



SIMRISHAMN

”Strömers hus”

Arkitektens hus

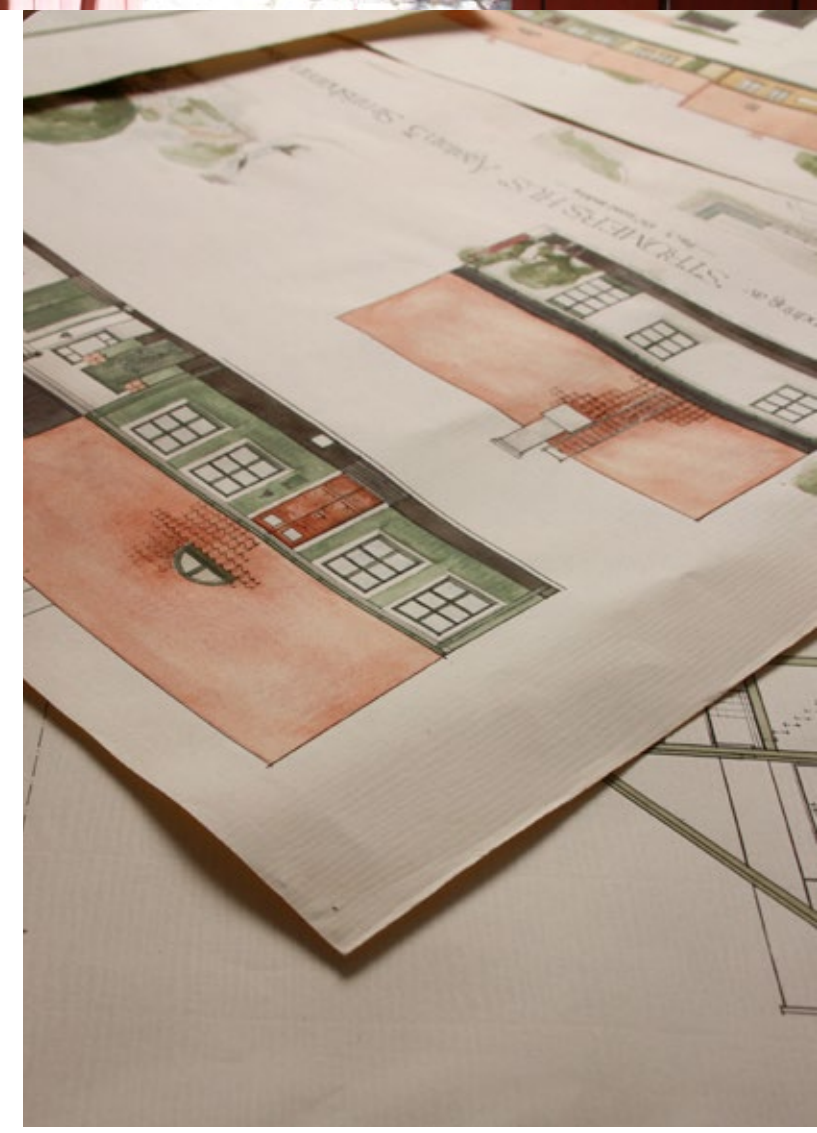
*”Jaså du menar
Strömers gamla hus,
det gröna nere vid ån...”*



Färgen är viktig i gamla miljöer som ett slags vägmärken. Man minns den gamla färgen och det tar generationers tid innan en sådan minnesbild ändras.

Men nu gick vi händelserna i förväg!

Vi börjar från början och låter ägaren, som är arkitekt, ledsaga dig i sin livsmiljö som hon känner så väl.



Huset och dess människor.

Med utgångspunkt av dokumentation från husen i kvarteren runtomkring byggdes Ågatan 5 omkring 1840. Någon historik visar att det var det sista huset som uppfördes i Simrishamns gamla del och att byggåret var 1838.

Enligt gamla försäkringsbrev och ritningar är Per Tufvesson ägare till huset 1866-1881. Han var född i Smedstorp och arbetade på sjukhuset i kvarteret intill som revs på 1980-talet. Idag finns endast delar av den gamla sjukhusparken kvar. 1881 köptes huset av Nils Olsson från Vallby och hans hustru Hanna Mårtensdotter och 1915 övertog deras son Johan Emil huset.

Johan Emil Olsson var snickare, tog sin namnet Strömer och verkar ha varit en känd profil i stan. Aktiv i Simrishamns fabriks/hantverksförening och tillsammans med hustrun Ida Strömer stöttat bygdens kulturliv. De hade en son som var sjuk sedan födsel, rullstolsbunden och dog ung. Han sägs ha skrivit mycket. Hade sin arbetsplats vid fönstret mot gatan i rummet direkt till vänster i huset. Ville bli journalist och ska ha skrivit en del för den lokala dagstidningen.





”...vi fyllde ögonen med ljus och allt det nya...”

Barbro Hörberg / Med ögon känsliga för grönt



Stora förändringar i huset blev troligen gjorda av Strömers. Både exteriört och interiört.

Ändringar för att praktiskt möjliggöra framkomlighet och nyttjande för samtliga i familjen. Entrédörren gjordes bredare och enkel, dörröppningar till rummen förstorades trots husets små mått. En utbyggnad för invändigt wc/bad och förstoring av rummet som spanner mellan gata och innergård.

Terrass i anknytning till köket som även medförde att köksingången fick östlig riktning. Köksentrén hade tidigare lett ut till innergården som då fungerade som köksträdgård. Även husets fönster breddades till treluftsfönster och ändrades i placering och färgsättning.





I den nuvarande ateljén hade Strömer sin snickarverkstad. Den lades till i direkt anslutning till de befintliga bodarna, troligt i samband med de andra stora ändringarna i huset.

Den västra boden var för husdjur, mittboden förmodligen utedass och blev förråd samt östra boden tvättstuga med byckar kopplat till spisen i snickeriet. Fundament till karet och spisen finns ännu kvar.



Historiska spår från tidigt nittonhundratal.

Huset har än idag detaljer bevarade i samtliga delar, tillverkade av Strömer. Dörrar och fönster till bodar och uthus, innerdörrar i gatuhuset med bakelithandtag, innertrappa, undertak, skåp, lister...

Johan Emil Strömer dog 1964 och Ida Strömer donerade, efter sin död några år senare, huset till Konstakademien Stockholm som nyttjade det som stipendiathus för blivande konstnärer att bo i och verka på Österlen under en tid. Inga större underhåll eller övergripande förändringar gjordes på huset under den tiden, fram till 1984. Snickeriet ändrades till ateljé, fönsterbågar på gatuhuset målades grå.

1984 fick fastigheten nya ägare. Tomten, som sträckte sig ner till kvarterets slut mot Strandvägen, styckades av till en ny tomt för byggnation ner mot vattnet.

Och i slutet av 1980-talet efter ytterligare ägarbyte gjordes en omfattande dokumentation med många livgivande samtal med byggnadsantikvarie, historiker, stadsarkitekt och gamla simrishamnare.

En bygghandling för ändringar av fastigheten upprättades och starten på en restaurering/renovering/ombyggnad av Ågatan 5 tog sin början med utgångspunkt av husets historia och in i en ny.





Några få enkla förändringar av planen öppnade rumslighet och sammanhang som tillsammans med rustika material gjorde huset hållbart i form och funktion.

Fasaden med entré/fönstermått och utförande återställdes bl.a. med hjälp av gamla foton. Huset putsades om med släta fönsteromfattningar som målades vita. En kulör togs fram för att måla huset grönt igen men aldrig blivit utförd. Putsen ännu omålat men fönsterpartier och pardörren till gatuentrén målades röda. Ombyggnaden och samtliga snickerier tillverkades av lokal byggmästare och snickare.



Ett bevarande av husets harmoni som förtydligades i detaljer där stora slätputsade väggytor möter de hela golven utan golvsöcklar, fönsterkarmar i svart tjock komstadkalksten med inmurade sidfästen, den befintliga hallens undertak bevarades för att i den nya öppnare planlösningen behålla husets ursprungliga struktur.

De nya fönstrens mått ändrades och placerades för att få en genomsikt och kontakt genom rummen ut på gårdarna.





"Life is a continuous meditation." Yoko Ono







Kökets arbetsytor i kalksten och klinker på murade fundament tillsammans med enkla björkkonsoler i hyllor, målade skåpytor, oömma furusocklar ger en rustik enkelhet och materialitet som nyanserat visar hållbarhet och inbjuder till egna tillägg, enkelt nyttjande och underhåll. Adderats med ljusets sinnlighet i möte med ytor i naturens kulörer.

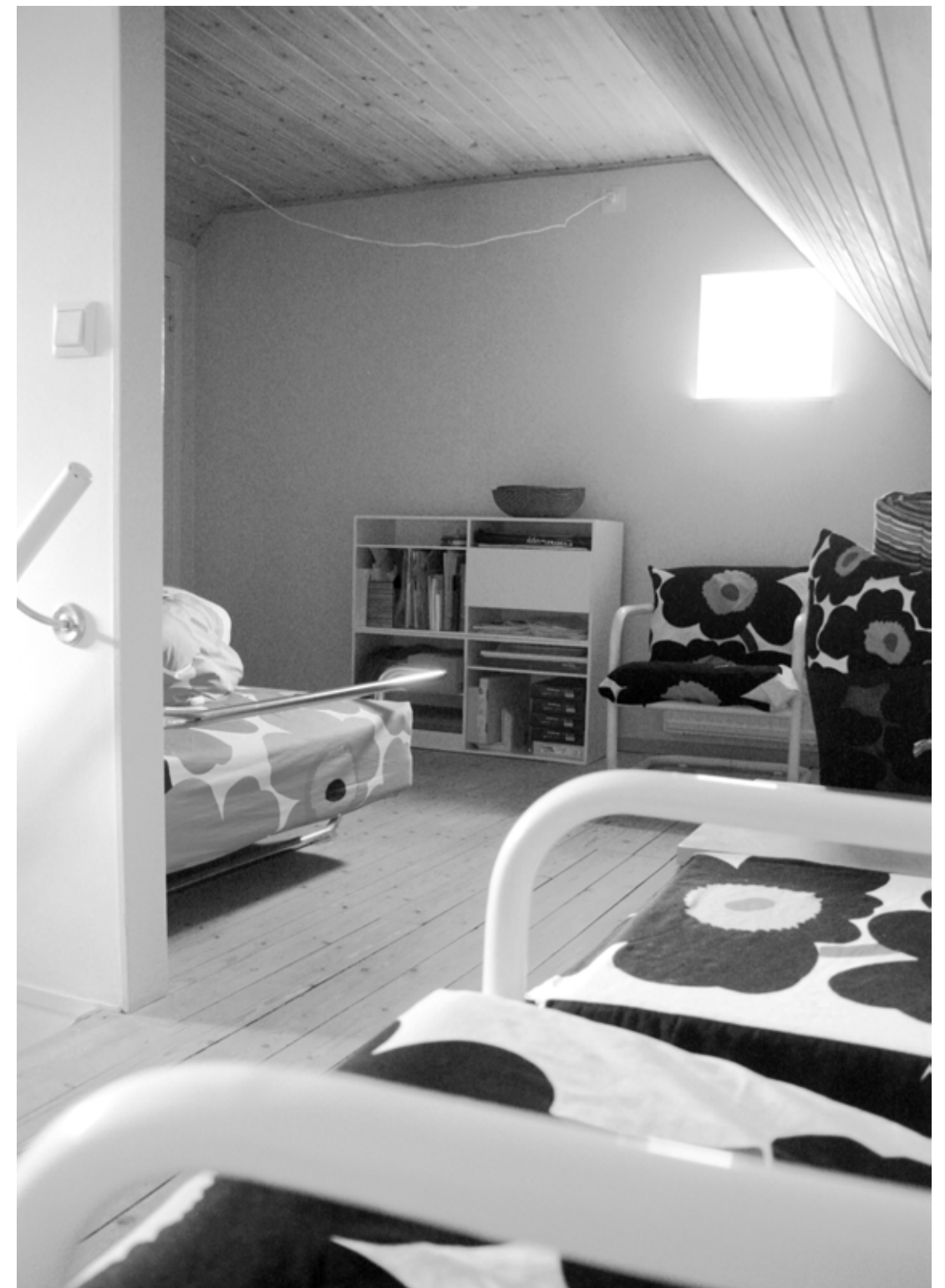






**"Don't underestimate the value of doing nothing.
Of just going along, listening to all the things you can't hear
and not bothering." A A Milne**





**Man sover så gott här.
Huset ger både lugn och energi...**



Väl fungerande flöden med många platser för samvaro eller möjlighet att avskilt dra sig undan.





Ovanvåningen i öppen plan med såpskurat golv och takpanel och med vidsträckt vy vintertid när allt det gröna vilar.

**”summer is for reading.
fall is for contemplation.
winter is cozy.
spring is another start.”**

Yoko Ono





”Tänk att vara en tvärhand hög och kunna plocka solvarma bär och stoppa dem direkt i munnen! Även i en liten trädgård finns det plats för en vinbärsbuske, ett hallonsnår och en krusbärsbuske.”

Lotte Möller Trädgårdens natur

Husets tre gårdar

Även trädgården planerades varsamt om i samband med husombyggnaden och återställdes i delar. Allt efter de nya förutsättningarna. Växter/plantor räddades från den avstyckade tomten som hade en storslagen äng med gamla fruktträd från husets ursprung.

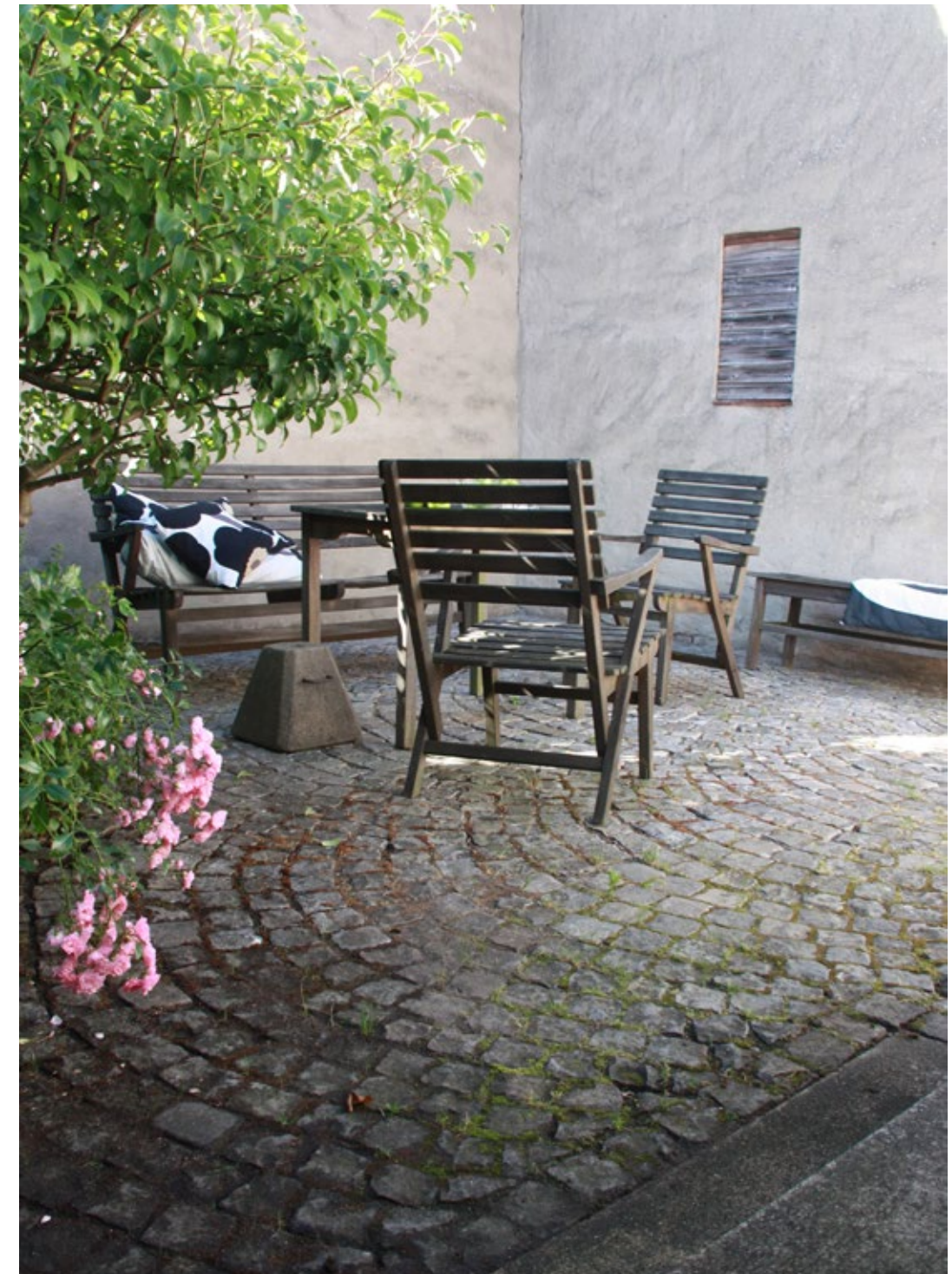
Närmast huset anlades en traditionell österlensk köksträdgård med välkomnande gångar av småskalig gatsten satta i bågar, låg svängd buxbom, jasmin, syrén och rosor.

Och under det stora plommonträdet växer kryddörter, vinbär och krusbär...





”Franska gården”



Innergården ”franska gården” med stensatt uteplats och rabatt med plank mot granne klätt med murgröna. Så finns rosor, en vinranka, meliss och ett litet välformat päronträd. Höga omålade fasadmurar ger skydd och ett mjukt ljus åt platsen. Speciellt kvällstid.

Gården bakom ateljén, ”spissen” med gång av ölandsflis används idag för plantor på tillväxt, äpple, syrén, meliss.



Det där med platsen är viktigt. Kanske allra viktigast.

Platsen anger förutsättningarna. Den kan vara besjälad, kännas lätt och intagande och kanske inspirera till egna tillägg, avtryck. Att vilja stanna vid. Den anger lite vilket sorts liv som är enkelt just där.

Hela fastigheten på Ågatan 5 har mycket möjligheter. Om man vill.

Den har en stillhet och ett lugn i sina mått, sammanhang med en tydlig rumslighet som fungerar för många personer samtidigt. Trädgårdsrum, husrum, ateljé kopplas samman i väl fungerande flöden med många platser för samvaro eller möjlighet att avskiljt dra sig undan.



En enkelhet som är inbjudande att arbeta vidare med i en förändring/ombyggnad. Kanske ändra den befintliga utbyggnaden av gatuhuset i mått och utförande i en stabil och öppnare form och koppla ihop uthus, innergård, odling, kvällssol med gatuhuset i tydliga tillägg med ton och inspiration av dansk arkitekturkonst och japansk filosofi om ljusets subtila lagringar.

Bygga med ljuset.

Kanske flytta matberedning ut i detta nya rum.

Med eldstad.

Kanske även ett bad i samband.

Rum för kontemplation, yoga eller bara att vara i.

Låta trädgårdens natur bli tongivande i husets alla rum.



**”Please don’t
hesitate to tell
your Mom you
love her every
time you have
the chance to.
It will help to
keep her young
and healthy”**

Yoko Ono



Öppna och utöka ateljén med takljus och mot öster med gles överbyggnad i en utvändig arbetsplats.

Bygga rum för nya tankar.

Rum för konstnärssjälar, barn, musik, lek, vila... plantera ett träd. Förutsättningarna finns. Sätten att förändra, förtydliga och skapa nya sammanhang många. Möjligheterna en gåva.

A wide-angle photograph of a coastal landscape. In the foreground, there's a rocky shore with light-colored, flat stones and some sparse, dry vegetation. To the right, a dense green bush is visible. The middle ground features a calm body of water, likely a bay or fjord, with a sandy beach on the right side where a few people are sitting. In the background, a line of trees and some buildings are visible on the far shore under a sky filled with large, white, fluffy clouds.

Strandliv året om

Ågatan ligger endast någon minuts gångavstånd till badstrand, badanläggning och vidare ut i de bästa strövområden. Över Tobisvik, Vårhallarna längs vattenlinjens skiftande natur med stränder, strandängar... hela vägen upp till Havängs vänliga och storslagna backar.

Söderut kan man vandra över strandängar, hållar och hagar, genom fiskelägen ner till Sandhammarens mjuka sanddyner, magiska ljus och långgrunda vatten. Vidare förbi vackra Backåkra, Kåsebergas goda fiskrökerier, stensättningarna på höjden, pausa på det bästa kaféet och fortsätta bort till Hammars backar där himlen aldrig tar slut.

...ljusets sinnlighet i möte med ytor i naturens kulörer.

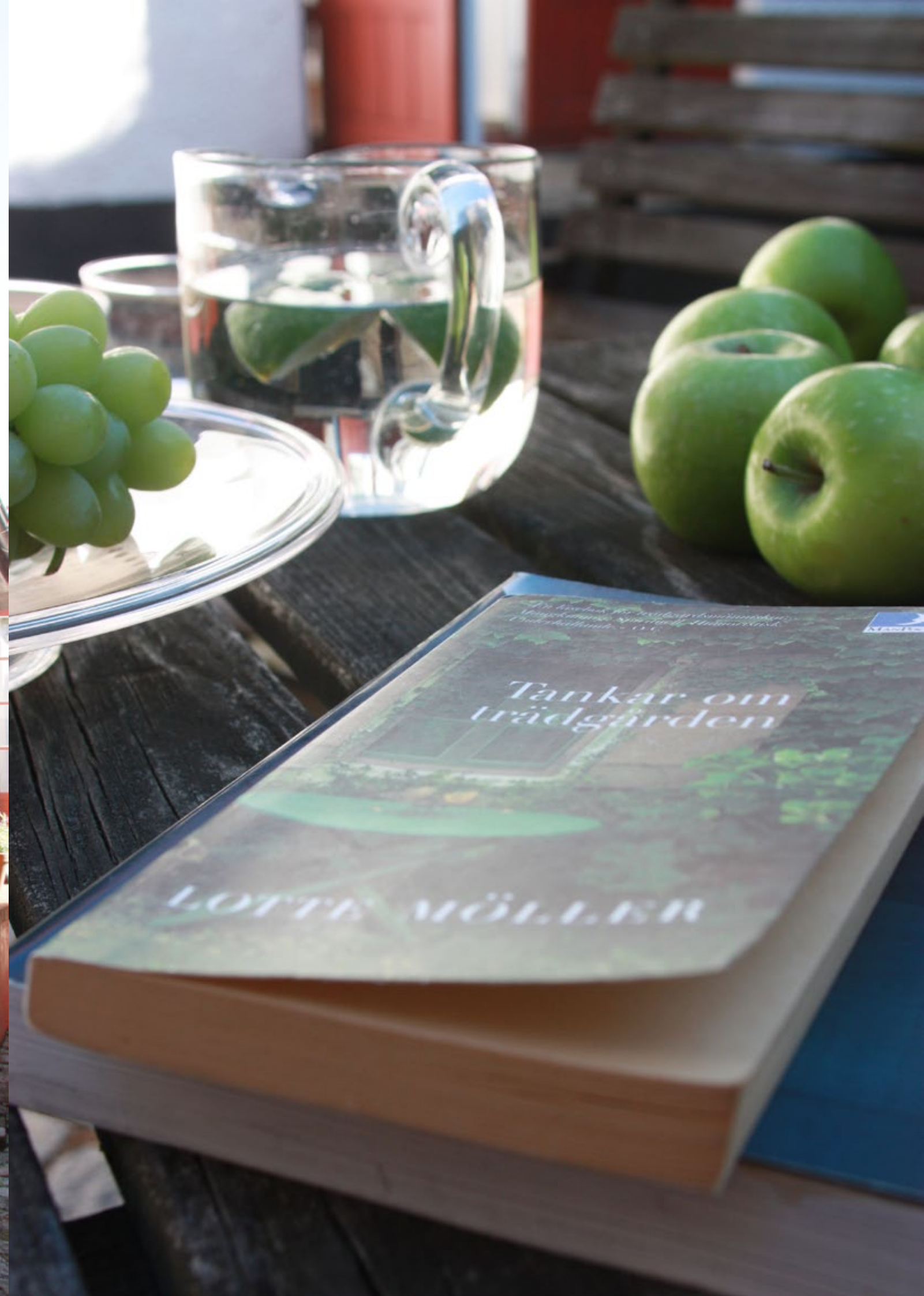




...rum för konstnärssjälar.







Staden vid vattnet.

Att promenera genom Simrishamns gamla kvarter kan vara som en dedikation kring människan som alltings mått. Idag lite av en sagovärld med gator och strådden kantade med dessa låga husrader, putsade, släta, mjuka och minutiöst omhändertagna.

Men kan också vara en promenad genom en del av stadens historia och en gång levande hantverkskvarter som vittnar om strävsamma liv i en tät gemenskap. Skomakare, snickare, sömmerskor, skräddare, smed... och i hörnhusen mjölkbutik, bageri... bodde i dessa små hus och gårdar med sina ofta stora familjer, husdjur och verksamheter.

Husen hade inga avlopp, hushållsvattnet hämtades vid torgens vattenpumpar, gatorna hade ännu inte stenbeläggning, tvätterskor drog tunga kärror till åmynningen och skurade lakan som sedan lades på tork längs stranden... Det finns många roliga, sorgliga, spännande... anekdoter återberättade av alla dessa profiler som en gång levde i kvarteren, fint samlat på Österlens museum.

”Om målet syns från starten, befinner man sig då i början av en cirkel?”

Ernst Billgren



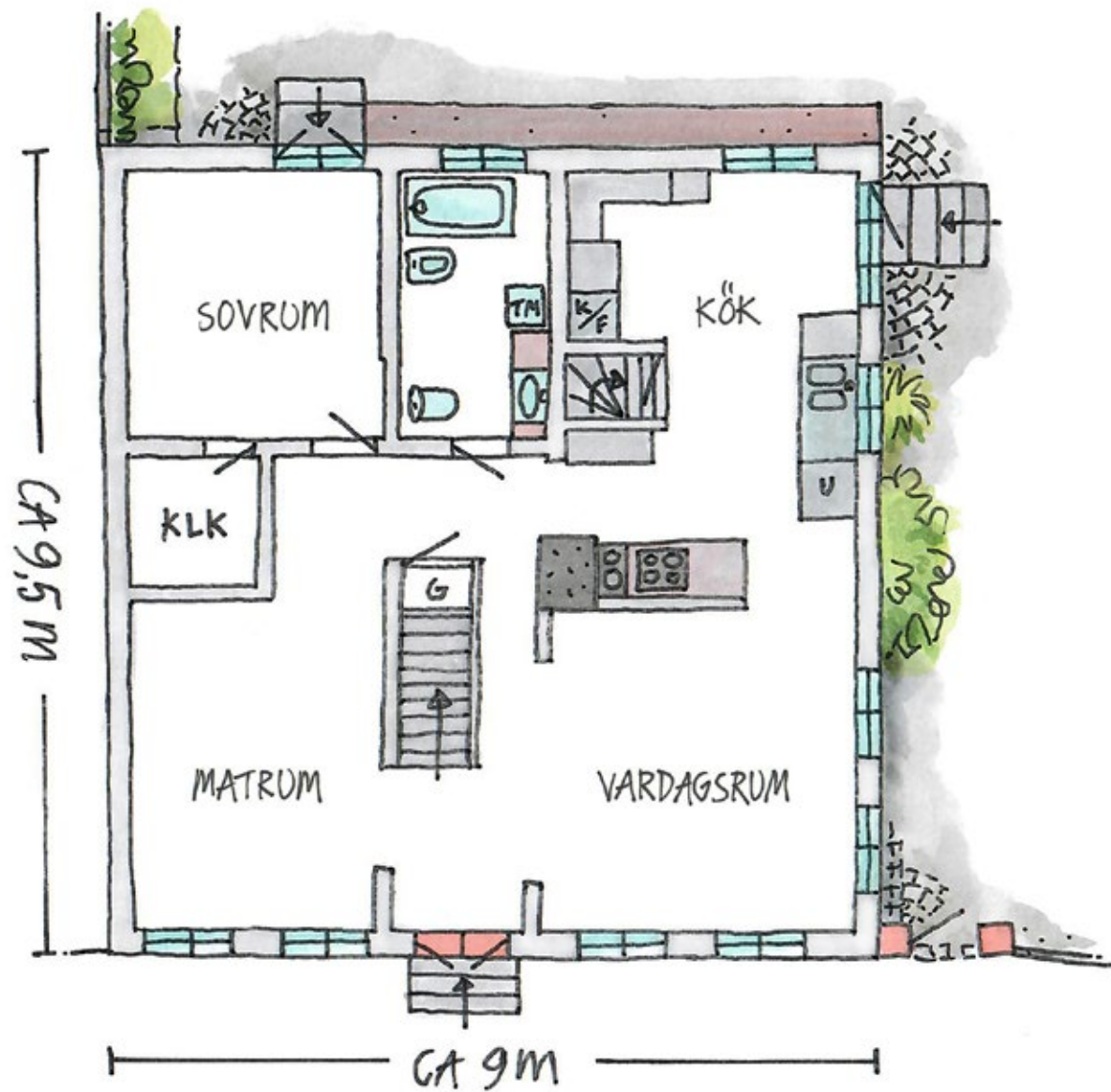


Nära till allt.
Huset ligger intill
småbåtshamn, nära
fiskehamn, krogar, kaféer,
butiker, närodlat mat,
torghandel, bibliotek... och
Österlens rika kulturliv.

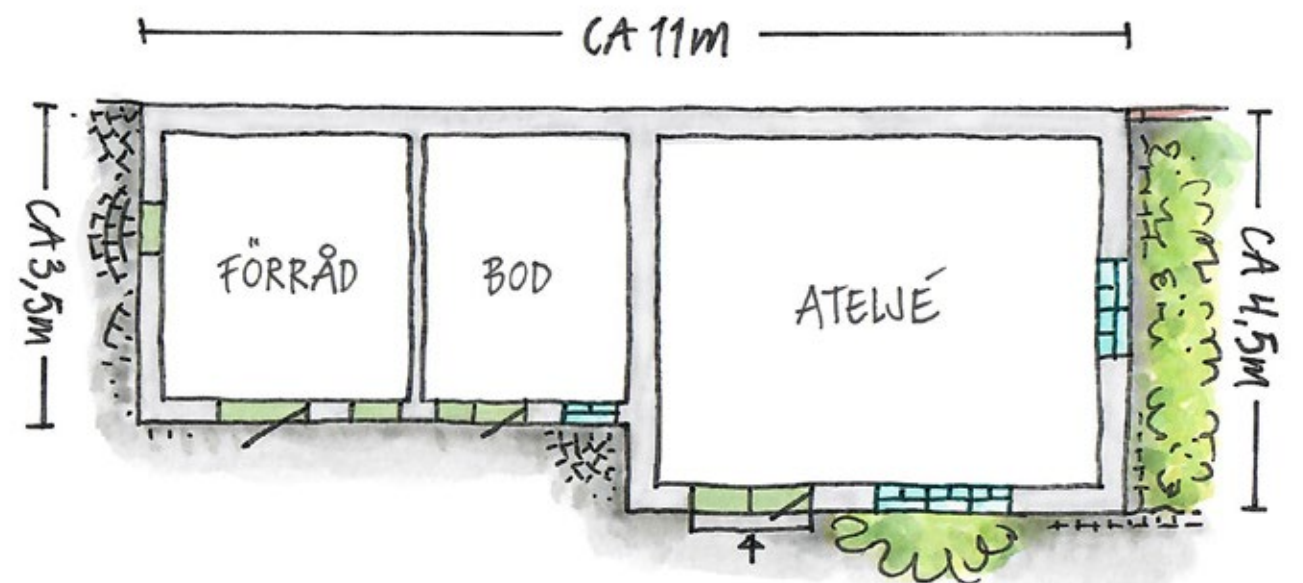
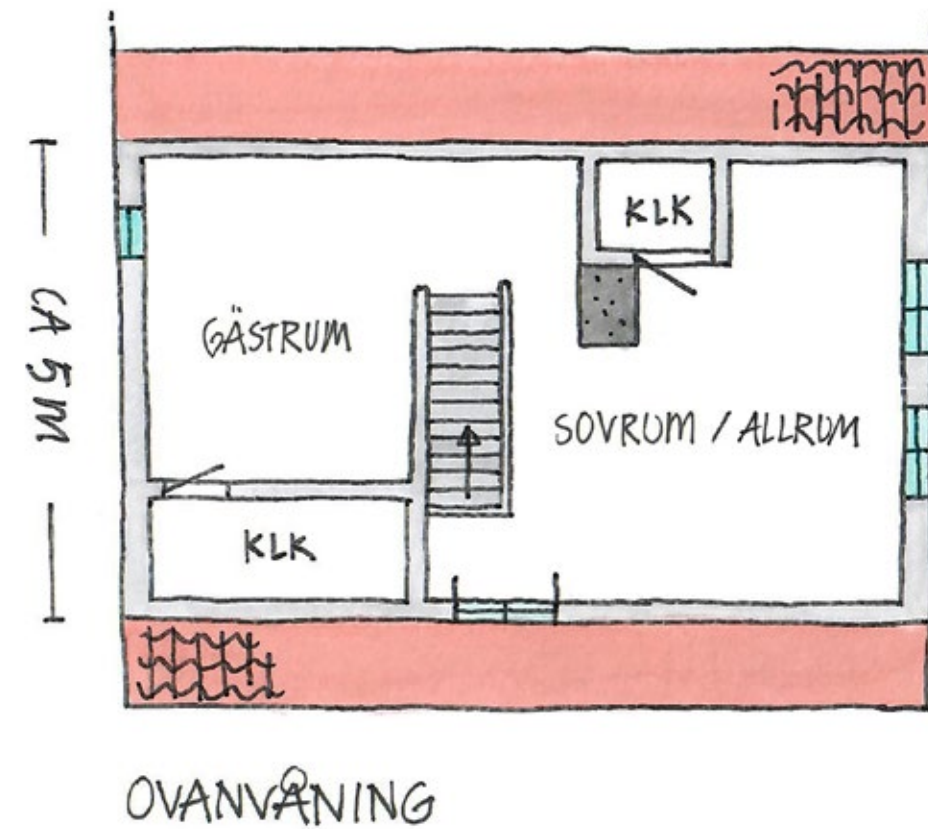
”... the still point of the turning world...”

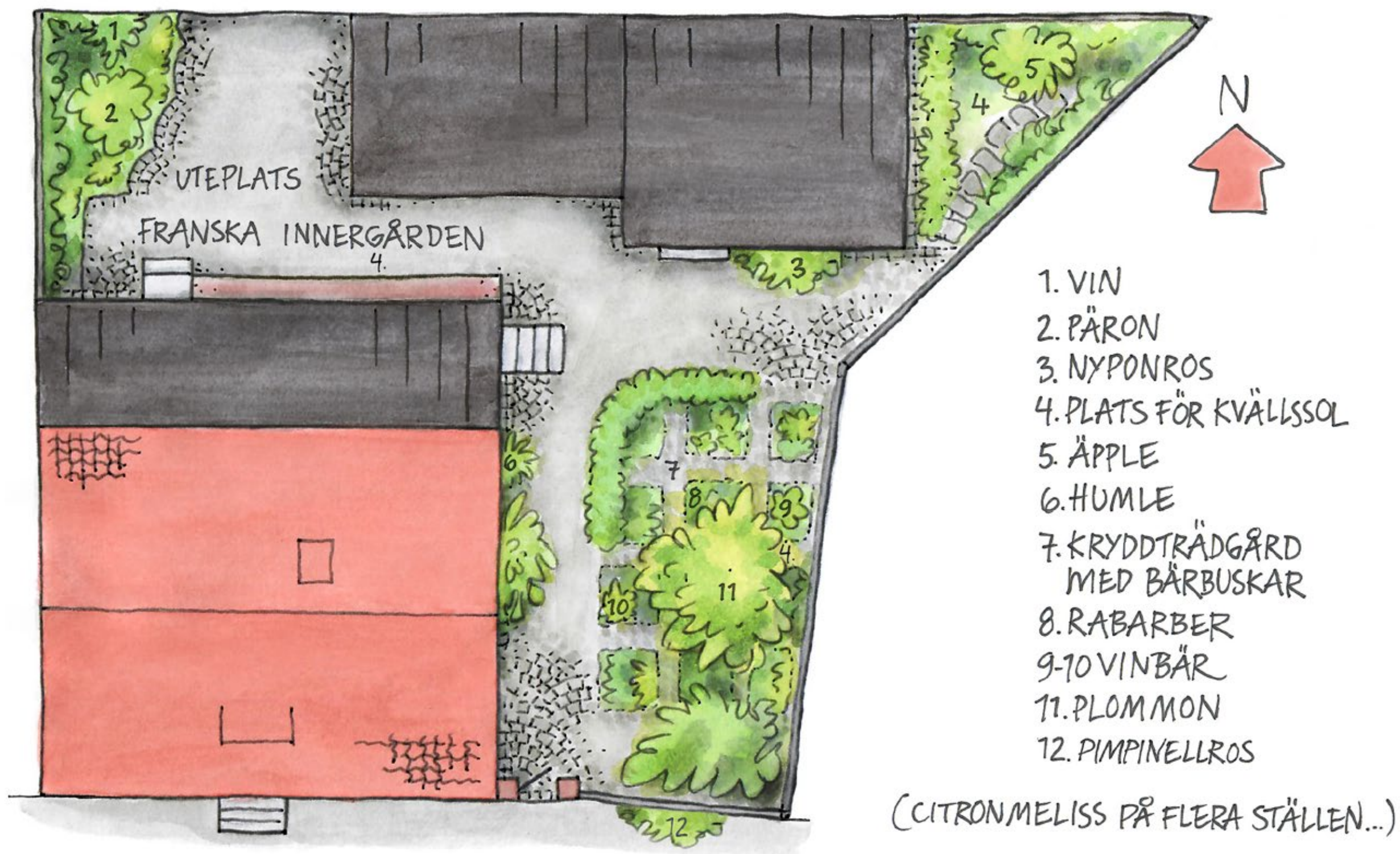
T.S. Eliot





BOTTENVÅNING ~ ÅGATAN 5, SIMRISHAMN
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING





UNGEFÄRLIG SITUATIONSPÅN ~ ÅGATAN 5, SIMRISHAMN

Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Gatuhus med inredd ovanvåning. Friliggande gårdshus/uthus med ateljé och två bodar/förråd.

Byggnadsår/renoveringsår: Uppfört 1838-1840. Genomgående renovering/restaurering/ombyggnation 1988-1991. Renovering tak uthus (2000), plåtning homeja, del av tak bostad, utbyte värmesystem (2006-2007), översyn elinstallationer (2010) samt löpande renoveringar snickerier/fönsterdörrar, ny varmvattenberedare (2015) m.m.



Storlek: 1) Uppgift från lantmäteriets taxeringsinformation: Boyta 113 kvm + biyta 22 kvm.

2) Användbar golvyta uppmätt med lasermätare av Uppvik i samband med framtagning av ritning, avrundat till närmaste kvm: Här kommer en sammanställning av de ytor som tillhör fastigheten på Ågatan 5. Bostad ca 113 kvm (bv 70 + ov 43 kvm). 5 rum och kök varav 2-3 sovrum. Bv; hall, vardagsrum, matrum, sovrum, badrum, ov; sovrum och sovrum/allrum. Husets yttermått markplan, 86 kvm. Stenlagd innergård/köksträdgård ca 100 kvm. Stora förrådet (längst till vänster), 8 kvm. Lilla förrådet/boden (i mitten), 7 kvm. Ateljé, 19 kvm. V.v. Se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

Takhöjd: bv 210 cm till undertak, ca 200 cm till bjälke, ov 228 cm till undertak. Ateljé: 238/347 cm till undersida bjälkar/tillnock.

Konstruktion bostad: Grundmur av gråsten/natursten med källare under delar av huset. Gjutet golvbjälklag. Mellan- och takbjälklag av trä. Stomme av tegel/lersten/korsvirke. Spritputsad fasad. Fönsteromfattning och grund, slätputs. Yttertak av enkupig röd tegel (s.k. Simrishamnsspanna) och homeja av trä inklädd med kopparplåt (träet behöver delvis bytas ut/renoveras). Hängrännor av galvad plåt samt fönsterbleck av lackerad plåt. Självdragsventilation. Dubbelkopplade tvåluftsfönster med fast spröjs. Pardörr av Simrishamnstyp. Två fönsterdörrar från bostad till trädgården/innergården. Putsade och vitmålade innerväggar. Spegeldörrar bv samt släta dörrar på ov.

Pris: 5.000.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning & adress: Simrishamn Tobisen 3, Ågatan 5, 272 31 Simrishamn

Areal: 227 kvm.

Taxeringsvärde: 2.257.000:- varav byggnad 1.077.000:-

Taxeringskod: 220 - småhusenhet

Pantbrev: 12 st, summa 1.1750.000:-

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.

Konstruktion gårdshus: Grundmur sannolikt av natursten. Stomme av tegel. Fasad mot gården slätputs och baksida oputsad tegel. Yttertak av pannplåt/zink galvad. Inredd/isolerad ateljédörr.

Inredning & utrustning: Platsbyggt kök från 1988-1990 med diskbänk/diskho i rostfritt i originalmodell, murade fundament med klinkerklädda hyllor/arbetsytor. Häll med keramiska plattor (två plattor ur funktion) samt separat ugn. Kyl/frys från 2017. Badrum, ombyggt 1988-1990 med toa, tvättkommod, bidé och badkar (äldre sanitetsporslin). Fristående modell av tvättmaskin (Kenny 2016). Halvkaklade och putsade väggar.

Golv: Höganäsklinker terracottaröd, genomgående utan trösklar i hall, vardagsrum, matrum och kök. Trägolv av såpskurad lärk i sovrum. På ov; såpade furuplank.

Uppvärmning: Vattenburen värme via radiatorer. Fjärrvärme. Ov direktverkande el via radiatorer. Vedspis kopplad till det vattenburna systemet via två element (hall/badrum). Ateljé med direktverkande el via radiatorer. Brandskyddskontroll utförd 2017-10-10. Murad skorsten med plats för ytterligare rör/kanal till kamin.

Vatten & avlopp: Kommunalt.

Övrigt: Stensatt innergård av smågatsten med kvällssol. Målade plank av falusvart mot gatan. Köksträdgård. Trekant ("spissen") bakom ateljén med möjlighet till ytterligare sittplats.

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



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

Foto & formgivning

Uppvik & döttrar

Uppmätning & skisser

Therese Carnemalm

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