VÄSTANBÄCK

Historisk trakt. Kulturlandskap.
Bolshögs socken. Järrestads härad.

"Alltså kan et land af så förträffeligt Climat ej annat, än vara det härligaste; ja, det liknar så mycket Tyskland och Danmark, at man kunde säga, det hafwer liksom med våld skurit Skåne ifrån de södre länder och lagt det till Swerige."

Carl von Linné

Trakten har varit bebodd i tusentals år. I landskapet syns tecknen. Bolshögs kyrka är daterad till 1100-tal. Kullen med ett ensamt träd är en gravhög från bronsålder. Landmärket framför andra är senmedeltida borgen Glimmingehus.

Vi befinner oss i en uråldrig kulturbygd. Närheten till havet och den bördiga myllan underlättade tillvaron även för de människor som bebodde dessa trakter under fjärran stenålder. Många är de lantbrukare som under plog och harv funnit skärvor från vårt avlägsna förflutna...

Tack vare sin storlek och sin originella färgsättning, syns gården vida omkring.

Och från gården ser man nästan hur långt som helst! Utsikten, där blicken glider över fältens lapptäcke, över gårdar och kyrktorn skänker känslan av frihet och oändlig rymd.

Längorna skimrar som smycken
i kvällens gyllene ljus.
Den varma guldockran.
Den mustiga engelskt röda.

Färgsättningen för tanken till vårt danska moderland, där våra östskånska rötter är djupa. Minns att vårt Skåneland varit danskt långt mycket längre än det varit en del av Sverige!

Solfläcksskugga under äppelträdet.

SVENSKA VÄXTER

Årstidernas skiftningar ger tillvaron rytm.

Vårsådden som ljusgrönt puder på brun botten och stråk av lysande gul raps tycks spegla solen. Österlen har just ekiperat sig i sin bästa försommarkostym. Men skönhetsupplevelsen, när färgskalan mognar mot ockra och umbra eller fälten ligger svarta och glänsande mot blygrå vinterhimmel, är fullt ut jämförbar.

1890.

1959.

1976.

1999.

Gårdens tillblivelse lär ha inträffat år 1890. Just vid den här tiden hade den, av bönderna förhatliga, skiftesreformen, just genomförts i vårt land. En viktig jordbrukspolitisk reform, som sedermera skulle öka böndernas välstånd med ett förnuftigare utnyttjande av marken. Det är sannolikt så att gården tidigare legat i någon av kringliggande byar och flyttats ut i samband med reformen.

1950-talet var en tid präglad av framtidstro och hopp. 1959 genom gården en modernisering. Ytterligare en milstolpe i gårdens långa historia återfinns 1976. Det året köptes gården av ägarinnans föräldrar, vilka genomförde en välbehövlig och genomgripande upprustning . Och sedan 1999, då dottern köpte av sina föräldrar, har gården fortlöpande pysslats om och förbättrats.

En lycklig barndom.

Gården har således varit i familjens ägo i snart ett halvsekel och har givit lyckliga barndomar åt, såvitt vi känner till, åtminstone två generationer! Ägarinnan kom redan som sjuåring till gården och har vuxit upp här. Detta var hennes trygga lekplats, här kände hon varje stig och varje hus, varje träd och varje åker. När hennes föräldrar bestämde sig för att flytta för tjugo år sedan, köpte hon sitt barndomsland av dem. Nu en vuxen kvinna, med egna barn, som av sin mor fått fått gåvan att få växa upp i samma trygga och lekvänliga miljö som hon själv, i ett fritt och spännande liv med djur och natur. Snart är de flygfärdiga och det är tid för familjen att börja på ett nytt kapitel i livet.

Kanske blir gården din familjs nav och fasta punkt nästföljande halvsekel? Detta en nämligen en plats dit man kommer för att stanna…

Fyra längor i fyra väderstreck.

I västra längan finns huvudentrén, som för tankarna till ett klassiskt orangeri. Stora spröjsade glasdörrar vetter åt innergården. Och i det som en gång var stall finns gårdens stora sällskapsrum. Här finns både matsal och vardagsrum med generösa mått! Stallfönstren mot väster ger rummet karaktär. Det stora gavelfönstret bjuder på en smått pastoral vy över fälten och landskapet.

I eftermiddagssolen badar det stora rummet i ljus. Solgator glittrar på vitputsade väggar. Och i solnedgången blir ljuset alldeles rött för att sedan blåna. Då tänder man i kaminen och håller kväll.

Just där nuvarande kamin, en skorstensfri variant, är placerad, är det förberett för en vedkamin - själva kaminen finns liksom förberedd håltagning. Det är blott en bit murstock, mellan bottenplan och vindsbjälklag, som saknas.

Ett rum med himlen som tak.

Innergården omsluts av gårdens fyra längor. Här finns platser att sitta vid med såväl gassande sol och svalkande skugga. Trädgård i krukor är lättskött och vackert. Men för den intresserade ger mikroklimatet här möjlighet att odla sådant som normalt hör hemma på sydligare breddgrader.

Jordbruksmarken är sedan länge avstyckad. Men trädgården är stor och frodigt grönskande. Mellan höga träd med vida kronor öppnar sig vidunderliga vyer.

Västra trädgården är idag en stor gräsmatta med gott om plats för spel och lek. Här finns också en stensatt liten plats för solens sista strålar. Här blommar rosor och lavendel längs längans låga västersida. Norra trädgården skulle kunna bli en kökträdgård, kanske i kombination med en liten hönsgård, för den som uppskattar egna frukostägg.

Mot öster finns en liten trätrappa att sitta på i morgonsolen. I trädgården mot söder ger gamla fruktträd välbehövlig skugga. En storvuxen buxbomshäck utgör gräns mot åkern. Alldeles utanför köksdörren finns en liten sittplats för eftermiddagskaffet.

Har du trädgårdslust i blodet kunde förutsättningarna för en skånsk have knappast vara bättre.Den goda jorden ger odlaren gott självförtroende! Och det torde vara välgörande för både kropp och själ att när pulsen hotar stiga, att gå runt i sakta mak bland träd och blommor och tänka på ingenting…

Kanske blir det du som planterar en ståndsmässig allé längs infarten?

Det syns på himlens färg att havet är nära.

Söderut öppnar sig landskapet i ett brett leende. Och det är bara någon mil till Simrishamn, vår österlenska huvudstad, som numera myllrar av diverse trivsamma och nyttiga inrättningar, både vad gäller gastronomi, kultur och vardagsviktigt! Inom dryga halvmilen finns fiskeläget Skillinge.

Och som på ett pärlband ligger de kritvita, långgrunda stränderna vid Spraggehusen, Kyl och Mälarhusen.

På Gislövs Stjärna dansade bygdens folk och andra om lördagskvällarna i över hundra år. Sedan blott några år är dansbanan stängd. Men ”Stjärnan” bjuder också ett stycke orörd natur mitt på ljusa slätten. Rådjur och rovfåglar. Lövsalar och vitsippsmattor. Man kan vandra under trädens kronor och låtsas att skogen är utan gräns. Kanske få tid att tänka någon tanke färdigt.

Vidden i landskapet. Fjärrsikten. Åkerhavet. Lapptäcket.

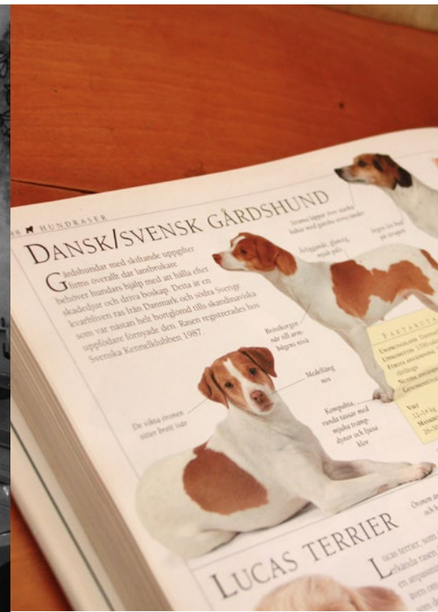
Bubbelbad och dusch.

Ljust och vilsamt.

Om man som undertecknad inte kan låta bli att smygkika i bokhyllorna, ser man gott om litteratur om hundar och jakt. Kokböckerna kommer inte långt efter… och alla kära gamla barnböcker, förstås!

I norra längan finns en praktisk tvättstuga, en gästtoa, en stor garderob och ett kombinerat arbetsrum och hundrum. Med lucka till innergården klarar de fyrbenta sig själv när ingen är hemma. Att hundar är en stor del av mattes liv är för övrigt alldeles uppenbart. Segerrosetterna på väggen visar på stora framgångar i den tävlingsform som kallas agility. Den Dansk/svenska gårdshunden tycks vara som skapt för en dansksvensk gård!

Och så finns hönshuset med lucka och hönstrappa, vagnslidret och andra utrymmen att utveckla, om man så vill!



”Utvecklingspotential” må vara en sliten mäklarkliché. Här är uttrycket icke desto mindre något av ett understatement! Svängrum finns för tanke och handling, planer och idéer.

Västanbäck är en plats där man kan leva ett helt liv. Gården kan formas till det du önskar.

I södra längan finns stora sovrummet med burspråk mot morgonsolen.

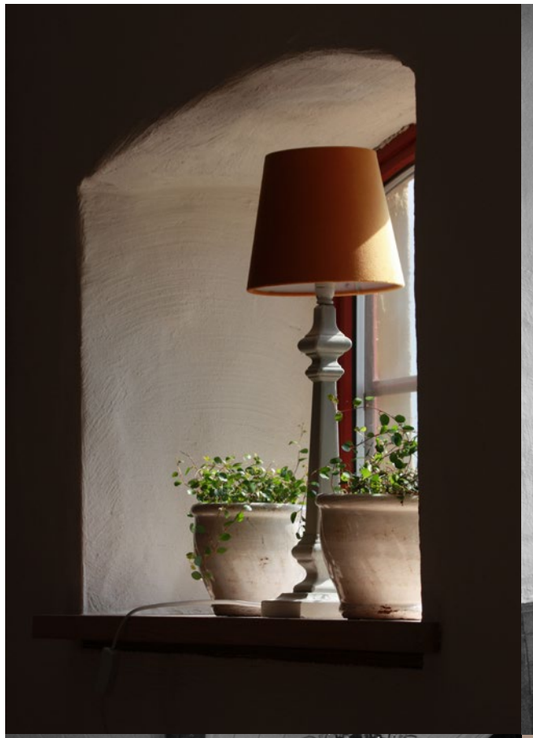
Ytterligare två sovrum finns här och ett stort badrum med både bubbelbad och dusch. Köket med den väl tilltagna matplatsen har utgång mot trädgården. Ett välutrustat och arbetsvänligt kök finns i vinkeln mot västra längan. Här finns också värmecentral - huset har ett effektivt jordvärmesystem.

Östra längan erbjuder utvecklingsmöjligheter. Idag finns flera fina förrådsutrymmen, varav ett redan är förberett för att inredas till bostad.

Och så finns förstås de stora loften, ännu outnyttjade! Tanken har funnits på att öppna i nock både i husets stora sällskapsrum och i köket…

"Det givs ingenstädes himlabryn sällare än i Skåne"

Orden är C.A Ehrenswärds, vilken levde och verkade med penna och pensel i grannskapet vid slutet av 1700-talet. Som infödd menar jag förstås att utsagan är lika sann idag!



Sällan har väl dikten, författad av österlenskalden och hembygdforskaren Teodor Tufvesson, passat bättre!

Stilla söndag kring min faders gård
Klara rutor spegla himlens blå
Solförgyllda träd och buskar stå
Stugulängans vita vägg
i sommarljuset vänligt ler.
Ljumma dofter stiga
från lavendelblom och roskvarter.
Sakta sommarsuset går
i hagens ask och alm
Från ett öppet fönster darrar
i helgdagstystnaden en psalm

Vi låter ägarinnan bjuda dig välkommen till gården:

”I denna fantastiska gård har jag bott sedan jag var 7 år. Med avbräck för studier blir det 43 år. Här har jag haft en lycklig barndom uppvuxen med mor, far och min syster samt diverse djur. Det var hundar, kattor, kaniner höns tama kajor och hamstrar, marsvin och diverse fåglar.

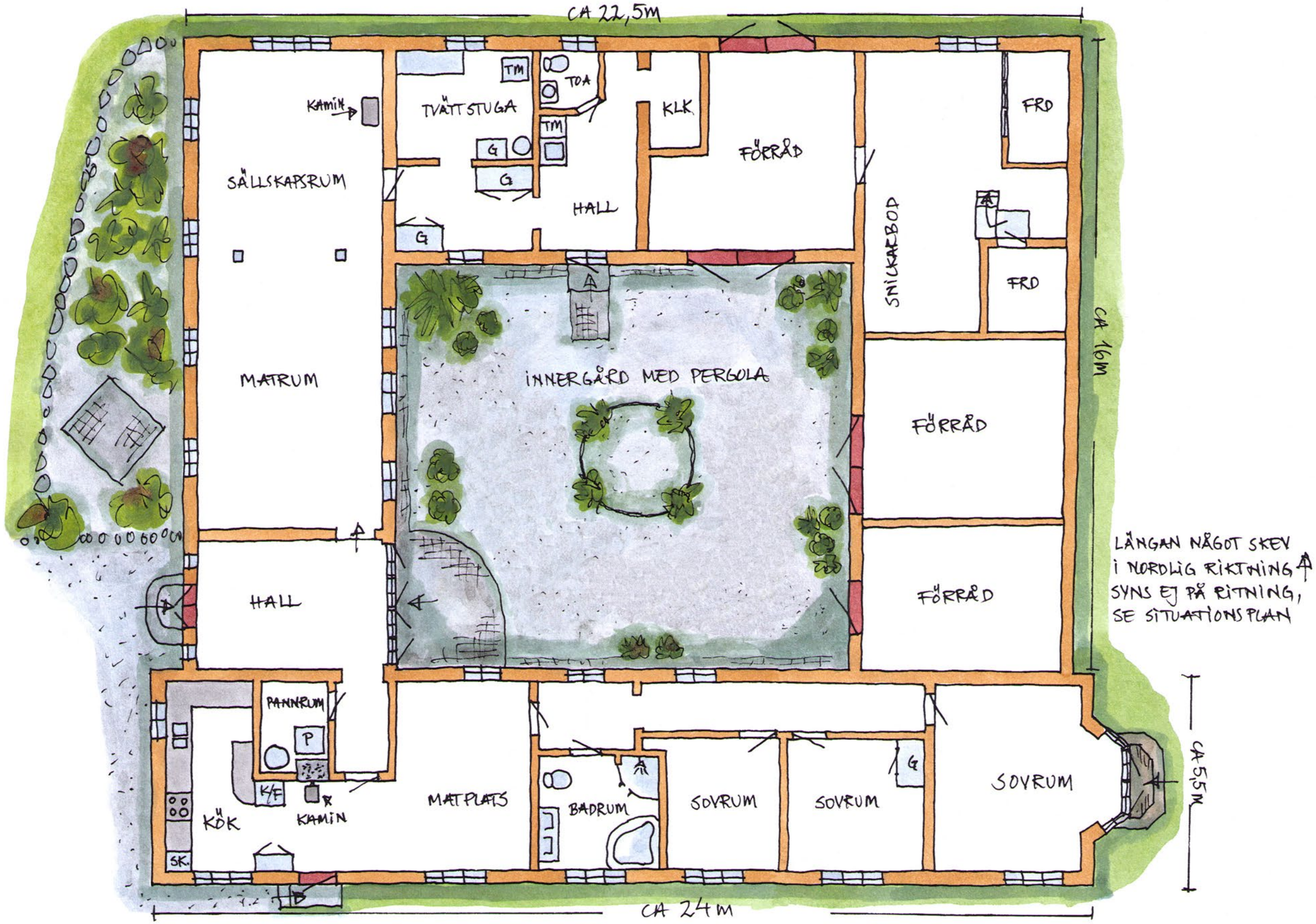
1999 köpte jag och min man gården och vi har ägnat mycket tid åt att renovera och fixa med huset. Gården blev vår hobby och vi hade alltid något nytt projekt på gång. Vi blandade det gamla med nytt.

Denna gård har känts tryggt och välkomnande oavsett om snöstormen yrt, höstregnet piskat eller man bedövats av rapsfältens blommor.
Här har vi fått våra härliga ungar och de har också fått växa upp nära djur och natur blandat med dagens teknik och datorer.

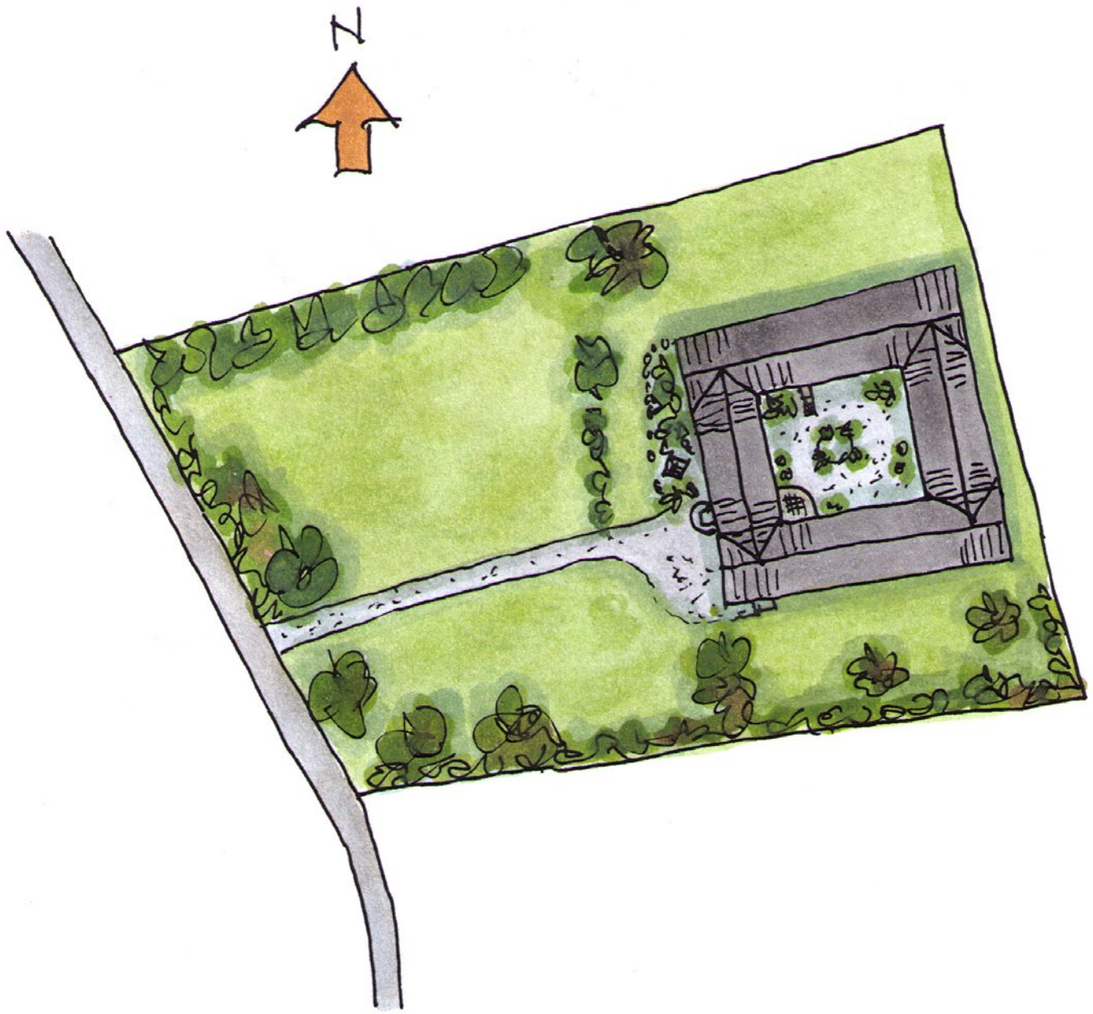
Tittar man ut genom stallfönstren i väster ser man Bolshögs kyrka. Där tog jag den första nattvarden, där gifte vi oss, där är våra barn döpta och på kyrkogården ligger min man begraven.

Nu är jag redo att gå vidare och släppa taget om den trygga hand huset varit.

Ta väl hand om Västanbäck!”



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING / VÄSTANBÄCK 97



UNGEFÄRLIG SITUATIONSPLAN/VÅSTANBÄCK 97

Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Fyrlängad skånegård

Byggnadsår/renoveringsår: Uppförd år 1890. Mangårdsbyggnaden moderniserades år 1959, stall och loge år 1910. Bostadshuset totalrenoverades 1976. Fortlöpande renoverat sedan år 1999 och framåt.

Storlek: 1) Uppgift från lantmäteriets taxeringsinformation: Boyta 120 kvm + biyta 105 kvm. 2) Användbar golvyta uppmätt med lasermätare av Uppvik i samband med framtagning av ritning, avrundat till närmaste kvm: bostad ca 212 kvm. Förråd och snickarbod ca 103 kvm. Varierande takhöjd på cirka 190-210 cm under bjälkarna. V.v. se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

Konstruktion: Grundläggning av betongplatta på mark med grundmur av natursten. Stomme av tegel och lersten, delvis med lecablock. Putsad fasad. Bjälklag av trä, tak av pannplåt. Treglasfönster med spröjs. Stallfönster med innerfönster. Självdragsventilation.

Inredning & utrustning: Ikeakök från år 2005 med spis, spisfläkt, kyl/frys, mikrovågsugn och diskmaskin. Helkaklat badrum från år 2005 med toa, handfat, dusch, handdukstork och hörnbadkar. Gästtoalett med handfat. Tvättstuga med tvättmaskin.

Golv: Klinkergolv i sovrum, korridor, badrum, entréerna. Parkettgolv i vardagsrum, sovrum och kök.

Uppvärmning: Jordvärme. Värmepump från år 2004. Vattenburen golvvärme i hall, vardagsrum, badrum, lilla hallen utanför badrummet, korridoren och sovrummet längst bort. Luft/luftvärmepump i tvättstugan. Ledning från jordvärmen ingjuten/framdragen i förrådet intill sovrum, ej inkopplat. Vedkamin i köket, kamin i vardagsrum ej inkopplad mot skorsten. Murstock finns som byggsats på loftet.

Vatten & avlopp: Eget vatten från borrad brunn. Avlopp till trekammarbrunn med stenkista. Inget föreläggande från kommunen.

Uppkoppling: Fiber

Övrigt: Jordfelsbrytare från år 2012

Pris: 4.400.000:- eller bästa bud

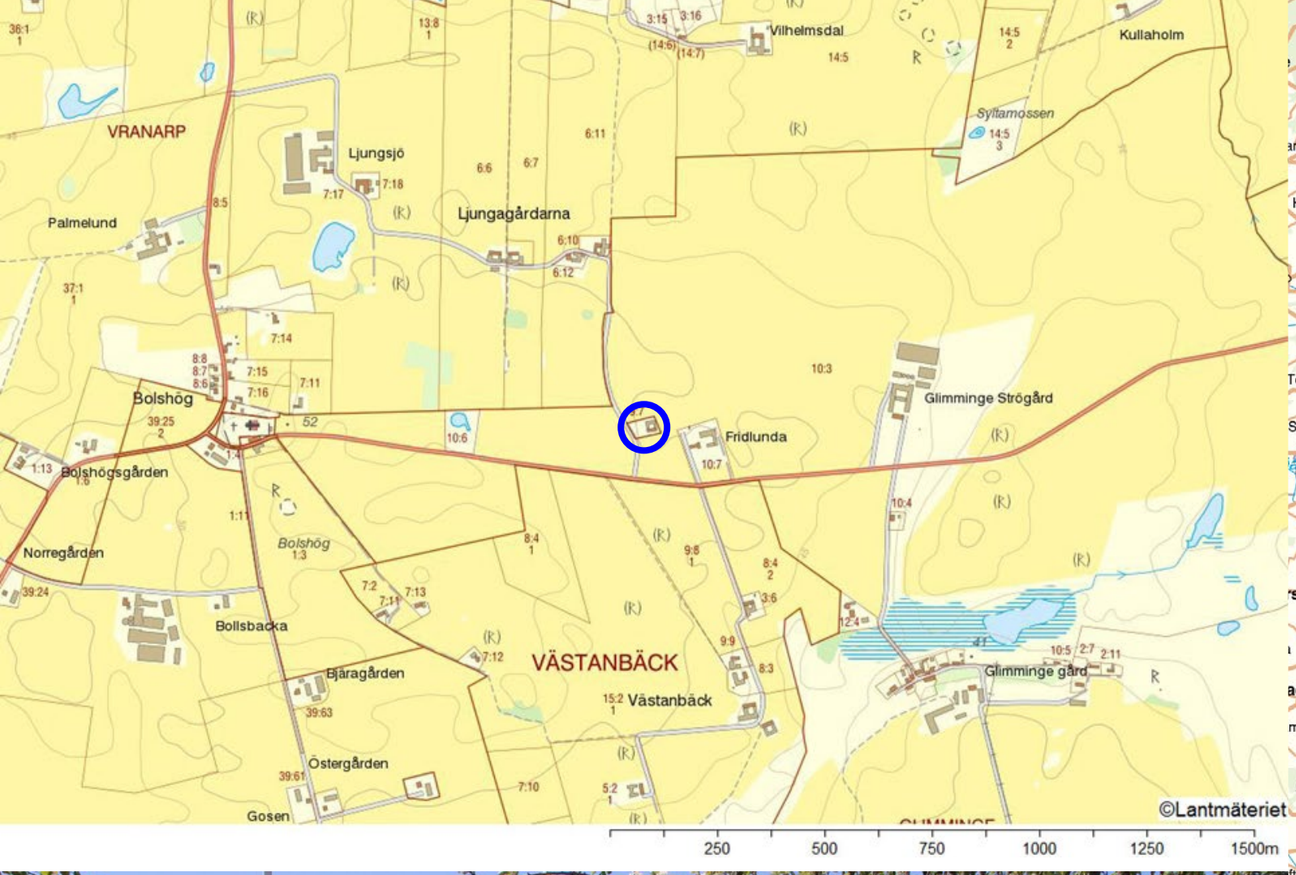
Fastighetsbeteckning & adress: Simrishamn Västanbäck 9:7, Ljungavägen 27, 272 93 Tommarp.
Areal: 2.607 kvm
Taxeringsvärde: 1.559.000:- varav byggnad 1.015.000:- (år 2018)
Taxeringskod: 220 - Helårsbostad
Pantbrev: 1 st om totalt 1.200.000:-
Servitut: Avtalsservitut Förmån: Jordvärmeledning, sjunkbrunn mm

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


VRANARP
Ljungsjö
Ljungagårdarna
Palmelund
Bolshög
Bolshögsgården
Norregården
Bollsbacka
Bjäragården
Östergården
Gosen
VÄSTANBÄCK
Västanbäck
Fridlunda
Glimminge Strögård
Glimminge gård
Vilhelmsdal
Kullaholm
Syllamossen
©Lantmäteriet
250
500
750
1000
1250
1500m

Simrishamn Västanbäck 9:7
Ljungavägen 27
272 93 Tommarp
Ö.Sönnarslöv
Svensköp
Råsed
Gammalstorp
Timan
Älmhult
Skogsma
Kung Borres hög
Stianderöd
Borrestad
Lyngby
Lyngbygård
Eskilstorp
Vittskövle
Yngsjö
Yngsjö havsbad
Gropahålet
Nyehusen
Kärrfästorna
Furuboda
Degeberga
Österlia
Åhus kärr
Olseröd
Degeberga Sommarby
Maglehem
Juleboda
HANÖBUKTEN
Nyåkra
Härröd
Huggelsöke
Köllerröd
Gummarp
Gaddaröd
Långaröd
Önneköp
Skäpperöd
Hörröd
Julebodaån
Tollstorp
Bjälkhult
Farhult
Spiberup
Trulshärad
Agusa
S.Lökaröd
N.Björstorp
Starrarp
Skumparp
Järstorp
Vallarum
Illstorp
Bertilstorp
Lönhult
Piraten
Bosarp
Skepparp
Havång
Skepparpsgården
Havångs sommarby
Skjutfält
Fränninge
Blästorp
Brösarp
Sillaröd
Kristinehov
Alunbruket
Verkeån
Brunnsvik
Ravlunda
Vollsjö
Heingeberg
Andrarum
Eljaröd
Vitaby
Vitemölla
Kivik
Kungagraven
Klasaröds-gård
Klasaröd
Hjälmaröd
Borgvallen
Grevlunda
Bästekille
Karakås
Ry
Bontofta
Svinaberga
Heingetorp
Månslunda
Tåghusa
Museijärnvägen
Södra Mellby
Stenshuvud
Näsby
Lövestad
Månslunda gården
Svabesholm
Tolånga
Eggelstad
Bäretofta
Lövestads By
Frörumsgård
Fågeltofta
Attusa
Frörum
Kronovall
Rönnebröd
Sankt Olof
Rörums strand
Hoör
Vanstadtorp
Brännorna
Raskarum
Rörum
Vanstad
Skåne-Tranås
Äsperöd
Anklam
Skånsbäck
Vik
Onslunda
Tunnbyholm
Tjörnedala
Baskemölla
Ysnabjärs backe
Fyle-verken
Ekeröd
Käse-holm
Everöds gård
Everöd
Spjutstorp
Månstorp
Listarum
Gyllebo
Ö.Vemmerlöv
Röddinge
Tryde
Sälshög
Vemmerlövs gården
Tobisborg
Ramsåsa
Komstad
Gladsax
Ällskog
Fylan
Baldringetorp
Tomelilla
Smedstorp
Gärdlösa
Gärsnäs
Stiby
Karlaby
Tågarp
Gröstorp
Simrishamn
Lunnarp
Dansaren
Baldringe
Järrestad
Ullstorp
Benestad
Kverrestad
Ö.Ingelstad
Ö.Herrestad
Ö.Tommarp
Simris
Horsahallen
Ljungagården
Örup
Toarp
Vranarp
Ö.Nöbbelöv
Brantevik
Sövestad
Valterslund
Hammenhög
Gårstad
Vallby
Gislöv
Högestad
Borrie
Övraby
Bångbacken
Bollerup
Hannas
Glimmingehus
Glimminge
Glivarp
Gislövshammar
Svenstorp
Tosterup
Stora Herrestad
Henriksfält
Blästorp
Östra Hoby
Tullstorp
Skillinge
St Köpinge
Köpingebro
Glemmingebro
Hedeskoga
Öja
Fredriksberg
Glemminge-Tågarp
Örum
Eriksfält
Borrby
Hörup
Norrekås
Örnahusen
Spraggehusen
Kyls Strandbad
Borrby Strandbad
Hedvigsdal
Löderup
Borrby tuvor
Ingelstorp
Valleberga
Hagestad
Nybrostrand
Kabusa
Ystad
Ystad Saltsjöbad
Hedvigsdal
Löderup
Mälarhusen
Hammar
Valleberga
Hagestadborg
Hammars backar
Ale stenar
Kåseberga
Löderups Strandbad
Kåsehuvud
Sandhammaren
ÖSTERSJÖN
E65
SIMRISHAMNS KN
TOMELILLA KN
SJÖBO KN
Kartografi T-kartor Sweden AB
Tel +46 44 20 68 00
www.t-kartor.se

Information om köparens och säljarens ansvar för fastighetens skick m.m.

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen vid överlåtelse av fastighet

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten ska 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, dvs. 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 ska undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, krypgrunder 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 överhuvudtaget 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 sådana 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 ska kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita en 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 symptom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits ovan ska köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det 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 m.m., 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 fastigheten 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

Copyright: Mäklarsamfundet. Eftertryck beivras.

Uppvik & döttrar

återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och är numera 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, s.k. 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 upplysnings-skyldighet

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. Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det finns dock även andra situationer där säljaren är skyldig att upplysa om förhållanden som han har vetskap om och som köparen borde ha upptäckt men förbisett. Det är främst fråga om situationer där omständigheterna är sådana att säljaren måste förstå att köparen är i villfarelse avseende ett förhållande och där han vidare inser att förhållandet kan vara avgörande för köparens köpbeslut. Säljaren får med andra ord inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande.

Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så motto att han kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om detta. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse.

Det är således i säljarens eget intresse att han upplyser köparen om de fel eller symptom som han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

Utfästelse

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.

Säljaransvars-försäkring

Genom säljaransvarsförsäkring finns möjlighet för säljaren att inom försäkringens ram begränsa sin ekonomiska risk för dolda fel i fastigheten samtidigt som köparens rätt till ersättning för sådana fel, säkerställs via försäkringen. Säljaransvarsförsäkringen erbjuder således en trygghet för både säljare och köpare.

Säljaren och köparen intygar härmed att de tagit del av ovanstående information rörande ansvaret för fastighetens skick.

Copyright: Mäklarsamfundet. Eftertryck beivras.

Bra att veta om Budgivning

Vid köp av fastighet, tomträtt eller bostadsrätt är varken säljare eller köpare bunden förrän ett skriftligt köp undertecknats av båda parter. Innan dess kan säljare och köpare ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

Mäklarens roll vid en försäljning

Mäklarens roll är att vara en opartisk länk mellan säljaren och köparen. Mäklaren får därför inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa båda parter.

Budgivningen är inte reglerad i lag

Det finns inga i lag bestämda regler för hur en budgivning ska gå till. Budgivningen kan ske på många olika sätt. Ofta uppstår en budgivning spontant när det finns flera spekulanter på ett objekt.

Olika former av budgivning

I praktiken sker budgivningen oftast enligt två olika modeller. Vid s.k. sluten budgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligen. Mäklaren redovisar buden för säljaren. Spekulanterna informeras inte om varandras bud. Vid s.k. öppen budgivning lämnas bud till mäklaren, som löpande redovisar högsta budet till säljare och till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att bjuda över varandra.

Säljaren bestämmer över budgivningen

Säljaren bestämmer i samråd med mäklaren om det ska vara budgivning och hur den i så fall ska gå till. Men säljaren är aldrig juridiskt bunden av några överenskommelser beträffande budgivningen, utan kan när som helst ändra formerna för budgivningen eller helt avbryta den.

Mäklarens upplysningar om budgivningen

Spekulanterna ska informeras om hur en eventuell budgivning kommer att gå till. Alla har rätt att få veta vilka förutsättningar som gäller och att få sakliga och korrekta uppgifter. Om säljaren har ställt upp vissa villkor för försäljningen, ska mäklaren informera spekulanterna om det.

Säljaren bestämmer till vem han vill sälja och till vilket pris

Säljaren behöver inte sälja till den som lämnat det högsta budet. Säljaren är inte heller juridiskt bunden att sälja till det pris som har angetts i en annons eller på annat sätt under försäljningen.

Säljaren kan när som helst avbryta en påbörjad försäljning

Det gäller även om han eller hon tagit hjälp av en mäklare. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja, inte ens om det är skriftligt, och kan när som helst ångra sig innan köpekontrakt skrivits.

Mäklaren får inte fatta egna beslut i fråga om försäljningen

Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa utan ska göra klart för spekulanterna att det är säljaren som bestämmer. Mäklaren får dock ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter.

Mäklaren måste alltid vidarebefordra bud
Till dess att ett köpekontrakt är undertecknat av säljaren och köparen måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren, även om buden inte lämnas på det sätt som bestämts. Det är bara säljaren som kan besluta om ett bud av någon anledning ska väljas bort; det kan inte mäklaren göra.

Copyright: Vitec Mäklarsystem AB

Mäklaren behöver inte ge en spekulant möjlighet att bjuda över någon annans bud

Eftersom det är säljaren som helt bestämmer över budgivningen har en spekulant ingen ovillkorlig rätt att få bjuda över etl lämnat bud. Men oftast ligger det i säljarens intresse att mäklaren låter spekulanterna höja sina bud.

Spekulantens rättigheter under budgivningen

- Vem som helst kan ge ett bud muntligt eller skriftligt. Mäklaren och säljaren kan dock kräva att budet preciseras till ett bestämt belopp.
- Att en spekulant har lämnat det högsta budet ger inte honom eller henne någon rätt att få köpa.
- En spekulant kan i sitt bud förena priset med olika villkor.
- Den som lämnar ett bud är inte juridiskt bunden att stå kvar vid det; inte ens om det lämnats skriftligen.
- En spekulant kan inte räkna med att få fortlöpande information av mäklaren om hur budgivningen och försäljningen fortskrider.
- En spekulant har inte rätt att få veta vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som lämnats eller vilka villkor som diskuterats med andra spekulanter.

Information till spekulanter efter avslutad försäljning

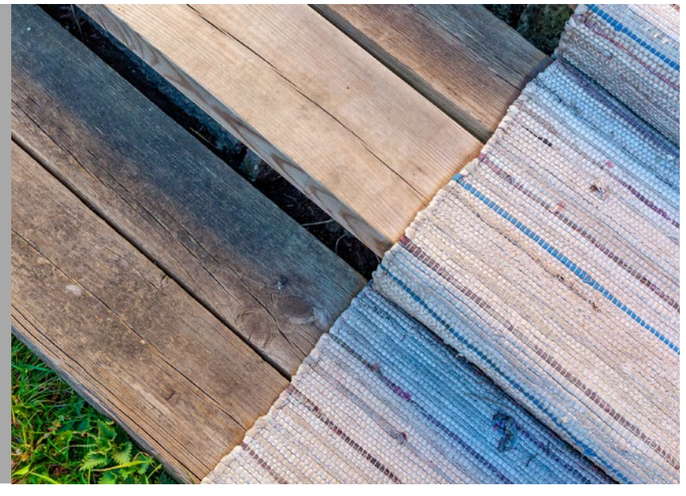
En spekulant har inte rätt att få annan information än att han eller hon inte fått köpa. Mäklaren framför alla bud till säljarer och upprättar en förteckning över buden. Budlistan lämnas till säljaren slutgiltig köpare - med namn och kontaktuppgifter. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud, då är det ombudets kontaktuppgifter som lämna ut).

Källa: FMF

TEAMET BAKOM

Foto
Mi Ståhl
Text, foto & formgivning
Gabrielle Malmberg
Uppmätning & skisser
Ingrid Fredriksson

Ansvarig mäklare
Lotta Nordstedt



Copyright: Vitec Mäklarsystem AB

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.

Uppvik & döttrar

VI SÄLJER HUS VI SJÄLVA SKULLE VILJA BO I. VID HAVET. PÅ LANDET. PÅ ÖSTERLEN & VÄSTERLEN.

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

Gabrielle Malmberg
Senior partner/
fastighetsmäklare
Text, foto & layout
0708-669593
gabrielle@uppvik.nu

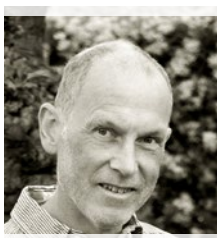
Mi Ståhl
Mäklarassistent
Uppvik ÖSTERLEN
Formgivare, foto & layout
0733-714714
hus@uppvik.nu

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

Ingrid Fredriksson
Mäklarassistent
Handgjorda ritningar
& uppmätning

Lasse Mangs
Text, foto & formgivning

Sara Hertzman Persson
Text, foto & formgivning



Björn Hansson
Handgjorda ritningar
& foto

Marie Hansson
Text, formgivning
& styling

Vi villl gärna se och höra hur din husdröm ser ut...

Åtminstone vill vi gärna vara
Dina rådgivare & stigfinnare.
Dina vägvisare & budbärare.
Oavsett om du vill köpa.
Eller sälja!

Välkommen till Uppvik & döttrar.

Uppvik & döttrar ÖSTERLEN
Tjörneröd/Eljaröd 4905
273 56 Brösarp
0414-708 00
hus@uppvik.nu

www.uppvik.nu