

ÖVRABY

mellan Tomelilla & Ystad





Den slingrande byvägen är osedvanligt
lummig och grönskande.

**Höga häckar och träd ramar
in och ger en mjuk karaktär.**

Många av husen gömmer sig lite
bakom lövverket, kikar fram lite blygt
här och var...

Åkrarna mönstrade som hade det gjorts
för enbart estetikens skull! Övraby
mölla ett signum och ett landmärke
inför inträdet i byn.



Enkelt och lyhört mot husets rena linjer och klassiska proportioner

En grind, och sedan en rejäl uppfart
längs en häck som döljer trädgården.
Ett nätt och fint stenhus längst upp,
vitputsat med dovt blå fönster. En
innergård med singel och gräs under
höga askar. Enkelt och lyhört mot
husets rena linjer och klassiska
proportioner. Här bor någon som kan
vara sparsam i utsmyckning där det
räcker med det lilla, och vågar ta ut
svängarna ordentligt där så behövs!





Huset skriver sin historia från år 1890

Ursprungligen ett undantag till granngården, där den äldre generationen skulle dra sig tillbaka. En gång i tiden 70-talsrenoverat med alla de attribut som vi förknippar med den tiden. Taken inklädda med panel. Plastmattor och heltäckningsmattor.



En tidigare ägare gjorde grovarbetet med att riva bort, och det har slipats, putsats och målats snart sagt överallt. Nuvarande ägare har dragit sitt strå till stacken och bland annat låtit byta fönstren till klassiska, spröjsade och milt

blåmålade. Resultatet av all möda är ett modernt hem med mycken känsla av historia. Stämningsfullt och mycket välkomnande.

Kakelugnen från en svensk flygflottilj står inpusslad på sin plats så perfekt att den ser ut att ha stått där från början. Bara en av alla detaljer, i ett hus med många!

Rejälä, såpskurade golv. Att knäskura en gång om året ger en trivsel och fantastisk doft som gör hela mödan värd!



Likheterna mellan det kontinentala och det österlenska brukar betonas och säkerligen är de större än skillnaderna!

**Öppen planlösning
– på sätt och vis!
Färgerna och inredningen
skapar dock rum i rummen.**

Milda färger på väggarna, men känslan är ändå varm och ombonad.

Man har kontakt mellan köket och salongens sittgrupp, men varje del är likafullt sin egen värld.



**Resultatet av all möda är ett modernt
hem med mycken känsla av historia.
Stämningsfullt och mycket välkomnande.**



En trappa upp finns ett stort sovrum samt gästrum. Det är rymligt och högt i tak, precis som i byn! Rejåla förvaringsutrymmen. Badrum med kopparhandfat och kopparkar från Qvesarum att löddra sig i.

Det är samma intryck här uppe som nere – det till synes lilla huset har generösa utrymmen att leka med!





**Påkostat.
Lyxigt.
Ett njutningsbad!**





På entrésidan finns ett litet trädgårdshus och planteringshörn. Askarna bildar skirt lövverkstak, men har stammar som elefantfötter!

På andra sidan huset ligger den huvudsakliga trädgården. Stor gräsmatta med plats för lek och garden parties, och solbad bakom höga häckar. Plommonträd. Gamla aplar, knotiga och rikt fruktbärande. En bred, gammaldags rabatt med bolltistel, pioner och liljor längs en av häckarna.

A large wooden deck with a railing, featuring white outdoor furniture including a table with a blue and white floral tablecloth and several chairs. The deck is surrounded by dense green trees and foliage. A small potted plant with red flowers is visible in the foreground on the left. The scene is brightly lit, suggesting a sunny day.

**Trädgården är en stor tillgång
när man vill samla många,
även om det förekommit
tillställningar för uppåt 70-talet
gäster inomhus också!**

Det stora trädäcket
är sommarens skönaste
matsal och vardagsrum. Det
finns plats för stora som små, tvåbenta
som fyrbenta, för frukost, lunch och middag!



Byn har mycket gamla anor. Kyrkan uppfördes redan på 1100-talet.

Övrabyborgs herrgård med sina vackra byggnader har anor från 1700-talet. Möllan från 1887 är en av få kvarnar i landet som bevarats helt intakt, och kan ses i full sving på mölledagarna varje sommar. Den säd som mals då säljs slut snabbt, så det gäller att hålla sig framme! Byalaget har anor ända från 1717. Bland nutida aktiviteter återfinns både sommarpicknick och jazzfestival!



Köket är lättarbetat med sin köksö i mitten. Det är viktigt med matlagning i det här huset!

Det ska vara smidigt att arbeta, att nå saker, att kunna arbeta koncentrerat, men man får inte tappa kontakten med vännerna som minglar omkring i huset!





Övraby har alltid varit lite av en magnet för kreativa människor. Det är högt i tak och trivsamt.



Här hittar man bra kött i affären i Köpingebro. Kåsebergaodlingen har friskt grönt i alla former. I lilla Nedraby, tvillingbyn intill, där en gång berömda spettekagor bakades, finns bra potatis. Ägg och färskt lamm köps från Övraby Östergård i närheten. Dessutom producerar man stenmalet fullkornsmjöl av många sädesslag.

Byn är ett utmärkt val för både fritidsboende och för att slå ner sina bopålar djupt i jorden. Sammanhållningen är genuin, utan att vara påträngande. Många är åretruntboende, men långt från alla är infödda.

A photograph of a wooden deck in a garden. In the foreground, a modern-style chair with a metal frame and a woven backrest sits on the deck. A dark grey sweater is draped over the chair. To the right, a portion of a metal table is visible. The deck has a wooden railing. In the background, there are lush green trees and bushes, some with autumn-colored leaves. A small potted plant with purple flowers sits on the deck near the railing. The scene is bathed in warm, golden light, suggesting late afternoon or early morning.

Matglädjen torde
gälla alla som har för avsikt att
tillbringa mycket tid på Österlen! De lokalt
producerade livsmedlen, traditionerna och
inte minst den stora portion nytänkande inom
gastronomin som präglar trakten numera skapar
ringar på vattnet. Man lever av det som kommer ur
jorden, och man pratar om det som kommer ur jorden...
Det faller sig naturligt. .

Aptit på livet!



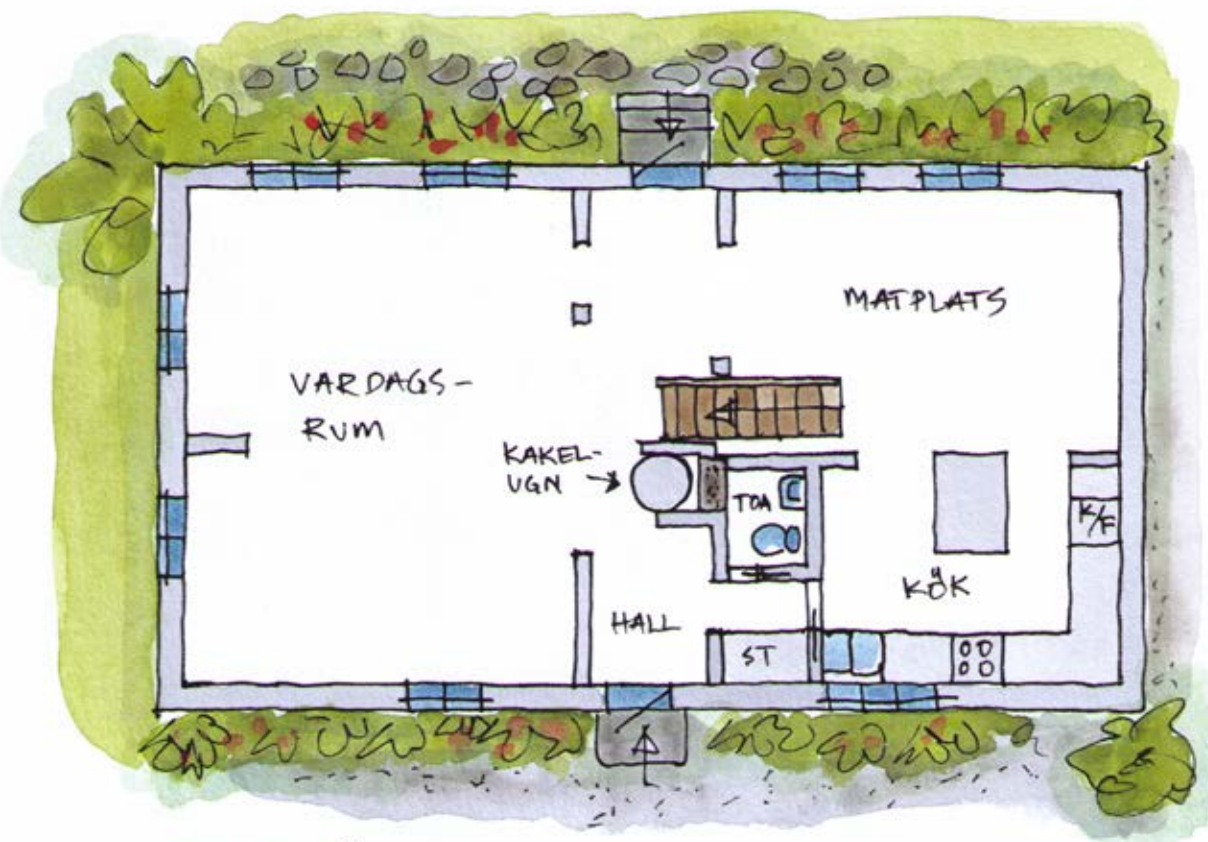
På mindre än tio minuter tar man sig till Nybrostrand och havet.



Övraby har ett utmärkt läge i geografien. Det är smidigt att åka till Tomelilla eller Ystad för både stadsshopping och service. Man behöver icke tänka på avstånd här på Österlen.

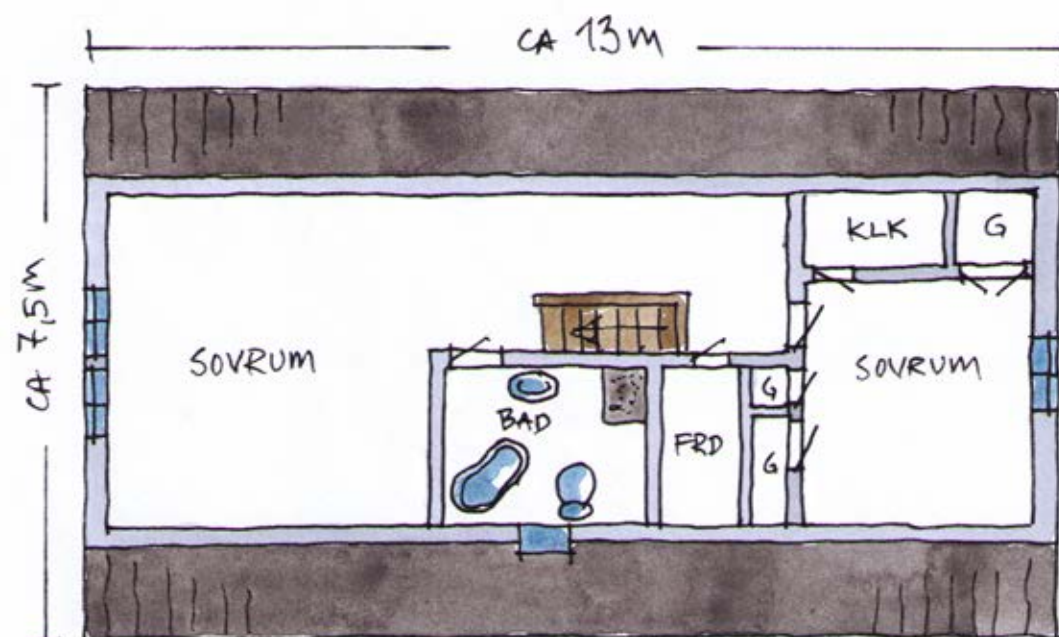
Fiskelägena finns på bekvämt avstånd. Krogar, caféer och loppisar finns lite överallt på landsbygden. Men i en så osedvanligt levande by som Övraby har man mycket runt knuten. Teaterföreställningar, musikaftnar, utställningar, bar, midsommardans vid möllan... byn har ett sjudande kulturliv! Och skulle man vilja gå och gifta sig är den vackra kyrkoruinen i Nedraby ett mycket populärt val. Då intas bröllopsmiddagen på närbelägna Övrabyborg.





BOTTENVÄNING

UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING / ÖVRABY 44:3



ÖRVÄNING

UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING / ÖVRABY 44:3





Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Skånelänga med inredd ov.
Friliggande förråd.

Byggnadsår/renoveringsår:
Troligen uppförd på 1890-talet.
Renoverad från år 2005 och framåt.
Väl underhållet, fönsterbyte 2017.

Storlek: Bostad ca 125 kvm (75+50). Förråd
ca 10 kvm. V.v. se ritning - angivna ytor ovan avser
användbar golvyta.

Konstruktion: Grund av betongplatta på mark
med putsad och målad naturstensgrund. Stomme
av lersten med putsad fasad. Bjälklag av trä, tak av
pannplåt. Nya spröjsade fönster.

Inredning & utrustning: Kök (Ikea) med
spishäll, spisfläkt, kyl/frys, mikrovågsugn, köksö,
diskmaskin och tvättmaskin. Helkaklad gästtoalett på
bv med toa, handfat och dusch. Helkaklat badrum på
ov med toa, kopparhandfat och kopparbadkar.

Golv: Såpskurade trägolv. Klinker i badrummen.

Uppvärmning: Vattenburen värme finns via
radiatorer, elvärmeväxlare med elpatron. Kakelugn
installerad år 2007. Intyg finns.

Vatten & avlopp: Kommunalt.
Egen brunn finns men används inte.

Övrigt: Fiberanslutning. Larm installerat. Trädäck.
Utvändig dränering genomförd år 2005. All el utbytt
vid den stora renoveringen.

Pris: 2.250.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning & adress: Tomelilla Övraby 44:3, Övraby 4403, 273 91 Tomelilla

Areal: 1.035 kvm

Taxeringsvärde: 600.000:- varav byggnad 389.000:- (2016)

Taxeringskod: 220 - Helårsbostad, 221 - fritidshus

Pantbrev: 5 st om totalt 1.695.750:-

Servitut: Last: 1 Ledningsrätt 1270-670 Vatten och avlopp

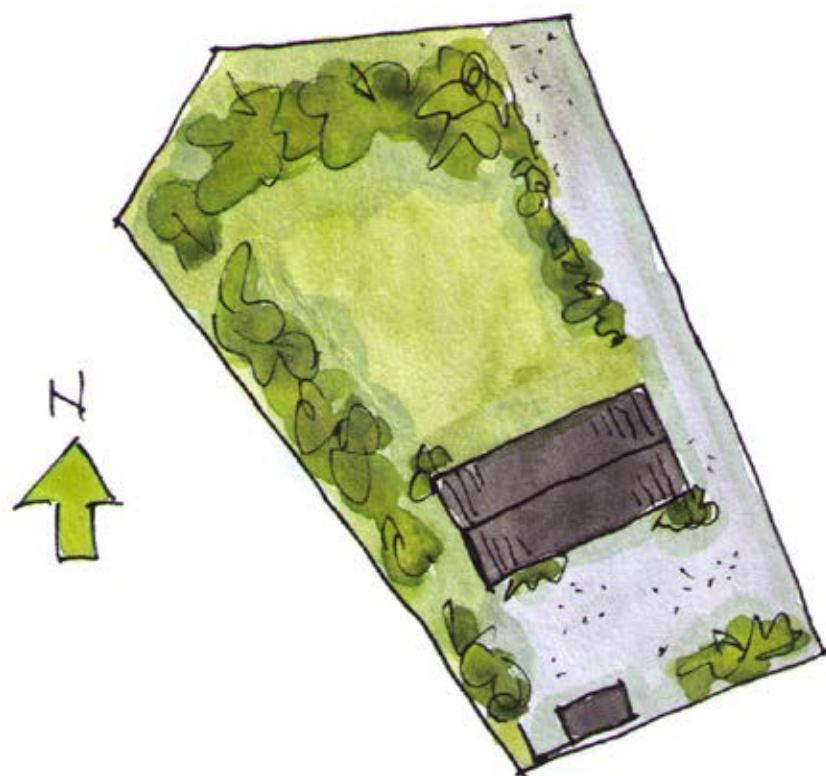
*Objektsbeskrivningen grundar sig på av säljaren lämnade uppgifter och iakttagelser gjorda på fastigheten.
Uppvik & döttrar uppmanar dig som spekulant/köpare att noggrant undersöka fastigheten i enlighet med JB 4:19*

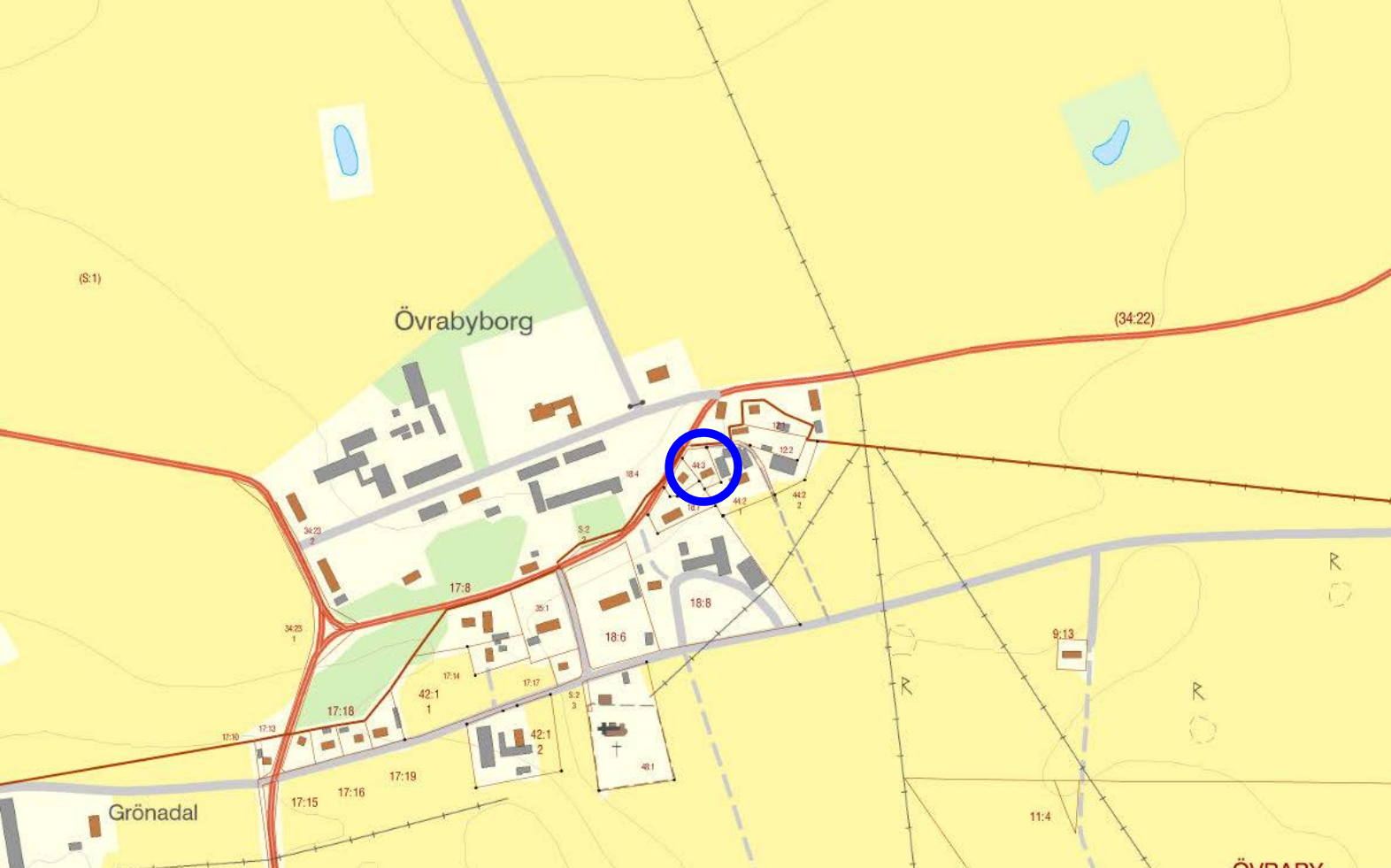
Uppvik
& döttrar
Vi säljer hus vi själva skulle vilja bo i.

Uppvik & döttrar Österlen
Tjörneröd/Eljaröd 4905
273 56 Brösarp
0414 - 708 00
kivik@uppvik.nu

SITUATIONSPLAN

ÖVRABY 44:3





Text: Lasse Mangs

Foto: Andreas Johansson

Foto & layout: 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 spekulanter **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