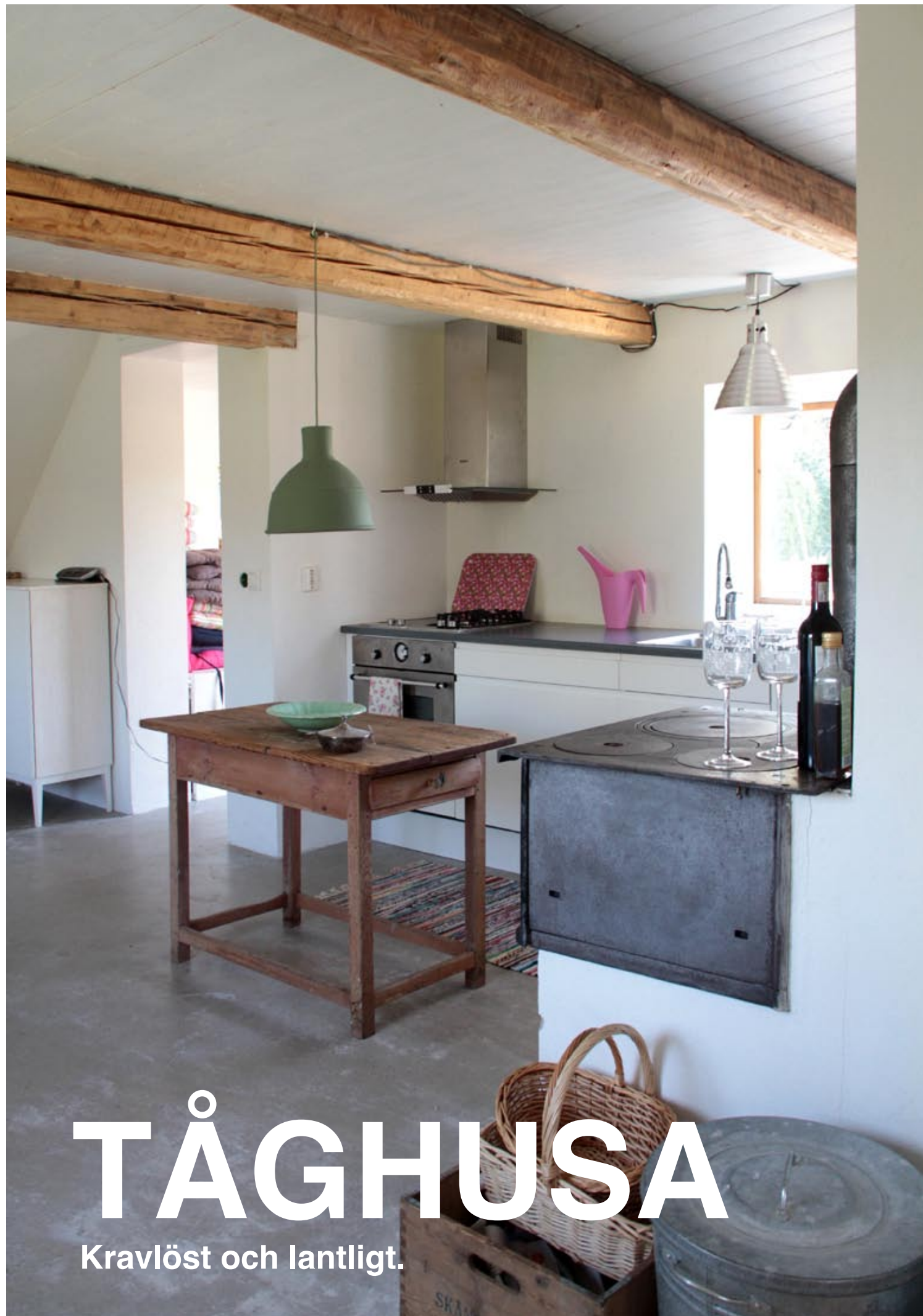




TÅGHUDA

Kravlöst och lantligt.



Den lilla grusvägen som ett vitt veckat band genom hagar och dungar. Vägen vindlar och svänger, går upp och ned, förbi hus och längor, stengärdesgårdar med päls av mossor och ljusa, öppna betesmarker. Gräsklädda kullar, lövskog och enebäckar. Rådjur och rovfåglar. Kulturlandskap och orörd natur.

Goda grannar.
Lugna gatan.
Morgonhimlen är dimmigt blå.
Det känns i luften att dagen kommer att bli varm.

Hästarna betar i hagen intill. Tystnaden är öronbedövande.



En hög häck av bok omsluter trädgårdens rum. Silverpåron och lavendel. Flödande sol från gryning till skymning.

Trädgården är lagom stor och lagom ansad - man kan tillåta sig att leka, spela krocket och fira midsommar på gräsmattan utan att vara ängslig att något ska bli ihjältrampat!

**Grönt gräs under fötterna.
Lagom lite att sköta.
Det är nog så man stavar till...**

s e m e s t e r !





**Huset lär vara byggt 1926.
En gissning är att det även
tidigare funnits en länga på
platsen.**

På senare år har längan varit
ett älskat sommarviste åt en
familj från staden. Bit för bit
har tidigare renoveringslager
skalats av. Något återstår
ännu, även om huset fullt
ut kan bebos. Att byta till
för huset mer rätta fönster
- högre, spröjsade - står
kanske på önskelistan?

**Inomhus är stämningen
enkel och avslappnande.**

Vitmålade väggar är vilsamt
och ljust. Såpskurande
brädgolv är sköna att gå
barfota på liksom golven
av slipad betong med värme
i för frusna tår.

Verandan kan bli en
solig favoritplats för både
människor och pelargoner!
Och i det stora, öppna
vardagsrummet finns
inga mörka vrår eller dystra
hörn. Ljuset strömmar
in genom fönster
åt flera väderstreck.



På senare år har längan varit ett älskat sommarviste åt en familj från staden.





Mellan kök, matplats och vardagsrum finns inga väggar. Den öppna känslan förstärks av väl tilltagen takhöjd. Och som en ständigt skiftande tavla syns naturen genom fönstren.



Boksskogsgrönska. Beteshagar. Maskroshav.

Långa promenader, med eller utan hund eller svampkorg är en lättillgänglig sysselsättning! Ta på vandringskängorna, packa ryggsäcken och ge Dig ut i storslagen natur. Följ mjuka skogsstigar medan vinden susar stilla i trädkronorna. Aktiva friluftsmänniskor behöver knappast fara till fjälls eller resa någon annanstans!



Inomhus är stämningen enkel och avslappnande.

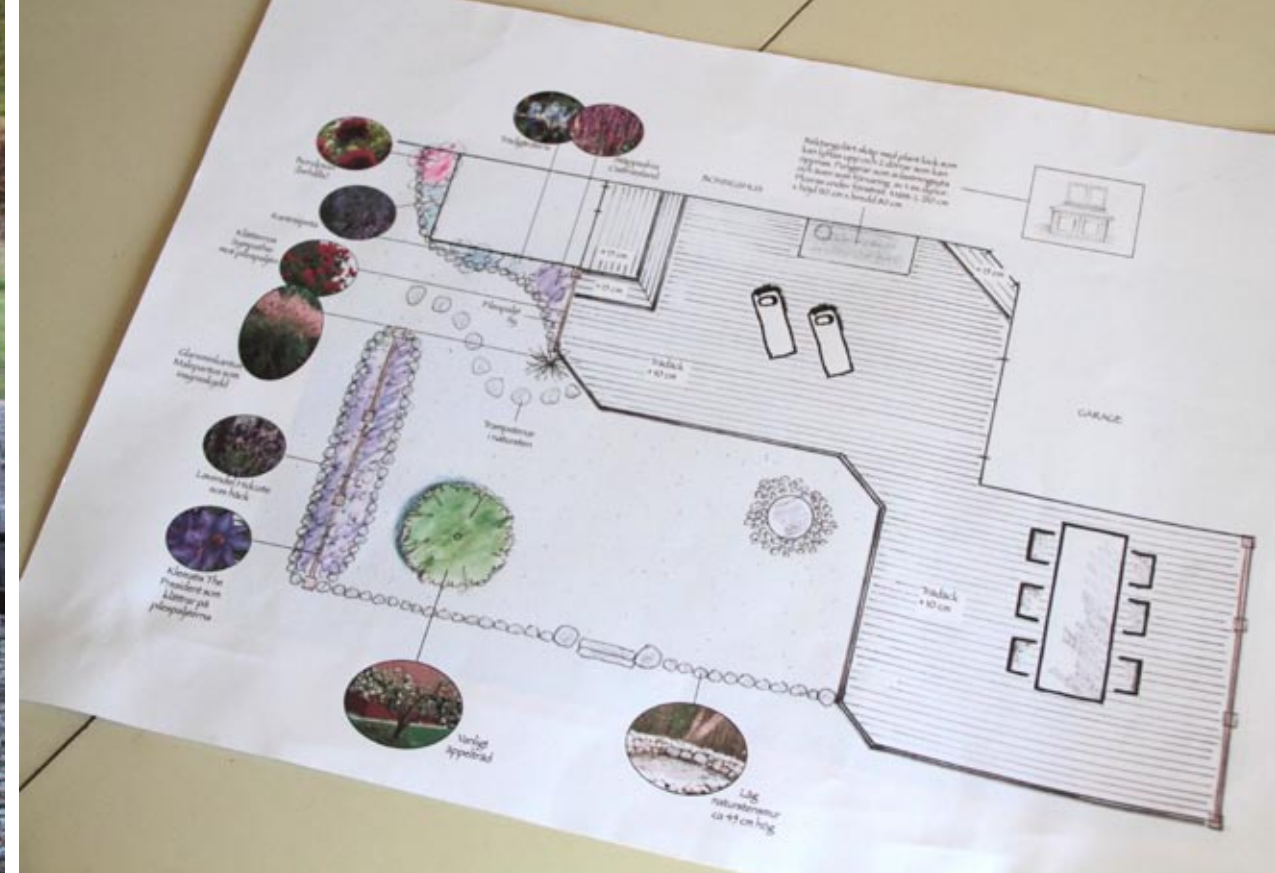
Köket är rymligt och nytt. Vedspisen borgar för trivsamma höstkvällar. Rejälä bänkytor i favorit-mönstret "Virr-varr" medger matlagningssällskap. Duschrummet är funktionellt – även om man kanske önskar en uppdatering av estetisk karaktär. Kanske fullföljer man ägarinnans idé om ett badrum – eller snudd på ett mini-spa – i det som nu är förråd och pannrum?





**Silverpärönet skimrar i kvällsolen.
Solkatter ger liv och värme åt de ljusa rummen.**





**Platsen är lugn och stillsam. Barn- och djurvänlig.
Tystnaden ackompanjeras av humlors surr och fåglars sång.**

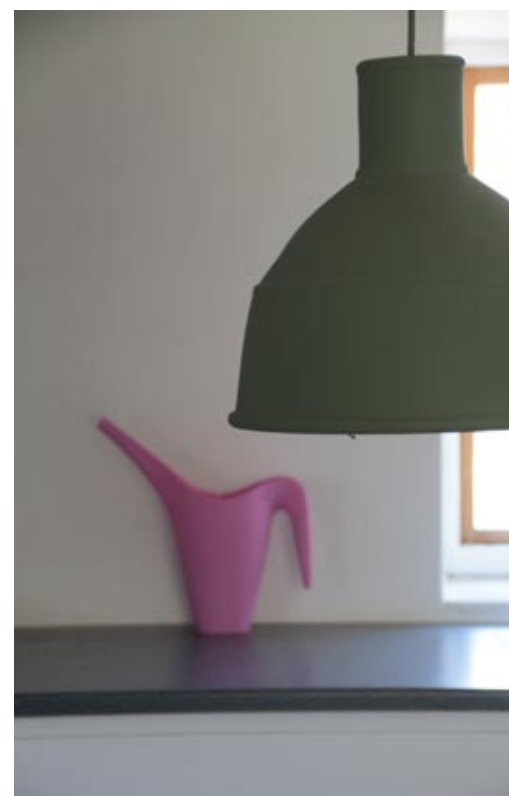
Har Du gröna fingrar torde inspirationen flöda inför det nästan oskrivna bladet trädgården ännu är! Medan du planerar blir trädäcket och platsen vid silverpäronet dina soliga favoritplatser! Kanske anlägger du en lättskött blomsteräng? Kanske bygger du dig ett litet växthus för tomater och basilika? Kanske drömmer du om rosor och buxbomskvarter? Att grannen, som driver Den Engelska Trädgården på Svabesholm, skissat på en trädgårdsidé kan kanske visa dig vägen?





Från backarna löper cykelvägen till Vitaby, en levande liten by med lanthandel, kiosk och mack. Det är nära Vitemöllas kritvita stränder. Det är nära till Kiviks numera myllrande fiskeläge.

Skulle Du bli sällskapssjuk finns matställena, antikaffärerna, plantskolorna och konstgallerierna också nära! Uppskattar Du mera tuktad natur, finns golfbanorna nära! Österlens huvudstad Simrishamn har ett rikt utbud av krogar och caféer, butiker och torghandel. Och till städerna kring Öresund tar Du Dig enkelt med bil eller tåg!



**Himlen glöder bortom
hagar och skogsbryn...**





Försommarkväll i grönaste, skiraste, spädaste maj.
Gränsen mellan utomhus och inomhus är utsuddad.





Vardagsrum och matsal. Under takbjälkarna. Under stjärnhimlen!



På ovanvåningen finns tre rejäla sovrum. Att måla träpanelen känns knappast betungande – egentligen är det mest ytskikt kvar att fixa!

Så apropå sommarviste finns inget som hindrar att man faktiskt bor året runt – därtill är husets bekvämligheter fullt ut tillräckliga!





Längan känns självklar på sin plats. Med faluröd fasad smälter det väl in i sin miljö. Visserligen är den förändrad och ombyggd över tid - men förutsättningarna för att huset ska kunna bli ditt andningshål i tillvaron är goda! Och när det ändå är tid för förändring för du kanske längan aningen närmre sitt ursprung! Det är minst sagt frestande att bygga om uterummet till en sirlig glasveranda och låta västersolen strö guld över middagsbordet...

”Om Du vill hitta bromsen till otåligheten i livet...” Ungefär så skriver poeten och Vitabybon Henrik Valentin i diktsamligen ”Rosenlängtan” om värdet av en hängmatta, en trädgård och om att ta sig stunder av lugn och ro. Lugnet har vi inom oss, om vi bara vill. Men man måste medge att förutsättningarna för långsammare puls och djupare andhämtning är särskilt goda om omgivningen är...precis som här!



Kanske blir längan ditt andningshål i tillvaron?

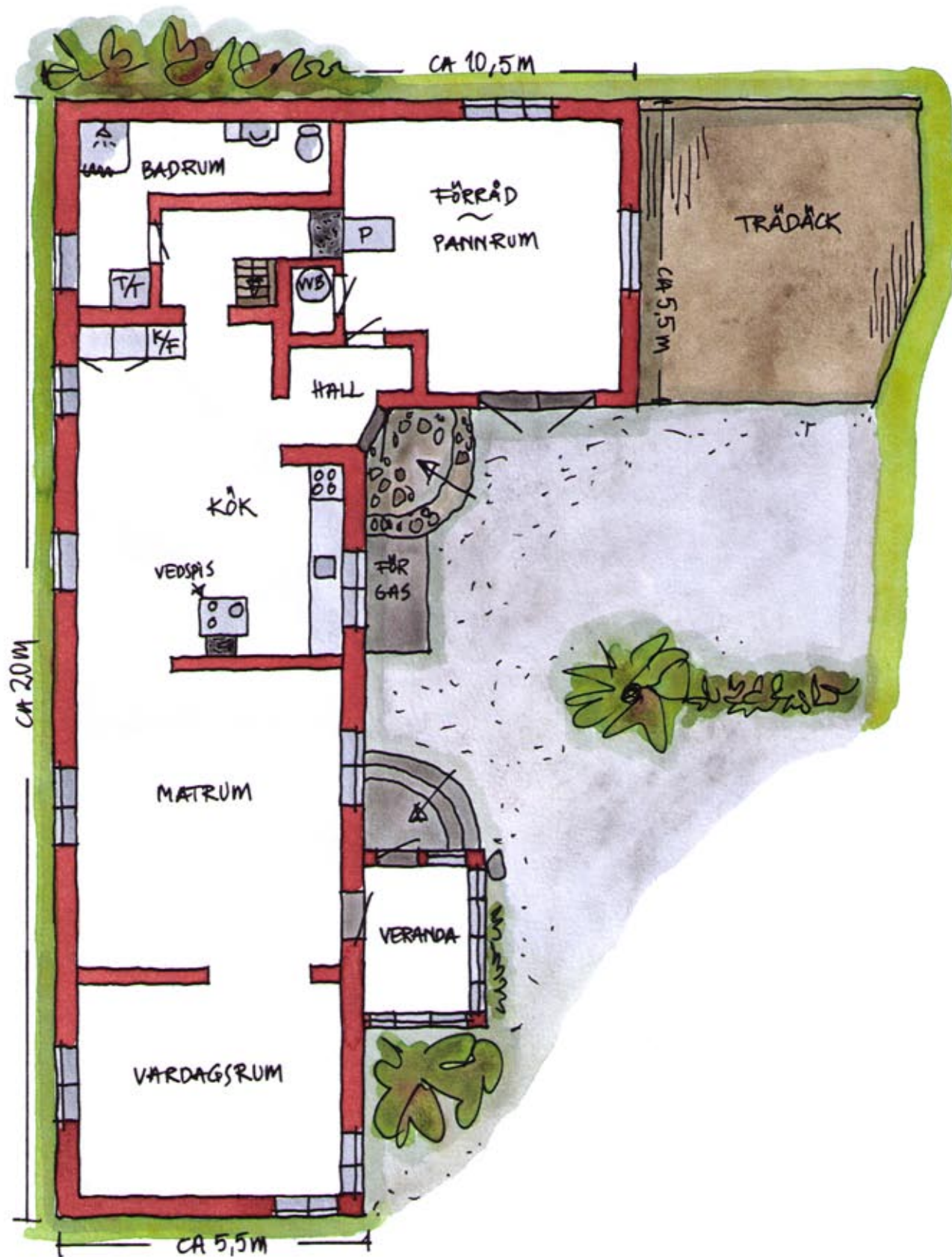




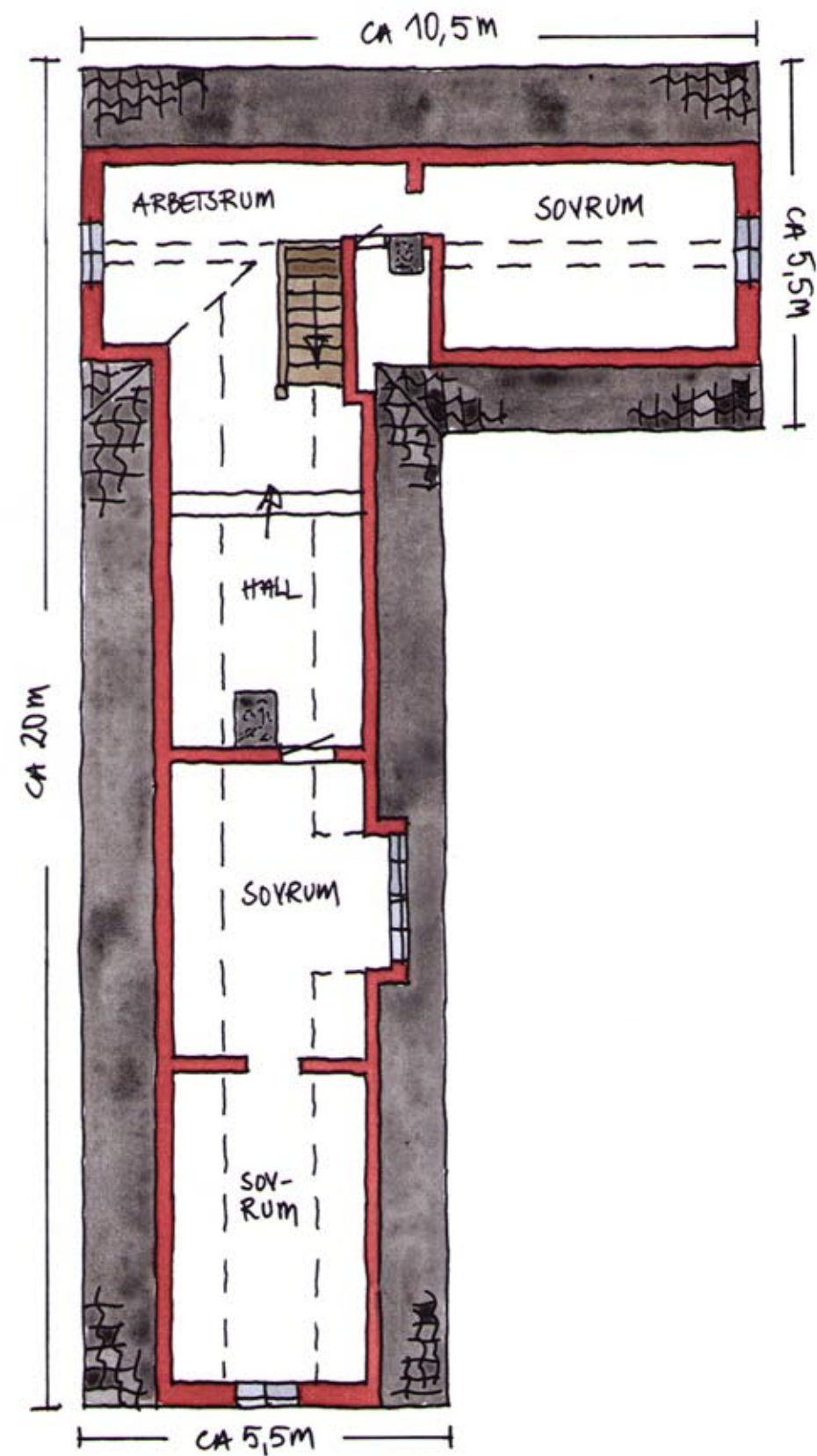
En sirlig glasveranda? Högre spröjsade
fönster? Varken omöjligt eller särdeles
besvärligt! Att skissa, skapa och sedan
genomföra ger stor glädje och tillfreds-
ställelse. Ett photoshopmontage av
fönster från Allmogefönster visar vägen!

Renoveringsbehov
kan vara lika med
utvecklingsmöjligheter!





BOTTENVÄNING
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING/TÄGHUSA 12



OVANVÄNING
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING/TÄGHUSA 12



Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Skånelänga i vinkel. Garage. Separat uthus/förråd.

Byggnadsår: Troligen uppförd år 1926, renoverad år 1999, 2013 och framåt.

Storlek: Bostad ca 154 kvm (87 + 67). Veranda ca 5 kvm. Förråd/pannrum ca 20 kvm. Garage ca 14 kvm. Uthus/förråd ca 20 kvm (i behov av renovering). V.v. se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

Konstruktion: Skånsk grund med grundmur av natursten, delvis betongplatta på mark i kök, entré och garage. Stomme av lättbetong och delvis tegel/lersten med träfasad, bjälklag av trä, tak av plåt. Dubbelkopplade fönster. Självdragsventilation.

Inredning & utrustning: Kök med spis (induktionshäll & gasplatta), spisfläkt, kyl/frys och diskmaskin. Samtliga maskiner ifrån 2013. Äldre badrum med toa, handfat och dusch. Plastmatta. Tvättmaskin och torktumlare i grovkök.

Golv: Slipat betonggolv resp. massiva trägolv. Laminat på delar av ov. Plastmatta i badrum .

Uppvärmning: Vattenburen värme via radiatorer, kombipanna CTC från -99 med pelletsbrännare (behöver ses över). Vattenburen golvvärme i kök och badrum. Vedspis i kök.

Vatten & avlopp: Vatten från egen brunn, ca 13 meter, sannolikt borrarad. Godkänt vattenprov från år 2006. Köksavlopp och tvättvatten till stenkista. Toalett till septitank. Föreläggande från kommunen finns gällande förnyelse av avloppssystemet.

Övrigt: Automatsäkringar med jordfelsbrytare.

Pris: 1.625.000:- eller bästa bud.

Fastighetsbeteckning: Simrishamn Tåghusa 1:2

Adress: Tåghusa 12, 277 45 Sankt Olof

Areal: 1.560 kvm

Taxeringsvärde: 759.000:- varav byggnad 429.000:- (år 2015)

Taxeringskod: 220, småhusenhet, bebyggd

Pantbrev: 9 st om totalt 983.000:-

Servitut: Andel i vägsamfällighet

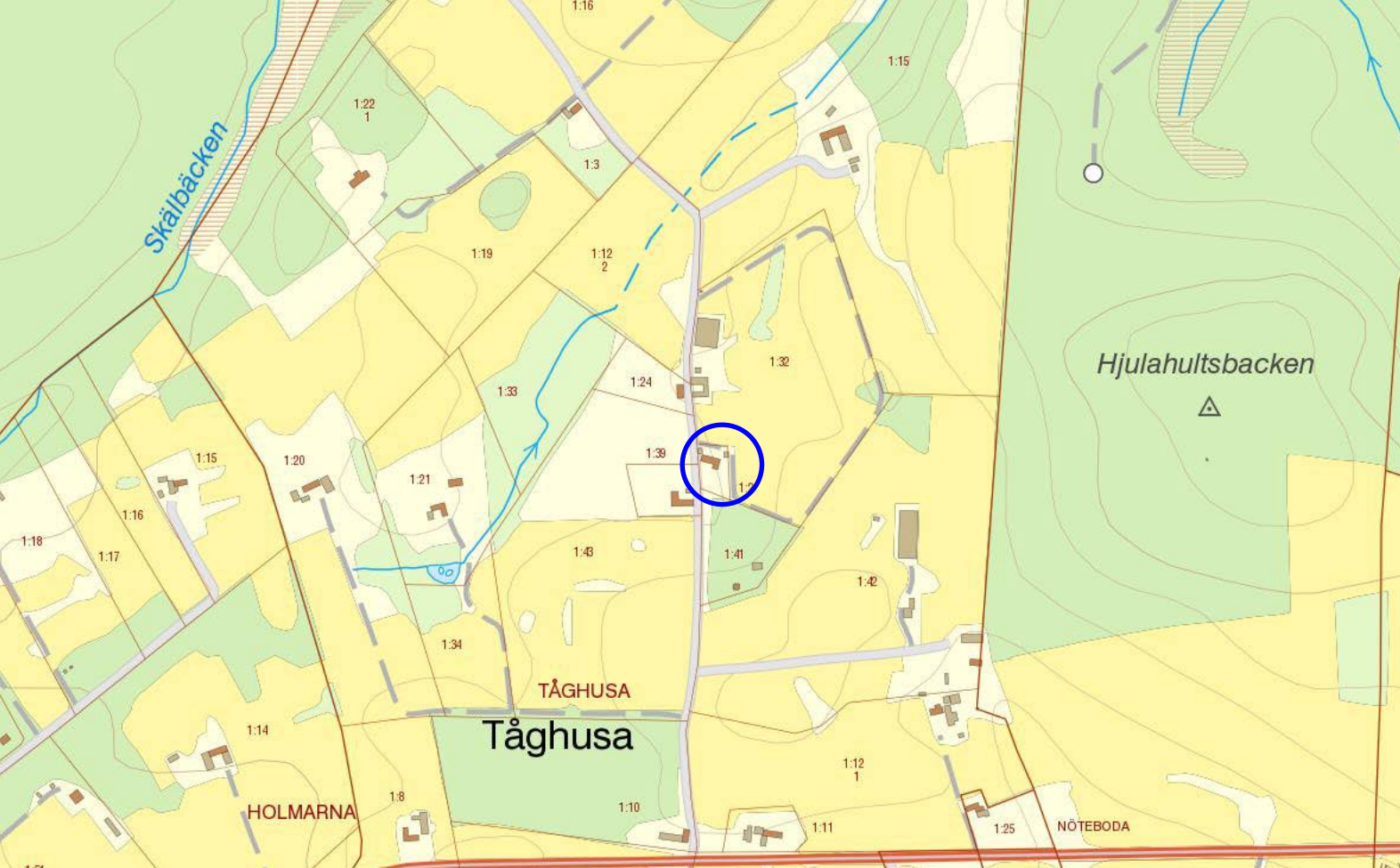
Objektsbeskrivningen grundar sig på av säljaren lämnade uppgifter och iakttagelser gjorda på fastigheten. Uppvik & döttrar uppmanar dig som spekulant/köpare att noggrant undersöka fastigheten i enlighet med JB 4:19

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
Foto & layout: Lotta Nordstedt
Skisser: Ingrid Fredriksson

UNGEFÄRLIG SITUATIONSPLAN

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.

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