

Banvaktens hus

Nära Vombsjöns sandstrand i Öved



Ett liv på landet. Ett liv vid vatten.

Vid Vombsjöns nordöstra strand har man en rikedom av natur inpå knutarna. De pastorala idyllerna i ett skånskt slotts- och kulturlandskap. Sandstränder man annars bara hittar längs kusterna. Fint badvatten. Bra fiskemöjligheter. En liten båthamn. Och samtidigt är man på smidigt pendlingsavstånd från städerna längs Öresundskusten...



Det är lätt att missa
infarten om man inte
tar det varligt. Vägen
slingrar sig fram mellan
skog och öppna landskap,
sjön på ena sidan
och lövskogsdungar
och åkrar på den andra.
En grusväg genom den
höga rapsen leder fram
till tegelhuset.

Banvaktens hus - från en
svunnen tid i järnvägens
historia.

Och nu en älskad oas
för en liten familj.





**Ljuset faller in genom
spröjsade, välvda fönster.
Ett hus med en dejlig stämning.**

För snart 15 år sedan tog de nuvarande ägarna över, och inledde en mångårig samvaro med huset, trädgården och trakten. Vägen över sundet från vårt danska broderland har aldrig varit lång. Genom åren har de tillbringat sina somrar och ledigheter här, och barnen har vuxit upp och gjort platsen till en del av den väv som bildar livet. Vänner har alltid funnits med i bilden, inget sommarhus utan öppna dörrar!

Ett hem med ett stort hjärta... och det är med stor vanda de nu beslutat att låta någon annan ta över.





Ägarna köpte huset av en familj som i sin tur köpte det när järnvägen lades ner för mer än femtio år sedan. Av rälsen finns numera inga synliga tecken kvar. Ursprungligen byggdes huset 1926 åt den anställde banvakten som skötte spåren, lade om växlarna och såg till att tågen kom till rätt destination. I byn Vomb i närheten låg stationen där gästerna till ortens pensionat steg av. Till historien hör att mormodern till kvinnan i huset brukade bo på pensionatet under 30-talet!

Hon pratade ofta om det unika med platsen; både sjön och naturen, och hur tjänstepigorna kom till stranden och serverade pensionatsgästerna dagens lunch!



Huset har sin egen charmiga karaktär. Byggt av gedigna material. Fint gammalt tegel. Vackra, välvda fönster – måhända i behov av lite skrapning och ny målarfärg. Stabilt och högrest – vilket blir än mer tydligt eftersom det står så fritt i det öppna landskapet. Man förstår att det är högt till tak inomhus (drygt 3 meter!) och som ägarna mycket riktigt påpekar skulle man aldrig ha byggt det på det sättet idag!

Paret har genom åren renoverat till fin standard med varsamhet och med stor respekt för husets ålder och karaktär. De har tagit hand om sitt hus med kärlek och känsla, och inga överilade ingrepp har gjorts.

Ett nybörjarfel kan ibland vara att skynda fram, för som paret säger: *”Hurtig renovering kan indimellem ødelægge meget.”*



Modernt och gammaldags i en fin blandning. Man har månat om att inte gå för hårt fram med det som ger huset dess karaktär och ursprungskänsla. Atmosfären känns välkomnande och vänlig. Här bor något fint i väggarna. Lite nött och levt. Det finns alltid något att pyssla med, säger ägarna. ”Men elsker det alligevel.”



Ett äldre hus med en så specifik historia äger kvalitéer som är värda att tas om hand. Det är något enkelt och rejält över känslan. Nästan lite industriellt i uttrycket – men utan att kännas ett dugg kallt eller minimalistiskt.

Ett nätt och behändigt hus, med kök, två sovrum och sällskapsrum. Det finns plats för en liten familj. Dessutom finns ett enklare gästhus på tomten.

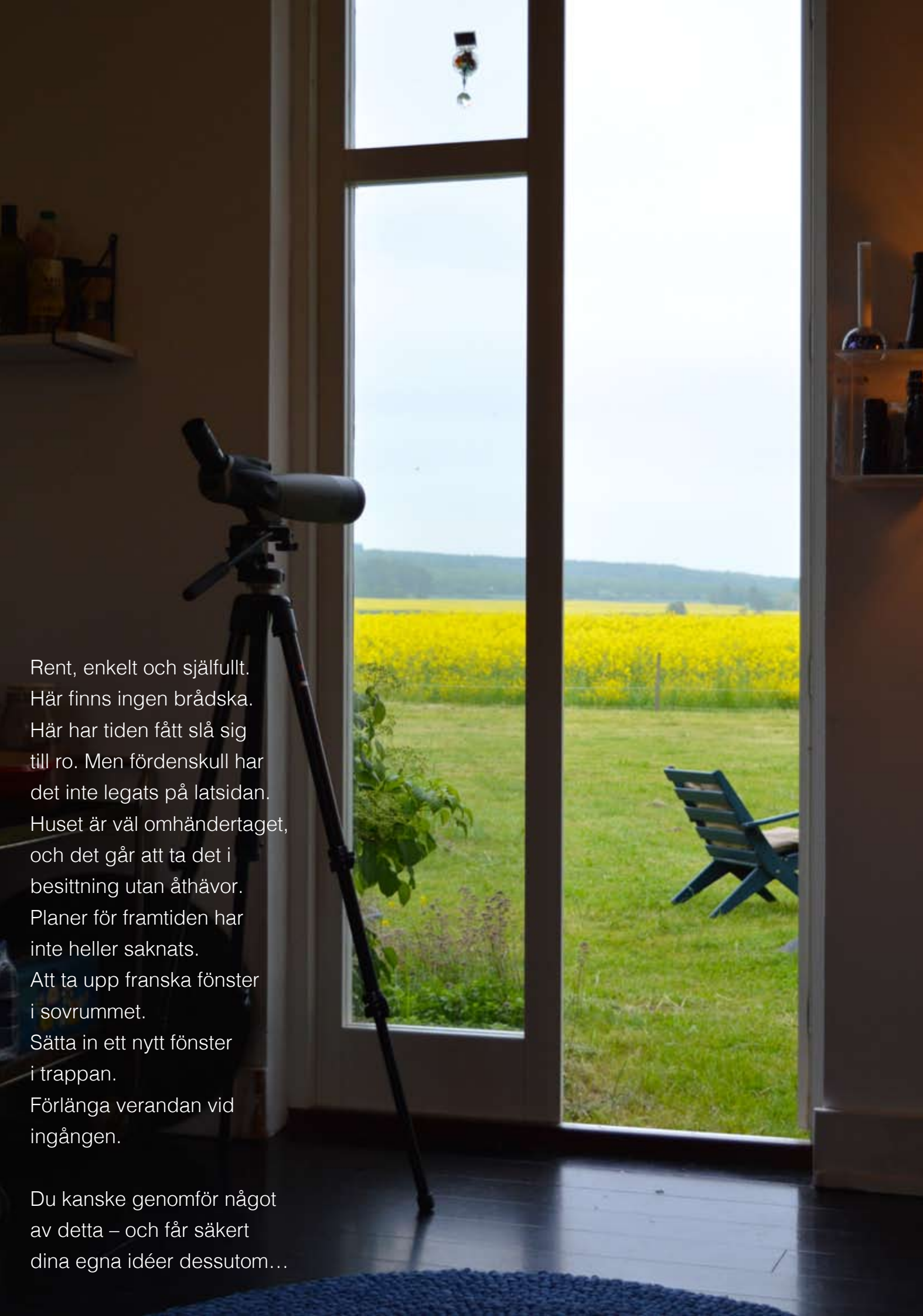
Paret har också fått bygglov för en huslänga till, och planen var att uppföra något lite modernare som en fin kontrast till det befintliga boningshuset. Tanken lämnas till nästa ägare...



Sällskapsrummet ligger runt hörnet från köket. Det finns tillräckligt med plats för familj och vänner att samlas framför kaminen när det har blivit dags att dra sig inomhus. Plats för favoritfåtöljer och bokhyllor. Ljus faller in från fönster från två håll, så också glimtar av naturen utanför. Varmt, trivsamt, ombonat.

Ett rum för alla årstider.

”Om vinteren i frost er det også skønt med en skøje tur og hjem til den varme brændeovn. Elsker faktisk også det uendeligt smukke vinterlandskab i øved.”



Rent, enkelt och självfullt.
Här finns ingen brådska.
Här har tiden fått slå sig
till ro. Men fördenskull har
det inte legats på latsidan.
Huset är väl omhändertaget,
och det går att ta det i
besittning utan åthävor.
Planer för framtiden har
inte heller saknats.
Att ta upp franska fönster
i sovrummet.
Sätta in ett nytt fönster
i trappan.
Förlänga verandan vid
ingången.

Du kanske genomför något
av detta – och får säkert
dina egna idéer dessutom...

”Stockholmsdusch” har det kallats
en gång i tiden. En enkel, men fullt
funktionell lösning när det inte finns
plats för badkar och duschkabiner.

**Ska det vara sommarkänsla,
så ska det!**



**En befriande takhöjd både uppe och nere.
Spegeldörrar. Vita väggar. Brädgolv.
Trivsamt och ombonat.**

Och kanske förvånande – öppet för i stort sett vilken inredningsstil som helst. Nu har ägarparet det där speciella handlaget med inredning, även på ett professionellt plan...



Vita hjortar på strövtåg...





Naturen i trakten är omväxlande och rik, och alldeles i anslutning till huset. Fina vandringsstigar i skogsdungar med månghundraåriga ekar. Svamp och bär att plocka. En bit österut ligger Fruaid, resterna av en gammal vulkan! Miljön är andlöst vacker med gammal bokskog och brunröd, stelnad lava som täcker marken. Djurlivet är spännande. Familjen har sett kungsörn, tranor och kronhjortar. De sägesomspunna vita hjortarna har de till och med lyckats fånga på bild!

Ett stycke bort finns en lite båthamn, om du skulle vilja vara med båt. Fiskekort köps här, och sedan är det bara att ge sig ut på sjön och dra upp midda'n! Lokalt kött kan du köpa på slottet – både vildsvin och egenproducerat oxkött. Smör och honung finns också. Ibland har familjen köpt kyckling från en bonde i närheten.





En lättskött trädgård hör nog till drömmen om ett fritidshus för alla årstider. Syrener, lupiner och prästkragar. Runtomkring huset växer de gamla trädgårdsväxterna. Största delen av tomten är mark som tillåts sköta sig själv. Som ledighetsboende var ägarna måna om att hålla tiden så fri som möjligt. Hängmatta får faktiskt prioriteras. De generösa grönytorna tål lek och spel av det vidlyftiga slaget, om man har barn. Jordkällarens kulle är övervuxen av grönska och blommor och kan vara en spännande plats för ungar med livlig fantasi!

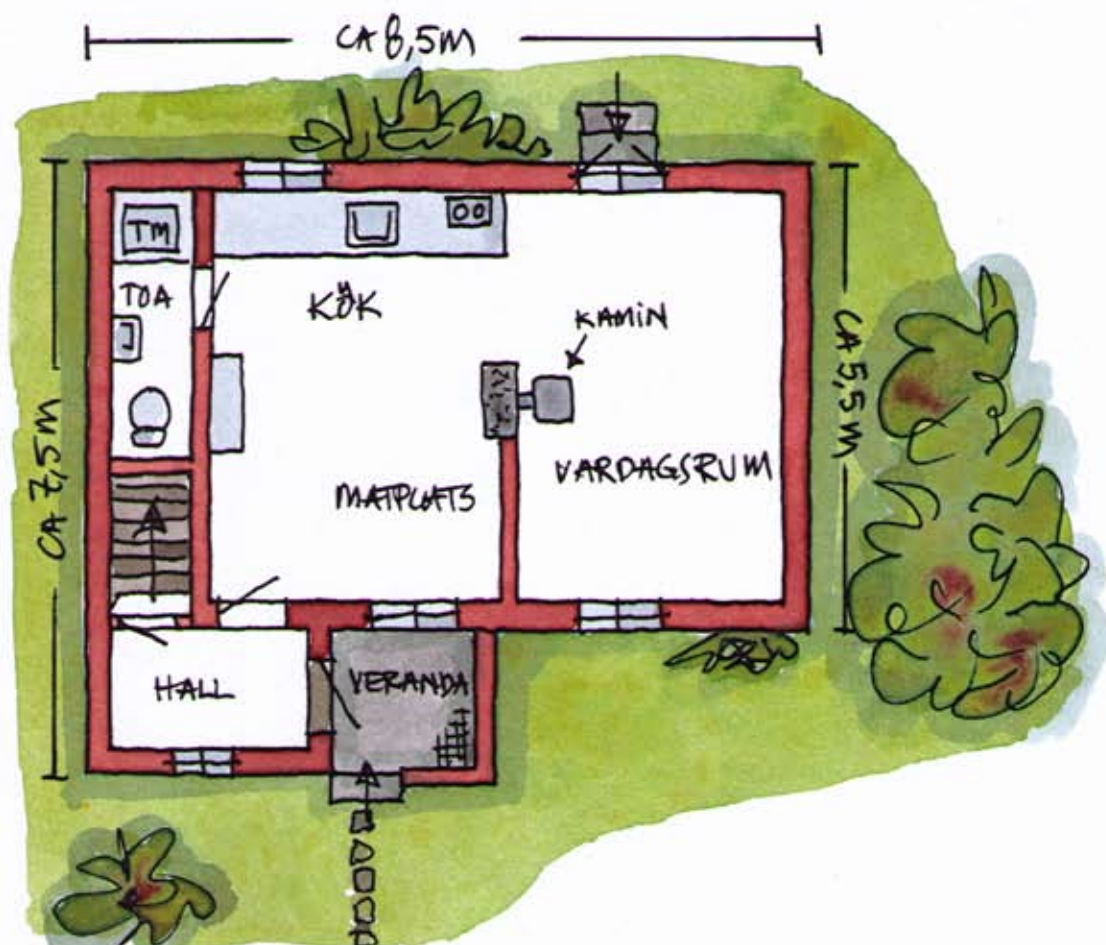


Ett enkelt sommargästhus.

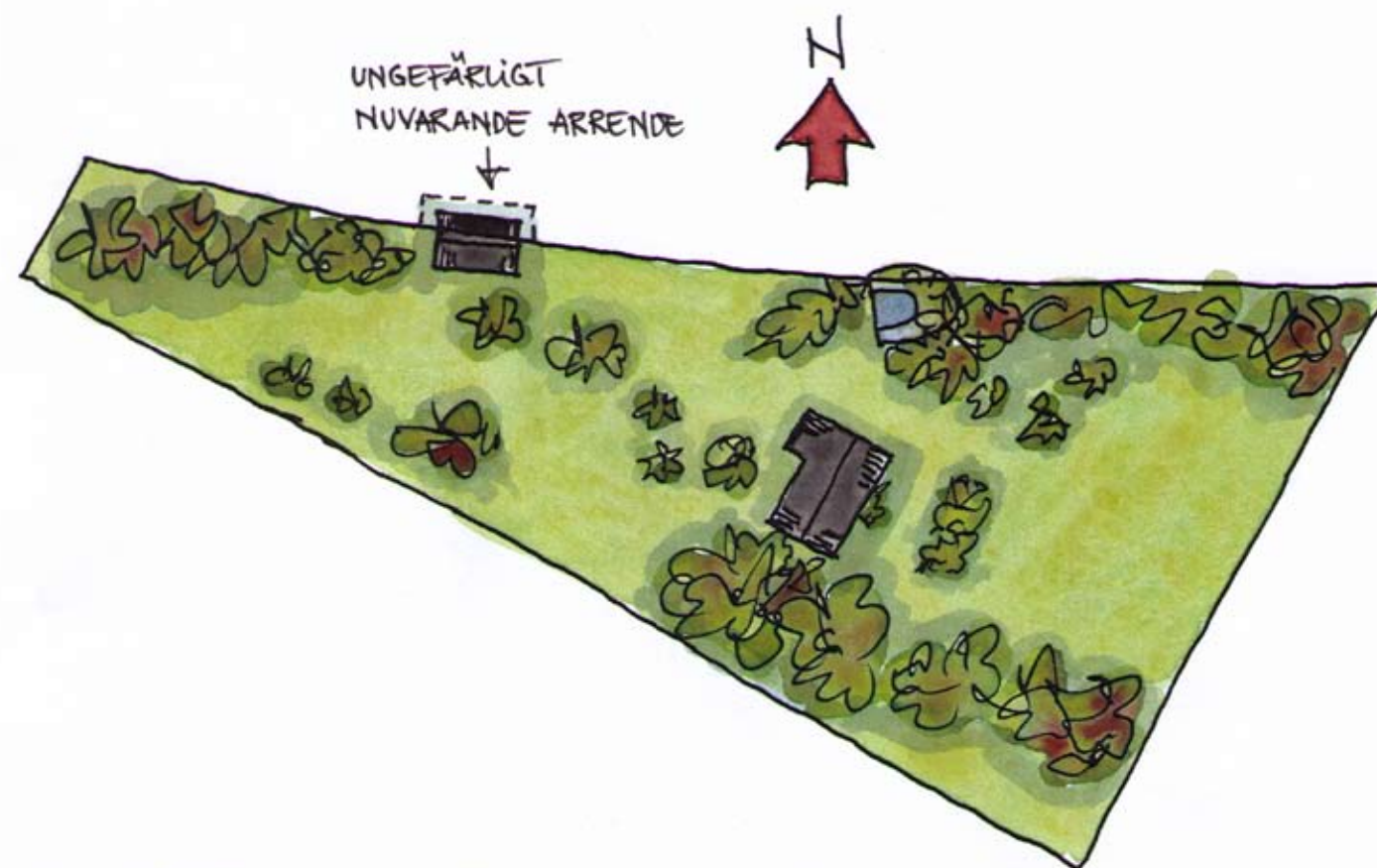




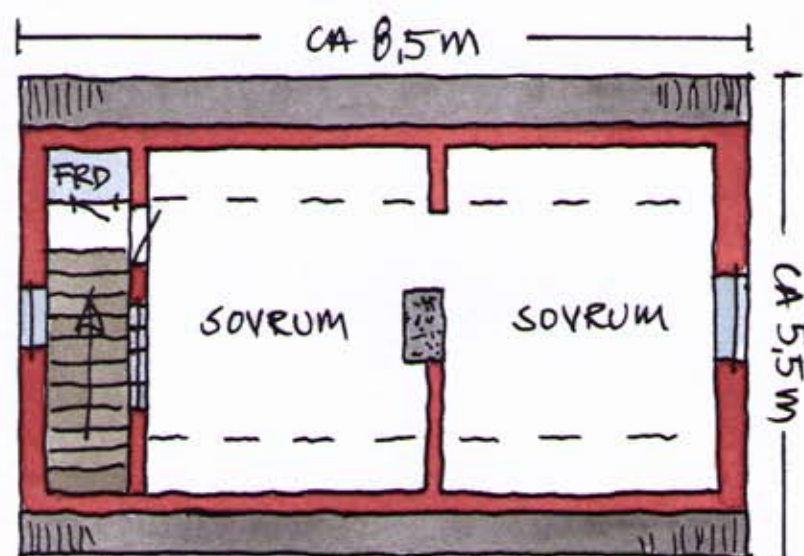
**En självklar samlingsplats en varm sommarkväll
- lika väl som hemma...**



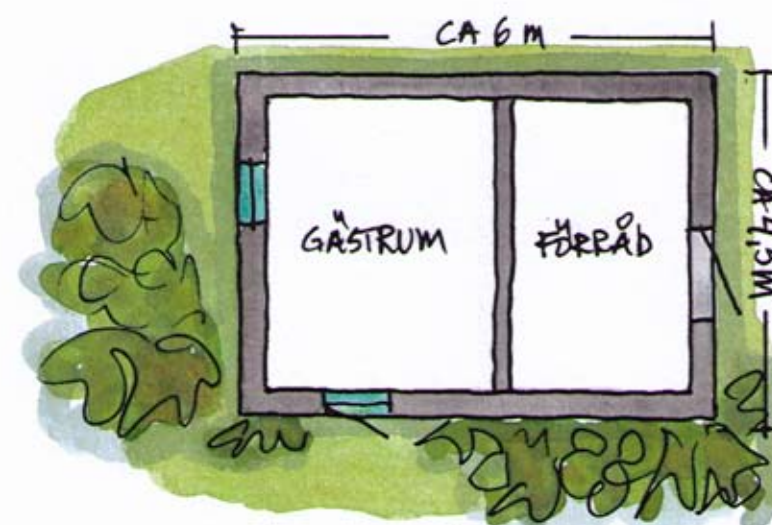
BOTTENVÄNING
 UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
 ~
 SÖDRA ÖVEDSVÄGEN 49-25



UNGEFÄRLIG SITUATIONSPLAN & ARRENDE
 ~
 SÖDRA ÖVEDSVÄGEN 49-25



OVANVÄNING
 UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
 ~
 SÖDRA ÖVEDSVÄGEN 49-25



GÄSTHUS & FÖRRÅD
 UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
 ~
 SÖDRA ÖVEDSVÄGEN 49-25



Stranden ligger på fem minuters gångavstånd. ”Sveriges kortaste tur till Jamaica”, brukar familjen kalla vägen. Den fina sanden och de höga träden som sträcker sig ut över vattnet gör att platsen känns närmast exotisk.

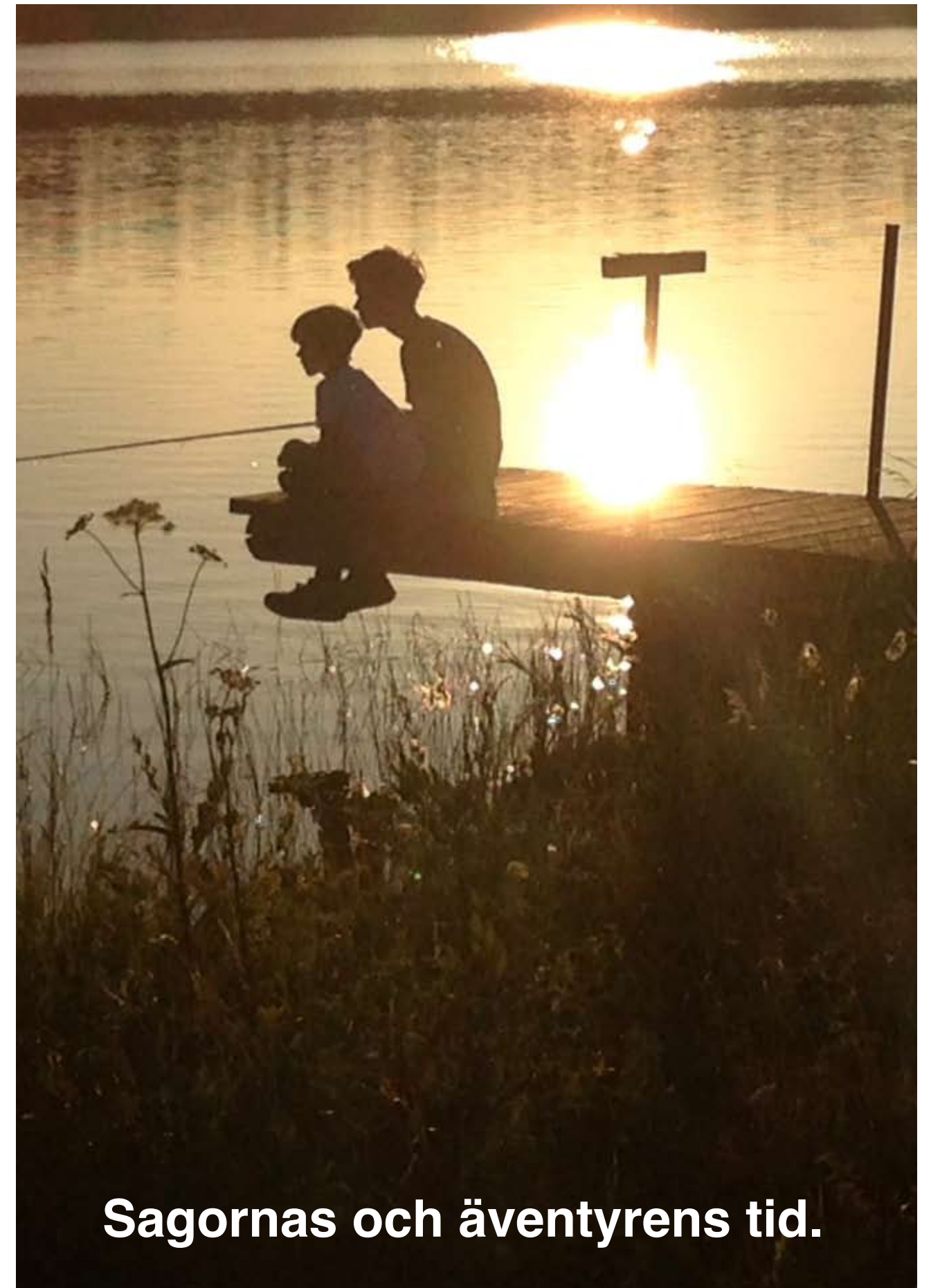
Man förstår att människor bosatt sig här ända sedan urminnes tider. Bördiga jordar. En fiskerik sjö. Munkarna som på 1100-talet uppförde Öveds-kloster i närheten tyckte sig ha hittat den perfekta platsen för helgedomen. Det finns mycket intressant historia kring klostret att ta del av för den som vill förkovra sig.

Det är lätt att leva här. Man är aldrig avskuren från världen – hur lantligt det än känns. Det finns människor i husen i närheten. Och ser man till de stora perspektiven är det bara trekvart till Malmö och Lund, och en halvtimme därefter till Köpenhamn, om det är storstaden som lockar dig någon kväll!





Text, foto & layout: Lasse Mangs
Skisser: Ingrid Fredriksson
Tack till säljarna för fina bilder!
Ansvarig mäklare: Elisabeth Wretsell



Sagornas och äventyrens tid.

Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Banvaktshus med annex och potatiskällare.

Byggnadsår/renoveringsår: 1926

Storlek: Bostad ca 69 kvm, varav bv ca 41 kvm och ov ca 28 kvm. Gästrum ca 11 kvm. Förråd ca 8 kvm. Potatiskällare ca 6 kvm. V.v. se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

Konstruktion: Skånsk grund. Stomme av tegel. Träbjälklag. Tegelfasad. Tak av plåt. 2- glasfönster kopp-lade. Självdragsventilation.

Inredning & utrustning: Kök med ugn, kokplatta, porslinsvask, kyl och diskmaskin. Halvkaklat badrum med toalett, tvättställ och "Stockholmsdusch" (dusch över toalettstolen). Synliga takbjälkar. Spegeldörrar.

Golv: Trägolv och klinker och mosaik i badrum.

Uppvärmning: Direktverkande el och braskamin.

Vatten & avlopp: Enskilt vatten och avlopp.

Övrigt: Annex med gästrum och förråd. Fantastiskt läge med fri utsikt över åkrar och skog. Promenad-avstånd till Vombsjöns sandstrand. Uteplatser i alla väderstreck.

Pris: 1.675.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning: Sjöbo Övedstorp 10:1

Areal: 2.575 kvm

Taxeringsvärde: 289.000:- varav byggnad 98.000:-

Taxeringskod: 220 – Småhusenhet, bebyggd.

Pantbrev: 1 st om totalt 6000 kr

Försäkring: Fullvärdesförsäkrat

Servitut: Inga kända. Andel Övedskloster GA:2 (gemensamhetsanläggning).

Drifstkostnad: Elförbrukning: 13.636:-, vedförbrukning: 1200:-, avlopp: 968:-, renhållning: 2731:-, sotning: 450:-, försäkring: 2052:- Drifstkostnaden är baserad på säljarens uppgifter. Kontakta mäklaren för specifikation. Detaljerad driftskostnad tilldelas varje tiltänt köpare vid visning av fastigheten.

Energiprestanda: Energideklaration är inte utförd.

Ansvarig fastighetsmäklare tillhandahåller gärna en skriftlig boendekostnadskalkyl till den slutliga köparen vid förfrågan.

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 Västerlen
Falsterbovägen 19
239 33 Skanör
040-47 15 51 • 070-452 06 46
elisabeth@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 skogsbyn 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