



B O R R B Y



Stilla dagar i Borrbý

Mitt i hjärtat av Österlen, i Borrbys idylliska kvarter ligger ett nätt och vackert litet hus som skriver sin historia från 1915. Här bor och verkar konstnärinnan Thérèse Reuterswärd som lagt sin kreativa hand över den varsamma men genomgripande ombyggnaden.

Miljön är skapad till synes utan ansträngning. Som vore det penseldrag i ljusa akvareller. Oljefärger i milda pasteller. Men ett gediget arbete ligger bakom vad som nu är en plats att bebo och bara njuta av. Utan vidare vedermödor! Det är en fridfull oas för rekreation och njutning.

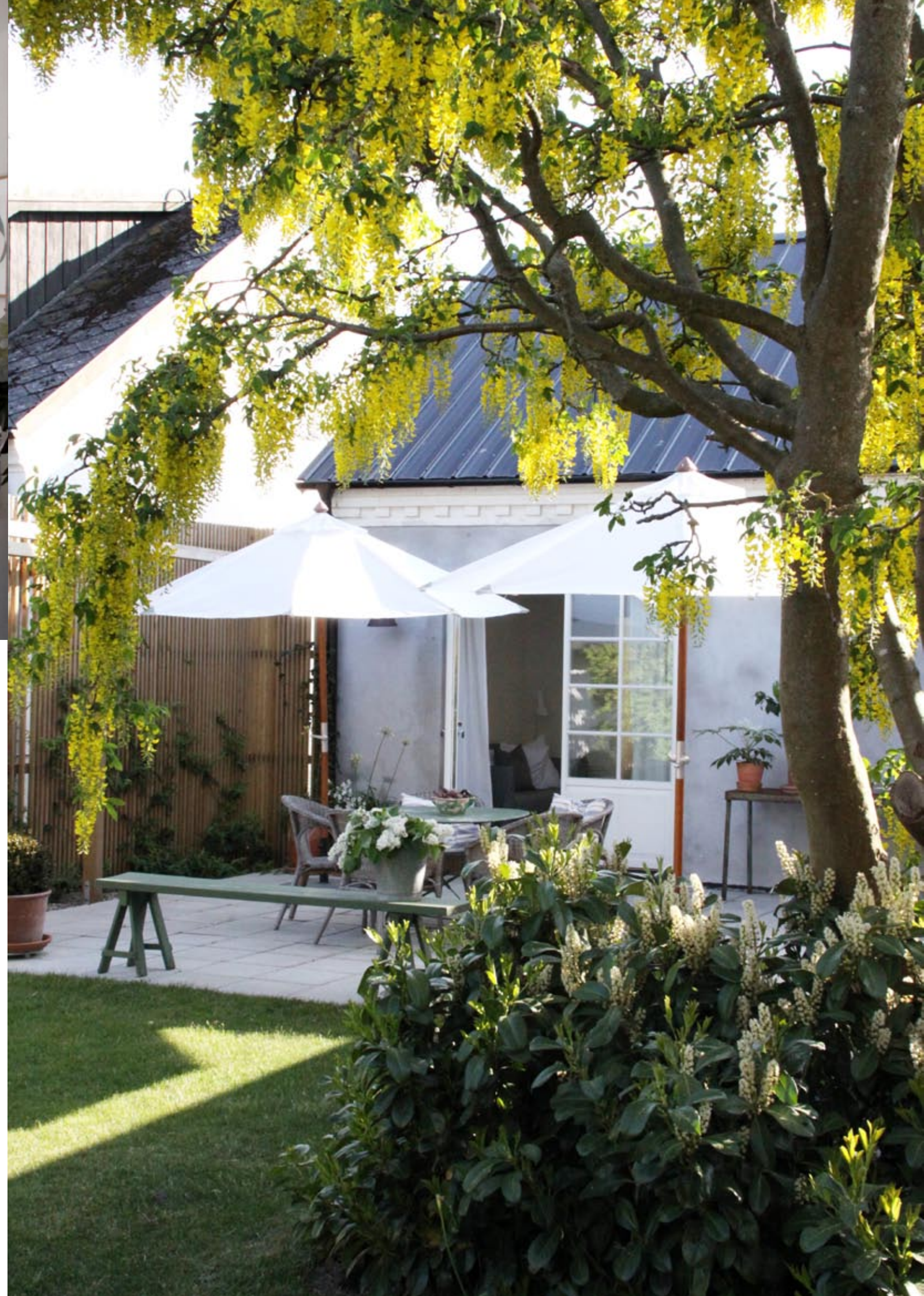




Gammaldagsfint. Fast litegrann på franska!

Ett trivsamt virrvarr av gator och prång löper i alla riktningar från byns gamla torg. När man svänger av från Köpmangatan i Borrbys hjärta kommer man in i gamla kvarter. Välvdade, prunkande trädgårdar omger gatuhusen i byns kärna.

Det skulle kunna vara i en sömnig liten by någonstans på franska landsbygden...Men det är en, förvisso trevlig, illusion; vi befinner oss mitt på Österlen!





**Stilsäkert
och genomtänkt.
Andlöst vackert.**

Vid hörnet av Rundelsgatan och
Änkegatan ligger ett gatuhus som sticker
ut: redan vid första anblicken av den grå
putsfasaden med sin strama frontespis



får vi en försmak. Huset inramas av en smaragdgrön ligusterhäck och den
klassiska tandlistsgesimsen under takfoten är vit liksom de spröjsade fönstren och
ytterdörren. Med sitt svarta tak och typiska husform får huset ett samtida utseende
med en air av gamla tider.





**Harmoni och balans
mellan gammalt och
nytt. Historia möter
nutid. Skaparglädje och
fulländning.**

Ägarinnan har under många år skapat unika och omtalade miljöer på Österlen. Hon har en sällsynt god talang att hitta platser som hon sedan genom hårt och fokuserat arbete transformerar till jordiska paradis...





Platser där man gärna slår sig ned. Platser för
tidig morgonsol. Platser för middagshetta under
parasollen. Platser dit solens sista strålar når.



Trädgårdsrummet är skyddat och lugnt, omgärdat av plank i kulören "Övedsgrön". Morgon- och middagssol på den stensatta terrassen. Kvällsol under pergolan där växtvilligt blåregn börjat slingra sig för att snart bilda tak.



**Enkelt men
elegant. Kvalitet
vad avser såväl
materialval som
hantverk. Inget
är lämnat åt
slumpen!**





Fingertoppskänslan för färg och form vilket är genomgående i både hus och trädgård.

Den huvudsakliga ateljén befinner sig i ett nybyggt, milt grönmålat hus med spröjsade fönsterdörrar, där vyer är målningar i sig! För den som inte målar kan rummet, som är vinterbonat och uppvärmt, nyttjas som gästrum eller tonårsrum.





Vitt och vilsamt

Entrén leder oss in till en hall där blicken leds ut i trädgården. Det nya badrummet ligger till vänster. Till höger leder det oss in i det vita.

Det vita är överallt. I det ljusa köket. I det öppna vardagsrummet i vinkel där även matsalen ryms. Ett generöst ljusinsläpp ger ljusreflexer på vitputsade väggar och såplutade brädgolv.

Gatuentrén nyttjas inte för närvarande. Här blev något av en svit med "masterbedroom", badrum en suite och en liten hall.





Köket befinner sig strax innanför husets nuvarande entré. Stramt och rent. Fin balans mellan form och funktion. Stämningen det drar lite åt det minimalistiska hållet utan att för den skull vara kylig. En svängd trappa med snåla steg tar liten plats.

Form och funktion





**Gränsen mellan
inne och ute
suddas nästan ut.**



Tanken med huset är att det ska vara en plats för rekreation och njutning med en bekväm och lättskött bostad och en trädgård som inte ständigt pockar på



uppmärksamhet. Mer tid för avkoppling och umgänge på terrassen. Trädgårdskänslan når långt in i vardagsrummet genom en bred, spröjsad terrassdörr.



Den lilla men innehållsrika trädgården är ägarinnans pièce de résistance. Den är kunnigt och känsligt komponerad med vackra blickfång vart än man vänder blicken. Att inreda med växande och föränderligt material är en utmaning i sig! Den omslutna klosterträdgården fick utgöra en tankemässig förlaga.

Pergolan med blåregn och klematis för tankarna till sydländska miljöer, liksom de träd som fanns sedan tidigare. En ormhassel med vindlande grenar. Ett stort gullregn. En exotisk ginkgo.





**Vindstill.
Gröna väggar.
Ingen insyn.**



**Inga arbetskrävande
perennrabatter. Inga vidlyftiga
grönsaksland. Krukor på terrassen
är både lättskött och vackert! Det
milda klimatet medger både oliv
och agapanthus!**

Terrassen är en solig frukost- och lunchplats. Middagen avnjuts bäst under pergolan i trädgårdens borte del, varifrån huset och hela trädgården utgör ett fint blickfång. Tidig vår är det gott att sitta utanför ateljén med en kopp kaffe i solskenet. Trädgården har blivit den lugna oas som det var tänkt.





Klosterträdgård



Frontespisen gör vindsvåningen arkitektoniskt spännande. Under vitmålade, brädfodrade snedtak en trappa upp finns ett

bekvämt sovrum mot söder och en arbetsplats mot norr. Toa och handfat finns också, liksom en skön plats för TV-tittande.

En burgen bondby mitt på ljusa slätten. Havet vid horisonten. Rika jordar. Gammaldags kvarter. De forna småstadsambitionerna syns tydligt. Borrby – med epitetet ”Österlens hjärta” ligger mitt på Österlen.



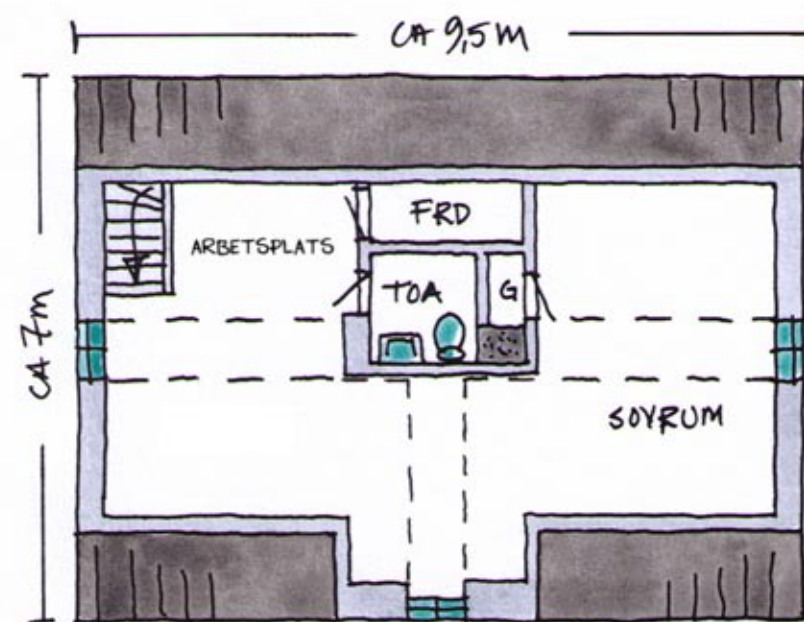
Gatuhus längs vindlande gator. En tidigare plats för duktiga köpmän, idag en kulturell mötesplats för litteraturen med flera välsorterade antikvariat. Borrby bär även tillnamnet ”Bokbyn”.

Allt vardagsviktigt finns i byn - bank, vårdcentral, pizzeria och mataffär. Nära finns såväl Simrishamn som Ystad. Grannbyarna Hammenhög och Skillinge är, precis som Borrby, levande

och bebodda. Ett besök på www.borrby.se rekommenderas varmt!

Borrby backar är ett naturområde strax norr om byn. Träd och våtmarker bryter

odlingslandskapet geometri, ger livsrum åt djur och fåglar. **Och på en kvart cyklar man till Borrby strandbad med sin vita finkorniga sandstrand..**

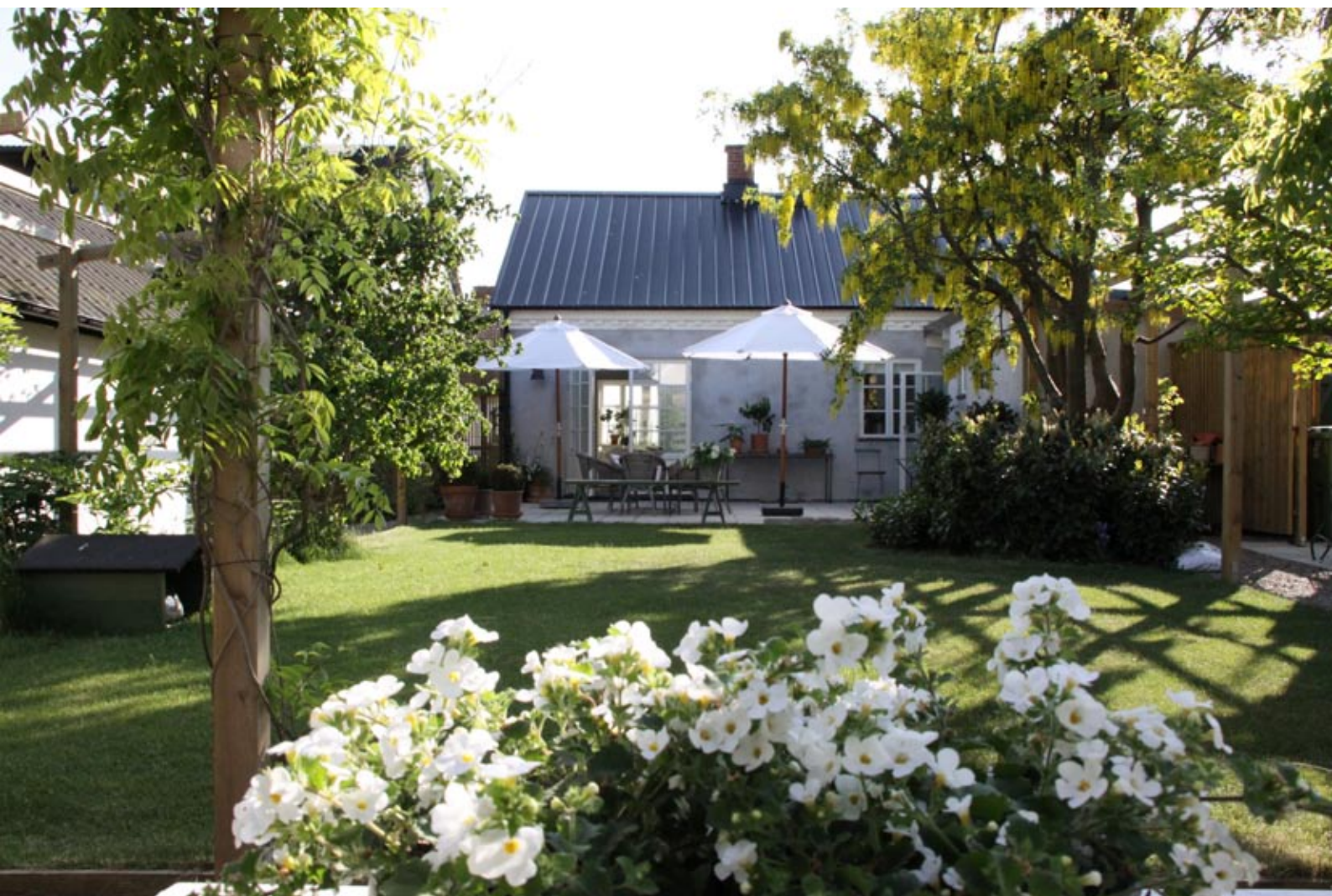


OVANVÅNING
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
RUNDLSGATAN 2, BORRBY

PLANK- & MUROMGÄRDAD TRÄDGÅRD



BOTTENVÅNING
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING / RUNDLSGATAN 2, BORRBY



Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Gatuhus med inredd vind.
Friliggande gästhus/ ateljé.

Byggnadsår/renoveringsår:
Uppfört år 1915. Genomgripande renoverat
gällande estetik och teknik från år 2014
och framåt.

Storlek: Bostad ca 110 kvm (ca 70 + 40).
Ateljé ca 12 kvm. 4-5 rum & kök, varav 1-2
sovrum, 2 badrum och 1 toa. V.v. se ritning -
angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

Konstruktion: Grundläggning av betong-
platta på mark med putsad grundmur av gråsten.
Utgrävda golv, isolerad grund samt gjuten betong-
platta med vattenburen värme. Stomme av tegel
med putsad fasad. Bjälklag av trä, tak av plåt.
Nya ytskick invändigt (bv: nätade och putsade
väggar och ov: ny takisolering samt vitmålad rå-
spont). Dubbelkopplade treglasfönster med spröjs.
Självdagsventilation.

Pris: 2.900.000:- eller bästa bud.

Fastighetsbeteckning: Simrishamn Lerängen 16
Adress: Rundelsgatan 2, 276 30 Borrby
Areal: 339 kvm
Taxeringsvärde: 615.000:- (år 2014)
Taxeringskod: 220-bebyggd småhusenhet
Pantbrev: 4 st om totalt 36.200:-
Servitut: Inga kända

Inredning & utrustning: Ikea kök med
spishäll, spisfläkt, kyl/frys och diskmaskin. På bv:
Helkaklat badrum med toa, handfat och badkar.
Helkaklat badrum med toa, handfat och dusch.
Grovkök med tvättmaskin. På ov: toa och handfat.

Golv: Lutade trägolv. Klinker i badrum.

Uppvärmning: Vattenburen värme via
golvslingor och radiatorer. Luft/vatten värmepump.

Vatten & avlopp: Kommunalt vatten
och avlopp.

Övrigt: All el och vvs ny. Larm. Internet via fiber
finns installerat.

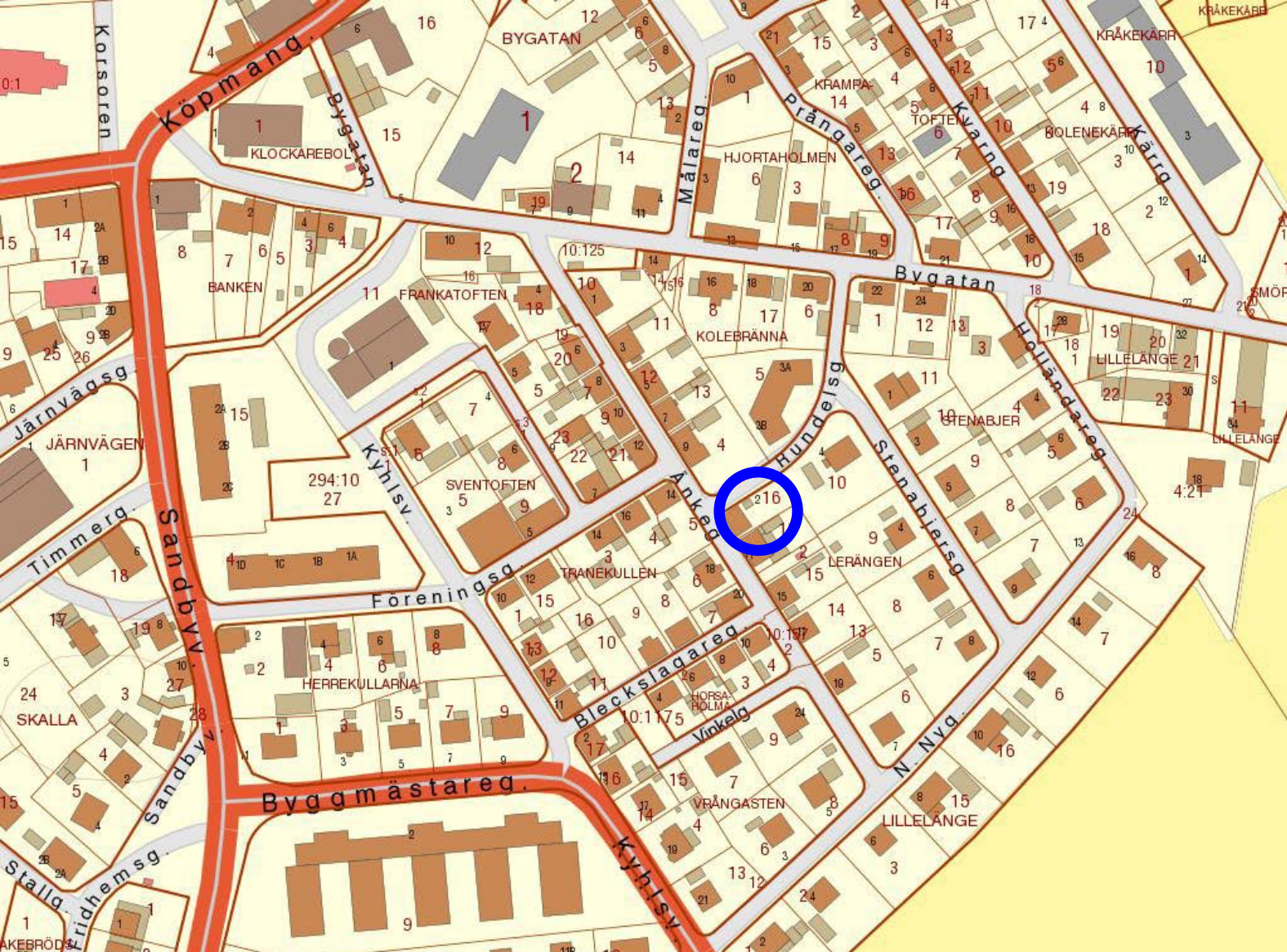
**Objektsbeskrivningen grundar sig på av säljaren lämnade uppgifter och iakttagelser gjorda på fastigheten.
Uppvik & döttrar uppmanar dig som spekulant/köpare att noggrant undersöka fastigheten i enlighet med JB 4:19**

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

Uppvik & döttrar

Besök: Östra Vemmerlöv

Eljaröd 115, 277 45 Sankt Olof
0414 - 708 00 • kivik@uppvik.nu



Text: Gabrielle Malmberg
Textresearch: Axel Mörner
Foto: Mi Ståhl och Andreas Johansson
Layout: Mi Ståhl och Lotta Nordstedt
Skisser: Ingrid Fredriksson



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 upplysningsskyldighet

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Avgörande för bedömningen om ett faktiskt fel är relevant eller inte, är om felet är möjligt att upptäcka för köparen. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet i så motto, att han kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet, men inte har upplyst köparen härom. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Om ett förtigande av ett fel dessutom innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande, kan säljaren även gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt.

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

Säljarens utfästelser

Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande fastighetens skick. Detta gäller i huvudsak då säljaren gjort en klar och specificerad utfästelse beträffande fastighetens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

Avtalsfrihet, friskrivning

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, varför parterna kan avtala om annan ansvarsfördelning än vad som angivits ovan. Ett exempel på detta är då säljaren friskriver sig från ansvaret för fastighetens skick, generellt eller beträffande viss funktion.

Säljaransvarsförsäkring

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

Fastighetsmäklarinspektionen är den statliga myndighet som registrerar fastighetsmäklare och har tillsyn över dessa samt informerar om god fastighetsmäklarsed.

Myndigheten ger ut faktablad som du hittar under rubrikerna Fastighetsmäklare, Student, Konsument och Press.

Faktabladen kan beställas hos Fastighetsmäklarinspektionen eller hämtas på myndighetens webbplats.

POSTADRESS Box 17174, 104 62 Stockholm BESÖKSADRESS Sankt Paulsgatan 6
TELEFON VX 08-555 524 60 TELEFAX 08-555 524 61
E-POST registrator@fmi.se WEBBPLATS www.fmi.se



Vår filosofi är ganska enkel.

Vi säljer hus vi själva skulle vilja bo i.

Det är ett privilegium. Vi älskar hus. Vi älskar människor. Vi älskar Skåne i både öst och väst. Varje dag strävar vi efter att utvecklas. Varje dag blandar vi passion för hus och människor med kunskap och erfarenhet av husaffärer.

Vi tror på sambanden mellan lust och lönsamhet. Känsla och kunskap. Arbetsglädje och avkastning. Det man tycker är roligt och stimulerande gör man bra. Därför vill vi inte ha fler hus än att vi orkar arbeta engagerat och passionerat med dem alla. Det innebär inte att vi kategoriskt ratar en viss sorts hus. Hus av sten. Hus av korsvirke. Hus av tegel. Hus för liten peng och större. Det lilla renoveringsobjektet i skogsbrynet kan vara lika spännande som den kringbyggda gården på slätten eller längan i fiskeläget.

Men, det ska erkännas - "udda" hus finner lättast vägen till våra hjärtan!

Det handlar kanske ytterst om livskvalitet. Att uppleva livskvalitet är när vi lyckas vara närvarande i stunden. Att uppfyllas av ögonblicket. En försiktig förhoppning är att vi på något sätt ska kunna hjälpa Dig att förhöja Din livskvalitet.



0414-708 00
www.uppvik.nu

**Och vill gärna se och höra hur din husdröm ser ut... Åtminstone vill vi gärna vara
Dina rådgivare och stigfinnare.
Dina vägvisare och budbärare.
Oavsett om Du vill köpa.
Eller sälja!**

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



Lasse Mangs
Text, foto & layout
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
Koordinator visningar
Uppvik ÖSTERLEN
Foto & layout
0734-1 68030
kivik@uppvik.nu



Gabrielle Malmberg
Senior partner/
fastighetsmäklare
Text, foto & layout
Uppvik MEDELHAV