

EVERÖD

lantlig & lyxigt





Vidöppet landskap. Mycket himmel.

Mitt i odlingslandskapet. Ett nätt hus vid grusvägen. Vitputsat med röda fönster. Fina proportioner. Brant takresning. Att här finns trevnad och intimitet anas redan från utsidan, men att det rymmer så mycket mer blir man varse först när man kommer in på gården. Ett boningshus och ett separat gästhus hägnar in en stor trädgård. Orangeri, en liten verkstad, förrådshus och garage. Omslutet. Intimt. Men inte ensamt eller ödsligt på något sätt. I närheten finns andra hus som skapar en liten by. Med bil nås "civilisationen" på bara några minuter!





Ett gediget kök. Mitt i matriket.

Köket byggdes i modern, lantlig stil av en österlensk kökstillverkare som anpassade delarna efter rummet. En köksö i mitten som är byggd av nuvarande ägare gör matlagning ännu roligare och mer komfortabel. En glasad dörr vid matplatsen leder rätt ut i grönskan och kvällens solnedgång.



Bostadshuset är ypperligt upprustat och välvårdat. Här finns en stor sällskapsyta med sammanhållet vardagsrum och matplats. Ett modernt lantkök. En trappa upp sovrum och "walk-in-closet" under snedtak. Men det finns mycket mer, om det är plats åt släkt och vänner som önskas! Ett gästhús på gården, med sovrum, egen dusch och toalett och ett generöst sällskapsrum rymmer många. I anslutning finns orangeriet med gott om plats för sittgrupper och växter.





Längan byggdes runt sekelskiftet 1900, förmodligen som arbetarbostad till Everöds gård. Och medan många skånelängor renoverats alltför hårt, har denna haft en stor portion tur! I elva år ägdes det av en familj som varsamt återförde huset närmre sitt ursprung, men med en modernare planlösning. Antalet rum minskades och huset öppnades upp. Nya fönster specialtillverkades av lokala hantverkare. Ljuset gjorde sitt inträde med vinklade fönstersmygar. Takbjälkarna togs fram och målades. Väggarna vitslammades efter konstens alla regler.

Huset har därefter förädlats vidare, höjts både vad det gäller skick och standard ytterligare några snäpp. Dessutom har mycket hand- och tankekraft ägnats åt trädgårdens gröna rum. Nuvarande familj har trivts ypperligt. Nu tar de steget och flyttar utomlands men behåller en fot kvar i Sverige genom en lägenhet i Malmö.





Den goda jorden.
Det goda livet.



Ett hus för hela året.

Oavsett om man
bor permanent
eller sommarvis
och återvänder för
långhelger under
vinterhalvåret.





Årstidernas gång. Allt börjar om.

Det skånska lapptäcket. Det öppna landskapet. Rutor av bördig, svart mylla, gula av försommarens raps, gröna av nysådd och betor, gyllengula av mogen säd.

Levande, föränderliga, böljande i vinden. Det skånska matriket blir aldrig så tydligt som vid de milsvida åkrarna inåt landet. När gäss och tranor och starar och finkar passerar på himlen ser man samma syn som generationer bakåt upplevt.

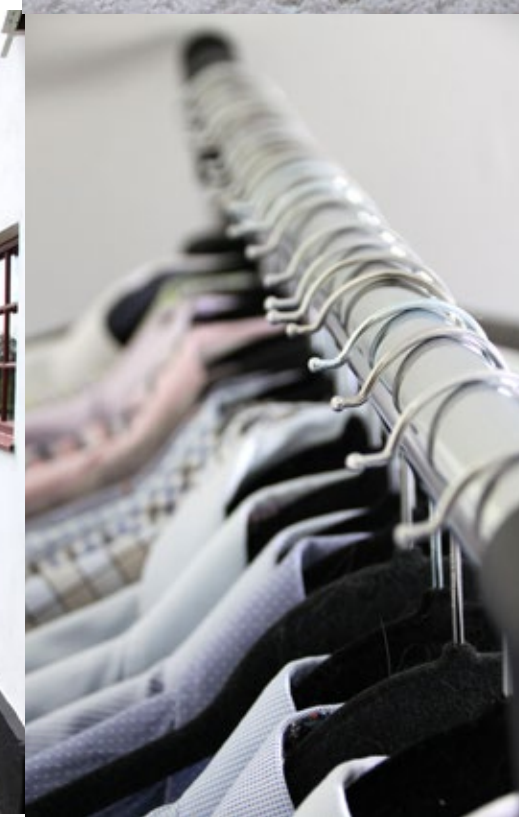
Vildgässen foro inte så särdeles högt, därför att den nykomna reskamraten inte kunde andas i den allra tunnaste luften. För hans skull flögo de också litet långsammare än vanligt. Till sist tvang pojken sig ändå att kasta en blick åt jorden till. Då tyckte han, att under honom låg utbredd en stor duk, som var indelad i en otrolig massa små och stora rutor. ”Vart i all världen är jag nu kommen?” undrade han. Han såg

ingenting annat än ruta vid ruta. Somliga voro sneda och somliga långsmala, men överallt var det hörn och raka kanter. Ingenting var runt, och ingenting var krokigt. ”Vad är det för ett stort, rutigt stycke tyg, som jag ser ner på?” sade pojken för sig själv utan att vänta, att någon skulle svara. Men vildgässen, som flögo omkring honom, ropade genast: ”Åkrar och ängar. Åkrar och ängar.”

Ur Nils Holgerssons underbara resa av Selma Lagerlöf



Ett sovrum en trappa upp med två rum på kortsidorna som idag används som generösa "walk-in-closet". Eller om man istället vill ha två sovrum där hallen kan användas som arbetsplats vid takkupan. Husets ovanvåning är nätt men smarta lösningar på förvaring finns. Hyllor och garderober i råspont. Framtaget, äldre brädgolv. Snedtak. Mjuk sommarstämning. Fast här bor man lika gärna året om liksom säljaren har gjort.





Trädgården mycket skyddad mellan huskroppar och plank. Läplats. Solplats. Skuggplats. Allt efter behov. Och kvällssol på uteplatsen vid köket...

En skyddad hörna med en bubbelpool finns mellan husen, en insynsskyddad plats där man lugnt kan kasta alla plagg om man vill!



Gästvänligt

Gårdshuset med tillhörande uterum uppfördes på 40-talet. I sällskapsrummet finns en kamin, så också i ett av de två rymliga sovrummen (som idag används som förråd). Egen dusch och toa gör livet så mycket bekvämare!

Huset inbjuder till festligheter med övernattande gäster.

Och enligt säljaren har festerna varit både många och glada! Men ägarna har också njutit i tvåsamhet av frukostar i rummet - med fönsterdörrarna på vid gavel.





Det sitter i väggarna att detta är ett hus för umgänge.

Ett myller av fyrfotingar och människor över gräsmattan, in och ut ur husen. Att vara tillsammans. Spela ett parti badminton. Bjuda på kaffe och sockerkaka vid någon av de många sittplatserna. Sätta morötter och hänga tvätt på lina. Snitta blommor till dukade sommarbord. Vem ska plocka vinbär till hemgjorda saften?





**Ett orangeri.
Sydländskt vackert.
En dröm för den som
vill njuta inne/uteliv
tidigt på våren. Det
blir riktigt varmt tidigt
på våren, redan en
solig dag i februari
kan man njuta av
rummet.**



**Äppelblom och syren, murgröna och vin,
humle och honungsros...**

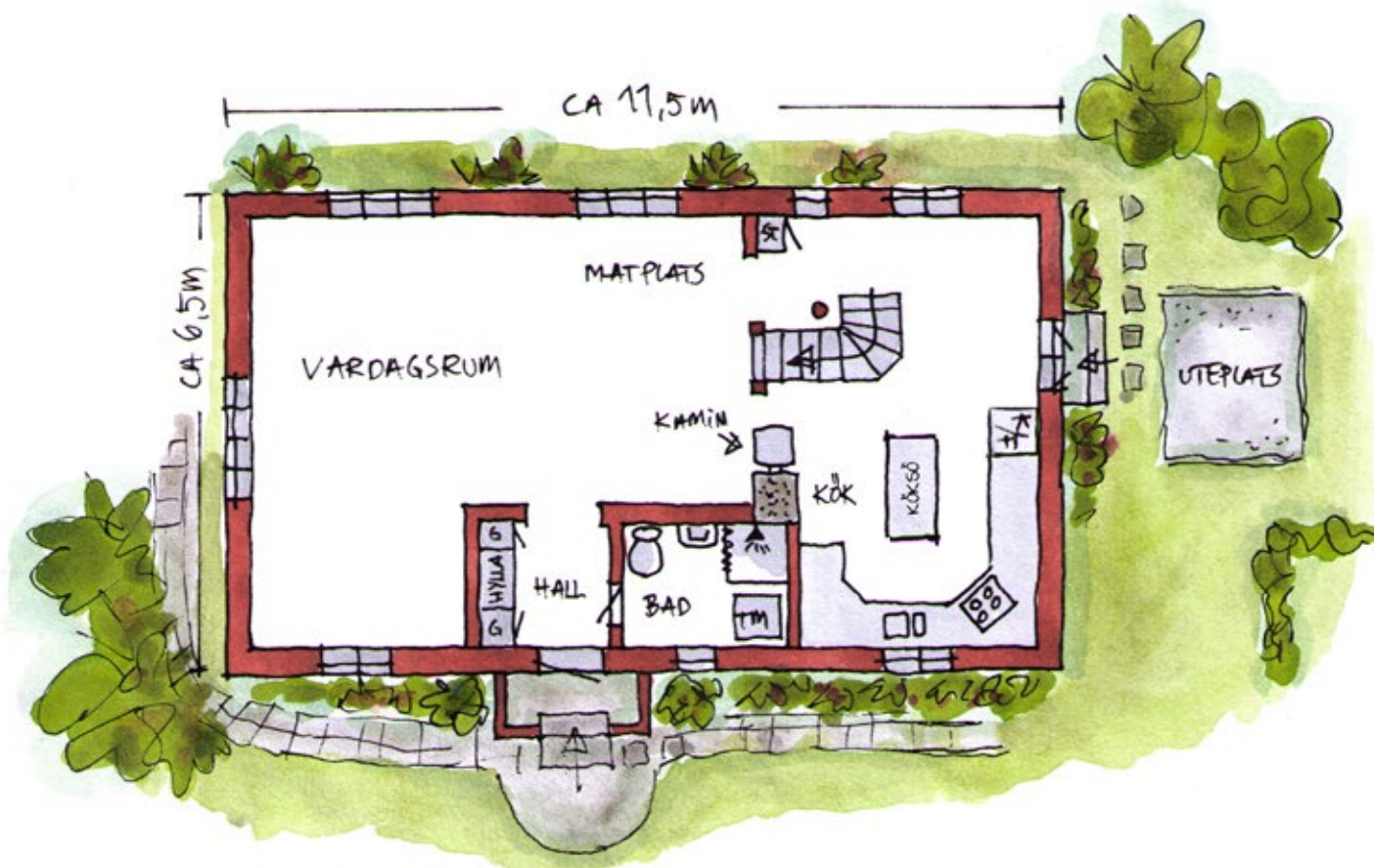


Bli inte förvånad om Du stöter på hjortar på morgonpromenaden. På himlavalvet seglar den majestätiska gladan. Svalor pilar runt. Gässen plogar fram i formationer. En genuint skånsk lantkänsla, lite utanför allfarvägarna. Men nära till allt man behöver. Och vintertid plogar bonden vägen!

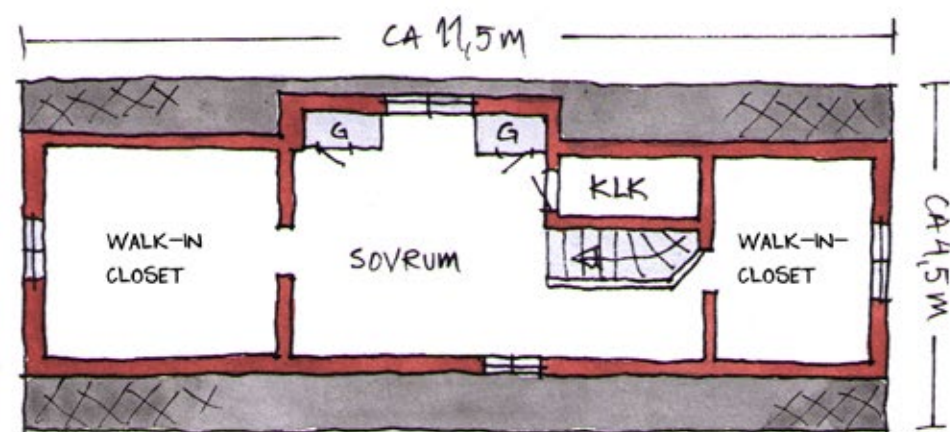


Flera åretruntboende finns i den lilla samlingen av hus. Goda grannar, som man kan byta några ord med över häcken, just så mycket man önskar. Det är nära till Tomelillas affärer, bara några minuter bort. Krogar som det talats mycket om finns frestande nära. I Skåne Tranås huserar Daniel Berlin över kastrullerna på sin lovordade restaurang. På Kronowalls slott serveras stenugnsbakad pizza i stämningsfull miljö. Och alldeles bredvid finns Tjocka tantens vänner med café och galleri sommartid.

Vi brukar säga att avstånden överlag är korta på Österlen, och visst är det så. Kiviks fiskeläge, Simrishamn och Ystad ligger blott en liten biltur bort. Flera golfbanor av yppersta klass finns att välja bland. Konstgallerier och kaffestugor. Hav, sandstränder och milsvida åkrar. Allt detta i det rutiga lapptäcke som är Skåne.

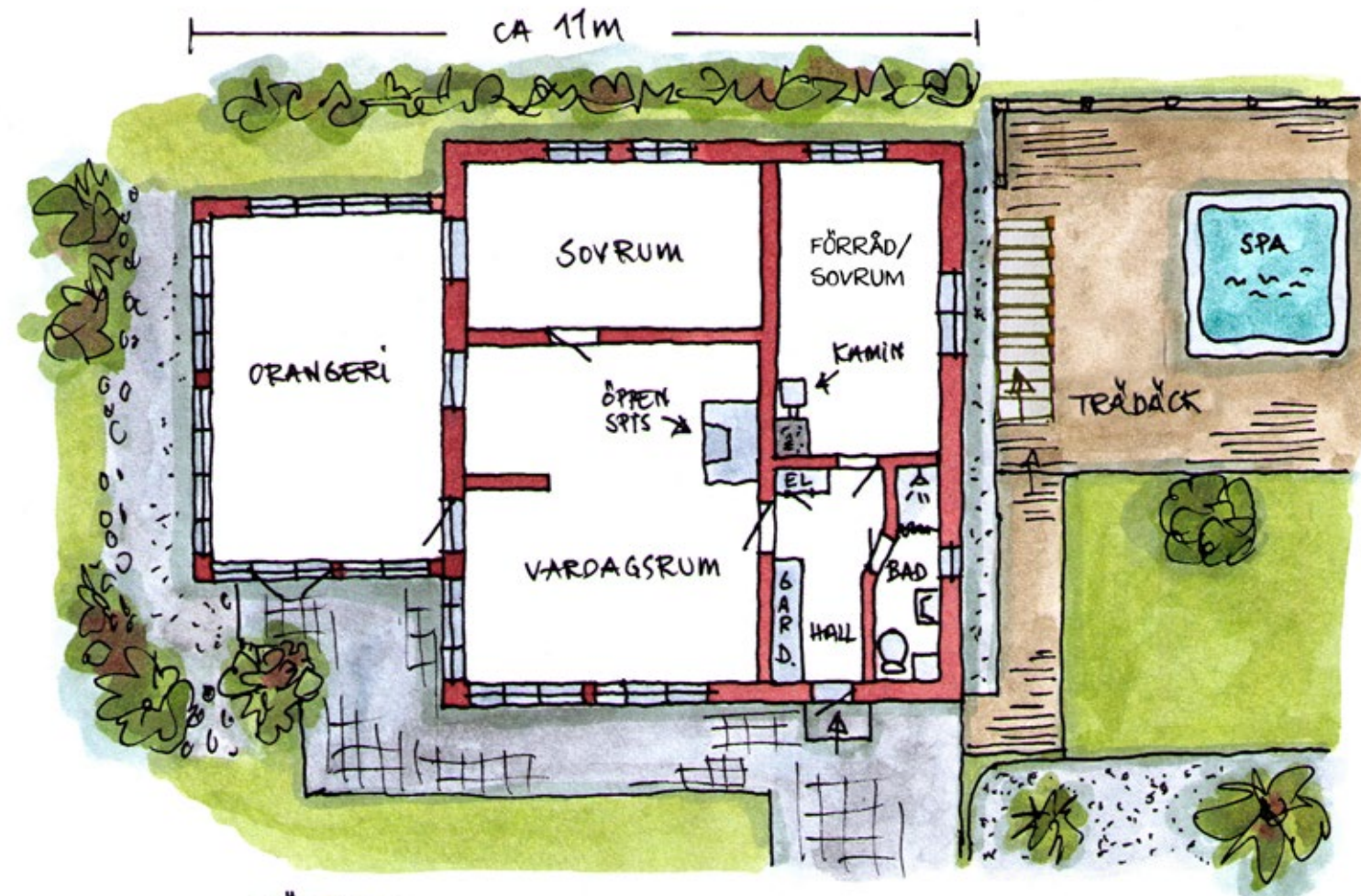


BOTTENVÄNING
BOSTAD

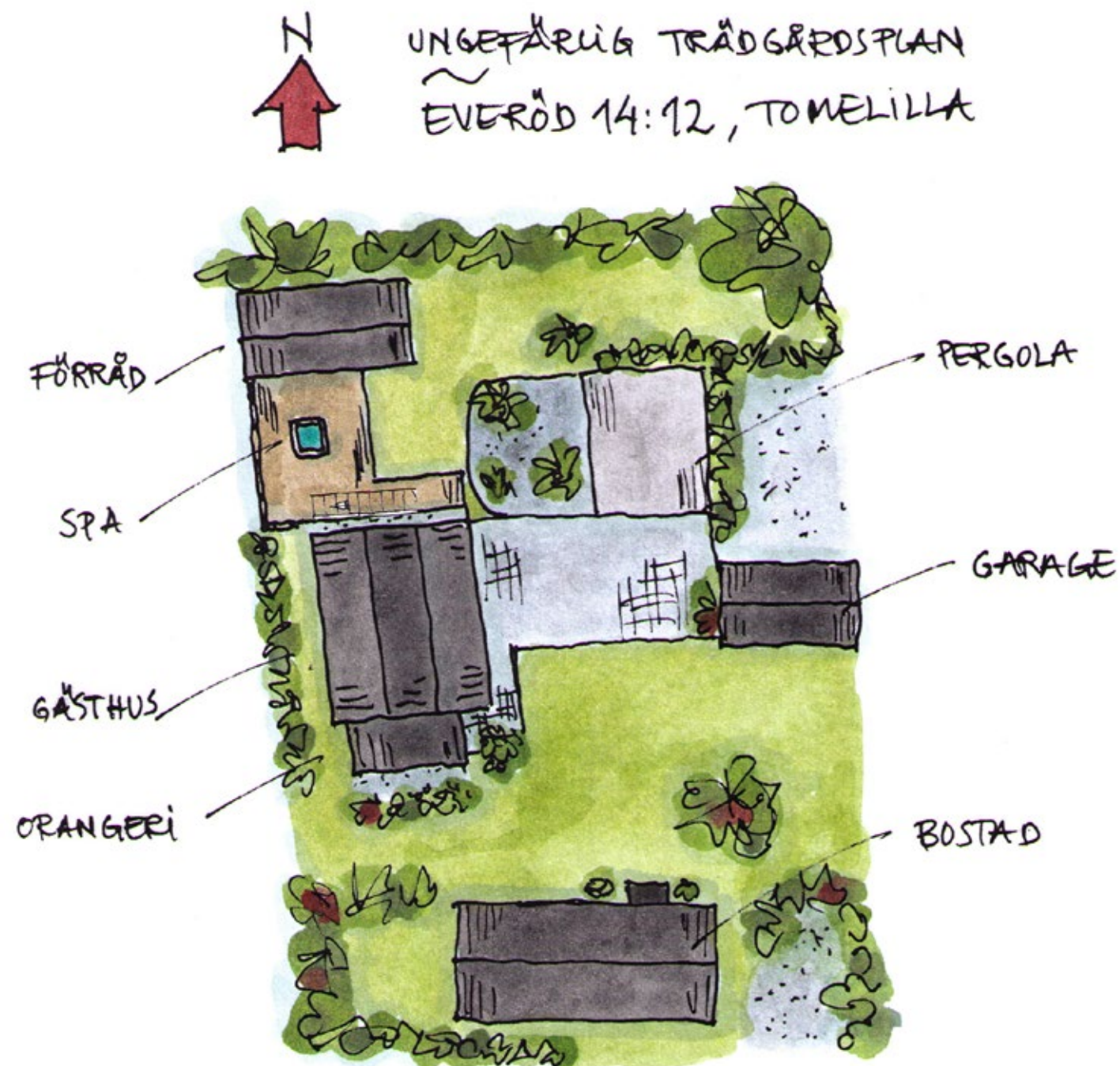


ÖVENVÄNING

BOSTAD
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING / EVERÖD 14:12
TOMELILLA



GÄSTHUS
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING / EVERÖD 14:12
TOMELILLA



Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Skånelänga med friliggande gästhus, garage, spa och orangeri.

Byggnadsår/renoveringsår:

"Ola pers hus", eller "smedens hus" troligen uppförd vid sekelskiftet, gästhus uppförd år 1948. Genomgripande renoverat mellan åren 2005-2012. Tak, skorsten, takkupor, plåtarbeten, hängrännor, stuprör och vindskivor från 2016. Spabad, trädäck, platssättning och pergola från 2014. Badrum bostad från 2015, ytskick bostad och gästhus renoverades mellan åren 2013-2018. Orangeri från 2017. Köksö byggd 2018, samt utvändig trappa till loft/förråd.

Storlek: ca 90 kvm (60+30) Takhöjd på ov ca 193 cm. Gästhus ca 50 kvm. Snickarbod ca 18 kvm. Garage/förråd ca 18 kvm. V.v. se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

Konstruktion: Grund av betongplatta på mark. Stomme av tegel och lersten med lecablock på insidan med luftspalt. Putsad fasad. Bjälklag av trä, tak av pannplåt, dubbelkopplade tvåglasfönster med spröjs. Stort treglasfönsterparti i gästhus, tvåglas i gästrum. Självdragsventilation.

Inredning & utrustning: Smedstorpskök från år 2008 med glashäll, ugn och spisfläkt från 2008. Kyl/frys och diskmaskin från 2015. Helkaklat badrum i bostad med toa, handfat och duschkabin. Elektrisk golvvärme. Helkaklat badrum i gästhus med toa, handfat och dusch. Elektrisk golvvärme. Pelare med tvättmaskin och torkumlare från 2018 i badrum.

Golv: Klinkergolv i både bostad och gästhus. Brädgolv på ovanvåningen.

Uppvärmning: Direktverkande el via oljefyllda radiatorer. Två luft/luft värmepumpar från år 2013. Elektrisk golvvärme i badrum. Vedkamin med täljsten. Öppenspis med insatskassett i gästhus, kamin i gästrum.

Vatten & avlopp: Kommunalt vatten. Avlopp till trekammarbrunn från år 2005, inspekterad och godkänd vid inventering år 2014.

Övrigt: Larm i båda husen, medföljer köpet. El från år 2005 med jordfelsbrytare, infrästa kablar och automatsäkringar.

Pris: 2.550.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning: Tomelilla Everöd 14:12, Everöd 1412, 273 93 Tomelilla

Areal: 1.042 kvm

Taxeringsvärde: 1.125.000:- varav byggnad 939.000:- (år 2018)

Taxeringskod: 220 - Helårsbostad, småhusenhet bebyggd

Pantbrev: 6 st om totalt 1.678.000:-

Servitut: Andel i Samfällighet/ Gemensamhetsanläggning Everöd GA:1 och GA:4

Förmån: 1 Avtalsservitut 1270IM-04/36281 Avloppsanläggning

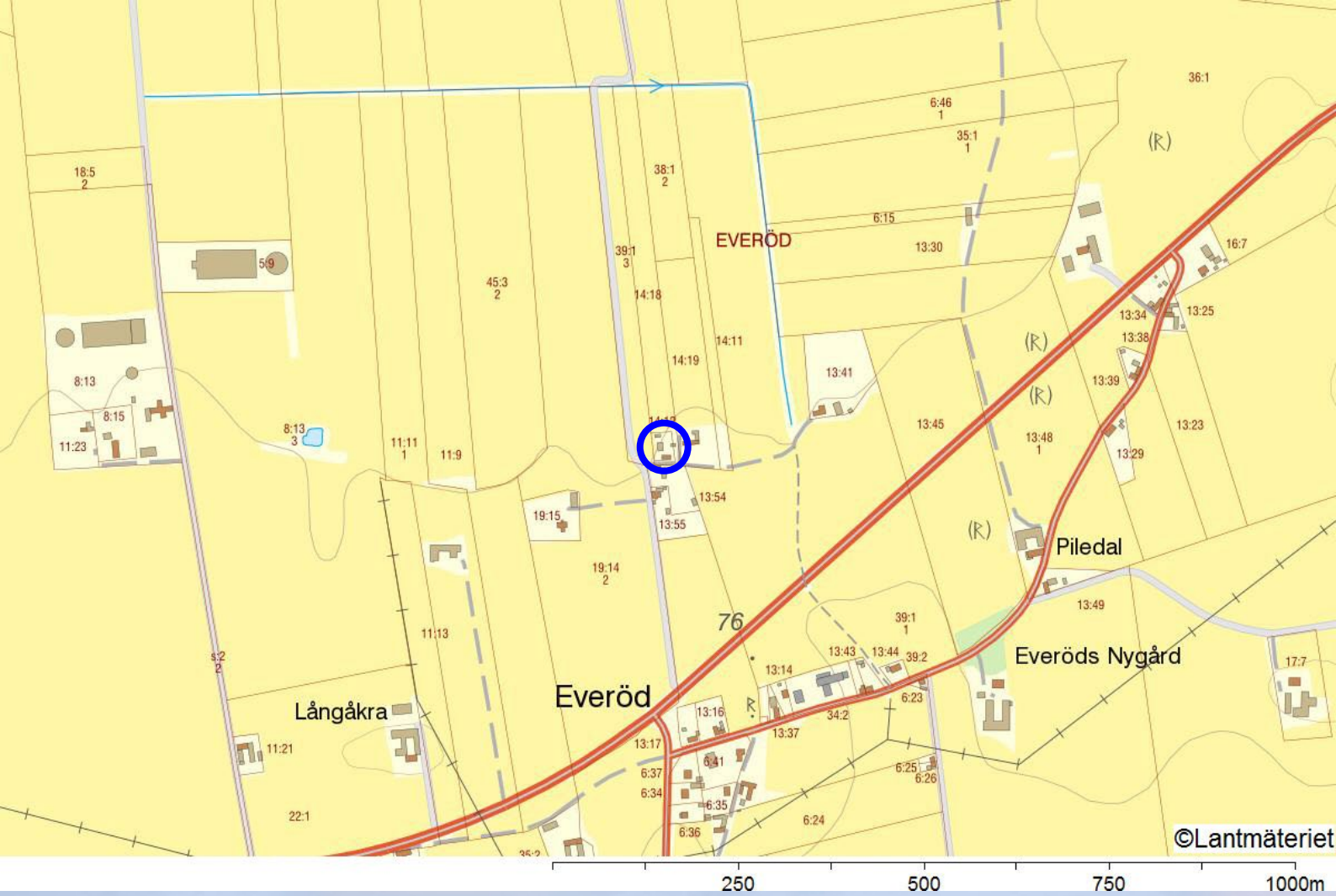
Förmån: 1 Avtalsservitut 1270 IM-05/13871 Väg

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. För dig som bokar in en visning. Vi sparar endast dina uppgifter namn, mobilnummer och mailadress för att vi ska kunna nå varandra i samband med husintresset. Dina personuppgifter når aldrig tredje part.

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



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