



Kalaskokerskans hus i

GLAD SAX



Doft av syren, av nyhugget gräs
och blommande raps på fälten
runtomkring. Doft av försommar.

Längans vita puts gnistrar i kvällssolen
och himlen är lika blå som havet en bit
bort. Det är fortfarande varmt i luften
och kvällens middag avnjuts under
parasollet på trädäcket strax utanför de
öppna glasdörrarna.

Entrésidan präglas av stora formklippta klot av buxbom och idegran, innanför en låg buxbomshäck som löper utmed den lilla grusvägen. I vinkeln mellan längorna finns en frukostplats med morgonsol, eller skugga för den delen när solen gassar som mest.





Överallt skimrar det av vitt, vitt, vitt.

Vita innerväggar,
vitlaserad takpanel
och vitt kakel. Vita
spgeldörrar och
vitmålad pärlspont
i taken. Generösa
ljusinsläpp
genom spröjsade
vita fönster och
glasdörrar kastar
solkatter långt in
på barfotasköna
vitsåpade
brädgolv.





Under de sju år som nuvarande ägare haft huset har de skapat ett hem att trivas i. Att längta till och njuta av. Avskalat och en smula

minimalistiskt med sinne för estetik och detaljer. En klassisk skånelänga med en modern och elegant touch.



Planlösningen har gjorts om från grunden för att skapa ett bekvämt och lättlevt hus. Innerväggar har rivits och flyttats och glasdörrar mot baksidans trädgård öppnats upp.

En välkomnande entré med pardörrar har skapats på husets framsida. Innanför hallen ett badrum med skön golvvärme under svartvitrutigt klinkergolv. Två sovrum i husets tystaste del, det ena med glasdörrar ut mot trädgården.



**Det nya köket
är trivsamt och
utrustat för att
göra matlagningen
till ett sant nöje.
Varmflutsugn och
induktionshäll. Och
diskmaskin förstås.
”Vem vill ägna sin
lediga tid åt att stå
och diska för hand?”**





Det kombinerade vardagsrummet/
matrummet med öppet upp inock
och fönster åt tre väderstreck
är ljust och krispigt fräscht.
Trädgårdskänslan når långt in i
rummet via den glasade pardörren.
Här andas lugn och harmoni.
Stämningen är avslappnad,
vilsam och skön.

Inte en massa onödiga prylar som
stjäl energi. Bara några få utvalda
saker som accentuerar det vita.
Det enda som möjligen saknas är
en eldstad för höstens och vinterns
sprakande mysbrasor. Skorsten
finns så det är alls ingen omöjlighet
att installera en.



Via en trappa når man
ovanvåningens gästrum med
egen toalett och i rummet utanför
finns plats för både arbetsbord
och läshörna.

**Huset passar utmärkt
för den som hellre ägnar
fritiden åt trädgårdspyssel,
utflykter eller sociala
aktiviteter än i sällskap
med hammare och kofot.
Det arbetet har någon
annan redan gjort.**



Säljarna har använt
huset som fritidsboende
året runt. Kanske väljer
du att bosätta dig här
permanent? Nu, eller
på sikt? Tillhör du den
skara som normalt sett
behöver huka dig i en
skånelänga? Då går
du troligen fri under
takbjälkarna i det
här huset.





Den nätta längan uppfördes i slutet av 1800-talet och när nuvarande ägare tog vid 2010 hade huset under flera decennier bebotts av Ingeborg, en äldre dam som i sin krafts dagar arbetade som kalaskokerska.

Hon cyklade runt bland gårdarna i trakten och lagade festmat när bönderna skulle ställa till med stort kalas. Eller gille som man säger här nere.



Närproducerat och färskt.



Likt Ingeborg är säljarna roade av matlagning och de berättar att de uppskattar alla de fantastiska råvaror som de köper i gårdsbutiker i grannskapet. Nyfångad fisk direkt från båten på Brantevik, ostar från Vilhelmsdals gårdsmejeri, salsiccia

från Grafmans gårdscharkuteri i grannbyn och solmogna tomater från Mandelmanns gård i Rörum. Potatisen, sallaten och efterrättsjordgubbarna har de odlat själva i den egna täppan.

Färskare och godare blir det knappast!



Baksidans trädgård ligger skyddad från vindar och insyn bakom höga häckar av bok och alm.

Det mesta av grundstrukturen finns bevarad sedan Ingeborgs tid. Trädgården var hennes skötebarn som hon vårdade ömt.

En strikt, klippt buxbomsparterr med lavendel omgärdar altanens trädäck. Den skapar fin kontrast till de lite mer vildvuxna partierna med skyar av lila alliumbollar, vita blågull och svartlila aklejoj. På flera ställen breder blålila mattor av klockhyacinter ut sig bland allt det gröna.



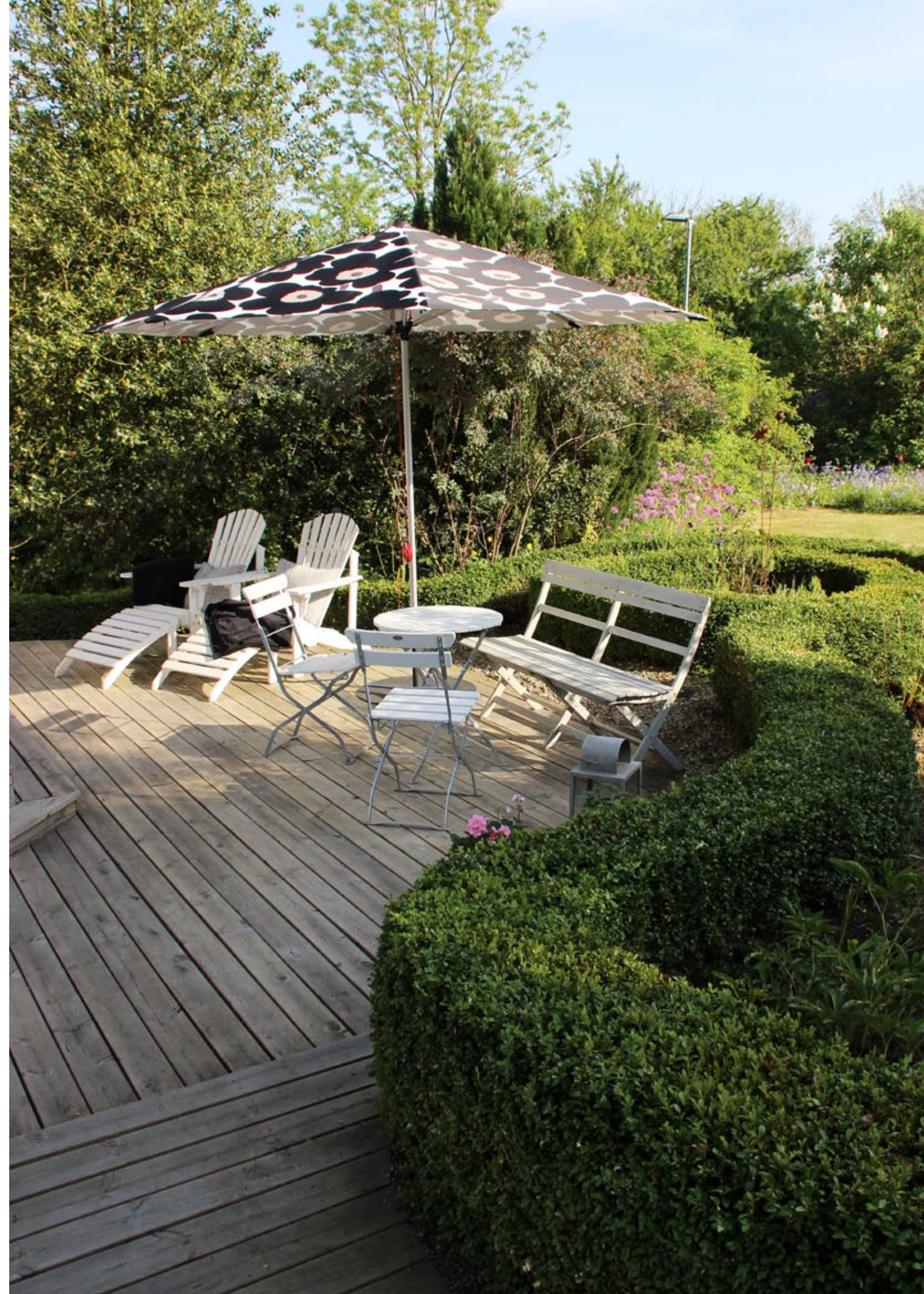
"To plant a garden is to believe in tomorrow."

Audrey Hepburn





Intill köksträdgårdens pallkrageodlingar växer ett frodigt rabarberstånd, mer än nog för att räcka till både paj och saft. Rabarbersaft med stjärnanis läskar gott en varm sommardag på stranden!



Vilsamt och rogivande.



Plötsligt förnimmer jag en välbekant doft och jag kastas tillbaka i tiden till barndomens morsdagsbuketter, samtidigt som jag osökt kommer att tänka på Frödings vackra och vemodiga strofer.

**”Kung Liljekonvalje av dungen, kung Liljekonvalje är vit som snö,
nu sörjer unga kungen prinsessan Liljekonvaljemö.**

**Kung Liljekonvalje han sänker sitt sorgsna huvud så tungt och vekt,
och silverhjärmen blänker i sommarskymningen blekt.”**

Gustaf Fröding



Baskemölla hamn



Den pittoreska lilla byn Gladsax, där hus och gårdar ligger tätt utmed den slingrande lilla vägen, har urgamla anor. Långt tillbaka var den en betydande ort i Gladsax län, som var ett av Skånes huvudlän. Mängder med arkeologiska fynd från trakten berättar att det bott människor här sedan stenåldern. Förutom skålgropar och hållristningar, gånggrifter och hållkistor, så finns den medeltida borgruinen Gladsaxehus att beskåda alldeles intill kyrkan mitt i byn.

Bygemenskapen är stark och för den som vill socialisera sig finns till exempel den livaktiga Lekplatsföreningen att engagera sig i. De ordnar bland annat vårfest, sommarfest och höstfest, Luciafirande och boulespel.

På Löneboställets korvcafé serveras både fika och olika maträtter och på sommaren har de grillkvällar. I grannbyn Karlaby finns Karlaby Kro med restaurang och spa.

Säljarna berättar att antik- och kuriosabutiken Karossgården mitt i byn är en given



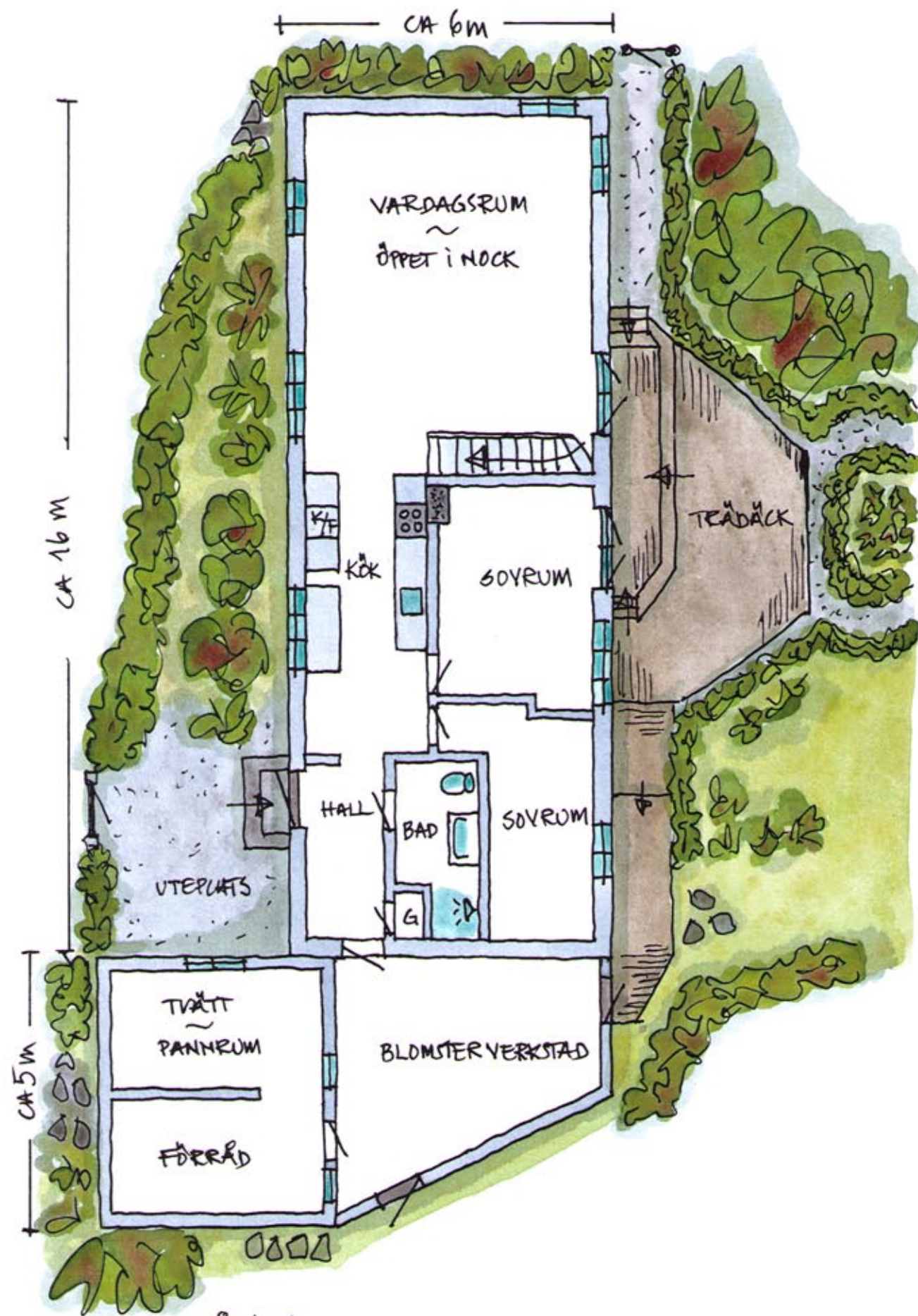
samlingsplats där byborna ofta träffas och pratar bort en stund.

Till Österlens huvudstad Simrishamn med sina vindlande gränder, restauranger och butiker är det blott en halv mil. Bussen som går dit och tillbaka stannar alldeles i närheten. Från Simrishamn eller Gärnsås går tåget vidare mot Malmö och Köpenhamn om man längtar efter storstadspuls någon gång emellanåt. Österlens kustrensa är både lång och lättillgänglig. Säljarna berättar att de oftast brukar bada i Tobisvik alldeles utanför Simrishamn, eller vid Knäbäckshusens strand i Rörum.

Runtomkring byn breder den goda jorden med sina grödor ut sig åt alla väderstreck. Sockerbetor i långa rader, solgul raps och blådagligt vete. Gyllene korn som vajar i vinden. Några kor som betar i en hage.

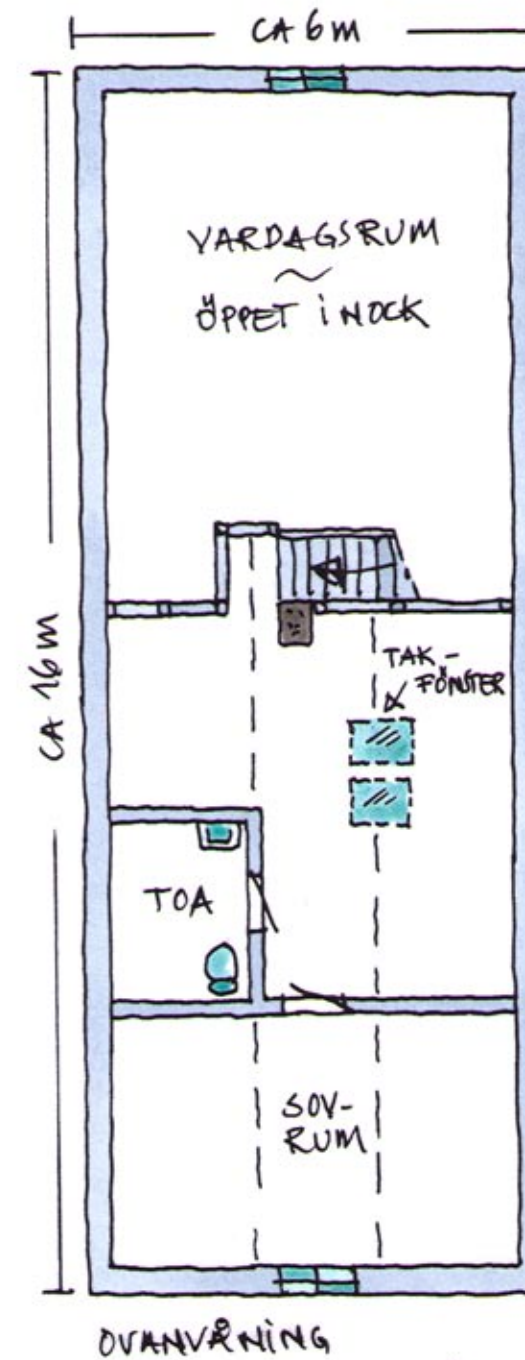
Det goda livet på landet.



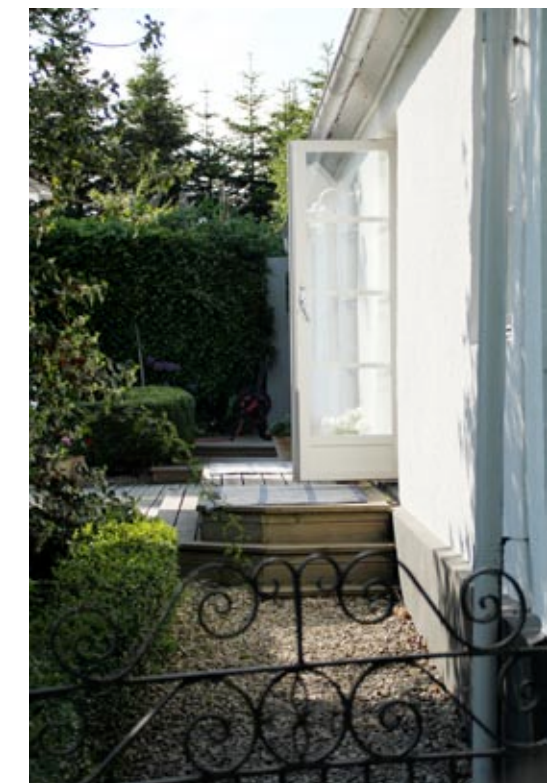


BOTTENVÄNING

UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING / BASKEVÄGEN 3, GLADSAX



ÖRVÄNING





Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Skånelänga med inredd ov.

Byggnadsår/renoveringsår: Troligen uppförd mellan åren 1895-1900. Genomgripande renoverad från år 2011 och framåt.

Storlek: ca 129 kvm (ca 83 + 46).
Tvättstuga/förråd ca 18 kvm. Blomsterverkstad
ca 18 kvm. 5 rum & kök, varav 3 sovrum, 1 badrum,
1 toa. V.v. se ritning - angivna ytor ovan avser
användbar golvyta.

Konstruktion: Skånsk grund med grundmur
av betong. Stomme av lersten och tegel med
putsad fasad. Gavelspetsar av träpanel.
Bjälklag av trä, tak av tegel med undertak
av spån. Dubbelkopplade fönster med spröjs.
Självdraagsventilation, frånluftsfläkt i badrum.

Ytterdörr "Simrishamnsdörr" med de typiska
ornamenten, rosett och romberna som kallas
"spätta eller flundra", palmetten som föreställer en
förenklad palmkrona och ibland kallas för solen. På
nya Simrishamnsdörrar liknar den en blomma.

Inredning & utrustning: Ikeakök från år 2012
med induktionshäll, kolfilterfläkt, kyl/frys, mikrovågsugn
och diskmaskin. Bänkskivor i trä. Halvkaklad gästtoalett
med handfat. Helkaklat badrum med toa, handfat och
dusch. Klinkergolv med golvvärme.

Golv: Vitsåpade trägolv, klinker.

Uppvärmning: Vattenburen värme via radiatorer,
luft/vattenvärmepump av märke CTC. Skorsten
finns men är ej i bruk. Undersökning krävs.

Vatten & avlopp: Kommunalt.

Internet: Fiberuppkoppling

Pris: 2.800.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning: Simrishamn Gladsax 13:8

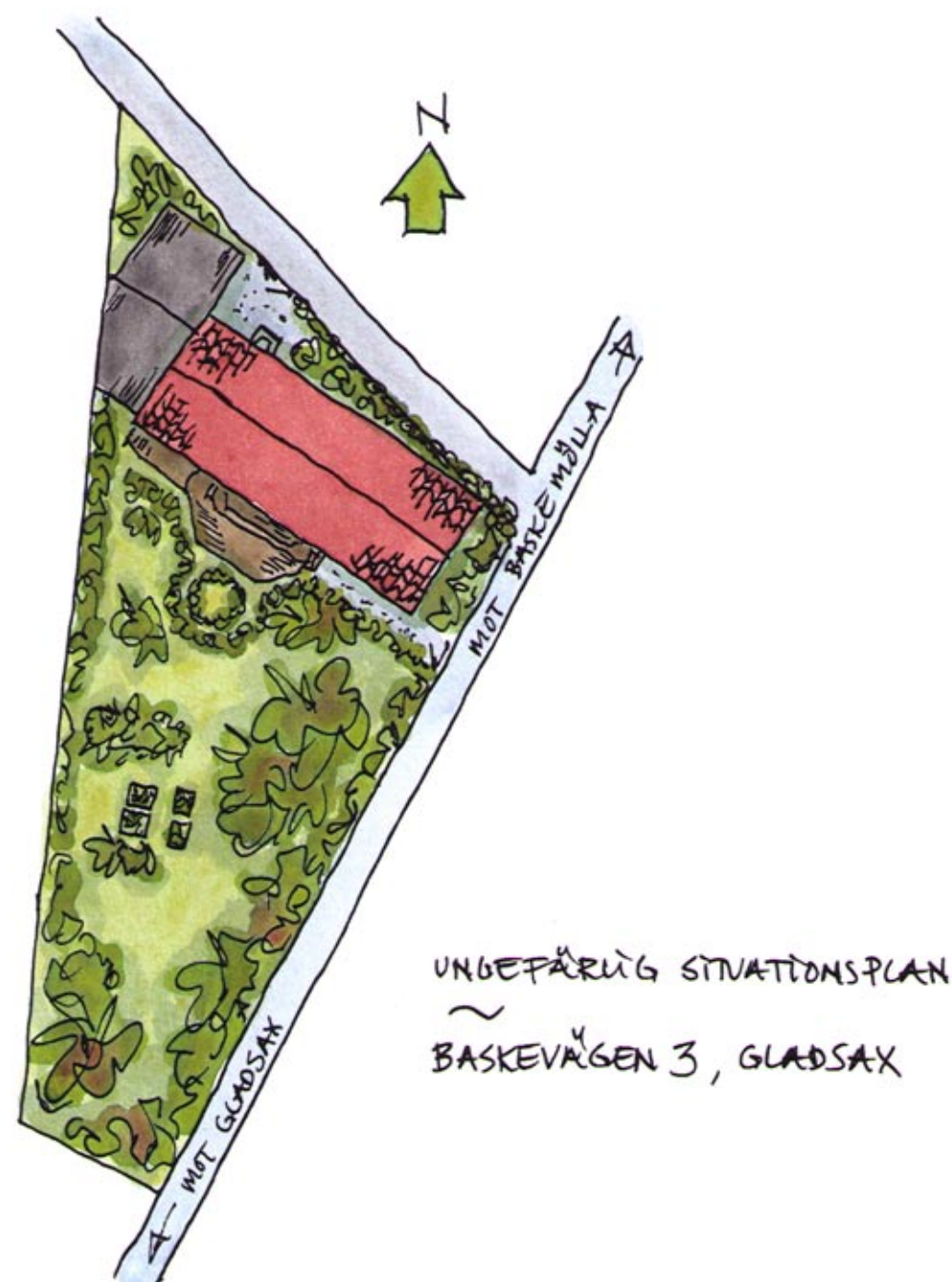
Adress: Baskevägen 3, 272 94 Simrishamn

Areal: 614 kvm

Taxeringsvärde: 967.000:- varav byggnad 526.000:- (år 2016)

Pantbrev: 3 st om totalt 330.000:-

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 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 Ivarsson

Layout & foto: Mi Ståhl

Foto: Andreas Johansson,

Lotta Nordstedt & Mi Ståhl

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.

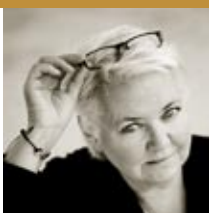
Oavsett om Du vill köpa.

Eller sälja!

VI SÄLJER HUS VI SJÄLVA SKULLE VILJA BO I. VID HAVET. PÅ LANDET. PÅ ÖSTERLEN & VÄSTERLEN.



Lasse Mangs
Text, foto & layout



Ingrid Fredriksson
Mäklarassistent &
handgjorda ritningar



Elisabeth Wretzell
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