

A photograph of a white house with a dark roof and a garden. The house has a dark brown gabled roof with a chimney. The main body of the house is white with a grid pattern on the left side. There are several windows with light blue frames. A small outdoor table and chairs are in the garden. The house is surrounded by lush greenery and flowers. The sky is blue with some clouds.

Östra Tommarp

Skomakaregatan



Ett klassiskt gatehus i bymiljö. Formen och uttrycket har ett tydligt släktskap med mangårdshusen på ståndsmässiga skånska gårdar.

Reslig sockel. Vitputsade fasader. Stentrappa som leder upp till vackert utsirade pardörrar. Spröjsade fönster och målade snickerier. Rosor och lavendel som kantar mot gatan, och på baksidan en skyddad och lummigt anlagd trädgård.

Karaktären är välbevarad.
Det är värdigt och välhållet.

Tommarps by



Knappa tio minuter från Simrishamn befinner man sig geografiskt ypperligt, så nära en mittpunkt av Österlen man kan komma. Nära hav och fiskelägen. Mitt bland medeltida samhällen och uråldrig kulturhistoria. Nära äppelodlingar och vajande sädesfält. Det är lantligt och barnvänligt. Det finns gatubelysning och trottoarer - men fågelsången hörs alltid mer än den sparsamma trafiken. Känslan av en lugn och trygg byamiljö förenar det bästa från två världar!

Inomhus präglas rummen av kärlek och omsorg. Hantverk och känsla. Puts och trä. Barfotagolv och trasmattegol. Och ett obefintligt behov av skrymmande pynt!

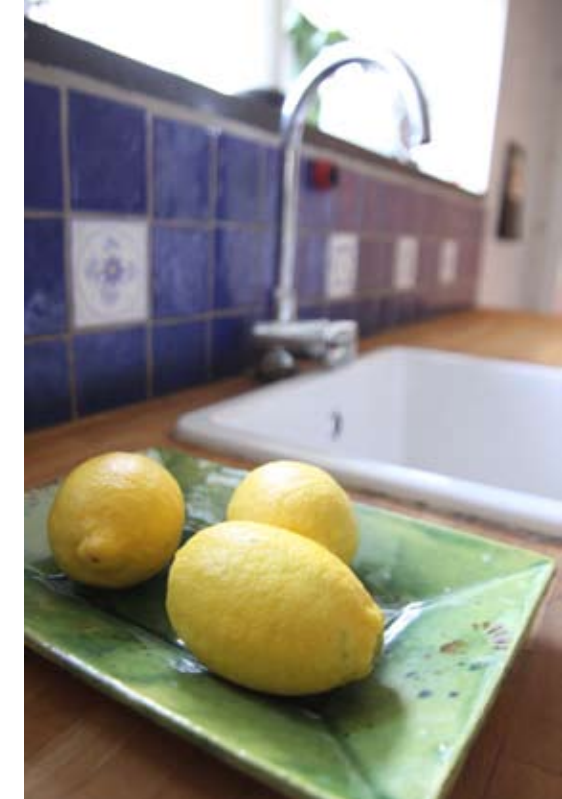




Intimt.

Stämningen är intim och skyddad. Tack vare huskroppens vinklade form och det lilla brygghuset intill skapas en nätt och spännande innergård – perfekt för många uteplatser. Det senaste tillskottet är den medelhavsinspireade muren och bänken att lapa eftermiddagssol vid...

Den lummiga grönskan kompletteras med krukor som kan flyttas runt allt efter lust och behag!





Husets och trädgårdens alla rum i samspel.

Trädgårdens grönska är rik och prunkande, och ägarna har lagt ner mycket arbete på att utveckla den till en välkomnande oas. Genom husets fönster njuter man av den lika mycket inne som ute. Samtidigt präglas interiörerna av något rent, avskalat, anspråkslöst... men livsbejakande! Det sparsmakade materialen och de fina lösningarna passar den gamla byggnaden. Stämningen blir varm och inbjudande - för det enkla är ju oftast det sköna!





**1909 anges i rullorna som byggnadsår –
men det betyder endast att fastigheten blev
inskriven just det år som de första registren
inrättades. I likhet med så många andra
skånska hus är det troligen äldre än så!**

Den gedigna längan är ett bevis på den goda kunskap om byggnadssätt och material som fanns på den tiden. Huset har rustats och moderniserats varsamt genom åren, senast från 2007 och framåt. Ett bekvämt och trivsamt hus för ett par eller en liten familj, som också går att utveckla ytterligare tack vare den inredningsbara vinden! Även brygghuset är utvecklingbart förstås. Kontor? Gästhus? Atelje?





Vitt och soldränk.

Vitt och soldränkt – precis som en medelhavsdröm! Att det österlenska och det sydländska har äktenskapstycke vet vi ju – och allt fungerar i en naturlig symbios. Det fina med de skånska husen är att de låter sig formas i så många riktningar, allt efter tycke och smak. Avskalat och lite sakralt? Bondskt enkelt och trivsamt? Romantiskt och skirt? Alla stilar passar utmärkt ett hus som det här, och du sätter din prägel just som du önskar...



Värme och lyster.



Livets goda.

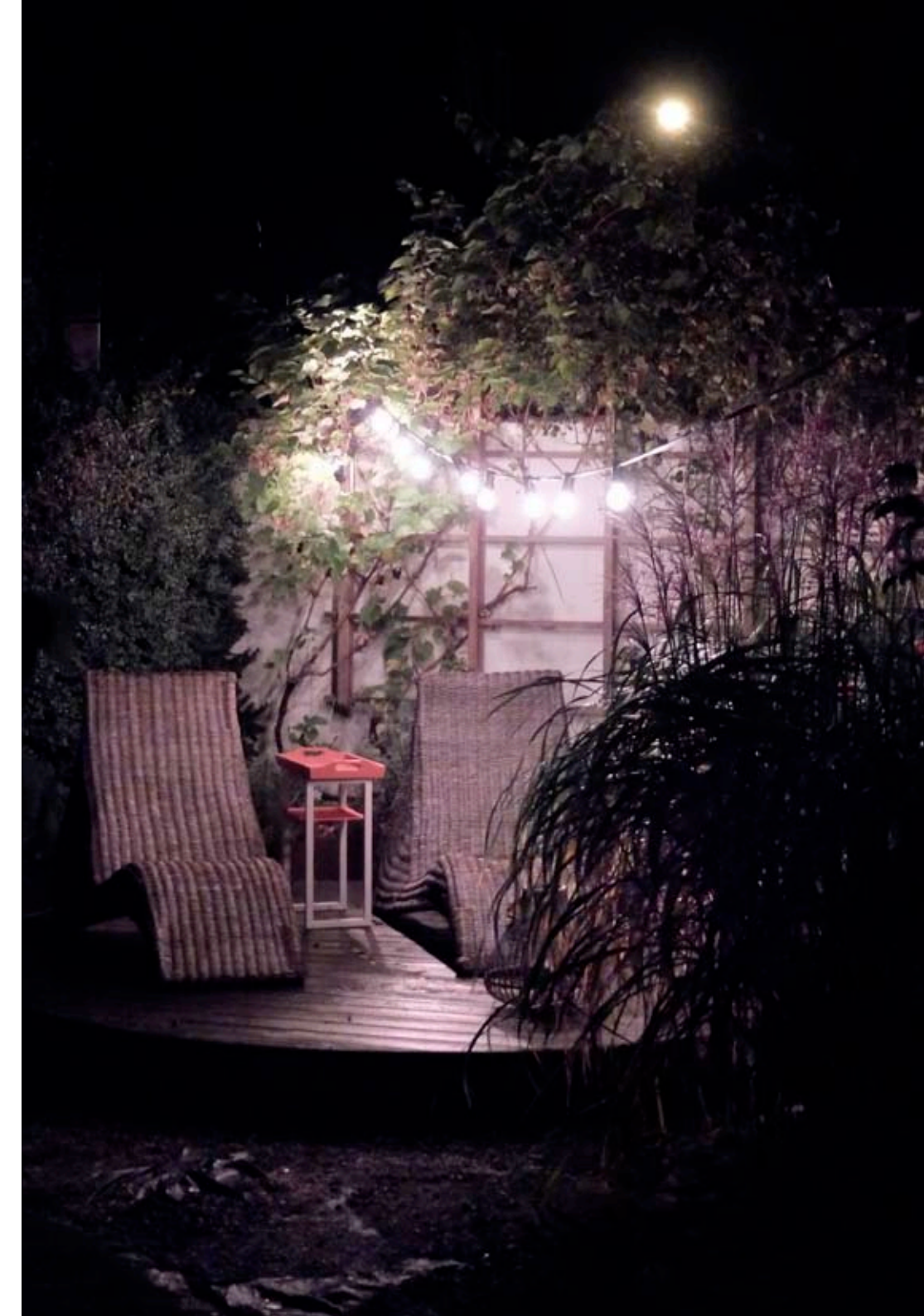




Ägarparet köpte huset 2006, och har bott året om de senaste sex åren. Tidigare ägare hade precis installerat ny el, inrett nytt kök, bytt element och lagt in de såpskurade furugolven. Genom åren har nuvarande ägare genomfört en omfattande upprustning, men utan att gå hårt fram. Det som gjort är bland annat ny Simrishamnsdörr på plats, renovera skorsten och fönster i vardagsrum samt platsbygga garderoben i hallen. Sovrummet är också helt upprustat, inklusive ett nytt fönster. Och de har också gjort om trädgården i grunden, icka att förglömma!

Målsättningen har varit att skapa ett bekvämt och trivsamt boende med en god känsla för husets ursprung.

Den lite bredare huskroppen rymmer mer än man tror. Kök, matsal, sällskapsrum, bibliotek samt två sovrum. Vinden är ännu oinredd, så det går utmärkt att öka antalet sovrum om så skulle önskas.





Stämningen är lantligt finstämd med en nypa romantik. Goda utrymmen och gott om svängrum för ett nätt hus. Takhöjd som det anstår ett gatehus i en by. Gamla ursprungliga detaljer samsas med nytt. Spegeldörrar, spröjsade fönster och trägolv. En vacker eldstad i form av en vedkamin som förr i tiden kallades "fattigmanskakelugn" – nu kopplad till en riktig kakelugn via kamin. Ytterligare en kamin kan troligen installeras i biblioteket efter vederbörlig översyn och upprustning av rökkanalen.





Nyanserna skiftar i solljus och skuggspel. Takhöjd och vitmålade tak ger känsla av rymd. Ljuset utifrån flödar genom många fönster och bollas mellan ljusa väggar och golv – och nog är det så att vi nordbor verkligen behöver detta ljus under en stor del av året!



Köket är ett smidigt arbetskök med både moderna inslag och äldre detaljer. Kanske brinner du av lust att odla eget till matbordet. Trots att trädgården inte är den största finns alltid något hörn att ta i anspråk för lite potatis, morötter, sallad...

Att odla sin trädgård!

En sentens, så handgriplig och filosofisk på samma gång! Att gräva i jorden, muskelömheter och svett, jordiga fingrar. Att koppla odlingen till det förgångna, kultur och tradition. Och att ägna tid åt det lilla i det stora.





Rum för vila. Rum för
arbete. Spår av liv och
förfluten tid. Nytt och
nött i fin balans.

Rummen lämpar sig
också till så mycket.
Att umgås i, att läsa i,
att skriva i, att äta i,
att fundera över
morgondagen i,
att njuta av utsikten
genom fönstren i,
att klia vovven bakom
örat i... men framförallt
kanske att ha mänskligt
sällskap i...

Ett hem att leva i!



Thumatorp.



Tommarp är en mycket gammal by i slättlandskapet - och en plats att slå sig till ro på, lika väl som en utgångspunkt för ett nytt och spännande liv på tröskeln till kontinenten. En gång i tiden (redan på 1000-talet!) var Thumatorp den allra mäktigaste och rikaste staden i östra Skåne. Namnen på gator och gränder i den äldsta delen av bykärnan vittnar ännu om de näringar som fanns för mer än hundra år sedan. Studerar man ett vykort från

förra sekelskiftet är likheterna större än skillnaderna. Så småningom fick andra orter rollen som maktcentrum, men geografiskt är byn ändå ett slags mittpunkt på Österlen - belägen mindre än en mil från Simrishamn och dess utbud av affärer och folkliv. Dessutom är havet på bekvämt avstånd, kantad med idylliska fiskelägen som Baskemölla och Brantevik.





Zon 1.

Sveriges
Provence.

Skånes
Toscana.





Trots att man befinner sig mitt i samhället är man skyddad i sin trädgård på baksidan av huset. Huskroppar och gröna väggar skapar en egen liten värld. För den som inte vill dra på sig för mycket trädgårds-skötsel är storleken perfekt – men här finns mycket att njuta av på liten yta! **Överskådligt och sammanhållet.** Stenlagda ytor och en bit gräsmatta som lätt slås med handjagare. Många sorters rosor och doftande lavendel.

Trädgården är skapad och grundligt genomförd på senare tid, men känns allt annat än nyanlagd... Det stora mulbärsträdet ger massor av svarta, söta bär. Vindruvorna trivs gott i den goda jorden och det milda klimatet. Här finns blåregn och höga, rasslande gräs. Ett fikonsträd i den upphöjda bädden vid medelhavsträdgården. Samt dragon, mynta och timjan till matlagningen...

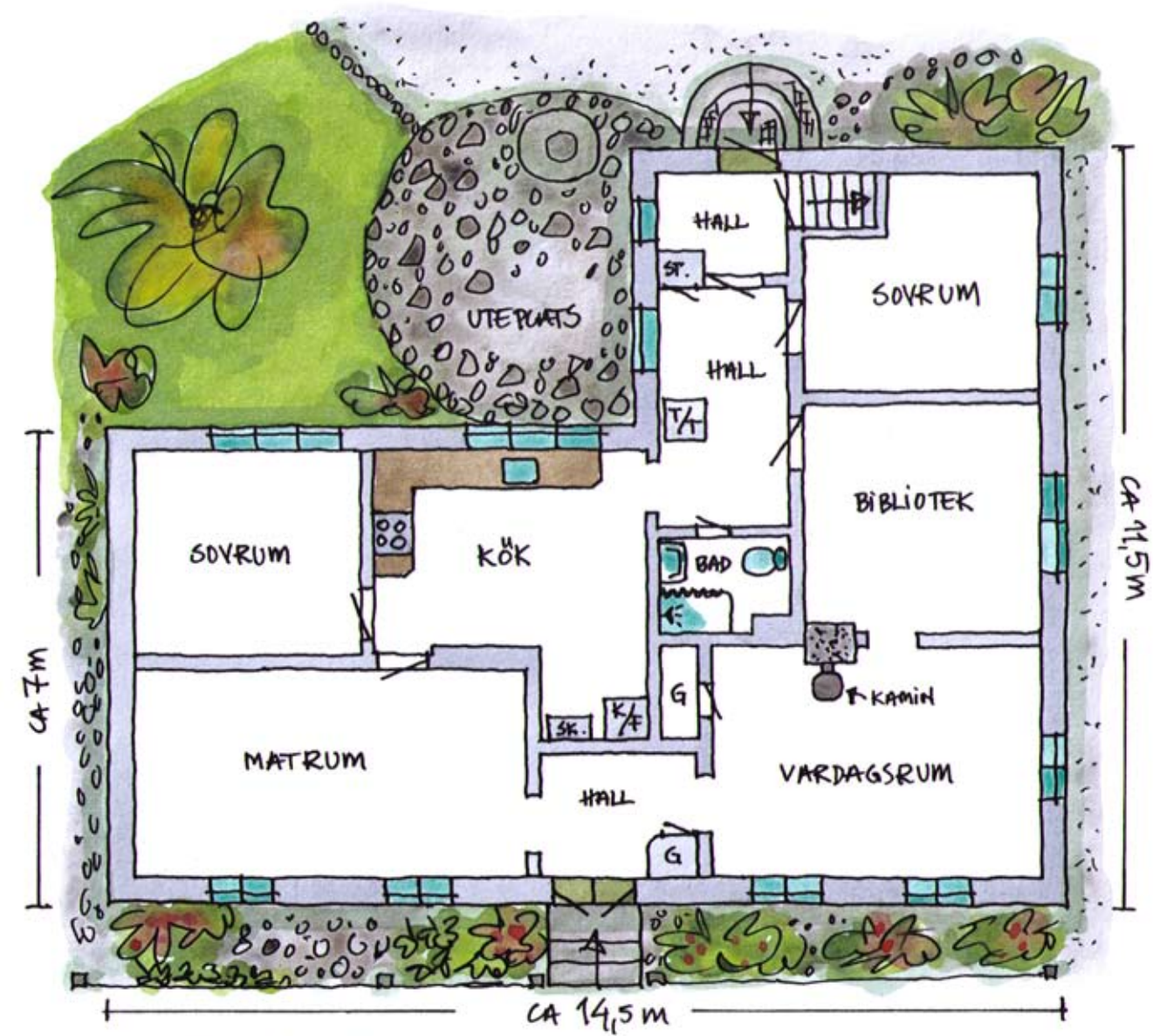




"Utan beskrivningarna och berättelserna, orden och sångerna vore Österlen inte Österlen. Det har definierats av reseskildrare, berättare, skaldar. Innebörden och gränserna har fastställts i poesi och prosa, inte bara rent allmänt utan i största konkretion. Ty visserligen fanns en gång ordet, nyttjat av bönderna väster om Ystad som beteckning på landet i öster. Men konstnärerna kom, upptäckte ljuset och fann ett Provence i den svenska södern. Och Theodor Tufvesson namngav motivet de målade: Österlen."

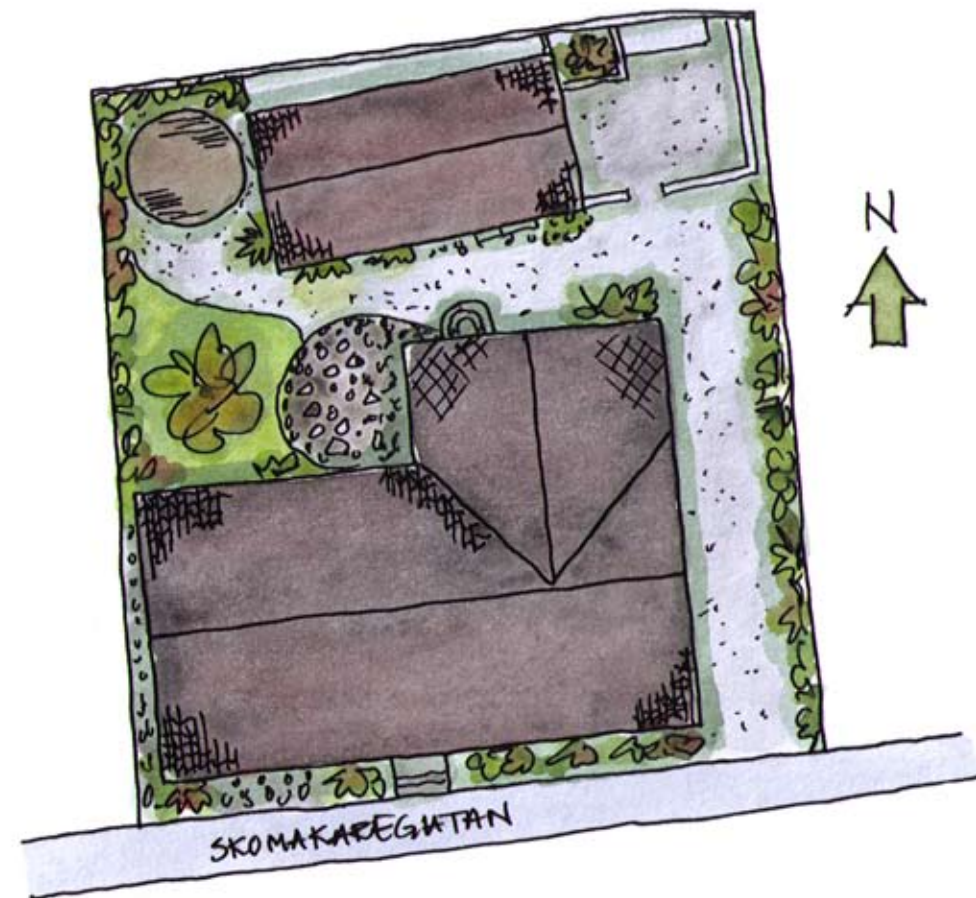
**Tomas Löfström,
en av våra favoritförfattare,
skriver utsökt om Österlen.**





UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
 ~
 SKOMAKAREGATAN 6, TOMMARP





UNGEFÄRLIG SITUATIONSPÅN
SKOMAKAREGATAN 6, TOMMARP

Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Gatuhus med inredningsbar vind. Friliggande uthus/brygghus.

Byggnadsår/renoveringsår: Troligen uppfört i början av 1900-talet.
Renoverat från år 2007 och framåt.

Storlek: Bostad bv ca 110 kvm, takhöjd ca 230 cm. Brygghus ca 30 kvm.
V.v. se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

Konstruktion: Krypgrund med liten källare, stomme av tegel med putsad fasad. Tak av eternit, bjälklag av trä. Dubbelkopplade fönster med delvis spröjs. Några renoverade och andra nya. Självdragsventilation.

Inredning & utrustning: Kök från 2002 med spis, spisfläkt, diskmaskin (2010) samt kyl/frys (2006). Helkaklat badrum med toa, handfat och dusch. Tvättmaskin (2014) och torktumlare.

Golv: Trägolv och klinker.

Uppvärmning: Luft/luftvärmepump (2013). Oljefyllda elradiatorer. Elektrisk golvvärme i kök och badrum. Kamin kopplad till kakelugn.

Vatten & avlopp: Kommunalt.

Övrigt: All el ny med jordfelsbrytare från år 2002.
Nyanlagd mur, trädgård med flera uteplatser.

Pris: 1.500.000:- eller bästa bud.

Fastighetsbeteckning: Simrishamn Tommarp 42:31

Adress: Skomakaregatan 6, 272 93 Tommarp

Areal: 380 kvm

Taxeringsvärde: 433.000:- varav byggnad 293.000:- (år 2014)

Taxeringskod: 220 - helårsbostad

Pantbrev: 7 st om totalt 874.000:-

Servitut: Inga kända

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



Sirmishamn Tommarp 42:31
Skomakaregatan 6
272 93 Tommarp

Foto och Layout:
Andreas Johansson
och Lotta Nordstedt
Text: Lasse Mangs
Skisser: Ingrid Fredriksson



Fastighetsmäklarinspektionen

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.

Uppvik & döttrar

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
Uppvik MEDELHAV

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!