



Ett handgjort hus vid
Gladsax kyrkby
En idyll med vyer



**Vägen slingrar sig fram
genom landskapet, ner i
små sänkor och upp igen.**

Vid sidan av vägen betar vita kor.
Förmiddagssolen bryter fram genom lätta
slöjor. Detta är det böljande, vackra Österlen,
och så fort man kommer upp på ett krön får
man översikt. Vi befinner oss på en skånsk
högplatå, och här är utsikten storartad. Österut
sluttar landet ner mot havet, och Simrishamns
takåsar skymtar längst bort i fonden.

**En skånsk länga ligger vid sidan av den
lilla vägen - med ansiktet mot morgonsolen
och ryggen mot västanvinden. En
gästlänga bildar vinkel mot bostadshuset.
Båda mycket traditionella i uttrycket.
Nätta proportioner. Grafiskt sköna.
Fönster på rad. Den känsligt putsade
fasaden skimrar i ljuset.**



Längan ser välvårdad och omskött ut.

Är det ett gammalt hus som genomgått en skicklig renovering?

Och dessutom en förnygringskur? Nej, detta är ett helt nyuppfört hus som lyckas med konsten att lura ögat! Ritat och byggt av någon som kan skånska hus både utan och innan - efter ett långt yrkesliv i just denna konstart.







**Människorna bakom
”Handmade houses” har
byggt hus i snart tjugo år.**

Hus för den som söker det traditionella, men vill slippa omaket med att ta sig an ett gammalt hus. Här finns essensen av den genuina längan. Alla de bästa sidorna av klassisk byggkonst. Utan överraskningar i gamla väggar och bjälklag...

**”Vi strävar efter att ge det
traditionella en modernare känsla
av ljus och rymd, men också skapa
lite stramare och renare linjer.”**

Handmade Houses hemsida.

**”Och vyerna över landskapet kan
man njuta av från diskbänken!”**

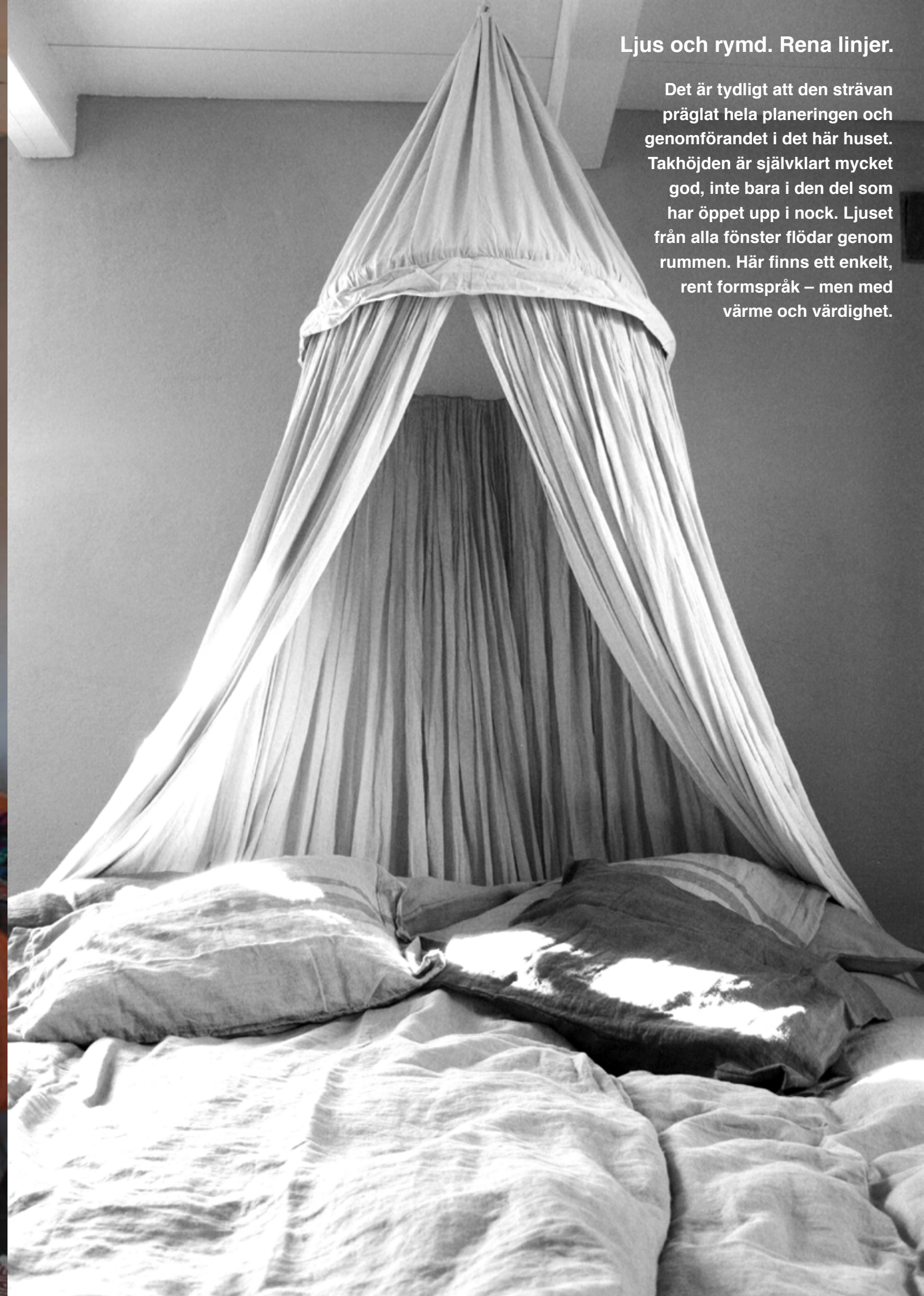




Intimt. Storslaget. Öppet i nack.



Soldis. Kaffegrotta. Brittssommarvärme.



Ljus och rymd. Rena linjer.

Det är tydligt att den strävan
präglad hela planeringen och
genomförandet i det här huset.
Takhöjden är självklart mycket
god, inte bara i den del som
har öppet upp inock. Ljuset
från alla fönster flödar genom
rummen. Här finns ett enkelt,
rent formspråk – men med
värme och värdighet.



En rejäl hall. Stort kök med gott om plats för matbord. Sällskapsrum – och ett extra sällskapsrum en trappa upp.

Två sovrum, ett på vardera våningsplanet. Badrum. Väl tilltagen förvaring. Och inte minst – en klassisk glasveranda.

Utrymmena är med andra ord perfekt tilltagna för en person, ett par eller en mindre familj. Dessutom finns annexet att hysa in gäster i!





Ljus.
Luft.
Genomsikt.





**Stämningen är
lantligt romantisk –
och med en lätthet
som är tilltalande.**

Det är ljus i huset även en
mulen dag, tack vare de många
fönstren. Verandans glaspartier
fyller sällskapsrummet med ett
angenämt ljus.

**”Rymd och ljus och ordning.
Det är vad människan
behöver lika mycket som
hon behöver bröd eller
någonstans att sova.”**

Le Corbusier





Solfläcksskugga.



Sommar i oktober.



De båda huskkropparna omsluter
en varm och skyddad plats.
Glasverandan är somrigt skön året om.



Meditativa rum.
För vila och avslappning.
En god bok i favoritfåtöljen.
Yoga i morgonsolen.





**Bostadshuset har ett
litet syskon i vinkel, lika
rätt i proportionerna
och lika nyuppfört som
huvudbyggnaden.**

Det är bara att använda efter behag. Ett gästboende eller hemmakontor – eller både och. Allt fler tar chansen att arbeta hemifrån när de har möjlighet. Man kan också tänka sig något slags verksamhet här – det är rymligt och trivsamt!

**Gästhus.
Ateljé.
Arbetsrum.**



**Solens första strålar väcker
gästerna mjukt och försiktigt.**





Köksinredningen är platsbyggd av massivt bokträ och pärlspont. Vitvarorna är av hög klass. Planen genomtänkt. Allt är välbyggt. Ärligt. Med känsla för skånsk tradition.

Att Handmade houses har en erfarenhetsbank att luta sig tillbaka mot är tydligt. Det betyder inte att man bygger slentrianmässigt. Varje hus har sina speciella förutsättningar och sin genomtänkta plan – med utgångspunkt i läge och väderstreck. Miljötänket har också varit av stor vikt. Att man har ett eget snickeri har avsevärd betydelse. Fackkunskapen och erfarenheten finns så att säga "in-house" och behöver inte sökas utifrån.

Huset känns helt enkelt ljust, rent och behagligt att vistas i...



Köket är lättarbetat och socialt. Egentligen är det ju inte bara ett kök - utan en naturlig del av ett sällskapsrum. Ett riktigt stort köksbord får rum utan att det blir trångt. Det finns gott om plats att utföra sina köksbestyr. En öppen spis att njuta av från två håll är snyggt uttänkt. Och vyerna över landskapet kan man njuta av från diskbänken!

**”Home is where your heart is”,
står det på deras hemsida. Home is
where the hearth is, kan man lägga
till. En flammande brasa är svår att
slå när det gäller trivsamt lantliv!**





Det finns många exempel på goda idéer i hantverket. En ovanligt solid och bred trappa upp till ovanvåningen ger pluspöäng.

Det kan ibland vara ett litet äventyr att ta sig upp och ner i smala och branta trappor i skånelängor!

Golvvärme både uppe och nere är rena lyxen. Att man inte behöver vänta i evigheter på varmvatten i duschen likaså.

De extra breda granplanken i golvet på ovanvåningen är måhända inte något som ger någon praktisk njutning – men visar på hur noga man varit med känslan och estetiken...





Trädgårdsidan är skyddad och lummigt grön. Ett trädäck ligger precis utanför glasverandan. Dungen av träd skyddar gott från västanvinden.

De allra högsta träden har tagits ner för att man ska kunna njuta av kvällssolen. Morgonkaffet avnjuts helst i den klassiska kaffegrottan, så skånsk den kan bli! Här får man också in morgonsolen. Runtom växer många bigarråträd med riktigt goda bär.

Buxbom. Syrén.

I övrigt har trädgårdens växtlighet hållits sparsam och lättskött. Vill du utveckla finns här finns en god grund. Att bygga på med det du önskar. Eller hålla enkelt och hanterbart.



Ljusspelet mot den vitputsade fasaden livar upp ytan.

Skiftningar. Skuggor och ljus.









**”Ett franskt stengolv
i glasverandan. Allt
kommer från Stiltje
(som faktiskt ligger
bara ett stenkast
bort), vilket borgar för
högsta kvalitet. ”**





Simrishamns myllrande medeltidsgränder når du också medelst den trevliga cykelvägen över Gröstorp. Där finns allt man önskar i fråga om mataffärer och allehanda shopping. Där kan du köpa grönsaker på torget och nästintill sprattelfärskt från fiskaffären i hamnen. Gågatans krogar och uteserveringar har hög trivselfaktor.

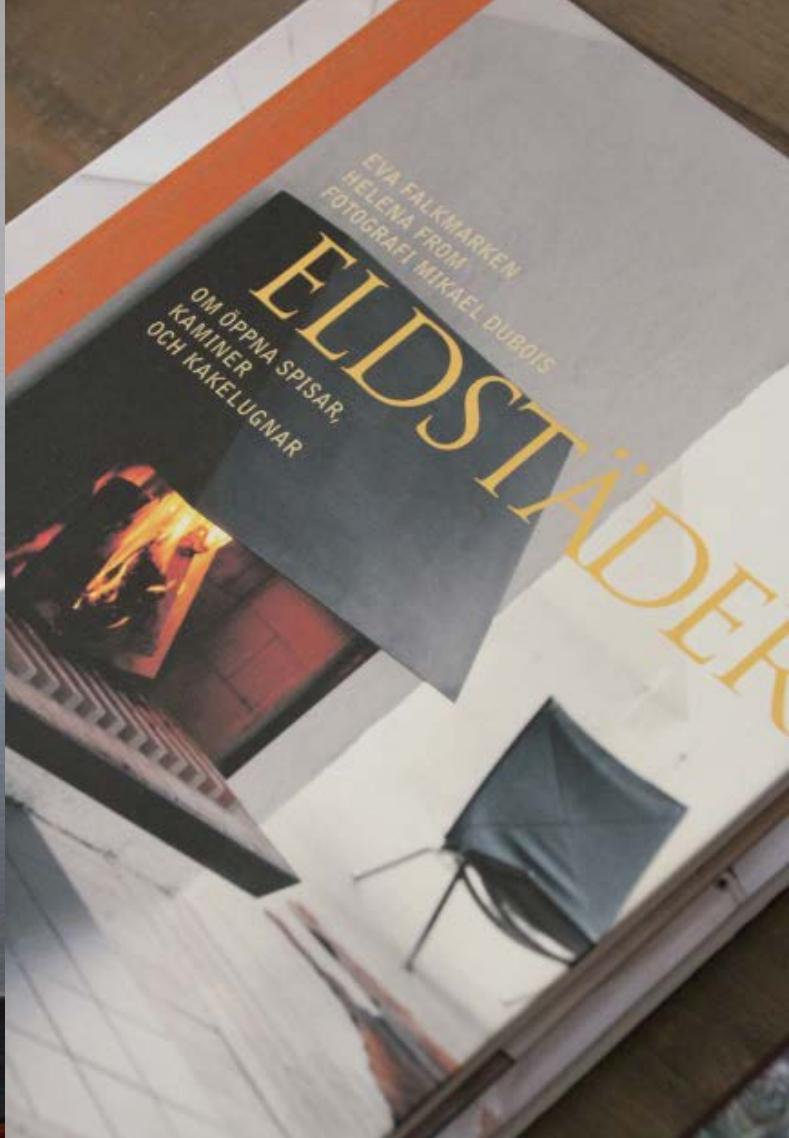
Det är lätt att ta pågatåget västerut om besök i Malmö och Köpenhamn står på önskelistan...



Bara en liten bit bort ligger den lilla byn Gladsax, en av Österlens små pärlor till kyrkbyar.

Genuina hus kantar bygatan och kyrkan mitt i byn stammar från 1100-talet. Och det är aldrig långt till de guldorn vi förknippar med livet på Österlen; fiskelägena, sandstränderna, golfbanorna, krogarna. Till exempel ligger omtyckta Karlaby kro på cykelavstånd hemifrån.





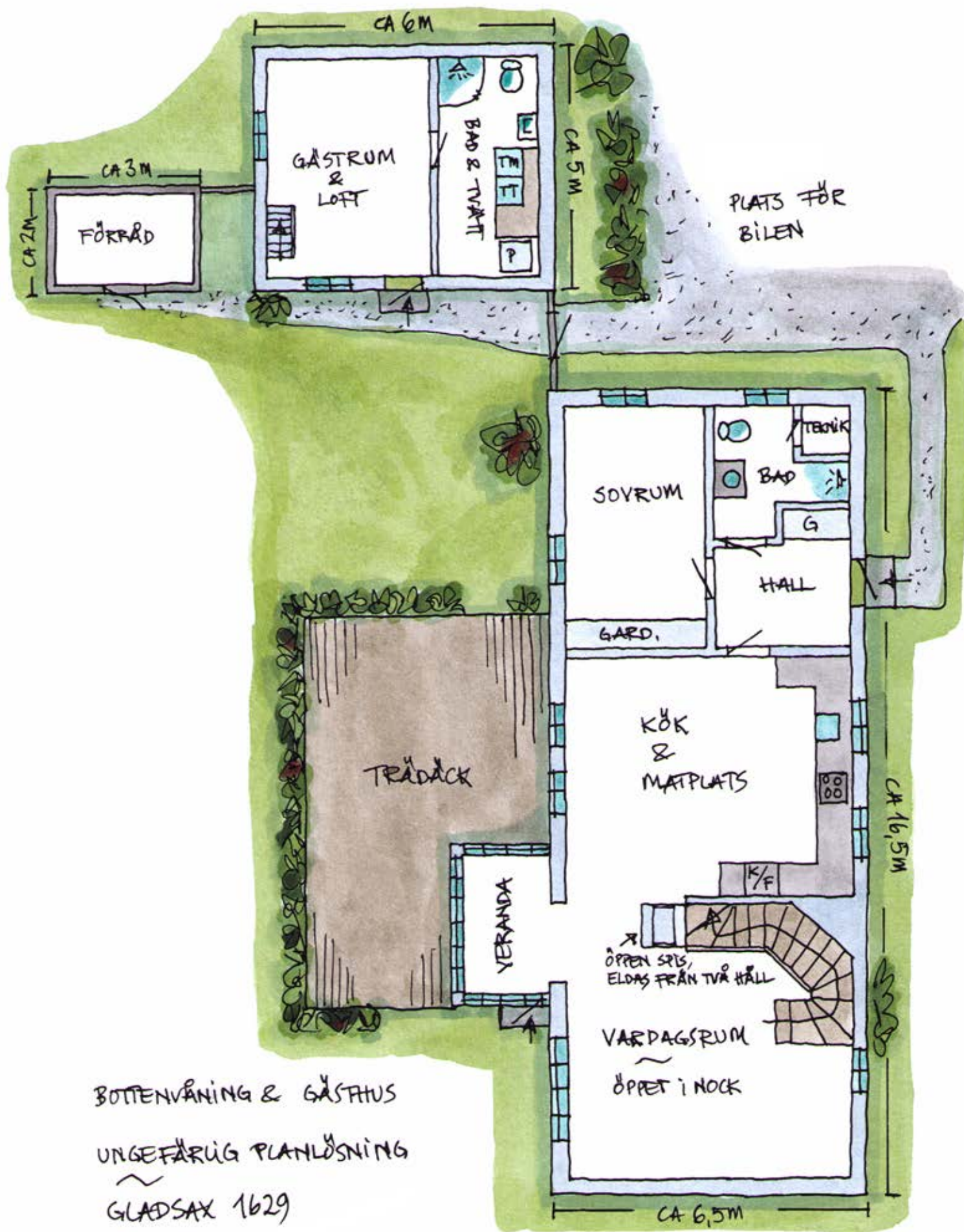
Det enhetligt vita i färgsättningen binder samman och skapar en harmonisk stämning.

Men enbart vitt kan man nästan gå vilse i... så för att ge kontrast och dynamik har golven fått stå för olika uttryck. Handslaget tegel i köket. Skifferplattor i sällskapsrummet. Ett franskt stengolv i glasverandan.

Allt kommer från Stiltje (som faktiskt ligger bara ett stenkast bort), vilket borgar för högsta kvalitet. Under golven ligger värmeslingor – på båda våningsplanen!

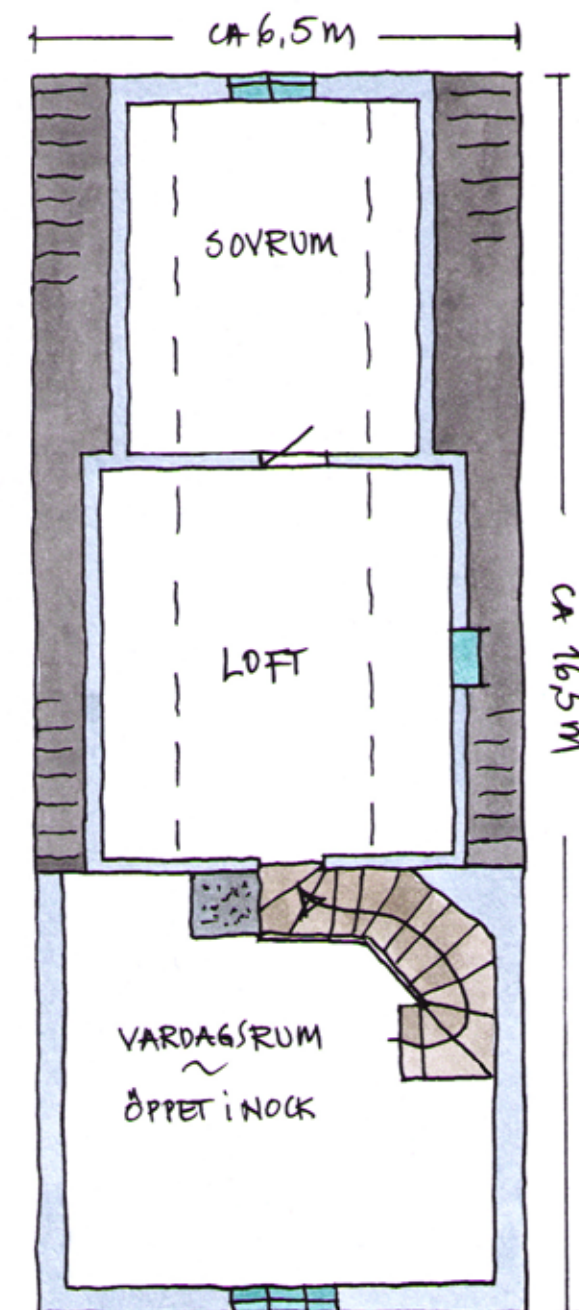


”Min själ är rusig av sol och vind,
mitt öra av havets sång,
jag driver i strändernas sandiga backar,
jag driver dagen lång –”
Vilhelm Ekelund



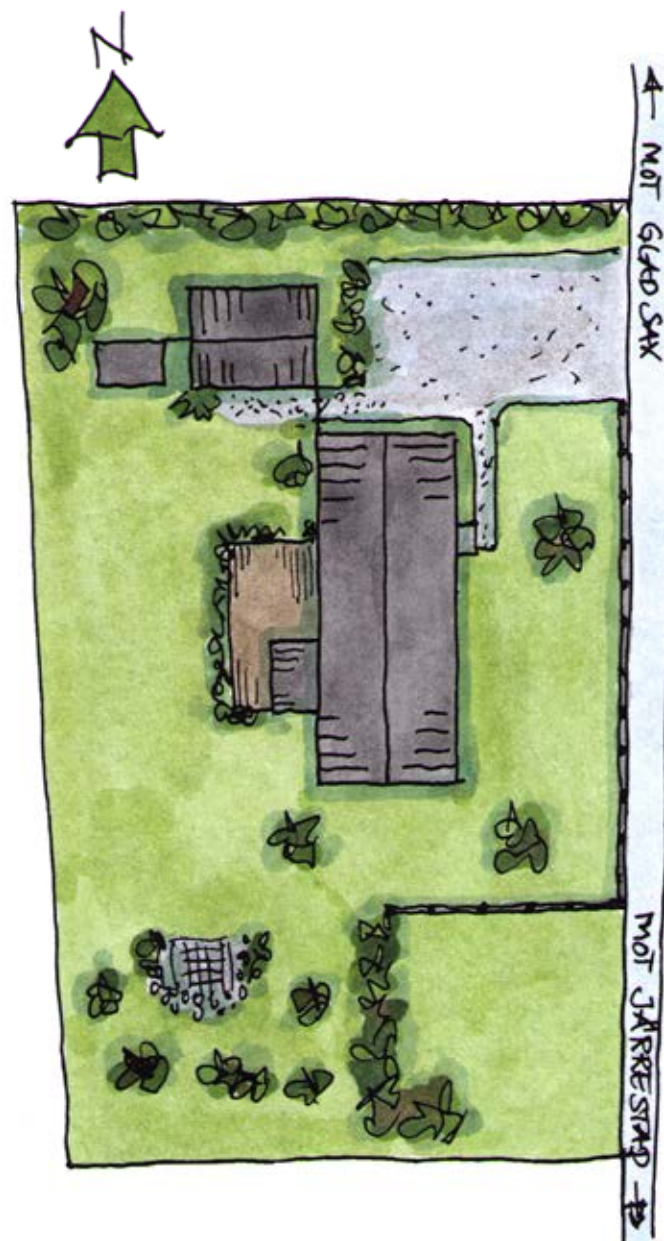
BOTTENVÄNING & GÄSTHUS
UNGEFÄRIG PLANLÖSNING
~
GLADSAX 1629

OVANVÄNING
UNGEFÄRIG PLANLÖSNING
~
GLADSAX 1629





UNGEFÄRLIG SITUATIONSPLAN
GLADSAX 1629



Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Skånelänga med friliggande gästhus och förråd.

Byggnadsår/renoveringsår:

Huset är uppfört år 2017/18.

Storlek: Bostad ca 127 kvm, (90 + 37 kvm.)
Gästhus ca 25 kvm. Förråd ca 5,5 kvm. V.v. se ritning
- angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

Konstruktion: Grundläggning av betongplatta på mark med murad grundmur. Stomme av lättklinker/leca med kalkputsad fasad, delvis korsvirkestimra i ek. Tak av svart pannplåt, bjälklag av trä. Dubbelkopplade spröjsade fönster med energiglas. Självdragsventilation.

Inredning & utrustning: Handgjort platsbyggt kök med betongbänkskiva, spishäll, spisfläkt, kyl/frys och diskmaskin. Rostfria vitvaror från Siemens.

(i gästhuset). Halvkalkat badrum med toa, handfat och dusch. Klinkergolv med golvvärme. Badrum/tvättstuga i gästhus med toa, handfat och dusch, tvättmaskin och torktumlare. Klinkergolv med golvvärme.

Golv: Trägolv behandlade med vit hårdvax. Klinkergolv, tegelgolv, Skiffergolv och franskt cementgolv från Stiltje.

Uppvärmning: Vattenburen golvvärme i bostad och i badrum/teknikrum i gästhus, Radiatorer i gästhus. Luft/vatten värmepump. Murad öppenspis.

Vatten & avlopp: Kommunalt.

Övrigt: Allt är godkänt, slutbevis finns.

Pris: 3.975.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning: Simrishamn Gladsax 16:29

Adress: Vilhelmsbergsvägen 55, 272 94 Simrishamn

Areal: 1.251 kvm

Markvärde: 310.000:- (nytt taxeringsvärde ännu ej faställt)

Taxeringskod: 210-småhusenhet, tomtmark

Pantbrev: 1 st om totalt 2.500.000:-

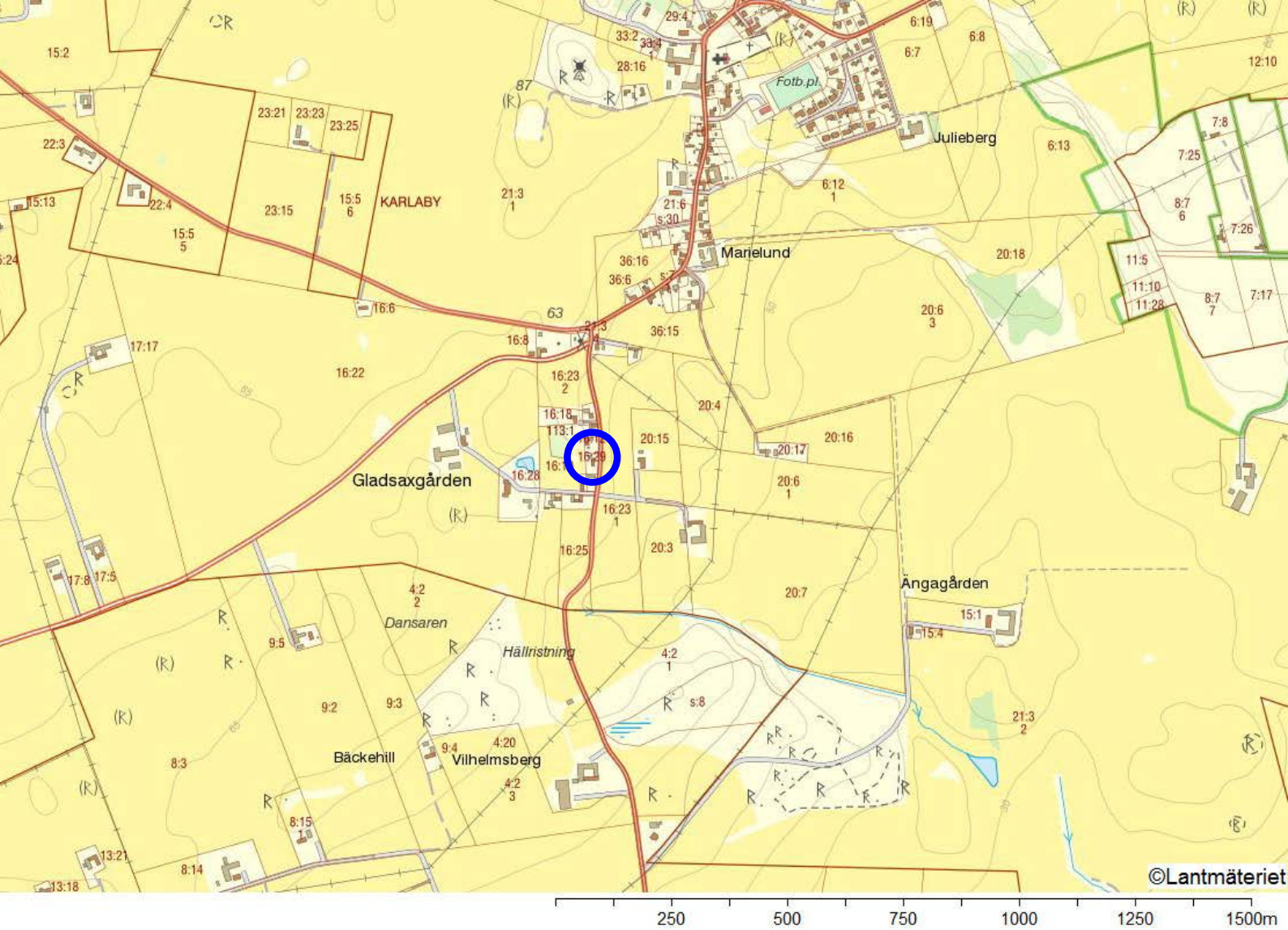
Servitut: Inga kända. Utfarten delas med grannen.

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. För dig som bokar in en visning. Vi sparar endast dina uppgifter namn, mobilnummer och mailadress för att vi ska kunna nå varandra i samband med husintresset. Dina personuppgifter når aldrig tredje part.

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

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

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



Text: Lasse Mangs

Foto: Andreas Johansson

Layout & foto: Gabrielle Malmberg

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 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
hus@uppvik.nu



Andreas Johansson
Koordinator/visningar
Uppvik ÖSTERLEN
Foto & layout
0734-168030
hus@uppvik.nu



Gabrielle Malmberg
Senior partner/
fastighetsmäklare
Text, foto & layout
0708-669593
Uppvik MEDELHAV