



Missionshus
Skolhus
Biskopens hus

BASKEMÖLLA



Ett havsnära liv!

Genom fönstren skymtar husen och täpporna runtom.
Färgsprakande takåsar och pilande svalor i skyn.
Rum med utsikt - över djupblå vattenspegel.

Hamnens stenpirar skjuter ut i havet. Horisonten vilar obruten.
Stenshuvuds silhuett tecknar sig mot himlen. Vattnet kluckar i strandkanten. Skutor och jollar. Solglitter och segel.

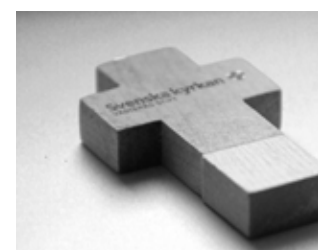
**En pittoresk, småskalig värld där inget stör idyllen.
En skyddad liten värld, långt bortom larmet.**

**Stenshuvuds silhuett, sedd från husets ovanvåning,
en av flera anslående vyer i huset!**



Panoramavy från favoritplatsen på ovanvåningen. Baskemölla fiskeläge sluttar brant ner mot havet. Samhället växte en gång fram längs kanterna av en åmynning där människor bott sedan stenåldern. En by där befolkningen genom århundraden delat sin försörjning mellan jordbruket och fisket. Numera är charmen och livsnjutandet betydligt mer framträdande än fattigdomen och det hårda slitet på åkrarna och havet...

Himlen är närmast oändlig.



Hela huset och miljön vid havet inbjuder till rekreation och vila. På ovanvåningen finns en självklar plats för stillhet och reflektion. Här i kupan är man i fred och sitter högt i förhållande till omgivande hus. Vid bordet läser man tidningen, samtalar om viktiga ting, låter blicken följa kustlinjen för att nå Stenshuvud och kanske bara sitter stilla för att låta kropp, själ och tanke samspela. För att låta alla tre delarna bli ett. Att landa. Att komma till ro.



**Säljaren och före detta biskopen
berättar lite kort om husets historia:**

Vi förvärvade fastigheten 1991. Då var huset 100 år gammalt. Det hade byggts som missionshus och blev på 1920-talet skola. På 1950-talet blev det en privatbostad och vi övertog fastigheten av dödsboet efter dem som ägt den sedan dess. Efter övertagandet lät inreda dusch på nedanvåningen. Dessutom lät vi bygga en friggebod på tomten som har använts som sovstuga för barnen. Kring år 2000 blev det ett nytt tak och samtidigt utvidgades takkupan på ovanvåningen. 2009 installerades en värmepump och för fem år sedan en kamin i stora salen. Sedan ett år tillbaka finns också anslutning till fibernätet.





Omslutande trädgård. Olika höjder. Flera sittplatser.



Östersjön intensivt blå om våren, som om havet ville ta igen för vinterns silvergrå.
Svallande ljusblått i sommarsol. Dovt blått i augusti. Vitskummande hösthav. Livet följer
årstidernas rytm. Sommarens sjudande folkliv bryts mot vinterns rofyllda vila.

Alla tider har sin charm.

Flygfotot över Baske hamn hänger på
väggen och har några år på nacken.
Inte mycket har förändrats dock.





Basche Mölle. Baskemölla. Baske.



En gång i tiden ett av kustens mest betydande fiskelägen. Men också en av de fattigaste byarna, där de som livnärde sig på fiske var obönhörligt utlämnade åt havets nycker. Inget samhälle vid kusten fick se så många av sina söner emigrera till Amerika som Baskemölla. Numera är fiskeläget ett sommarparadis för semesterfirare - men en ovanligt stor del av befolkningen bor här året om!

Byn har mycket att erbjuda. Ett fridfullt liv i havsbandet, i en by där förändringarna sker i sakta mak. Strädden och prång där man hälsar när man möts. Österlens golfbanor och krogar på bekvämt avstånd. Antikaffärer och loppisar. De böljande sädesfälten, de milsvida odlingsmarkerna vilar inåt landet. Det geografiska läget är med andra ord ypperligt, och man når Simrishamns affärer och folkliv på knappa tio minuter. Promenadvägen längs havet tar det blott några skönhetsupplevelser längre.



Livet på ett fiskeläge. Bad i havet. Sillmacka och pilsner. Promenad längs strandbrynet till den imponerande nationalparken Stenshuvud. Utsikt och insikt. Över både landskap och liv. Stilla dagar med en god bok. Braskvällar i oktober. Vänner runt dukat matbord.



Standarden är enkel men högst funktionell. Det finns ett bra arbetskök med liten matplats för två. Det finns ett stort sällskapsrum som rymmer både sittdel och matsalsdel där även kaminen finns lämpligt placerad mitt i rummet. En toalett på varje våningsplan skapar bekvämlighet. Däremot är värmesystemet av mycket god standard med vattenburen värme och en luft/vattenvärmepump installerad. Det största behovet för den som tar över huset är att återställa fönsterna som troligen blev utbytta någon gång på 70-talet med varierande skick och standard.



**Färgsprakande takåsar och
blånande hav.**







Kusten mellan Baskemölla och Vik utgörs av en brant sluttning nedanför vilken en plan strandremsa breder ut sig. Vid Tjörnedala växer ett större bestånd av ek och hassel, omtalat redan av Linné som beskrev det som "en av de skönaste lunder jag sett i riket". Området var bebott redan under förhistorisk tid. Det visar de mycket speciella boplatsslämningar från stenåldern som påträffats i Vik.

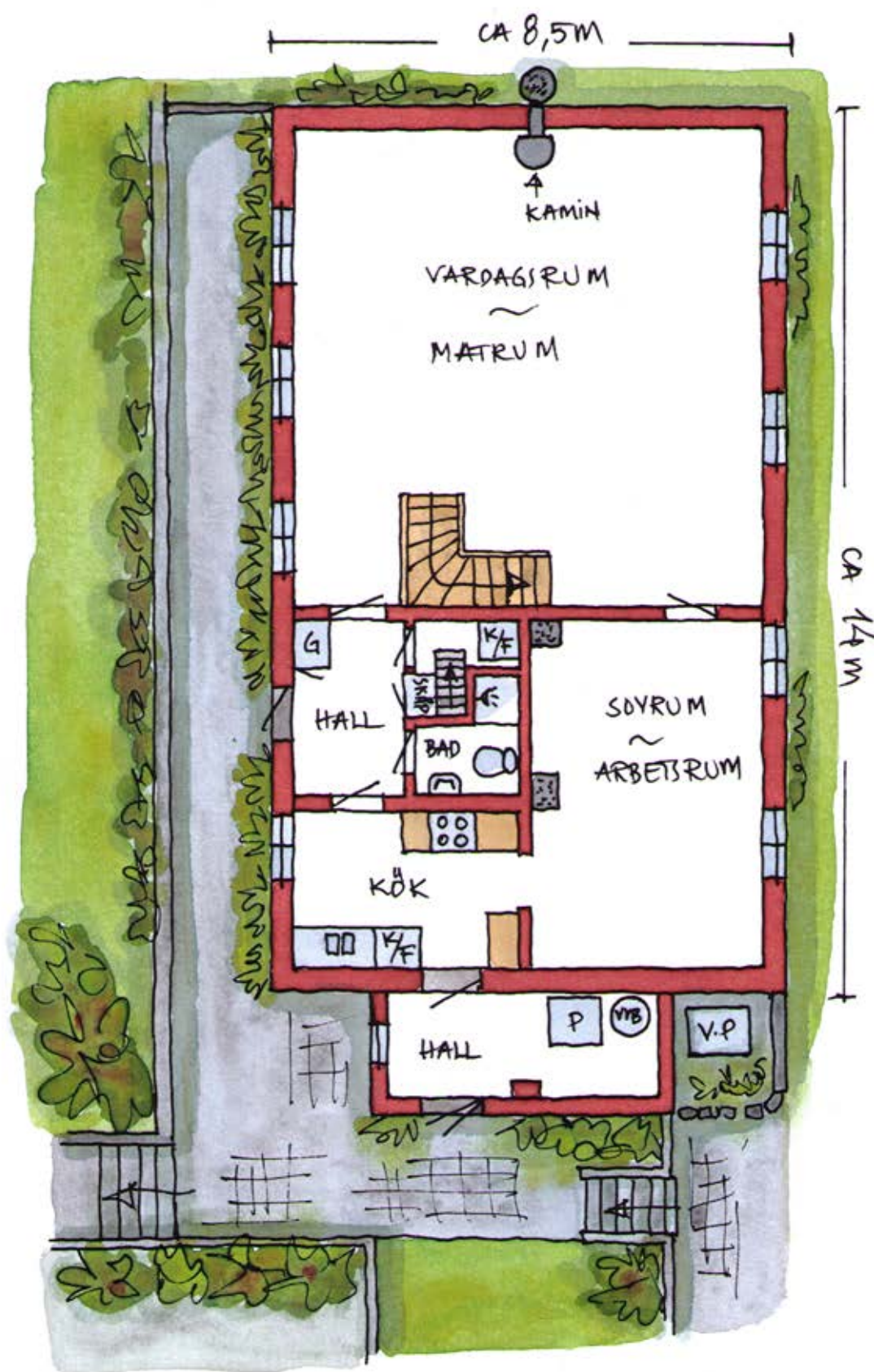
Från förhistorisk tid härrör även stenblocket med skålgropar i Baskemölla. Baskemölla omtalas i skriftliga källor 1525 då det låg under Gladsax huvudgård, som var i Kronans ägo. Samhället har en gemensam karaktär av fiskeby och bondby. Byggnadsbeståndet är här rikt varierat och härrör frånsenare delen av 1800-talet och tidigt 1900-tal. Det äldsta byggnadsbeståndet förstördes till stora delar av bränder under 1800-talet. Tegel är det vanligast för kommande byggnadsmaterialet, mestadels ljusputsat. Husen ligger i huvudsak utmed och ganska nära de smala gatorna med trädgården i skydd på baksidan.

Länsstyrelsen i Skåne

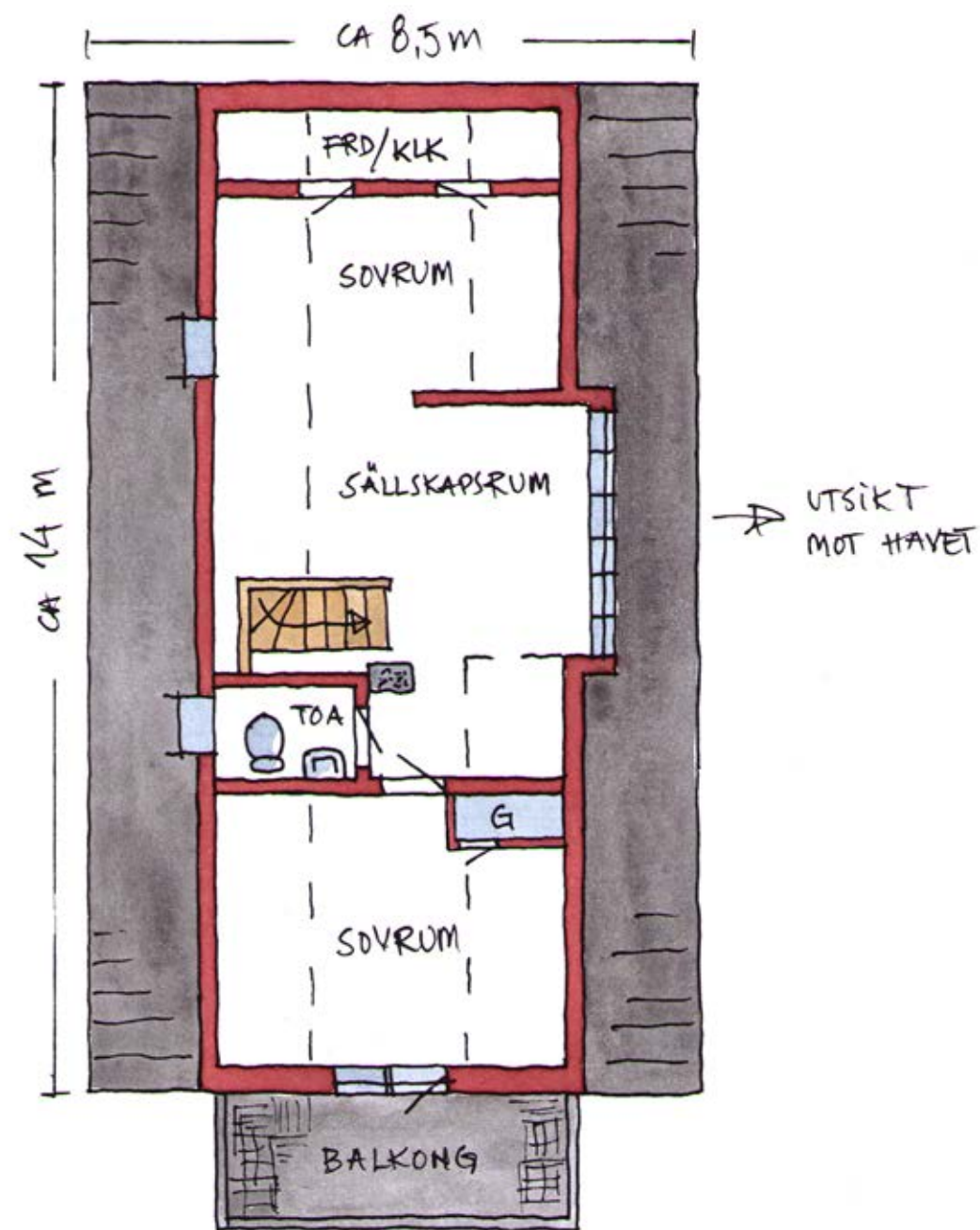




En varm sommardag på fiskeläget.



BOTTENVÄNING
 ~
 UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
 ~
 VÄRNGATAN 5, BASKEMÖLLA



ÖVANVÄNING
 ~
 UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING, ÖVANVÄNING
 ~
 VÄRNGATAN 5, BASKEMÖLLA



Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: F.d. Missionshus/skola, bottenvåning och inredd ovanvåning samt delvis källare. Litet gästhus.

Byggnadsår/renoveringsår: Uppförd år 1891. Renoverad från 1970-talet och framåt. Kök och badrum renoverat på 1990-talet. Toalett och handfat på o.v från år ca 2010.

Storlek: Bostad ca 175 kvm (110 + 65). Källare ca 40 kvm. Gästhus ca 8 kvm. 4 rum & kök, varav 2-3 sovrum, badrum, toa, vardagsrum/matrum, sällskapsrum. V.v. se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

Konstruktion: Källargrund och skånsk grund med grundmur av natursten. Stomme troligen av kanalmurat tegel med tegelfasad. Bjälklag av trä, tak av plåt från år 2000. Dubbelkopplade fönster. Självdragsventilation.

Inredning & utrustning: Kök med mindre spis, spisfläkt, kyl/frys, diskmaskin och mikrovågsugn. Badrum på b.v med toa, handfat och dusch. Badrumstapet och våtrumsmatta från år 1991. Badrum på o.v med toa, handfat. Badrumstapet och våtrumsmatta. Tvättmaskin i källare (tvättmaskin samägs och används även av grannen enligt ök).

Golv: Plastmatta i kök sovrum och badrum, parkett i vardagsrum och laminat på o.v

Uppvärmning: Vattenburen värme från luft/vatten värmepump IVT från år 2009 via radiatorer på b.v. Oljefyllda elradiatorer på o.v. Vedkamin i vardagsrum från 2012.

Vatten & avlopp: Kommunalt.

Övrigt: Bredband fiber indraget.

Pris: 3.975.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning: Simrishamn Baskemölla 95:3

Adress: Värngatan 5, 272 94 Simrishamn

Areal: 520 kvm

Taxeringsvärde: 2.611.000:- varav byggnad 841.000:- (år 2016)

Taxeringskod: 220-bebyggd småhusenhet

Pantbrev: 1 st om totalt 158.000:-

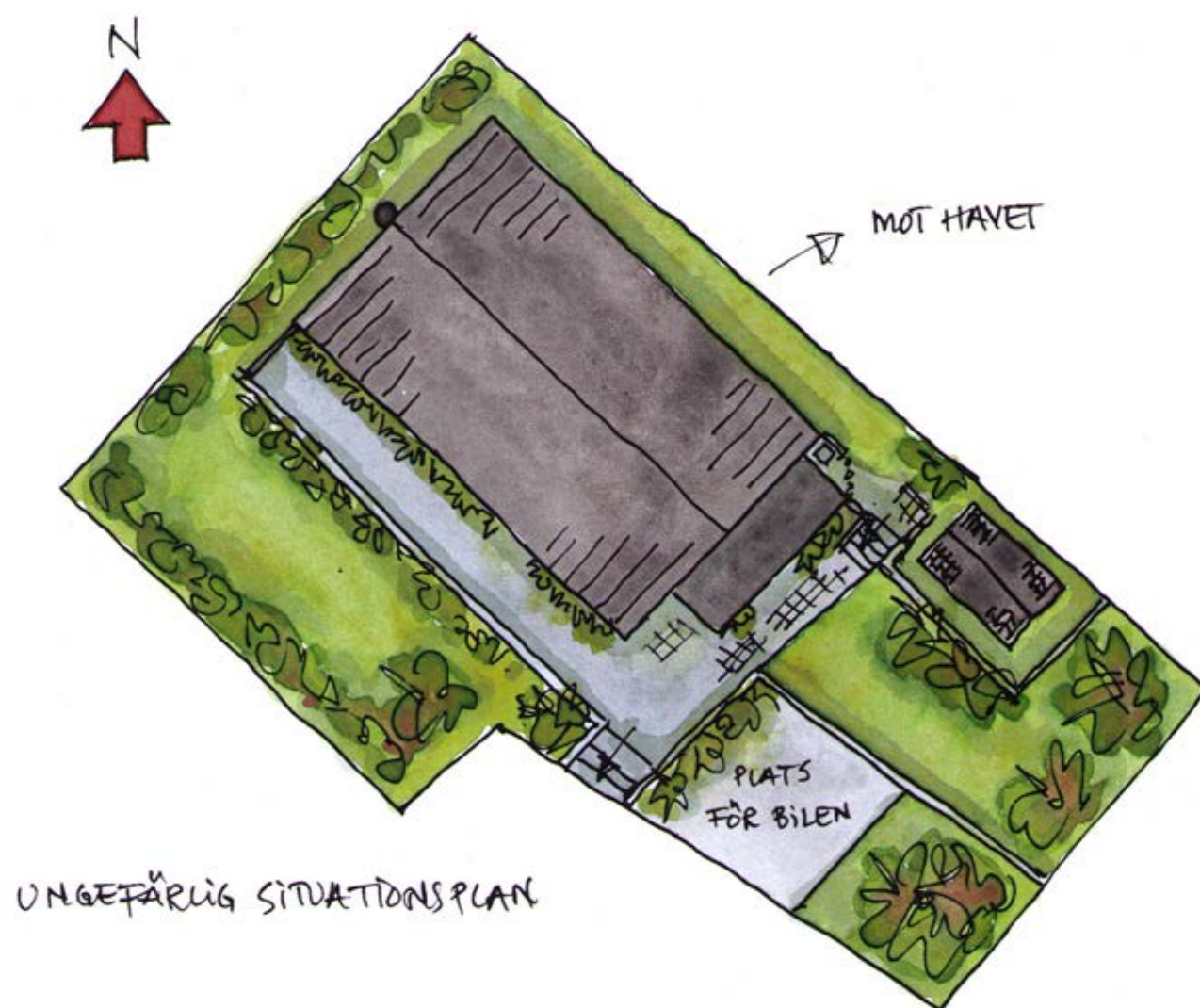
Servitut: Inga kända

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

Uppvik & döttrar Västerlen
Falsterbovägen 19, 239 33 Skanör
040-47 15 51 • elisabeth@uppvik.nu





Från sovrummet på
ovanvåningen stiger du
ut på en rymlig balkong
där du kan njuta av
närheten till havet.

Text, foto & layout: Lotta Nordstedt

Text: Lasse Mangs

Foto: Andreas Johansson

Foto miljö: Lena Måndotter

Ansvarig mäklare: Lotta Nordstedt

**Simrishamn Baskemölla 95:3
Värngatan 5
272 94 Simrishamn**

Kartografi: T-kartor Sweden AB
Tel +46 44 20 68 00
www.t-kartor.se

ÖSTERSJÖN

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.

Faktabladen 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