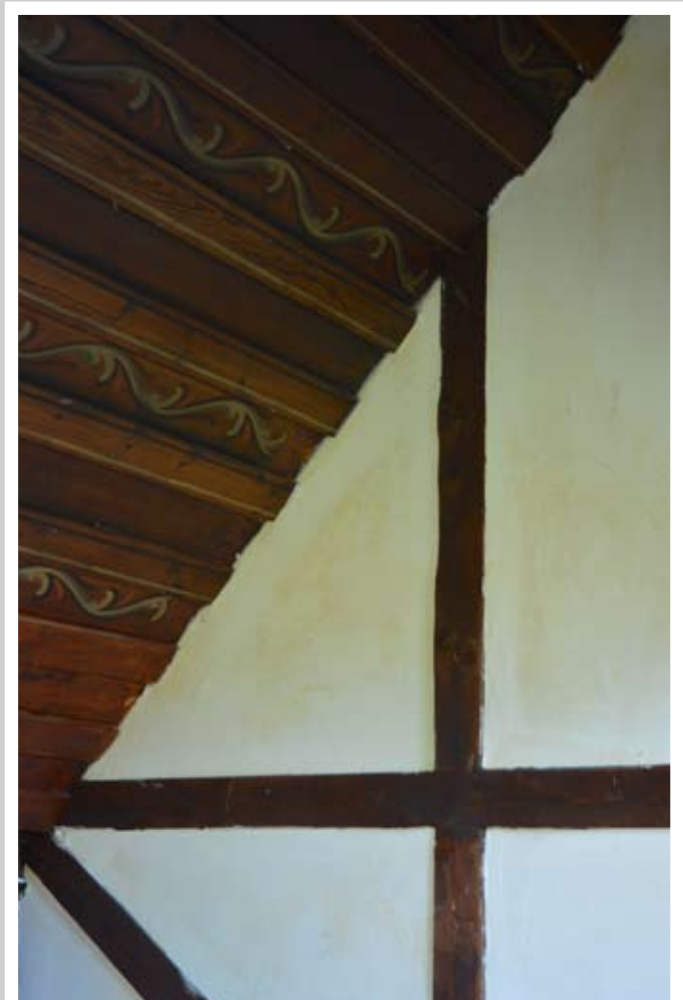


Sjörup

Skånelänga nära havet och Abbekås.





Rymlig skånsk vinkellänga - bara några minuter från strand och hav...

Kustvägen mellan Abbekås och Ystad andas sommar. Drömmar. Frihet. Buktens strandlinje böjer sig i en lång, mjuk båge, och vid Mossbystrand ligger vyerna öppna över havet. Närheten till kontinenten känns påtaglig. Ljuset, så annorlunda vid havet. Vattnet glittrar. Horisonten skimrar i fjärran. Sandstranden en dröm...

Vägen upp mot lilla Sjörup vindlar sig fram. Landskapet är kulligt och svepande, fyllt av åkrar och fält. Bara ett par minuter in i idyllen tar man av på en ännu mindre grusväg, in mellan husen. Ett hemligt paradiset döljer sig här inne i dungen. Tala om barnvänligt!



Det vilar lite av ett sagoboksskimmer över huset...

En skånsk länga med utbyggnader, vinklar och vrår. Gedigna byggnader med mer än hundra år på nacken, visst stämmer de till eftertanke? I vår tid, när det mesta har en kortare livslängd än vi ens hinner notera... Och detta hus fyller sin funktion lika gott nu som det gjort under lång tid, tack vare att ägarna gjort alla de nödvändigaste uppdateringarna av standarden.

Vinklar

och vrår.

Murar

och portar.

Det öppna

och det intima.

**Ett spännande
och rymligt hus,
med separat gästhus.
Det är rejält och robust
- och ett självklart hus
för en stor familj med
sina många sovrum.
Eller för den som
gärna har många
vänner på besök!**





Den stora glasverandan
tjänar också som en av
alla ingångar till huset.
Ett sommarrum, med
nött trägolv och spröjsade
fönster. Plats för många
till kaffet eller middagen
vid bordet. För dig återstår
bara att sätta kaminen i
eldningsdugligt skick – om
du önskar kura skymning
i sena hösten...



Huset är fullt av rum med trivsamt karaktär, med många snirkliga vägar mellan dem. Delar av längan har troligen sitt ursprung i 1700-talet, berättar ägarna. Nivåskillnader och planlösning avslöjar att huset förmodligen byggts om och förändrats flera gånger under sin livstid. Kanske kan man till och med kalla huset en smula excentriskt!



Tidens gång har satt sitt avtryck i längan vid kustbandet. Historiens vingslag blir sällan så tydliga som i gamla hus. Tiden stannar till lite grann. Nötta trägolv och ålderdomliga detaljer ger atmosfär. Elden sprakar i kaminen i hörnet. I ett annat hörn i ett annat rum finns en kamin till. Familjen har firat både midsommar, jul och nyår i huset, oavsett väder – så att bo permanent går utmärkt!

Det finns gott om avskilda utrymmen att dra sig tillbaka till. Stilla eftertanke kan varvas med umgänge, liv och rörelse. Huset visar en lyhörd välvilja inför livets skiftningar. De många rummen kan vara fridfulla oaser lika väl som platser för folk och fest.

Du kan njuta av livet här året om. Om du inte vill bo permanent, kan du åtminstone förlänga sommaren genom att arbeta hemifrån så länge som möjligt - tack vare den nya fiberuppkopplingen i huset!







Ålderdomligt möter nytt. Det nyinredda köket är, trots nätt format, välutrustat med moderna bekvämligheter. Sådant i huset som är nött och skavt väljer du själv om du vill ge en hjälpande hand, eller så tycker du att allt är gott nock! Ägarna har under sina år här gett kök, hall och badrum ett helt nytt liv och en fräsch och modern standard - dessutom med golvvärme inlagd. Det sprillans nya taket icke att förglömma...





Utgång till trädgården direkt från sovrummet...



Sovrummen utspridda i huset, så man kan sova ostört...



**Nytt och fräscht badrum med toa och dusch.
Samt rymlig och helt ny tvättstuga!**





**Mjukt ljus in i minsta vrå, hemtrevligheten
inbodd i väggarna, gamla golv som fått
åldras vackert. Personligt i färg och inredning.
Fina och udda detaljer. Trätrappa upp till
ovanvåningen, med räcket mjukt utformat
i ett gediget hantverk – som troligtvis kommer
från en kyrka i trakten!**





**Ett stort rum på ovanvåningen
har varit barnrum – modell större.
För både lek och sagor och sömn
är det en dröm för ungar - precis
som den fina lekstugan i trädgården!**





**Grusvägen leder till havet och sandstranden på några minuter.
Cykelvänligt. Barnvänligt.**



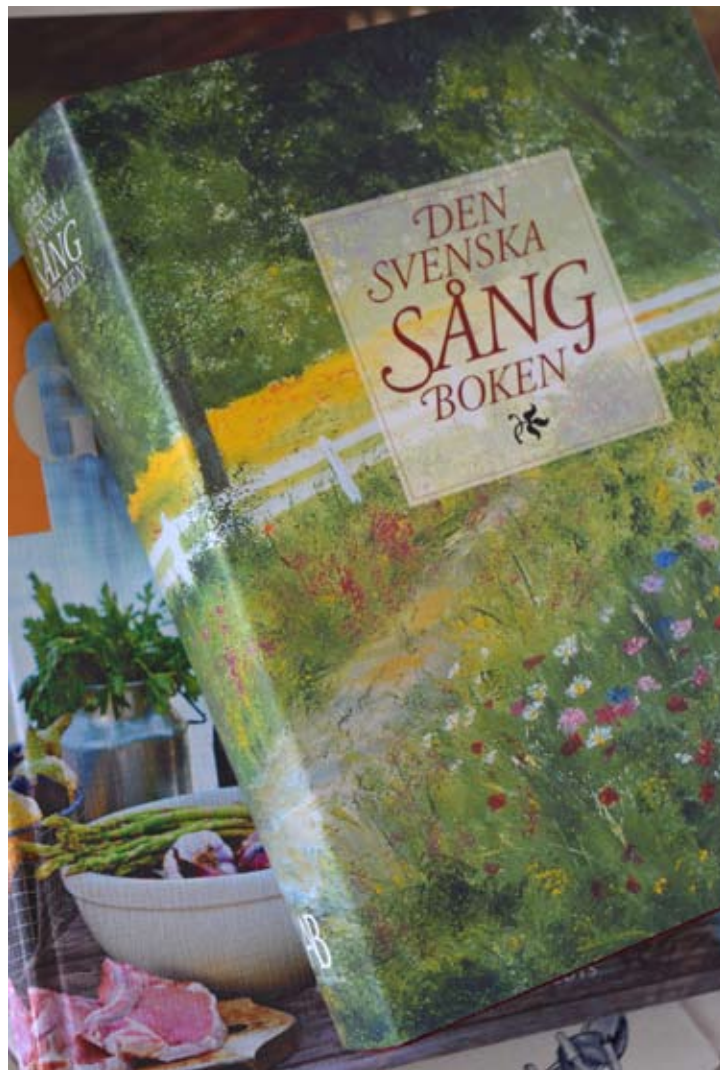
**Gästhus där man rår
sig själv med kök
och sällskapsrum.
Toa med dusch.
En trappa upp finns
ett litet sovloft för två.**

**En möjlighet är att hyra
ut huset veckovis till
sommargäster, och få
en stadig, återkommande
inkomst - ett gott tillskott
till hushållskassan!**



Trädgården är lugn och ostörd, lummig och inbäddad. Många uteplatser för sol och skugga, öppenhet och hemliga vrår. En lantlig känsla som ger möjligheten att låta trädgården vara rufsig och romantisk där man vill, kultiverad och arrangerad där man önskar – utan att någon har synpunkter!

Stockrosor och rosor. Äpplen, flera sorters plommon, björnbär. Vinranka som klättrar ända upp till ovanvåningens fönster. En lekstuga. Och en gammal önskebrunn för bevattning!



Den som så önskar ser massor av plats att börja odla sina egna grönsaker. En rejäl spade, lite frön och några inhandlade småplantor, kanske några nävar kogödsel och en skvätt vatten, och sedan är det bara att vänta på att Moder Jord gör resten. Och vackert blir det alltid!



Gästhuset - sett från husets balkong.



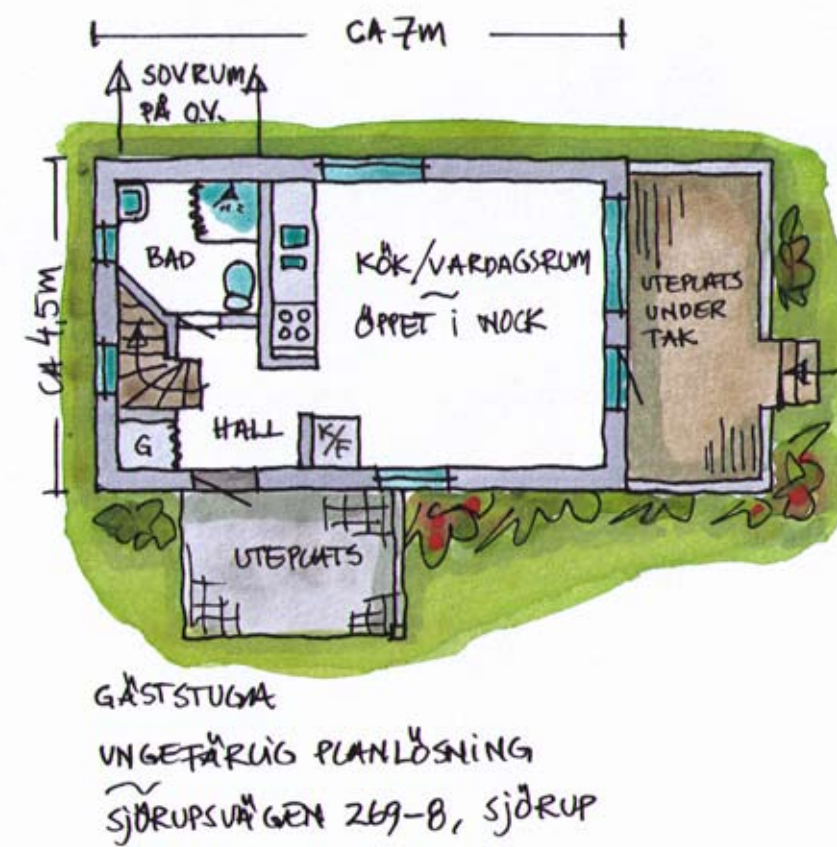
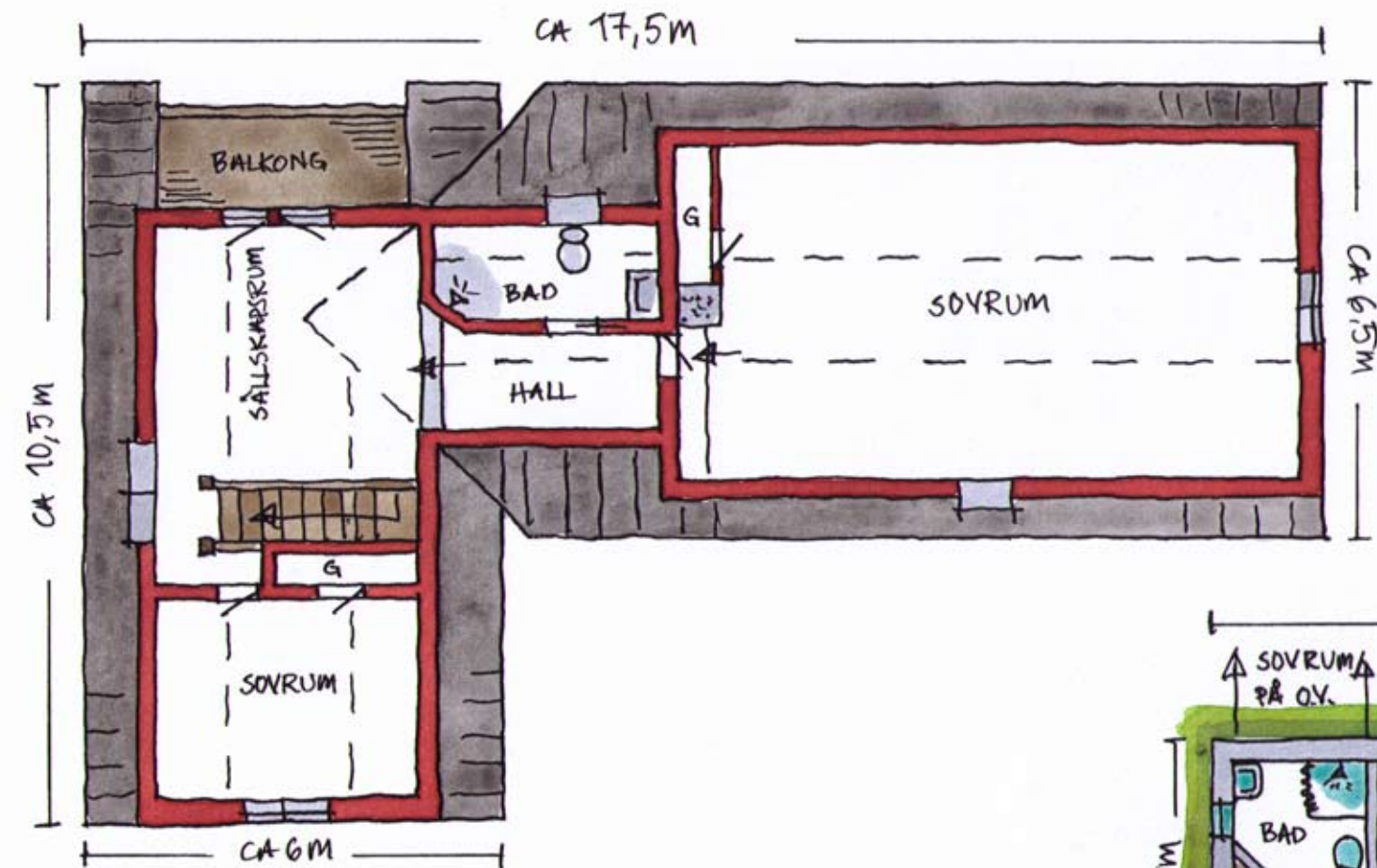
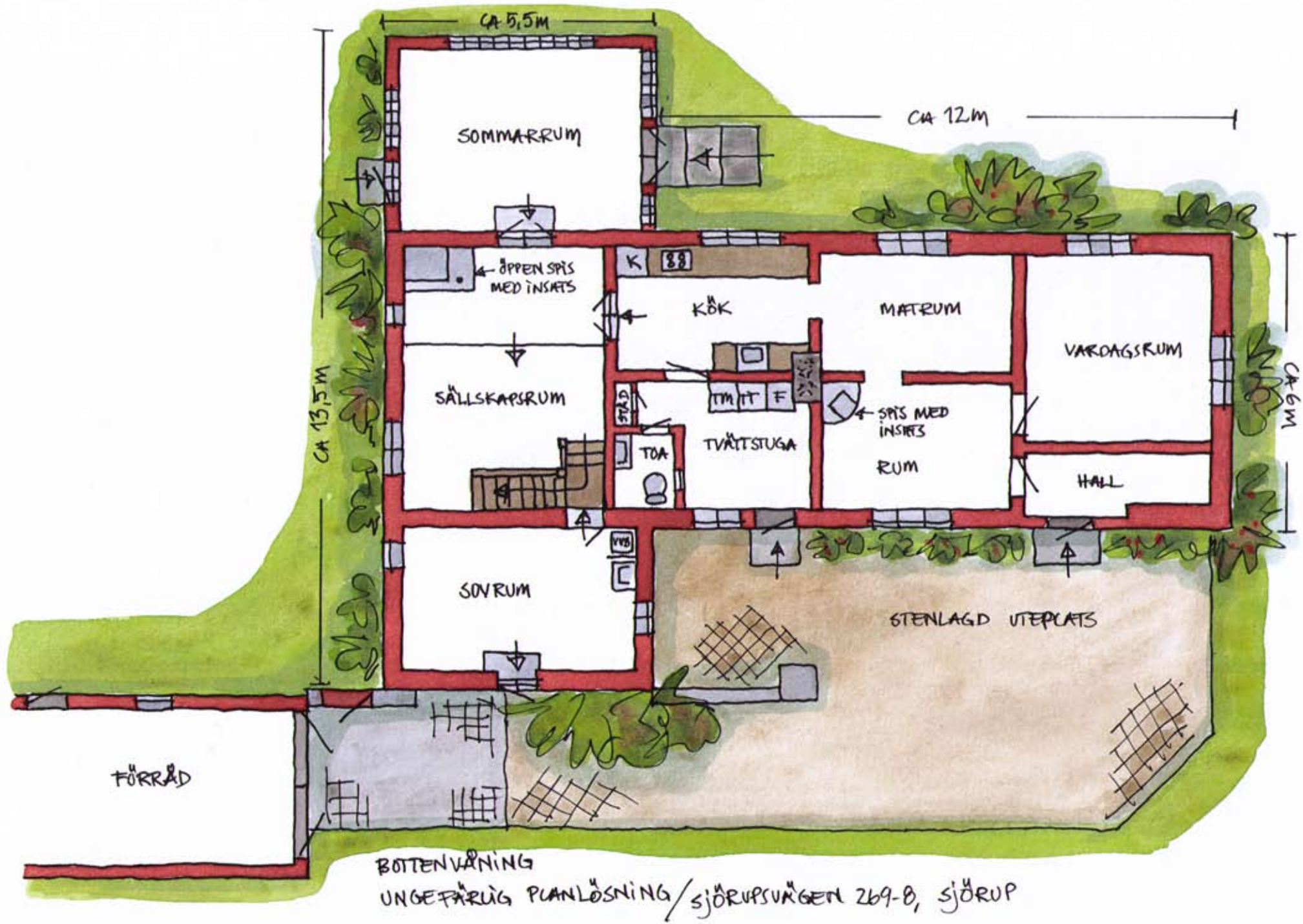
Huset i Sjörup är beläget nära kustvägen, som förbinder sydkustens två hamnstäder – medeltida Ystad och Trelleborg med sin palmkantade strandboulevard. Hela vägen mellan dessa finns en trygg och lätttrampad cykelväg. Sturups flygplats når du på 25 minuter. Från tågstationen i närliggande Rydsgård går Pågatåget raka vägen till Malmö Central och vidare till Kastrup och Köpenhamn. Med bil tar sträckan bara en timme. Kort sagt; läget medger pendling till städerna kring Öresund!

Och söker man stunder i avskildhet kan man vandra längs strandkanten, över sanddyner och strandängar där backsippor och hedblomster blommar under försommaren...



Sommarliv med sol, bad och sand mellan tårna...

Ett par minuter hemifrån finns strandens mjuka sanddyner, enligt undertecknad helt i klass med Sandhammarens – om än i lite mindre skala. Blir man hungrig under dagen köper man gärna lite rökt fisk eller en macka på serveringen.





Text, foto & layout: Lasse Mangs

Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Skånelänga med friliggande gästhus.

Byggnadsår/renoveringsår: Troligtvis uppfört 1909, men delar kan vara betydligt äldre. Huset renoverades år 2007, och ytterligare en genomgripande renovering har gjorts från 2009 och framåt.

Storlek: Bostad ca 180 kvm, varav bv ca 100 kvm och ov ca 80 kvm. Gäststuga ca 24 kvm. Förråd ca 25 kvm.
V.v. se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

Konstruktion: Skånsk grund med liten källare. Grundmur av natursten och betong. Stomme av lersten och tegel. Putsad fasad med stående träpanel. Bjälklag trä. Tak pannplåt 2010. Dubbelkopplade 2-glas fönster. Två takfönster i aluminium. Delvis ny takisolering. Två enkla ytterdörrar med ljusinsläpp. Självdrag. Tre jordfelsbrytare. Nya vattenledningar inomhus 2011-12. Sovrum bv. uppbyggt 2013 från grunden med nya isolerade väggar, nytt tak, nytt golv och ny altandörr.

Inredning & utrustning: Nytt kök och grovkök 2010-2011 IKEA, väggar och golv uppbyggda från grunden. Ov. nytt helkaklat badrum 2012 med nya innerväggar och innertak, tvättställ, toalett och dusch. Bv. Toalett med träpanel och klinker. Spegeldörrar. Innertak av pärlspont och råspont. Synliga takbjälkar.

Golv: Terracotta, klinker, trä, parkett och laminat.

Uppvärmning: Värmepump luft/luft 2012. Direktverkande el med oljefyllda radiatorer., bytta av den förra ägaren. Golvvärme i kök, hall och badrum. Två öppna spisar med insats.

Vatten & avlopp: Kommunalt vatten & avlopp.

Övrigt: Alla vattenledningar inomhus omdragna. Ny varmvattenberedare 2012. Fiberkabel indragen. Härlig, uppvuxen trädgård med många uteplatser. Gästhus med öppen planlösning kök vardagsrum, badrum och sovrums/loft. Lekstuga 2013.

Pris: 2.450.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning: Ystad Sjörup 22:1

Areal: 2412 kvm

Taxeringsvärde: 991.000:- varav byggnad 555.000:-

Taxeringskod: 220 – Småhusenhet, fritidsbostad

Pantbrev: 8 st. om totalt 1.982.000:- kr.

Försäkring: Fullvärdesförsäkrat

Servitut: Inga kända. Andel i SAMF/GA: Sjörup GA: 1 – väg till tomten.

Energiprestanda: Då fastigheten används som fritidshus föreligger ingen skyldighet för säljaren att tillhandahålla energideklaration.

Driftskostnad: 20.305 kr/år. Driftskostnaden är baserad på säljarens uppgifter. Kontakta mäklaren för specifikation av driftskostnaden. Detaljerad driftskostnad tilldelas varje tilltänkt köpare vid visning av fastigheten.

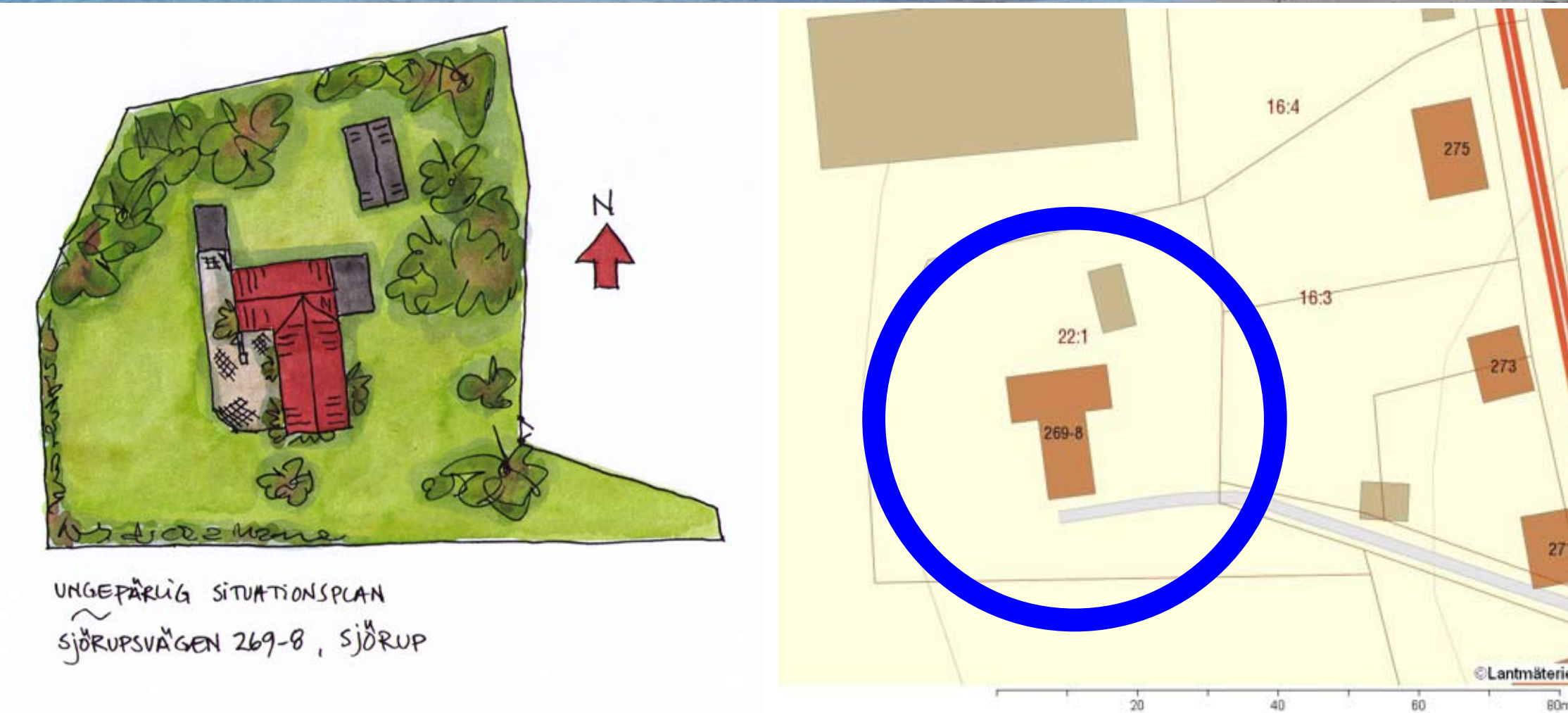


Objektsbeskrivningen grundar sig på av säljaren lämnade uppgifter och iakttagelser gjorda på fastigheten. Uppvik & döttrar uppmanar dig som spekulant/köpare att noggrant undersöka fastigheten i enlighet med JB 4:19

Besök & postgång: Falsterbovägen 19, 239 33 Skanör • Elisabeth 0704-520646, 0414-708 00 • elisabeth@uppvik.nu



Ystad Sjörup 22:1
Sjörupsvägen 269-8
271 94 YSTAD



UNGEFÄRLIG SITUATIONSPLAN
SJÖRUPSVÄGEN 269-8, SJÖRUP



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 kontraktskrivningen 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 kontraktskrivning 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, krypgrunder 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.

Vi säljer hus vi själva skulle vilja bo i.

**Uppvik
& döttrar**

0414-708 00
www.uppvik.nu

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



Lasse Mangs
Text, foto & layout
VÄSTERLEN & ÖSTERLEN



Ingrid Fredriksson
Mäklarassistent &
handgjorda ritningar
VÄSTERLEN & ÖSTERLEN



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



Andreas Johansson
Kontorschef
Uppvik ÖSTERLEN
Foto & layout
0734-168030
kivik@uppvik.nu



Gabrielle Malmberg
Senior partner/
fastighetsmäklare
Text, foto & layout

Vår filosofi är ganska enkel.

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.

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!