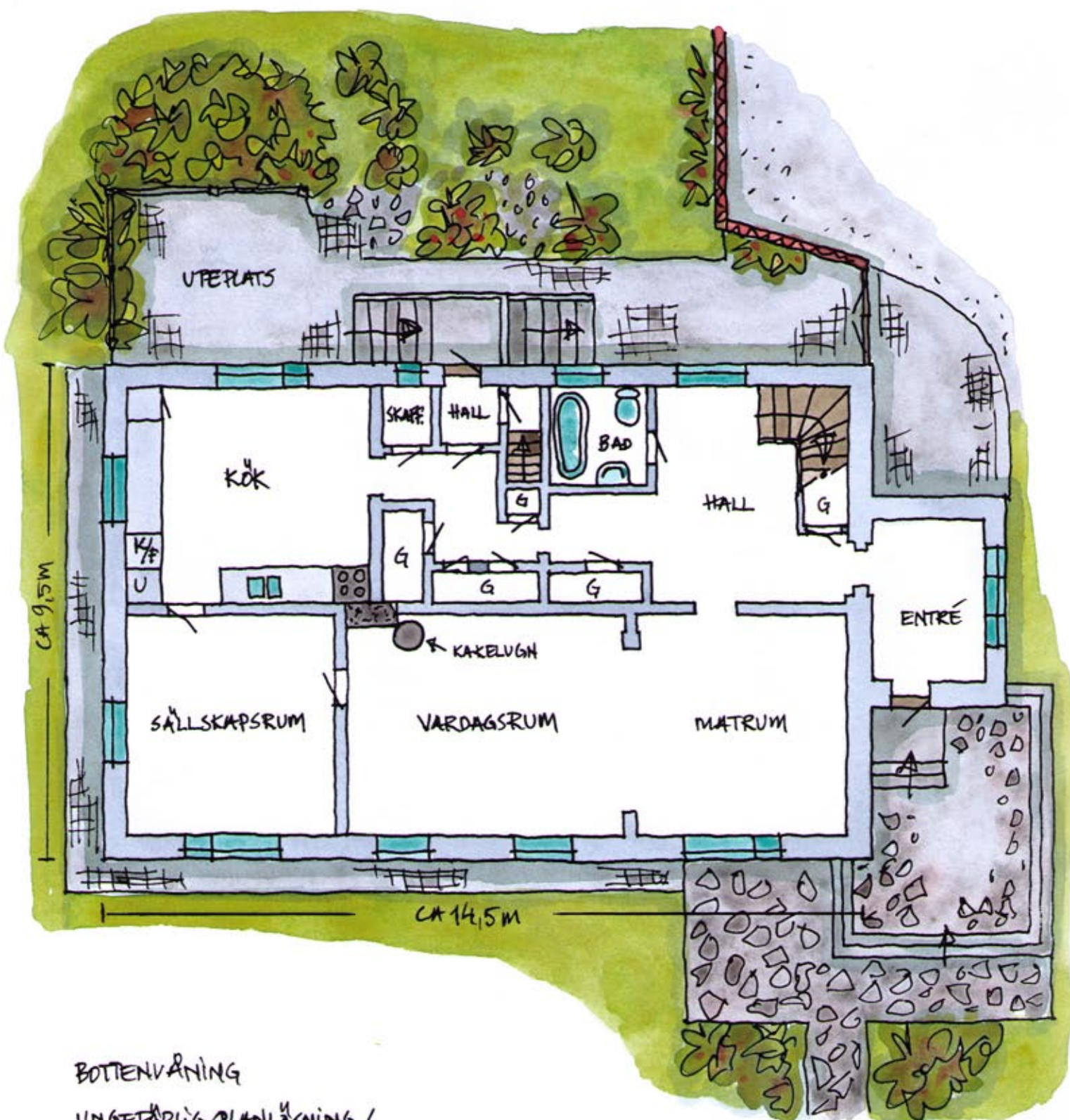


Läget kunde knappast varit bättre. Knappt ett stenkast från Simrishamns myllrande gator och torg, butiker och restauranger dit man kan ta sig både till fots och med cykel. Ändå fullständigt ute på landet bland betande hästar, kor, får och ull-gulliga alpackor.

Det är nära till hela Österlens stora utbud av restauranger, caféer, konstgallerier, stränder, antikaffärer och golfbanor. Säljarna tipsar om byns egen pub och om ett korvcafé som serverar hantverksmässigt gjord korv i grannbyn Gladsax dit det är cykelavstånd.

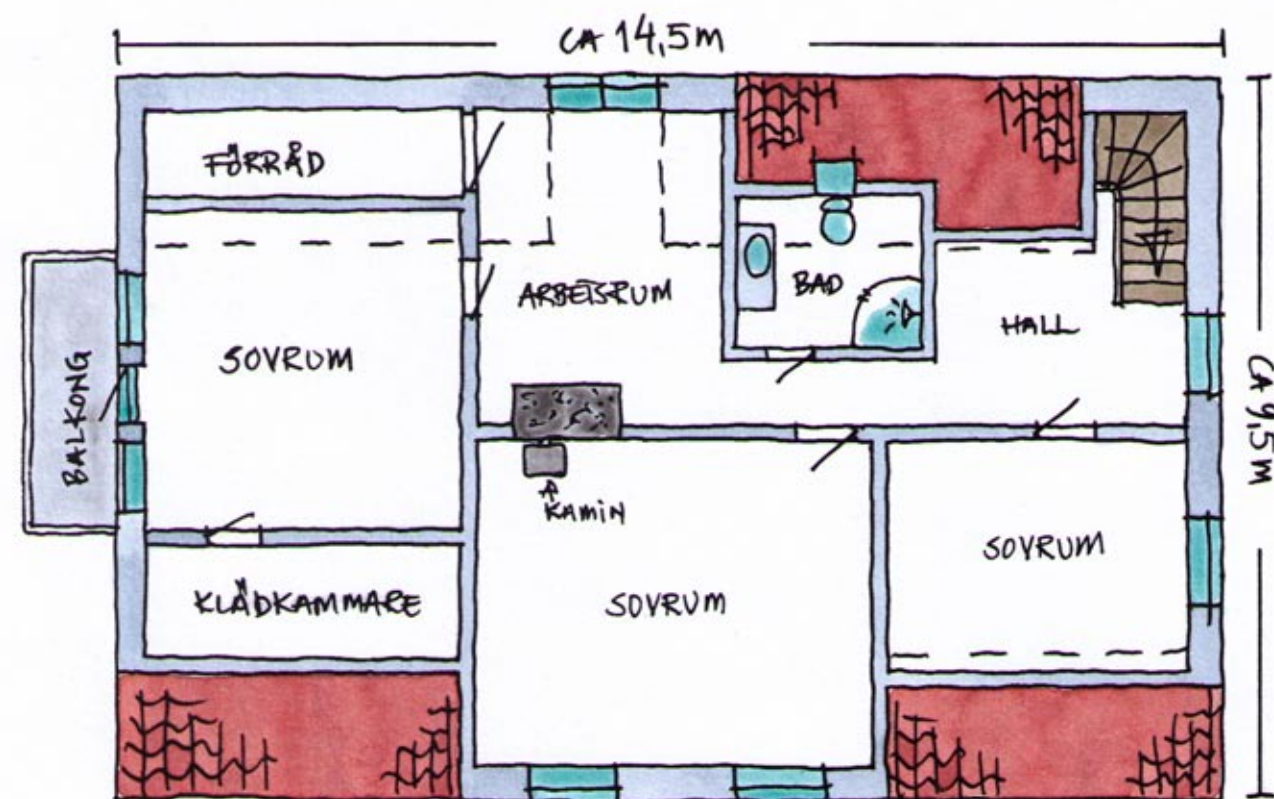
Bussen till Simrishamn är en lång i timmen



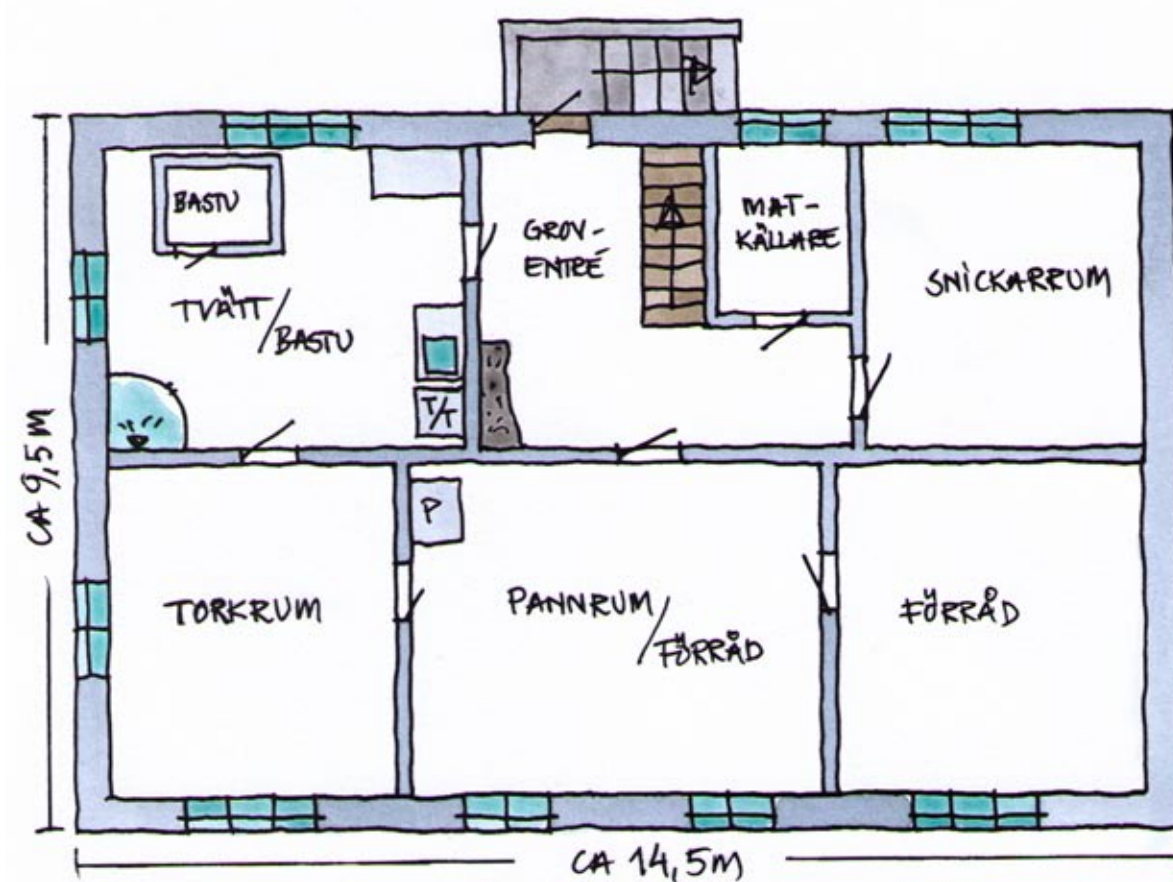


BOTTENVÄNING

UNGEFÄRIG PLANLÖSNING / GRÖSTORPS BYGATA 31



OVANVÄNING

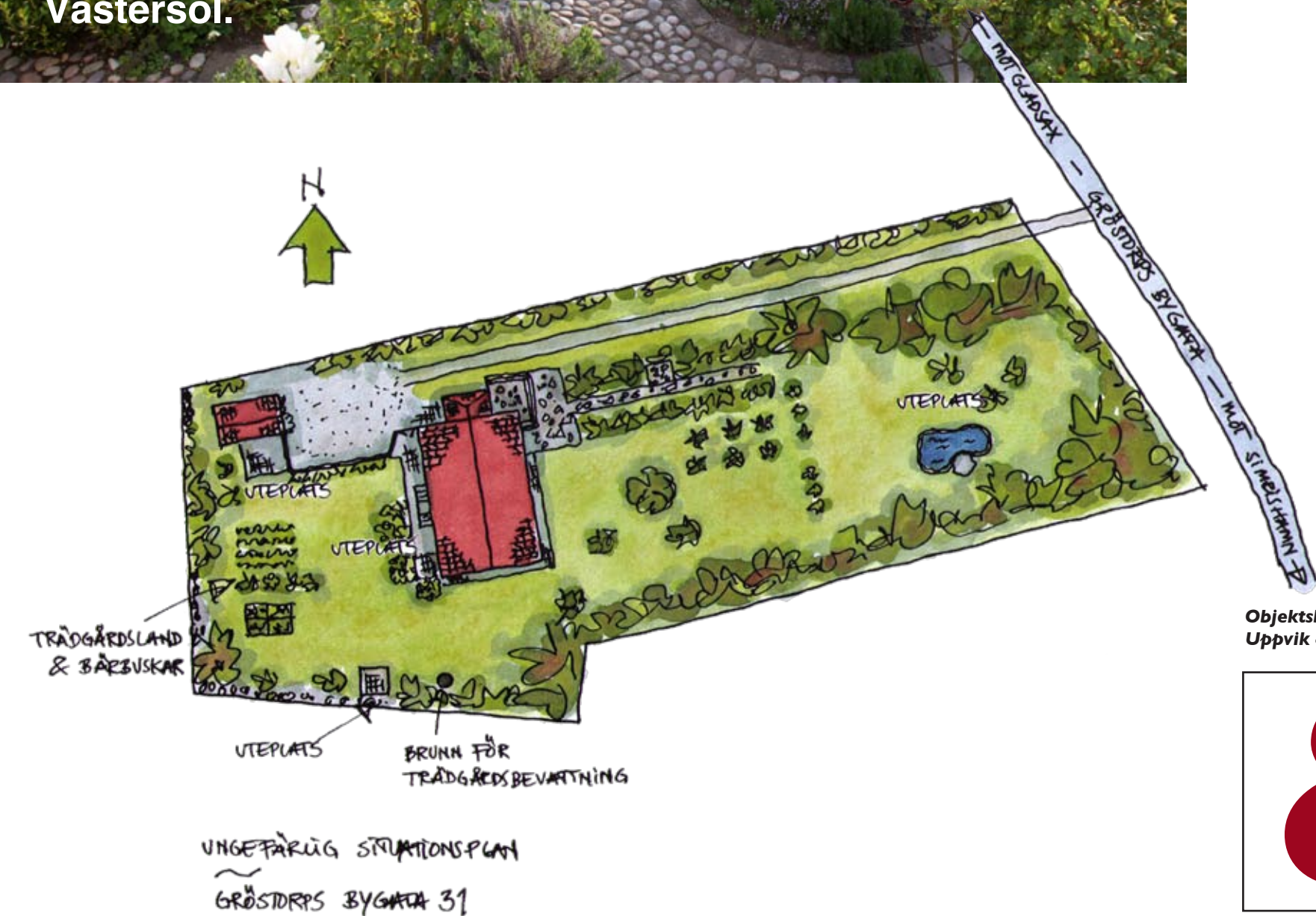


KÄLLARVÄNING

UNGEFÄRIG PLANLÖSNING / GRÖSTORPS BYGATA 31



Västersol.



Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Tvåplanshus med friliggande verkstad/förråd. Källare.

Byggnadsår/renoveringsår: Uppförd åren 1942-46. Genomgripande och fortlöpande renoverad mellan åren 2012-2017.

Storlek: Bostad ca 210 kvm (ca 120 kvm + 90). Hel källare ca 120 kvm. Förråd/snickarbod ca 15 kvm. 6-7 rum varav 3 sovrum och kök. V.v. se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

Konstruktion: Källargrund med gjutet betongvalv. Stomme av kanalmurat tegel med putsad fasad. Omputsad år 2013. Bjälklag av trä, tak av Cimbristegel. Nya Isolerglasfönster i hela huset. Kopplade tvåglasfönster i källare. Moderna industrilackade hängrännor, stuprör och plåtdetaljer.

Inredning & utrustning: Kök från år 2012 med induktionshäll, ugn, spisfläkt, kyl/frys, diskmaskin och mikrovågsugn. Bänkskivor av Kashmir white granit. Helkaklat badrum med toa, handfat i keramik från Höganäs, handdukstork och dusch. Gästtoa med badkar, handfat och inbyggd spegel.

Glasarmatur. Badrummen från år 2014 utförda enligt GVK:s regler. Tvättstuga med tvättmaskin och torktumlare. Fristående Tylöbastu samt duschkabin.

Golv: Vitoljade trägolv och klinker.

Uppvärmning: Vattenburen värme via golvslingor och radiatorer. Bergvärme. Kakelugn och kamin. Brandskyddskontroll utförd och intyg finns.

Vatten & avlopp: Kommunalt. Egen grävd vattenbrunn (11 meter) finns för bevattning, mycket god tillgång och kvalitet. Nedgrävda dagvattenledningar med rensbrunnar kopplade till dagvattenbrunn.

Övrigt: Energideklaration utförd. Bedband fiber. All el omdragen 2012-2016 med jordfelsbrytare och automatsäkringar. 3-fas. Larm. Nya avloppsstammar och vvs från år 2014. Uppvuxen trädgård med muromgärdad uteplats i väster samt flera sittplatser i olika väderstreck. Damm. Rosenträdgård. Trädgårdsland.

Pris: 3.850.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning & adress: Simrishamn Gröstorps 11:37, Gröstorps Bygata 31, 272 94 Simrishamn

Areal: 2.982 kvm

Taxeringsvärde: 1.343.000:- varav byggnad 723.000:- (år 2016)

Pantbrev: Inga uttaga

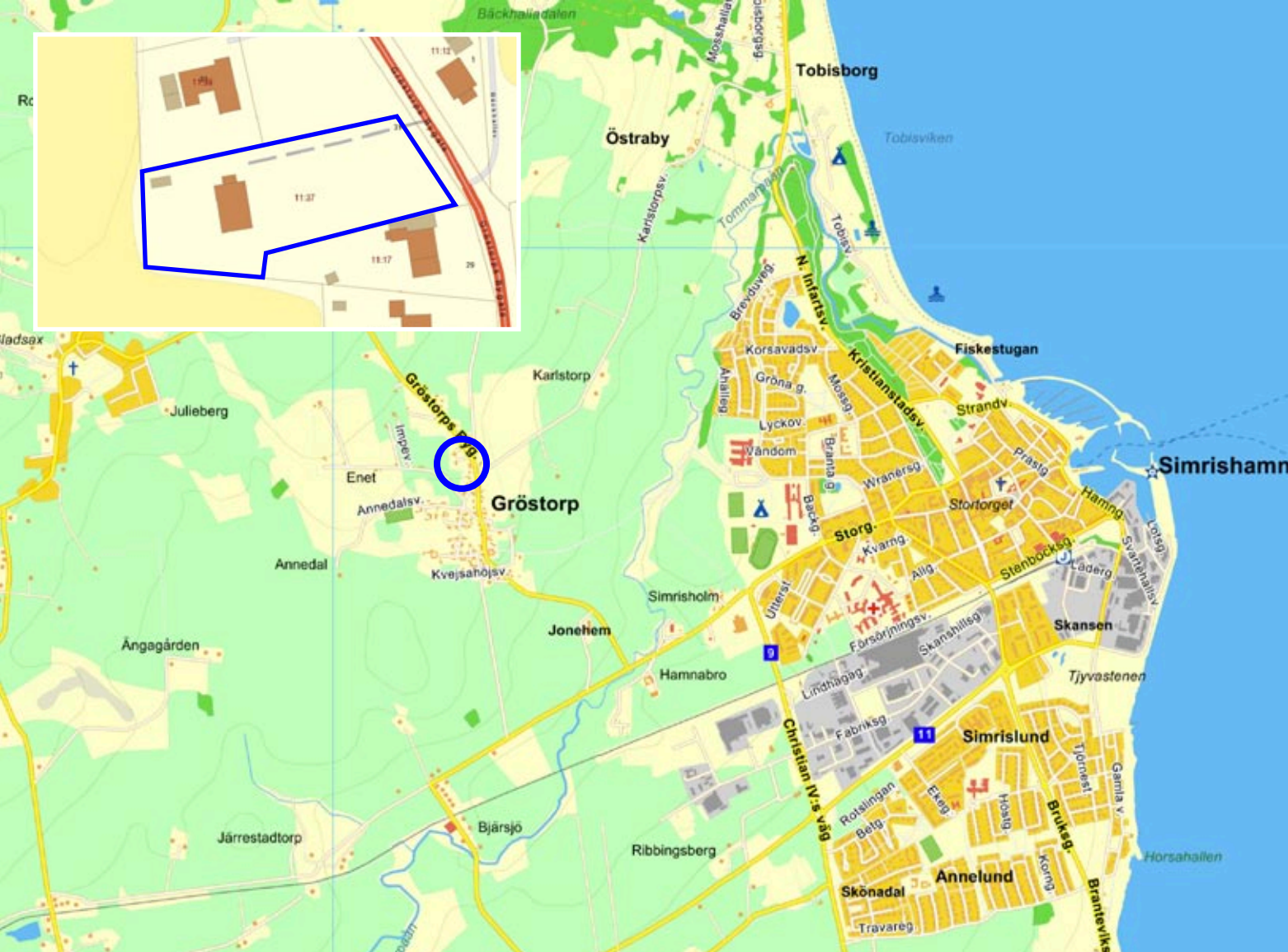
Servitut: Last: I Avtalsservitut 11-IM2-39/1587 Kraftledning (finns ej längre, tas bort från Lantmäteriet 2018) mm Last: I Avtalsservitut 11-LM2-72/181 Vattenledning mm Förmån: I Avtalsservitut 1291 IM-10/1250 Väg

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: Jonas Ivarson

Foto: Andreas Johansson, Lotta Nordstedt

Layout: Lotta Nordstedt

Ansvarig mäklare: Lotta Nordstedt

Tack till säljaren för gott samarbete och fina sommarbilder!



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, kryppgrunder 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



Ingrid Fredriksson
Mäklarassistent &
handgjorda ritningar



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



Mi Ståhl
Mäklarassistent
Uppvik ÖSTERLEN
Formgivare, foto & layout
0733-714714
kivik@uppvik.nu



Andreas Johansson
Koordinator/visningar
Uppvik ÖSTERLEN
Foto & layout
0734-168030
kivik@uppvik.nu



Gabrielle Malmberg
Senior partner/
fastighetsmäklare
Text, foto & layout
0708-669593
Uppvik MEDELHAV