



SIMRISHAMN

Två hus & två trädgårdar

”Men hur många gårdar som än skildrades, och hur många sidor som än offrades häråt, skulle ändå inte stadens miljö kunna fångas i ord. Det är inte de individuella kuriositeterna och konstruktionsdetaljerna som är det väsentliga, utan samspelet av allt detta - av solglansen på gatans kvartsrika kullersten, de växlande dagrarna över ljuskalkade fasader i olika nyanser, den djupa, mustigt röda tonen i takteglet, den nyvita färgen på kalkade skorstenar och ett och annat bevarat tegeltak med vita skällningar. Det är detta som är Simrishamn.

Erik Andrén Simrishamn - en gammal stad på Österlen.



De låga, pastellfärgade husen, utströdda längs trånga gränder och slingrande sträddan i skenbar oordning. De manshöga stockrosorna i skimrande färger och rosorna som växer rakt upp ur trottoarens sten. De utsirade Simrishamnsdörrarna av empirekaraktär.

Färgspelet i fasaderna: guldockra och brunumbra, krapprött och terra di siena, kimrök, berlinerblått och kromgrönt. Trottoarernas smågatsten. Gatans kullersten och mönsterlagda storgatsten.

Det är just denna bild som syns på såväl vykortens semesterhälsningar som illustration till artikeln staden på ”Wikipedia”. Gatubilden från Stora Norregatan.



Byggnadskonst.

Den stänkputsade fasaden, sidenlen och avfärgad i en milt rosa ton.

Snickerier i engelskt rött. Pardörren med utsirade "spättor" och "rosetter" - en dörrtyp karakteristisk för staden. De parvis placerade, spröjsade fönstren som ger harmoni och symmetri.

Taket av enkupigt s.k vingpannetegel lades på öppen läkt och fogades från utsidan med nöthårsarmerat kalbruk som vitkalkades. På så vis fick taken en bård, liknande sockerkristyr på ett pepparkakshus.

Länge var dessa "skällningar" ett signum för stadens tegeltak men de finns inte längre kvar. Bara nockmurningen - och ståndkrännan av s.k berlinertyp - minner ännu om svunna tider!

Byggnadstraditionen har långt mer gemensamt med den som återfinns i vårt danska moderland och hos våra nordtyska grannar än med det som kan sägas vara typiskt svenskt. Och vore staden inte så bebodd och levande, skulle kanske miljöerna uppfattas som nästan museala!





Dagg i gräset. Solen värmer. Dagen börjar.



Men inte bara byggnadstraditionen
minner om andra breddgrader.
Också själva ljusflödet är av
främmande slag.

”Det var detta sydländska ljus
som drog konstnärerna hit efter
sekelskiftet, utomhusmålarna,
stafflimålarna. Det var de som
”upptäckte” Österlen, som
gjorde det till ett begrepp.
Den intensiva middagshettan
över sanddynernas gyllene öken.
Dunklet under de blåviolettera
åskmolnen kring backarna i
norr. Kvällars och morgnars
släpljus över landsskapet.
Glittret i vågskvalpet. Den
glödande solen över sädesfält
och hav. Återskenet från de låga
husens vitkalkade väggar. Den
blå skuggan under takskägg
och fönsterbräden. Den violetta
skuggan i sanden under
almarna.

Thomas Löfström





Solskimmer.

Hela vindsplanet i gatuhuset har förvandlats till ett väl tilltaget "master bedroom" med stämningsfullt ljusinsläpp från takkuporna, där man också kan skåda över takåsarna i kvarteret. Vill man, går det tämligen lätt att dela av våningsplanet för att skapa ytterligare sovrum och garderober.





I huset på Stora Norregatan
letar de första strålarna
sig in genom sovrummets
takkupor och genom loftets
fönstergluggar och väcker
både husfolk och gäster
till en ny dag. Men strax
landar ljuskäglan även
på uteplatsen i den inre
trädgården. Det är platsen
för morgonkaffet medan
staden ännu sover.

Tidig morgonsol.





En känsla av parisisk bakgård. Och en hemlig sommaräng.

Innanför gatuhuset finns en stensatt innergård. Blommornas doft stannar kvar innanför murar och murgrönsbeklädda plank. Rosor, förstås. Stora ruggar av lavendel och salvia i mjuka böjar. Genom gårdshusets franska dörrar anar man grönskan på andra sidan. Här finns ett nästan hemligt trädgårdsrum som för tankarna till gammaldags syrenbersåer och prunkande blomsterängar. För varje år blir prästkragarna fler och fler.

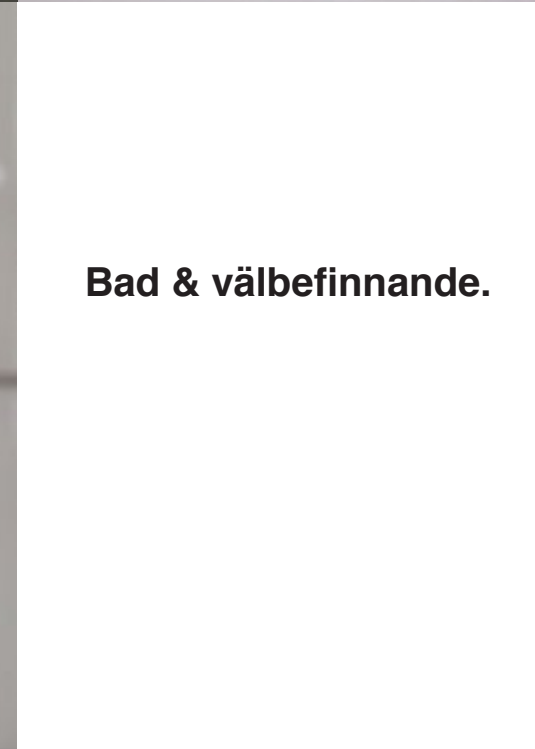
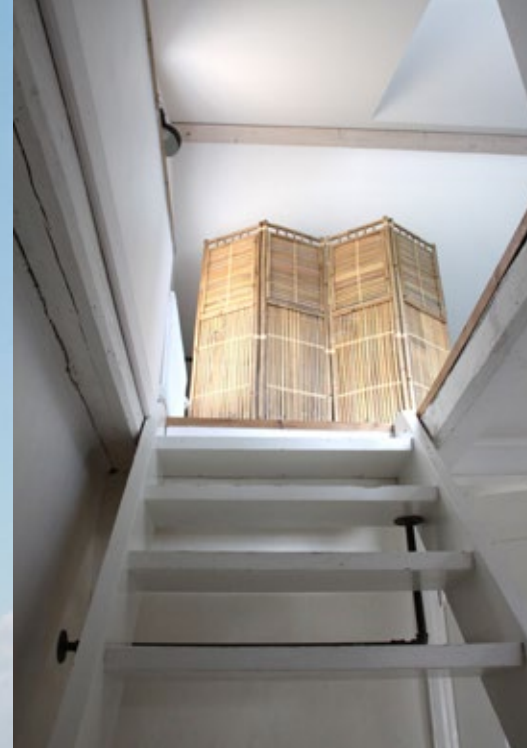
Mot den södervända tegelmuren har vinrankan vuxit sig knotig. Några gamla fruktträd ger välbehövlig skugga. Den stensatta uteplatsen invid husväggen, dit når morgonsolen allra först. Och när dagen blir varm och solen försvunnit runt knuten blir den istället en avskild plats i lätt och vandrande skugga, att njuta av med en bok och ett glas hallonsaft. På ett grönt, mjukt golv kan man, om man vill, ha picknick i sin egen trädgård!

Ett stenkast från promenadstråken finns en annan värld, öppen endast för den invigde. Innanför befinner man sig många själsliga mil från folkmyller och brus! En egen värld. Intim och skyddad.

”Område med mycket stort kulturhistoriskt och miljömässigt värde.”

De förmögna handelsgårdarna låg kring Storgatan och runt Stortorget. Fiskar- och sjöfartsbefolkningen hade sina boningar kring Skeppargatan i söder och Repslagaregatan och Östergatan i norr. Och i kvarteren kring Stora Norregatan och Lilla Torg bodde stadens hantverkare. Tunnbindare och toffelmakare. Birtappare och repslagare.











Också gårdshuset har lånat inspiration från sydligare nejder. Byggnadens formspråk leder tanken till franska eller italienska medelhavskusten. Att lavendeln utanför växer i frodiga buskage och att den inre trädgården i högsommarhettan mest känns som en afrikansk savann, förstärker illusionen.





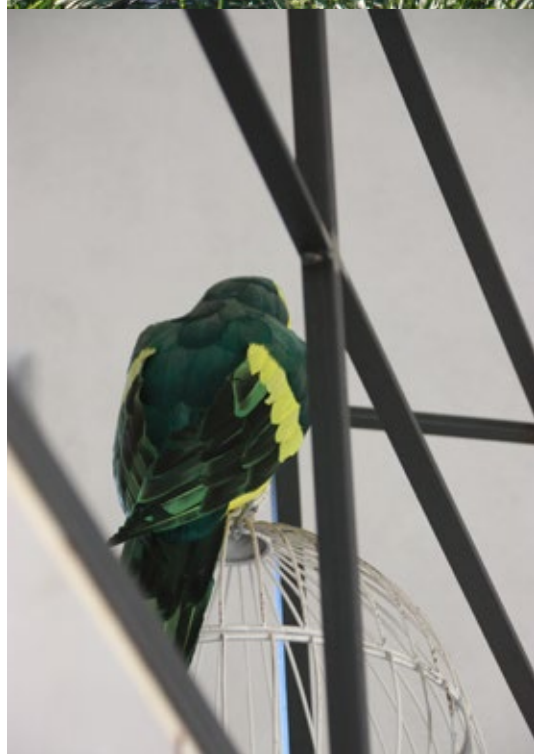
Simrishamn är en trädgårdsstad. Men trädgårdarna är dolda från världens blickar och syns inte från promenadstråken. Bara rosor och blåregn som smitit ut ur sin domän och klättrat vidare över murar och plank, låter ana frodigheten där innanför.

Slutna.

Privata.

Insynsskyddade.

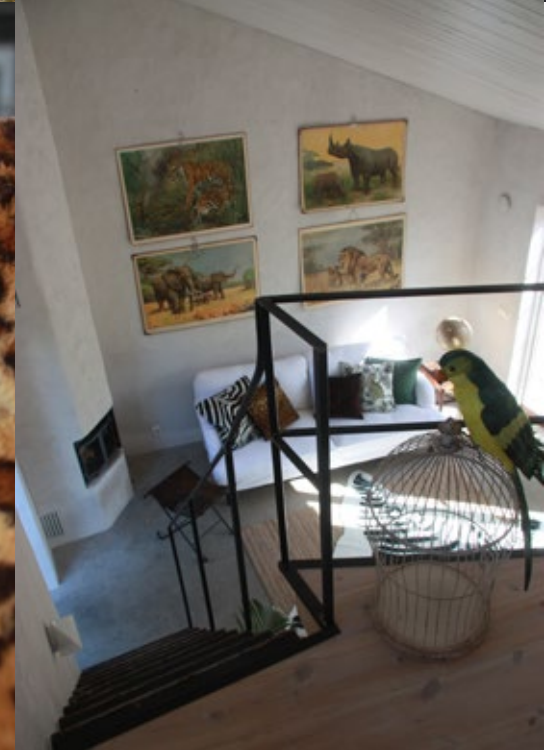
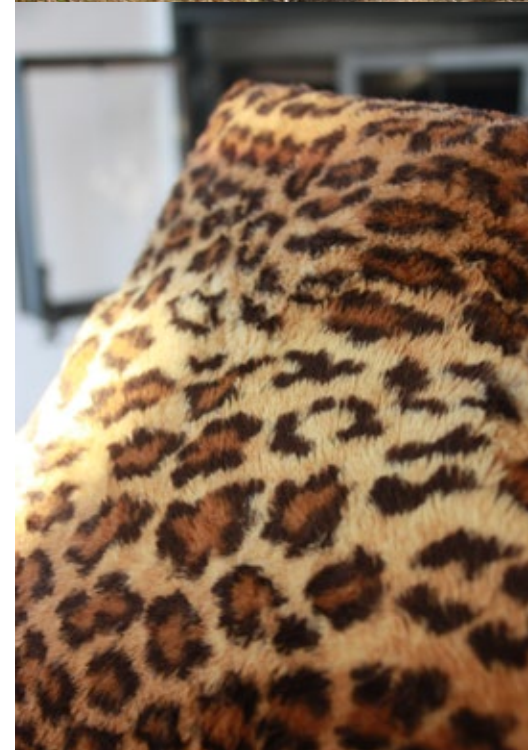
**Redan Linné lovprisade myckenheten av såväl valnöts-
som mullbärsträd i Simrishamn. Och när nu det uråldriga
äppelträdet mitt på innergården snart gett sin sista lilla
äppelskörd, kanske man ersätter med något av dessa träd?**



I stadens inventering nämns byggnadsåret till före 1858. Merparten av husen i kvarteret är byggda under 1800-talet. Denna norra del av staden vetter mot Tobisviks breda sandstrand, Tommarpsåns utlopp och det fina, grönskande koloniområdet.







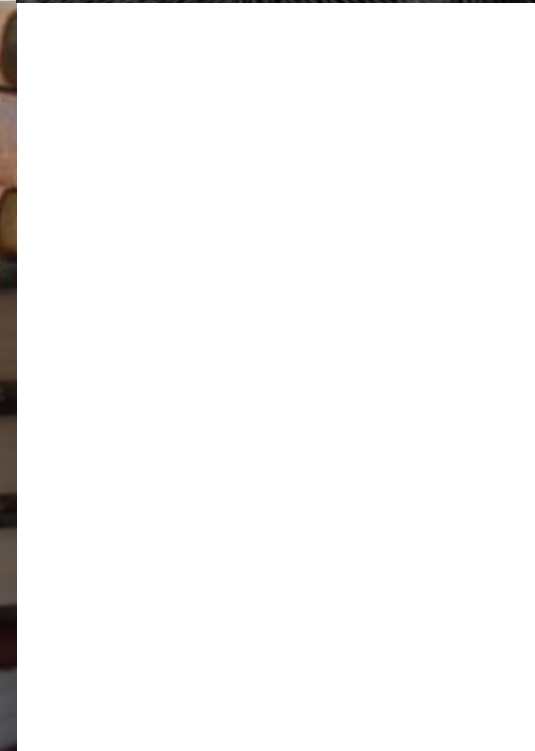
Småstadssidyllens sommarpuls.

I de lugna kvarteret känns torghandeln och cafélivet långt borta, fast det bara var några minuter sedan Du njöt av en caffelatte bland sommarflanerarna och inhandlade nyskördade, närodlade tomater till middagen. Stillheten kan när helst du vill brytas av med allt spännande som Österlen och Skåne har att erbjuda.











Atmosfären i det gamla huset andas bohemisk elegans - och vi befinner oss ett befriande gott stycke från livsstilsmagasinens allt mer tillrättalagda kliché...! Vill man ändå hemfalla åt klichéer skulle man kunna tala om "rustik vintage", eller "lantligt provensalskt"...

Men både huset och platsen har integritet och låter sig inte lättvindigt fångas i några standardfraser.





Tunna gardiner. Ljusreflexer. Skuggspel. Solkatter.



Det känns välgörande avslappnat och knappast trendigt asketisk. Det lider inte någon brist på spännande vinklar och vrår. Stämningen är generös och livsbejakande. Vem som bott i huset i gången tid vet vi ingenting om - kanhända kan det löna sig att forska i källorna? Men sedan några år har det nyttjats som bostad året runt för en utlandssvensk familj.



Ett avslappnat förhållande till estetiken och en självklar känsla av trivsel. Nötta plankgolv ger atmosfär och är behagliga att både gå och se på.

”Det finns bara två städer man kan bo i - Paris och Simrishamn”,

lyder ett citat av diplomaten och Parisambassdören Albert Ehrensvärd. Stadens egen sonettdiktare, Carl Lindholm, har kommenterat:

*Enfin, oss fröjdar denna nobla dom
- vad säger man i Ystad eller Rom,
om ryktets vind dit ner den domen dreve?*

*Som också gläder, vill vi gärna tro,
De män som i Paris med omnejd bo.
Hav tack för orden, ädle gamle greve!*



De kloka orden myntades redan för mer än ett sekel sedan. Undertecknad håller med: ska man bo i en stad ska det vara i en myllrande storstad, proppfull av kultur, historia, arkitektur och gastronomi - eller i en myllrande småstad, proppfull av kultur, historia, arkitektur och gastronomi!







Mitt i stadens tusenåriga hjärta.

Simrishamn är en av vårt lands bäst bevarade medeltida städer. Anno 2020 är den dessutom en välmående kommun i en expansiv, geografiskt välbelägen region mitt i Europa. Många tycks vill byta liv i hopp om att finna en tillvaro med meningsfullt innehåll och lugnare förtecken!

Numera tar det mindre än en timme med bil till Öresundsregionen. Pendeltågen går titt som tätt. Tre flygplatser nås inom mindre än en timme.

Men trots expansion är Simrishamn fortfarande en intim och gemytlig liten stad. Det är nära till det mesta. Välsorterade mataffärer och ett myller av butiker. Torget med grönsaks- och blomsterstånd. Krogar, uteserveringar och delikatessaffär. Goda skolor. Och som sig bör i en hamnstad, fiskaffär och rökeri. Sandstrand och friluftsbad ett stenkast från centrum.

Promenader och boulebanor. Därutöver finnes alla andra aktiviteter som Österlen erbjuder: golf, ridning, fiske, marknader, Konstrunda, naturupplevelser, antik- och loppisaffärer...listan kan som synes göras lång! Kort sagt; det finns ett brett utbud för livets goda.







Dry Martini

5-6 cl torr gin som London dry gin eller Bombay Sapphire

1 cl torr vit Vermouth

1 grön oliv på en tandpetare eller en bit citronskal

6-8 isbitar

Tillagning

Skaka med is i en shaker eller rör i ett drinkblandarglas med is. Sila upp i kylt martiniglas.

Garnera med en grön oliv på en tandpetare.







I båda husen finns spisar att elda i. In te så mycket för att det verkligen behövs, snarare för att det ger själen ro att höra hur det sprakar och knäpper....





”Det finns inga avstånd. Det finns en närhet till slätten, till havet, till människorna, till myndigheterna, till allt utom storsamhället. Det finns en förhållandevis oskadad stadsmiljö, bitvis unik, kulturellt värdefull och historiskt fantasieggande. Man kan bo och leva i Simrishamn. Rätt många gör det. Och trivs. En besökare skulle rentav kunna tro att det är en blomstrande stad med rika framtidsmöjligheter. Och det är möjligt att det är just vad det håller på att bli. Igen.”

Thomas Lövström





Simrishamn ligger mitt i Europa:

Köpenhamn ca 10 mil

Stockholm ca 65 mil

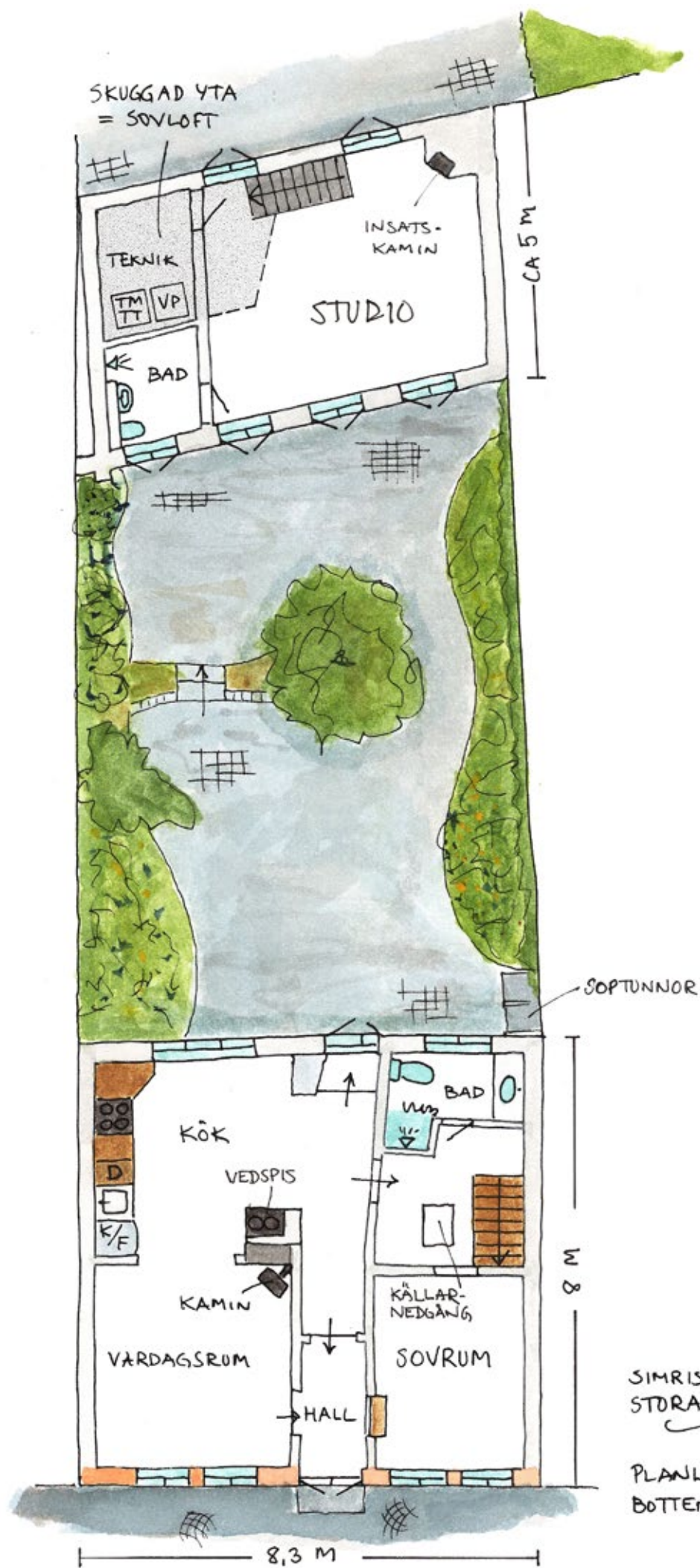
Paris ca 130 mil

Luleå ca 150 mil

Rom ca 210 mil

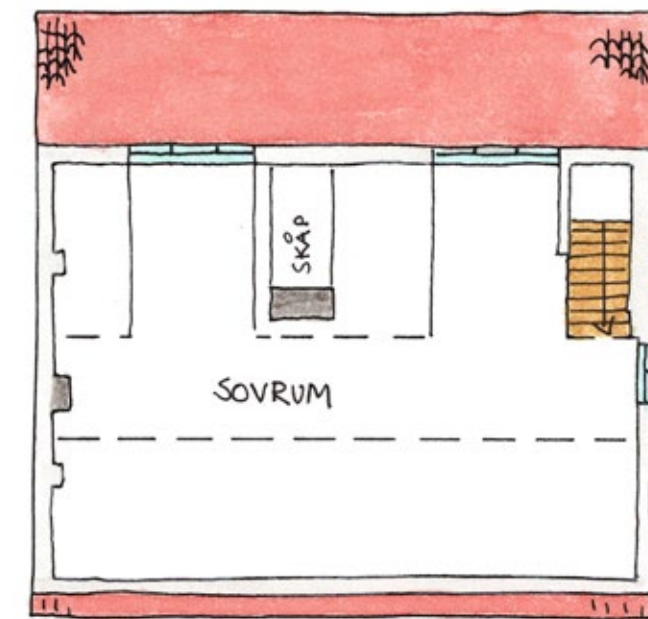
Familjer från storstäderna flyttar till Österlen.

Människor som levt sin lantlivsdröm på skånegården längtar efter några år på slätten till sta'n - men vill för liv och pina inte flytta tillbaka till storstan. Att kunna, helt apropå, gå ut en sväng på kvällen, sörpla lite vin på någon närbelägen krog alltmedan tonåringar för egen maskin kan ta sig till kompisar - det är livskvalitet för fler och fler!



SIMRISHAMN
STORA NORREGATAN 22

PLANLÖSNING
BOTTENVÄNING



STORA NORREGATAN 22, SIMRISHAMN
PLANLÖSNING OVANVÄNING



Siffror & kalla fakta:

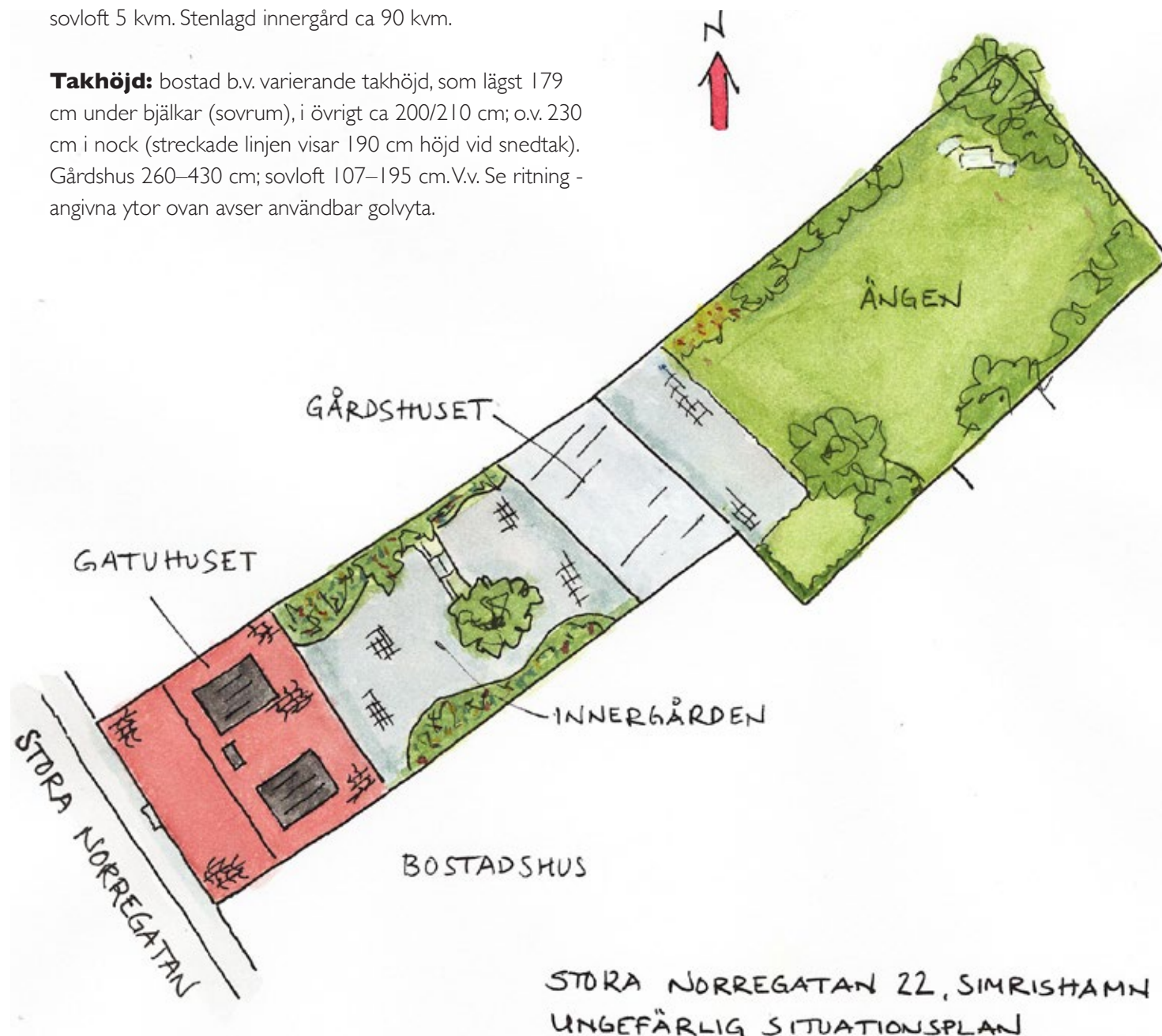
Byggnadstyp: gatuhus med friliggande studio/gårdshus.

Byggnadsår/renoveringsår: ursprungligen uppfört ca 1858 (enligt inventering/bevarandeplan från 1994). Gårdshus ritat av arkitekt Lillemor Husberg, uppfört år 2005. Gatuhus har genomgått en omfattande renovering 2018.

Storlek: 1) Uppgift från lantmäteriets taxeringsinformation: Boyta 78 kvm + biyta 3 kvm.

2) Golvarea uppmätt med lasermätare av Uppvik & döttrar i samband med framtagning av ritning, avrundat till närmaste kvm: Bostad 97 kvm (bv 56 + ov 41 kvm). 3 rum och kök; b.v. hall, vardagsrum, sovrum, kök och badrum; o.v. sovrum. Gårdshus 29 kvm med sällskapsrum, bad och tvätt/teknikrum; sovloft 5 kvm. Stenlagd innergård ca 90 kvm.

Takhöjd: bostad b.v. varierande takhöjd, som lägst 179 cm under bjälkar (sovrum), i övrigt ca 200/210 cm; o.v. 230 cm inock (streckade linjen visar 190 cm höjd vid snedtak). Gårdshus 260–430 cm; sovloft 107–195 cm. V.v. Se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta.



Konstruktion gatuhus: grundmur av gråsten, urgrävd grund isolerad med perolit i kök/vardagsrum. Mindre matkällare. Gjutna golv i badrum och del av hall. Sannolikt träbjälklag i gästrum. Mellan- och takbjälklag av trä. Stomme av tegel och lersten. Stänkputsad putsad fasad. Yttertak av enkupigt tegel (sannolikt av s.k. vingpannetyp), dubbelkopplade fönster med spröjs. Självdragsventilation. Pardörr av Simrishamnstyp. Fransk dörr mot gården.

Inredning & utrustning gatuhus: ny köksinredning/delvis platsbyggd, handmålad med mässingsbeslag och vitrinskåp. Bänkskiva av massivt trä. Diskho i porslin. Mässingsblandare med porslinshandtag. Äldre spis med tre plattor och ugn. Köksfläkt och kyl/frys i rostfritt. Integrerad diskmaskin. Helkaklat badrum med toa, tvättkommod med marmorskiva samt dusch. Synliga takbjälkar. Spegeldörrar. Innertak av träpanel.

Konstruktion och inredning studio: Grund av betongplatta på mark, stomme av lättbetong med slätputsad fasad. Mellan- och takbjälklag av trä. Yttertak av bandtäckt plåt. Sex franska dubbeldörrar. Trappa till loft i metall med smitt räcke.

Pris: 4.700.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning & adress: Simrishamn Taltrasten 19 & Storra Norregatan 22, 272 31 Simrishamn

Areal: 398 kvm

Taxeringsvärde: 1.702.000:- varav byggnad 859.000:- (år 2018)

Taxeringskod: 220 småhusenhet, bebyggd

Pantbrev: 4 st om totalt 2.507.000:-

Servitut: Inga kända

- **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. Samt budförteckning till säljare/köpare och eventuell spekulantlista.**
- **För dig som anser att antal kvm är extra viktigt inför ditt fastighetsköp uppmanas att själv mäta upp fastighetens storlek.**

Uppvik & döttrar
Vi säljer hus vi själva skulle vilja bo i.

Helkaklat badrum med vägghängd toa, handfat och dusch. Pannrum med elpanna och tvättmaskin/torktumlare.

Golv: Importerade återvunna furugolv från England i kök och vardagsrum, klinker i entré och badrum. Målat trägolv i gästrum. Äldre trägolv på o.v. Slipad betong i studion, klinker i badrum.

Uppvärmning: Vattenburen värme via radiatorer i gatuhus, via golvslingor i studion. Elpanna. Braskamin och vedspis i gatuhuset, skorsten renoverad år 2018. Öppen spis med insats i studion. Brandskyddskontroll utförd 2017-04-26.

Vatten & avlopp: Kommunalt

Uppkoppling: Fiber är indraget i huset.

Övrigt: El delvis omdragen. Stensatt innergård och stensatt uteplats vid studion nordvästra långsida. Mur- och plankomgärdad trädgård.

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

Uppvik & döttrar Västerlen
Ålavägen 6, 239 42 Falsterbo
040-47 15 51 • elisabeth@uppvik.nu



Styling av Gabrielle Malmberg, Uppvik INREDNING i samarbete med Jansro Hem och Trädgård.



STORT TACK TILL Jansro Hem och Trädgård i Brantevik norra skola för lån av utemöbler, kuddar och pall i smide.

Livsstilsbutik på Österlen

Jansro Hem och Trädgård finns i Norra Skolan på Brantevik. Ett handplockat sortiment av vackra ting för både hem och trädgård.

Butik - Du finner ett personligt urval av vackra ting för hem och trädgård med roliga nyheter inför varje säsong. För hemmet finner du kuddar, plådar, ljusstakar, ljuslyktor, byster, köks- och badartiklar, doftljus, tvålar m.m.

Klädavdelning - Här finner du ett personligt urval av olika designmärken. Flera spännande klädkollektioner av olika märken: vackra, kvinnliga plagg i sköna material och fin passform i en stil jag kallar "bohem-chic".

Trädgård - I växthuset och i miljön kring gården säljer vi växter, trädgårdsmöbler, krukor, urnor, paviljonger och allt för trädgårdens inredning och dekoration. Växtstöd, spaljeer, lyktor, trädgårdsmöbler och skulpturer, korg och rotting samt ett urval av växter och lökar enligt säsong.

I mån av tid gör jag även trädgårdsdesign, styling, inredning och dekoration av både hem och trädgård.

Leila Jansro • www.jansro.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, krypprunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten 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

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.

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.

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 ett 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 säljaren 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 lämnas ut).

Källa: FMF

TEAMET BAKOM

Text, foto & formgivning

Gabrielle Malmberg

Foto

Andreas Johansson

Uppmätning & skisser

Björn Hansson

Ansvarig mäklare

Lotta Nordstedt





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.



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

Vi vill 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



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