

KRINGBYGGD GÅRD NÄRA HAVET

HIMLEN
HELVETET
Paradiset

HÖSTSÅDD SÄD. BETBLASTEN GLÄNSER. JORDEN NYVÄND.
BRITTSOMMARSOL. FÅGELSTRÄCK. HAVET FORTFARANDE VARMT.

Dimbankar
rullar över fälten.
Gryningens dimma
viker för ett mildt
soldis. Landskapets
konturer framträder
allt tydligare.

Den smala vägen
från byn leder rakt
mot havet. Bornholm
skymtas som en
hägring.

Gåsflocken sjunger
högt på sin väg
rakt söderut. Den
goda jorden vittnar
om välstånd och
rikedom.

Den kringbyggda gården var bondens borg.





”Vad är det för ett stort, rutigt stycke tyg som jag ser ner på, sade pojken för sig själv utan att vänta, att någon skulle svara. Men vildgässen, som flög omkring honom ropade genast: - Åkrar och ängar. Åkrar och ängar. Då förstod han, att det stora, rutiga tygstycket var den platta skånska jorden, som han for fram över. Och han började begripa varför den såg så mångfärgad och rutig ut. De klargröna rutorna kände han först igen: det var rågåkrarna, som hade blivit sådda förra hösten och hade hållit sig gröna under snön. De gulgråa rutorna var stubbåkrar, där det förra sommaren hade vuxit säd, de brunaktiga var gamla klö-
vervallar, och de svarta var tomma betland eller upplöjda trädesåkrar. /.../ Och så fanns det rutor, som var gröna i mitten och omgärdade med brunt: det var trädgårdarna, där gräsmattorna redan började grönska, fast buskarna och träden, som stod omkring dem, ännu var i nakna, bruna barken. Pojken kunde inte låta bli att skratta, när han såg hur rutigt allting var.”

SELMA LAGERLÖFS

GEOGRAFILEKTION

GLÖMMER MAN INTE I

BRÅDRASKET! OCH HADE

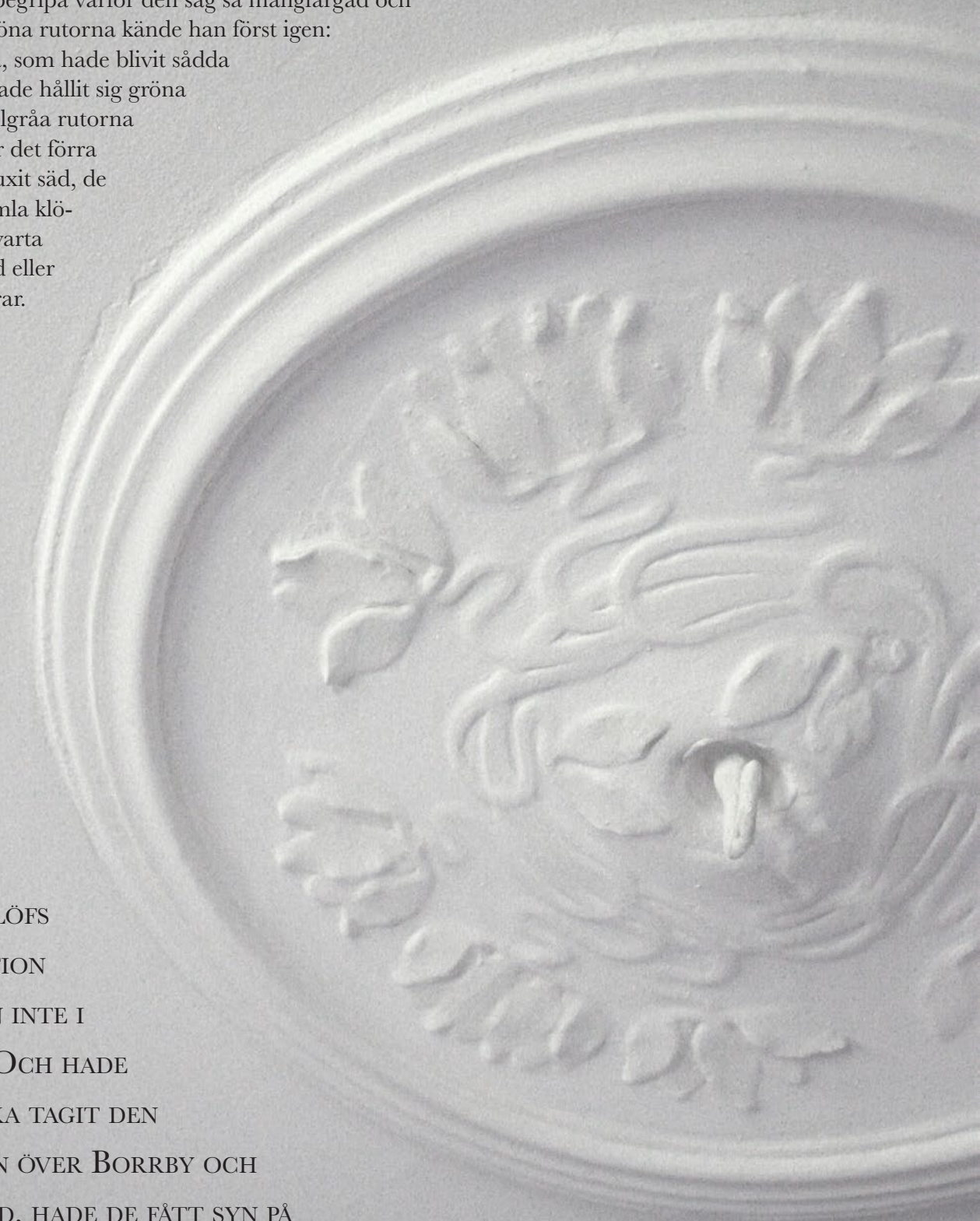
NILS OCH AKKA TAGIT DEN

LILLA OMVÄGEN ÖVER BORRBY OCH

BORRBYSTRAND, HADE DE FÅTT SYN PÅ

EN PERFEKT TRIANGEL MED GRÖNA RAMAR OCH EN

LIKALEDES PERFEKT FYRKANT MITT I.





S

Som vanligt vill vi inte undanhålla er ett favoritcitat ur Tomas Löfströms så läsvärda bok ”På Österlen”: Bättre kan nog ingen, åtminstone inte vi, beskriva den gamla skånska kringbyggda gården!

”/---/Innanför var kullersten, och hästars järnskor slog gnistor mot stenen, och det var råmanden och grymtningar och människors röster, det var djurs dofter och blommors och kryddors, det var bin i kuporna och ost till tork och hundar och barn och trätofflor och stockrosor och storkbon och brödbak i den stora ugnen som stack ut på baksidan. Och utanför det slutna rummet var vägen och vinden och världen och valvet av blå himmel och vita moln och solens rörelse från öster till väster och tidens gång.---/”

RUM I FIL. DUBBELDÖRRAR. TAKROSETTER.





HIMLEN HELVETET *Paradiset*

I GÅNGEN TID VAR MATHÅLLNINGEN OCH HUR VÄL
MAN BEHANDLADES AV HUSBONDEN DE VIKTIGASTE
ANSTÄLLNINGSVILLKOREN FÖR PIGOR OCH DRÄNGAR.

Skrönan berättar att i trakten fanns tre större gårdar
och att de benämndes som ovan utifrån tjänstefolkets
omdömen. Denna kallades Paradiset. Vilka de två
andra var, förtäljer inte historien!





CORNETTO. NYBRYGGT KAFFE. MORGONTIDNING.
EN OSLAGBAR KOMBINATION NÄR SOLEN STIGIT ÖVER NOCKEN.



Borrby mitt på rika slätten. En burgen bondby med tydliga småstadsambitioner. Idag känd som ”Bokbyn” med ett flertal antikvariat. Dessutom finns välsorterad mataffär, skola, apotek, distriktsläkare och annat vardagsviktigt.

Från byn kom också Österlens ”nationalskald” Theodor Tuveesson. Han lär ha varit den som, imarknadsföringssyfte, på 1930-talet myntade begreppet ”Österlen” som namn på de sydöstliga provinserna. Sedan gammalt användes ordet för att beskriva riktning. Leden österut. Och från Österlens horisont talades det om leden västerut - Västerlen!

Detta är genuin landsbygd. Men allt livets nödtorft finns inom nära räckhåll. Österlen är en fruktträdgård och ett grönsaksland. Mataffärerna i provinsen blir bättre och bättre, delikatessbutikerna fler och fler. Systembolag med gott sortiment finns på nära håll när de egna förråden tagit slut. Ett flertal butiker längs kusten tillhandahåller fisk och skaldjur av högsta kvalitet.

Läget är kort sagt geografiskt ypperligt. Avskilt, men ändå nära mänskliga sammanhang. Stränderna nås per cykel. Till de andra österlenska dragplåstren; golfbanorna, fiskelägena, antikaffärerna, konsgallerierna och krogarna, är det alltid mycket nära. Till städerna kring Öresund är pendelavståndet rimligt.

Skåne är ett landskap som aldrig är större än att man tar sig från kust till kust på dryga timmen. Och för den, vars färder titt bär ut världen, finns tre flygplatser inom pendelmässigt avstånd!



SALEN.



MED HIMMELSBLÅTT TAK

INNERGÅRDEN HAR FYRA HÖRN I FYRA VÄDERSTRECK. ETT VAR DAGS RUM OM 260 KVM. DET ÄR SOMMARHALVÅRETS SKÖNASTE RUM FÖR FRUKOST, LUNCH, MIDDAG OCH SUPÉ. DET ENDA MAN ÄNNU INTE GÖR HÄR ÄR ATT SOVA... MEN MAN SKULLE KUNNA!

A photograph of a traditional white wooden barn with a stone base and a large tree in the foreground. The barn has a steep gabled roof and a large arched doorway. The stone base is made of irregular, light-colored stones. A large, leafy tree stands to the left of the barn, casting a shadow on the gravel path in front. The sky is clear and blue.

SLÄTTEN.

Skåne är mera danskt än svenskt, klimatet är så milt och jorden så fruktbar, att man bokstavligen tycker Skaparens fotspår drypa av fetma.

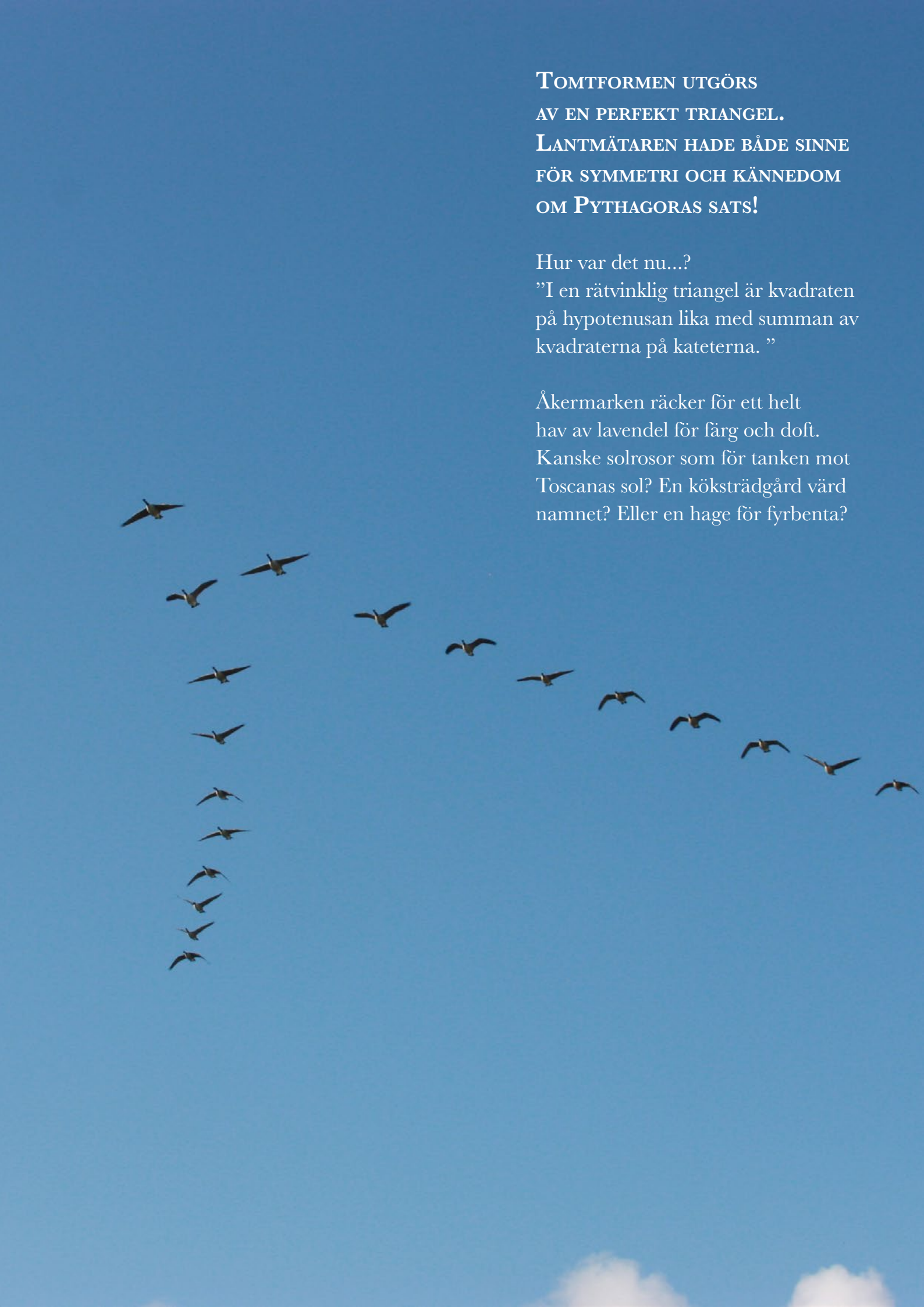
Zacharias Topelius.



TOMTFORMEN UTGÖRS
AV EN PERFEKT TRIANGEL.
LANTMÄTAREN HADE BÅDE SINNE
FÖR SYMMETRI OCH KÄNNEDOM
OM **PYTHAGORAS SATS!**

Hur var det nu...?
”I en rätvinklig triangel är kvadraten
på hypotenusan lika med summan av
kvadraterna på kateterna. ”

Åkermarken räcker för ett helt
hav av lavendel för färg och doft.
Kanske solrosor som för tanken mot
Toscanas sol? En köksträdgård värd
namnet? Eller en hage för fyrbenta?





GENOMSIKT.





EN RIDÅ AV HÖGVUXNA ASKAR.
HAGTORNSTRÄD MED RÖDA BÄR.
ÄPPELTRÄD. GRÖNA RUM.
TRÄDGÅRDEN HAR MEDVETET HÅLLITS
LÄTTSKÖTT. DEN ÄR I SIN NUVARANDE
SKEPNAD EN OAS AV OTVUNGET LIV.





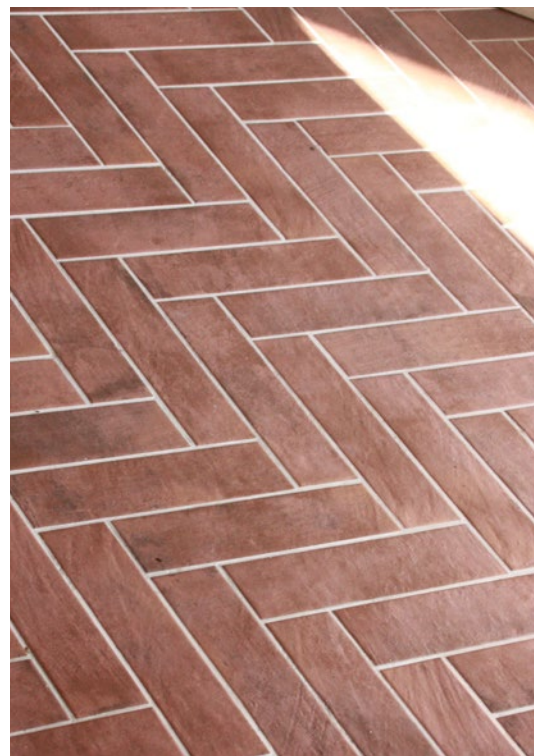
A COOK'S TOUR.



Bourdain och Wretman på samma hylla. Kokböcker och vinflaskor från Piemonte och Toscana. Husets ägarinna avslöjar både sin profession och sitt ursprung! Att Österlen var den rätta platsen för ett gott liv, stod klart då hon med den äran deltog i ”Kockarnas kamp, vilken utspelade sig på en gård alldeles i närheten. Att lämna huvudstaden och skapa en annan sorts liv för sig och sin familj blev målet. Det fanns också en dröm och ambition om att skapa en alldeles egen krog. Här fanns utrymmena och möjligheterna. Men drömmen får anstå några år – små barn ska kanske inte växa upp i ett restaurangkök?



RYMD
BREDD
Volym





PERSPEKTIVEN ÄR GRAFISKT SKÖNA. FÄRGSÄTTNINGEN
JORDBUNDET MILD. KOPPLINGEN TILL DE FYRA ELEMENTEN
ÄR STÄNDIGT NÄRVARANDE; JORD, LUFT, ELD, VATTEN.
I ÅKRARNAS MYLLA, I HUSETS RYMD, I ELDSTÄDERNAS
LÅGOR, I NÄRHETEN TILL HAVET.



En mäktig gård, byggd i en tid då bara handkraft fanns. Det är alldeles uppenbart att det fanns resurser då gården uppfördes. Det är en självmedveten och respektingivande byggnad. Dess byggherre måste ha varit en smula ”betydande”. Den rika jorden till trots: få hade råd att bygga så vidlyftigt! Husets disposition är ovanlig. För det mesta är ju de skånska längorna så långa och så smala, att rum på bredden är en omöjlighet! Här är rummens form och placering ändamålsenlig och självklar.

Vi känner inte gårdens historia i detalj. Men den lär vara uppförd i mitten av 1800-talet. Det var ungefär då som den stora skiftesreformen genomfördes. En sannolik gissning är att gården vid denna tid flyttades ut från byn, och att dess ursprung sålunda sträcker sig längre bakåt i tiden. Den nya platsen på ljusa, öppna slätten var väl vald. Vida vyer. Rik jord.

Tiden har gått varligt fram med gården. Det slutna rummet har aldrig brutits upp. Proportionerna är aldrig förändrade.

LÅNGA PERSPEKTIV.

RYMD.

BREDD.

VOLYM.











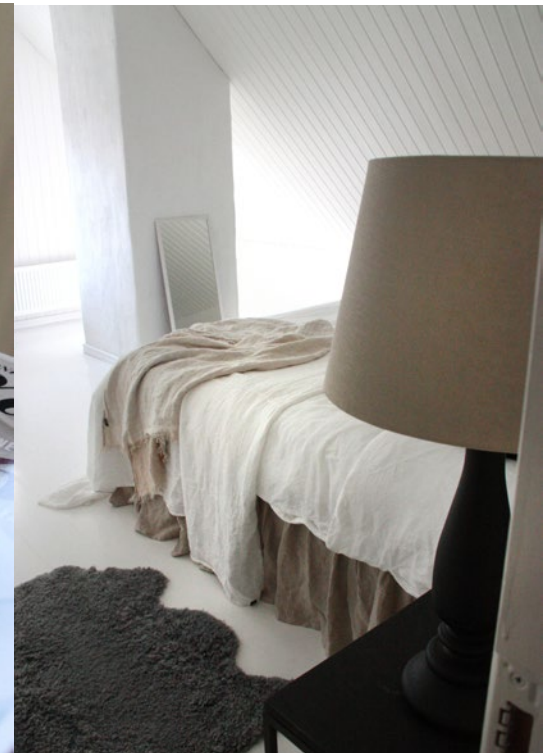


DEN GODA SÖMNMEN.





NATTLEKTYR



VID BRASAN.

”Voglio che la mia casa sia aperta al sole, al vento e alla voce del mare, come un tempio grco. E luce, luce, luce dovunque”.

Orden är Axel Munthes när han var i färd med att låta bygga sin ”Villa San Michele”.

”Jag vill att mitt hem ska vara öppet för solen, vinden och havets röst, som ett grekiskt tempel.

Och ljus, ljus, ljus överallt.”

Utsagan skulle kunna gälla gården här på havsnära slätt!





SKUMBAD & LEJONTASSAR.

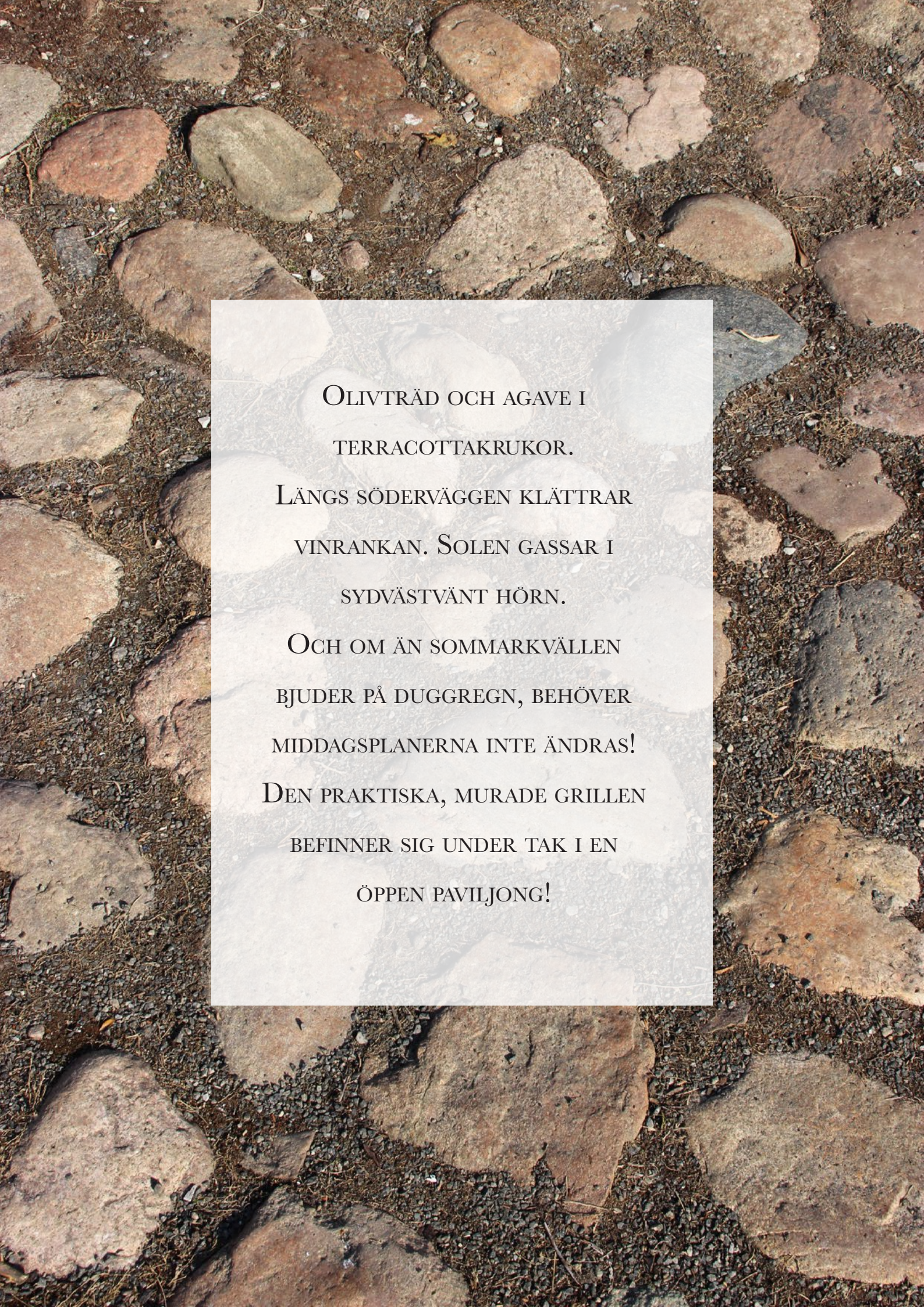




TRÄDGÅRDSRUMMENS
MJUKA, ORGANISKA FORMER
HAR SIN ANTITES PÅ
OMGIVANDE ÅKRARS RUTIGA
GEOMETRI.

DET BERÖMDA LAPPTÄCKET
GÖR SIG ÅNYO PÅMINT!
LIKNELSEN ÄR UPPENBAR
OM MAN BLICKAR UT ÖVER
LANDSKAPET KRING GÅRDEN.
TÄCKET BUKTAR OCH
SKRYNKLAR LITEGRANN.
FÄRGSKALAN SKIFTAR MED
ÅRSTIDERNA.

I SKRIVANDE STUND BÄR
FÄLTENS BOLSTER GULT,
BRUNT OCH GRÖNT I ALLA
TÄNKBARA NYANSER.



OLIVTRÄD OCH AGAVE I
TERRACOTTAKRUKOR.

LÄNGS SÖDERVÄGGEN KLÄTTRAR
VINRANKAN. SOLEN GASSAR I
SYDVÄSTVÄNT HÖRN.

OCH OM ÄN SOMMARKVÄLLEN
BJUDER PÅ DUGGREGN, BEHÖVER
MIDDAGSPLANERNA INTE ÄNDRAS!
DEN PRAKTISKA, MURADE GRILLEN
BEFINNER SIG UNDER TAK I EN
ÖPPEN PAVILJONG!



SOLGASS I
SÖDERVÄNT
HÖRN.



MONUMENTALA MÅTT.
METERTJOCKA GRÅSTENSMURAR.



I östra längan finns ett rum där tidigare ägare förvarade sin samling av exklusiva bilar. Nuvarande ägarpar hade tankar om att här inreda en restaurang. Rummet är stort och kan rymma alla tänkbara typer av verksamhet. Dessutom finns den stora logen i västra längan, och fler utrymmen i den södra, om mer utrymme behöver tas i anspråk!







TVÅ LJUSA GÄSTRUM.



Att i framtiden lägga till ett badrum låter sig göras!
Men promenaden från södra längan över gårdsplanen är kort.







TIMGLASSAND. BÄRNSTENSSTRAND. SANDEN VIT
SOM VETEMJÖL. LÄNGS ÖSTERLENS KUSTER LIGGER
SANDSTRÄNDERNA SOM ETT FLERMILALÅNGT BAND.

SPRAGGEHUSEN. KYL. BORRBYSTRAND.



TIMGLASSAND BÄRNSTENS- STRAND *Sanden*

vit som vetemjöl





LÅNGA
PERSPEKTIV.



HIMLEN VID SOM ETT UPPSPÄNT SEGEL.
JORDENS HUD I MJUKA KURVOR.





Engelskt porslin. Tjock frotté. Varma golv. Tidlöst och sobert.
Husets båda badrum är små salonger för njutning.



”Ett hus för böckerna.

Att låta platsbygga ett bibliotek
där åtskilliga hyllmeter ryms torde
vara biblioflen första drag!”





INTE ETT BARR.

Inte en gran i sikte. Bara blonda fält och mycket himmel. Att gårdens namn är ”Granliden” är något av en gåta! Det blir din första inspirerande uppgift, som nybliven ägare, att finna ett mer passande namn. Nästa uppdrag blir måhända att på innergården plantera ett vårdträd som i generationer ska breda sin krona över kullerstensgolvet. Ett valnötsträd med ljusgröna blad? En hästkastanj med vita lyktor? Eller en lind med doftande blom? Valet är ditt!







Ett hus för maten. Köket är alldeles nytt och inrett för seriös matlagning. En blänkande engelsk spis från ”Stoves” har fem plattor och tre ugnar! Den rymmer risotto, zuppa di cozze, tomatsås och minestrone på en och samma gång! Kök och sällskapsrum är överblickbara från ena gaveln till den andra. Perspektiven ger känsla av extravagans! Middag för ett par dussin gäster eller fler? Och en trappa upp finns ytterligare ett sällskapsrum av mer privat karaktär, med murad öppen spis och ljusa trägol. Här finns också väl tilltagna sovrum, tre till antalet.

Ett hus för vinet. Brunello di Montalcino, lyxiga supertuscans och andra, likaledes DOCG-klassade viner från Chianti Classicodistriktet samsas med lagringsvärda Baroloviner. Och Vin santo att doppa skorporna i får inte saknas! För visst är rummet i södra längan som gjort för förvaring av ädla drycker? Och i närheten finns flera skånska vingårdar som producerar högst anständigt vin!

Ett hus för konsten. Smått makalösa ljusinsläpp och monumental volym är för dito konstverk, vare sig det handlar om skulptur eller måleri.

Ett hus för musiken. Salen är som skapt för att fyllas med musik. Rymd och volym torde medge, för akustiken, lämpliga arrangemang. Kanske lyssnar man på inlevelsen när Rodolfo i Lucianos gestalt sjunger till sin Mimi ”Che gelida manina” ur La bohème. Eller så njuter man en Bellini* – både i glaset och i högtalarna!

*en berömd drink gjord på aprikosjuice och prosecco samt en rätt så berömd kompositör!

Ett hus för böckerna. Att låta platsbygga ett bibliotek där åtskilliga hyllmeter rymmer torde vara bibliofilen första drag!









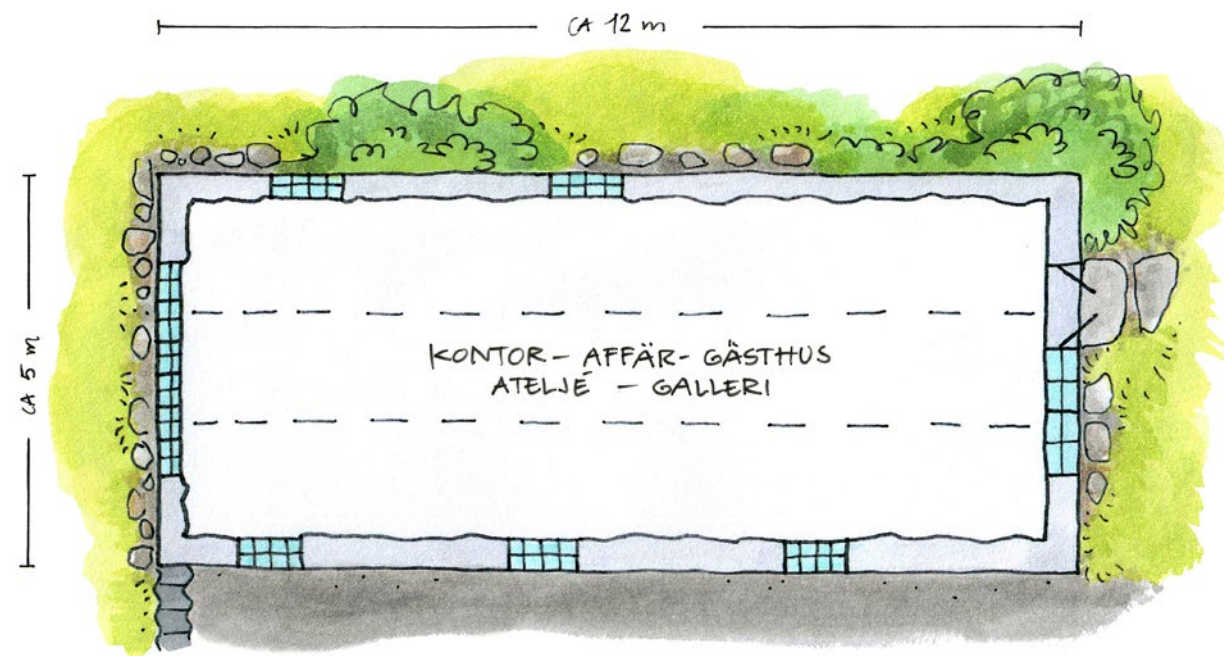
Natthimlen, stundtals stjärnbeströdd, bildar tak
över innergårdens stengolv.











UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
SIMRISHAMN BORRBY 14:26

UTSIKTEN ÄR VID ÖVER LAPPTÄCKET I
BLONDA, GRÖNA OCH BRÄNDA NYANSER.
ETT SOLIGT DIS STRÖR GULD ÖVER
LANDSKAPET SOM ÖPPNAR SIG ÖVER DEN
VIDSTRÄCKTA SLÄTTEN. EN OBRUTEN
HORISONTLINJE ÅT ALLA HÅLL. EN
HIMMEL SOM ALDRIG UPPHÖR.

De rika, bördiga jordarna har i alla
tider lockat människor med visioner och
handlingskraft. Samhörigheten med
Danmark och kontinenten och det milda
klimatet var goda skäl för bosättning.
Kanske kan man i våra dagar finna fler
orsaker till att visionärer och kreatörer söker
sig hit. Sinnena öppnas när sikten sträcker
sig långt mot horisonten. Tanken befrias när
himlen känns oändlig.







SKÅNSKA HIMLAR.

Som infödd skåning vill jag ha fri sikt.

Solen får aldrig skymmas av berg och skog.

Jag vill se det grålila diset över havets yta.

Jag vill se solen från ögonblicket hon skär ut

ett gyllene snitt i havets fält till dess att hon

sakta dalar bortom potatisåkern.

JORDEN ÄR RUND.

SNART ÄR DET GRYNING IGEN.

Den stora lantgården kan tjänstgöra som ett hide-away, där du kan vara precis så anonym som du önskar och undvika allmänheten i splendid isolation. Men det är också planerat och byggt för många gäster, och med gott om plats för deras bilar! Här finns volym och svängrum att kombinera liv och arbetsliv!

De årstider du väljer att tillbringa här har alla skönhetsupplevelser att bjuda. Svart mylla under sena hösten, rimfrosthuden decembermorgon, vårvinterns spirande gröna, böljande guldgult under sommarsolen.

Och kanske är det Din tur nu. Din tur för uppbrott och nystart.

Kanske leder Din väg till Österlen och gården vid vägen mot stranden?





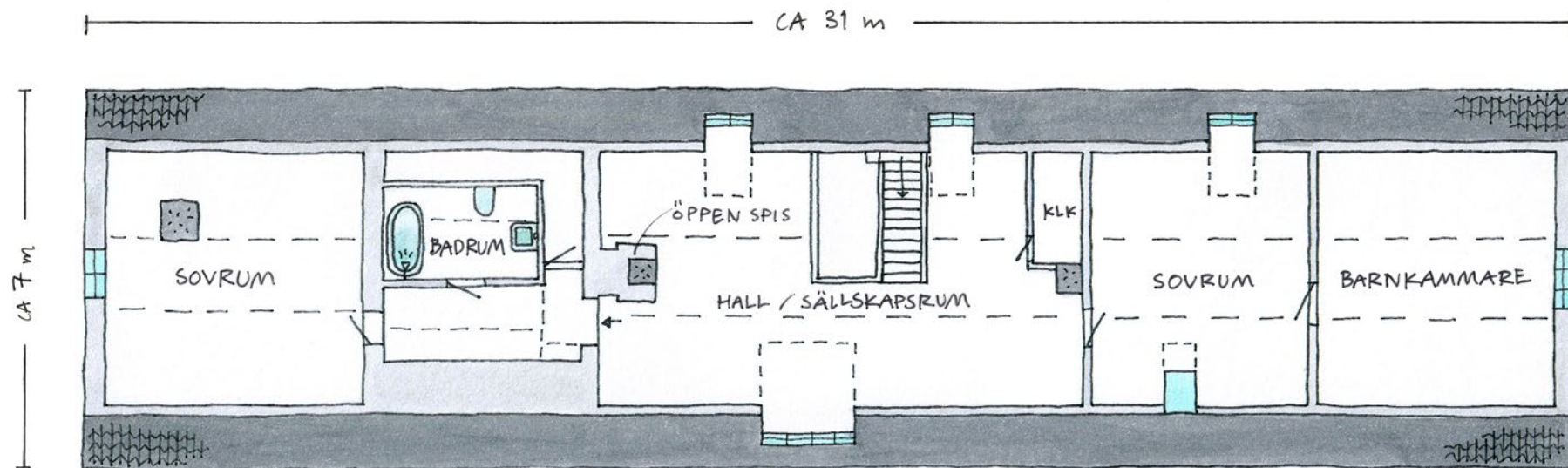


PONDUS. VÄRDIGHET. KRAFT.





UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING - BOTTENVÄNING — SIMRISHAMN BORRBY 14:26



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING - OVANVÅNING BOSTAD

SIMRISHAMN BORRBY 14:26

Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Kringbyggd gård. Bostad. Gästrum. Uthus. Loge. Garage. Friliggande gårdshus/galleri.

Byggnadsår/renoveringsår: ursprungligen uppfört ca 1850. Genomgående renovering av bostaden under 2020, nytt kök, två nya badrum, genomgång av elinstallationer, all el utbytt i bostadsdel, nytt skåp med automatsäkringar, samtliga innertak renoverade, ny platsbyggd trappa och målning in- och utvändigt. Två nya gästrum.

Storlek: 1) Uppgift från lantmäteriets taxeringsinformation: Boyta 388 kvm + biyta 58 kvm.

2) Golvarea uppmätt med lasermätare av Uppvik & döttrar i samband med framtagning av ritning, avrundat till närmaste kvm: Bostad 407 kvm (bv 259 kvm + ov 148 kvm). 10-12 rum och kök; b.v. stor hall, kök med arbetsdel, hall, badrum, sällskapsrum/matsal, två sovrum, bibliotek, hall/galleri, sal med sällskapsdel och matsal, o.v. tre sovrum, sällskapsrum, badrum. Separat gästavdelning med två sovrum 51 kvm. Hobbyrum/garage 111 kvm. Loge 150 kvm. Mat- & vinrum 38 kvm. Ateljé/galleri 50 kvm. Stenlagd innergård ca 260 kvm.

Takhöjd: Bostad: Bv: Varierade från rum till rum. ca 2,35-2,50 m, ca 2,30 till bjälke. Salen öppet inock 5,18 m, förhöjda taket 3,70 m. Ov: Genomsnitt ca 2,40 m, 2,30 m till bjälke. Hobbyrum/garage: 2,4 m. Gästrum: 2,30 m

Loge: (ej uppmätt men höftat ca 6,5 m). Mat- & vinrum: 3,30 m. Gårdshus/galleri: 3,40 m V.v. Se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

Konstruktion: Grundmurar av natursten. Väggstommar av natursten, tegel och lersten. Delvis putsade fasader, delvis synlig gråstensfasad. Träklädda gavelspetsar. Yttertak av cementpannor på mangårdslängan och eternit på övriga byggnader. Tak- och mellanbjälklag av trä. Dubbelkopplade spröjsade fönster. Fönsterdörrar i salen med isolerglas.

Inredning & utrustning: Nytt helt ombyggt kök (2020) med inredning från Epoq. Induktionsspis från Stoves Richmond med fem plattor, tre ugnar och fläkt. Fullstor kyl och frys samt micro från Samsung. Diskmaskin från Bosch. Fasat vitt kakel. Utdragbar kökskran från Grohe. Bänkskivor av massivt trä och rostfri diskho. Tvättstuga/teknikrum med tvättmaskin och torktumlare från Siemens samt värmepump för jordvärmeanläggning.

Badrum bv; nyrenoverat (2020) med dusch, toa och handfat. Halvkaklade väggar samt klinkergolv med golvvärme. Engelskt porslin samt armaturer från Burlington. Infällda spotlights. Badrum ov; nyrenoverat (2020) med badkar, toa och handfat. Halvkaklade väggar samt klinkergolv med golvvärme. Engelskt porslin samt armaturer från Burlington. Infällda spotlights.

Golv: Genomgående trägolv, (slipade och målade eller oljade, nytt trägolv i sällskapsrum) terracottaklinker i kök/hall, klinker i båda badrummen. Betonggolv i lada och garage.

Uppvärmning: Vattenburen värme via radiatorer och via golvslangor i badrummen och köket. Jordvärmeanläggning med 800 meter kollektorslang, Fyra kaminer; täljstenskamin i salen, öppen spis med insats i matsal och sällskapsrum, kamin i stora entrén. Murad öppen spis på ovanvåning.

Vatten & avlopp: Kommunalt. Egen brunn för bevattning.

Uppkoppling: Fiber 2020

Övrigt: Stensatt skyddad innergård med uppmurad grillplats under tak. Portgrindar i smide. Terrass med trädäck mot öster. Murad grillplats i trädgårdens nordöstra del. Stor asfalterad parkering. Larm installerat 2020. 3-fas i förrådet/logen.

Pris: 9.200.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning & adress: Simrishamn Borrby 14:26 & Granliden, Borrbystrandsvägen 33, 276 35 Borrby

Areal: 9.439 kvm (kullerstensinnergård, trädgård och åkermark, se situationsplan)

Taxeringsvärde: 2.169.000:- varav byggnad 1.719.000:- (år 2018)

Taxeringskod: 220 småhusenhet, bebyggd

Pantbrev: 5 st om totalt 5.100.000:-

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.

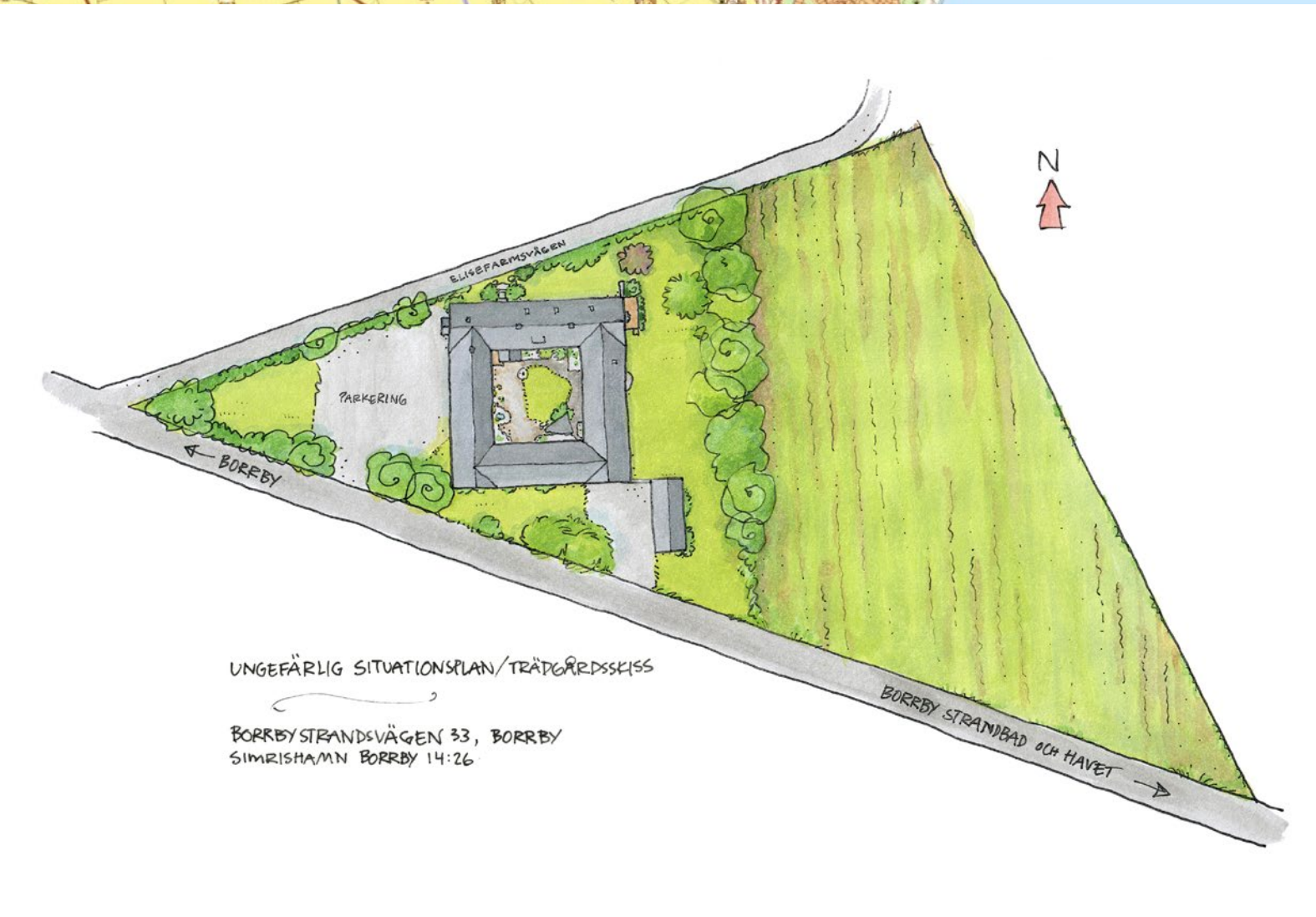
Uppvik & döttrar Österlen
Tjörneröd/Eljaröd 4905, 273 56 Brösarp
0414 - 708 00 • hus@uppvik.nu

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



Varmt tack till
ANDREAS JOHANSSON
som bidragit med stora
målningar.

Se mer på instagram: andreasj68



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 & layout

Gabrielle Malmberg

Foto

Andreas Johansson

Mi Ståhl

Drönarfoto

Adrian Eylers

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



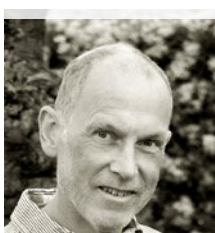
Ingrid Fredriksson
Mäklarassistent
Handgjorda ritningar
& uppmätning



Lasse Mangs
Text, foto & formgivning



**Sara Hertzman
Persson**
Text, foto & formgivning



Björn Hansson
Handgjorda ritningar
& foto



Marie Hansson
Text, formgivning
& styling