

ÖSTRATOMMARPS BY





Skomakaregatan - gathus i bymiljö på slätten

Raps. Vete. Sockerbetor. Den goda jorden. Ett bördigt landskap som breder ut sig likt ett böljande lapp-täcke i mustiga färger. Mitt i detta storslagna odlingslandskap, ett stycke väster om Simrishamn, ligger den lilla byn Östra Tommarp med sina charmiga gränder och pittoreska gathus med välansade trädgårdar.

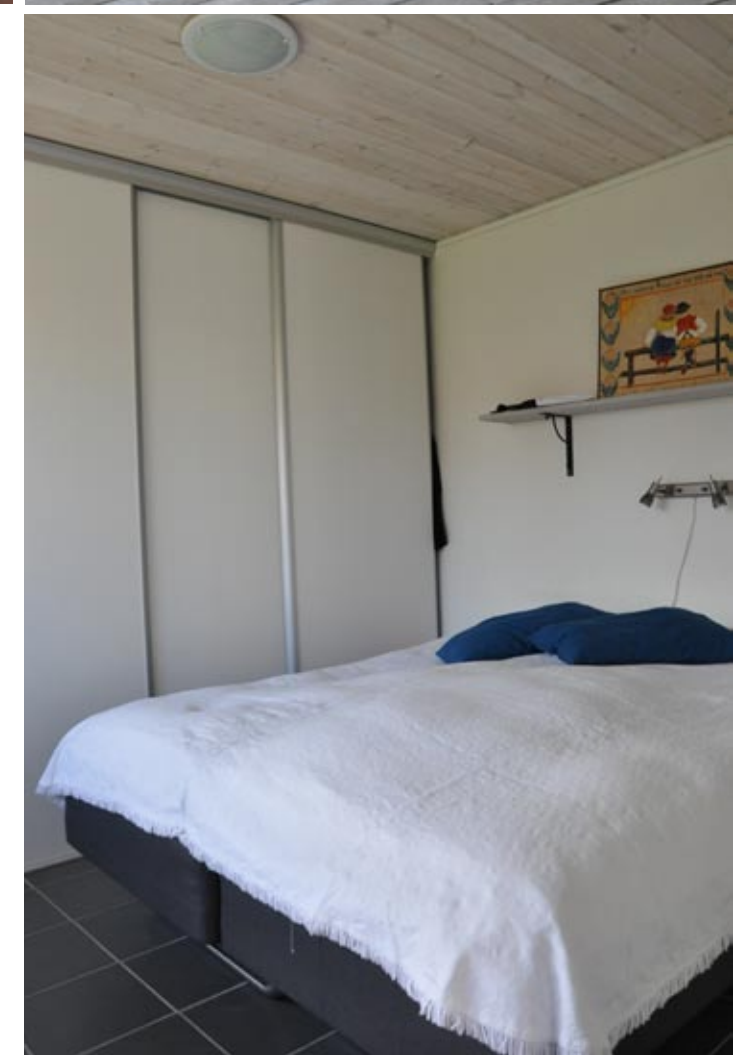
I 17 år har det drygt hundra år gamla huset i hörnet på Skomakaregatan varit ett älskat fritidshus åt en Stockholmsfamilj. Dessförinnan beboddes det permanent och det sägs att tidigare i husets historia har det både fungerat som vävstuga och tvåfamiljshus. Med våra dagars krav på bekvämlighet skulle det bli alltför trångt att bo två familjer i det nätta huset. Det är däremot alldeles lagom för ett par eller en mindre familj. Det finns visserligen bara ett sovrum men flera sovplatser på sovloft och i gästhus.



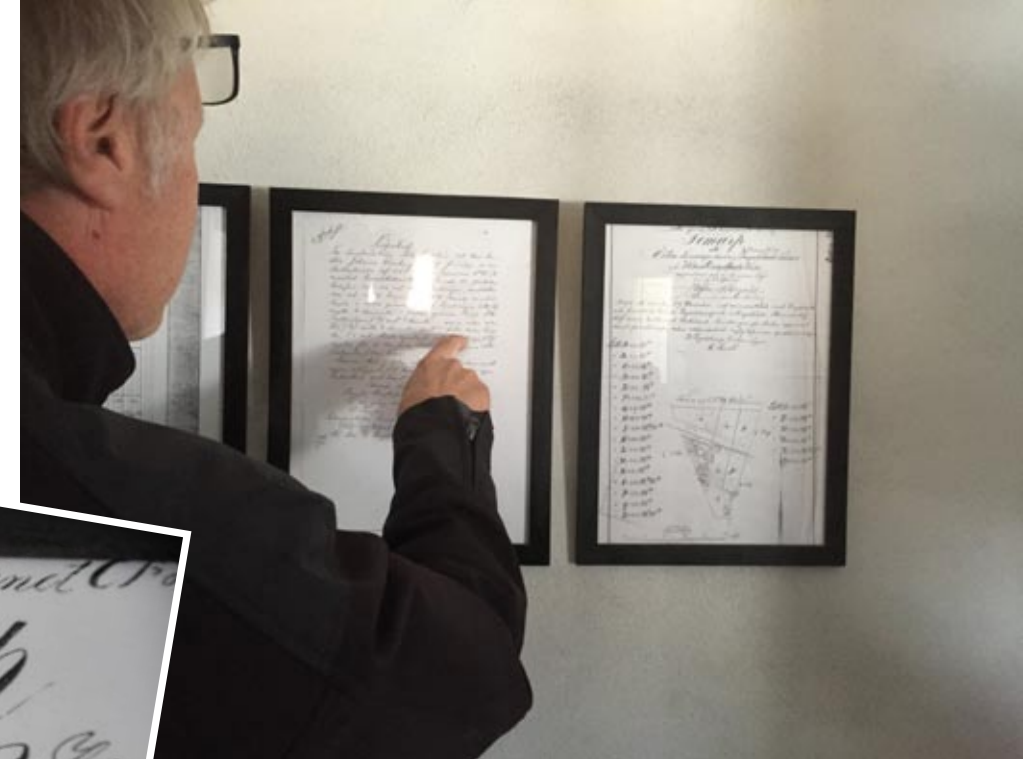


**Husets yttre utstrålar sekelskiftes-
estetik med klassiska proportioner.**

Gammalt hantverksmässigt tegel i olika röda nyanser. Konvexa tegelfogar som en utsmyckning i sig. Murade tegelvalv över fönster och dörrar. En enkel stentrappa. På gaveln utmed den lilla gränden är de två fönstren igenmurade sedan länge. Kanske vill du ta upp dem igen, något som familjen faktiskt funderat på. Eller låta någon konstnär skapa en trompe l'oeil-målning som lurar ögat på den som passerar förbi?



När man kliver över tröskeln är känslan klassiskt modern. Här finns allt vi idag behöver för ett bekvämt liv.



De gamla spegeldörrarna med kammarlås och de runda tilluftsventilerna skvallrar om att det trots allt är ett hus med både själ och historia.

Stora spröjsade fönster ger ett generöst ljusinsläpp som tillsammans med de vita väggarna skapar en ljus och lätt känsla i rummen. Ägar-
nas sinne för färg och form i inredningen kontrasterar effektivt mot det vita.





Badrummet med tillhörande tvättstuga är väl tilltaget med gott om plats för förvaring och ett stort fönster mot gården. Bredvid handfatet ligger en rejäl bänkskiva i betong som gjutits av en lokal konstnär. Den lena ytan med diskreta stänk av blå färg påminner om en akvarellmålning.

Det kombinerade sällskapsrummet och matrummet har en avslappnad atmosfär.



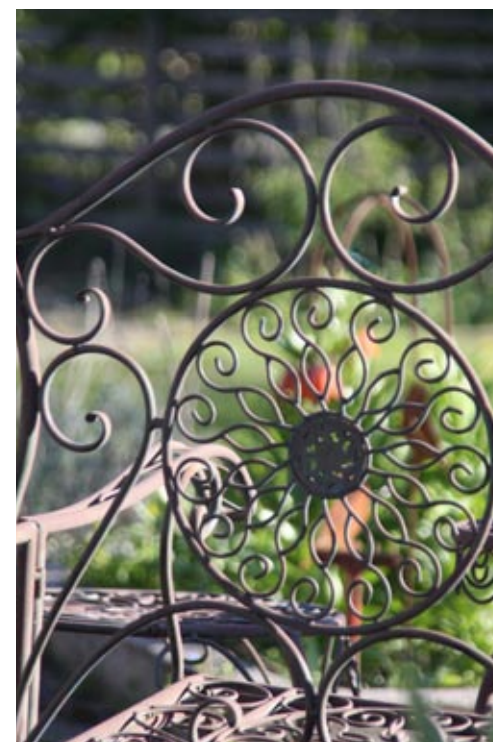
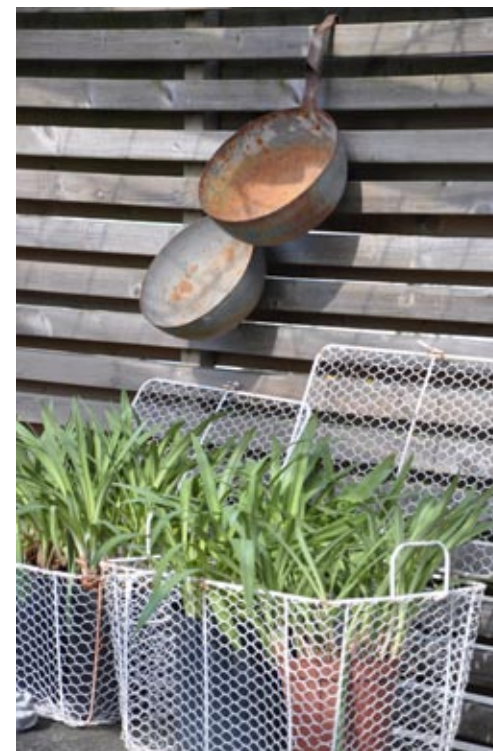


En gammal gjutjärnsamin att värma sig vid eller bara vila ögonen på. Delvis öppet upp inock. En plats för samtal om högt och lågt. Med ett endaste barfotakliv genom rummets glasade pardörrar når man ett mjukt, silvergrått trädäck med tillhörande pergola.

Ett uterum i ordets rätta bemärkelse! Det är lätt att förstå att de flesta av sommarens måltider intas här.







Den från början ganska oinspirerande trädgården har ägarna under årens lopp förvandlat till en smärre lustgård.

Gräsmattan har krympt till förmån för växter av allehanda slag. Stockrosor i olika färger som självsår sig lite varstans. Pioner, hortensior och romantiskt rosa julrosor. Lavendel och stålblå bolltistlar som lockar massor av fladdrande fjärilar.

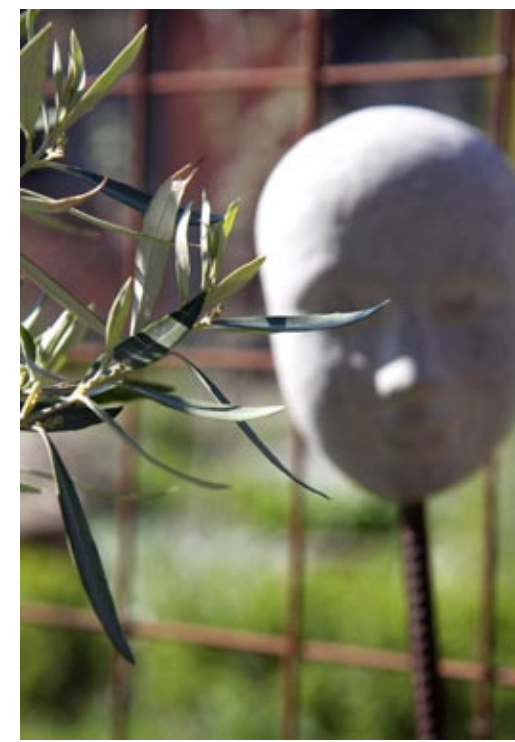
Vad vore väl en trädgård utan rosor? New Dawn med väldoftande svagt rosa blommor, ceriserosa Elms horn och rödblommande Flammentanz är några av de som växer här.

”Det är så tacksamt att odla här. Allting växer så det knakar i det här klimatet!”

**Olivträd.
Fikon.
Agapanthus.**

Och ett mullbärsträd med svarta söta bär att lägga i morgonfilen. Blå vindruvor som hänger i klasar från pergolans tak. Vin Santo med biscotti.

En smula Italien - fast på Österlen.





Trädgårdens söderläge är gynnsamt för såväl växter som soldyrkande nordbor. Det finns flera sittplatser alltefter hur solen vandrar under dagen.



Det vore lättare att säga vilka förbättringar av husets standard de nuvarande ägarna inte gjort. Det mesta är nämligen genomgången och fixat under årens lopp. Ny el och nya klinkergolv med behaglig golvvärme i alla rum. Nya fönster och dörrar på baksidan och tilläggsisolering av väggar i kök och sovrum. Nytt kök för sex år sedan...



A sunny backyard patio area. On the left is a red brick house with a white-framed door and windows. A black downspout runs along the side of the house. A trellis with climbing plants is on the far left. In the center, a yellow plastic chair sits on the wooden deck. To the right, a large blue patio umbrella stands over a wooden dining table and chairs. The patio is enclosed by a wooden fence. In the background, another house with a white facade and a red brick chimney is visible. The sky is clear and blue.

**Det är lätt att förstå att de
flesta av sommarens måltider
intas här.**



**En trappa
upp har kvinnan
i familjen sin
egen lilla målarvrå.**

**Hennes konstnärliga
ådra kommer till
uttryck lite varstans
i hemmet, såväl
inne som ute.**

Ägarparet älskar att cykla och vandra och de berättar om alla de smultronställen de upptäckt under åren. ”Badar gör vi oftast i Borby eller Baskemölla, 35 min bort med cykel. Till Simrishamn med sina många mysiga krogar och butiker cyklar vi längs småvägar på en halvtimme. Ett av våra favoritställen att promenera på är längs havet mellan Baskemölla och Vik. Ibland tar vi bussen till Brösarp och går längs Verkeån till Haväng.”

Vill man inte cykla eller köra bil finns det gott om allmänna kommunikationer. Bussen stannar vid byns kyrka och med lite flyt tar man sig med buss och tåg till Stockholm eller omvänt på fem och en halv timme. I den närbelägna byn Gärsnäs kliver man på tåget och två timmar senare kan man uppleva storstadspulsen i Köpenhamn.



Ett staket mot gatan ger insynsskydd.

Släpper man åter upp ligusterhäcken (pga av ett grävnings-
arbete är den i skrivande stund nerklippt till knähöjd) som
avgränsar mot grannens trädgård har man snart sin alldeles
privata lilla plätt på jorden, om man så önskar.

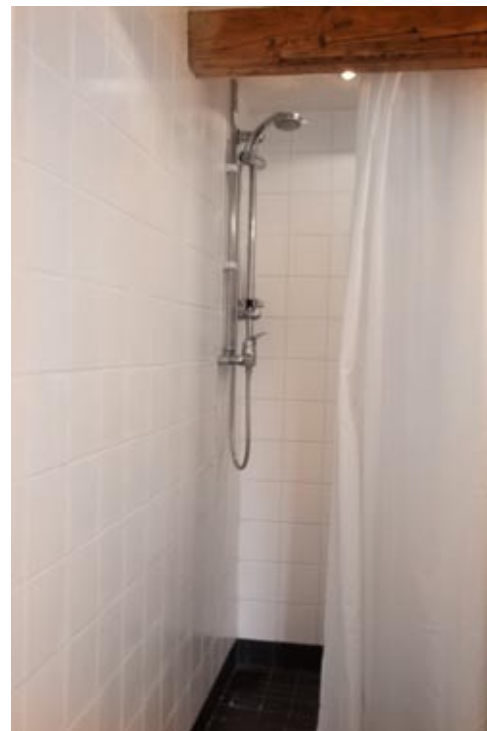


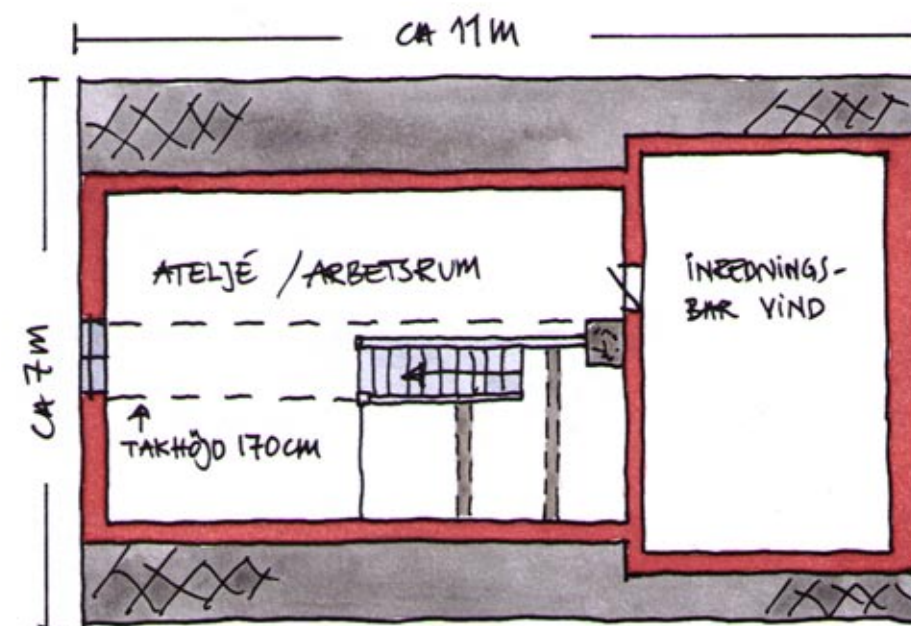
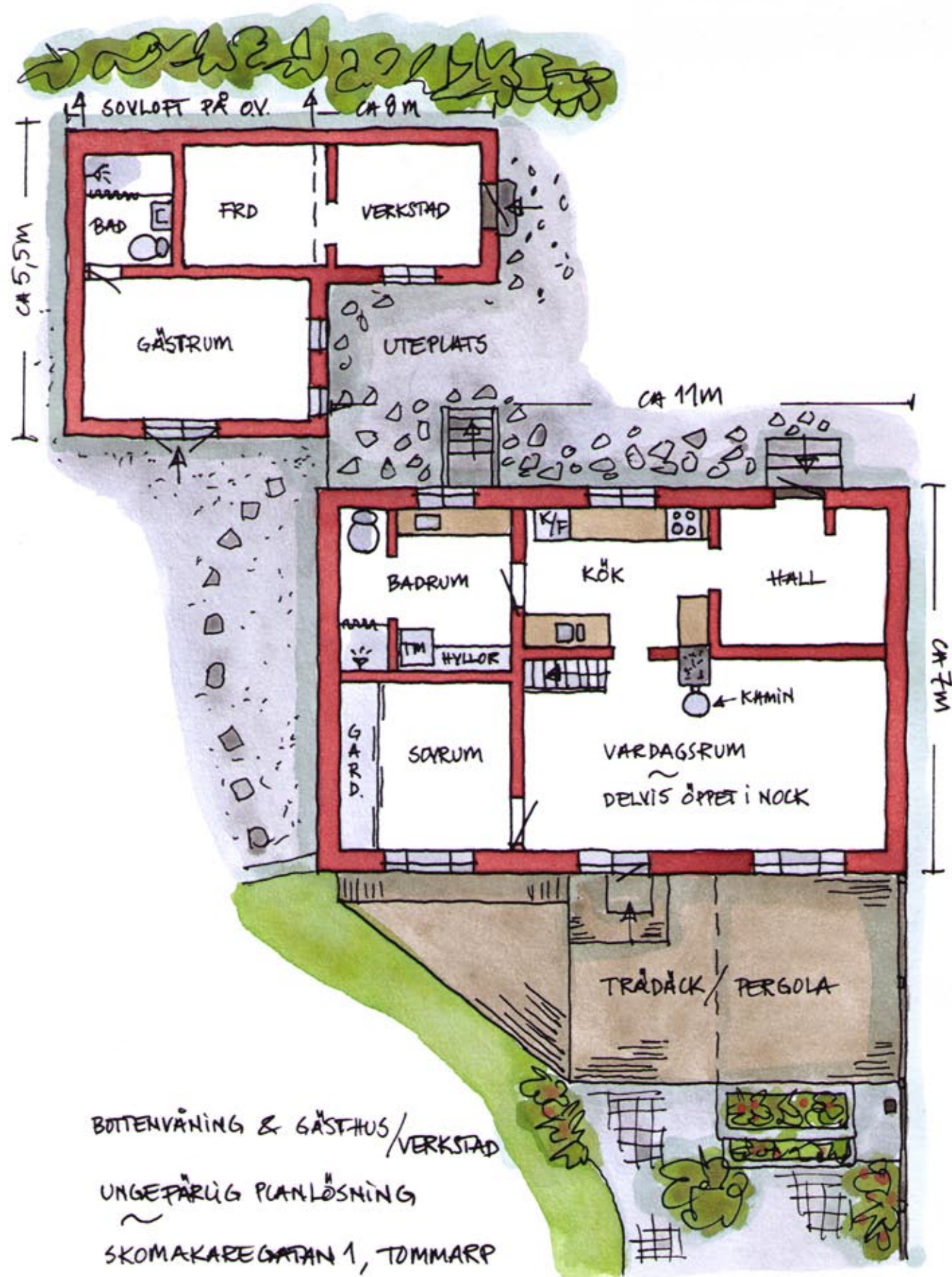


I gårdshusets vinkel på framsidan finns en skyddad plats att äta frukost på i morgonsolen. Eller söka sin tillflykt till om eftermiddagssolen blir alltför gassande.

En skön mix av betongsten, kullersten och komstadflis, den ljusgrå kalkstenen från trakten, skapar en levande yta på stenläggningarna såväl på den stensatta framsidan som i trädgårdens stengångar.

Gårdshuset som förr inrymde både hönshus och bryggghus fungerar idag dels som snickarverkstad och förråd, dels som nyrenoverat gästboende med egen toalett och dusch. Här kan gäster eller ungdomar få sitt eget krypin. Eller varför inte använda det som hemmakontor, ateljé eller musikrum?





OVANVÅNING

UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING

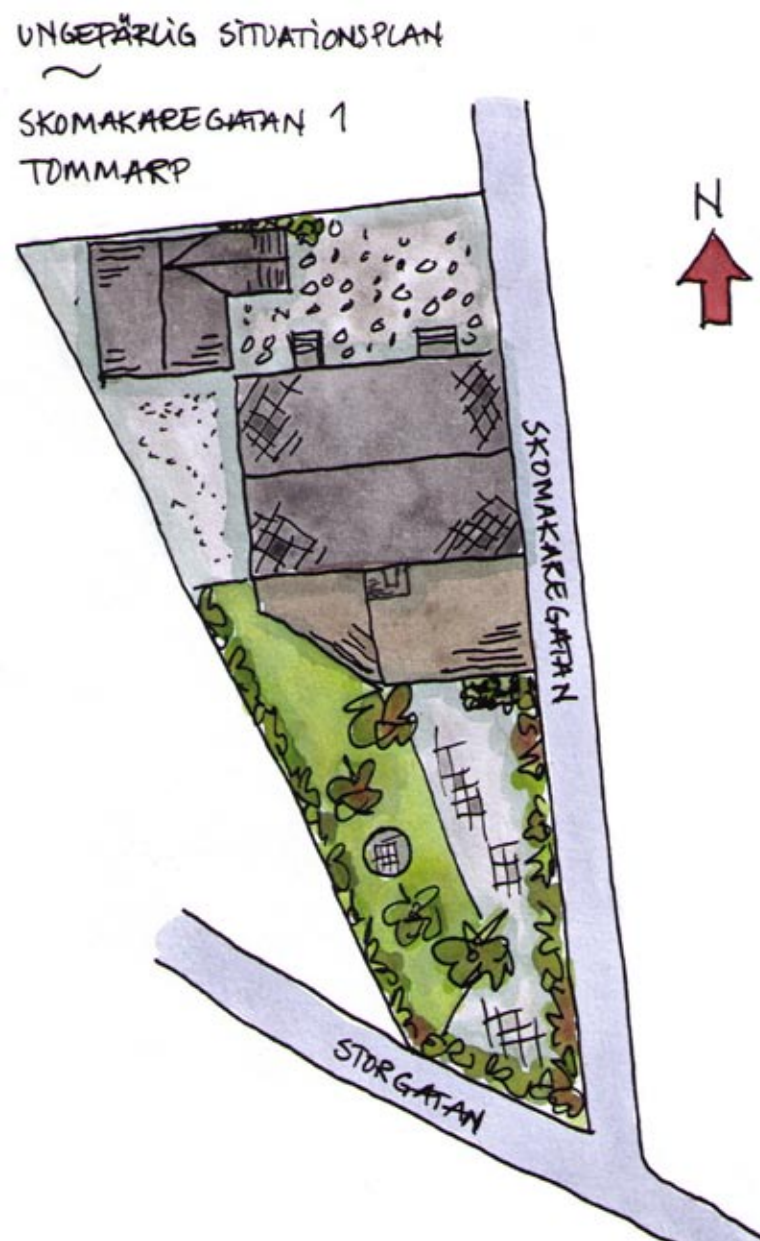
SKOMAKAREGATAN 1, TOMMARP



Den lilla byn Tommarp, eller Tumathorp som den hette tidigare, har varit bebodd sedan medeltiden. Den var en betydelsefull stad i ett Skåne som då var danskt. Under flera hundra år var staden ett andligt och ekonomiskt centrum med ett större kloster och egen myntutgivning.

Trots att stadsprivilegierna upphörde vid 1500-talets mitt har byn ändå förblivit en livskraftig by. Idag präglas Tommarp framförallt av lantbruk med både lantmannaförning och utsädesfirma. Hälften av husen bebos året runt så här är liv och rörelse även under vinterhalvåret.

Tommarpsån, som förr lär ha varit farbar, flyter förbi byn på sin väg från Kronovall till utloppet i havet vid Simrishamn. Ån är känd för att vara ett av Skånes öringtätaste vattendrag. I stora delar av åns dalgång kan man på flera kilometers håll höra lövgrodorna hålla konsert under försommarkvällarna och har man riktig tur kan man få se uttrar plaska och leka i vattnet.



Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Gatuhus med delvis inredd ovanvåning. Friliggande förråd/gästhus. Huset har använts som ett "åretrunt" fritidshus.

Byggnadsår/renoveringsår: Uppförd år 1905, renoverad från år 1999 och framåt. Förråd och gästhus tillbyggd och renoverad år 2013-16.

Storlek: Bostad bv ca 65 kvm, på ov loft ca 20 kvm, inredningsbar vind ca 17 kvm. Takhöjd på ov 170 cm. Källare ca 17 kvm med takhöjd ca 150 cm. Gästrum ca 15 kvm + sovloft. Verkstad ca 12 kvm. V.v. se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

Konstruktion: Urgrävda och isolerade golv. Gråstensgrund med två mindre källare. Betongplatta på mark i badrum, hall och vardagsrum. Stomme av tegel med tegelfasad, ytterväggarna är tilläggsisolerade. Bjälklag av trä, tak av eternit. Nya dubbelkopplade fönster med isolerglas med spröjs, förutom i kök och badrum där det är vanliga dubbelkopplade fönster. Självdragsventilation. Paxfläkt i badrum. Nya hängrännor och stuprör.

Pris: 1.500.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning: Simrishamn Tommarp 42:26

Adress: Skomakaregatan 1, 272 93 Simrishamn

Areal: 479 kvm

Taxeringsvärde: 346.000.- varav byggnad 206.000:- (år 2015)

Taxeringskod: 220-småhusenhet, bebyggd

Pantbrev: 5 st om totalt 187.000:-

Servitut: Inga kända

Inredning & utrustning: Nytt Ikeakök från 2010 med spishäll, spisfläkt, kyl/frys och diskmaskin. Helkaklat badrum med toa, handfat, dusch och tvättmaskin. Elektrisk golvvärme. I gästhus helkaklat badrum med toa, handfat och dusch. Elektrisk golvvärme.

Golv: Genomgående klinkergolv.

Uppvärmning: Direktverkande el via elgolvslingor i hela nedre plan. Luft/luft värmepump. Vedkamin i vardagsrum, sotning och brandskyddskontroll utförd i oktober 2015. Godkänd utan anmärkning.

Vatten & avlopp: Kommunalt.

Övrigt: All el ny med jordfelsbrytare. 3-fas med jordfelsbrytare.

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



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 skogsbyn kan vara lika spännande som den kringbyggda gården på slätten eller längen 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