

Mellan kyrkan och möllan i

SANKT OLOF



Självmedvetet.
Spännande.
Originellt.





De förra ägarna av huset
var två duktiga hantverkare
med visioner och arbetsiver -
han snickare, byggnadsvårdare
och smed, hon inredare. I deras
händer fick huset ett helt nytt liv.



Fasaden klassiskt röd med vita knutar. Men inomhus är nyanserna i husets originella färgsättning oräkneliga och skiftar ständigt i solljus och skuggspel...

De mättade och ändå transparenta kulörerna är som själva essensen av regnbågen. Lyser särdeles fint mot mot trädgårdens djupa grönska och mångfald av blomster. Jag tror inte att ens färgernas drottning Tricia Guild skulle lyckats bättre med kombinationerna...

Huset har blivit väl ompysslat genom åren. Från plottriga små rum till en livsvänlig planlösning. Och simsalabim har ett litet hus blivit stort!





I trädgårdsrummen finns platser för både sol och skugga.
Och hur mycket det än blåser, går det alltid att finna en vindstilla plats någonstans...

Huset är välutrustat
och bekvämt med alla
faciliteter man kan
önska sig.

Ljus och rymd präglar rummen.

Inredningen är
fjärran den stränga
minimalismens
reglemente! Det är
snarast en tillåtande
atmosfär för en
människa, organiskt
mjuk och vänlig, där
den goda stämningen
sitter i väggarna.





"Underbart är att bara sitta still i ett träd och glo, underbart är att lägga sig och sussa på maten! /.../ Ljuva barfota dagar leker mänskorna med varann: Dricker, skrattar och dansar till en strumplästorkester. Rolös man är en trolös man men bäst är en skolös man! Lycklig, fri och ursprunglig tar han kärlekssemester."

Ramel/Wolgers



Jag får en varm och god känsla av att här går man endera barfota, i raggsockor eller gummistövlar.

Barfota i det gröna gräset och på den stenlagda innergården. Raggsockor på vintern, uppkrupen i en fåtölj och på lena, oljade brädgolv. Gummistövlar vid svampletarpromenaden eller höstgrävningen av trädgårdslandet...



Om samhällets medeltida förflutna finns spaltkilometer att läsa. Men det var järnvägens tillblivelse som vid förra sekelskiftet var avstampet för byns expansion och förnyelse. Bondbyn och stationssamhället. Sida vid sida. Utblickarna runt byn minner om en tid för inte så väldigt länge sedan. Småskaligt jordbruk. Hagar där får och hästar betar.



Franskt.
Italienskt.
Österlenskt?





Vinkellängan lär vara ett av byns äldsta hus.

Just kring kyrkan växte den första bebyggelsen upp. Såväl fastighetsbeteckningen – Kapellet 1:13 som adressen –Lunkendevägen tar oss tillbaka till fjärran medeltid.

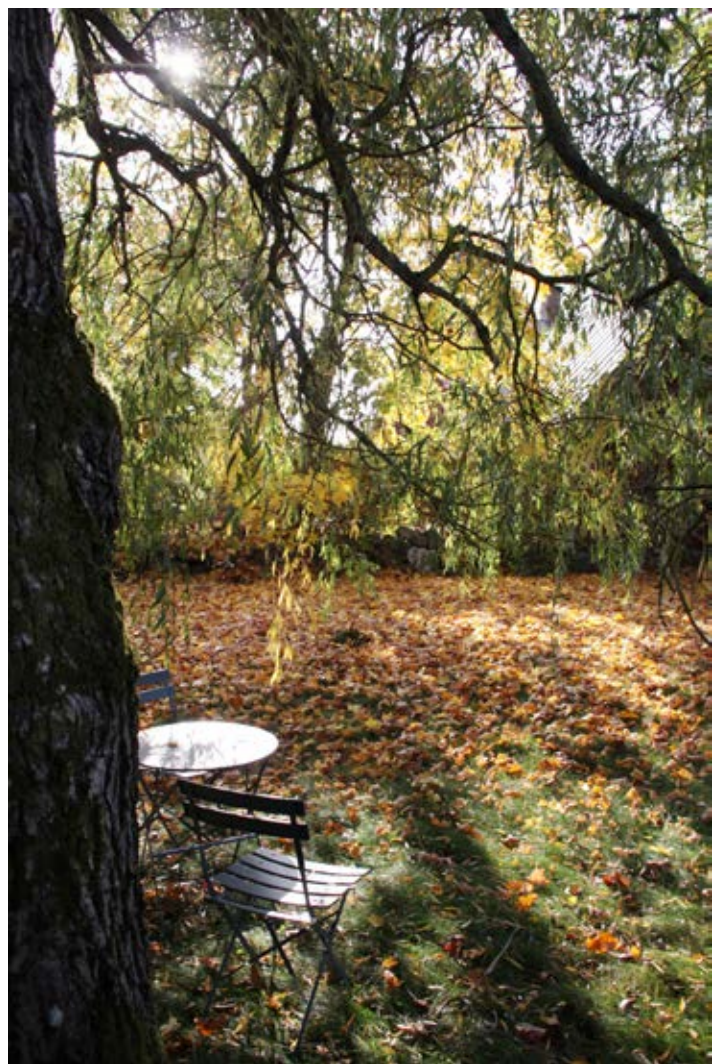
Lunkende är byns ursprungliga namn. Ordet lär betyda ”kullarna”. Byn ligger högt. När det någon gång ibland blir vinter, är Sankt Olof platsen för långturer på skidor. Det finns till och med en slalombacke (av blygsamma mått) ett litet stycke utanför byn.



En stor lekplats. För både små och stora barn.

Grön ridå mot gatan. Gräsmatta. Trädäck. Själva huset ligger inbäddat i grönskan. Den stora blodboken mitt i trädgården är ett rum, där taket ger välbehövlig skugga en gassande varm högsommardag.





Huset väcker förväntan och nyfikenhet.

Färgkombinationerna är oväntade och annorlunda. Här finns blickfång och intryck, platser att välja utifrån sinnestämning och väderlek. Aldrig någonsin är det förutsägbart. Ändå helt och fullt harmoniskt!

A photograph of a traditional red wooden house with a dark tiled roof. The house features a large wooden deck in the foreground with a white table and chairs, and a yellow cushioned bench. A white door is open, revealing the interior. The house is surrounded by a lush green lawn and trees, with a stone wall and a small garden in the background.

Tiden har farit varligt fram i landskapet. Stämningen känns trivsamt gammaldags. Åt väster leder den lilla grusvägen förbi gamla längor och gårdar, genom skogen och hagarna. Där kan nog även den som nyss har lärt sig, cykla! Ängslyckor och betesmarker. Bokskogsgrońska. Ljusgröna lövsalar och våren. Kopparrött lövprassel om hösten. Handgjort. Fingertoppskänsla för material. Känsla för atmosfär.

Årstidernas växlingar är påtagliga här i gränslandet mellan skog och slätt. Omgivningen präglas av bokskogar, där skuggan aldrig blir mörk och tung. Om våren är löverket ljusgrönt, solgenomsläppligt. I novemberdiset täcks marken av ett intensivt kopparrött täcke...Gnistrande vita vinterdagar, när elden brinner i spisen från morgon till kväll. Sommarens lättsamma liv då ängarna fulla av midsommars alla blommor och cykelturen med picknickkorg bär kanske, längs den gamla museijärnvägen, hela vägen till Gyllebosjöns barnvänliga badplats...

Huset kan tjäna som bekväm bostad för en liten familj, eller som det används idag, andningshål. Året runt.



På den inredda vinden finns flera sköna sovplatser. Hit kan man dra sig undan i avskildhet och läsa en bok från första till sista sidan!

Fastän den okonventionella inredningen knappast följer några påtvingade normer är resultatet både funktionellt och vardagsvänligt. Föredömlig ordning och reda råder överallt. En klok och genomtänkt inredning gör kanske livet lite enklare? Inte heller är hemmet diktatoriskt välmatchat. Spår av liv och verksamhetslust får lov att synas! "Helt rätt" kan ju ofta bli "helt fel"!





**Grönska döljer Dig för världen. Här får
man vara ifred, när man vill och behöver!**

Blommande spireahäckar omsluter trädgårdsrummet. Stenlagd innergård. Växthus för krukpyssel. Utanför finns kryddgård och grönsaksland. Trädäck mot söder. Stensatt uteplats i mot tidig morgonsol och solnedgång. Att sitta där under med ett glas iskall hallonsaft eller en mugg rykande hett te, beroende på väderlek, kan vara ett sätt att samla nya krafter... Och månnstro är saften kokt av egen skörd?



Det är inrett med självklart säker smak. Det är avslappnat och bohemiskt med skönt nötta ting. Rummen skulle kunna inredas i många stilar utan att tappa sin identitet. Stråk av vibrerande ljus ger liv och lust, skärper både tanke och känsla... Miljön är befriad från statustänkande och knappast skapad för att imponera på grannarna, vännerna eller besökarna - även om det nu råkar bli det faktiska resultatet...!



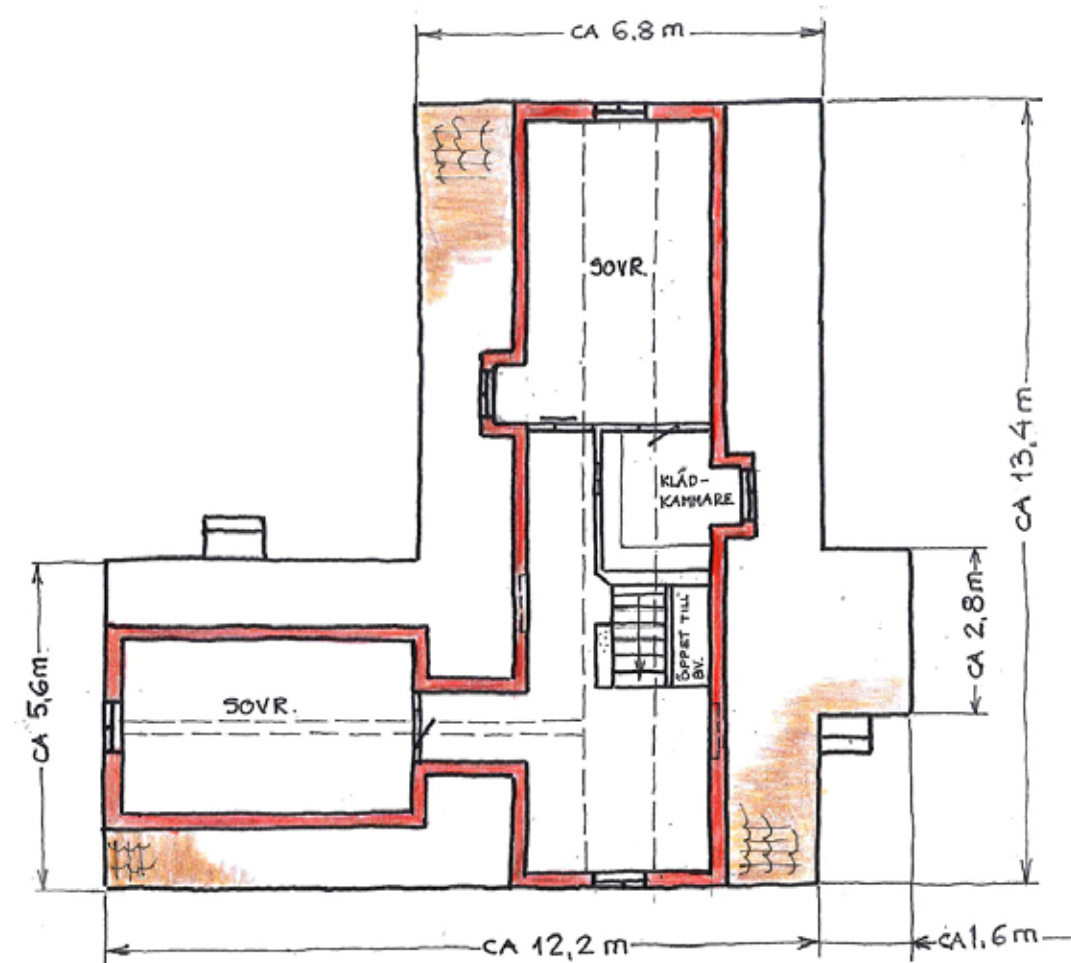
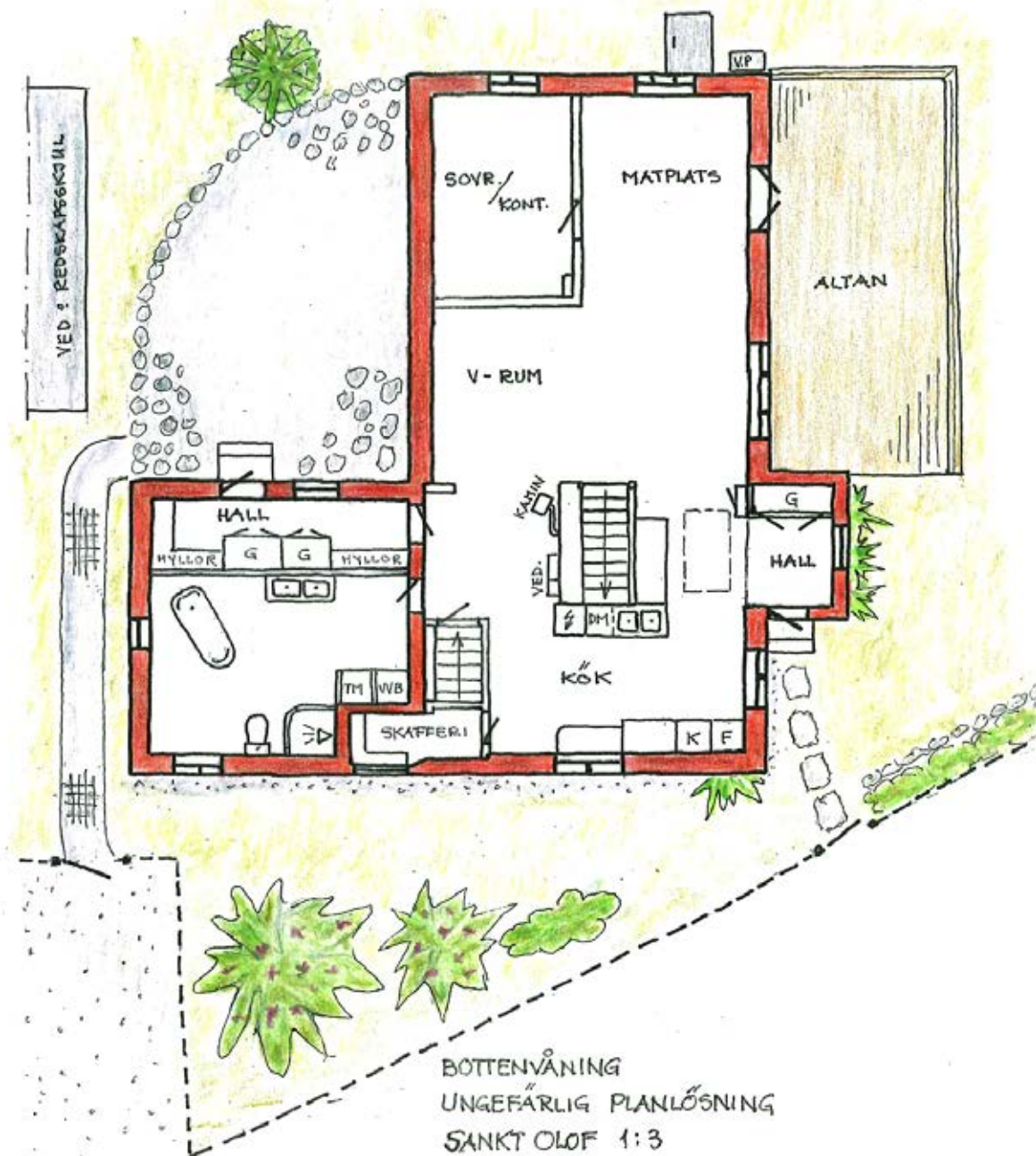


**Byn lever anno 2018.
Skola. Scoutgård.
Tennisbana. Idrottsplats.
Dansbana. Lanthandel.
Mack. Kyrka...**

..Och inte minst Byvägen 35 som har blivit känt på hela österlen. Hit vallfärdar både utomsocknes och lokalbefolkning för att njuta av god (vegetarisk!!) mat, hembakat surdegsbröd och inte att förglömma de sötare bakverken!

Museijärnvägen trafikeras av ångtåget då och då. Alldeles i närheten finns ännu en av byns förtjänster: Den uppvärmda badbassängen! Till havet och kritvita stränder tar man sig på mindre än en kvart. Men till skillnad från Östersjön är poolen badbar hela sommarsäsongen! Till havet och stränderna tar det ungefär tio minuter med bil. Knäbäckshusens söderhavsstrand eller Vitemöllas soldränkta hedar ligger lika nära! Och visserligen är Sankt Olof en liten by, men befolkningsåterväxten är god – det finns barn i många hus!







Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Skånelänga i vinkel med delvis källare. Växthus. Vedbod.

Byggnadsår/renoveringsår: Troligen uppförd i mitten av 1800- talet. Grundligt renoverad från år 2010 och framåt.

Storlek: Bostad ca 160 kvm (95+65).
V.v. Se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta

Konstruktion: Krypgrund och delvis källare. Badrum och entréer betongplatta på mark. Grundmur delvis av putsad natursten och betongsten. Stomme av tegel och lersten, (korsvirke) tilläggsisolerad. Fasad av trä med locklistpanel. Bjälklag av trä, tak av tegel. Dubbelkopplade fönster med spröjs, delvis isolerglas. Självdragsventilation.

Inredning & utrustning: Kök med spis, kyl, frys och diskmaskin från Bosch, fläkt Elektro

Helios, och mikrovågsugn Matsui. Bänkskivor i betong, handmålade köksluckor. Marmorkakel. Badrum med toa, dubbelhandfat, kopparbadkar och dusch, klinkergolv med elektrisk golvvärme, putsade väggar. Grovkök med tvättmaskin. All el omdragen mellan åren 2010-11, jordfelsbrytare och automatsäkringar 20A.

Golv: Trägolv, klinker

Uppvärmning: Värmepump luft/luft. Direktverkande el via oljefyllda radiatorer. Kamin, sotarintyg finns. Golvvärme i hall och badrum (el). Direktverkande el via oljefyllda radiatorer.

Vatten & avlopp: Kommunalt. Egen stensatt vattenbrunn finns för bevattning.

Övrigt: Fiber sedan 2015.



Pris: 1.800.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning: Simrishamn Kapellet 1:3

Adress: Lunkendvägen 13, 277 40 Sankt Olof

Areal: 754 kvm

Taxeringsvärde: 1.100.000 kr varav byggnad 862.000 kr (2017)

Taxeringskod: 220 - Helårsbostad

Pantbrev: 5 st om totalt 1.441.000:-

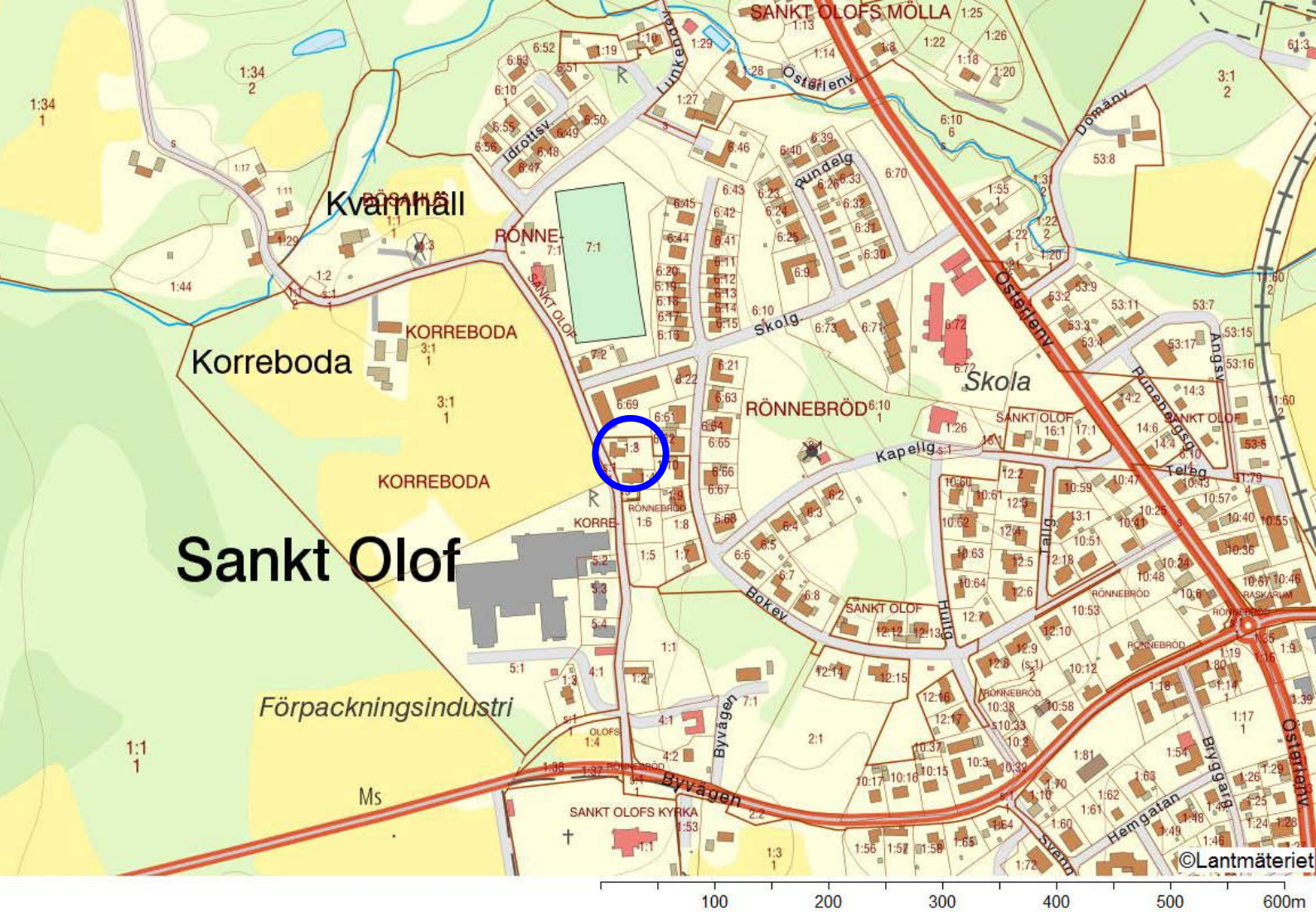
Servitut: Planbestämmelse, byggnadsplan 1971-01-18
Grundvattenskydd 1974-09-20

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: Gabrielle Malmberg
Foto: Andreas Johansson

Layout & foto: 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 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
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