



En plats i solen

SIMRISHAMN



Ett stenkast från havet.
Ett välmående kvarter.
Ett livsnjutande ägarpar med blick för
sydländsk trädgårdskonst.



Medelhav vid Östersjön. Zon noll.

Havet och stranden. Promenadvägarna längs
havet mot Vårhallen och Baskemölla.
Och stadens hjärta strax intill.

**Kvarteret Grånemaden är försiktigt insmuget
bland blomstrande koloniträdgårdar vid
Tommarpsåns mynning.**

Den stora vinkellängan för tanken till en vitputsad
skånegård med branta tegeltak och spröjsade
fönster. Radhuslängorna uppfördes i klassisk
skånsk byggnadstradition för ett drygt kvartssekel
sedan.

Kvarteret har mognat, fått form och konturer.
Häckar och träd ramar in. Ger lummig grönska.
Att det varit en plats där människor trivts och fått
djupa rötter står bortom tvivel. Gavelradhuset är
en plats för vila och avkoppling. Året runt.







**Stranden och havet.
Skriande måsar och vita segel.
Småbåtshamnens vajande master.
Tecknen på marint liv är många i
staden vid vattnet.**

En planlösning gjord för två.
Rena ytor. Återhållsamt och prylfri
inredning. Väggar för konst och
böcker. Sobert och prydligt. Lugna
färger. En ren vila för ögonen. Det
är sparsamt och ändamålsenligt
möblerat.

Kanske är det ett gott recept för ett
lättlevt liv? För samtidigt är huset
både välutrustat och bekvämt och
fodrar ett minimum av underhåll!





Känslan inomhus är somrig. Avslappnat generös. Tidlös och funktionellt.

Vitmålade snickerier och ljusstråk genom många fönster ger en sval och vilsam atmosfär.

Strimmor av sol. Strålar av ljus. Lyster och liv.

En trappa upp finns ett fräscht och rymligt badrum. Gästrummet är ett mysigt litet krypin. Sängkammaren är väl tilltagen med en praktiskt inredd garderobsvägg. Och från fönstret mot norr syns havets blå rand bortom koloniträdgårdarnas yppiga grönska.

Högst upp, under takåsen, finns en vind som med fördel skulle kunna inredas!





Omgärdad.
Vindskyddad.
Varm.

Ett gråskimrande silverpärönräd, översållat av vita blommor, är trädgårdens upptakt. Innanför gröna ligusterväggar och kritvita plank gömmer sig en soldränkträdgård. Eller snarare, flera trädgårdar!

Trots sitt behändig format rymmer flera rum, formade av kunniga händer. I den stensatta rundeln man kan lapa sol och dricka morgonkaffet.

Här blommar den formklippta häggen några ljuva försommardagar. Flera lager grönska bildar rygg mot gatan. Under markisens lätta skugga gör ett stilla duggregn ingenting alls. Här trivs citronträdet som blommar i skrivande stund och som givit riklig skörd. Mandelträdet har just blommat över. Spanska klockhyacinter just i färd med att veckla ut sina blommor i vitt och blått. Rosor kantar planket mot grannen och får samsas med taggfritt björnbär, som enligt ägarinnan ger tillräckligt med marmelad för hela säsongen! Stora terrakottakrukor hemförda från Spanien och Italien bidrar till den sydländska känslan.





**En plats för lugn och ro
med stadens förtjänster
inom nära räckhåll.**

Nära och praktiskt. Tryggt och
mänskligt. Välordnat och bekvämt.
Otvungen gemenskap.

Den egna domänen är nätt och
lätthanterlig. Men stranden, en kort
promenad från huset, blir också ditt
livsrum. I den trädgården är golvet av
finkornig sand som gnisslar under bara
fötter.

**Välvårdat.
Omskött.
Tuktat.**





Trädgårdens entré kantas av en äppelspaljé. De små träden är unika i sitt slag då de är en korsning av Golden Delicious, Jonathan och Red Delicious! Jonagored är namnet. Goda att äta, goda i äppelkaka!



Känslan vid huset är intim, privat och vindstilla.

Solen gassar på innergården. Platsen är skyddad och varm. Grannar finns, utan att de på minsta vis känns påträngande. Man bestämmer själv om och när man vill ha sällskap!





Intim och gemytlig. Liten och åtkomlig.
Kullerstensbelagda gränder och manshöga
stockrosor. Låga, pastellfärgade hus.
Promenadvänlig och med god service.
Välsorterade mataffärer och udda butiker. Torg
med grönsaks- och blomsterstånd. Krogar och
uteserveringar. Fiskaffär och rökeri. Sandstrand
och friluftsbad ett stenkast från centrum.
Promenader och boulevaner. Konst och kultur.

**Här finns ett rikt utbud av snart
sagt allt som gör livet behagligt
och intressant!**

Simrishamn har medeltida rötter. Anno 2018 är
staden är en expansiv kommun i en geografiskt
välbelägen region mitt i Europa. Här bor en
ömsesidigt berikande blandning av infödda
och utsocknes.

Det tar mindre än en timme med bil till Malmö
och Öresundsregionen. Pendeltågen går titt
som tätt. Tre flygplatser finns inom räckhåll.



**Småstadsideyllen
Simrishamn vid
Östersjöns rand.
Österlens huvudstad.**







Det stora vardagsrummet är till hälften öppet inock. Platsen vid kakelugnen för kulna kvällar och bra tv-program. Glasdörrar mot terrassen suddar gränsen mellan inomhus och utomhus.





**Dörrarna står öppna i
försommarkvällen. Vinden
från havet är ljum. Doften av
nyklippt gräs blandar sig med
doften av nybryggt kaffe.**





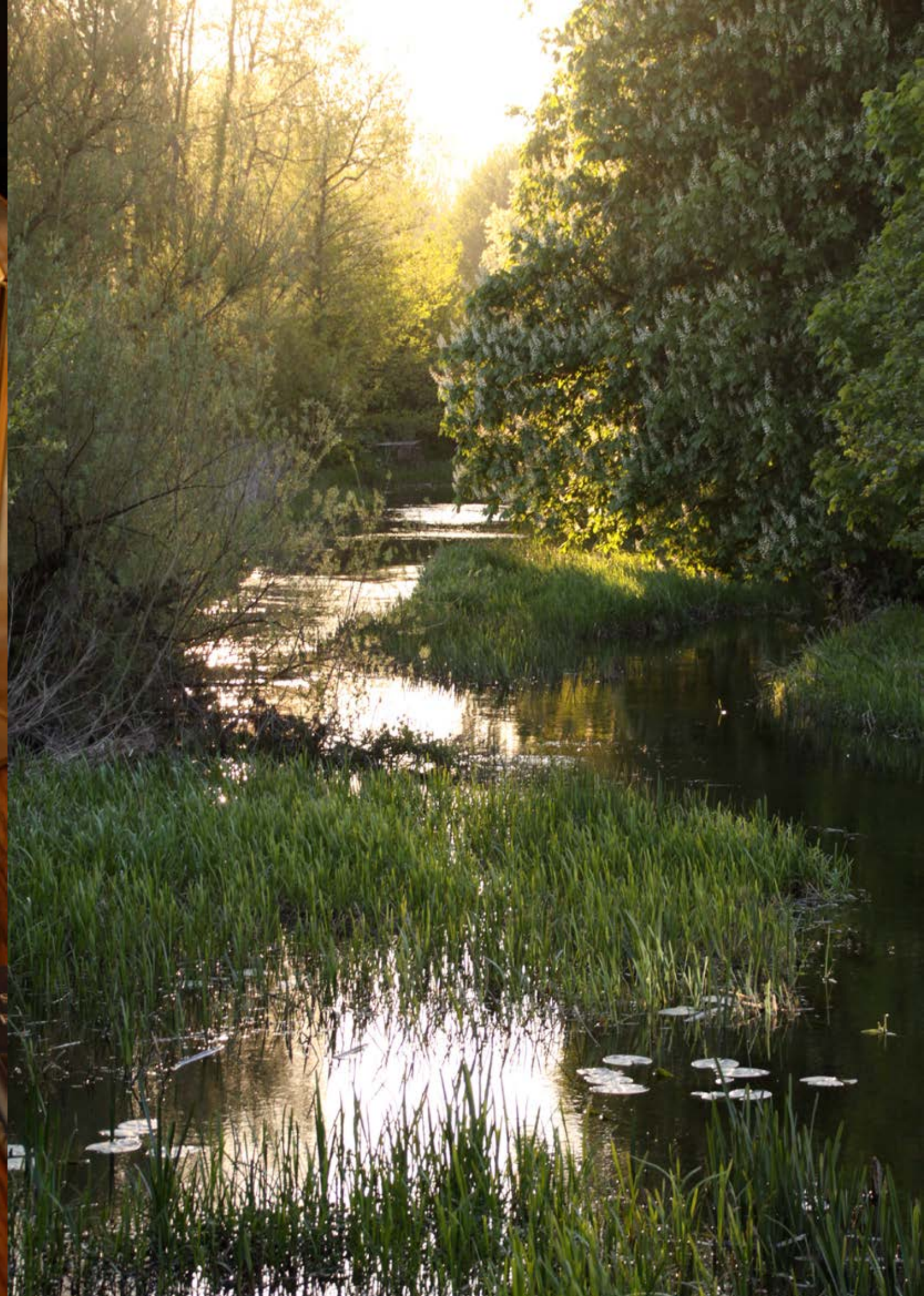
**Kvällsdopp vid
gynnsam väderlek.
Långsträckt sandstrand.
Öppen horisont.**

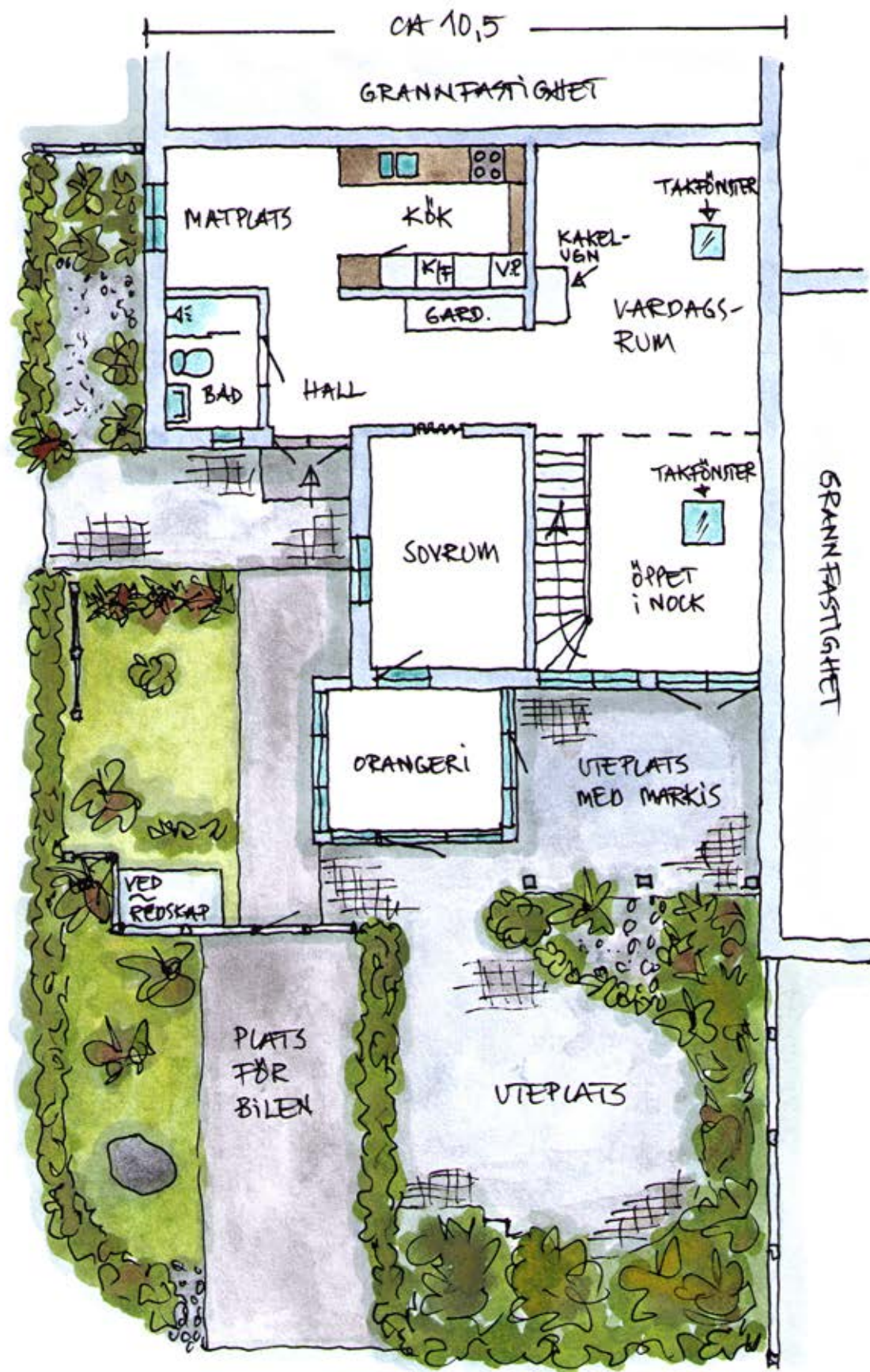


**Ett modernt orangeri vetter mot
innergården. Här är det sommar
från april till oktober. Växter från
sydliga breddgrader trivs i värmen
och ljuset. Vinrankan ger riklig
skörd av söta, tunnskaliga druvor.**

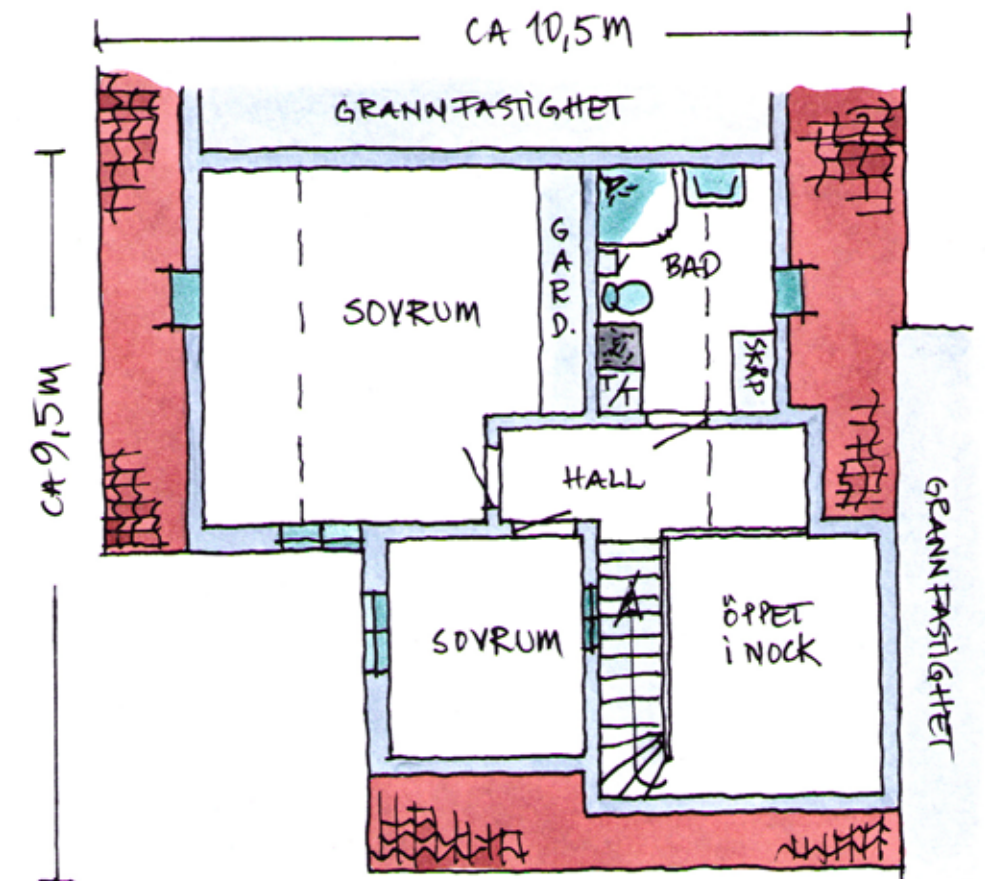


Kvällens gyllene ljus dröjer sig länge kvar på terrassen. Men när solen sjunkit bortom koloniträdgårdarna och kvällen blivit sval, är det gott att hålla kväll och tända brasan i kakelugnen.



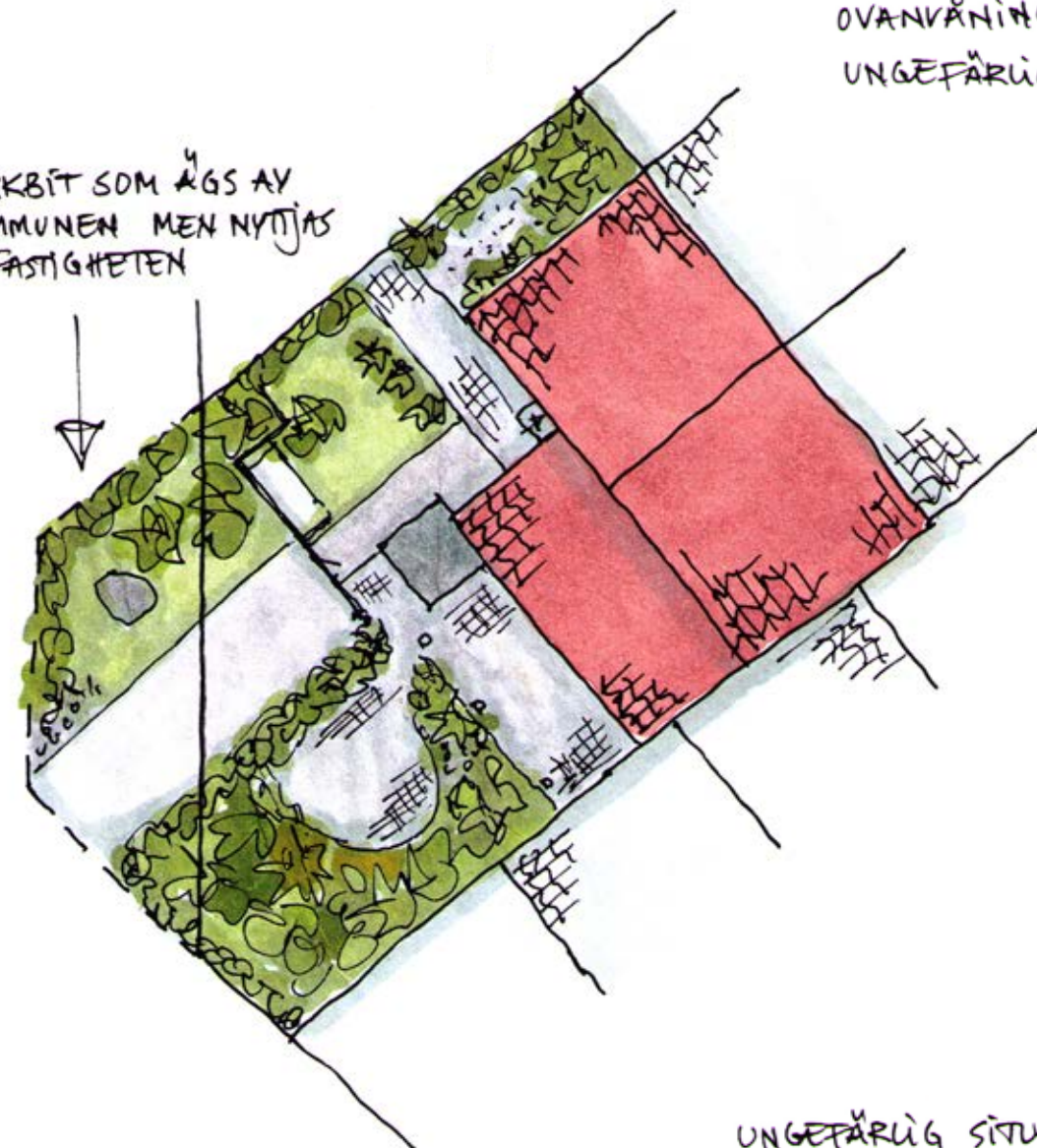


BOTTENVÄNING
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
GRÄNEMADSVÄGEN 16, SIMRISTAMN



OVANVÄNING
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING

MARKBIT SOM ÄGS AV
KOMMUNEN MEN NYTTJAS
AV FASTIGHETEN



UNGEFÄRLIG SITUATIONSPLAN



Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Radhus i 1 ½ plan med inredningsbart loft och orangeri.

Byggnadsår/renoveringsår: Uppfört år 1987, fortlöpande genomgripande renoverat från år 2015 och framåt.

Storlek: Bostad ca 117 kvm (73 + 44) Orangeri ca 7,5 kvm. V.v. se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

Konstruktion: Grundläggning av betongplatta på mark, regelstomme med tegelklädd och putsad fasad. Bjälklag av trä. Tak av betongpannor; treglasfönster med spröjs. Mekanisk ventilation med värmeåtervinning.

Inredning & utrustning: Nytt kök från 2016 med kyl/frys, diskmaskin och mikrovågsugn. Smeg induktionsspis med varmluftsugn och spisfläkt från 2017. Badrum på b.v med toa, handfat och dusch.

Våtrumsmatta. Badrum på o.v med toa, handfat, dusch, tvättmaskin och torktumlare (Miele). Halvkaklade väggar med målad vävtapet och våtrumsmatta.

Golv: Klinkergolv i kök, entré och sovrum. Oljad ek i vardagsrum, parkettgolv på o.v i hall och sov. Plastmattor i badrum, laminat i orangeri.

Uppvärmning: Elpanna renoverad 2017 med värmeåtervinning. Vattenburen värme via radiatorer. Kakelugn, besiktigad och godkänd år 2015.t

Vatten & avlopp: Kommunalt.

Uppkoppling: Bredband via fiber.

Övrigt: Larm kopplat till larmbolag. Orangeri med isolerad grund och tvåglasfönster; automatisk taklucka. Eldriven markis.

Pris: 3.400.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning: Simrishamn Grånemaden 9

Areal: 208 kvm

Taxeringsvärde: 1.216.000:- varav byggnad 832.000:- (år 2015)

Taxeringskod: 220 - Helårsbostad

Pantbrev: 5 st om totalt 2.000.000:-

Servitut: Andel i GA (gemensamhetsanläggning) Simrishamn Grånemaden GA:2, avser förråd, sophämtning, snöröjning, cykelförråd och gemensamma trädgårdsmaskiner.

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



Foto: Andreas Johansson & Mi Ståhl
Layout, foto & 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 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 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 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