

ÖRUMS BY

Skånelänga  
i modern  
tappning







## Örums bygata 29.

”Oj vad fint ni har renoverat er gamla skålelänga!”

Så brukar gäster säga första gången de besöker huset. Och visst ser den vitputsade längan, som ligger som en i raden av charmiga hus längs med bygatan, ut att alltid har legat där. Så självklart smälter huset in i miljön.

**Faktum är att det byggdes för knappt tio år sedan! Fram till 2008 tillhörde tomten grannfastigheten och fungerade som betesmark åt ett par hästar.**





**Det bästa av två  
världar har kokats  
samman till ett  
fulländat boende där  
inget tycks ha lämnats  
åt slumpen.**

**En klassisk skånelänga i modern tappning.**



**Så kan nog huset bäst beskrivas. Den traditionella längans attribut med brant taklutning, långsmal fasad, spröjsade fönster och låg grundmur har kompletterats med elegans och smarta lösningar för dagens krav på bekvämlighet.**





Även om längan alls inte känns  
liten på utsidan slås jag av den  
invändiga rymden.

**Takhöjden är väl tilltagen  
i jämförelse med många  
äldre skånelängor där  
de flesta av oss idag  
behöver huka en aning  
för att inte slå i huvudet.**

Kök, matrum, hall och  
sällskapsrum hänger ihop  
och skapar en ljus och öppen  
enhet med gott om plats för  
umgänge.

Ljus. Rymd. Öppenhet.





**Köket är välplanerat med gott om arbetsytor.**



**En rejäl porslinsvask och tillika en gasspis i restaurangköksklass.  
Och så finns det ett gammaldags skafferi man kan gå in i!**







Här är avskilt och privat,  
ombonat och skyddat.





**Rummets inmurade eldstad i stram design värmer skönt under kulna kvällar.**

**Finns det något mer meditativt och avstressande än att sitta och titta på eldens dansande lågor?**



Sällskapsrummet i husets mitt har öppet upp inock och stämningen är nästan sakral.

Gamla omålade och återbrukade bjälkar och hanaband kontrasterar effektivt mot de vita väggarna och taket.

De har för övrigt tidigare suttit i byns gamla skola som numera hårbärgerar ett kafferosteri och en vedugnspizza av rang. Några av de gamla spegeldörrarna kommer också därifrån.





Ett flertal glasade dörrar,  
tillsammans med fönster åt alla  
väderstreck, låter ljuset flöda in och  
lysa upp varje vrå av längan.







Trots att huset är relativt nybyggt är trädgården uppvuxen med flera stora träd och buskar som både skänker skugga och skapar insynsskydd.

Under vår och försommar översållas körsbärsträd och hästkastanjer av rosa och vita blommor och längre fram på sommaren blommor doftande rosor och lavendel. Längs framsidans fasad strävar stockrosorna mot takfoten.



### Mer skånskt än så blir det knappast!

Ett plommonträd med olika inympade sorter dignar av frukt. Goda som de är förstås men kanske ännu bättre förädlade till sylt att njuta av i vinter? Om du kan hålla dig så länge!

## Plommon. Körsbär. Rabarber.







## Bykänsla. Gemenskap. Sammanhang.

När man befinner sig på tomtens framsida är det tydligt att man är en del av en liten by med trevliga grannar runtomkring, de flesta sommarboende. Går man runt knuten är känslan en helt annan. En vitputsad mur och ett plank i kombination med lummig grönska ger insynsskydd från grannar, samtidigt som sikten ut över lapptäcket av åkrar är fri.

Den lilla byn Örum, med medeltida anor, bestod tidigare av ett trettiotal gårdar som låg tätt ihop utmed bygatan. Vid 1800-talets början skiftades byn, vilket innebar att alla gårdar utom

tre flyttades ut på den omkringliggande åkermarken. Senare byggdes istället flera andra hus utmed gatan, hantverkshus och så kallade husmanshus där människorna bodde i ena änden av huset och husdjuren i den andra. Ett sådant gammalt hus finns bevarat som byggnadsminne alldeles i byns utkant.

**För den som önskar finns en fin bygemenskap. Varje sommar ordnas bland annat bouletturnering med efterföljande fest i byn.**



**Det är detaljerna som gör det.**



**Extra påkostade eluttag, gammaldags gjutjärnsventiler och dörrarnas mässingstrycken. Trädgårdsbodens gamla enkupiga takpannor med en patina som nya pannor saknar. Den rustika tegelväggen i kök och matrum som bryter av mot de övriga väggarnas kvastade yta.**

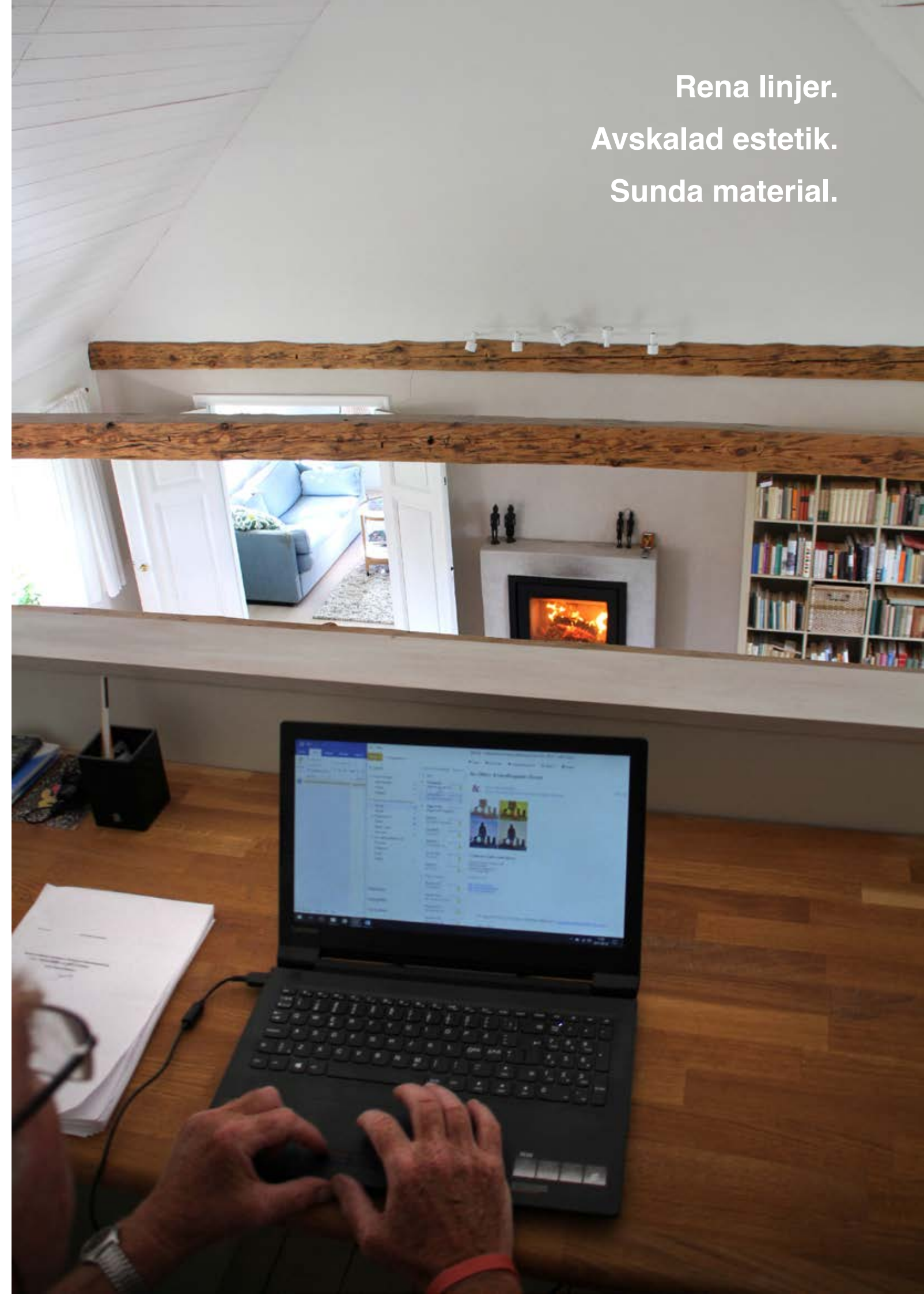




**Husets båda  
trappor upp till  
ovanvåningen  
är varandras  
diametrala  
motsatser.**

Den ena bastant murad  
i sten och puts, den  
andra sirligt snirklande i  
mattsvalt smide.

Förutom sin självklara  
funktion, att förbinda de  
båda våningsplanen,  
fungerar de lika mycket  
som grafiska konstföremål  
som lyfter rummen de  
befinner sig i.



**Rena linjer.  
Avskalad estetik.  
Sunda material.**





Huset har främst använts som ett älskat sommarhus men fungerar naturligtvis lika bra som åretrunthus.

Varje årstid har sin charm på Österlen. Vårens sprudlande pånyttfödelse när färgskalan går från brungrått till illgrönt. Sommarens blomsterfägring och långa ljusa kvällar.

**Höstens mustiga färger,  
klara luft och braskvällar.  
Slutligen vinterns lugn,  
återhämtning och vila.**



**Var man än befinner sig i  
huset har man alltid nära till  
en dusch eller ett bad.**

På nedervåningen finns två duschar, ett badkar och en bastu och på ovanvåningen ytterligare en dusch. Tidigare fanns ännu ett badkar uppe, placerat vid fönstret med utsikt över åkrarna, i det rum som idag används som sovrum. Rördragningarna finns kvar så möjligheten finns att åter placera ett badkar där om man vill...











**Ett flertal glasade dörrar, tillsammans med fönster åt alla väderstreck, låter ljuset flöda in och lysa upp varje vrå av längan samtidigt som den omgivande trädgården ständigt är närvarande och lättillgänglig.**



Från nära nog varje rum tar man sig snabbt och enkelt ut, vare sig man vill gå ut med kaffemuggen eller rulla sig naken i snön efter bastubadet.

Den gjutna altanen som lätt nås från köket och flera andra rum är den givna platsen om aftonen. Här njuter man kvällsolens sista värmande strålar innan den färgar himlavalvet rosa och sänker sig bortom de gyllene fälten.



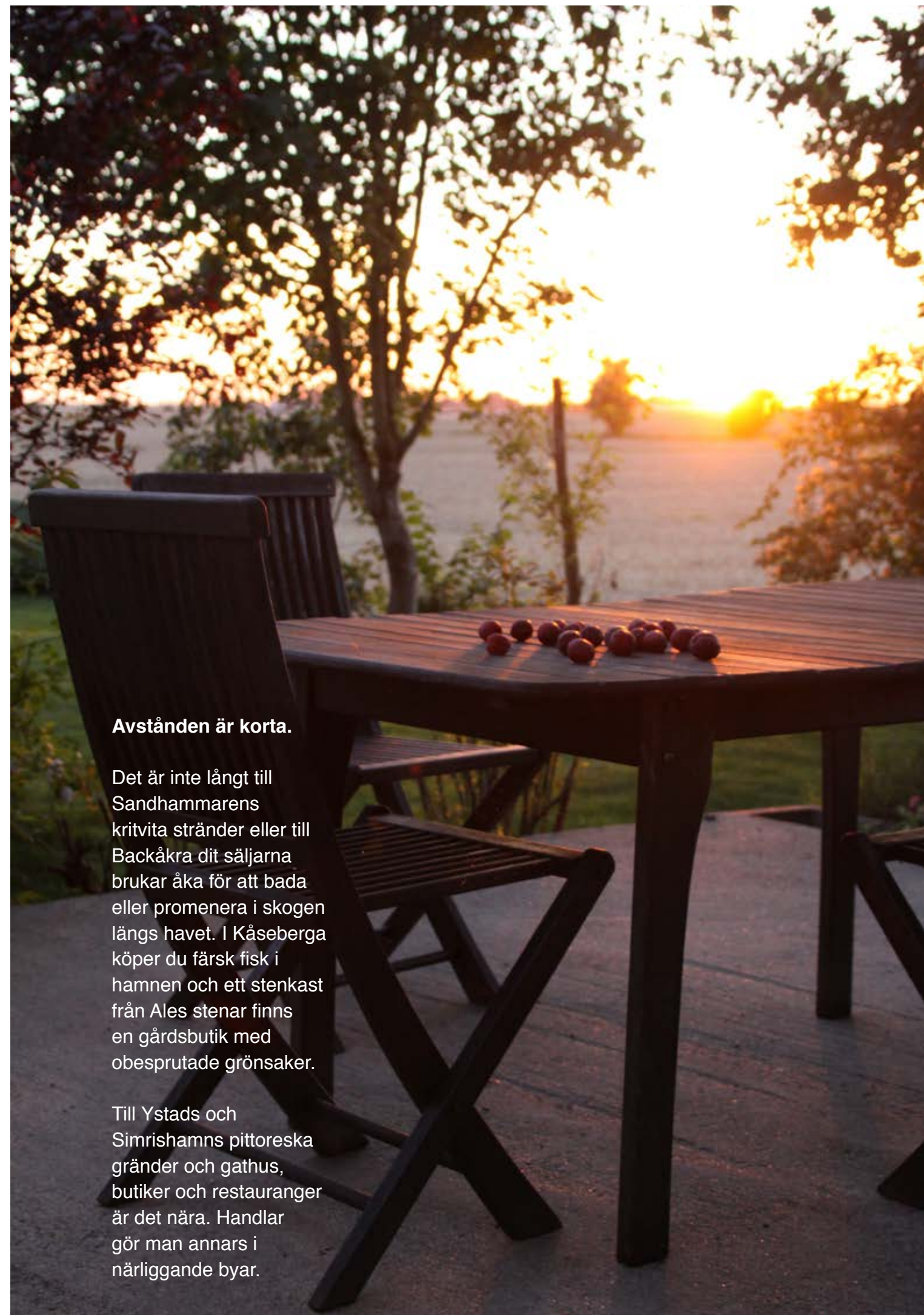




## Åkrar så långt ögat når.

Guldgul halm i långa strängar. Sockerbetornas klorofyllgröna blast. Här och där några hästar som betar. Gårdar omslutna av träd och häckar. Pilevallar, kyrktorn och vindmöller som utropstecken mot horisonten.

Det genuint österlenska odlingslandskapet med sin bördiga jord breder ut sig åt alla väderstreck.

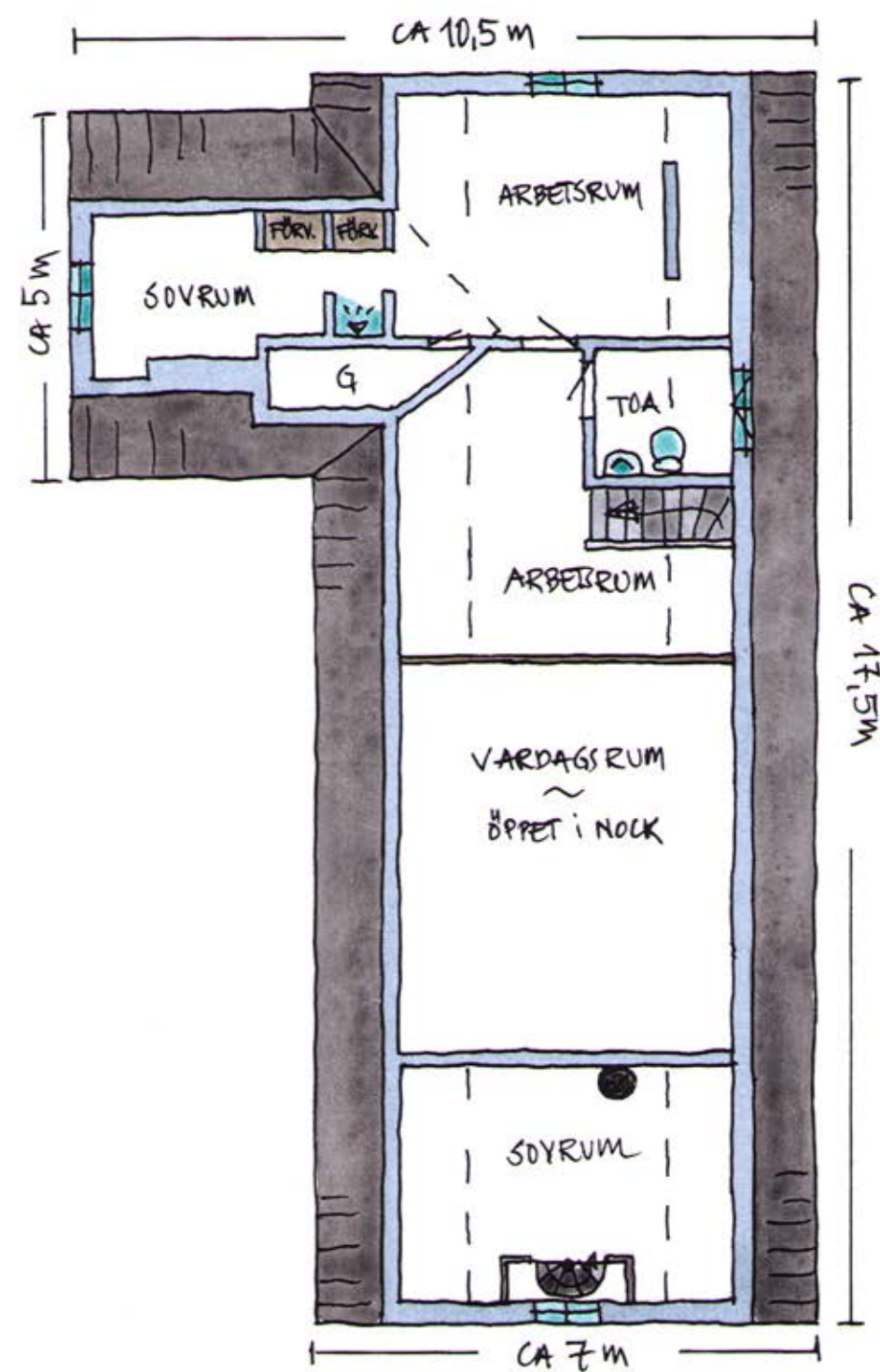
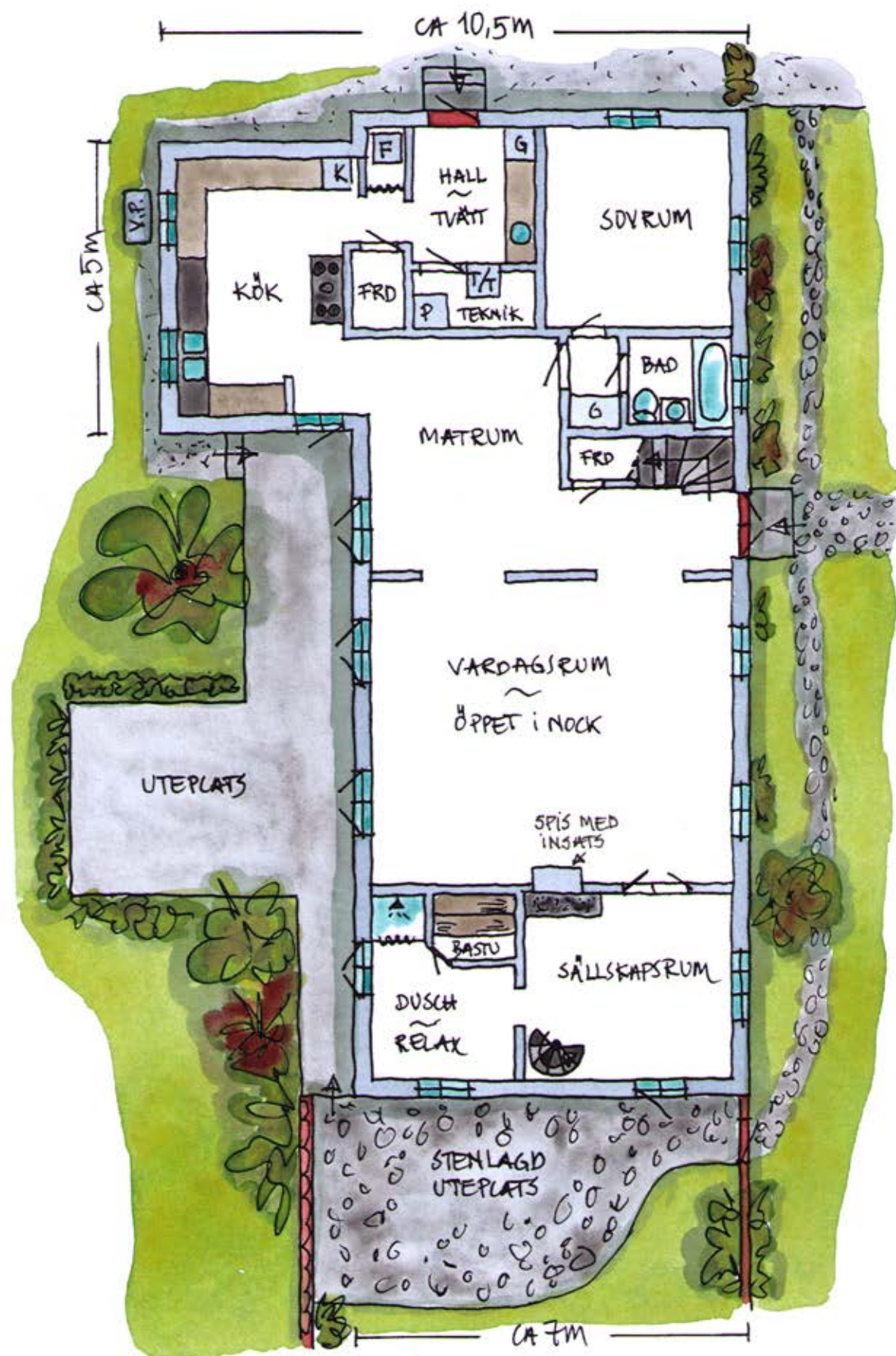


## Avstånden är korta.

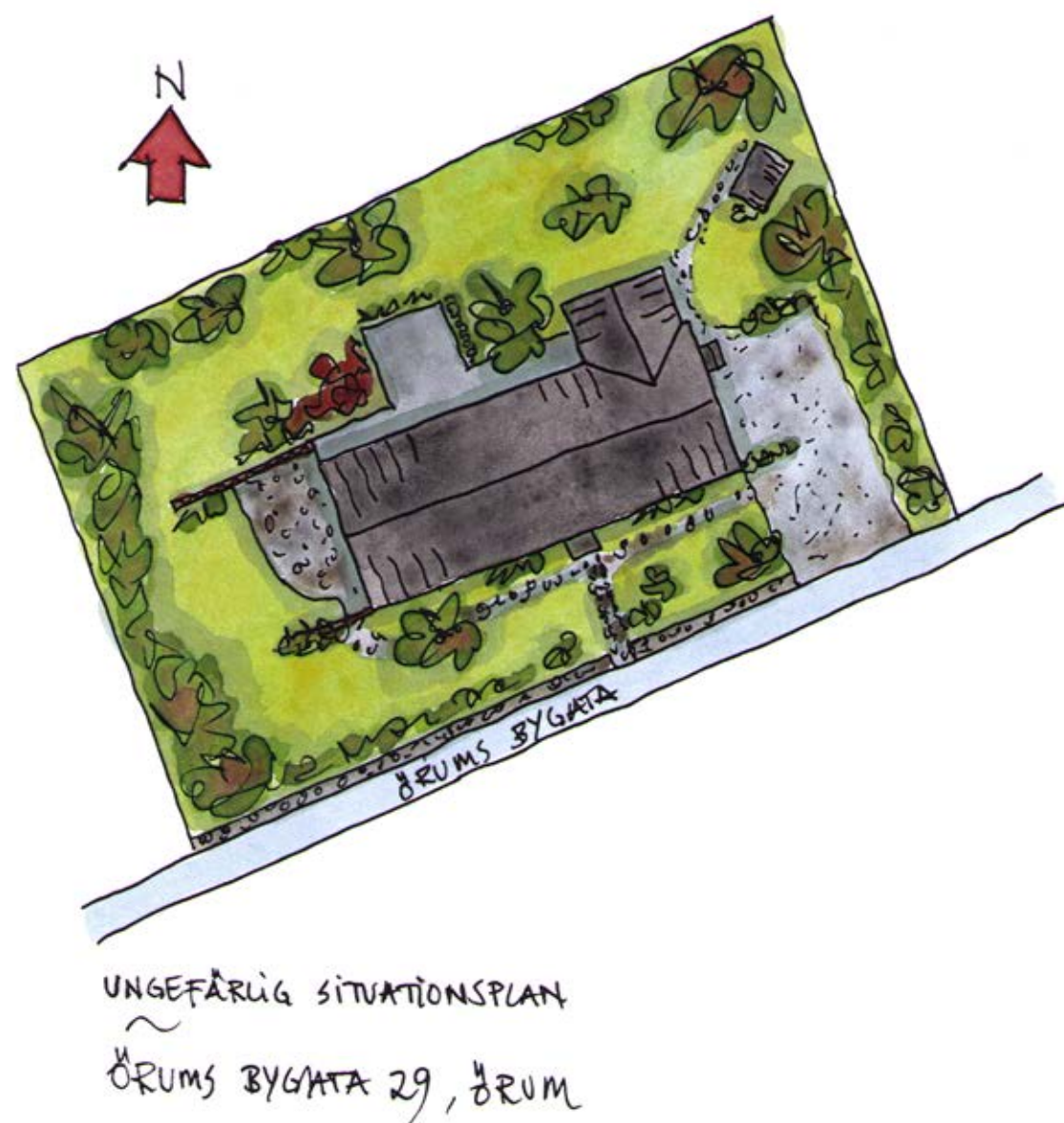
Det är inte långt till Sandhammarens kritvita stränder eller till Backåkra dit säljarna brukar åka för att bada eller promenera i skogen längs havet. I Kåseberga köper du färsk fisk i hamnen och ett stenkast från Ales stenar finns en gårdsbutik med obesprutade grönsaker.

Till Ystads och Simrishamns pittoreska gränder och gathus, butiker och restauranger är det nära. Handlar gör man annars i närliggande byar.









## Siffror & kalla fakta:

**Byggnadstyp:** Skånelänga i I 1/2 plan.  
Friliggande förråd.

**Byggnadsår/renoveringsår:** Uppförd 2007.

**Storlek:** Bostad ca 180 kvm, varav bv ca 120 kvm och ov ca 60 kvm. Förråd ca 8 kvm. 7-8 rum & kök, varav 3-4 sovrum, 1 badrum, toa, bastu & dusch. V.v. se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

**Konstruktion:** Grund av lecakantblock på tvättad makadam, 30 cm isolering och 10 cm gjutning med golvvärmeslingor. Stomme av isolecablock. Putsade fasader, målade med silikatfärg. Sadeltak med yttertak av pannplåt. Bjälklag av trä. Dubbelkopplade, spröjsade fönster och fönsterdörrar från Allmogesnickerier. Utsirad pardörr.

**Inredning & utrustning:** Välutrustat kök med gasspis (Electrolux) med två ugnar varav en varmluftsugn och en med roterande grillspett. Rostfri fläkt från Smeg. Kyl/frys och diskmaskin. Dubbel keramikvask. Bänkskivor i ek och granit. Skafferi.

Groventré med tvättmaskin. Badrum med toa, handfat och badkar. Relaxavdelning med bastu och dusch. Toa och handfat på o.v med separat dusch. Engelsk spiraltrappa i järn från Qvesarum.

**Golv:** Kalksten, klinker och trälaminat (på slipat betonggolv). på b.v.Träggolv på o.v. Marmor och granit i dusch & toa.

**Uppvärmning:** Vattenburen golvvärme, luft/vatten värmepump.

**Vatten & avlopp:** Kommunalt vatten. Avlopp till trekammarbrunn, infiltrationsbädd gemensam med grannen. Godkänd av Miljöförbundet.

**Övrigt:** Gjuten terrass om ca 20 kvm med eftermiddags- och kvällssol. Kullerstensterrass åt söder. Stengärsgård åt gatan. Insynsskyddad, uppvuxen trädgård.

**Uppkoppling:** Fiber

**Pris: 3.950.000:- eller bästa bud**

**Fastighetsbeteckning & adress:** Ystad Örum 8:33, Örums bygata 29, 271 76 Löderup

**Areal:** 1012 kvm

**Taxeringsvärde:** 1.775.000:- varav byggnad 1.505.000:- (2016)

**Pantbrev:** 1 st om totalt 2.900.000:-

**Försäkring:** Fullvärdesförsäkrad

**Servitut:** Last och förmån avseende avlopps- och infiltrationsledningar.

**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 Österlen**  
Lerbergstorp/Eljaröd 115  
277 45 Sankt Olof  
0414 - 708 00  
kivik@uppvik.nu





**Ystad Örum 8:33**  
**Örums bygata 29**  
**271 76 Löderup**



**Text: Jonas Ivarson**  
**Foto & layout: Lotta Nordstedt**  
**Andreas Johansson**  
**Ansvarig mäklare: Lotta Nordstedt**





## 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](mailto:registrator@fmi.se) WEBBPLATS [www.fmi.se](http://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



**Ingrid Fredriksson**  
Mäklarassistent &  
handgjorda ritningar



**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



**Mi Ståhl**  
Mäklarassistent  
Uppvik ÖSTERLEN  
Formgivare, foto & layout  
0733-714714  
kivik@uppvik.nu



**Andreas Johansson**  
Koordinator/visningar  
Uppvik ÖSTERLEN  
Foto & layout  
0734-168030  
kivik@uppvik.nu



**Gabrielle Malmberg**  
Senior partner/  
fastighetsmäklare  
Text, foto & layout  
0708-669593  
Uppvik MEDELHAV