

# Skräddaröd



En kringbyggd gård på Österlen





Den kringbyggda gården.

Lika skånsk som äggakaka.

Lika leende som landskapet självt.

Lika vänlig som det skånska tungomålet.

Lika söt som nyslungad honung.

**Sinnebilden av Skåne.**

**Sinnebilden av Österlen.**

Gårdens historia tar sitt avstamp i fjärran 1700-tal. Den länga som nu inrymmer gästrum lär vara uppförd strax efter mitten av århundradet.

Naturens egna material. Ålderdomlig tradition. Flinka händer.

Bjälkar och korsvirke av ek och fur. Huggen granit och saltorkat tegel.

Längorna vitkalkade, långa, slanka och tunga, mäktiga av sten.

Svalbon under takfoten. Innergården som ett intimt och skyddat torg.

Kulturlandskap. Jordnära ro. Lantlig frid.

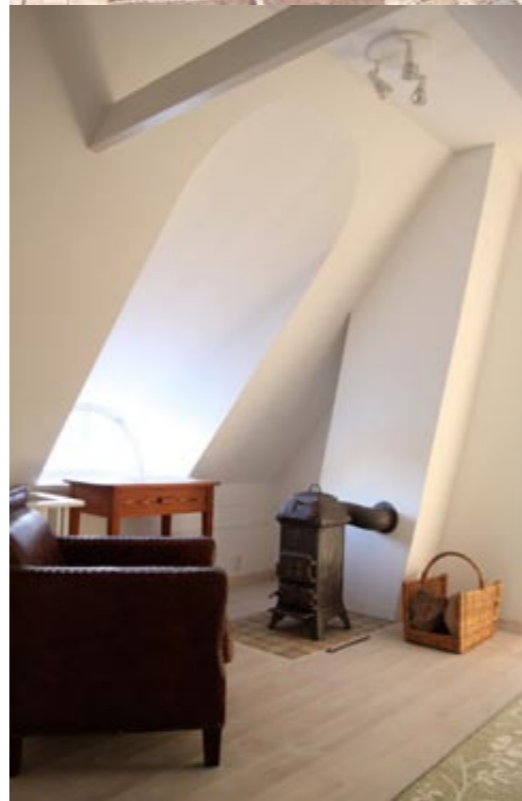
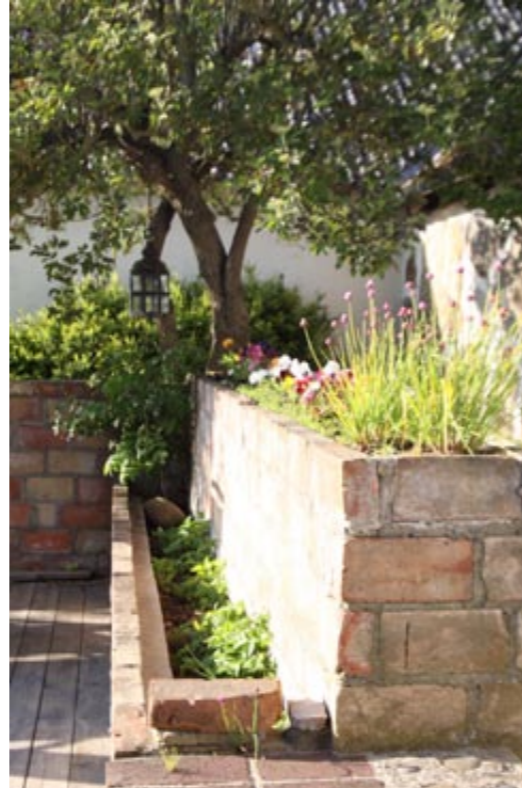
**Det söta namnet ”Gullarp” bär gårdens namn.**







En skånsk favoritförfattare är österlenbon Tomas Löfström. Ur hans läsvärda bok "På Österlen" hämtar jag, som så många gånger förr, några rader:



*"Innanför var kullersten, och hästars järnskor slog gnistor mot stenen, och det var råmanden och grymtningar och människors röster, det var djurs dofter och blommors och kryddors, det var bin i kuporna och ost till tork och hundar och barn och trätofflor och stockrosor och storkbon och brödbak i den stora ugnen som stack ut på baksidan. Och utanför det slutna rummet var vägen och vinden och världen och valvet av blå himmel och vita moln och solens rörelse från öster till väster och tidens gång. Det var bondens borg, det var lä och ro"*

Vad mer finns egentligen att tillägga efter en så målande och doftrik ögonblicksbeskrivning av ett levande förgånget? Kan den skånska gårdens karaktär och stämning fångas mer än så? Förmodligen inte.







Ingen möda har sparats i strävan att försätta de fyra långa längorna i friskt och vitalt, fint skick. En genomgripande renovering, stilsäkert utförd av kunniga hantverkare, har skapat förutsättningar för ett bekvämt liv med våra tiders krav på standard och komfort. Nytt rymligt kök med matplats har skapats av flera små rum.

**Och det finns ytterligare gott om svängrum för tanke och handling, planer och idéer - oavsett om Du drömmer om att dra Dig tillbaka eller brinner av verksamhetslusta!**







**Av de tidigare små utrymmena har nuvarande ägare skapat ett modernt och rymligt kök med matsplats där hela familjen kan samlas!**



Uttrycket ”pastoral idyll” torde vara  
tidernas understatement!



Inbäddad i kullar och dalar ligger gården, som i en mjuk, bred säng  
med jorden som madrass och bolster och med kuddar av betat gräs.  
Ängsblommor i dikesrenen. Får och boskap. Pulsen sjunker.

Grusvägen följer landskapets rytmiska kurvor. Omhuldat och pusslat  
med, som en älskad vän. Skugga under det stora körsbärsträdet.  
Utblick över ängslyckor där morgondiset just lättat. Ingen trafik.  
Barn och husdjur kan utan minsta oro tillåtas leva ett fritt liv...

**Doft av lavendel i grålila blom.**

**Humlors surr som ett stilla mumlande.**

**Lyckliga solkatter på blanknött kullersten.**

**Solgass mot en vitkalkad vägg.**





## **Gröna fingrar har skapat en trädgårdsoas.**

Flädern vid entrén ("hulle" säger vi på skånska!) är formad till en grönskande skulptur. En välvuxen äkta kastanj (doften av rostade kastanjer är sydeuropa för undertecknad!) är ett av trädgårdens mer exotiska inslag. Marktäckare i doftande, färgstämde mattor håller ogräset stången. Många väl valda platser inbjuder till att hejda sina steg, slå sig ned en stund, och i stilla kontemplation betrakta vyerna, som vore de konstverk, målade av en livsälskande konstnär.

## **Det lilla brygghuset har en smått sakral atmosfär...**





*”Vägen slingrar genom en ravin utmed en porlande bäck. På ömse sidor höjer sig kullarna med väldiga böljande kurvor, terrasserade genom betesdjurens vandringar. Här målade Prins Eugen ett par av sina bästa Österlentavlor. Bäckens kantas av alridåer och bakom dem höjer sig de branta backarna. Dalen är fylld av grönska och blommor och fågelsång på våren.”*

Inge Löfström



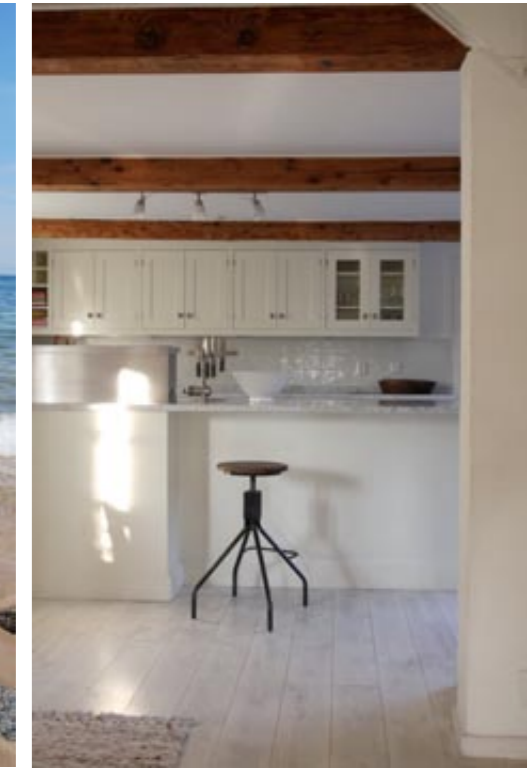
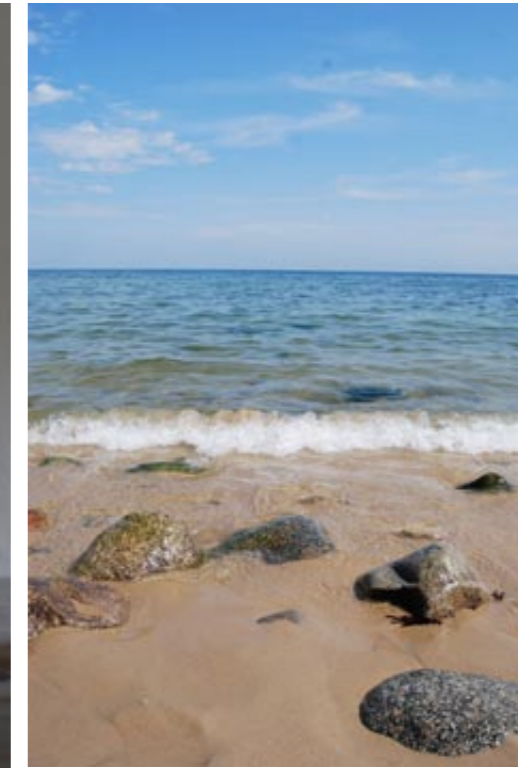


R

Raderna på föregående sida är ur Inge Löfströms (pappa till ovan citerade Tomas!) snart söndertummade bok ”Detta är Österlen”, beskriver vägen genom Rörums backar mot Lyckebergs gård. Att gården dessutom nästan får sägas ligga inklämd (!) mellan Knäbäckshusens kritvita söderhavsstrand, Forsemöllas branta vattenfall och Gyllebos bad- och fiskesjö är ytterligare förtjänster! Nära finns också golfbanorna vid Vik och Djupadal.

**Till Simrishamn (med ett myller av krogar, caféer och butiker) tar man sig på 10 minuter. Och så finns förstås alla gårdsbutiker med god, närproducerad mat – Mandelmanns trädgårdar, Gröna butiken på Orelund, Raskarumskyckling och Havängslamm...**





Att man befinner sig på behörigt avstånd från civilisationen är en trevlig illusion. Till Everöds flygplats är det knappt fem mil, till Sturups ungefär sju. Från närbelägna Gärsnäs går nämligen tåget raka vägen till Köpenhamn!



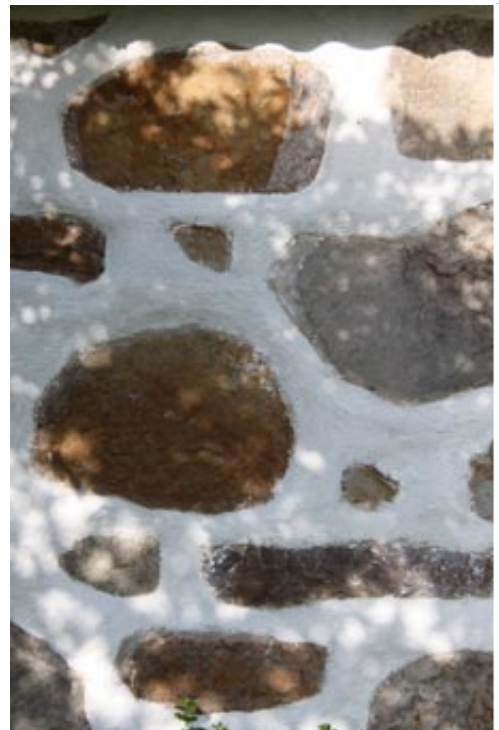




**Rött & blått.  
Kärlekens  
och havets färg...**







Gården används för helt privata ändamål. Med en vidlyftig bekantskapskrets och stor familj passar bostaden med separata gästrum utmärkt.

**Men att driva någon form av utåtriktad verksamhet låter sig också göras. Läget är alldeles lagom undangömt, men ändå tillgängligt och lätt att finna! Livet kan vara givande och fullt av belöningar, för den som vågar språnget till något annorlunda.**

## Gästrum.







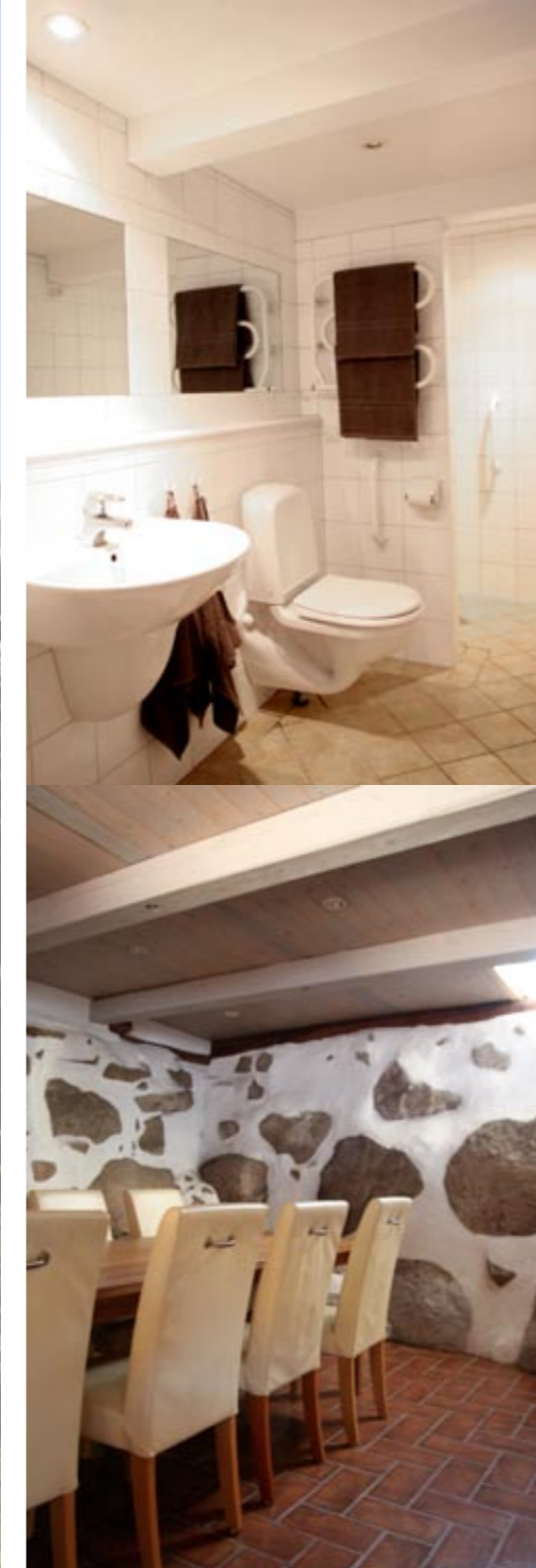
Tidigare ägare har de med stor framgång och god lönsamhet drivit ett Bed & Breakfast på gåren. Samtidigt som de själva njöt fullt ut av ett annorlunda liv, delade de generöst med sig av livets goda. Gästerna återkom år efter år för att tillbringa några rofyllda dygn i "Hönshuset" eller "Stallet".

Man erbjöd full hotellstandard: välutrustade rum med genuin atmosfär och en storartad frukost.

Det kan låta sig göras igen!











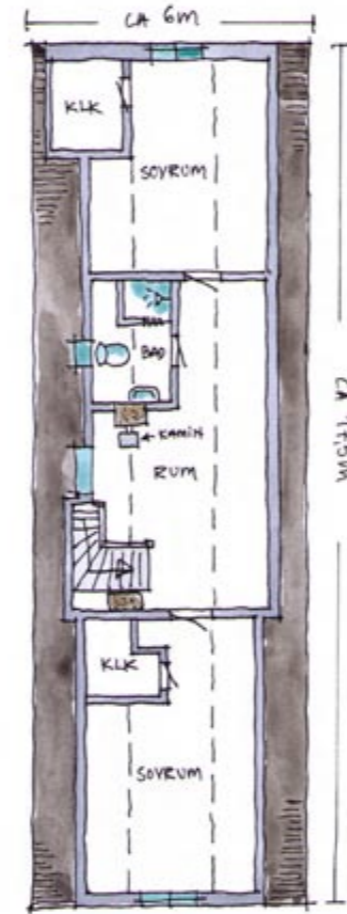
## Västerläge.

Kvällsolens gyllene sken. Blålila himmel. En muromgärdad uteplats med grill för sommaren fester har skapats där gödselstacken en gång låg! Rosmarinen, annars så svårflirtad, frodas här. Och murgrönan har likt en grönskande päls klätt in det stora trädets skrovliga stam.

Uteplatsen där boningslängan bildar vinkel mot logen är avskild. Ett glas rött vin i solskenet kanske...?



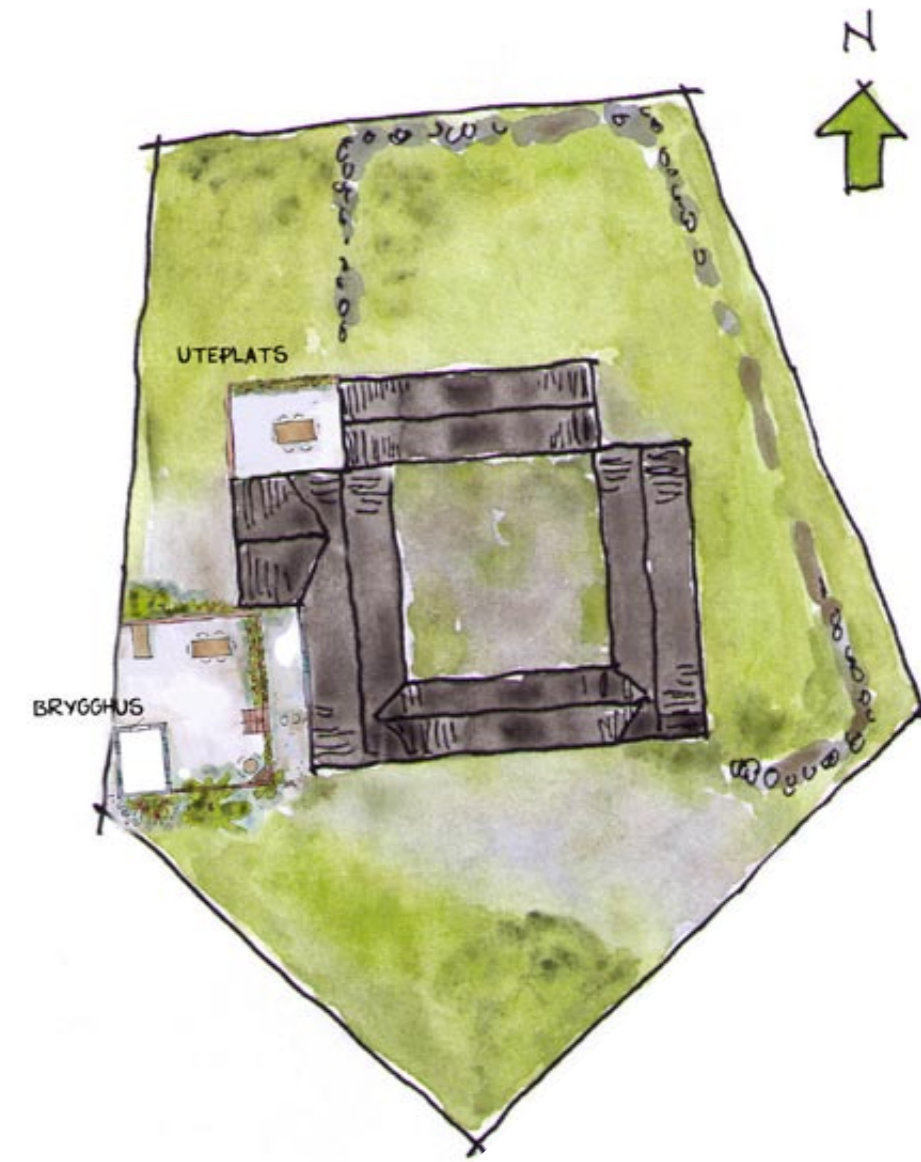




ÖVERNÄNING BOSTAD  
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING  
SKÄDDARÖD 1:30









*Drängkammaren, Hönshuset och Svinstian... Gott om plats för vänner!*

## Siffror & kalla fakta:

**Byggnadstyp:** Fyrlängad kringbyggd skånegård

**Byggnadsår/renoveringsår:** Gästlängan troligen uppförd på 1760-talet, resterande byggnader troligen uppförda under senare delen av 1800-talet. Fortlöpande renoverad från år 2000 och framåt. Gästlängan totalrenoverad/nyinredd år 2000 liksom det friliggande brygghuset. Nytt kök från 2014.

**Storlek:** Bostad 138 kvm (83 + 55). Gästdel/B&B ca 120 kvm. Byk & stryk ca 10 kvm. Verkstad, förråd ca 40 kvm. Sommarrum ca 28 kvm. Vagnslidret ca 70 kvm. Matsal ca 30 kvm. Sommarrum/gårdshus vid uteplats ca 6 kvm. V.v. se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

**Konstruktion:** Skånsk grund med grundmur av natursten, delvis betongplatta på mark. Stomme av korsvirke med lersten och delvis tegel och gråsten, med putsad fasad. Bjälklag av trä, tak av eternit och plåt. Dubbelkopplade fönster med spröjs. Självdragsventilation.

**Inredning & utrustning:** Bostad: Nytt rymligt kök med matplats. Glashäll, fläkt, kyl, frys och diskmaskin. Bänkskivor i marmor. Badrum på b.v med toa, handfat, dusch, klinkergolv med golvvärme. Helkaklat badrum på o.v med toa, handfat, dusch och klinkergolv med golvvärme. Tvätt/grovkök med tvättmaskin (från år 2008), och torktumlare.

Gästutrymmen: Sommarrum/lounge med gråstensväggar och klinkergolv. Vagnslider med kullerstensgolv. Drängkammaren, Hönshuset och Svinstian är dubbelrum med helkaklade duschrum och klinkergolv. Stallet är ett större dubbelrum med eget kök, trägolv, vedkamin och helkaklat duschrum. Sep. tvättstuga med större hyreshustvättmaskin. Verkstad. Brygghus sommarmatsal med tegelgolv. Stor, muromgärdad uteplats med grill.

Matsal och sommarrum/lounge med gråstensväggar och klinkergolv. Vagnslider/reception med kullersten resp. stampat jordgolv. Drängkammaren, Hönshuset och Svinstian är dubbelrum med helkaklade duschrum och klinkergolv (urgrävda och isolerade). Stallet är ett större dubbelrum med trägolv, vedkamin och helkaklat duschrum. Sep. tvättstuga med större hyreshustvättmaskin för rörelsedelen samt verkstad. Brygghus/sommarmatsal med tegelgolv. Stor muromgärdad uteplats med grill samt stensatt uteplats.

**Golv:** Klinkergolv i kök, gästrum och badrum. Trägolv i bibliotek och på o.v.

**Uppvärmning:** Två st luft/luftvärmepumpar, direktverkande el via oljefyllda radiatorer. Tullikivi vedkamin täljsten och Contura vedkamin.

**Vatten & avlopp:** Vatten från egen djupborrad brunn 65 meter. Avlopp till eget nytt reningsverk.

**Pris: 5.600.000:- eller bästa bud.**

**Fastighetsbeteckning:** Simrishamn Skräddaröd 1:30

**Adress:** Skräddaröd 130, 272 97 Gärnsås

**Areal:** 2.979 kvm

**Taxeringsvärde:** 1.817.000:- varav byggnad 1.423.000:- (år 2014)

**Taxeringskod:** 220-helårsbostad

**Pantbrev:** 8 st om totalt 3.000.000:-

**Servitut:** Andel i vägsamfällighet

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

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: Östra Vemmerlöv, Kyrkvägen • Postgång: Eljaröd 155, 277 45 Sankt Olof • 0414-708 00 • [kivik@uppvik.nu](mailto:kivik@uppvik.nu)



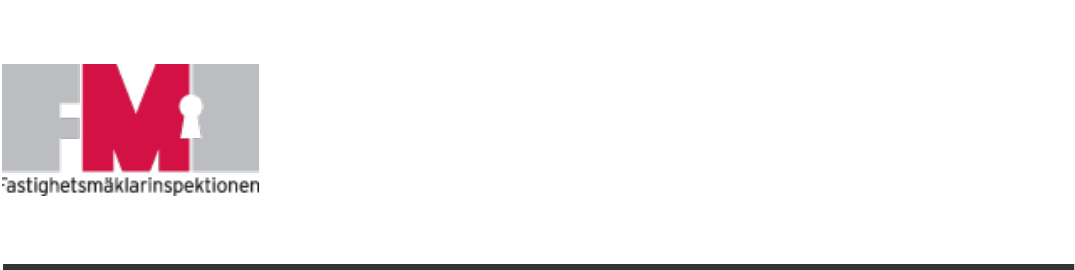


**Simrishamn Skräddaröd 1:30**  
**Skräddaröd 130**  
**272 97 Gärsnäs**



*Text: Gabrielle Malmberg*  
*Foto: Andreas Johansson*  
*Layout: Lotta Nordstedt & Mi Ståhl*  
*Inredning & scenografi: Peter Johansson*





## 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 upplysningssskyldighet**

Någon generell upplysningssskyldighet 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 upplysningssskyldighet 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 försäringen. Säljaransvarsförsäkringen erbjuder således en trygghet för både säljare och köpare.



# Vi säljer hus vi själva skulle vilja bo i.

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 skogsbyn 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.

**Uppvik  
& döttrar**

**0414-708 00**  
**www.uppvik.nu**

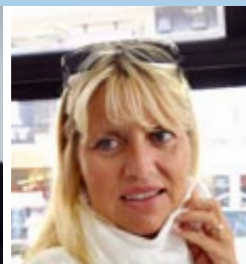
**VI SÄLJER HUS VI SJÄLVA SKULLE VILJA BO I. VID HAVET. PÅ LANDET. PÅ ÖSTERLEN & VÄSTERLEN.**



**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  
Uppvik MEDELHAV

**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!**