



Nära sandhammaren

HAGESTAD

”Här slutar det kända.
Men från bortom
fyller något mitt väsen
med sitt ursprungs möjlighet.”

Dag Hammarskjöld



**En bit inåt land, inte långt
ifrån Dag Hammarskjölds
rofyllda Backåkra, ligger
denna rymliga skånelänga.
”Backåkra besöker vi ofta”,
berättar de nuvarande
ägarna. ”Backåkra
är den bästa platsen
för avslappning och
kontemplation”.**

Mitt i det österlenska
landskapets vidöppna famntag
men ändå avskilt – omgivet av
en inhägnad och insynsskyddad
trädgård. Bara att luta sig
tillbaka, ta det där befriande
andetaget och njuta!

Här – under blånande himlahav
- är man del av allt men ändå
vilsamt ifred. En utmärkt plats
för skapande och rekreation.

Omsorgsfullt, välplanerat och
bekvämt. Rymligt kök med
smarta lösningar och kamin.

Från den stora matplatsen
i söder blickar man ut mot
trädgårdens liv i sin bländande
blomning.

Byn Hagestad har mycket
gamla anor och är också känd
för sina damastväverskor.
Systrarna Svensson lär
ha varit de mest berömda.
Damastväveriet har sitt
ursprung i Damaskus i Syrien
varifrån vävtraditionen sedan
spred sig ända hit till vårt eget
svenska österland.

**”Längs Skånes sydöstra
kust, mellan Löderup och
Mälarhusen, ligger ett av
de största och värdefullast
kustdynsområdena i
landet. Området är till
största delen skyddat
genom reservaten
Hagestad i väster och
Sandhammaren i öster.”**

Länstyrelsen Skåne







Gedigna trägolv och rustika klinkers grundar både kropp och själ. Synliga takbjälkar och vitmålade väggar och tak inger känsla av ljus och rymd.

Handslaget tegel och spröjsade fönster målade med salviagrön linoljefärg. En fängslande färgkombination som följer den österlenska stilen.

**Ljuset på Österlen.
Det oföränderligt
föränderliga!**





Perovskia, stäppsalia och lavendel ger doft av medelhav. Pioner, nattviol och gammeldags rosor bringar känslan av svunna tiders oförgänglighet.

Wisterian – ett blommande blått regn – tänk om detta blåregn kunde blomma för evigt. Eller, snälla, bara några få timmar till!



Husets fasad- och fönsternyanser går igen på de rikt ornamenterade "simrishamnsdörrarna". De snidade romberna kallas ibland för spätta eller flundra. Kanske på grund av havets närhet?

När jag frågar de nuvarande ägarna varför de valde just detta hus så svarar de att de tyckte att huset var "andlöst vackert" med sin gedigna tegelfasad och den traditionsenliga byggnadens estetik. Likaså uppskattar de att "så många människor kan vara här samtidigt; bo och umgås utan att det känns trångt".





I det klassiska orangeriet trivs de mer högkänsliga växterna i likasinnat sydländskt sinne. Vinrankor, tomatplantor, chili och basilikor belönar tacksamt sina ägare rikligt om de får skyddas här. Både tvåbenta och fyrbenta inser också glashusets ovärderliga värde när östanvinden inspireras till att vira sin vilda vals över landskapet.

Vad ska vi ha till efterrätt idag? Rabarber? Smultron? Jordgubbar? Vi tar lite av varje för man behöver inte alltid välja.

Carporten ligger i nära anslutning till vägen och rymmer två fordon samt ett förråd. Skönt att slippa bli insnöad. Det är ju betydligt intressantare att drömdröja en stund extra under täcket än att arla skotta eller skrapa is från bilrutor.





I fågelbadet skvättduchar
stararna glatt och i buskaget ringar
rödhake sitt ensliga revir. Därövan
glider glador – betraktar oss med
distanserad himlablick. Än högre
hörs suset av sommarsvalors flykt
och i träddungen bredvid kraxar
kråkor siande fyrtalsånger – krrra,
kraaa krrra kraaa.

**Österlen kan konsten
att tänja den varma
årstiden. Här varar
sommaren längre.**





Shoppa gör man i Borrby eller Hammenhög. I Borrby finns dessutom en intensiv bok- och författarakтивitet och biograf och Hammenhög har Garaget där allehanda konserter och avantgardistiska performance iscensätts året runt.

Det tar bara en halvtimme till Simrishamn. Där finns "nästan" allt; inklusive pågtåg till Malmö/Köpenhamn. Österlen Airport ligger söder om Kristianstad.

Sandhammarens strand är populär och på tillbakavägen kan man fika och se på konsthantverk i Backagården. Färsk och rökt fisk köper man helst i Kåseberga hamn efter att ha besökt Ale Stenars magiskmytiska ring.

Gårdsbutikerna med fina råvaror ligger utspridda i landskapet och välkänd är den ekologiska rapsoljan från Gunnarshögs gårdsbutik.

(Karl Fredrik på:) Eklaholm som bara ligger runt hörnet är en blomsterfröjd för trädgårdsentusiasten liksom Åbergs trädgårdar utanför Ystad.

För den festivalsugne finns olika matfestivaler eller specifik rabarberfestival eller sparrisfestival eller krusbärsfestival á la Skillinge eller Jazzfestival under Branteviks nattstjärnor eller folkmusik á la Baskemölla Backafestival.



Här på Österlen kan man också bara vila och praktisera den svårbemästrate konsten att ge sig själv den mänskliga rättigheten att stundtals göra alls - ingenting.









Det traditionella skånska lanthuset har en mycket lång historia; uppfört i en enkel teknik av naturens egna hållbara och tåliga material.

Gårdsplanen mot norr är traditionsenligt stenlagd och här finns en fin gammal pump med brunn som kan anrättas för att enkelt släcka trädgårdsväxternas törst.

Hagestad by blev känd för sina gedigna och välbyggda gårdar och denna skånelänga i solid tegelstil får räknas in i denna grundliga byggnadstradition.

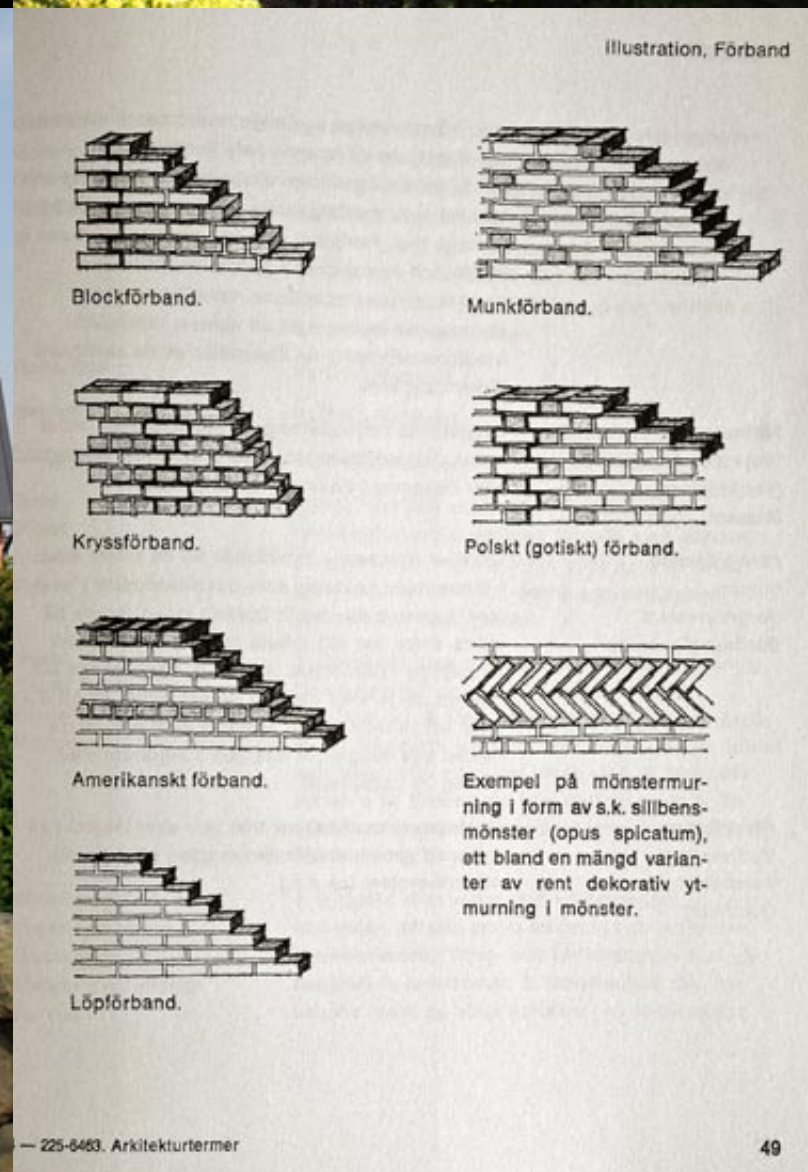
Teglets historia - dess ursprung - kan spåras tillbaka till cirka 10 000 år f.Kr via arkeologiska utgrävningar där man bl.a. funnit adobe/lersten - råtegel vid Nilens flodbäddar. Man formade den smidiga leran till bostäder ”jordkular” som torkat i solen och sammanförts till väggar.



Verkligt tegel (lera bränt till tegel) började tillverkas cirka 2000 år f.Kr vilket senare ledde till att assyrierna kunde bygga en mur kring Babylon som krävde omkring 32 miljarder tegel (i svenskt normalformat).

I Europa kom framställningen av bränt tegel igång på 1100-talet. Färgen på tegel varierade beroende på tillgänglig lera. I Sverige började man använda tegel som väggmaterial på 1700-talet och tegeltraditionen nådde sedan sin kulmen under perioden 1890 - 1920 då nationalromantiken inom arkitekturen hade sin storhetstid.

Tegel anses som byggnadsmaterial vara pålitligt, tåligt och beständigt mot atmosfärens och elementens inverkan. Det arkitektoniska intrycket kan varieras genom de olika murförband som kommer till användning vid tegelfasadens byggande.







**Den österlenska skånelängan är ödmjuk men stolt i sin utformning
– hon utstrålar dignitet och värdighet.**



**Österlen har inga gränser. Bara havsvågornas oändliga sång.
Här lever man nära kontinenten.**





”Ingenstades på Sandhammarkusten är landskapet så storvulet och urtidsskönt som på Backaskiftena, det väldiga dynområdet nere mot havet till.”

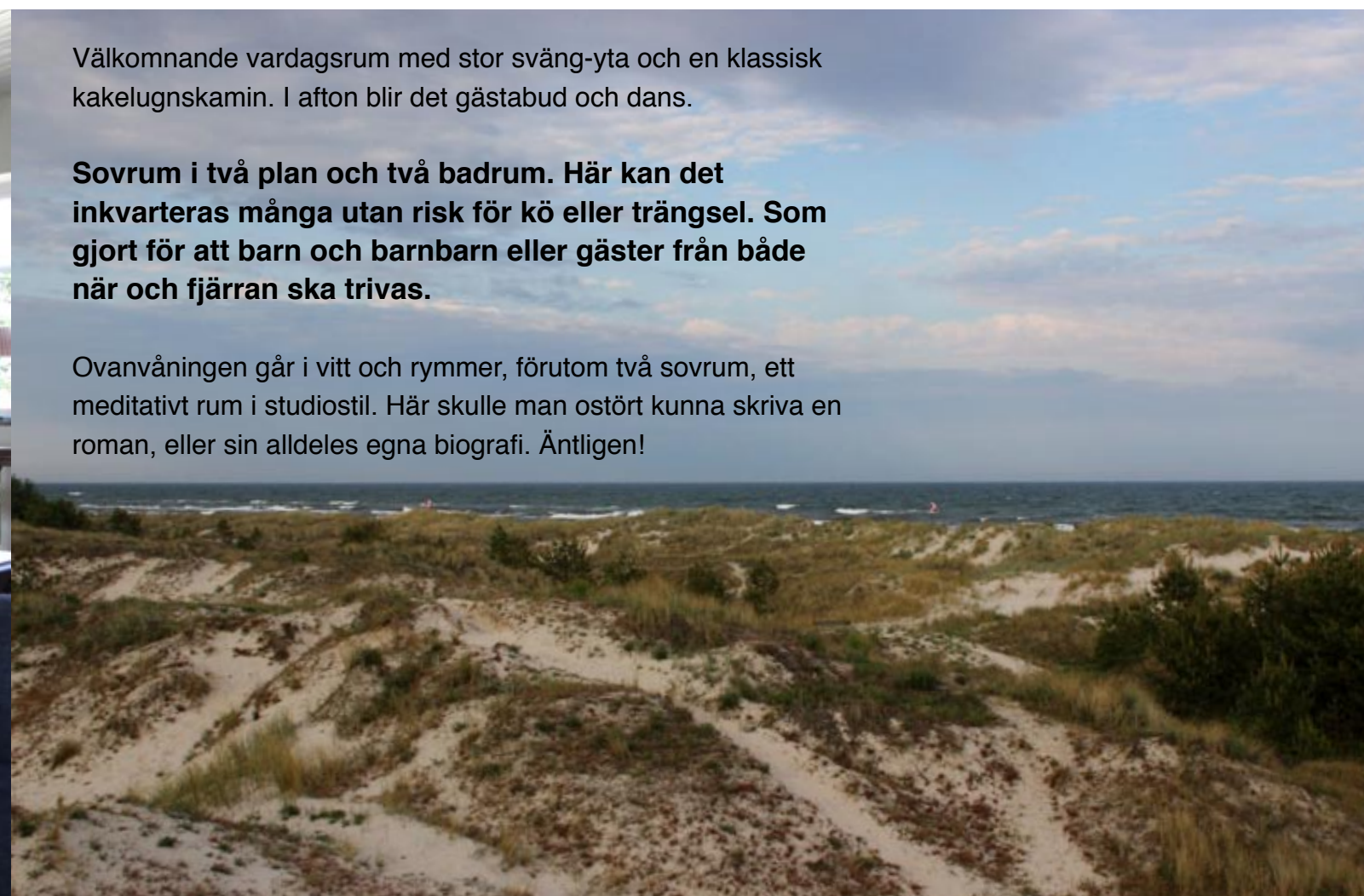
Frans Löffström



Välkomnande vardagsrum med stor sväng-yta och en klassisk kakelugnskamin. I afton blir det gästabad och dans.

Sovrum i två plan och två badrum. Här kan det inkvarteras många utan risk för kö eller trängsel. Som gjort för att barn och barnbarn eller gäster från både när och fjärran ska trivas.

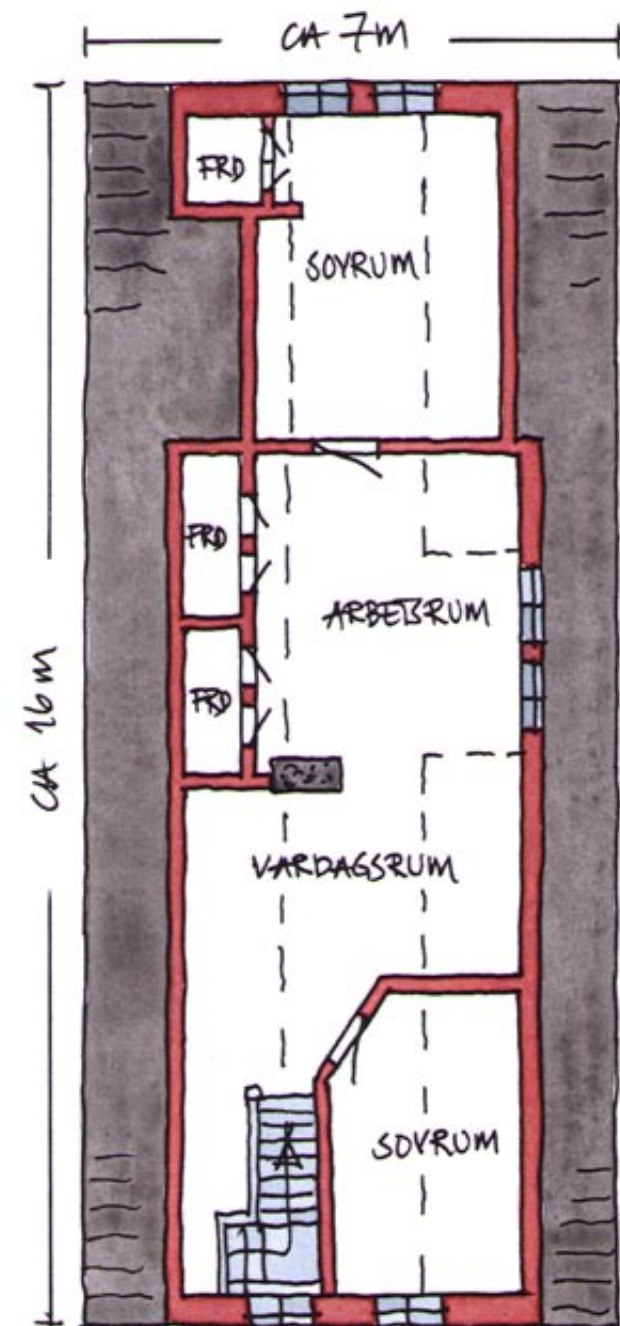
Ovanvåningen går i vitt och rymmer, förutom två sovrum, ett meditativt rum i studiestil. Här skulle man ostört kunna skriva en roman, eller sin alldeles egna biografi. Äntligen!





BOTTENVÄNING

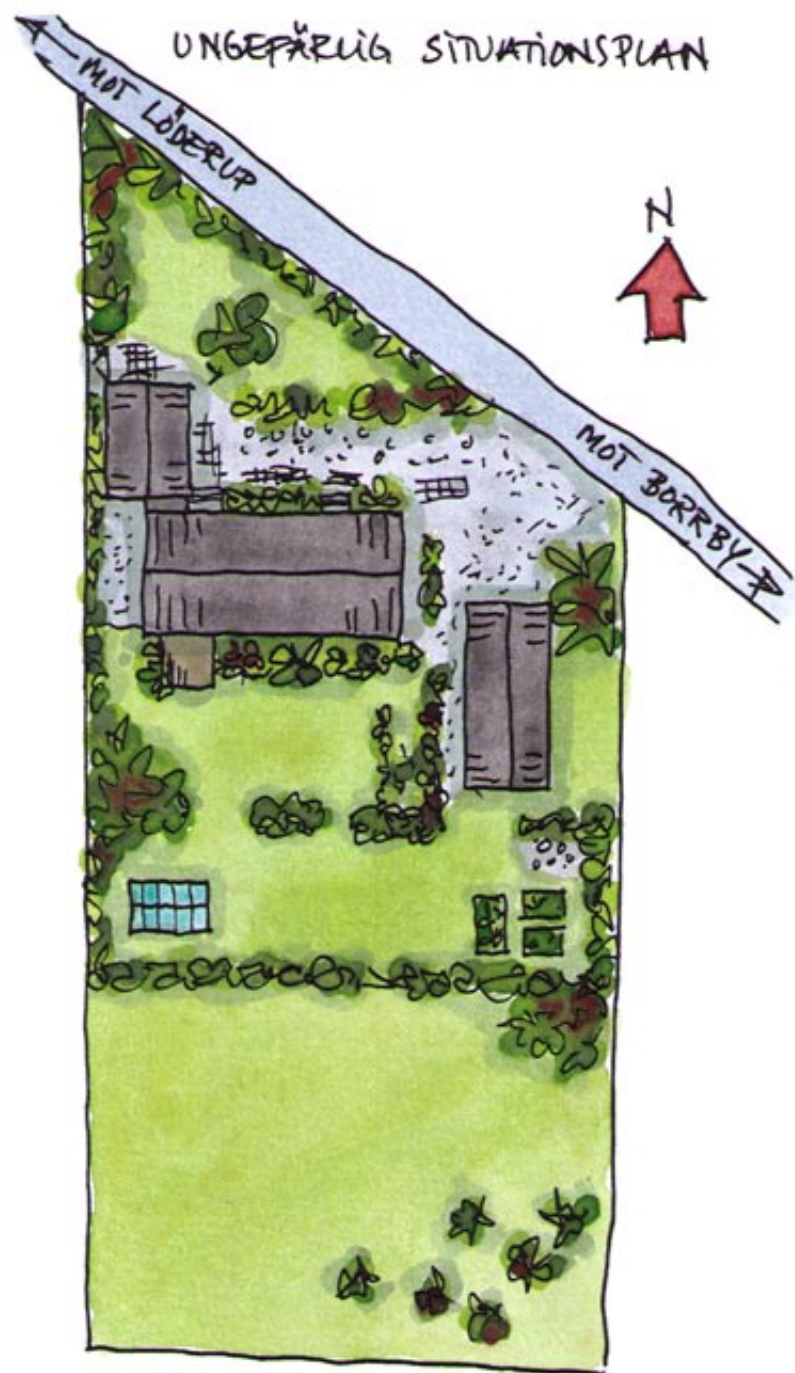
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING / ÖSTERLENVÄGEN 968
HAGESTAD



OVANVÄNING

UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING

ÖSTERLENVÄGEN 968, HAGESTAD



Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Skånelänga med inredd ovanvåning med mindre matkällare. Carport för två bilar, förråd och växthus.

Byggnadsår/renoveringsår: Troligen uppförd i slutet av 1800-talet. Renoverad och ombyggd mellan åren 1992-94. Fortlöpande renoverad från år 2005 och framåt.

Storlek: Bostad ca 180 kvm (120 + 60). Carport ca 43 kvm, förråd ca 22 kvm. Växthus ca 11 kvm. 7 rum & kök, varav 4 sovrum, 1 badrum, toa och tvättstuga. V.v. se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

Konstruktion: Torpargrund (utgrävd/isolerad eller original?) med grundmur av natursten. Delvis betongplatta på mark. Stomme av tegel med tegel fasad, innerväggar av trä/tegel/ lättbetong. Bjälklag av trä, tak av målad pannplåt med undertak av spån. Dubbelkopplade fönster med spröjs. Delvis isolerglas. Gavelspetsar i trä.

Inredning & utrustning: Kök med från år 2011 med glashäll, spisfläkt, kyl/frys och diskmaskin.

Grovkök med tvättmaskin från 2014. Helkaklat badrum med toa, handfat och dusch. Klinkergolv med golvvärme. Frånluftsfläkt. Helkaklad gästtoalett med handfat.

Golv: Målade trägolv, klinker och laminat.

Uppvärmning: Direktverkande el via oljefyllda radiatorer. Luft/luft värmepump. Elektrisk golvvärme i badrum. Kakelugn och vedspis. Brandskyddskontroll utförd juni 2017 (mindre komplettering krävs).

Vatten & avlopp: Kommunalt vatten, eget vatten för trädgårdsvatten från grävd brunn. Avlopp till trekammarbrunn med infiltration från år 2002. Infiltrationsbädd på andra sidan av vägen på grannens mark.

Internet: Utbyggnad av fibernätet sker f.n i området. Intresseanmälan har lämnats. Köparen bekostar anslutning, om sådan önskas.

Övrigt: En del av tomten är en omsluten trädgård i anslutning till huset och en del utanför grinden är större gräsmatta för parkering, odling eller bollspel.

Pris: 2.750.000:- eller bästa bud.

Fastighetsbeteckning: & adress: Ystad Hagestad 64:2, Österlenvägen 968, 271 77 Löderup

Areal: 2.175 kvm

Taxeringsvärde: 1.260.000:- varav byggnad 936.000:- (år 2016)

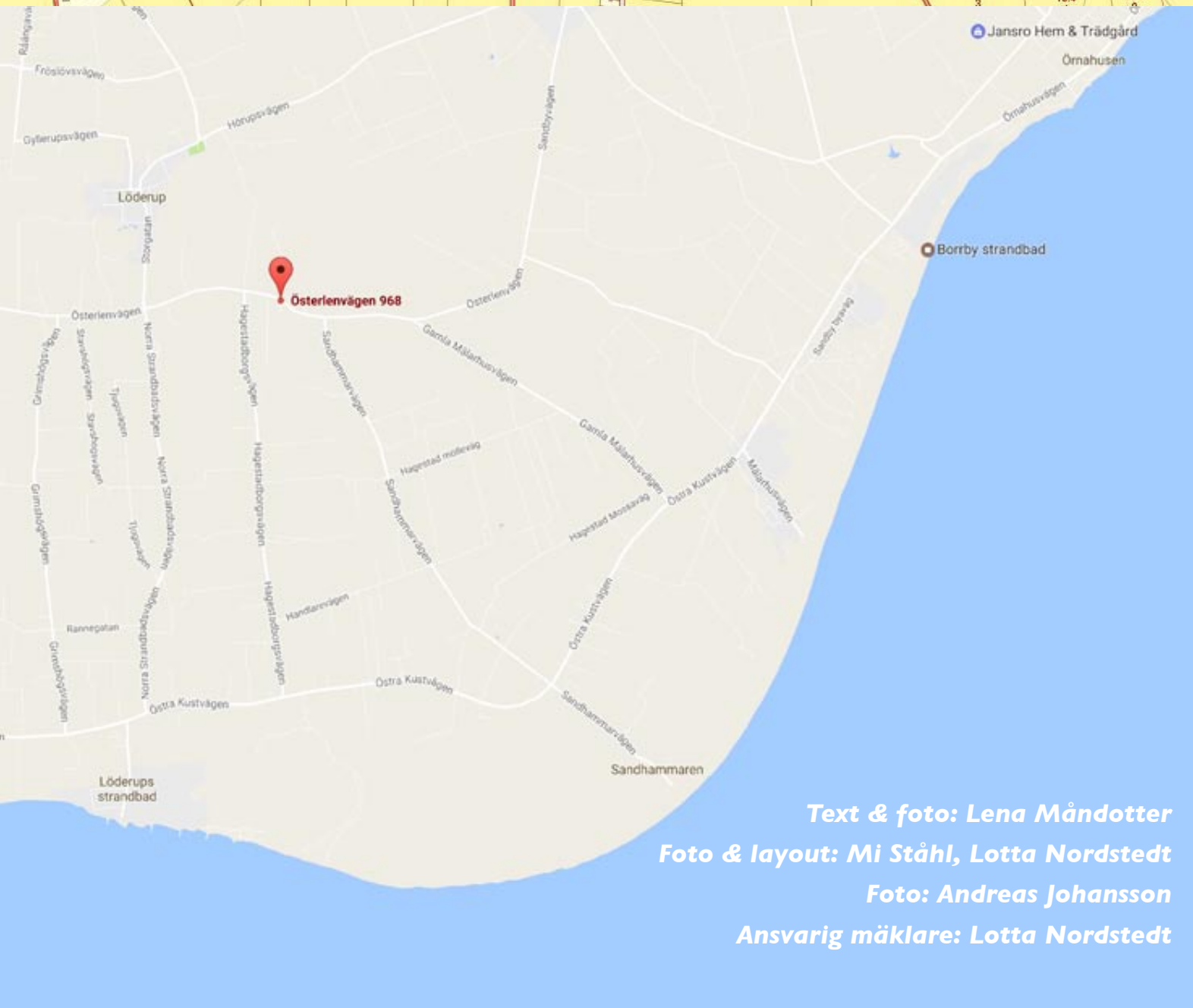
Pantbrev: 5 st om totalt 1.050.000:-

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
Lerbergstorp/Eljaröd 115
277 45 Sankt Olof
0414 - 708 00
kivik@uppvik.nu**



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



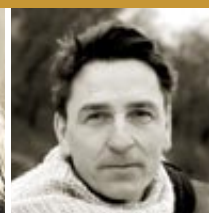
Elisabeth Wretsell
VD/fastighetsmäklare
Uppvik VÄSTERLEN
Foto & layout
0704-520646
elisabeth@uppvik.nu



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