



SKRÄDDARÖD BY



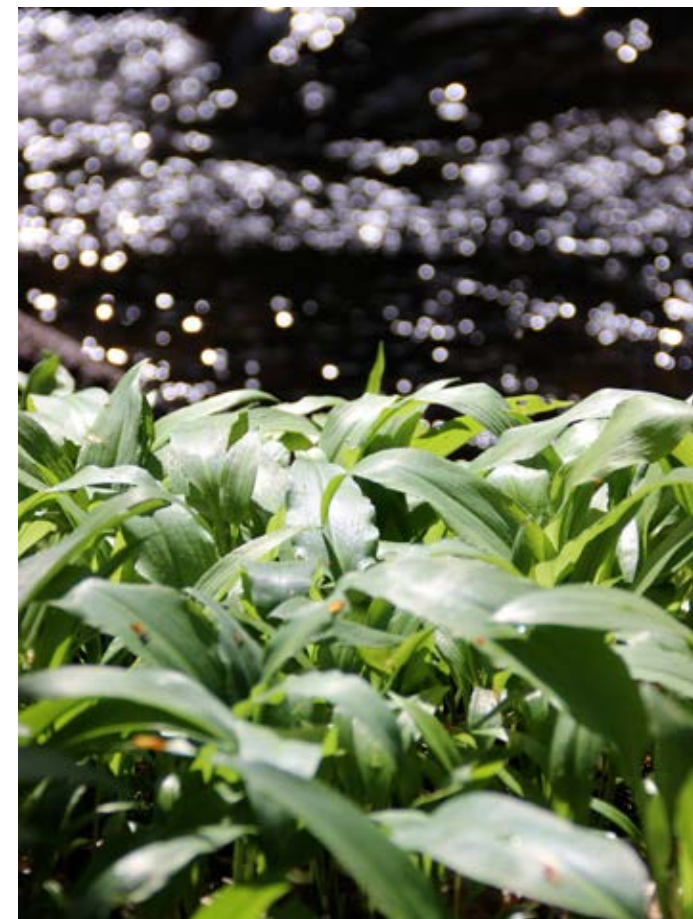
Vägen från Rörums kyrkby genom det gräsklädda backlandskapet vindlar och svänger, går upp och ned, förbi hus och längor, stengärdesgårdar med päls av mossor och ljusa, öppna betesmarker. Bitvis följer den Rörumsåns lopp.

**Ån glittrar mellan trädstammarna.
Får och kor. Rådjur och rovfåglar.
Kulturlandskap och orörd natur.**

Vid Sträntemölla lutar det uppför. Fruktdodlingar. Snart insvepta i ljusrosa, doftande blomsdykar. Gränsen mellan slätt och skog, det vilda och det odlade, är inte knivskarp. Att omgivningen är idyllisk, ja, smått pastoral är alls ingen överdrift.

Så öppnar sig landskapet ånyo. En liten grusväg till vänster leder till den lilla hussamlingen som bär namnet Skräddaröd by. Läget är avskilt och tyst. Ingen trafik stör friden.





Då, när byn byggdes för snart ett halvsekel sedan, var den nog mest tänkt att fungera som andningshål åt stadsbor, som behövde vila från stress och trafikbrus, neon och betong. En plats där man kunde njuta ledig tid. Ströva i naturen. Cykla till havet eller Gyllebosjön. Spela lite golf. Ligga i hängmattan...

Men det blev inte riktigt så. Byn låg alldeles för bra för att man skulle nöja sig med att bara bo då och då! Påfallande många valde att bosätta sig här. Och kanske berodde det inte enbart på det natursköna men ändå centrala läget. Bygemenskapen och den trygga miljön för barn och husdjur lockade också. Och sedan Waldorfskolan i Rörum startade, närheten till den!



**Bygemenskapen
och den trygga
miljön för barn
och husdjur
lockade också.**



Ett hus för hela året.
Livet levs i symbios med årstiden.



Ägarinnan har låtit en del av det stora vardagsrummet tjäna som yogasal och ett av de fem sovrummen används för avkopplande massage. Den meditativa stämningen är påtaglig.

Men känslan av sinnesfrid och inre balans kan måhända också uppnås av en stilla vandring i omgivande natur?

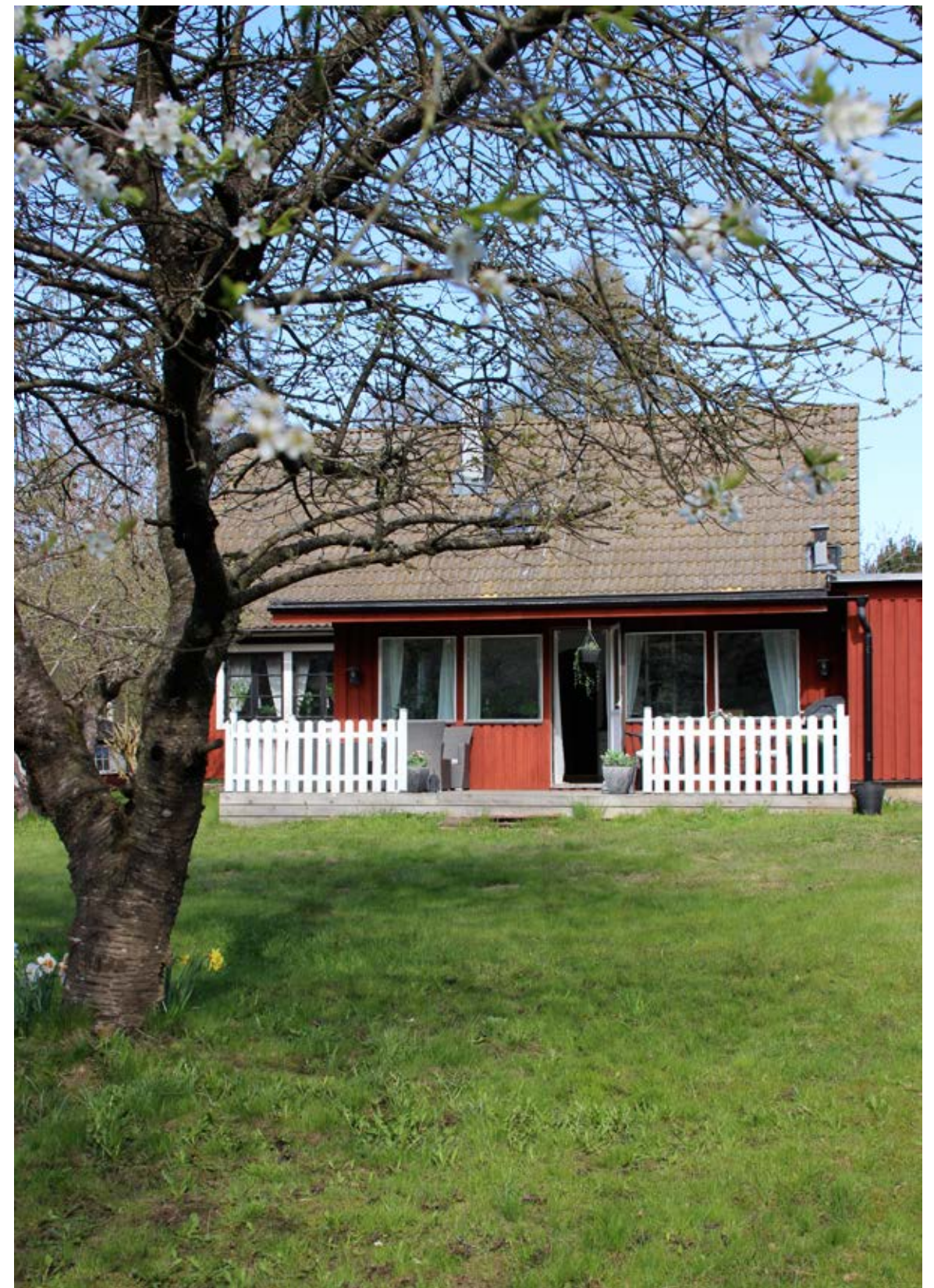


Att platsen är lugn och stillsam, barn- och djurvänlig kan inte ha undgått Dig! Långa promenader, med eller utan hund eller svampkorg är således en lättillgänglig sysselsättning! Tilläggas kan att det är bekvämt promenadavstånd till Gyllebosjön där man med fördel badar, fiskar eller hyr en liten båt och ror ut bland näckrosorna!

Till havet - i synnerhet Knäbäckshusens exotiska, kritvita strand - är det inte heller särskilt långt. En cykel duger gott, om Du är någorlunda hurtfrisk! Vill Du stanna på land, kan Du ta på vandringskängorna, packa ryggsäcken och ge Dig ut i storslagen natur och följa mjuka skogsstigar medan vinden susar stilla i trädkronorna. Sedan slår Du Dig ned på mattan av björnmossa och gör upp en lägereld...

Kort sagt: aktiva friluftsmänniskor behöver knappast fara till fjälls eller resa någon annanstans...





Fruktträdsblom. Grönt gräs under bara fötter.



**”Ensamma trädet”, Österlens mest berömda träd,
är numera känt utanför provinsens gränser genom
TV-programmet om Mandelmanns Trädgårdar**



**I närbelägna Rörum finns
Sofiaskolan som med sin
Waldorfpedagogik och sitt goda
rykte lockat familjer från snart
sagt hela landet att bosätta sig här.**





Knäbäckshusens exotiska strand. Stenshuvuds siluett.



Vitmålade brädgolv. Ljus genom många fönster.

Köket är husets hjärta. Här finns inga mörka vrår eller dystra hörn. Den öppna känslan förstärks av de många fönstren mot det stora södervända trädäcket. Och när det brinner i spisen blir stämningen intim...

Miljön är personlig och ombonad. Mjuka färger och trivsel finns i rikt mått.







Om husen, när de byggdes, liknade varandra, har mycket hänt sedan dess.

Människors lust att bygga, odla, måla och förändra har skapat en brokig, lätt bohemisk men harmonisk och trivsamt stämning bland branta kullar och mjuka dalar!

Detta är ett hem som tål att levas i, mer än en statussymbol att förevisa. Planlösningen är praktisk och genomtänkt. Inomhus är stämningen varm och avslappnad. Genom tunna gardiner silar ljuset in över golv av trä och klinker. Och svängrummet är minst sagt generöst! Hela fem sovrum ryms - och då finns plats för ytterligare ett!





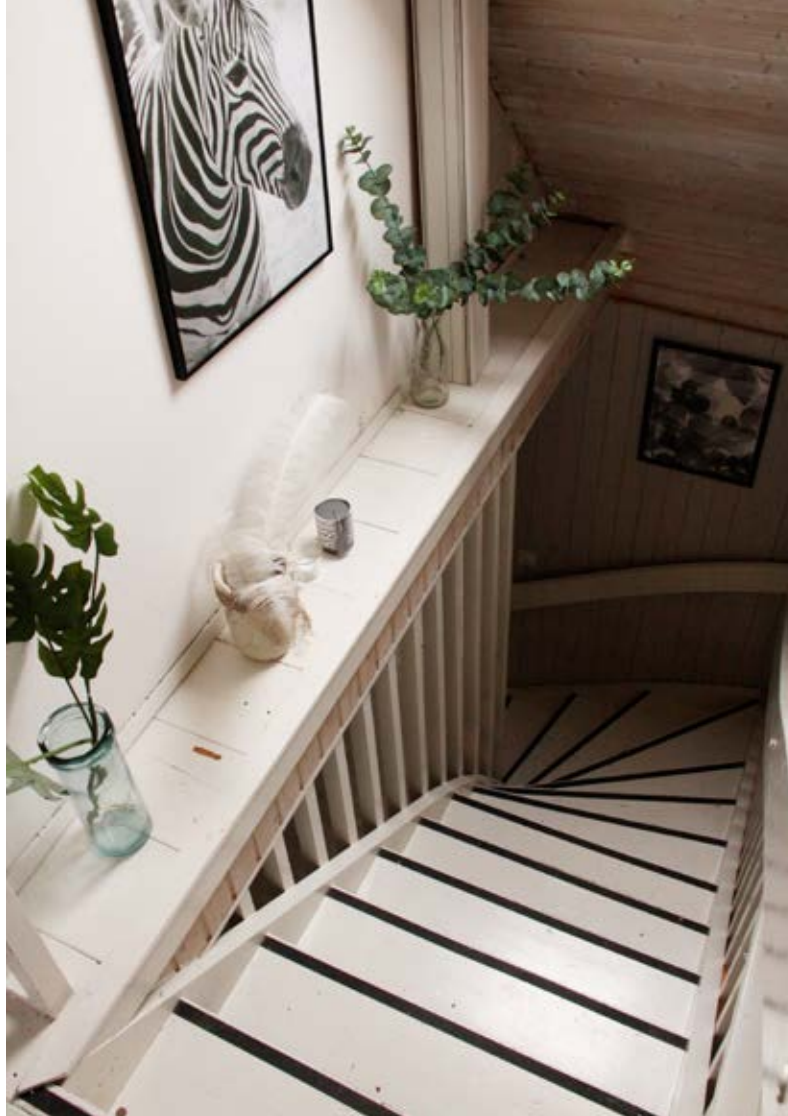
**Rörumsån flyter stilla
genom landskapet på
sin väg mot öppna havet.
Men vid Forsemöllas
vattenfall visar ån
temperament!**







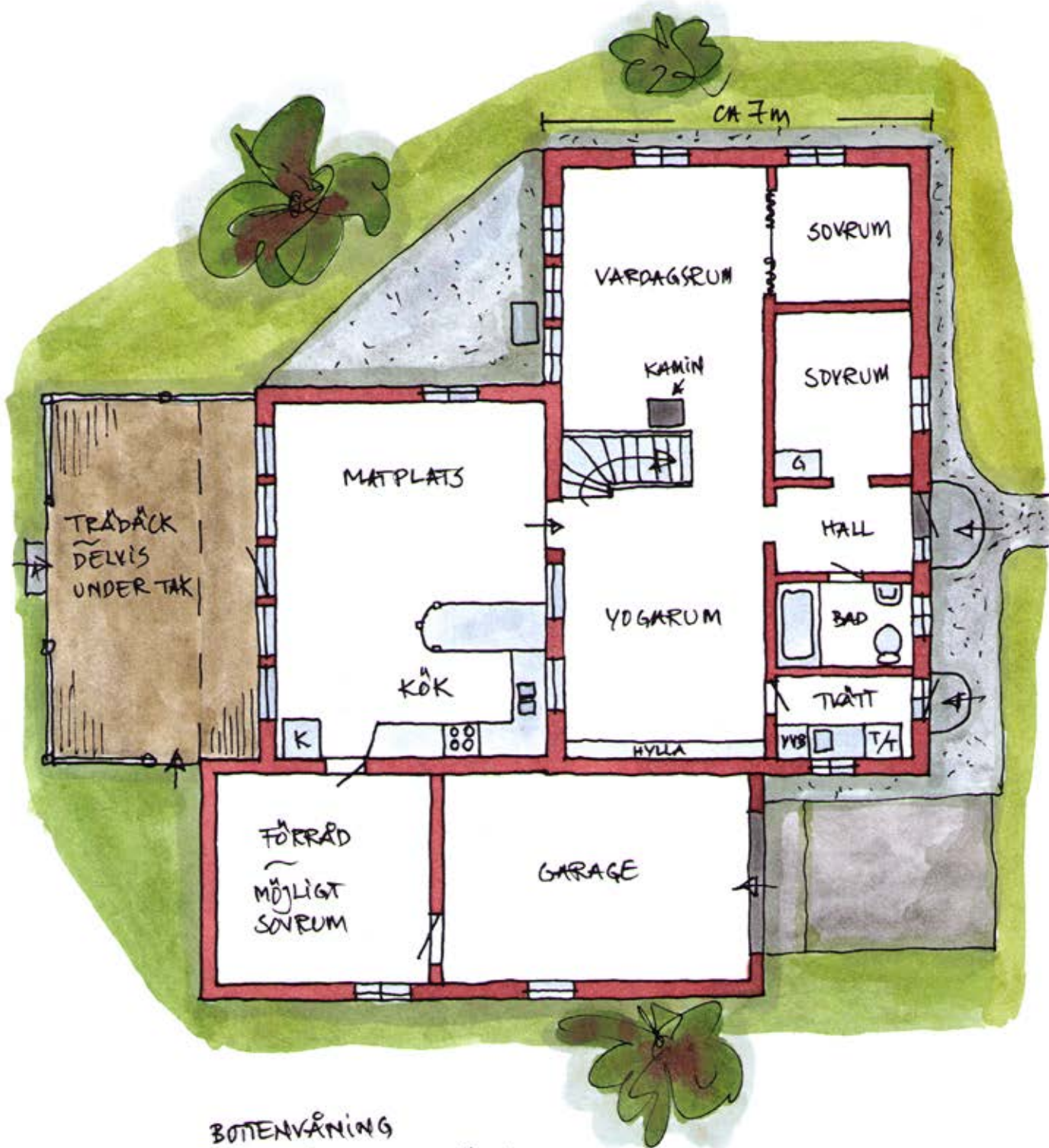
**”Dalen” är områdets
allmänning - den gröna
gläntan är en trygg lekplats
för barn och husdjur!**



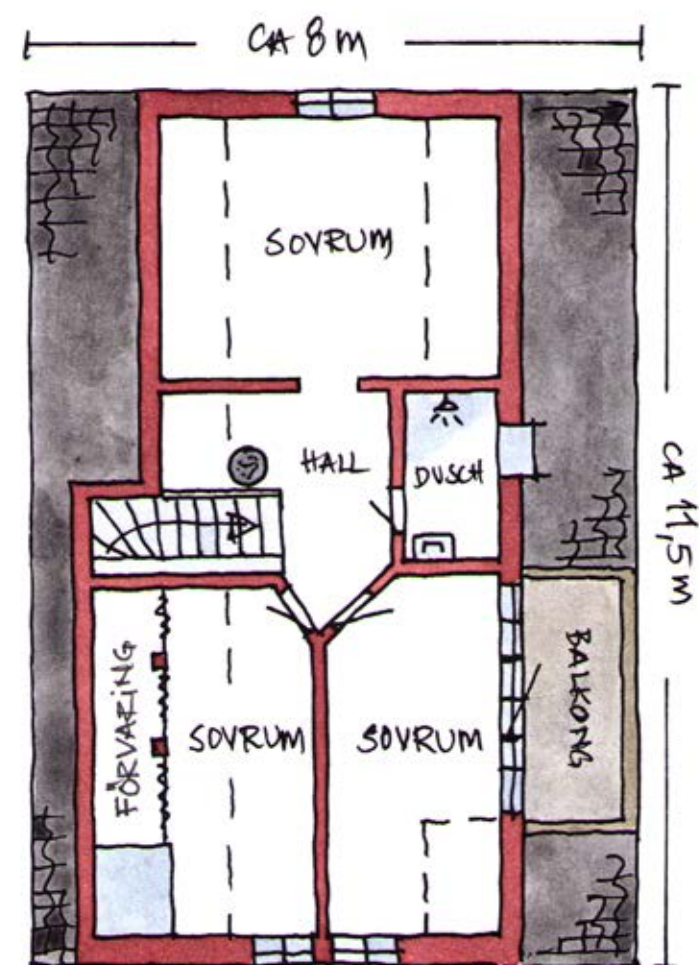
Uppskattar Du lite mera tuktad natur, finns golfbanorna nära! I Rörum finns populära "Franskans creperie" med försvinnande goda crepes och äkta, fransk cider. I Östra Vemmerlöv finns lika uppskattade "Kins bageri".

Österlens huvudstad
Simrishamn har dessutom ett rikt utbud av krogar och caféer, butiker och torghandel.

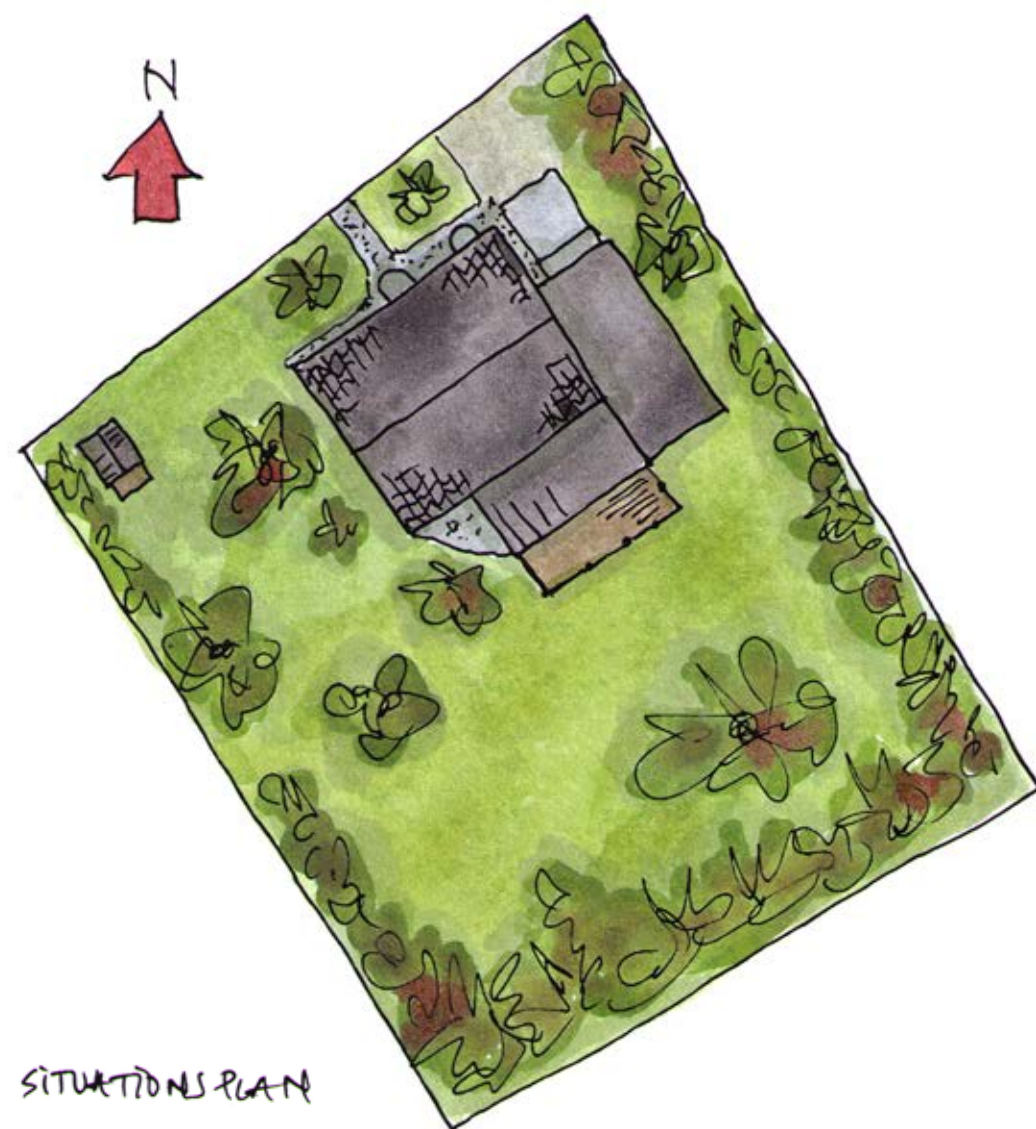
Och till städerna kring Öresund tar Du Dig enkelt med bil eller tåg!



BOTENVÅNING
 UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
 ~
 SKRÄDDARÖD 150



OVANVÅNING
 UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
 ~
 SKRÄDDARÖD 150



UNGEFÄRLIG SITUATIONSPLAN

Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Villa i 1 ½ plan med garage

Byggnadsår/renoveringsår: Byggt 1976, ombyggt 1979, renoverat under 1990-talet.

Storlek: Bostad ca 152 kvm, (102 + 50). Förråd/ möjligt sovrum ca 15 kvm. Garage ca 22 kvm. Vedförråd ca 7 kvm. V.v. se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

Konstruktion: Grundläggning av betongplatta på mark, stomme, fasad och bjälklag av trä. Tak av betongpannor. Dubbelkopplade fönster med spröjs.

Inredning & utrustning: Kök med spis, spisfläkt, kyl/frys och diskmaskin. Badrum på b.v med toa, handfat och badkar. Dusch och handfat på o.v förberett för toalett. Tvättstuga med tvättmaskin, torktumlare och varmvattenberedare.

Golv: Terracottaklinker, trägolv, laminat och plastmattor.

Uppvärmning: Direktverkande el via oljefyllda radiatorer. Luft/luft värmepump och braskamin.

Vatten & avlopp: Vatten och avlopp från samfälligheten.

Uppkoppling: Bredband. fiber finns i gatan.

Pris: 1.800.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning: Simrishamn Skräddaröd 1:50

Adress: Skräddaröd 150, 272 97 Gärsnäs (9 på dörren)

Areal: 1.333 kvm

Taxeringsvärde: 1.071.000:- varav byggnad 752.000:- (uppgiftsår 2017)

Taxeringskod: 220 - Helårsbostad

Pantbrev: 16 st om totalt 1.325.000:-

Servitut: Vatten, Avlopp och 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 Österlen
Tjörneröd/Eljaröd 4905, 273 56 Brösarp
0414 - 708 00 • hus@uppvik.nu

Uppvik & döttrar Västerlen
Falsterbovägen 19, 239 33 Skanör
040-47 15 51 • elisabeth@uppvik.nu

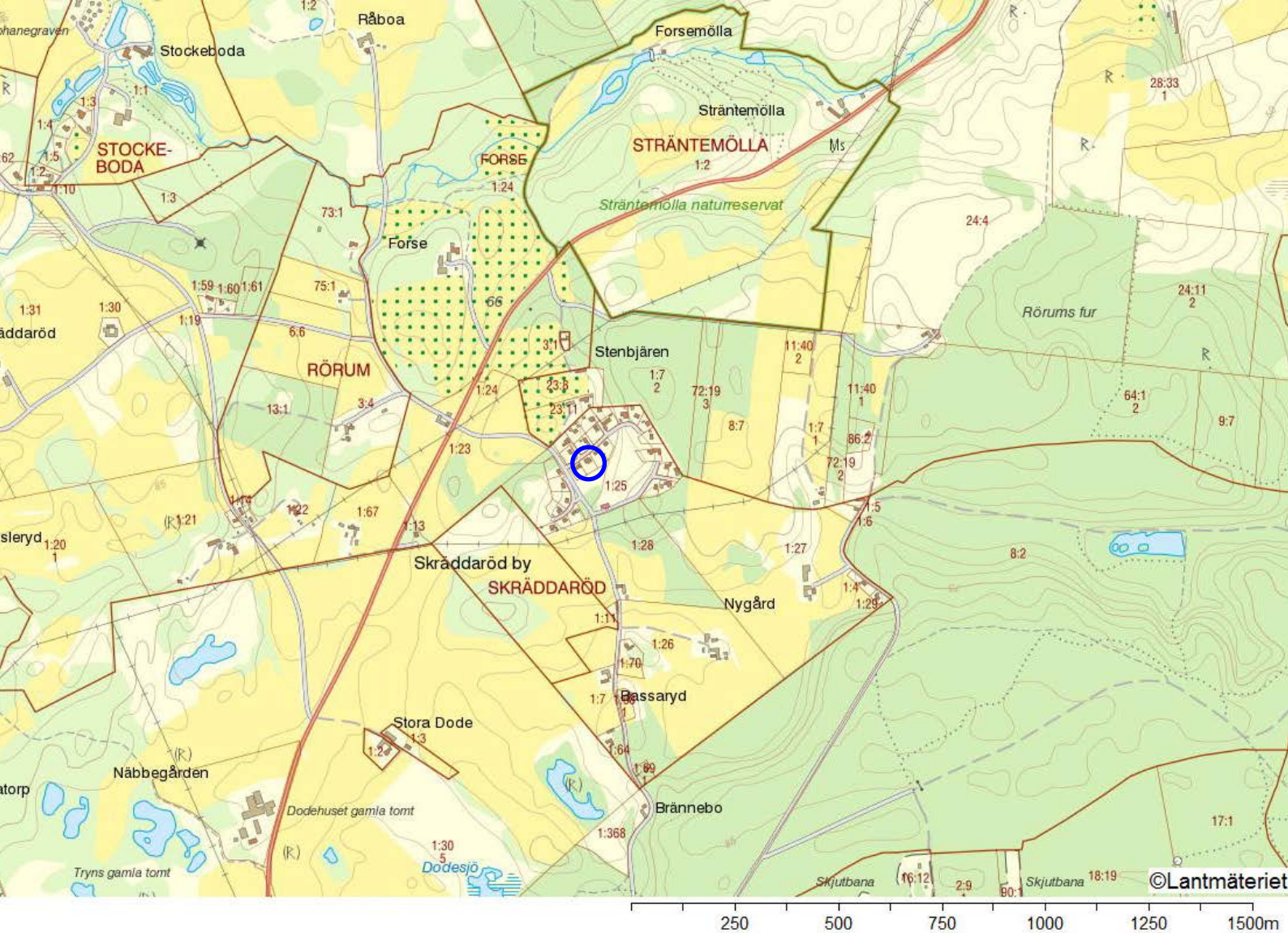


Foto: Andreas Johansson
Layout & Foto: Mi Ståhl
Text: Gabrielle Malmberg
Ansvarig mäklare: Lotta Nordstedt

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 spekulanter **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 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



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
hus@uppvik.nu



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



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