



HJÄLMARÖD

Skånegård anno 1820 med havsutsikt



Skånegård med allé och äppelodling

HJÄLMARÖD

Gård uppförd 1820 med anor från 1600-talet, varsamt renoverade både inomhus och utomhus, med bevarad kullersten, stor trädgård och en egen äppelodling som förra året gav 136 stycken treliters bag-in-box med must. Dessutom ett stort trädgårdsland med växthus, ett ännu större orangeri och en fristående bastu som för tankarna till *Sagan om ringen*. Allt med utsikt över havet. Det är rätt unikt.

Det var nära att gården aldrig hamnade i dessa ägares varsamma händer. Paret bodde utomlands i många år, men letade samtidigt efter en gård här hemma. Målet var att hitta det perfekta stället att bo på, när de slutat arbeta. När detta hus dök upp på radarn befann de sig i Turkiet och fick förlita sig på mäklarens bilder av huset. Vilket var anledningen till att de sa "tack, men nej tack!". Så gården ströks från potentiella objekt. Sedan ringde telefonen. Goda vänner, bosatta på Österlen sedan 70-talet, ringde och berättade att de hittat "paradiset" för

dem. Det visade sig vara samma gård. Vännerna åkte på visningen och lät sedan meddela att detta var gården med stort G. Visst, det fanns en del att göra men läget, lugnet, den magnifika allén, äppelodlingen, den stora trädgården och korsvirkescharmen gjorde gården oemotståndlig. Det, och den stora potentialen förstås. Så, lång historia kort: gården köptes, från Turkiet, och därefter började en renoveringsresa som skulle komma att pågå i över tio år.

Välkommen!





Precis allt har renoverats. Fast det är lite fel ord. Gården har återfått sin forna glans och man har lagt ner sin själ i att försöka åter skapa känslan i huset, och den gamla gårdsmiljön med hjälp av noggranna hantverkare. Gården hade varit i samma familjs ägor sedan 1600-talet. Från början låg den i Hjälmarsö by, men flyttades vid det stora skiftet på

1800-talet, till den plats där den ligger idag. Med utsikt över hela Hanöbukten. Under en mer nutida period, 1940- till 1970-tal, genomgick huset en modernisering, som inte rimmade med den historiska miljö som gården utgör. Ut med det gamla in med det nya, hette det på den tiden. Men det var då. Nu, 14 år senare, kan man inte se ens en skugga av det

som var tidstypiskt för 1940- eller 1970-talet. Så man skulle kunna säga att det här paret börjar känna sig klara. Det borde vara dags att luta sig tillbaka och njuta av allt som de har åstadkommit. I stället börjar de känna sig sugna på nya äventyr. Men även på att downsiza, i god tid innan de blir för trötta för att hålla hus, trädgård, orangeri, bastu och

äppelodling i toppskick. Det är helt enkelt ett nytt kapitel i livet som väntar. Vilket öppnar en dörr för någon annan att ta över gården och njuta av äppelodlingen, orangeriet och utsikten över havet.

Blir det du som blir den tredje ägaren sedan 1600-talet?

”Den renovering som vi har genomfört har vi gjort med ambitionen att skapa ett modernt boende i en vacker historisk miljö.

Vi har renoverat som man gjorde förr i tiden och försökt återskapat känslan i huset och den gamla gårdsmiljön. Med hjälp av noggranna hantverkare. En av dem bilade stora delar av korsvirket i väggen ut mot vägen. Det vill säga för hand, med yxa.

Det är en gedigen renoveringsresa som pågått i över tio år och nu när vi känner oss nöjda är det dags att flytta.”

Säljarna





Alla vägar bär till köket – husets hjärta

Både den lilla hallen, som man når via kullerstensgården, och hallen från trädgårdssidan leder till köket. Men man kan också komma från den andra entrén på husets framsida, svänga förbi salongen och hamna i det lantliga men moderna köket.

Här inne trivs alla!

Det genomgående ljuset gör såklart sitt, men pricken över i-et är kaminen. Man njuter liksom lite extra när eldens flammor är i ögonhöjd.



Borde inte alla kök ha ett skafferi? Detta är så stort att man kan stuva undan både torrvaror och kolsyremaskinen.







Hur många kan stoltsera med ett eget hotellrum?

Nu är det förvisso inget som hyrs ut men med eget badrum och plats för både dubbelsäng och soffgrupp agerar det här rummet alltid Junior Suite när ena dottern flyger hit från London för att hälsa på. Eller när det kommer många vänner samtidigt och den ”riktiga” uthyrningsdelen redan är full.

Att vi kallar detta rum för Junior Suite kan tyckas snålt med tanke på storleken, kaminen och det fräscha badrummet. Men ni kommer förstå så fort ni stiger in i master bedroom en trappa upp.



Alla som sover här uttrycker alltid hur gott de har sovit. Men kanske är lovorden ännu tjugigare den kallare delen av året. Under höst- och vinternätter kan gästerna nämligen förhöja upplevelsen genom att elda i kaminen.

Rent teoretiskt skulle man förstås kunna dela av och hyra ut detta ”hotellrum”. Men till skillnad från den andra delen av huset, som idag hyrs ut regelbundet, är ingången från trädgården. Så här blir det inte lika privat.







Sällskapsrum, vardagsrum eller sal?

Detta rum kan knappast kallas annat än salong. Storleken gör dessutom att rummet kan fungera som både matsal och lounge. Och med hela sju fönster, där ljuset strömmar in från två håll, så är det nästan en underdrift att beskriva rummet som ljust.



Det är svårt att föreställa sig att någon valde att klä in och gömma dessa vackra takbjälkar. Men under den omfattande renoveringen har allt återfått sin forna glans. Så även dessa.

Majestätisk värme

Braskaminen i salongen är en riktig pjäs, förnicklad och minst sagt ståtlig. Den kommer från Bornholm och hamnade här tack vare mannen som renoverade alla skorstenar och turligt nog också sålde lyxigare varianter av braskaminer. Vill man få tag i något liknande får man besöka Morfars kammare i Tollarp.



Skulle man vilja gå undan för att vara för sig själv ett tag, kan man alltid glida in i biblioteket. Men för det här paret, som gärna umgås dygnet runt, fungerar det mest som en trevlig passage. Biblioteket rymmer nämligen, förutom hundratals böcker, även trappan upp till master bedroom.



Intill biblioteket finns ett badrum med egen ingång från trädgården. Hur praktiskt är inte det? Funkar lika bra när man kommer in med en lerig hund som när den rena tvätten ska hängas ut. Torktummlaren här inne används med andra ord bara på vintern.

Om somrarna kan man duscha med den översta delen av dörren på vid gavel, till fågelkvitter och alla dofter från trädgården!



Alla trädgårdar
borde ha en GT-
backe. En plats
för fredagsdrinken
där man kan njuta
av solnedgången.

Just denna har
utsikt över dalen
vid Mölleån.

Dessutom fungerar
den utmärkt
även dagtid, som
brännbollsplan.



Superior Suite

En trappa upp ligger anledningen till att "hotellrummet" en våning ner går under benämningen Junior Suite. Detta sovrum kan nämligen inte beskrivas på annat sätt än som Superior Suite. Det är stort, det är ljust och man har både ett större badrum vägg i vägg och två klädkammare, varav en borde kallas klädsalong.





Med havet som sällskap

Tar man ett steg ut från badrummet med sin tandborste kan man stå och titta på havet, samtidigt som man gör sig redo för en ny dag. Det sätter tonen för dagen. Men det är förstås lika trevligt att borsta tänderna vid fönstret de kvällar som fullmånen lyser upp havet.

Den ena klädkammaren är stor nog för att man ska kunna hålla modevisningar, med plats för åskådare. Att hitta en åtta meter lång äkta matta var inte helt enkelt. Men det mesta som det här paret har bestämt sig för har de också lyckats med. Även mattan.







Gästlängan – en privat oas

I den del som enkelt kan delas av från bostadsytan får de som huserar där inte bara en privat del med egen ingång. De får också en egen infart och egen trädgård mot äppelodlingen. Flera gäster gillar huset så mycket att de bokat in sig flera gånger om året. Fast det är knappast något konstigt, det förstår alla som varit här!



”Jag har aldrig sovit så gott! Man får ro i själen bara man kommer hit.”

Gäster som bott över

Om man bara är två som bor här, som det här paret, kan man tycka att det är onödigt att ha så många rum som det finns i detta hus. Men eftersom den ena längan har eget pentry, badrum, vardagsrum och två sovrum så är det enkelt att dela av huset och hyra ut den delen, om man tycker att det ekar tomt.

Och det bästa är att man kan ha hyresgäster året om, utan att störas eller störa. Vilket även kan vara en fördel om man är en större familj med tonårsbarn och väljer att bebo båda längor. Eller om man vill ha generationsboende.





Hur bra är det inte att ha en del av bostaden som kan hyras ut, utan att man störs av hyresgästerna i resten av huset?

”De generösa sociala ytorna ger möjlighet till mycket umgänge med vänner. Och möjligheten att kunna stänga en dörr och därigenom skapa ett separat boende, gör att besöken kan vara i princip hur långa som helst.”

Säljarna



Den här gården
letar efter aktiva
naturälskande
människor som
tycker om
trädgård och
odling, och som
älskar lugnet
men samtidigt
gillar stora
trädgårdsfester
och att njuta av
havet varje dag.



**”Här är så lugnt och
avstressande, man vill
verkligen bara vara här.”**
Säljarna

**Alla måltider äts i orangeriet.
Långa bjudningar, som man
aldrig vill ska ta slut, förlängs
enkelt även om nattkylan kryper
på genom att tända i kaminen.**

**Genom fönstren bakom kaminen
ser man de vackra fälten breda ut
sig innan havet tar över.**



**Orangeriet rymmer allt!
Lördagsluncher med vänner.
Middagar på tu man hand.
Kräftskivor i sensommarnatten.
Födelsedagsfirande. Läsning
i lugn och ro. Plantskola om
våren. Barn och hundar som
springer in och ut. Mysstunder
vid en sprakande kamin.**



Orangeriet är av
förståeliga anledningar
favoritplatsen på gården.
Vår, sommar, höst!



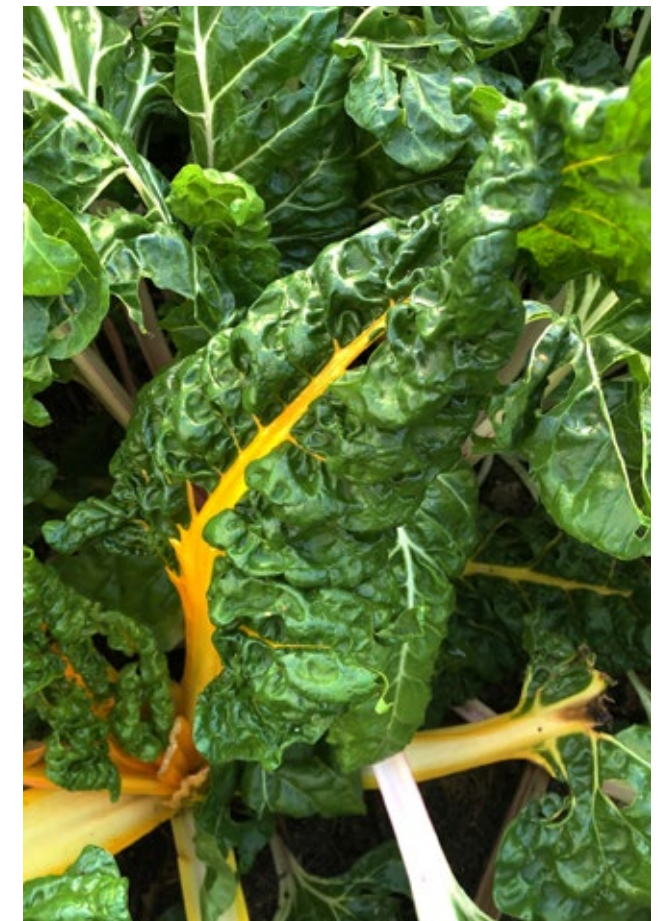


Uteköket är Köket med stort K sommartid.

Kanske var det alla år i Turkiet som gjorde att kärleken för grillat uppstod. Grillen i uteköket går varm hela sommaren och långt in på hösten. Alla middagar lagas av mannen i huset, ofta med dofter och smaker från det turkiska köket.

Han har förvisso även bott i Indien, men när paret blir sugna på currys beställer de oftare indiskt på Gröna Äpplet i Kivik, som ligger mindre än fem minuter bort med cykel.







"Förutom vår äppelodling, med inslag av päron, så finns det även många träd i själva trädgården. Som gullregn, lönn och björk och körsbär. Men det är vårt stora valnötsträd som är favoriten. Det ger fantastiska valnötter! Och skörden räcker hela året. Vi njuter av dem varje morgon till frukost."

Säljarna

Vem vill inte ha en egen äppelodling?

Och framför allt, vem vill inte ha 136 stycken bag-in-box, treliters, med egen must som säljarna fick av odlingen förra året? Mustar gör de på Lundabygdens musteri i Södra Sandby.

Har du hört talas om Hjälmarsöds Grand Prix? Det är en tradition lika lång som trädgårdsfesterna på gården. Enduro i äppellunden på en 1,5 km lång bana, med tjugisig pokal och allt. Mannen i huset har vunnit både en och två gånger. Men så har han också en lyckad racingkarriär i bagaget.



**”Det är så mycket vi gillar med huset.
Det är modernt fast ’gammalt’. Trivsamt
och tryggt och med ett underbart
inomhusklimat även vintertid. Härliga
eldstäder att elda i. Stora utrymmen
för hobbyverksamhet. Det finns så
mycket här som vi kommer att sakna!”**

Säljarna



På ladans tak sitter så många solpaneler att man har nästintill gratis el under den soliga delen av året.

Även om det verkligen ser ut som en riktig gård så finns här inga djur i ladorna och fastigheten räknas som en villa, och inte ett lantbruk. Men för den som vill ha en häst eller två finns här plats för det! Och för minst en traktor.

Att huvudintressena för mannen i familjen sedan tidig ungdom har varit båtar, cykling och motorcyklar syns tydligt när man öppnar dörren till det stora stallet. Här inne är det som en blandning mellan ett museum och en verkstad, med allt från välskötta motorcyklar från 50-talet och mer moderna vråläk, till tävlingscyklar och inramade svartvita foton från hans racingkarriär och cykel-tävlingar i Indien.

Som om det inte räckte står det dessutom tre träbåtar i maskinhallen jämte.

Frågar man mannen själv så är detta hans tempel. Men eftersom han delar liv med en före detta gymnastikdirektör finns där förstås även en väl utrustad gymhörna.



”Det vi gillar mest med platsen och området är helt klart lugnet och avskildheten i kombination med att vi har Kivik, med affärer och restauranger, på bara 5–10 minuters cykelavstånd.”

Säljarna



Omgivningarna – lantligt men centralt

Trots att gården ligger så lantligt finns allt man behöver bara 5–10 minuter bort. I Kivik som är närmaste by finns en fantastisk ICA med många lokalproducerade råvaror. Här finns även Buhres fiskbutik och restaurang och andra bra restauranger som Ulla & Folke och Tryffelsvinet.

Lite längre bort finns Stjärnbryggeriet i Rörum och det omåttligt populära pizza-meckat Friden mellan Bästekille och Södra Mellby.

Tar man sig en halvtimme iväg finner man Daniel Berlins nya krog Vyn där man kan äta på hans ”bakficka” – matbaren. Om man inte vill slå på stort och boka in sig på restaurangen.

Österlens bästa bagare bor i grannbyn Ravlunda och där beställer man sitt bröd till helgen, eller tittar in spontant när det finns obokade bröd och bullar i hennes brödsåp.

Under milen bort ligger Brösarp där man hittar, förutom vårdcentral, apotek och spa, både Gästis och Talldungens gårdshotell.

Det sistnämnda är ett hotell med restaurang som är omåttligt populärt i mat- och vinkretsar.

Havet, som man kan njuta av från både trädgård och sovrummet en våning upp, ligger nära. Man trampar snabbt till piren i Vitemölla, vilket det här paret gör varje lördagsmorgon för ett morgondopp. Och alldeles intill ligger en fantastisk sandstrand.

Från Kivik finns bussförbindelser till Simrishamn och Brösarp.

Avstånd från gården

Indisk restaurang, Gröna Äpplet – 1,6 km

Kivik – 2,8 km

Vitemölla – 2,8 km

Svabesholm, butiker och kafé – 5,6 km

Stenshuvuds nationalpark – 8,1 km

Brösarp – 8,9 km

Franskans Crêperie, Rörum – 9,4 km

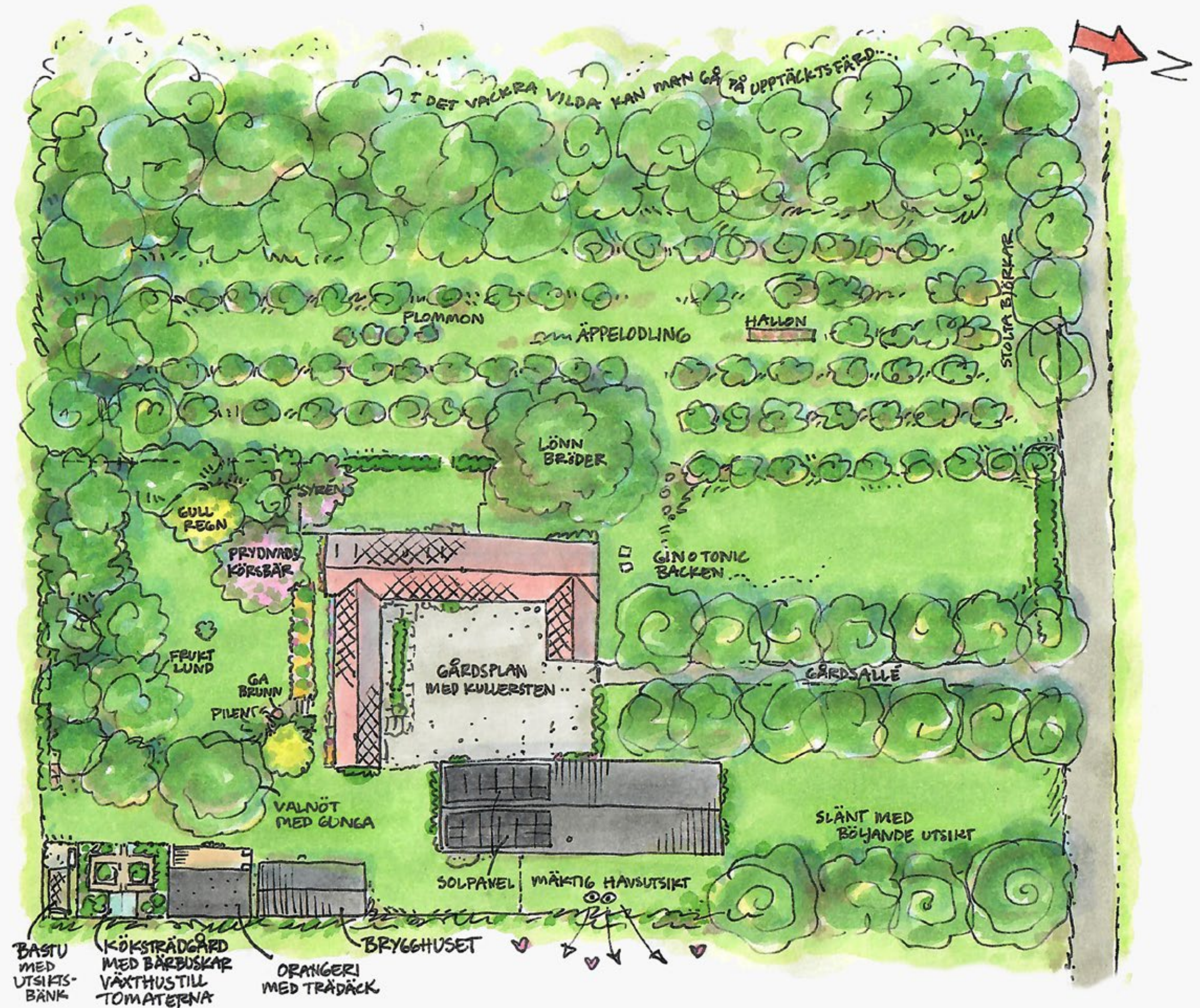
Mandelmanns trädgårdar – 9,6 km

Östhem bokhandel och kafé – 9,8 km

Hallamölla kvarn och vattenfall – 14,1 km

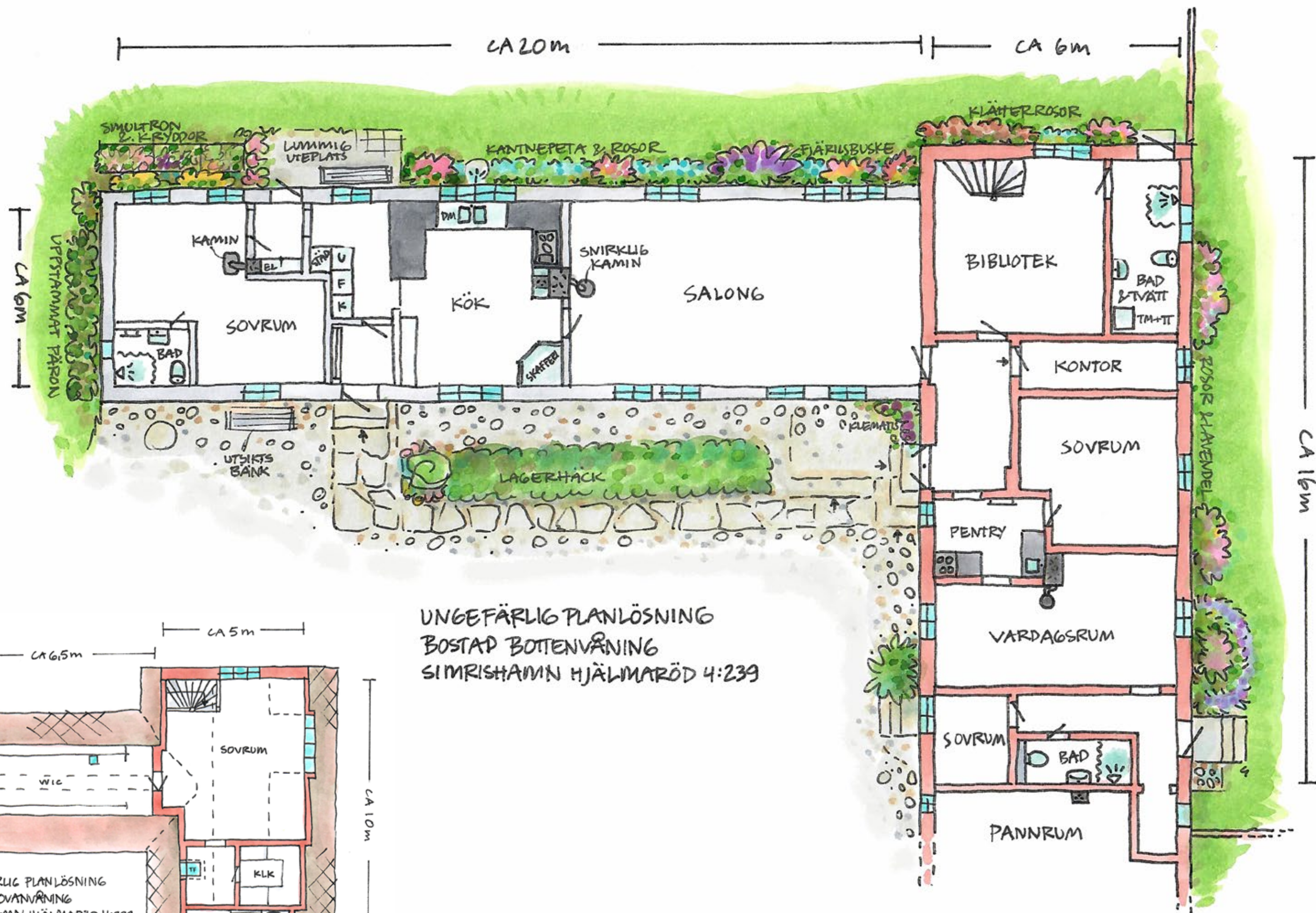
Alunbrukets kaffestuga – 16,9 km

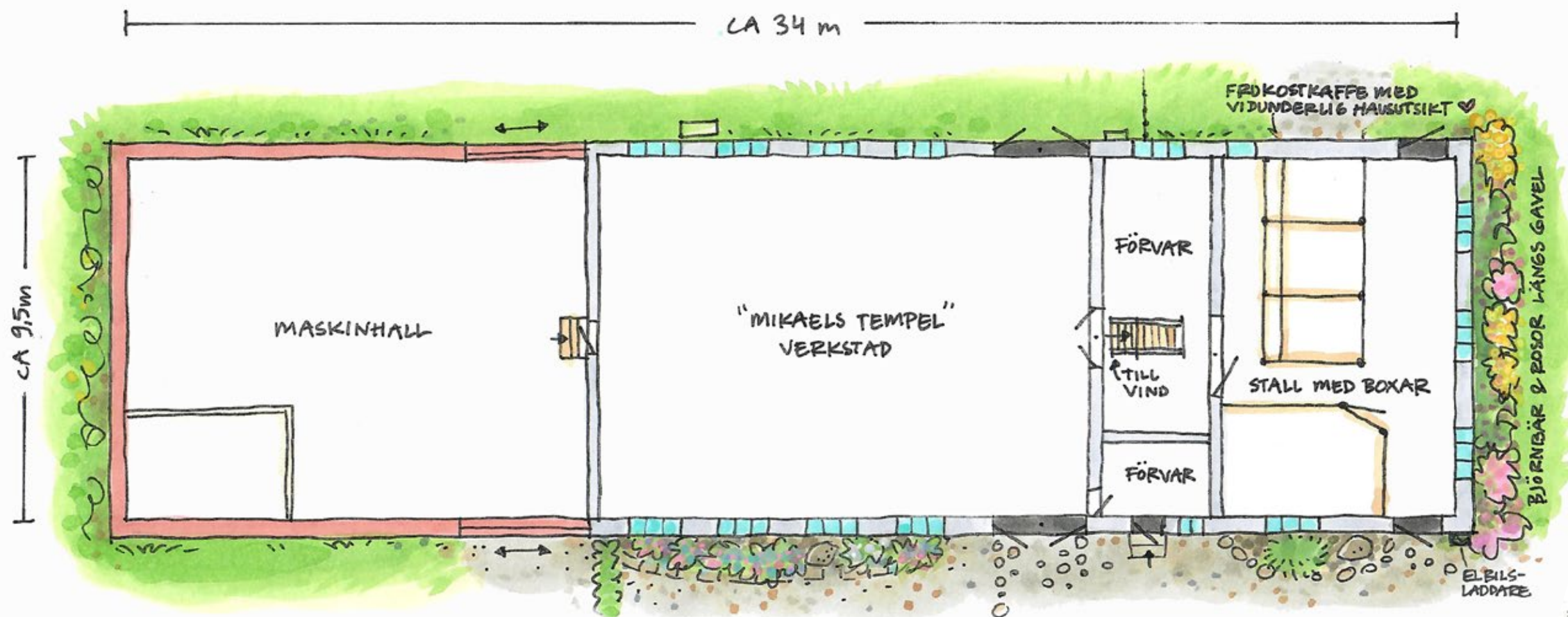




TRÄDGÅRDSSKISS

SIMRISHAMN HJÄLMARÖD 4:239



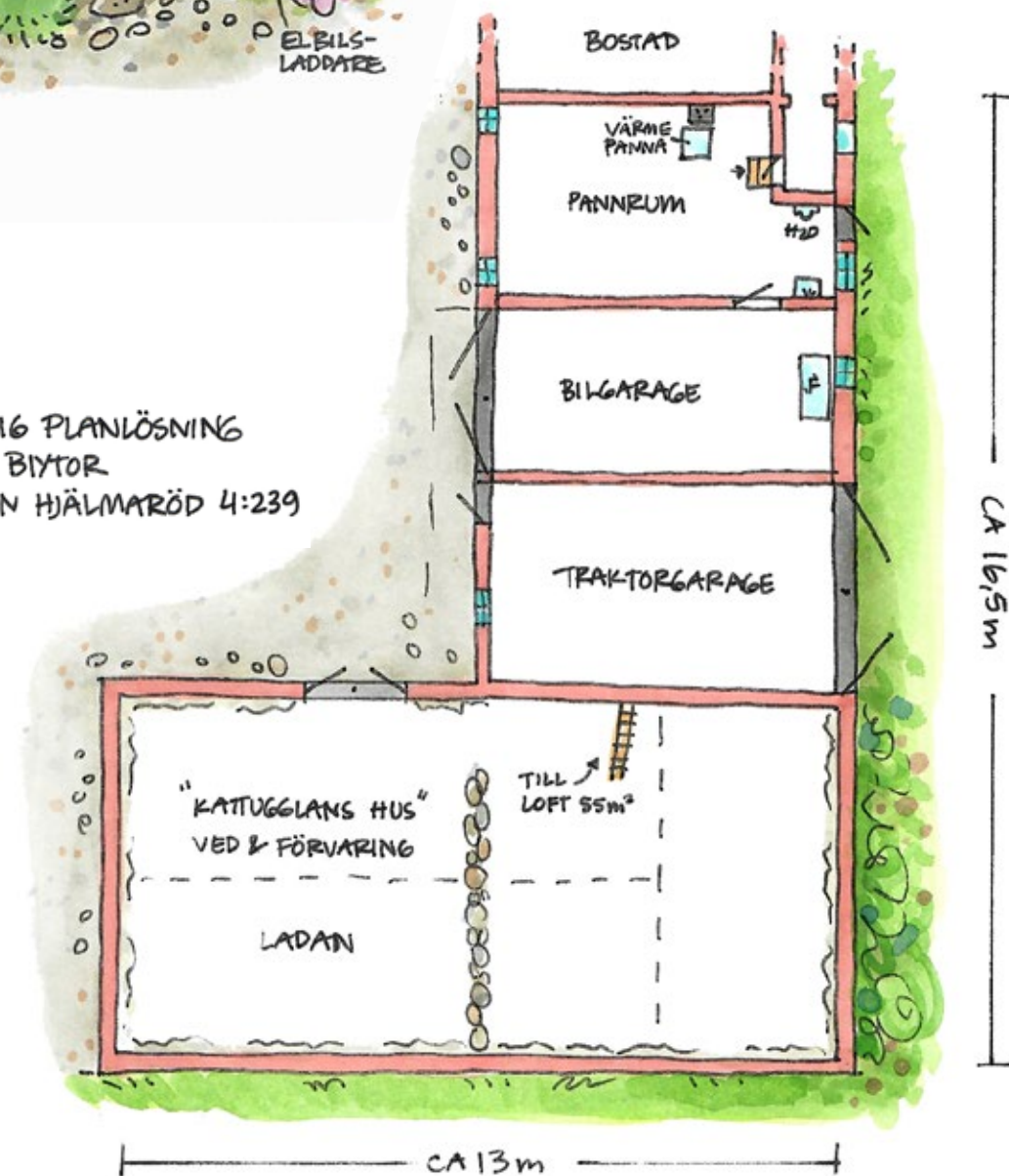


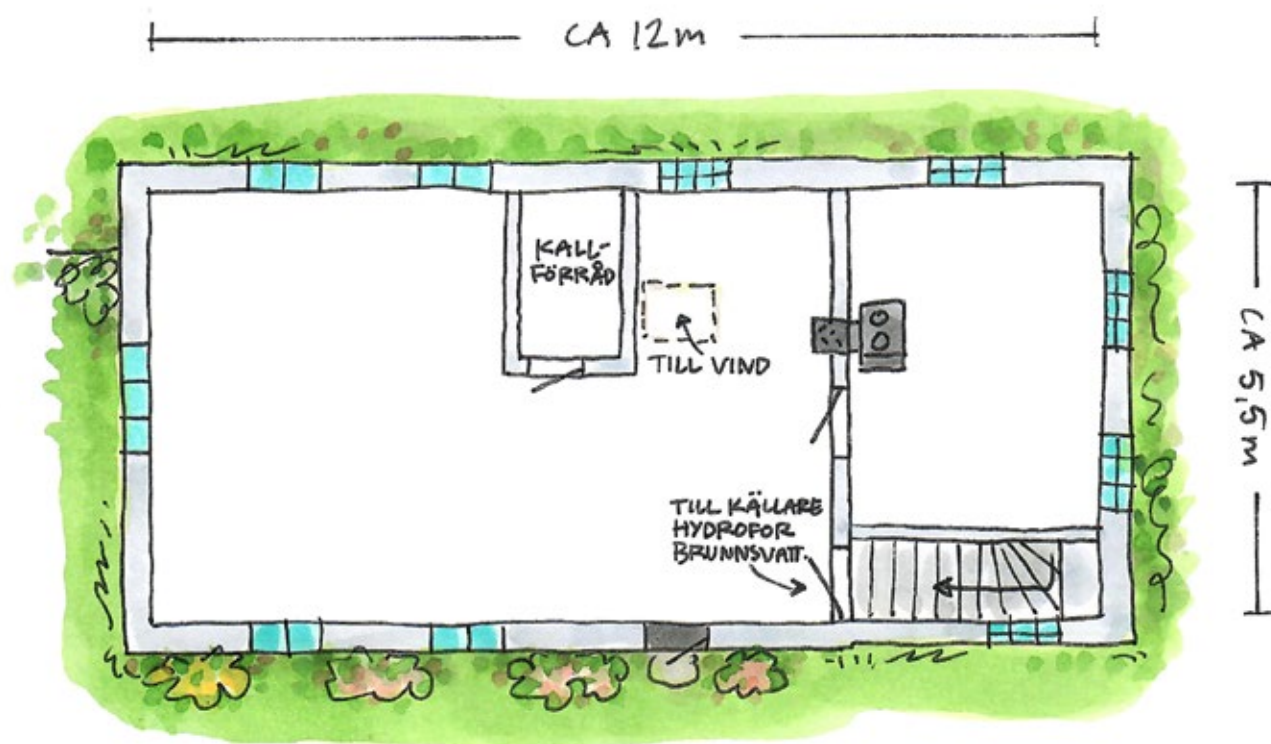
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING – EKONOMIBYGGNAD BOTTENVÅNING



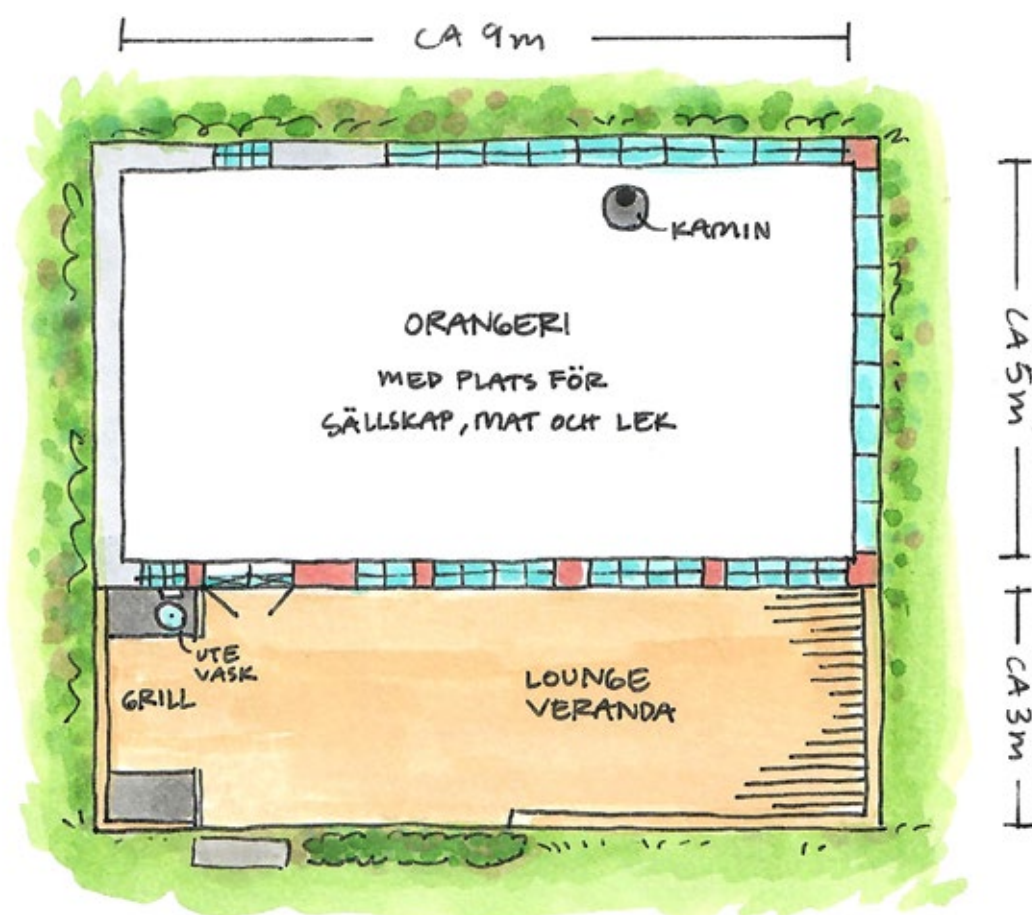
Sommarfrukosten intar man
på den gamla gödselbrunnen
bakom ladan med fält och
hav framför sig.

UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
BOSTADENS BYTOR
SIMRISHAMN HJÄLMARÖD 4:239





UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING ~ BRYGGHUSET BOTTENVÄNING



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING ~ ORANGERI

Hjälmaröd 4:239

Renoveringsresan 2010-2019

Gården var i mycket eftersatt skick vad avser underhåll. I princip alla ytor inomhus, golv-väggar-innertak, har åtgärdats.

Ambitionen i alla åtgärder har varit att följa ursprungligt byggnadssätt så långt som är praktiskt och lämpligt.

Vatten och avlopp

Vid köpet hade gården fortfarande vatten från grävd brunn på stamfastigheten, utanför den nya tomtgränsen. Avlopp gick till två tankar, dels vid traktorgaraget på västra sidan, dels tank vid stora stallets sydgavel.

Strax efter köp drogs kommunalt vatten och avlopp fram till huset. Successivt grävdes avloppsledning runt huset och alla utgående avlopp kopplades till det kommunalt system.

Vatten och avlopp har nu även dragits nästan fram till brygghuset.

Vatten från ursprungliga brunnen är fortfarande draget till källaren i brygghuset. Ny hydrofor installerades 2024. Vattnet har använts till dusch vid bastu, bevattning av köksträdgården i begränsad omfattning samt till uteköket. Notera att inget skriftligt avtal om rätt till användning av vatten från brunnen finns. Ny ägare bör diskutera detta med grannfastighetens ägare (gårdens ursprungliga ägarfamilj).

Samtliga avloppsrör och vattenledningar är nyare än 2010.

Vattenledningar i huset har dragits på vinden.

Värme

Jordvärme med ca 600 m ledning nergrävt i den egna äppelodlingen. Värmepump levererad av grannen Kylprodukter. Samtliga ledningar och radiatorer nya (undantag radiatorerna i tvättstuga och bibliotek).

Golvvärme, vattenburen, i stora salen och huvudentrehallen samt badrum, hall och lilla klädkammaren på andra våningen.. Tvättstugan har, förutom vattenburen värmeradiator, tidigare installerad elektrisk golvvärme.

El-system

Samtliga ledningar och centraler i huset har bytts efter 2010. 3-fas finns i traktorgaraget.

Lundbergs El i Kivik har gjort samtliga eljobb.

Innerväggar

Samtliga innerväggar på bottenvåningen är putsade. Tidigare tilläggsisoleringar och pålagda tretexskivor har avläsnats. Inga extra isoleringslager har tillförts.

Innertak

Takbjälkarna har frilagts från tidigare inklädnad (masonit, brädor eller glasfiberväv). Flesta taken har fått gipsskivor, några spontad panel.

Golv / grund

Ambitionen har varit att så långt som möjligt behålla ursprunglig ”skånsk grund”, dvs golvbjälkar i torr sand. Undantaget är badrummen och stora salen samt entrehallarna. Där finns nu gjutna plattor. Köket har en delvis gjuten grund (delen mot söder), f.ö skånsk grund.

Stora salen hade utsatts för en misslyckad ”modernisering”. Grunden hade grävts ut, ett undergolv hade lagts under golvbjälkarna. Utrymmet ovanför undergolvet hade fyllts med kutterspån. Detta gav säkert ett varmare golv, men när sedan ytterligare modernisering med plastmatta på plankegolvet gjordes blev det inte särskilt bra. Den besynnerliga doften som fanns när jag köpte gården kom från det ruttna undergolvet, likaledes ruttna kutterspånen samt plankegolvet som var i uselt skick. Här var lösningen att schakta ut allt samt gjuta en betongplatta (salen, hallen). Salen och hallen fick även golvvärme. Ekgolv från Kährs i salen och handslagen tegel från Qvesarum i hallen.

Enda golvet som i huset som inte öppnats är det i tvättstugan. Detta hade gjorts några år tidigare av lokal byggfirma, till vilken standard är okänt.

Samtliga ekgolv är från Kährs (stora salen, bäge köken och sällskapsrummet i ”gästdelen”). Köksentrerna har bäge handslagen tegel från Qvesarum, ”gästdelens” entre har terrakottaplattor från bygghandel. Övriga golv massiva furuplank.

Toaletter / bad

De tre renoverade badrummen har alla gjorts enligt gällande normer med tätskikt mm.

Ovanvåningens badrum har handfat och badkar som importerats av mig. Badrumsbyrån och spegeln har specialtillverkats av Martin Mittbrodt i Borgholm, Öland, efter ide och tankar från oss. Mittbrodts levererade även stenskvorna till badrummet.

Kök

Stora köket var ursprungligen två kök, den mindre tillhörde en undantagsbostad i östra änden av huset. Dessa sammanbands av ett skafferi med två ingångar. Köket har snickerier från Kvänum, även det nya hörnskafferiet kom från dem. Flertalet komponenter specialtillverkade av Kvänum p.g.a avvikande mått. Även den rostfria diskbänken är måttbeställd och specialtillverkad. Bänkskivor och fönsterbräden i svart granit.

Spishäll och ugn från Siemens, kyl och frys från Bosch.

Öppenspis med galler- och glasluckor installerades

Lilla köket har levererats av Smedstorp.

Skorstenar och eldstäder

De tre skorstenarna (den fjärde till tidigare oljepanna är inte i bruk) har samtliga renoverats och fått invändiga rör eller ny draggjutning. Stora salen har en Bornholmskamin i ”lyxutförande” från ca 1910 med förnicklade detaljer, östra sovrummet modern gjutjärnskamin och ”gästdelen” en äldre enklare, liksom Bornholmskaminen, renoverad gjutjärnskamin. Samtliga skorstenar, eldstäder och kaminer har renoverats/levererats av Roland Levin, Morfars Kammare.

Ytterdörrar

Samtliga ytterdörrar var fula platta dörrar med stora fönsterrutor.

Huvudentren fick en måttbeställd dubbeldörr från Syd-Snickerier i Ystad, mest känd för kyrkoportar och entrer till ”bättre” bostadshus. Köksentrerna och tvättstugan fick specialtillverkade dörrar från Skåne-Tranås Snickeri, två av dem delade s.k snackedörrar. Gästdelens dörr ersattes med en standarddörr från bygghandeln.

De fyra dörrarna till huvudbostaden har en och samma nyckel, gästdelen har en egen.

Innerdörrar

De flesta innerdörrar var ersatta med höga smala masonitdörrar. Mellan salen och entrehallen hade en ”dragspelsdörr” i plast installerats.

Husets originaldörrar fanns lyckligtvis bevarade i ett av uthusen. Nu återbördade och kompletterade med några nyanskaffade gamla dörrar.

Fönster

Fönstren är samtliga spröjsade fönster som är utbytta av tidigare ägare (utom gavelförstret i stora sovrummet, som är nytt). Samtliga målade och kittade och i gott skick. Pannrum och bilgarage har fått nya fönster mot väster, tillverkade av lokal byggnadsvårdssnickare.

Isolering

Isolering på vinden är ca 40cm inblåst cellulosa lösull.

Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Trelängad gård med bostad, gästlägenhet (kan även bindas samman, dörr mellan), två garage, vedbod och loge. Separat uthus med varmförråd och kallada/maskinhall. Brygghus. Orangeri med uteplats. Bastu.Växthus. Mer ytor finns att inreda på ovanvåningen i bostadsdelen och uthuset. Havsutsikt från trädgården.

Renoveringsår: Se den omfattande renoveringshistoriken efter skisserna.

Storlek: 1) Uppmätta ytor avrundat till närmaste kvm: Bostad och gästlägenhet ca 230 kvm (173+57). Två garage och loge bv 140 kvm + vind 55 kvm. Uthus bv 240 kvm + vind 230 kvm. Brygghus bv 62 kvm + vind 67 kvm + källare 13 kvm. Orangeri 46 kvm. Trädäck 28 kvm.Växthus 4.5 kvm.

2) Uppgift från lantmäteriets taxeringsinfo: Boyta 175+biyta 30 kvm.

Takhöjder: Bostad + lägenhet + brygghus ca 2.25 m (lägst 2.0). Loge 6.70 m. Uthus bv 2.20–2.40 m. Maskinhall bv 3.70 m + vind 6.45 m. Brygghus vind 2.85 m. Orangeri sluttande 3.30–2.40 m.

Pris: 13.000.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning & adress:

Simrishamn Hjälmarsöd 4:239, Hjälmarsösvägen 19, 277 32 Kivik

Tomt: 14.651 kvm.Trädgård + inkluderat en bit äppelodling.

Taxeringsvärde: 1.781.000:- varav byggnad 1.043.000:-

Taxeringskod: Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Pantbrev: 6 st, summa: 3.528.000:-

Servitut: SIMRISHAMN MELLBY GA:2 (Vägar)

Konstruktion: Utgrävd grund med delvis skånsk grund och delvis gjuten platta. Grund av natursten. Stomme blandat murverk och korsvirke. Putsad fasad och tegel.Tak av eternit på den trelängade gården samt uthuset/stall, plåt på grishuset och papp på orangeri. Dubbelkopplade fönster med spröjs.

Inredning & utrustning: Kök från Kvänum med svart granitskiva.Tre badrum + tvättstuga. Pentry från Smedstorp i gästdel.

Golv: Ekgolv, massiva trägolv och handslagen tegel.

Uppvärmning: Vattenburen värme via jordvärme och värmepump. Golvärme, element + konvektor-element. Luft/luft i verkstad. Solceller, 60 paneler. Låga driftskostnader. Fyra nyinstallerade eldstäder, intyg finns (östra sovrummet, kök, sällskapsrum, gästdel). Samt kamin i orangeriet.

Uppkoppling: Fiber

Vatten & avlopp: Kommunalt.

- 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. Samt budförteckning till säljare/köpare och eventuell spekulantlista.
- Om du anser att antal kvm är extra viktigt inför ditt fastighetsköp uppmanas du att själv mäta upp fastighetens storlek.
- Förutom annonserbudandet till säljaren gällande marknadsföring på Hemnet använder sig Uppvik & döttrars fastighetsmäklare inte utav så kallade sidotjänster. Detta innebär att rekommendationer avseende till exempel städfirmor, besiktningsmän, dolda fel-försäkringar m m inte medför någon ekonomisk ersättning till fastighetsmäklaren eller fastighetsmäklarkontoret.

Uppvik & döttrar

Vi säljer hus vi själva skulle vilja bo i.

Uppvik & döttrar Österlen

Team Uppvik

Lotta, Mi, Katarina, Catja & Therese

0414 - 708 00 • hus@uppvik.nu





Information om köparens och säljarens ansvar för fastighetens skick m.m.

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen vid överlåtelse av fastighet	Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten ska 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, dvs. 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 ska 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 överhuvudtaget 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 sådana 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 ska kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita en 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 symptom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits ovan ska köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det 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 m.m., 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 fastigheten 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 numera 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, s.k. 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.

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. Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det finns dock även andra situationer där säljaren är skyldig att upplysa om förhållanden som han har vetskap om och som köparen borde ha upptäckt men förbisett. Det är främst fråga om situationer där omständigheterna är sådana att säljaren måste förstå att köparen är i villfarelse avseende ett förhållande och där han vidare inser att förhållandet kan vara avgörande för köparens köpbeslut. Säljaren får med andra ord inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande.

Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så motto att han kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om detta. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse.

Det är således i säljarens eget intresse att han upplyser köparen om de fel eller symptom som han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

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 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.

Genom säljaransvarsförsäkring finns möjlighet för säljaren att inom försäkringens ram begränsa sin ekonomiska risk för dolda fel i fastigheten samtidigt som köparens rätt till ersättning för sådana fel, säkerställs via försäkringen. Säljaransvarsförsäkringen erbjuder således en trygghet för både säljare och köpare.

Säljaren och köparen intygar härmed att de tagit del av ovanstående information rörande ansvaret för fastighetens skick.

Bra att veta om Budgivning

Vid köp av fastighet, tomträtt eller bostadsrätt är varken säljare eller köpare bunden förrän ett skriftligt köp undertecknats av båda parter. Innan dess kan säljare och köpare ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

Mäklarens roll vid en försäljning

Mäklarens roll är att vara en opartisk länk mellan säljaren och köparen. Mäklaren får därför inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa båda parter.

Budgivningen är inte reglerad i lag

Det finns inga i lag bestämda regler för hur en budgivning ska gå till. Budgivningen kan ske på många olika sätt. Ofta uppstår en budgivning spontant när det finns flera spekulanter på ett objekt.

Olika former av budgivning

I praktiken sker budgivningen oftast enligt två olika modeller. Vid s.k. sluten budgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligen. Mäklaren redovisar buden för säljaren. Spekulanterna informeras inte om varandras bud. Vid s.k. öppen budgivning lämnas bud till mäklaren, som löpande redovisar högsta budet till säljare och till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att bjuda över varandra.

Säljaren bestämmer över budgivningen

Säljaren bestämmer i samråd med mäklaren om det ska vara budgivning och hur den i så fall ska gå till. Men säljaren är aldrig juridiskt bunden av några överenskommelser beträffande budgivningen, utan kan när som helst ändra formerna för budgivningen eller helt avbryta den.

Mäklarens upplysningar om budgivningen

Spekulanterna ska informeras om hur en eventuell budgivning kommer att gå till. Alla har rätt att få veta vilka förutsättningar som gäller och att få sakliga och korrekta uppgifter. Om säljaren har ställt upp vissa villkor för försäljningen, ska mäklaren informera spekulanterna om det.

Säljaren bestämmer till vem han vill sälja och till vilket pris

Säljaren behöver inte sälja till den som lämnat det högsta budet. Säljaren är inte heller juridiskt bunden att sälja till det pris som har angetts i en annons eller på annat sätt under försäljningen.

Säljaren kan när som helst avbryta en påbörjad försäljning

Det gäller även om han eller hon tagit hjälp av en mäklare. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja, inte ens om det är skriftligt, och kan när som helst ångra sig innan köpekontrakt skrivits.

Mäklaren får inte fatta egna beslut i fråga om försäljningen

Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa utan ska göra klart för spekulanterna att det är säljaren som bestämmer. Mäklaren får dock ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter.

Mäklaren måste alltid vidarebefordra bud

Till dess att ett köpekontrakt är undertecknat av säljaren och köparen måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren, även om buden inte lämnas på det sätt som bestämts. Det är bara säljaren som kan besluta om ett bud av någon anledning ska väljas bort; det kan inte mäklaren göra.

Mäklaren behöver inte ge en spekulant möjlighet att bjuda över någon annans bud

Eftersom det är säljaren som helt bestämmer över budgivningen har en spekulant ingen ovillkorlig rätt att få bjuda över ett lämnat bud. Men oftast ligger det i säljarens intresse att mäklaren låter spekulanterna höja sina bud.

Spekulantens rättigheter under budgivningen

- Vem som helst kan ge ett bud muntligt eller skriftligt. Mäklaren och säljaren kan dock kräva att budet preciseras till ett bestämt belopp.
- Att en spekulant har lämnat det högsta budet ger inte honom eller henne någon rätt att få köpa.
- En spekulant kan i sitt bud förena priset med olika villkor.
- Den som lämnar ett bud är inte juridiskt bunden att stå kvar vid det; inte ens om det lämnats skriftligen.
- En spekulant kan inte räkna med att få fortlöpande information av mäklaren om hur budgivningen och försäljningen fortskrider.
- En spekulant har inte rätt att få veta vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som lämnats eller vilka villkor som diskuterats med andra spekulanter.

Information till spekulanter efter avslutad försäljning

En spekulant har inte rätt att få annan information än att han eller hon inte fått köpa. Mäklaren framför alla bud till säljaren och upprättar en förteckning över buden. Budlistan lämnas till säljaren slutgiltig köpare - med namn och kontaktuppgifter. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud, då är det ombudets kontaktuppgifter som lämnas ut).

TEAMET BAKOM

Foto

Lotta Nordstedt, Mi Ståhl

Text

Catja Björklund

Formgivning

Josefina Ott Kann

Uppmätning & skisser

Therese Carnemalm

Ansvarig mäklare

Lotta Nordstedt



VI SÄLJER HUS VI SJÄLVA SKULLE VILJA BO I. VID HAVET. PÅ LANDET. PÅ ÖSTERLEN & VÄSTERLEN.

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.

Och, det ska erkännas – "älskade 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.

Uppvik & döttrar



Lotta Nordstedt

VD/ägare/fastighetsmäklare
Uppvik ÖSTERLEN
Form & foto
0708-920724
lotta@uppvik.nu



Mi Ståhl

Fastighetsmäklare
Uppvik ÖSTERLEN
Form, foto & inredning
0733-714714
mi@uppvik.nu



Katarina Lidén

Fastighetsmäklare
Uppvik ÖSTERLEN
Foto & text
0705-972911
katarina@uppvik.nu

Vi vill gärna se och höra hur din husdröm ser ut.

**Åtminstone vill vi gärna vara
Dina rådgivare & stigfinnare.
Dina vägvisare & budbärare.
Oavsett om du vill köpa. Eller sälja!**



Uppvik & döttrar ÖSTERLEN
Eljaröd 4905, 273 56 Brösarp
0414-708 00
hus@uppvik.nu

www.uppvik.nu



Elisabeth Wretsell

VD/ägare/fastighetsmäklare
Uppvik VÄSTERLEN
0704-520646
elisabeth@uppvik.nu



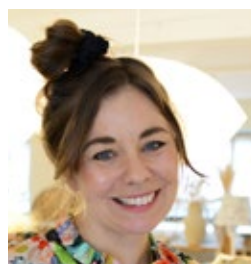
Roxanna Wretsell

Assistent
Visningar & styling
Uppvik VÄSTERLEN



Therese Carnemalm

Illustratör & konstnär
Uppmätning &
handgjorda ritningar
0702-56 36 06
therese@carnemalm.se



Catja Björklund

Skribent & konstnär
Text, foto & inredning
0735-181828
catja@uppvik.nu

TEAM UPPVIK