



HAGESTAD TUVOR



Tar vägen från Borrbj och styr kosan söderut mot kusten. I fjärran syns Kåsebergaåsens siluett. Bortom åsen havet och stränderna. Vitkalkade längor och bondgårdar ligger strödda i ett vänligt och välmående landskap.

Den goda jorden.
Den stora himlen.
Det typiskt skånska.

Vägen gör en vid böj åt sydväst. Nu kantas vägen av kringbyggda gårdar på rad. Smått berömda Hagestad radby är ett stycke levande kulturhistoria. Och från byn leder en smal och slingrande grusväg ut mot fälten och hagarna.

Strax framme. Parkerar bilen i fruktträdgården som hör till. Vänder blicken mot himlen. Högt över hustaken, trädgårdens grönska och poolens

glittrande vatten fladdrar vimpeln i blått och gult. Men flaggstången har burit såväl den den rödgula och Union Jack!

Valet av banér har sin naturliga förklaring. Vinkellängan ägdes i halvtannat decennium av en brittisk familj! Nu är huset åter i landsmäns ägo - även om också dessa

sedan många år har sin hemvist i den brittiska huvudstaden





**Den goda jorden.
Den stora himlen.
Det typiskt skånska.**

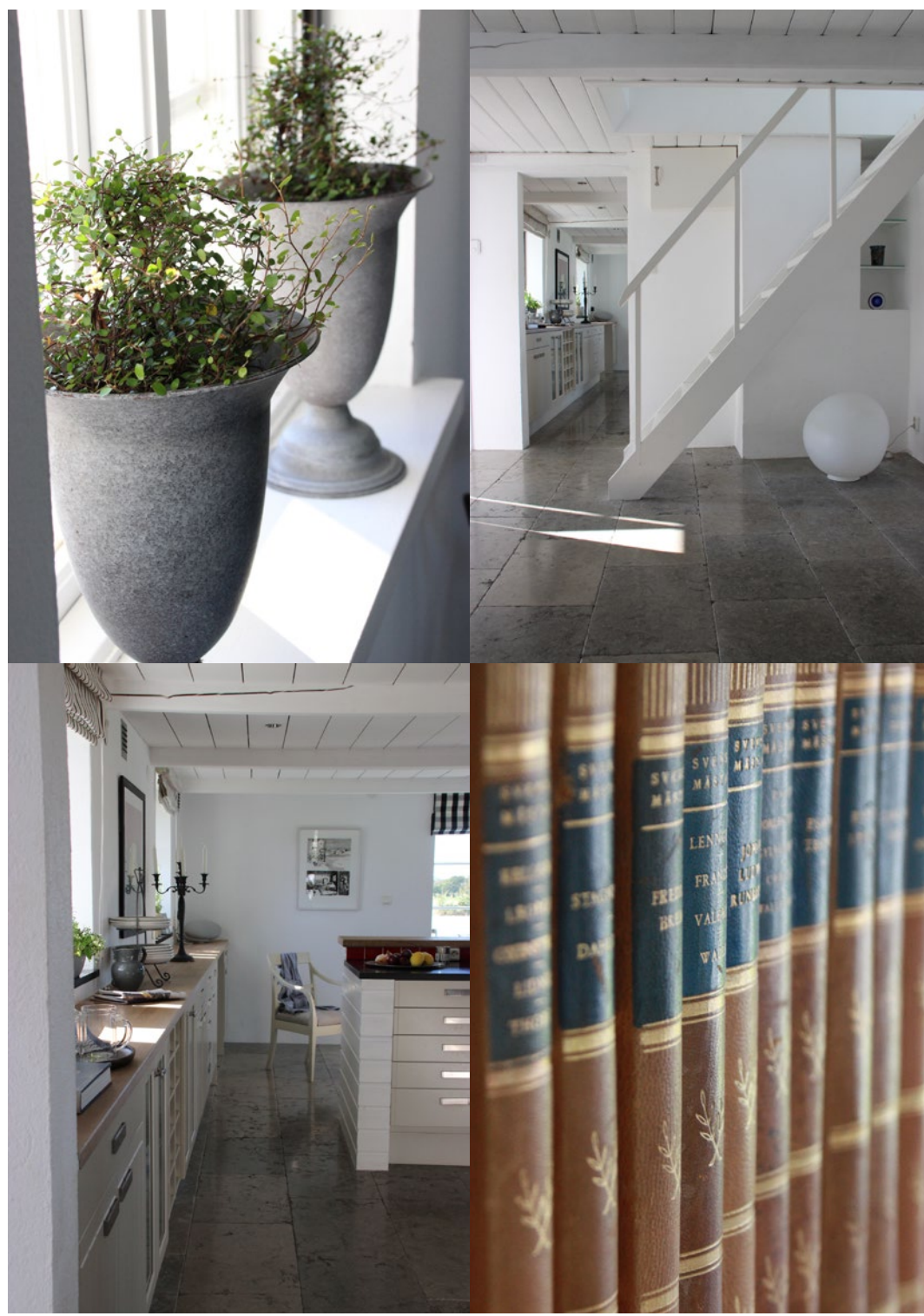


Den L-formade gården är troligen uppförd mot slutet av 1800-talet. En gång var den ett litet småbruk med plats för ko, gris och höns. Det fanns en liten markbit där husfolket kunde odla sin och djurens mat. Livsvillkoren var en aning annorlunda än våra...

Med en stor portion smak har den mer än sekelgamla gården försatts i friskt, vitalt skick. Men även om estetiken

är sparsmakad känns huset mjukt och vänligt, aldrig stramt och kallt! Fingertoppskänsla och ett väl utvecklat sinne för detaljer har skapat en helgjuten miljö där det finns gott om livsrum för barn och djur, för umgänge med familj och vänner och för ögonblick i avskildhet. Hela längan ter sig större inifrån än vad man får intryck av vid första anblicken. Man har tagit tillvara utrymmena på ett praktiskt och genomtänkt sätt.

**Ingen möda har sparats.
Ingenting har lämnats åt slumpen.
Skönhet och kvalitet går hand i hand.**





Den gråmålade pardörren hälsar välkommen. Inomhus möter barfotagolv och vitputsade väggar. Och ett ljus som flödar genom många, och fint placerade fönster...

**Sunda material.
Klokt disponerat.**

Solkatter leker överallt. Ljus silas mjukt genom gardinlösa fönster. Genomlyst är den skånskalängan.





De gamla fruktträdens kronor är
vitrosa i försommartid, intensivt
ljusgröna mitt i sommaren och i
skrivande stund fulla av mogen frukt.

Och under kastanjens tak finns ett rum
där man kan sitta i lätt och vandrande
skugga tills solnedgången färgar
himlen röd i väster...



I vinkeln mot söder, som nog var stall för länge sedan, finns nu ett gästrum med pentry, sovloft och badrum. Såväl gäster som värdfolk kan stänga om sig!





**Livsbejakande.
Människovänligt.
Vilsamt.**



Kabusaängarnas öppenhet. Hammars
backars branta stup mot havet.
Kåseberga hamn och Ales mytomspunna
stenar. Hammarskjölds Backåkra.
Hagestads naturreservat.
Sandhammarens kritvita stränder.
Allt på en armslängds avstånd.

Den stora uppvärmda poolen och de
många sittplatserna i trädgården är
samlingspunkt för familj och vänner,
efter sommardagar av badliv och
vilsam ledighet.

**Vilstol.
Äventyrsroman.
Cykelturer på
vindlande grusvägar.
Dagar i en solig grop
på stranden.**













Det stora, välutrustade köket är utan tvivel husets varma hjärta. Här äter och umgås man vid det långa bordet. Här roas man av att laga god mat. Listan på finesser för njutningens skull kan göras lång! Här kan man med andra ord åstadkomma långt mycket mer än en kopp te!

**Gasspis.
Vinkyl.
Eldstad.
Kaffemaskin.**





I sin nuvarande form är trädgården lätt att sköta. Häckar runt om. Frukträd och gräs. Ljusrosa höstanemoner vid husväggen. Men har Du gröna fingrar (eller tänker skaffa Dig!) kanske Du utvecklar en smula? Kryddgård? Medelhavsväxter? Grönsaksland?

Allt ryms på ett drygt tunnland mark!

**Come along inside...
we'll see if tea and buns
can make the world a
better place.**

Kenneth Grahame - The Wind In the Willows





Gräsbevuxen väg. Hamlade pileträd.

R

Rika fält i bördig odlingsbygd. Platsen bjuder stillhet och lugn. Löderups kyrkby är bebodd och levande, liksom grannbyn Borrby. Och det är nära till både Tomelilla och Simrishamn, med service som ständigt förbättras.

Ett levande kulturlandskap, odlat och brukat under hundratals år. Kyrkklockorna från Hörups kyrka hörs svagt om söndagsmorgnarna. Andra gårdar och hus finns lagom nära. Ljusen lyser i fönstren om kvällen och man behöver inte vara mörkrädd. Men man kan sjunga eller prata hur högt man vill utan att störa en endaste människa.



*Kvällsdopp.
Eld i spisen.*

*Dörren öppen mot
sensommarkvällen.*





Brittsommardagar. Västersol.

Skarorna av besökare har glesnat.
Men något av sommarkänslan dröjer sig kvar
trots att månaden stavas oktober.

Trädgårdsrummets gröna väggar signalerar avskildhet och integritet. Här får man vara vara för sig själv och bara möta världen när man får lust. Runt om finns ljusa, öppna fält och beteshagen där grannes får håller marken öppen. I trädgården finns platser för både sol och skugga. Morgonsol invid väggen på gräsmattan. Solgass på den stensatta uteplatsen om sena eftermiddagen. Sommarkvällens måltider intas med fördel på trädäcket. Och hur mycket det än blåser, går det alltid att finna en vindstilla plats någonstans...



*Oh dear,
it's past five
o'clock!
Put the kettle on!*





”Vinden blåser vart den vill och här på öppna slätten ligger gården ensam omgiven av åkrar vit i skuggan under höga almar och bortom fälten blånar Östersjön. Säden är hög och grågrön och vinden går igenom den i ljusa vågor och böjer den och axen slår mot varandra. Den torra vägen, gruset vitt i solen, följer spikrakt skiftesgränsen. Blåklint och vallmo i gräset vid kanten. Värme. Sommarklofter. Jord och honung. Bina surrar. Gula rapsfält. Himlen hög och vattnigt blå.”

Ur ”På Österlen ” av Tomas Löfström



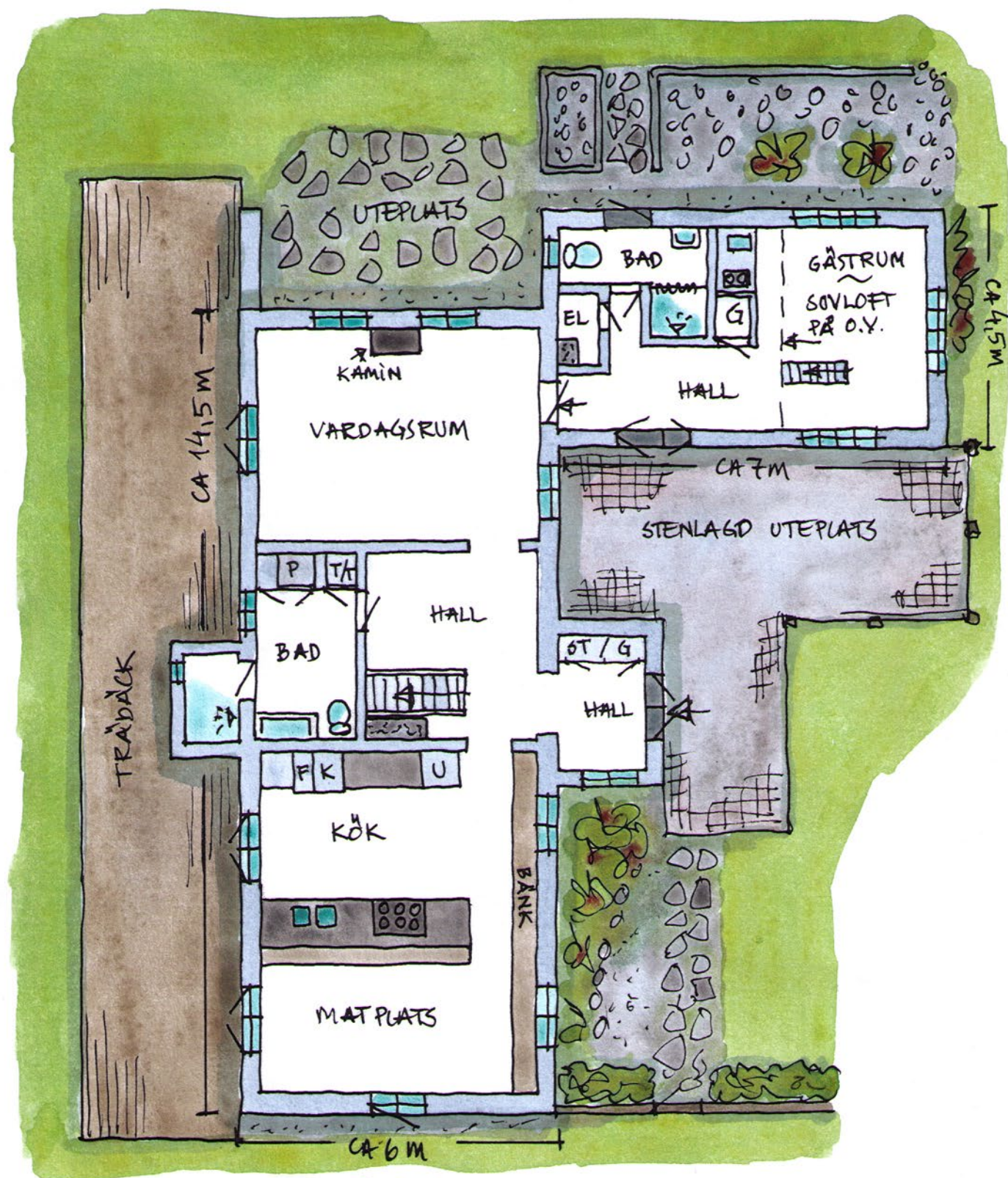


Ett ytterligare vardagsrum finns, fast utomhus! Trädäcket löper utmed längans fulla längd och förstorar bostaden både visuellt och faktiskt, praktiskt. Här kan man sitta länge, länge och se eftermiddagen gå över i skymning. Sedan grilla något gott och duka upp för middag i kvällsolens värme. När mörkret faller, ackompanjerar klurigt placerad belysning i ljusen från fotogenlyktor och levande ljus.

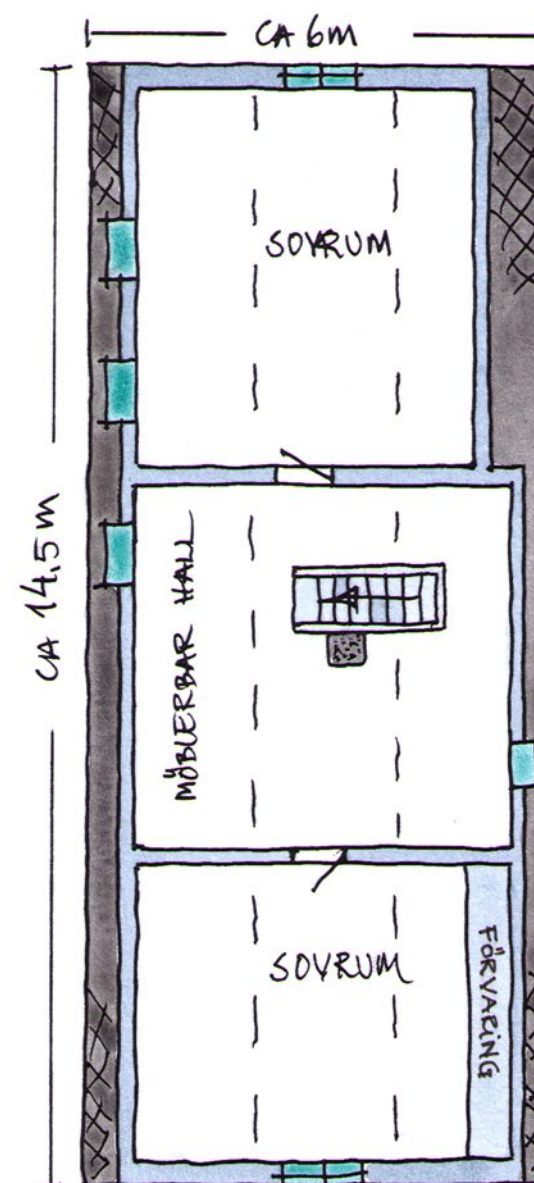
Och med ett segel spänt över uteplatsen gör ett stilla duggregn ingenting alls!

**Solen och ljuset. Vinden och rymden.
En känsla av frihet och frid.**





BOTTENVÅNING
 UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
 HAGESTAD TUEVÄG 72



OVANVÅNING
 UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
 HAGESTAD TUEVÄG 72



Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp:

Skånelänga i vinkel med gästdel, garage och pool.

Byggnadsår/renoveringsår:

Troligen uppförd under 1860-talet. Genomgripande renoverad vad avser estetik såväl som teknik under åren 2008-2009 samt från 2017.

Storlek:

Bostad ca 162 kvm (97+65). + sovloft i gästrum. Förråd ca 25 kvm. 5 rum & kök, varav 3 sovrum + sovloft i gästrum, 2 badrum. V.v. se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

Konstruktion:

Grund av betongplatta på mark delvis med vattenburen värmeslinga. Grundmur av natursten. Stomme av tegel och lersten med putsad fasad. Bjälklag av trä, tak av facetteternit. Dubbelkopplade fönster med spröjs. Självdragsventilation. Fläkt i kök, badrum och maskinrum.

Inredning & utrustning:

Välutrustat kök från 2009 med gas- & elspis, spisfläkt, kyl/frys med ismaskin, kaffemaskin, vinkyl, vinställ, diskmaskin och mikrovågsugn, allt i rostfritt från Smeg. Bänkskivor av svart polerad sten. Helkaklat badrum med toa, handfat och stor dusch från år 2009. Kombinerad tvättmaskin/torktumlare från 2017. Nya takfönster.

Gästdel med pentry (två plattor, kyl och rostfri diskbänk). Helkaklat badrum med toa, handfat och dusch från 2012.

Golv:

Kalkstensgolv i kök och entré, klinker i badrum och skiffer i gästdel. Nylagt trägolv i vardagsrum och målade trägolv på ovanvåning.

Uppvärmning:

Nibe jordvärmepump, vattenburen värme via golvslingor i entré, kök, badrum och vardagsrum. Nya vattenburna radiatorer på ovanvåningen. Oljefyllda elradiatorer i gästdel. Värmepumpen värmer även poolen. Två nyinstallerade braskaminer samt eldstad med glaslucka i kök.

Vatten & avlopp:

Kommunalt vatten. Egen vattenbrunn finns. Avlopp till trekammarbrunn med infiltration från år 2001 inspekterat och godkänt av kommunen år 2015.

Uppkoppling:

Mobilt. Övrigt: Pool om 10x5 meter. Ny liner 2019. Ny filterpump från år 2017. Automatiskt pooltäck. Sandfilter och pump i uthuset. Larm.

Pris: 4.450.000:- eller bästa bud.

Fastighetsbeteckning: Ystad Hagestad 2:16

Areal: 5.060 kvm

Taxeringsvärde: 1.119.000:- varav byggnad 599.000:- (2018)

Taxeringskod: 220 – småhusenhet.

Pantbrev: 9 st om totalt 3.200.000:-

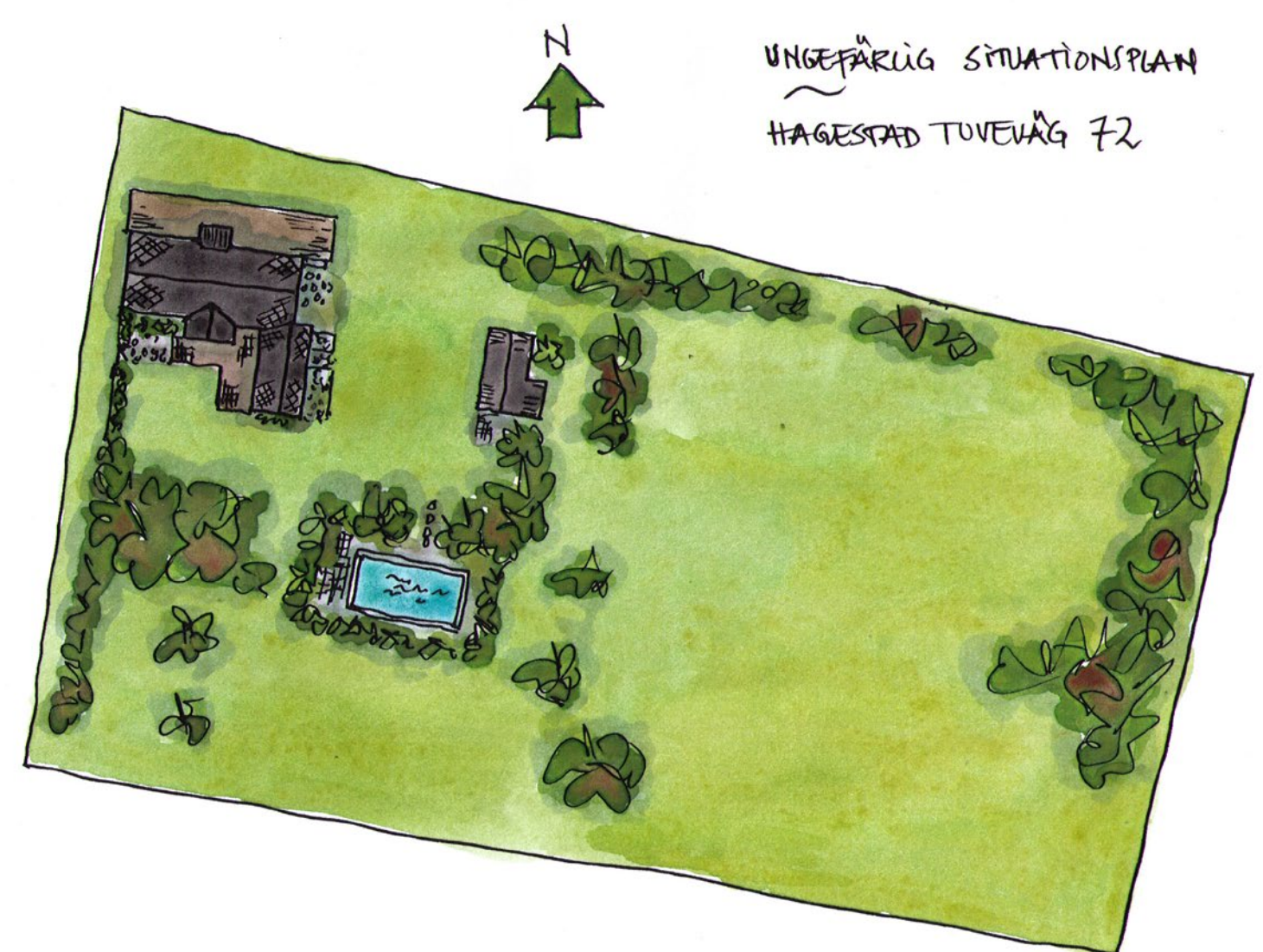
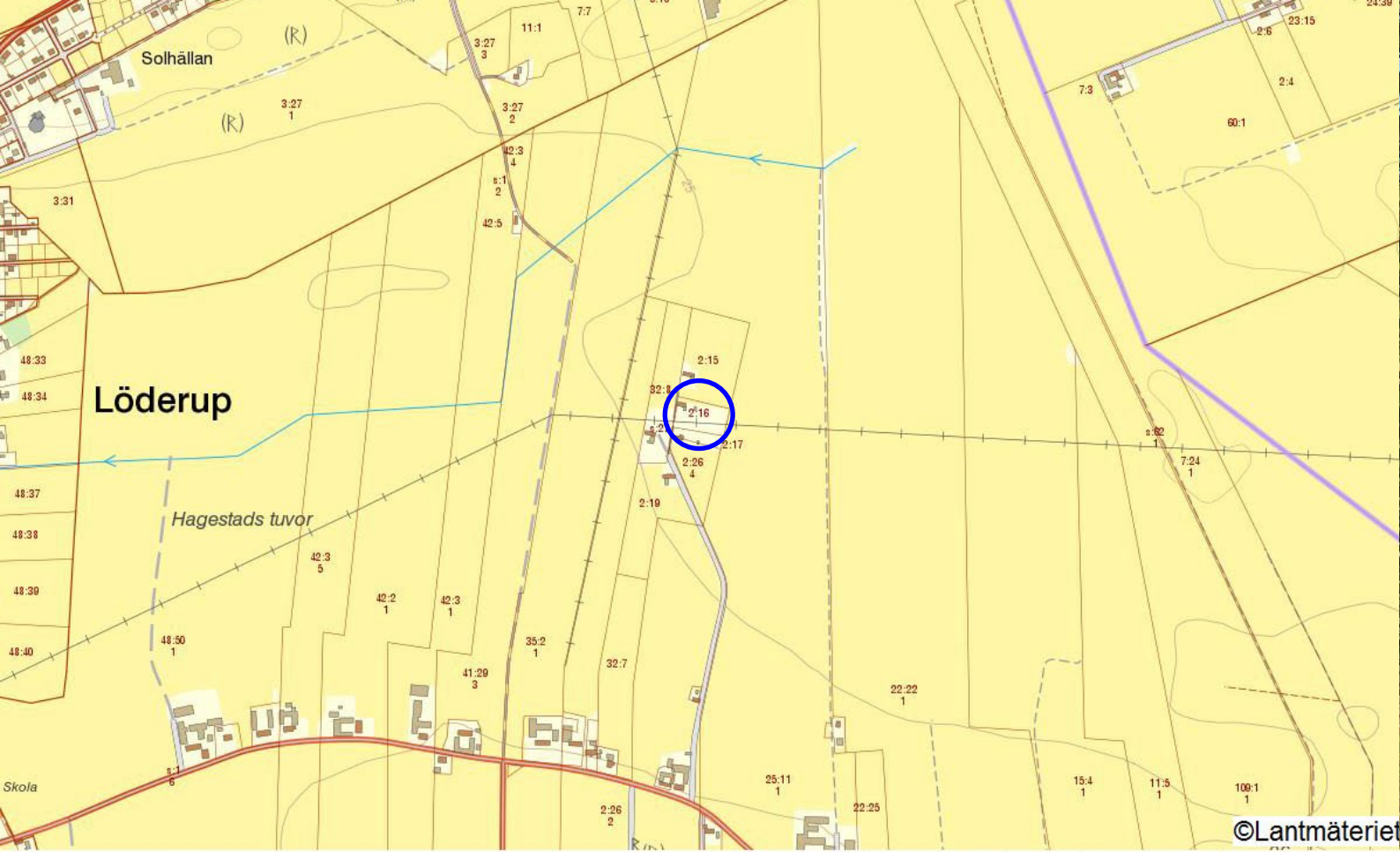
Servitut: Andel i samfällighet/ GA: Hagestad S:27, GA:12

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



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.

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



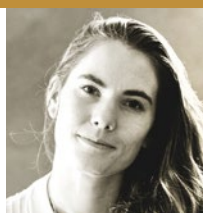
Ingrid Fredriksson
Mäklarassistent &
handgjorda ritningar



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