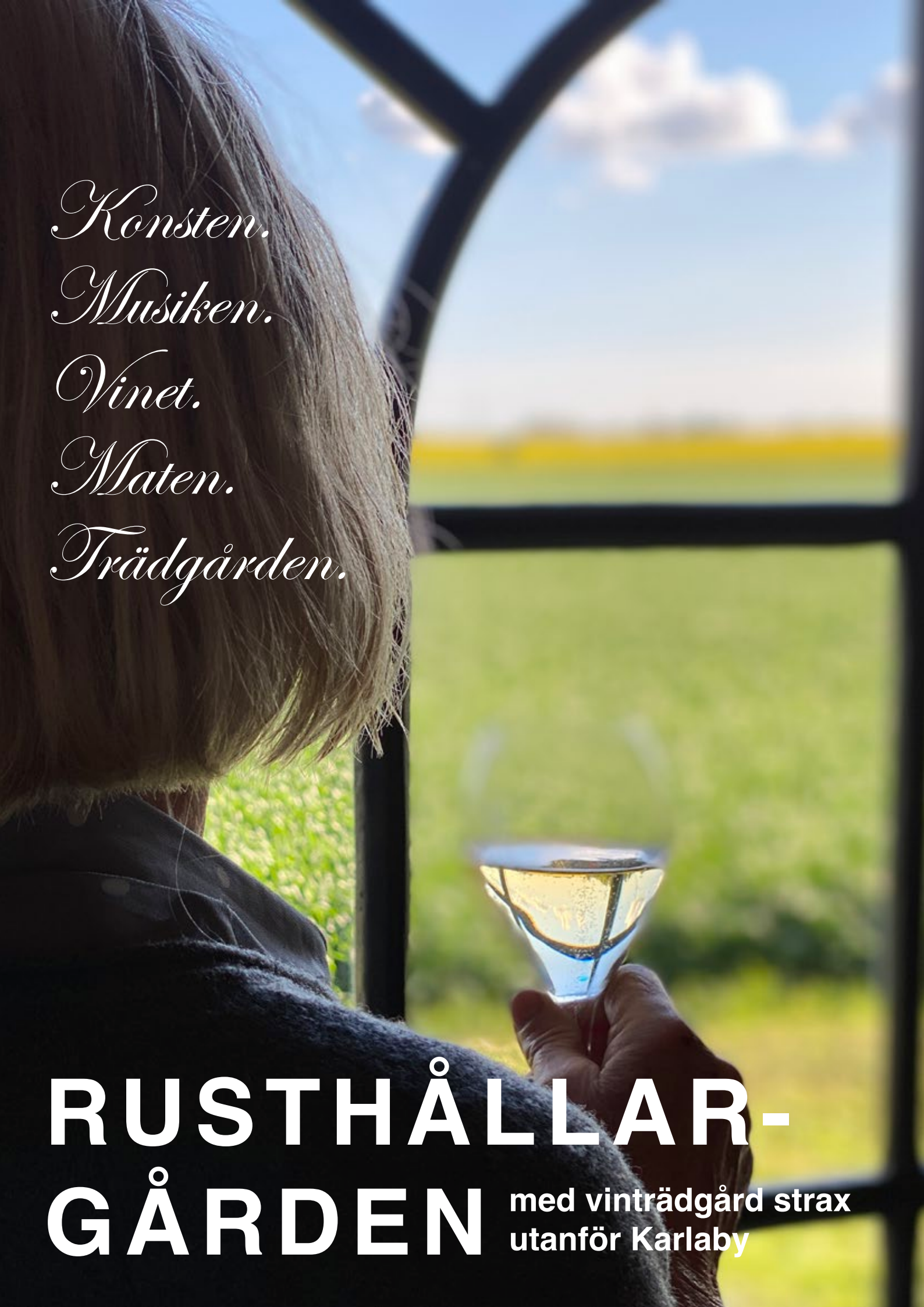


A person with long, light-colored hair is seen from the back, holding a small, elegant glass of white wine. They are looking out a window with a black frame at a bright, green landscape under a blue sky with white clouds. The scene is peaceful and suggests a high-quality lifestyle.

*Konsten.
Musiken.
Vinet.
Maten.
Trädgården.*

RUSTHÅLLAR- GÅRDEN

med vinträdgård strax
utanför Karlaby



Inte en vingård men väl en vinträdgård på Österlen

Här slutar allmän väg. När du passerar den skylten och asfalt byts mot grus så vet du att du är på rätt väg. På båda sidor om den lilla grusvägen böljar fälten.

När du öppnar porten och går igenom gattet kliver du in i en egen värld. En piazza på Österlen. Rusthållargården är 400 kvadratmeter bevarad historia i modern tappning.

Rapsens söta doft smyger sig på dig när du vevar ner rutan... Innan du ens kliver ur bilen har du landat i nuet.

Och ja, namnet är godkänt som populärnamn så flyttar du in här kan du stoltsera med det över din nya gatuadress.

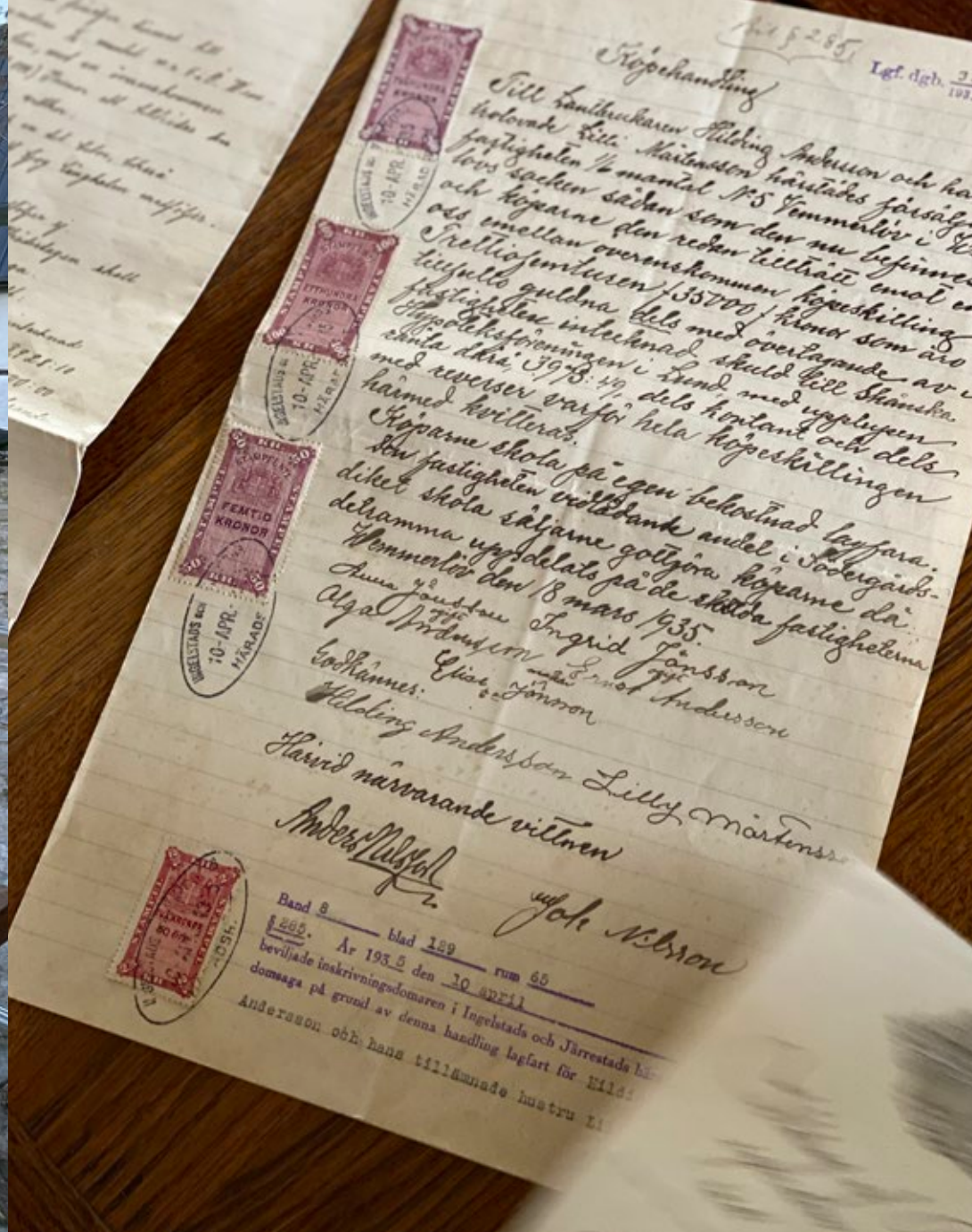




Mjukt inbäddad bland fält och åkrar

Gården ligger vackert inbäddad bland rapsfält och åkrar utanför Simrishamn, för att måla med stora penseldrag, och på gångavstånd till Karlaby Kro om man ska vara mer precis. Där kan man äta gott – frukost såväl som middagar, unna sig en spaupplevelse eller ackordera in vänner och bekanta om man bjuder in fler än 18 personer till festen hemma på gården.

Att ha Karlaby Kro en kort promenad bort är bara en av alla fördelar med att bo här. Även om man, precis som ägarna till Rusthållargården, gärna blir stammis här.



En Rusthållargård

Till historien hör att gården byggdes innan ens Napoleon var född och Tolstojs Krig och Fred var långt ifrån skriven... Pommerska kriget mellan Sverige och Preussen var förvisso avklarat några år tidigare men det hindrade knappast staten från att kräva mer än mycket av sina medborgare. Krigsmaskineriet skulle hållas oljat.

Och var man storbonde med goda jordar vid den här tiden föll lotten sig ofta så att man blev utsedd till rusthållare att tjäna kung och fosterland genom att hålla med häst, soldat och vapen åt kavalleriet. För att själva få ut något av det hela såg storbönderna på rusthållargårdarna till att nyttja de gånger det var fred genom att låta den inhysta soldaten tjäna dräng på gården. Så även på denna rusthållargård.



I uthuslängan med stampat jordgolv fanns drängstugan. Idag är det jordstampade golvet utbytt mot vitt trägolv och man kan inte ens ana hur det såg ut för över 200 år sedan. På den ena entrédörren sitter en snidad träskylt som påminner om gårdens historia, ifall någon skulle komma sig för att glömma hur det hela började...



Kringbyggt med inbyggd avslappning

Man förstår att det räckte för de nuvarande ägarna att kliva in på innergården för att fastna. Känslan som möter en där inne är speciell. Andetagen saktar ner och axlarna sjunker några centimeter. Ägarna hade letat länge och nästa gett upp. Men när de kom till visningen av Rusthållargården räckte det att öppna porten och ta några steg in på den kringbyggda innergården för känslan skulle infinna sig. De hade kommit hem. Detta var 2003.

Och sedan dess har den fyrlängade gården från slutet av 1700-talet genomgått en omsorgsfull förvandling utan dess like.

Renoveringen hade påbörjats av tidigare ägare på 90-talet, men det var en lång bit kvar att gå till det som gården är idag.

Ett hem för livets goda, med bevarade spår av det förflutna men med alla moderna bekvämligheter, en drömbostad för minst tre bättre inredningsmagasin...



Noga har säljarna valt ut det spanska handslagna teglet till både golv och fönsternischer.





Stig in och blicka ut

Genom en simrishamnsblå dörr tar man sig in i huset. Långa siktlinjer möter upp leder blicken ut igen, på andra sidan huset. Mot himmel och grönska. Samspelet mellan inne och ute präglar flera av rummen i huset. Men det som kommunicerar starkast är öppenheten.

De stora inbjudande ytorna skapar rymd i själen. Öppnar upp för nya tankar och låter dem sväva fritt och lika flödande som planlösningen.

Ah... här vill man ta en paus och bara vara. Det är som att man har renoverat in feng shui. Det må vara pseudovetenskapligt men det råder ingen tvekan om att flödet genom rummen rör sig med lätthet.

Men det är inte så konstigt med tanke på att alla renoveringar är gjorda med stor eftertanke och noggrannhet. Man har skapat ett hem för det goda livet.

Ägarna har investerat mycket tid och kärlek. Noga har de tillsammans valt ut det spanska handslagna teglet till både golv och fönsternischer, de har letat reda på handfaten i badrummen under sina resor i Marocko och det franska handmålade kaklet i köket har de handplockat i Stiltjes showroom. Och allt detta både syns och känns.



Rymd & ljusinsläpp i matsalen.





Badkaret på tjusiga fötter
framför ett fönster som sträcker
sig från det handslagna
tegelgolvet till taket - och
utsikten över åkern är magnifik.



400 kvm byggnadsvård

Bevarade balkar, gedigna trägolv och handslaget tegel. Spröjsade fönster från Qvesarum. Putsade väggar, korsvirke och stor murad öppen spis med insats som värmer både kropp och själ. Gårdens insida består av över 400 kvadratmeter ren byggnadsvård. Den taxerade ytan är ynka 130 kvm, vilket stämmer dåligt med verkligheten. Med inredd ovanvång till masterbedroom, musikrummet, extra sovrum på ovanvåningen samt orangeriet/festsalen/vinkällaren (som är isolerade både i tak och golv) och därmed blir vår uppmätta användbara golvyta en bit över 400 kvm.

Skulle man mot förmodan tycka att det känns trångt eller om man vill ha fler än de fyra sovrummen så finns det ett vindsloft som bara väntar på att bli nästa del att bli förvandlad och med kärlek behandlad. För de som har bott här de senaste 18 åren har det dock aldrig varit några problem att inhysa den närmaste familjen med fyra barn, deras respektive och deras småtingar...



Boule & vineri för tankarna till Frankrike

Trädgårdsrum som inbjuder till avkoppling, fest och lek. Trädgården är indelad i olika rum med flera uteplatser, grönsaksland och en fruktträdgård, i vilken man planterat ett nytt litet träd för varje ny familjemedlem.

På gårdens framsida hittar man dessutom boulebanan där turneringarna avslöst varandra genom åren.





Man behöver inte vara en professionell
vinproducent för att kunna njuta av
dessa goda druvor.



**Kvinnan i familjen är
sommelier med stort intresse
för ädla drycker.**

Ägarparet har planterat
vinstockar (300 stycken) av
sorterna Solaris och Muscaris
dels för att kunna experimentera
och skörda eget vin, vilket
är fullt möjligt på Österlen,
och dels för ögat en vacker
installation i trädgården med
knivskarpa rader av vinstockar.





Med stor lust & kärlek

Man behöver alltså inte vara en professionell vinproducent för att kunna njuta av dessa goda druvor.

Man kan förstås göra sitt eget husvin - om man väljer att ta över vineriet. Vid god skörd kan man räkna med att få en flaska per vinstock, så det är ingen storskalig produktion vi pratar om.

Men mer lokalproducerat och närodlat blir det inte. Och 300 flaskor räcker ju till ganska många kalas. Ägarna har fortfarande några olika årgångar från de gröna druvorna i vinkällaren från vad de kallar Vinträdgården.

Med lust och kärlek till livsstilen kring medelhavet, närmre Frankrike än så här kommer vi inte!





Ett musikerhem

Vill man även bjuda på levande musik till middagen kan man bara koppla in gitarren i den uppmurade soffans inbyggda förstärkare. Soffan kommer, av naturlig anledning, att ingå i köpet av huset. Behöver man en gitarr också kan man alltid försöka köpa loss någon av de 25 gitarrer som idag finns på gården.

Från tegelrummet finns trappan som leder upp till master bedroom med tillhörande musiklounge, från vilken det ofta hörs toner från Dominique Miller.

Här uppe finns dessutom ytterligare ett sovrum, som idag fungerar som musikrum. Och det är bakom en dörr i det rummet som den ännu oinredd vindsdelen göms. För den som önskar mer utrymme och fler rum kan det vara skönt att känna till att det redan är förberett för ett badrum. Får vi föreslå ett hamrat handfat från Marrakech...?



Från tegelrummet genom de glasade dubbeldörrarna når du det stora orangeriet som även kallas festsalen.

Där kan man duka till ännu fler än vad som får plats kring det stora bordet i tegelrummet. 18 personer i tre generationer kring långbordet ute i orangeriet är inget ovanligt.

På uteplatsen utanför grillar man gärna middagen vid den generösa grillen som dessutom förgyllts med rejäla plankor av ask, perfekt för att skiva de egenodlade grönsakerna innan de åker på gallret...





Självklart finns här två badrum,
båda med badkar with a view.



Och i båda badrummen finns det badkar. I det ena står karet på tjusiga fötter framför ett fönster som sträcker sig från det handslagna tegelgolvet, med golvvärme, till taket – och utsikten över åkern är magnifik.

Handdukarna hänger på det smidda handduksstället, som mannen i huset själv har tillverkat.

Den vackra bänken framför spegeln ser ut att vara i sten, men är i själva verket en träbänk som behandlats med tadelakt, en traditionell marockansk väggbeklädnad som används i marockanska ångbad och i riads i Marrakech. Handfatet har ägarna som sagt själva hämtat hem från Marocko.



Även om man ofta är många till bords är det bara två människor som bor på gården idag. Självkärt har man varsitt stort badrum. Det är den typen av gård.





Självklart tog säljarparet hem två handfat i koppar från Marocko, så ett lika vackert handfat finns även i det andra stora badrummet, där det så klart också är fin utsikt från badkaret!





**Här kretsar livet ofta och
med stort intresse för mat,
vin, växter och musik..!**





Solnedgångar
på första parkett
ackompanjerade
av sånger från andra
våningen...

Men här
glömmer man
inte bort målet.
Att leva livet.



Ett konstnärshem
Ett musikerhem
Ett sommelierhem
Ett middagshem
Ett festhållarhem
på Rusthållargården.





En riktigt bra kniv är en
nödvändighet när mat & dryck
står högt upp på listan.

Det märks det här huset är som gjort
för många gäster och långa fester. Om
man vill kan varje dag bli ett kalas här.

Det finns många inbjudande rum. I de fall
man haft mindre sällskap på middag har man
ofta flyttat runt i huset, låtit de olika rätterna
serveras i olika rum, nya rum, nya tankar,
nya samtal!

Man flyttar från matsalen, till tegelrummet,
också känt som favoritrummet, och vidare till
orangeriet innan man avslutar på uteplatsen.
I tegelrummet finns, som man nästan hör på
namnet, återigen handslaget spanskt tegel
på golvet. Genom de stora fönstren ser man
ut över böjande fält.

**Både i tegelrummet och på uteplatsen
precis utanför sitter man dessutom
på första parkett för att njuta av
solnedgångarna.**





Den fyrlängade gårdens skyddade rum

På den kullerstensbäcklädda innergården står, som sig bör, ett stort vådräd. Det planterades ganska snart efter att ägarna flyttat in. Man valde ett valnötsträd, ett klassiskt val för den här typen av gamla gårdar. På innergården är man skyddad från vind så här trivs fikonsträdet i marken, mängder av små, små fikon skvallrar om detta...

Fikonet har sällskap av stora krukor med olivträd i olika storlekar och fler fikonsträd, så när solen ligger på är det lätt att tro att man befinner sig mycket längre söderut.



Man flyttat ofta runt i huset,
låt it de olika rätterna serveras
i olika rum, nya rum, nya
tankar, nya samtal!





Blå timmen. Det skymmer. När det brinner i den öppna spisen blir stämningen intim...



**Nu är tiden
kommen för
förvaltarna av
Rusthållargården
att inte bara
drömma sig
söderut.**

**Nu byter de
valnötsträd mot
apelsinträd och
ger nya människor
möjligheten att ta
över gården som
de vårdat så ömt
under 18 år.**

Och om man vill får man
gärna ta över traditionen
att plantera ett nytt
frukträd för varje liten ny
familjemedlem.



Kyrkbyn är bebodd
och levande.
Bofasta och
sommargäster,
inflyttade och
infödda trivs och
samexisterar.

Den lilla kyrkan på
kullen byggdes i fjärran
medeltid. Kyrkklockorna
klingar i vinden.



Vyerna pastorala mot
kyrkan och mjukt böljande
fält. Läget strax utanför
kyrkbyn är lugnt, barn-
och djurvänligt.

Naturupplevelser finns
nära. Långa promenader,
med eller utan hund
eller svampkorg
är en lättillgänglig
sysselsättning!



*”Varje morgon
frågar vi oss;*

*vad ska vi äta?
vad ska vi dricka?
var ska vi promenera?
Livets väsentligheter!”*

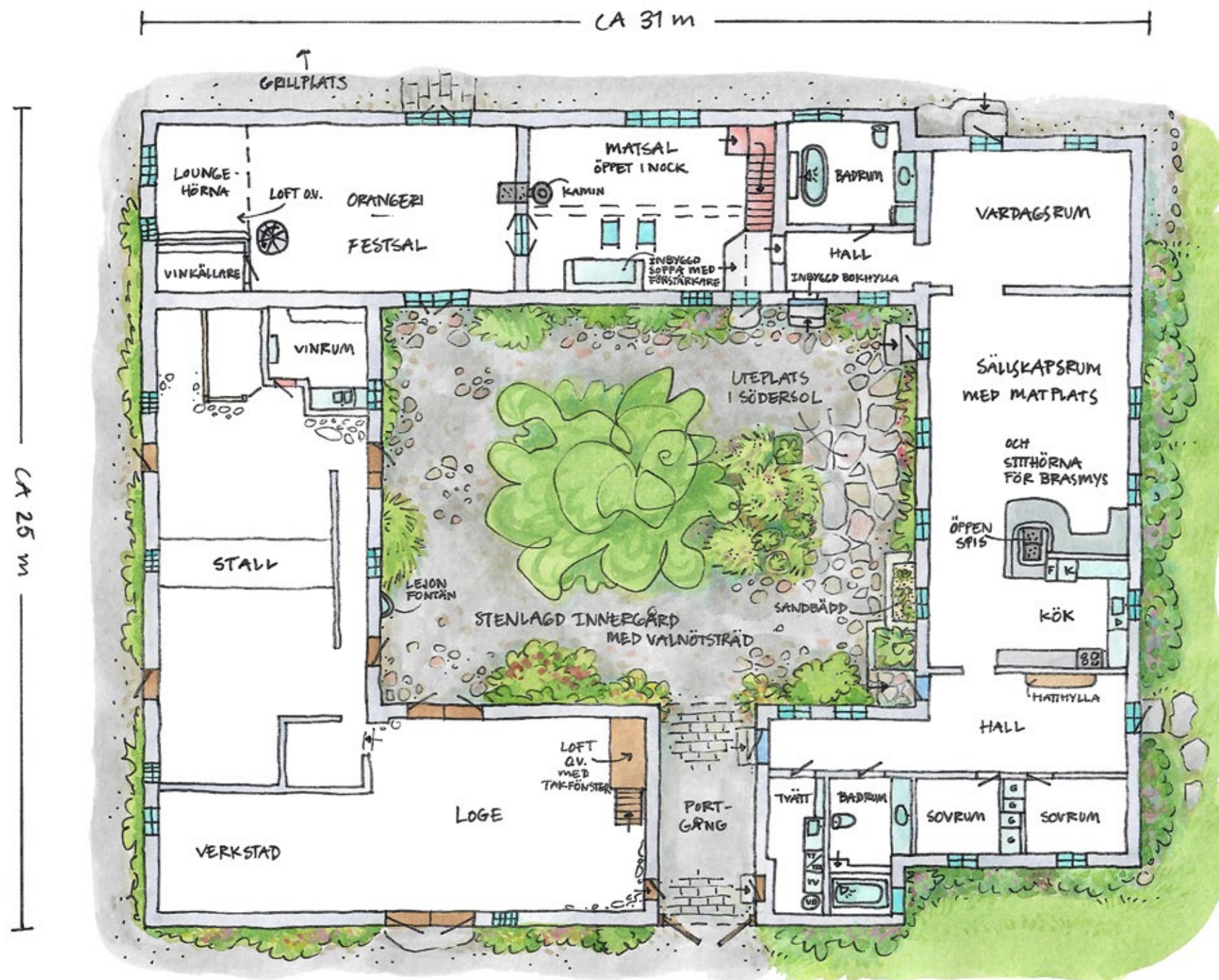
Ägarparet



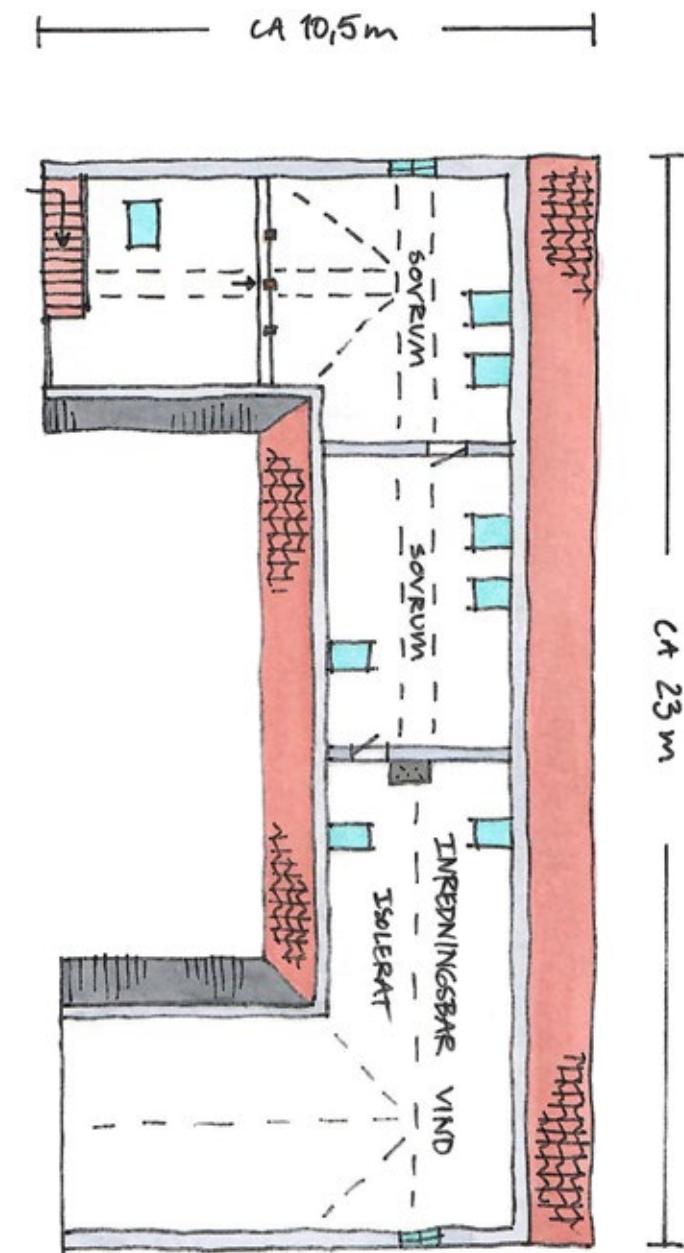
Tilläggas kan att det
är bekvämt cykel- och
promenadavstånd (4 km) till
Gyllebosjön där man med
fördel badar, fiskar eller hyr
en liten båt och ror ut bland
näckrosorna!

Till havet - i synnerhet
Knäbäckshusens exotiska,
kritvita strand eller
Sandhammarens milslånga
sandstränder - är det inte
heller särskilt långt.





UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING BOTTENVÄNING ~ SIMRISHAMN VEMMERLÖV 5:18



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING OVANVÄNING

SIMRISHAMN VEMMERLÖV 5:18



Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Kringbyggd gård.

Byggnadsår/renoveringsår: Fyrlängad gård ursprungligen byggd 1760. Bostad, renoverad från 1996 samt genomgripande renoveringar/ombyggnationer samt underhåll under åren 2005-2021 bl a inrett gårdens västra länga med badrum, matsal, sovrum, orangeri/vinkällare samt utvecklat gårdens utemiljöer/ trädgård m.m.

Storlek: 1) Uppgift från lantmäteriets taxeringsinformation: Boyta 130 kvm.

2) Användbar golvyta uppmätt med lasermätare av Uppvik i samband med framtagning av ritning, avrundat till närmaste kvm: ca 410 kvm (bv 337 inkl orangeri/festsal/vinkällare + ov 74). Mer ytor finns att inreda för att få en separat trappa till det innersta rummet på ovanvåningen. Förberett med takfönster och vattenrör. Stall- och loglängor (inkl. vinrum), ca 195 kvm. Loft i logen ca 25 kvm. V.v. Se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

8 rum och kök varav 3-4 sovrum, sällskapsrum, matsal, bibliotek/vardagsrum, matsal/tegelrum, musikrum, 2 hallar, 2 badrum, tvättstuga, orangeri/festsal och loft, vinkällare och vinrum samt stall- och loglängor.

Takhöjder: Bv; Genomsnittlig höjd i övriga rum ca 2,2/2,3 m o till bjälke ca 2,1 m. Matsalen 5,1 m tillnock och 4 m till bjälke. Sommarrummet 4,9 m tillnock och 3,9 m till bjälke. Lägst i Badrum 2 (med tegelgolv) och hall utanför 1,9 m samt 1,75 m till bjälke. Ov; 3 m tillnock och 2 m till bjälke. Stall/loge, ca 6 m tillnock. Ca 2,2 m till bjälke i stall. Ca 4,4 m till bjälke i loge. Vinrummet 2,3 m och till bjälke 2,1 m.

Konstruktion: Grund av natursten, stomme troligen av tegel/lersten samt delvis korsvirke. Bjälklag av betong. Putsad fasad. Tak av cementpannor på bostaden och plåt på uthusen. Logen i söder och öster har förstärkta bjälkar samt nytt plåttak, 2008. Dubbelkopplade fönster med spröjs. Velux takfönster. Teakfönster- och dörrar i västra längan. Matsal med uppmurade lecaväggar. Orangeri/festsal med betonggolv (isolerat) och innertak av trä med isolering samt nytt yttertak, fönster från

Qvesarum och dörrpartier av teak. Synliga bjälkar och träpanel/skeppspanel med delvis infällda spotlights. Elinstallationer genomgångna samt uppdaterade längs med renoveringen med infrästa/dolda kablar, 3 centraler samt jordfelsbrytare. Självdrag.

Inredning & utrustning: Kök med kakel av fransk betong över diskbänk (Deco Steel 2007). Vitvaror i rostfritt; spis (Siemens 2015), kyl/frys LG (med isfunktion, rinnande vatten bortkopplat) och vinkyl (2007), diskmaskin (Siemens 2016).

Badrum 1 i södra längan renoverat 2007 med ursprung från 1996, helkaklat med franska betongplattor på golvet, toa, marockanskt koppartvättställ, inbyggt badkar och handdukstork.

Badrum 2 i västra längan från 2012 med Tadelakt på väggarna, golv av handslaget tegel, toa, tvättställ, badkar från Qvesarum och varmvattenberedare. Tvättstuga med tvättmaskin (2016), torktumlare (2007), vask och varmvattenberedare till badrum 1 och kök. Öppen, murad trappa till masterbedroom på ov. Spiraltrappa av smide till loft i orangeriet.

Golv: Trägolv. Stiltje skiffergolv i hall. Badrum 1, franska betongplattor och badrum 2 samt vinkällare, handslagen tegel. Klinker i tvättstuga. Gjutet betonggolv med isolering i logen.

Uppvärmning: Takvärme i hall, badrum 1, tvättstuga, kök/sällskapsdel och bibliotek via direktverkande el. Luft/luft värmepump i bibliotek/vardagsrum. El-golvvärme i badrum 2 och matsalen. Öppen spis med insats i sällskapsrum (murad med två pipor). Järnkamin i matsalen, (murad/isokern), 2008. Energideklaration gjord, 2021. Brandskyddskontroll från 2015.

Vatten & avlopp: Enskilt vatten och avlopp. Grävd vattenbrunn. Vattenprov från 2021 med godkänt resultat. Trekammarbrunn med infiltration, behöver troligen kompletteras på sikt. Kommunalt vatten och avlopp finns i tomtgränsen.

Uppkoppling: Fiber via Telia.

fotograf Josefin Widell Hultgren



Övrigt: Stensatt innergård med kullersten och Komstasten, vårdträd/valnötsträd och platsbyggt bord med kalkstensskiva. Vinträdgård med 300 vinstockar och fontän. Köksträdgård och bärbuskar. Uteplats i väster med murat utekök med bänk och grill. Boulebana med bord och bänkar. Utebelysning, 8 st på fasad och 2 lyktstolpar från Kulturjern. Larm.

Pris: 9.500.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning & adress: Simrishamn Vemmerlöv 5:18, Rusthållargården

Rännebacksvägen 18, 272 97 Gärsnäs

Tomt: 3.455 kvm

Taxeringsvärde: 971.000:- varav byggnad 597.000:-

Taxeringskod: 220, småhusenhet, bebyggd

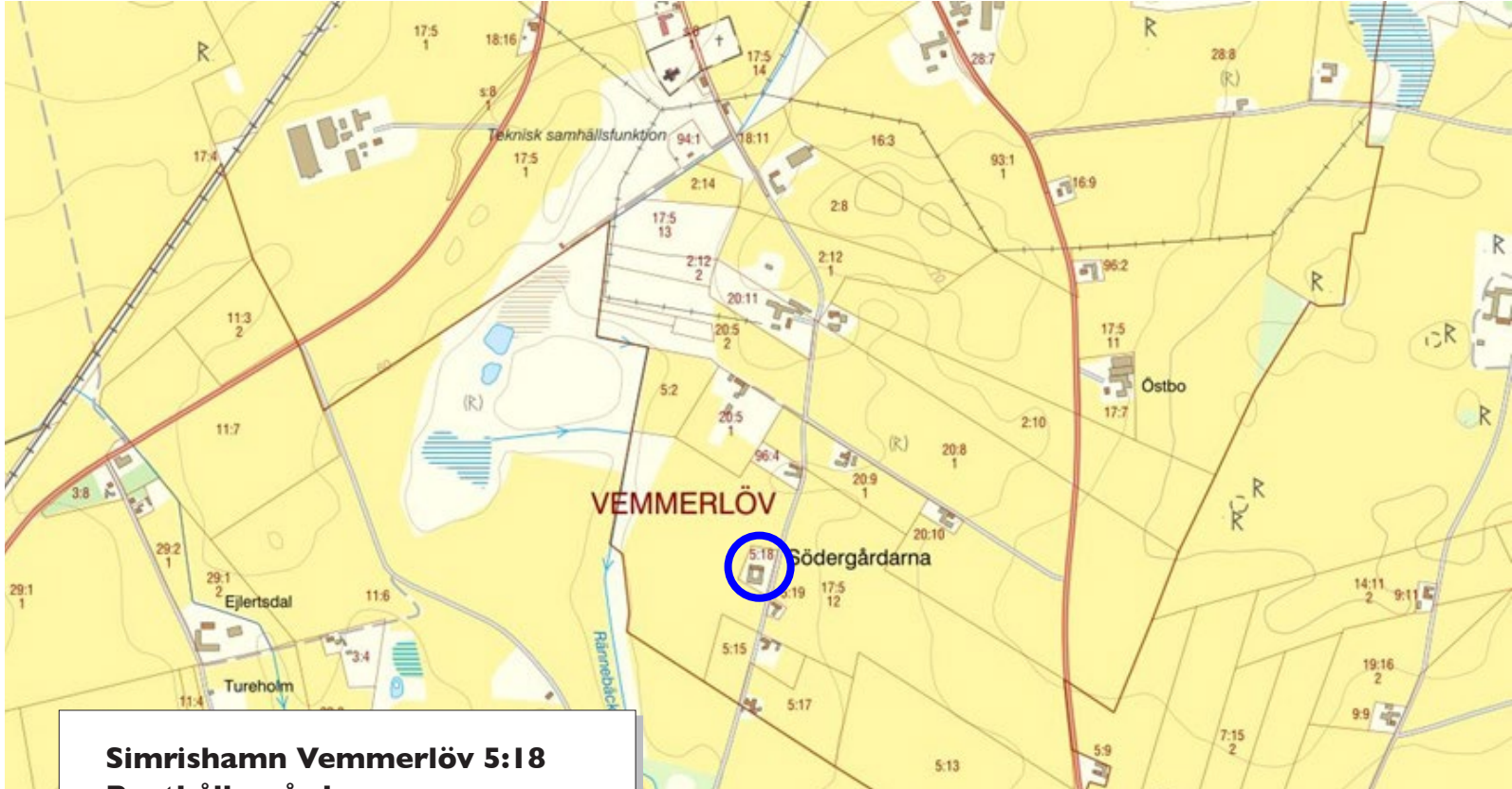
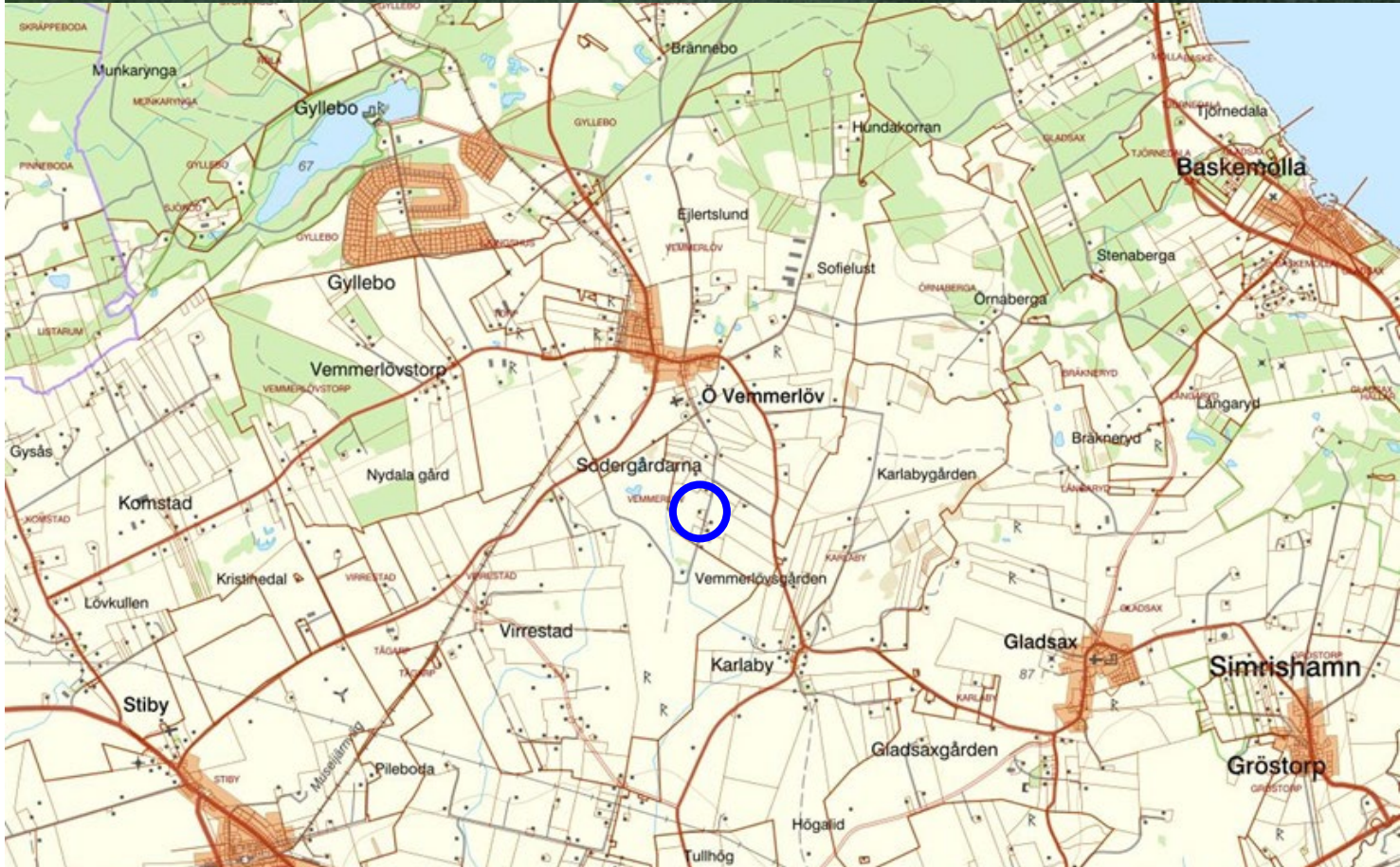
Pantbrev: 10 st. om totalt 3.000.000:-

- **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



Simrishamn Vimmerlöv 5:18
Rusthållargården
Rännebacksvägen 18
272 97 Gärsnäs



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

Catja Björklund

Foto & formgivning

Lotta Nordstedt

Uppmätning & skisser

Therese Carnemalm

Ansvarig mäklare

Lotta Nordstedt

TACK till säljarna för fina

sommarbilder.

SPECIELLT TACK till fotograf >

Josefin Widell Hultgren

för generösa bidrag från

sensommarfotografering för

reportage i Livsstilstidningar.





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.



Lotta Nordstedt

VD/fastighetsmäklare
Uppvik ÖSTERLEN
Formgivare, foto & layout
0708-920724
lotta@uppvik.nu



Gabrielle Malmberg

Fastighetsmäklare
Uppvik ÖSTERLEN
Text, foto & layout
0708-669593
gabrielle@uppvik.nu



Catja Björklund

Skribent & assistent
Uppvik ÖSTERLEN
0735-181828
catja@uppvik.nu



Peter Olsen

Text & hantverkare
Uppvik ÖSTERLEN



Elisabeth Wretsell

VD/fastighetsmäklare
Uppvik VÄSTERLEN
0704-520646
elisabeth@uppvik.nu



Roxanna Wretsell

Uppvik VÄSTERLEN
Visningar & styling



**Sara Hertzman
Persson**

Uppvik VÄSTERLEN
Text, foto & formgivning



Therese Carnemalm

ÖSTERLEN / VÄSTERLEN
Handgjorda ritningar

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