



SKRÄDDARÖD

Naturskönt mellan Rörum & Gyllebo.



Landskapet veckar sig i kullar och dalar.

Ljusa ängsmarker och öppna
hagar möter skogsdungar med
mossiga mattor, stock och sten
och vindlande stigar.

**Bortom allfarvägarna, men
alldeles nära civilisationen.
Och alldeles nära havet.**

Grusvägen leder fram till det lilla huset
vid skogskanten. En röd stuga. Ännu
en lite bakom den. Ett par bodar vid
infarten. I denna tidiga försommartid
håller naturen på att morna sig, så
det är ännu lite naket på kvist och
gren i trädgården.

Marken ett yrvaket, nästan oskrivet
blad. Men solen värmer. Och se –
vårblommor skjuter upp som små
fyrverkerier ur jorden! Knoppar vecklar
ut sig på syrenhäckens grenar! Humlor
börjar söka sig fram ur sina vinterbon,
och luften börjar fyllas av fågelsång!





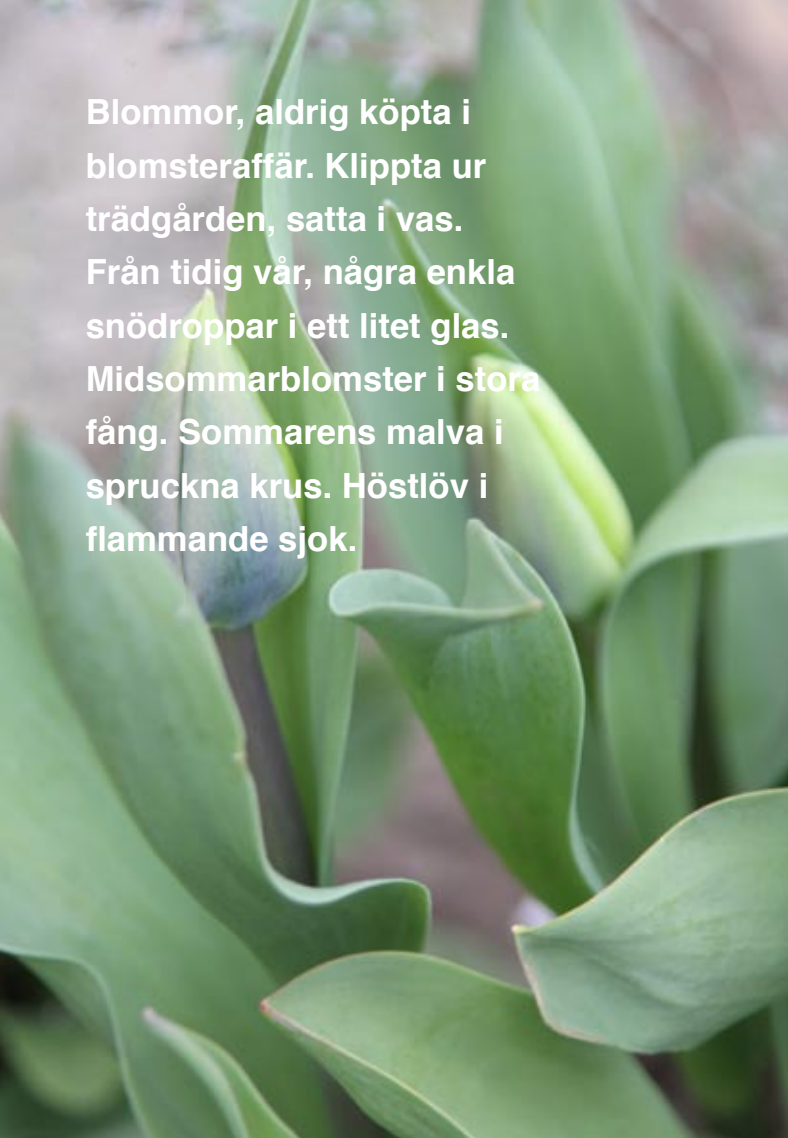
**En dröm de flesta av oss när.
Den röda lilla stugan vid skogens slut...
En plats där vi kan bli oss själva, måhända.**



Stugan byggdes i slutet av 60-talet, och paret visste från början att de ville dels säkra huset för framtiden, dels höja standarden efter egna önskemål. De har under åren rustat upp allt, och ytterväggarna är nästan det enda som behållits intakt.

Planlösningen förändrades för att passa familjen. Det förhållandevis lilla och nätta uttrycket utifrån motsägs med råge av just den välplanerade interiören. Man behöver faktiskt inte tumma på något i boendet – det är fräscht och lättlevt!





Blommor, aldrig köpta i blomsteraffär. Klippta ur trädgården, satta i vas. Från tidig vår, några enkla snödroppar i ett litet glas. Midsommarblomster i stora fång. Sommarens malva i spruckna krus. Höstlöv i flammande sjök.



Två sovrum. Sällskapsrum. Kök. Dusch och toalett och tvätt.

Och inte minst ett stort trädäck som utökar kvadraträtna rejält under sommarhalvåret. En plats att njuta av den omskötta torparträdgården ifrån. Ägarna har satsat mycket på att skapa en riktig trädgårdskänsla, trots att mycket är underhållsfri naturtomt. Gångar, inramande gröna häckar, rabatter med klassiska torparväxter. Och det finns något som blommor hela växtsäsongen igenom.





Paret har gjort det som tänkas kan för att huset ska vara bekvämt och tryggt.

Nytt elsystem med nya ledningar – och arbetet är utfört av auktoriserad elektriker. Nytt tak med läkt, papp och taktegel. Tegelpannor köpta begagnade. Nya innerdörrar. Ny ytterdörr och terassdörr. Nytt kök, men med lite äldre spis. Vindskivor målade och knutar samt fönster- och dörrfoder utbytta. Ny kamin installerad i vardagsrummet, och vedbod finns precis utanför dörren. Bara för att nämna något. Tänk att slippa ta itu med brådslande renoveringar! Det är bara att flytta in och koppla av...

Köket är nog det rum vi oftast vill ha enkelt, lättarbetat - och hemtrevligt! Här diskar vi upp efter flingorna (i bästa fall genast!) till radions melodikryss, hjälper ut den vilsekomna humlan som kämpar mot fönsterglasat, inventerar kylskåpet före turen till Simrishamns affärer, hackar och skär, fräser och kokar, blir uppfyllda av doftande kryddor vi dragit upp utanför dörren, smuttar på matlagningsvinet... och stressar av.





För den som önskar finns små projekt att ägna sig åt. Ett litet separat hus finns på tomten, där tak och vindskivor är lite luggslitna och kan behöva en översyn. Men att inreda huset till ett trivsamt gästrum torde vara en kär uppgift för den händig!



De har under åren rustat upp allt, och ytterväggarna är nästan det enda som behållits intakt. Man behöver faktiskt inte tumma på något i boendet – det är fräscht och lättlevt!

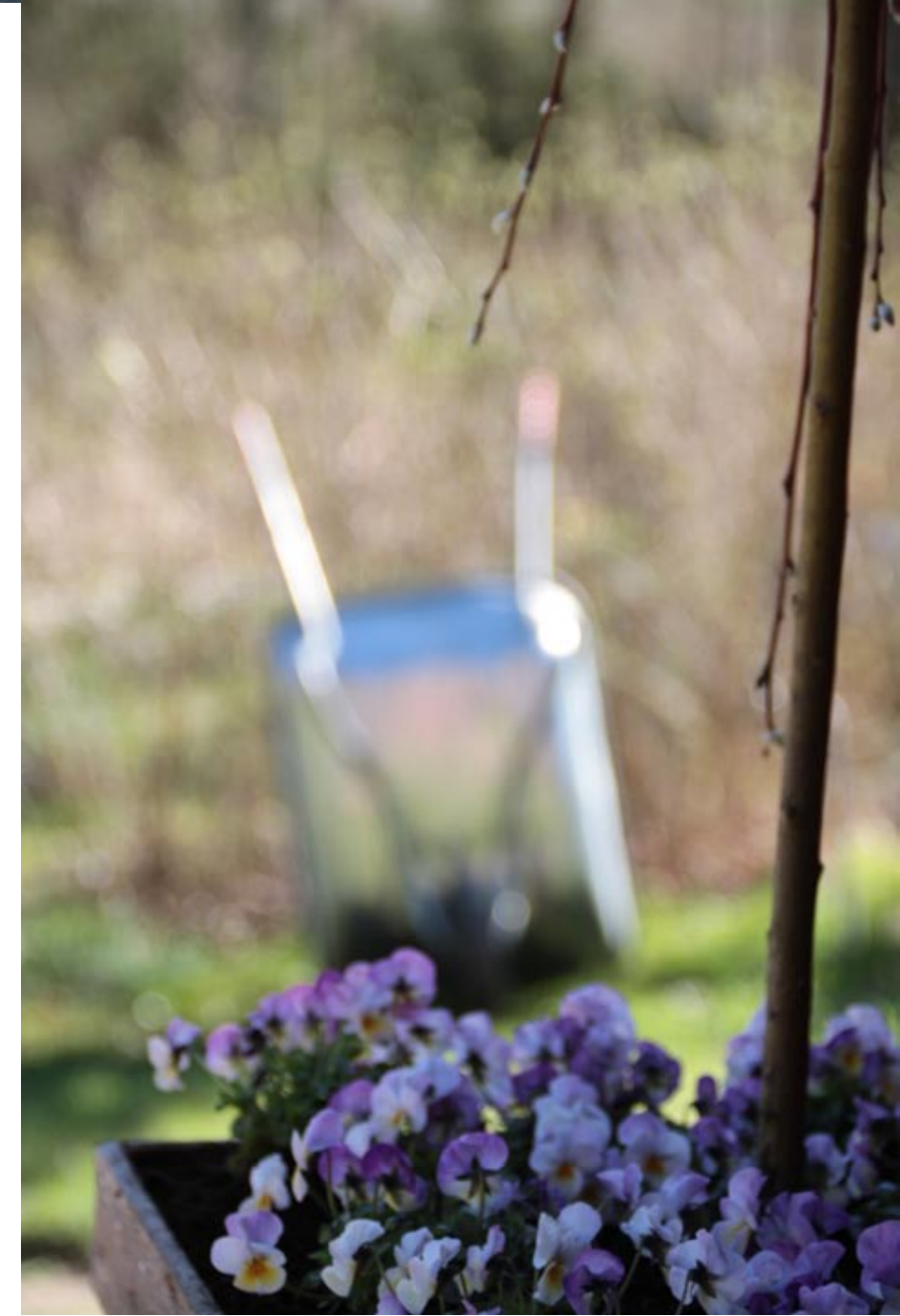


Skogstomt. Naturtomt. Torparträdgård.

En noga planerad trädgård, sprungun ur en anspråkslös tradition. Rabatter med klassiska växter som malva, lavendel, hasselört, pion, klätterros, ormbunke, klematis, kärleksört, backtimjan, kaprifol, alunrot... Här växer rabarber, hallon, krusbär och röda vinbär så det räcker till sommarens pajer. Mynta, timjan och salvia att förhöja maten med.

Bland de större invånarna på tomten finns syren, ek, bok och björk. En avenbokshäck omgärdar en liten fruktträdgård med både äpple och plommon!

Du kommer knappast att bara sitta hemma i trädgården. Naturen är omväxlande och rik. Du har både hav, sjö, ängsmarker och skog på nära håll. Ta på vandringskängorna, packa ryggsäcken och ge dig ut i storslagen natur och följ mjuka skogsstigar där vinden susar i trädkronorna.





Ensamma trädet, Rörum.



Gyllebosjön.



Läget är särdeles perfekt för den lilla familjen. Det är avskilt.

Men absolut inte ödsligt. Grannar finns i närheten längs den lilla grusvägen. En bra plats att känna sig trygg på, tyckte ägarparet när de köpte stugan för fem år sedan. Här kan barn löpa fritt i skog och mark och bland grusvägarna - utan man behöver oroa sig för trafik.

En cykel duger gott till både Rörum och Vik om man vill se sig om i trakten. Mandelmanns trädgårdar, golfbanor och restauranger ligger inom räckhåll. Gyllebosjön med bad och fiske, där familjen tillbringat mycket av sina lediga stunder med barnen. Att cykla de 3 kilometrarna dit går lätt. Eller varför inte jogga – till morgondoppet?



**Friluftsmänniskor
behöver knappast fara
till fjälls eller resa
någon annanstans...**



Forsemölla/Sträntemölla.

**Vägen genom backarna i dalgången slingrar sig längs
Rörumsån, vidare genom Sträntemöllas vackra
naturreservat, förbi Forsemöllas temperamentsfulla
vattenfall och smått magiska natur.**



Sommarsysslor.



Ett kvällsdopp
vid sjön eller
en heldag på
stranden?

Den absoluta favoriten
för familjen är den
kritvita sandstranden
vid Knäbäckshusen.
Endast tio minuter bort!





Simrishamn nås på en kvart med bil.

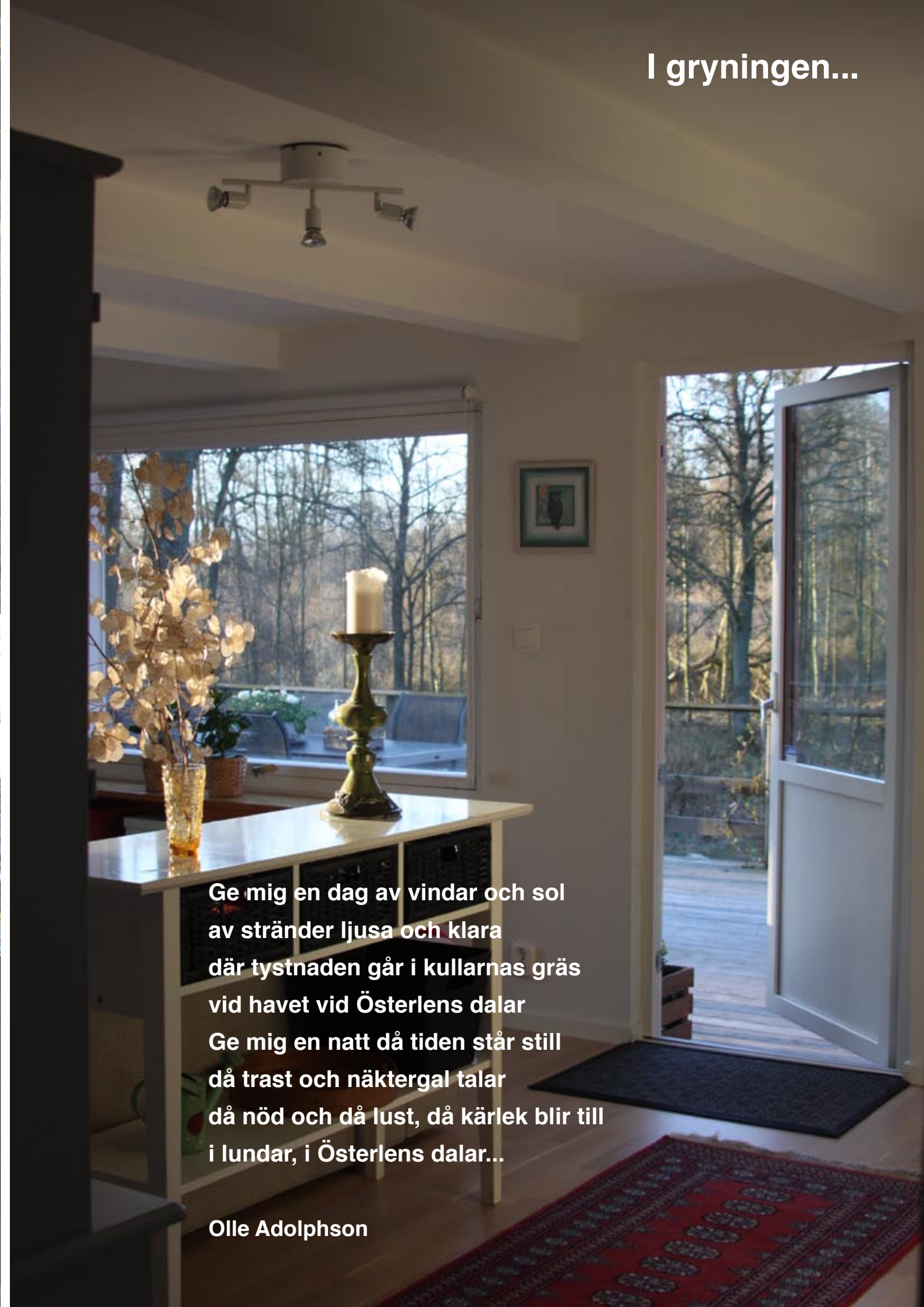
Där finns ett rikt utbud av krogar och caféer, butiker och torghandel. Och så finns förstås alla gårdsbutiker med god, närproducerad mat att njuta av. Till städerna kring Öresund tar du dig enkelt med bil eller tåg. Busshållplats finns på gångavstånd och från närbelägna Gärsnäs går tåget raka vägen till Malmö och Köpenhamn!

**Eller så stannar du
hemma och sätter
eld i kaminen och
gör ingenting...**





I gryningen...

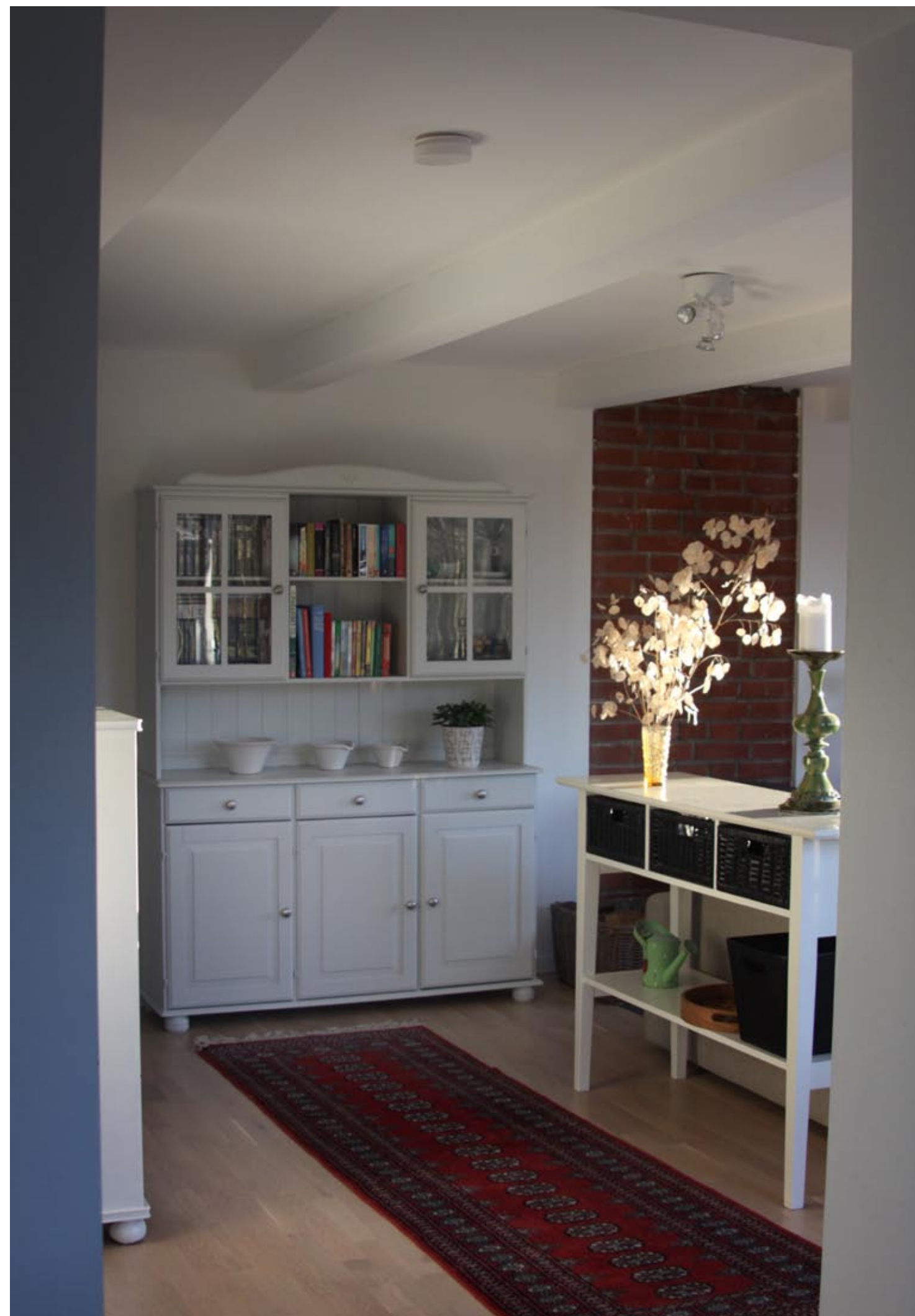


Ge mig en dag av vindar och sol
av stränder ljusa och klara
där tystnaden går i kullarnas gräs
vid havet vid Österlens dalar
Ge mig en natt då tiden står still
då trast och näktergal talar
då nöd och då lust, då kärlek blir till
i lundar, i Österlens dalar...

Olle Adolphson



Du har både hav, sjö, ängsmarker och skog på nära håll.



Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Fritidshus i ett plan med separat förrådsbyggnad och två garage. Vedbod.

Byggnadsår/renoveringsår:

Uppfört år 1967, renoverat mellan åren 2011-12.

Bostad ca 55 kvm. Förråd ca 7 kvm. Två enkla garage varav ett ca 14 kvm och ett ca 17 kvm. Två sovrum, badrum, kök och sällskapsrum. V.v. se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

Konstruktion: Krypgrund och betongplatta på mark. Tilläggsisolerad stomme av trä med träfasad, lättbetongväggar i entré och badrum. Bjälklag av trä, tak från år 2011 av tegel med underlagspapp. Dubbelkopplade pivåhängda tvåglasfönster, nyrenoverade. Delvis nya treglas/isolerglas i entré och badrum. Självdragsventilation. Vindskivor ommålade. Knutar, dörrfoder och fönsterfoder är utbytta.

Inredning & utrustning: Ikeakök från år 2011 med spishäll, varmluftsugn, spisfläkt och kyl med

frysack. Helkaklat badrum med dusch, handfat och toa. Grovkök med toppmatad tvättmaskin från 2013. Ny varmvattenberedare. Förråd med frysbox.

Golv: Parkett och klinkergolv.

Uppvärmning: IVT luft/luftvärmepump. Kamin Morsö med konvektionskanaler, installerad och provtryckt år 2011 inklusive murstock.

Vatten & avlopp: Vatten från egen grävd brunn 12 meter djup. Vattenprov finns från 2016. Avlopp till trekammarbrunn med slamavskiljare. Intyg saknas. Kan komma att behöva kompletteras efter inventering av kommunen.

Uppkoppling: Mobilt bredband.

Övrigt: All el omdragen år 2011 (Lindsténs el) med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Huset är ommalat två gånger utvändigt. Nya ventiler i alla rum.

Pris: 1.100.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning: Simrishamn Skräddaröd 1:60

Adress: Skräddaröd 160, 272 97 Gärsnäs

Areal: 1.757 kvm

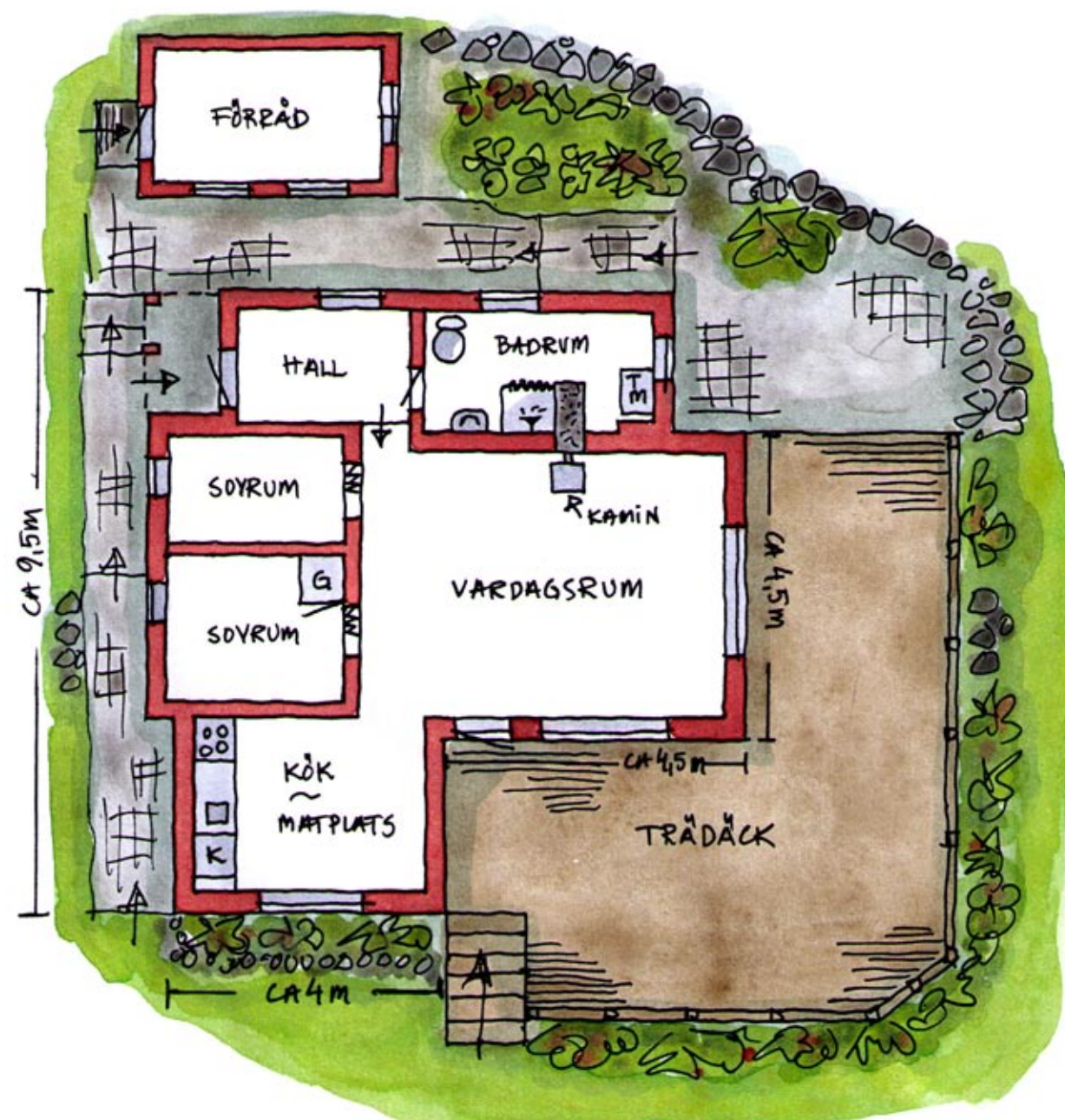
Taxeringsvärde: 801.000:- varav byggnad 462.000:- (år 2015)

Taxeringskod: 220-bebyggd småhusenhet, skall klassas om till fritidshus enligt ägaren.

Pantbrev: 3 st om totalt 621.000:-

Servitut: Andel i vägsamfällighet

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



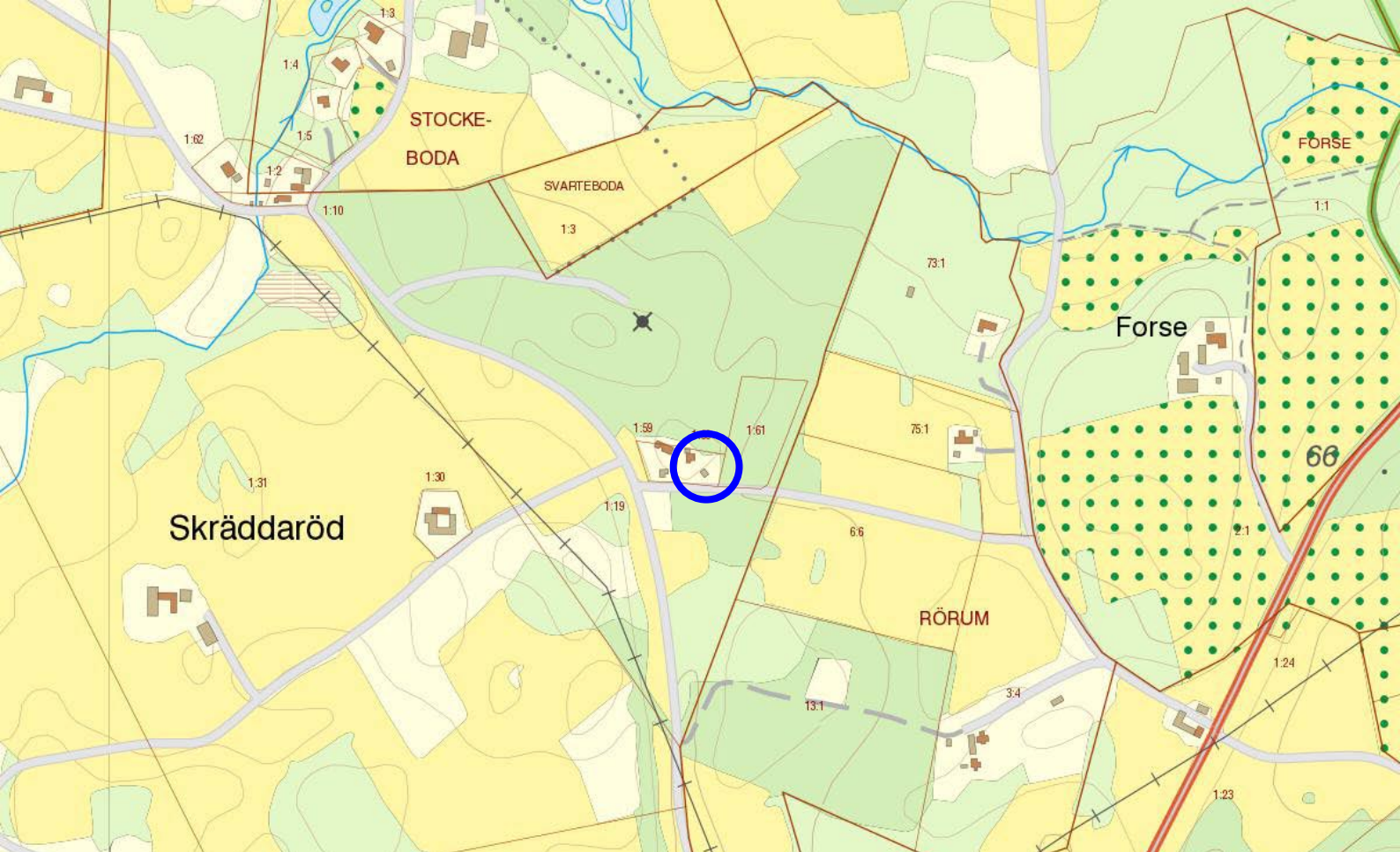
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING / SKRÄDDARÖD 1:60

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: Lasse Mangs

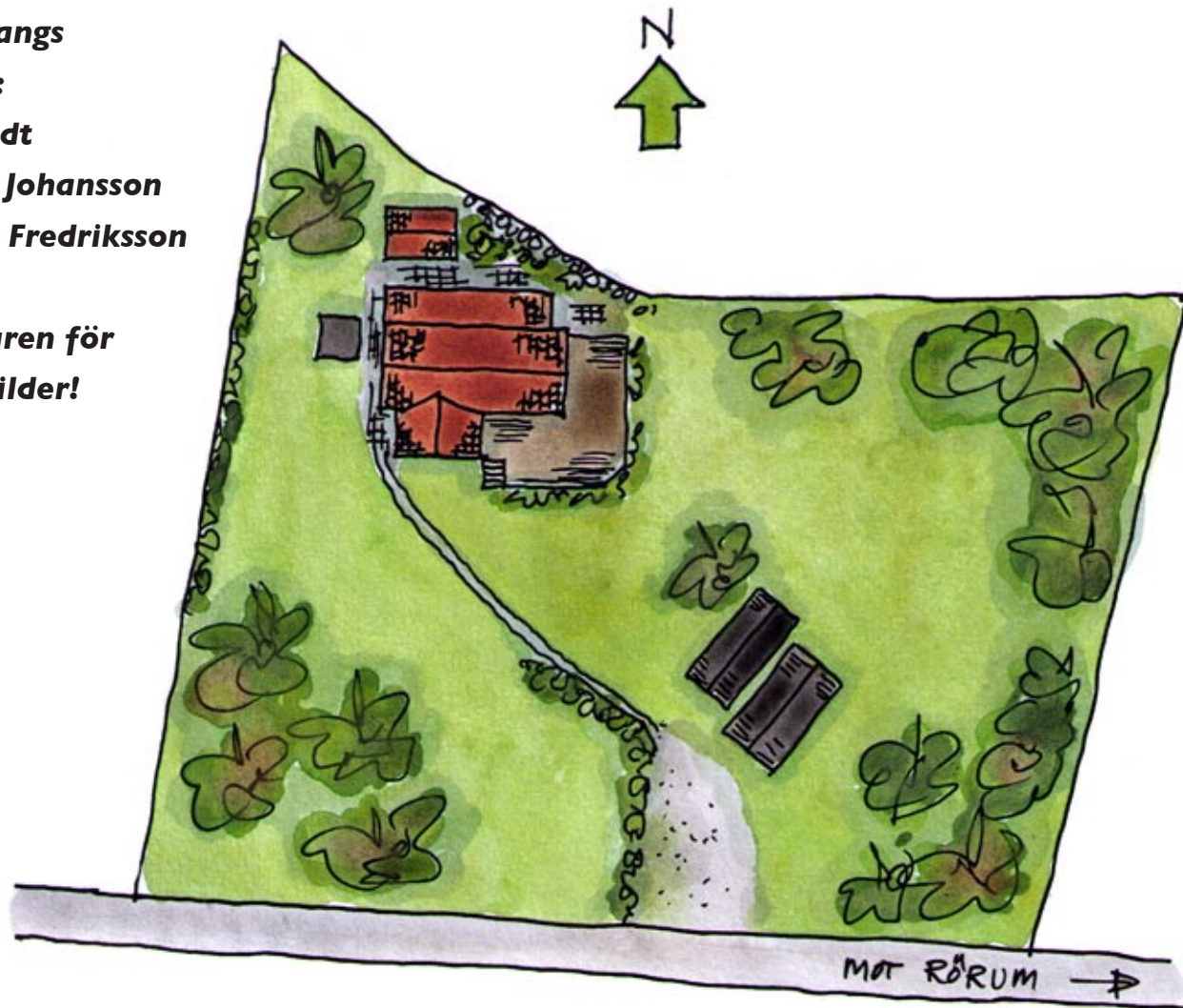
Foto & layout:

Lotta Nordstedt

Foto: Andreas Johansson

Skisser: Ingrid Fredriksson

**TACK till säljaren för
fina sommarbilder!**



UNGEFÄRLIG SITUATIONSPLAN / SKRÄDDARÖD 1:60

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, kryppgrunder 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 återopa 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 återopa villkoret och också nogta 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 nogta gå 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 återopa 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 återopas 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.

Faktabladerna 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