Landbacken

Norra Kverrestad

Med känsla från förr

I Norra Kverrestads böljande landskap, bland åker och äng, mitt på Österlen, ligger gården Landbacken. Här har samma familj tillbringat sin lediga tid i mer än 50 år. Gården är ett av tre generationer älskat ställe, men som man nu vuxit ur. Det är tid att gå vidare och låta nya ägare slösa sin kärlek på den vita längan.

Landbacken tillhör de mindre och enklare av de skånska gårdarna, vilket passar många perfekt. Men om man när lite större drömmar finns här en överraskning norr om huset och den generösa trädgården; ett litet stycke mark. Sammanlagt blir man ägare till över 5000 kvm tomt, så det finns gott om utvecklingsmöjligheter. Drömmar om allt från storskalig kökträdgård till växthus, tillbyggnader eller attefallshus kan bli sanna. Landbacken kan alltså bli din nya permanenta adress – tåget till Ystad och Malmö går regelbundet från Lunnarp, som ligger på cykelavstånd från gården, ca 2 km bort.

Å andra sidan kanske Landbacken är helt idealiskt för dig precis som det är – ett ställe där du kan sänka axlarna och andas, oavsett om det är som sommarhus eller åretruntboende. Med andra ord en plats på jorden där det går att njuta av ett enkelt, opretentiöst liv med känsla från förr.

Med känsla från förr

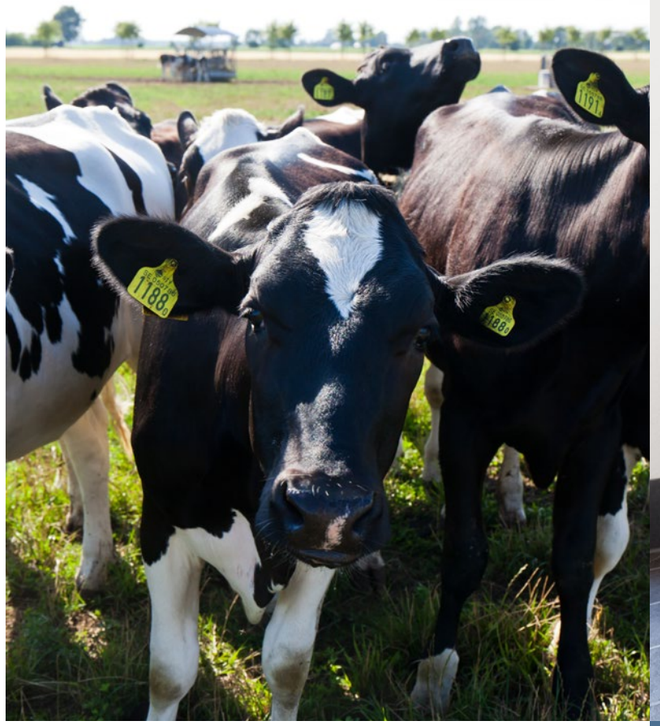
”Allt är så långt ifrån funkis, teknologi och rationalism man kan komma. Så skönt”

Det är något visst med gamla hus och gårdar, något tryggt och okomplicerat. På motsvarande vis är det med gamla möbler, husgeråd och textilier – välgjorda, robust enkla och vackra med fina detaljer. Allt är så långt ifrån funkis, teknologi och rationalism man kan komma. Så utomordentligt skönt! Så befriande!

På Landbacken har denna kravlösa livsstil omhuldats av samma familj i mer än 50 år. Sommarlov, jul, påsk – ja all möjlig ledig tid har tillbringats här genom åren. Till och med själva namnet Landbacken hintar om gårdens betydelse som motvikt till vardagens jobb och rutiner. Pappa Antonius var nämligen sjöingenjör och till havs månader i sträck. Väl hemma blev Landbacken en motpol. Men likheterna med sjön finns trots allt – de fria vyerna, det böljande landskapet och det avskilda läget. Fast med all service nära och hemmet i Malmö bara en timme bort.

Den tvålängade gården består av tre rum och kök, badrum och sovloft. Alla rum är genomgående. Köket är placerat strax till höger om vindfånget, där det fina treluftsfönstret sitter. I längans västra del, vänster om vindfånget, ligger sovrum och matrum. Det stora sällskapsrummet ligger i den tidigare stallängan i öst. Därtill gäststuga och ett uthus.

Ett av de få nya inslagen är en liten tillbyggnad, en förstuga. Lika vacker som praktisk, och mycket välkomnande.



Att leva med ett gammalt hus

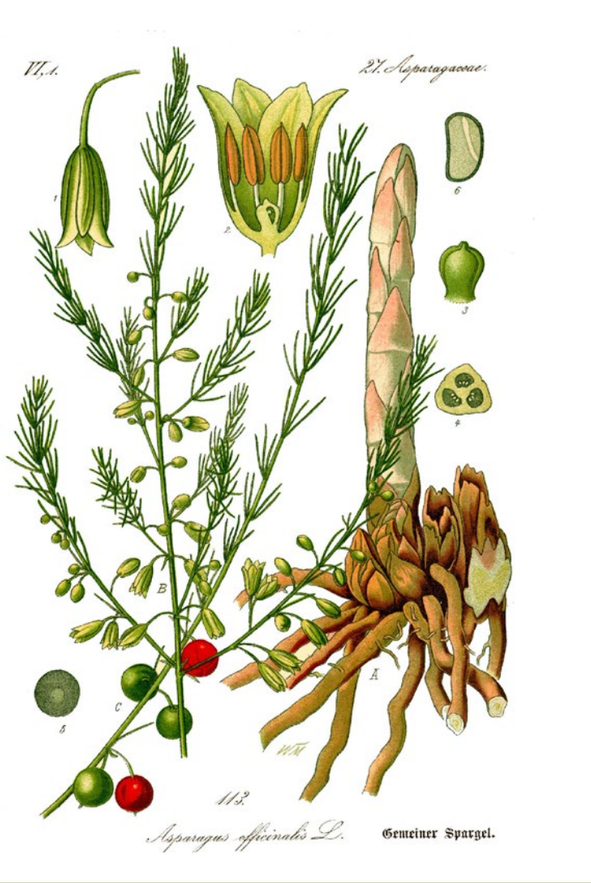
”Gemensamt för oss alla, oavsett ambitionsnivån, är att vi – simsalabim – får en bostad med charm och individuell prägel, en bostad man hela dagarna går och längtar hem till. För det är det som är byggnadsvård. Att det blir så mycket mer än bara tak över huvudet. Att det blir ett riktigt hem!”

Ur Stora boken om byggnadsvård
Göran Gudmundsson

I den lilla hallen som förbinder köket med sällskapsrummet och sovloftet står en skänk i rokokostil från 1900-talets första hälft. Och precis som det ska vara rymmer den husets finporslin, i det här fallet en matservis från Rörstrand inhandlad i grannbyn Lunnarps dåtida lanthandel. Tänk att man en gång i tiden kunde köpa Rörstrands-tallrikar i byn intill. Idag är lanthandeln borta, men det finns en stor välsorterad butik, Djur & Natur, med allt för livet på landet.

Rörstrand var en av Sveriges ledande porslins-tillverkare under 1900-talet med en enorm produktion, inte minst av serviser. På Landbacken är det servisen Druva av flintporslin som förgyller måltiderna. Druva tillverkades en kort period för snart 100 år sedan; år 1927-1932.

Rymligt och ljust lantkök med matplats.



LANDBACKENS SPARRIS

Den sandiga jorden på Landbacken är perfekt för odling av en mängd grönsaker, inte minst sparris. Och i trädgården norr om längan ligger följaktligen ett rejält sparrisland. Sparris är en lättodlad och delikat primör som vanligtvis skördas fram till midsommar.

Sparris kommer av grekiskans *asparagos* = ungt årsskott, vilket bokstavligen är det som vi äter. Den sparris som inte skördas utvecklas snart till skira dilliga meterhöga vippor.

Kverrestads omgivningar

Trakten, med kyrktorn, skeppssättningar och runor, skvallrar om att människor bott och trivts här länge – och gör så än! Därför finns här bra service, kommunikationer och kultur.

En fin grusväg slingrar sig förbi huset, men leder endast fram till grannhuset vid vägs ände. Trafiken är med andra ord så gott som obefintlig. På Landbacken råder lugn och ro. Men det är nära till charmigt byliv, liksom till Tomelilla med skolor, matbutiker, kulturhus, restauranger m m. Och i Lunnarp går pågatåget regelbundet till västra sidan av Skåne, men även till Simrishamn och Köpenhamn.

Herrum & Matsal

Till gårdens äldsta rum hör matsalen och det nedre sovrummet, det senare tjusigt nog kallat för ”herrum” i ett köpekontrakt från 1948. Av den gamle herrn finns numera inga spår och istället för tobak, dagstidning och snus så vilar det en ljuvlig sommarstämning i de båda rummen, framkallad av charmiga möbler, djupa fönsterkarmar, spröjsade fönster och en blåvit färgskala.

Tapeten Astrid från Duro är i s k nyrenässansstil med en förlaga som dateras till 1860–1890.

Astrid förekommer i såväl matrum som sovrum och binder samman rummen till en skir och ljuv helhet.

**”HERRUM.
särsk. om
det rum i en
våning som
är avsett
för familje-
fadern”**

Ur SAOB

”Med i köpet följer: all såväl in- som utvändig denna dag befintlig elektrisk armatur med lampor undantag för armaturen med lampor i matrummet och herrummet, alla rullgardiner, alla korkmattor. Årets gröda medföljer *icke* i detta köp.”

Utdrag ur Köpekontrakt för Landbacken 1948,
säljare Valborg Pettersson, köpare Hildur Hansson.

Husqvarna modell 52

Gjutjärnskaminen i matsalen är tillverkad i småländska Huskvarna och främst tänkt för koks, kol och briketter, men även för kort och småhuggen ved. Modellen är fristående, cylinderformad med kokplatta och två luckor i fronten; den övre för bränsle, den undre med ventil och sotlåda. En dekorativ huva med knopp fulländar den charmiga värmekällan.

Kaffevisa

Av allt det goda, som man förtär,
bland alla jordiska drycker,
ju kaffetåren den bästa är:
den skingrar människans nycker;
den styrker kroppen,
den livar själen,
den känns från hjässan,
ja – ned i hälen!
Hå hå, ja ja!

Melodi: När månen vandrar på himlen blå
Text: Mauritz Cramær (1818–1848)

Matsal med kamin
– ett riktigt finrum.

Lavendelsorten 'Hidcote' är älskad och odlad världen över; en modern klassiker med makalösa mörkt blålila ax. 'Hidcote' framodlades av major Lawrence Johnston, Hidcote Manor, England ca 1950.

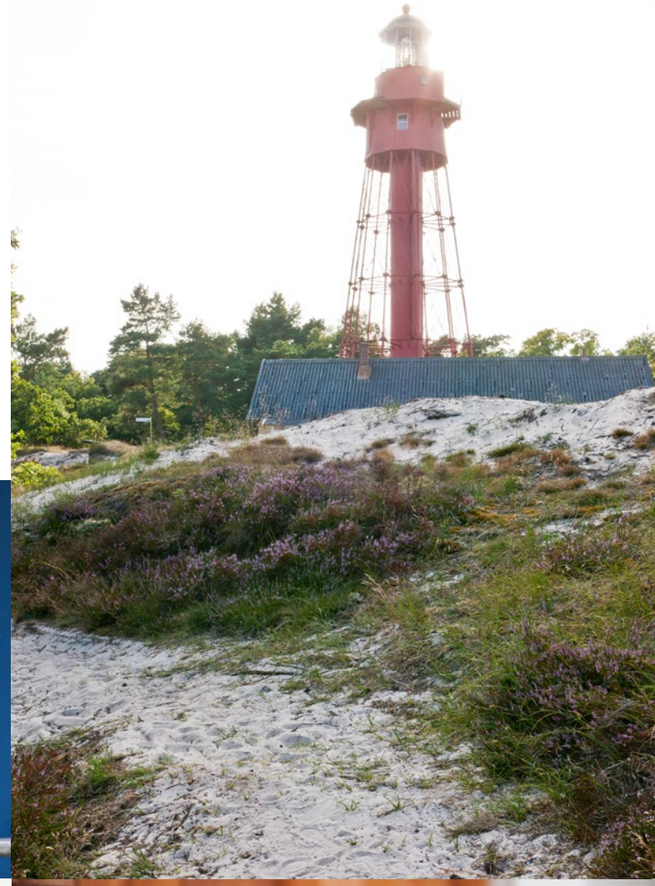
Trädgårdstider

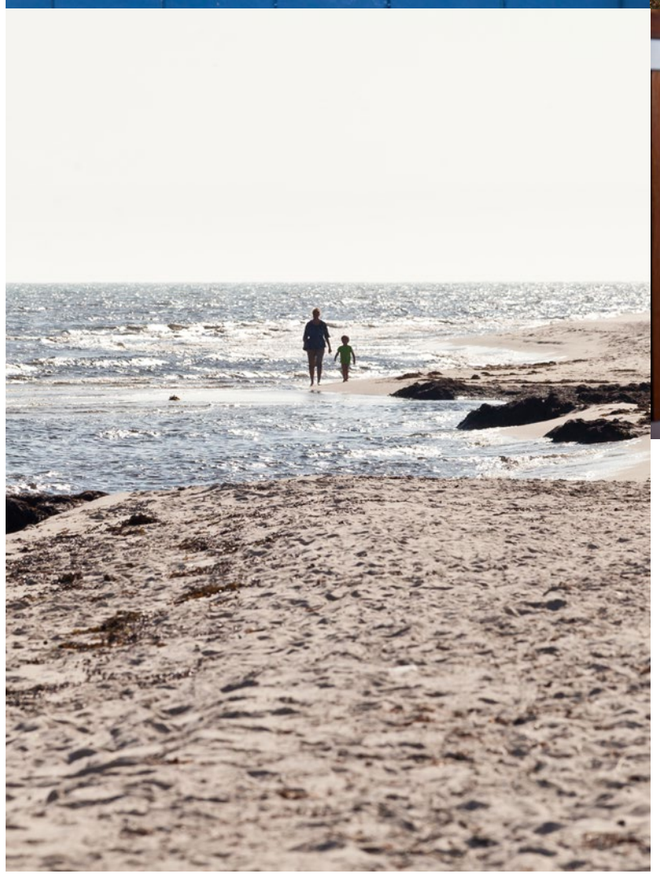
Till varje skånsk gård hörde en rejäl trädgård, en have, med plats för både prydnads- och köksväxter. Nyttoaspekten vägde oftast över, och plats för lek och spel som krocket förekom endast på de riktigt välbeställda gårdarna. Men det fanns nästan alltid utrymme för det flärdfulla och vackra, inte minst ett möblemang för söndagskaffet, även på de allra enklaste gårdarna under 1900-talet början.

Gamla stallet

Landbackens sköna sällskapsrum med marin känsla och en rejäl dos nostalgi.

Sveriges vackraste strand, Sandhammaren, med sin klassiska fyr ligger endast 24 km från Landbacken. På ungefär samma avstånd ligger Borrby och Löderups strandbad, men även Kåseberga med Ales stenar, fiskaffär, rökeri m m.



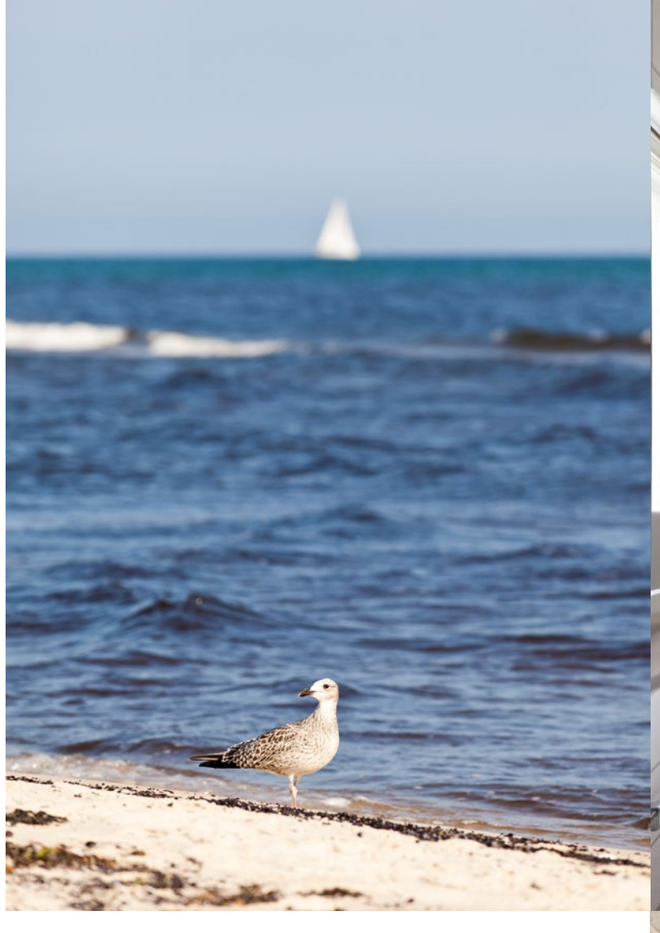


P1 21.50

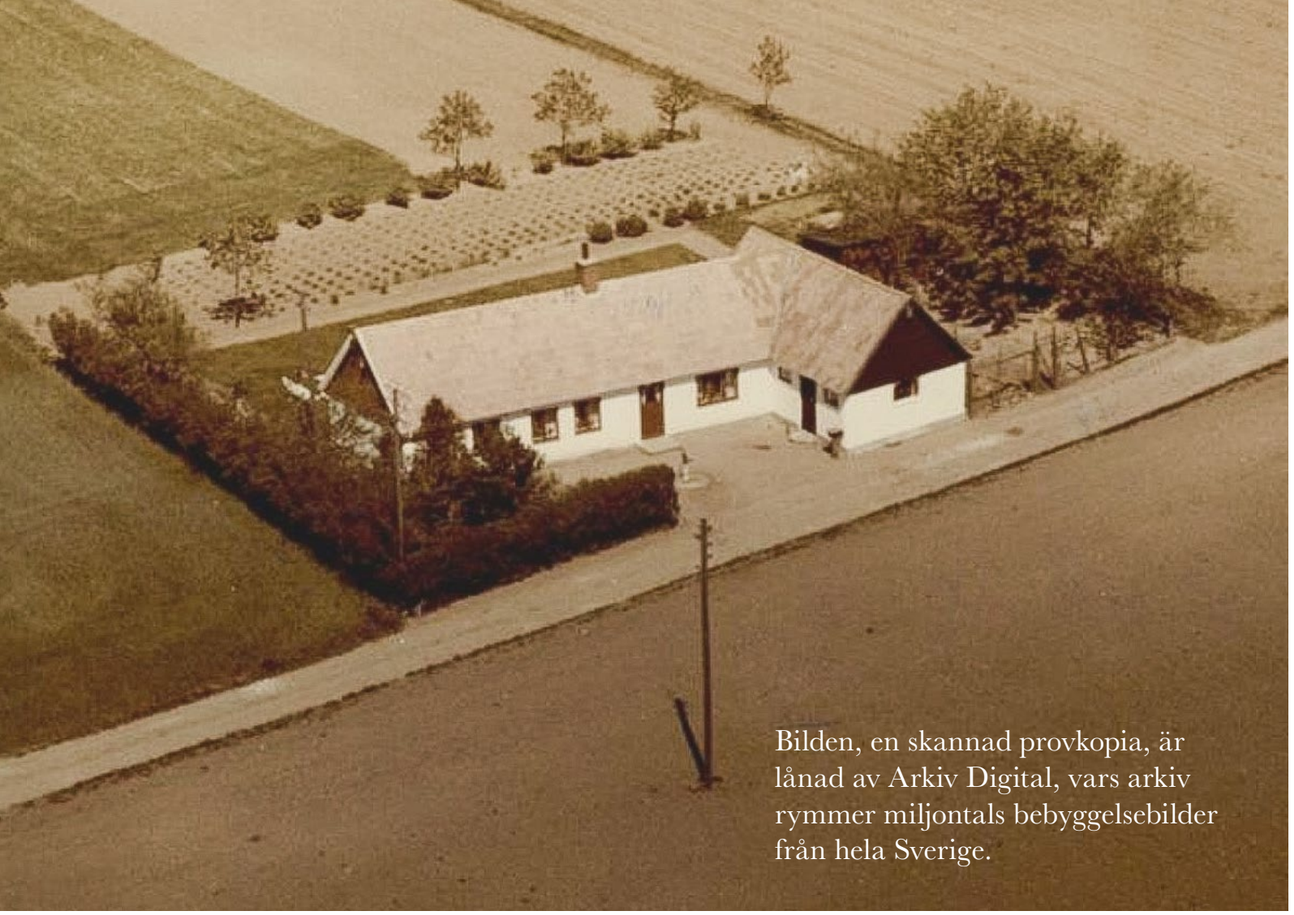
Väder- och sjörapport

För information om bassänger, öppettider m m se
www.tomelilla.se/uppleva-och-gora/fritid-och-motion/friluftsbad

Det finns mängder av friluftsbad på Österlen. Flertalet byar och mindre samhällen har tillgång till bad sommartid. Nära Landbacken ligger friluftsbad i Tomelilla, Spjutstorp och Smedstorp. Sedan, ett par mil bort, finns Östersjön och dess många fantastiska stränder att välja mellan; de allra flesta med pudervit sand, men också någon enstaka med flata klippor, som på Brantevik. Också på Landbacken finns det ordnat för bad, eller snarare dusch, i det moderna badrum som ligger invid köket.



Rum för bad



Bilden, en skannad provkopia, är lånad av Arkiv Digital, vars arkiv rymmer miljontals bebyggelsebilder från hela Sverige.

Året är 1957 och AB Stockholms Aero är ute för att fotografera skånska hus och gårdar. De är den nya tidens ”gåramålare”, men istället för penslar och duk används kamera, film och inte minst ett svindlande perspektiv. En av gårdarna som förevigas är Landbacken, och det är en fascinerande bild. Trots de numera blekta färgerna anar man rödmålade fönster och en stor grönsaksodling – kanske är det nypotatis som syns? För det är försommar när bilden tas, det syns på de bara markerna runt om, men träden har slagit ut. Förmodligen är man i månadsskiftet maj/juni. Fåtalet träd runt tomten är en medveten handling; detta är liten gård där grönsaksodling är viktig och därmed prioriteras ett soligt läge framför lä och skugga.

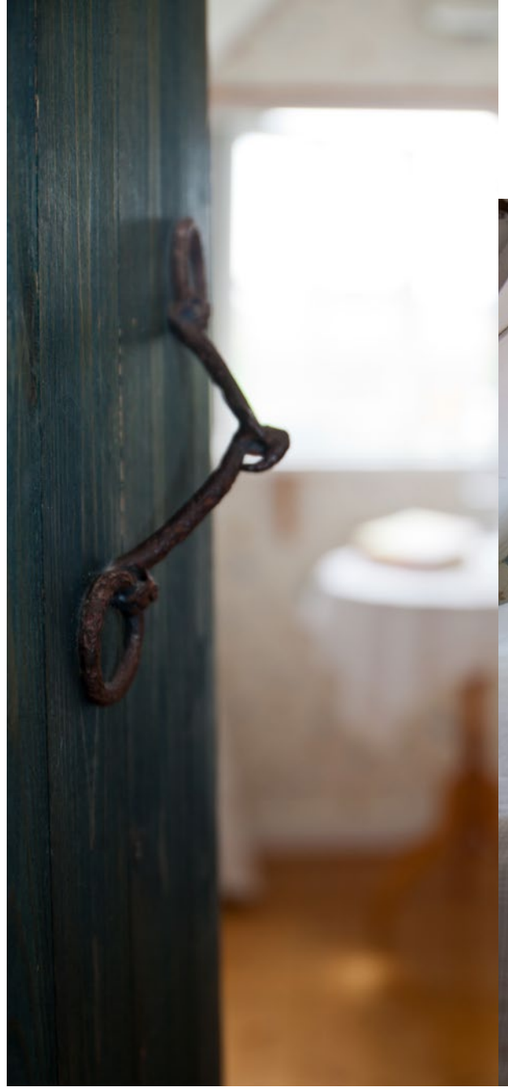
Norra Kverrestad 5:43

Landbacken är en liten gård, möjligen ett egna hem, ursprungligen avsöndrad från Kverrestad 5:11. I de skriftliga uppgifter som finns kan man läsa att Alfred Persson i Östra Ingelstad fick lagfart 1911, dessa uppgifter verkar vara de äldsta som finns. De säger oss dock inget om när huset byggdes. Fastigheten förblir i Alfreds ägo fram till 1935. Därefter följer en rad ägare tills nuvarande familj köper gården 1967.

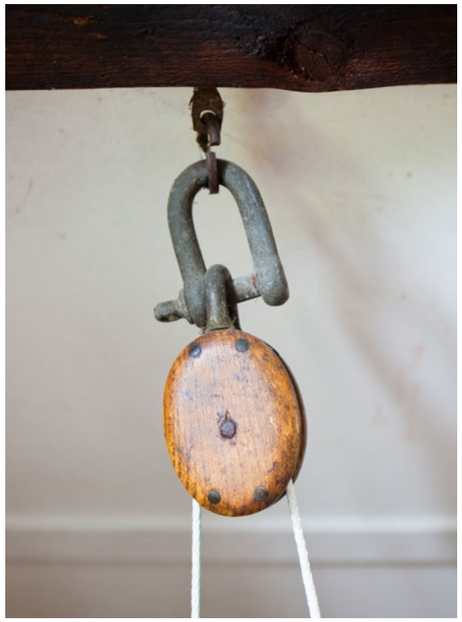
Stycket

Landbacken har en stor trädgård med tillhörande stycke, en bit brukad mark. Totalt är hela tomten 5120 kvm varav ungefär en fjärdedel utgörs av trädgård, resten brukas idag av grannbonden. Här finns möjligheter att bl a odla grönsaker i större skala, resa ett rejält växthus, eller kanske har man andra planer man vill förverkliga.

SOVLOFT med plats för fem



Sovloftet har idag två rum med totalt fem sängar. Det är vilsamt och rofyllt med endast vinden och lärkans drillande utanför de öppna fönstren.



Dra på trissor

Till sovloftet kommer man via en trätrappa och en lucka som öppnas med en lika fiffig som charmig hissanordning, ett s k block. I blocket sitter en trissa kring vilken ett snöre löper och i snörets ände finns en tyngd. Det krävs endast ett litet lätt drag i snöret som hänger vid trappfoten och vips öppnas luckan.

RÅVIND

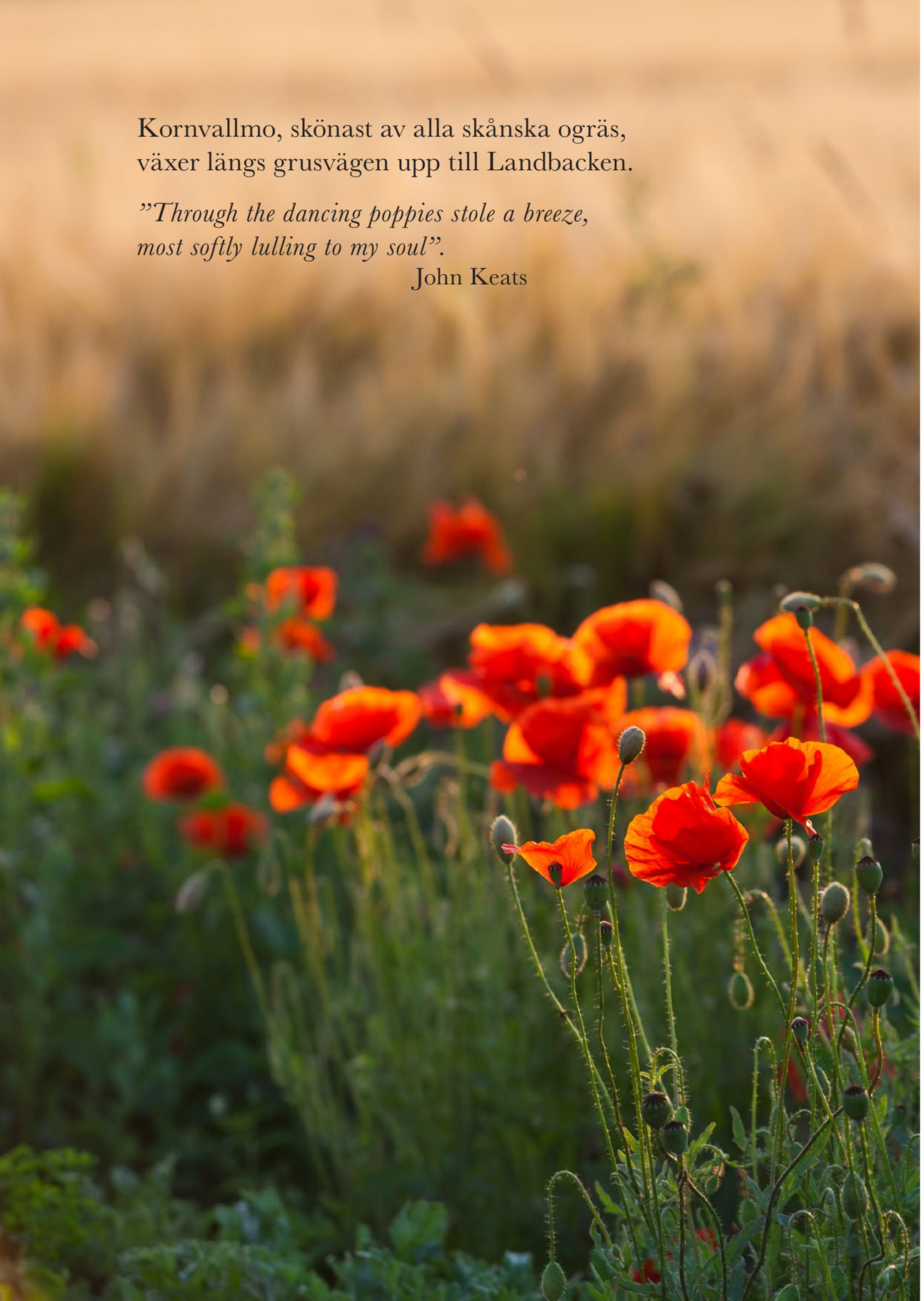
Ovanför den gamla bostadslängan finns en smal råvind. Här kan man bl a inreda ett litet sovloft eller skapa förvaring. Å andra sidan kan golvet helt eller delvis tas bort och rummen nedan öppnas till nock.

GÄSTSTUGA

I trädgården ligger Lillhem, en gäststuga med plats för dubbelsäng. Extra utrymme är alltid välkommet.

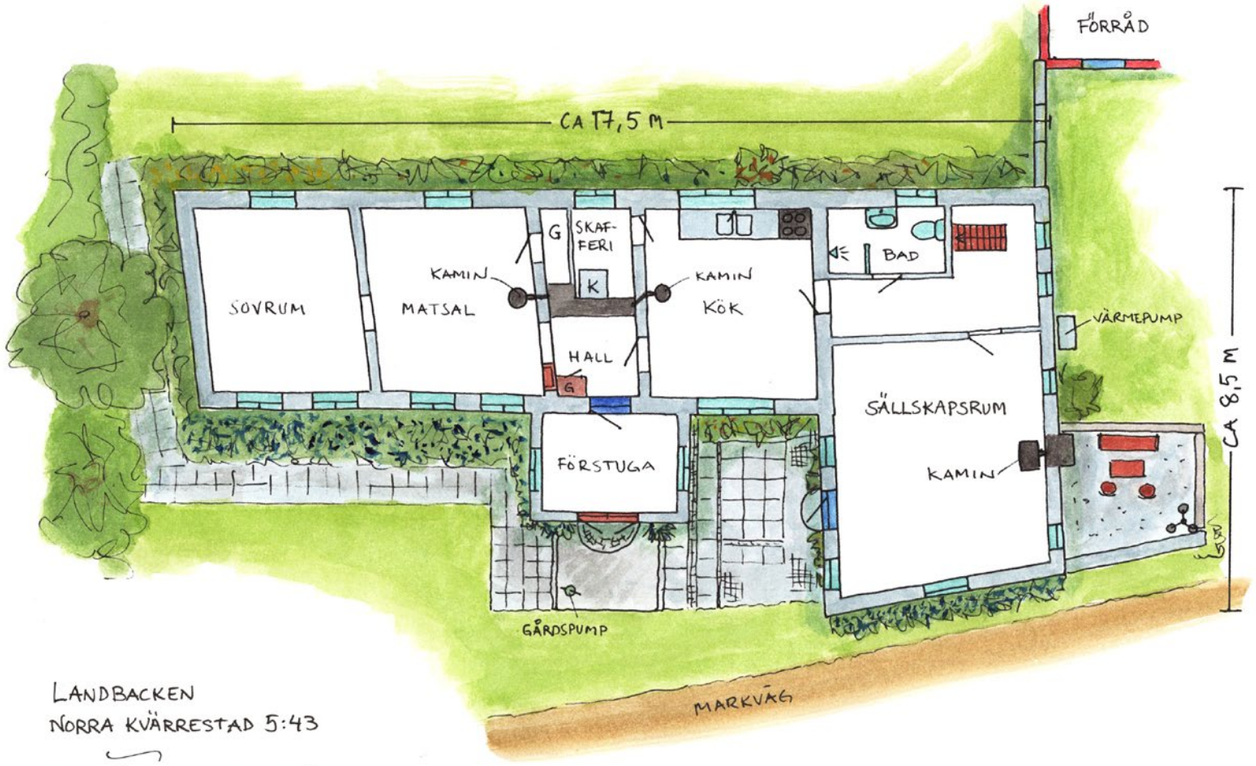
Kornvallmo, skönast av alla skånska ogräs,
växer längs grusvägen upp till Landbacken.

”Through the dancing poppies stole a breeze,
most softly lulling to my soul”.
John Keats



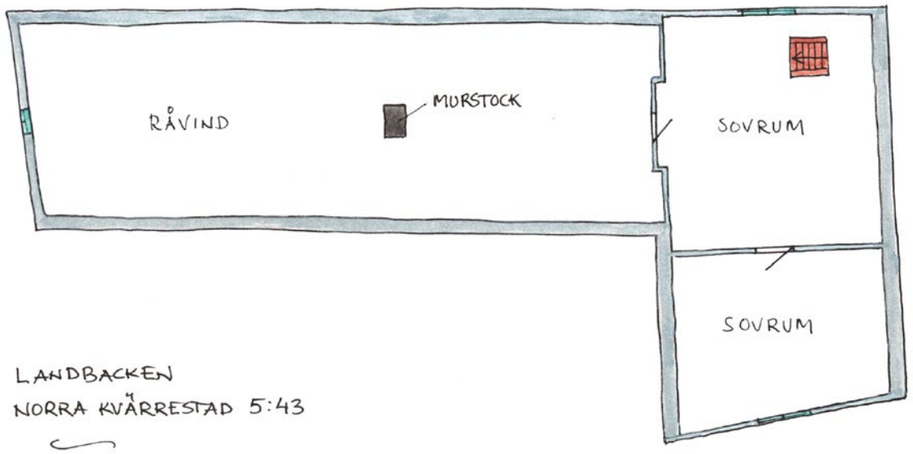
EN KVÄLL I JULI
Landbacken 2020

När lärkorna tystnat och vinden lagt sig till ro, i den blå timmen, och doften av grönska och mognande säd stiger från markerna – ja då är det skönt att dröja sig kvar utomhus. Att få svepa in sig i en filt och tyst låta sig översköljas av sinnenas intryck. Att sedan, när mörkret avlöser det blå, dra sig inomhus. Tända en brasa, läsa lite, kanske spela spel och lyssna på radio. Gärna med en macka och kall pilsner i glasen. Det är som barndomens kravlösa sommar hemma-vid, på landet, som det var på 1960- och 70-talet, när TVn slutat sända för kvällen och Radio Luxemburg knastrade fram i etern – som en påminnelse om världen utanför.



LANDBACKEN
NORRA KVÄRRESTAD 5:43

PLANLÖSNING BOTTENVÅNING



LANDBACKEN
NORRA KVÄRRESTAD 5:43

PLANLÖSNING OVANVÅNING

Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Skånelänga i vinkel, delvis inredd vind. Friliggande förråd/verkstad samt gäststuga.

Byggnadsår/renoveringsår: Troligen uppförd tidigt 1900-tal. Fortlöpande renoverad från 2004 och framåt; nuvarande ägare har bl a installerat nytt badrum 2004, värmepump 2008, putsat om fasaden 2008-09, dränerat 2009, byggt entré/vindfång 2009, ny VVB 2012, nytt elsystem 2015, ny ytterdörr 2017, ny vattenpump 2019 samt installerat fiber 2020.

Storlek:
1) Uppgift från lantmäteriets taxeringsinformation: Boyta 95 kvm + biyta 26 kvm.

2) Golvarea uppmätt med lasermätare av Uppvik & döttrar i samband med framtagning av ritning, avrundat till närmaste kvm: Bostad bv 84 kvm, sovloft 30 kvm + råvind ca 50 kvm. Förråd/verkstad "Masthuset" 30 kvm. Gäststuga "Lillhem" 12 kvm.

Bostad: 3 rum och kök + sovloft; bv hall, kök, matrum, sällskapsrum, sovrum och badrum; ov sovloft med 2 rum.

Takhöjd: bv som lägst 185 cm (174 cm under bjälkar) i kök, i övriga rum ca 190–195 cm (180 cm under bjälkar); ov 172–175 cm.

Konstruktion: Skånsk grund med underliggande isolering, omgjord 1967. Stomme av tegel/lersten/natursten/lecablock. Bjälklag av trä. Putsad fasad med panelklädda gavelrösten. Tak av plåt. Fönster tvåglas kopplade med spröjs samt enkla stallfönster med lösa innerfönster i gamla stalldelen. Ytterdörr av massiv teak. Självdragsventilation. Mekanisk ventilation i kök via spisfläkt.

Inredning & utrustning:
Kök med induktionsspis, spisfläkt och rostfri diskbänk. Separat skafferi med kylskåp. Extra kyl/frys i uthus. Helkaklat badrum med dusch, toa och handfat.

Golv: Trägolv, klinker i entré och badrum.

Uppvärmning: Luft/luftvärmepump och direktverkande el via oljefyllda radiatorer. Kaminer i kök, matrum och sällskapsrum; brandskyddskontroll från år 2020. Varmvattenberedare under diskbänk.

Vatten & avlopp: Vatten från egen grävd brunn. Vattenprov från år 2020 med anmärkning, åtgärdas av säljaren. Avlopp till trekammarbrunn med infiltration, godkänt av kommunen 2013.

Uppkoppling: Fiber är indraget.

Övrigt: Fristående förråd/verkstad med gjutet golv och fasad av plåt. Elen omdragen 2015 med jordfelsbrytare, automatsäkringar och trefasuttag.

Pris: 1.625.000:- eller bästa bud

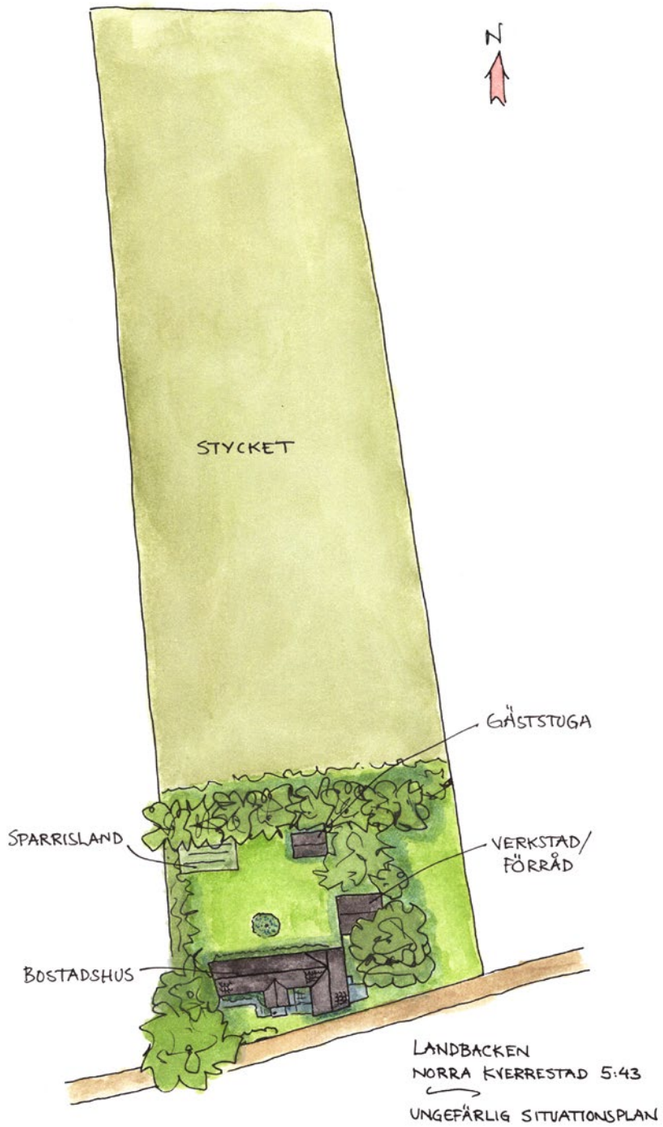
Fastighetsbeteckning & adress: Tomelilla Norra Kverrestad 5:43;
Norra Kverrestad 543 Landbacken, 273 96 Tomelilla.
Areal: 5.120 kvm
Taxeringsvärde: 694.000:- varav byggnad 464.000:- (år 2018)
Taxeringskod: 220 småhusenhet, bebyggd
Pantbrev: 1 st om totalt 50.000:-
Servitut: Inga kända
Andel i gemensamhetsanläggning: Tomelilla Norra Kverrestad GA:5 (Vägsamfällighet)

Objektsbeskrivningen grundar sig på av säljaren lämnade uppgifter och iakttagelser gjorda på fastigheten. Uppvik & döttrar uppmanar dig som spekulant/köpare att noggrant undersöka fastigheten i enlighet med JB 4:19. 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



Vägbeskrivning: På vägen mellan Lunnarp och Kverrestad, ta av österut vid gul skylt Stockabrovägen, kör ca 7-800 meter och sväng höger på fjärde vägen vid elstolpe. Håll sedan vänster, Landbacken ligger på vänster sida efter ca 400 meter. Det är ej möjligt att köra in norrifrån över järnvägen, vägen är avstängd oavsett vad GPSen visar.

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

Text & formgivning
Marie Hansson

Foto, uppmätning & skisser
Björn Hansson

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

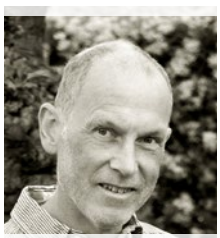
Mi Ståhl
Mäklarassistent
Uppvik ÖSTERLEN
Formgivare, foto & layout
0733-714714
hus@uppvik.nu

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