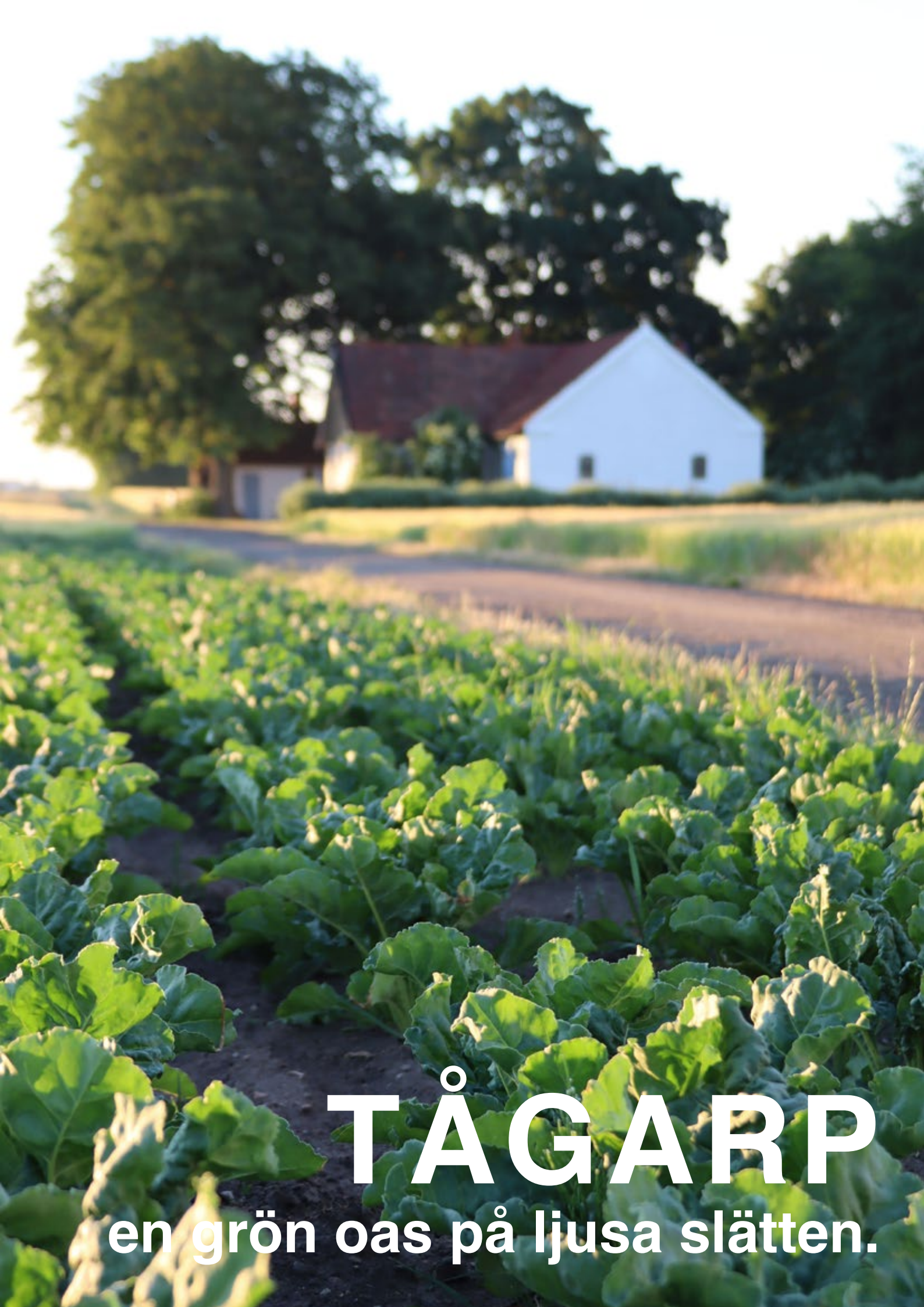




TÅGARP

en grön oas på ljusa slätten.



Det tidiga morgonljuset, just innan solen nått över horisonten, skänker en trolsk stämning åt vetefält och kornåkrar. Svaga vindar drar genom fältens grödor och får dem att bölja som vågor på havet.

Vetet ännu ljusgrönt. Kornet har redan guldgula stänk i det gröna. Betornas klargröna blast blänker i snörräta rader. Grusvägen leder förbi hus och gårdar, liksom strödda på måfå i det bördiga landskapet. Vita längor som glittrande smycken med infattningar av alla nyanser av grönt.

Gårdens västergavel framträder ur det guldkimrande diset. Solstrålarna lyser på kullerstensgårdens blanknötta stenar.

Stämningen på innergården är intim. Gården har karaktären av ett litet torg, av det slag man kan finna i byar på franska landsbygden. Brygghus åt öster. Boningslänga åt söder. Stall och loge åt väster. Och om sommaren när solen bara gömmer sig några korta timmar, kan både gryning och skymning avnjutas från innergården och den lilla glasverandan, om luften är alltför sval.

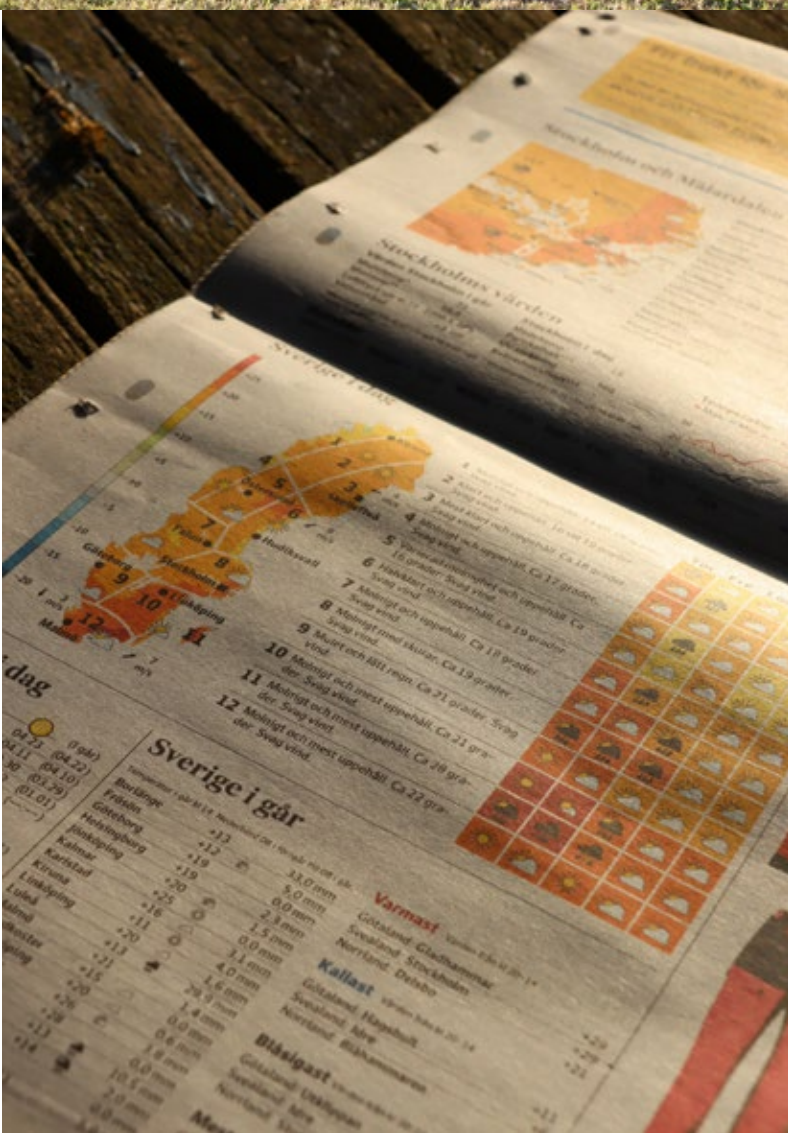
Nära och omslutet. Men vyerna är vida. Fältens lapptäcke. Den stora himlen som nu, strax, ljusnar till ljusblå sommarhimmel. Nyansen snäppet ljusare än färgen på gårdens dörrar och fönster.

Himmelsblått.

Sommarmorgon. Östersol.

Solen strilar in i rummen.
Först lite trevande.
Några solkatter på golv-
planken. Ett ljusblänk på en
fönsterbåge. Men strax fylls
köket och sovrummet på
östergaveln av ljuskaskader.





**Sova för öppet fönster.
Barfota i daggvått gräs.
Nybryggt kaffe.
Och en blomma på
kaffebrickan.
Dagen blir varm.**



De mäktiga kastanjeträden har nyss blommat över. Trädens vita lyktor är nu förvandlade till spiror där de små fruktämnena sitter som ljusgröna bollar. En gammal gård måste förstås ha ett vådräd. Denna har kastanjetvillingar, vilka med sannolikhet är jämgamla med gården. Etthundrafemtiosex år inger både vördnad och respekt!



Ljusmagi.

Ordet fotografi kommer från grekiskans φως phos, ljus, och γράφω graphō, skriva, rita, av grekiska graphhein - skriva, rita, det vill säga att måla, skriva eller rita med ljus.

Wikipedia



Sigges gamla hus.

Enligt tillgängliga källor fick Sigge gården i arv 1959 och lär ha bott där återstoden av sitt liv. Efter att under en tid nyttjats som sommarviste, kom gården i nuvarande ägarinnas händer 2008. Men låt oss inte gå händelserna i förväg!









*Att leva är inte nog.
Solsken, frihet och en liten
blomma måste man ha.*

Citatet må vara en smula slitet. Men kanhända beskriver det själva essensen i tillvaron?

Året var 1865.

Det torde nämligen vara bevisat att gården byggdes detta år.

Dels skedde den s.k ”hemmansklyvningen” den 1 maj detta år. Det betyder att de ursprungliga ägorna delades i två eller flera fastigheter, vilket ofta skedde vid arv.

Dels berättar ägarinnan att hon, då vindsinredningen påbörjades, funnit exemplar av lokaltidningen ”Ystads Allehanda” från den 3 och 4 oktober 1865. Kanske kunde man i dessa läsa om efterspelet kring mordet på president Lincoln eller att en ny organisation vid namn Frälsningsarmen grundats av en William Booth?

Från hemmafronten rapporterades kanhända att en botanisk trädgård just invigts i Lund och att kungaparet Oscar och Sofia fått en ny liten prins vid namn Eugen?

Den lille prinsen skulle komma att få en särskild betydelse för Österlen. ”Målarprinsen” kom till Österlen under flera somrar på 1930-talet och målade landskap från sin öppna Mercedes Benz med chaufför.

Att en kunglighet visade bygden stor uppmärksamhet gav onekligen en viss glans åt trakten, som tidigare betraktats som ålderdomlig och lite efterbliven!







”Jag har gripits av en ny kärlek, och ingenting kan vara farligare än att bli förälskad på gamla dar. Jag har blivit förälskad i Skåne och alldeles speciellt då Österlen. Det är något säreget med denna trakt – dess mjuka böljande kullar, dess skiftande dagrar över Stenshuvud och detta underbara Haväng, som ger en sådan intensiv känsla av hedenhös. Allting här är så väl bibehållet, gammaldags, att något liknande har jag aldrig skådat någon annanstans i Skåne.”

Prins Eugen







Fönstren är husets ögon.



En lång rad höga, välvda fönster
längs längans långa södersida
leder ljuset in i rummet.

**Harmoniska proportioner.
Bredd och volym.
Resliga mått.**







Köket är alldeles nytt, praktiskt och lättarbetat med diskbänksutsikt över fälten, vägen och granngårdarna.

Vardagsrummet har fönster åt norr och söder och en gjutjärnskaamin att elda i.

Matsalen rymmer både intima middagar och stora sällskap. Badrum och bastu. Badkar på lejonassar.

På vindsplanet finns ett blommigt gästrum, en mysig kojbädd för barn under snedtak, ett vardags- och arbetsrum och mot gaveln, ett vilsamt sovrum med morgonsol och platsbyggd sänggavel.

Sällskap och umgänge på bottenvåningen.

Sömn och vila en trappa upp.





Östra Tommarps socken. Färrestads härad.

För den trädgårds-
intresserade är
läget... en smula
riskabelt. Inom
skottkärreavstånd
ligger "Tågarps
trädgård" – en
plantskola och
trädgårdsbutik med ett
åtråvärt sortiment!

Den matintresserade
- eller hungrige
- behöver bara
gå halvvägs till
plantskolan.

Här ligger "Österlens
kokkonst", som
under sommaren
har servering och
gårdsbutik öppen.
Matlagningskurser,
catering, skånsk
matkultur står också
på programmet!
Och så finns förstås
välkända Karlaby Kro!



*Till fots.
På två hjul.
Och på fyra.*

Inom cykelavstånd finns byarna Östra Tommarp och Gärsnäs.

I den förstnämnda finns ”Järrestads härads lantmannaförening” – här finns det mesta man kan tänkas behöva för små och stora bygg- och trädgårdsprojekt. I Gärsnäs, ett litet stycke västerut, finns merparten av vardagsnödvändig service. Här stannar Pågatåget med vilket man tar sig endera till Simrishamn eller Malmö/ Köpenhamn. Höggs livs är en välsorterad ICA-affär med manuell charkdisk. Norrmans konditori är just ett äkta konditori av gammaldags sort med bryggkaffe, wienerbröd och budapestbakelser.

Och så finns macken och kiosken och en mängd andra nyttiga näringar!

Havet och stränderna nås inom mindre än en kvart. Vår huvudstad, Simrishamn, med krogar och caféer, torghandel och kommers, finns lika nära.





Huset nyttjades som sommarbostad av tidigare ägare. Nuvarande ägarinna lät inreda vindsplanet för att där skapa sovrum och installerade samtidigt tre effektiva luftvärmepumpar som sommartid kan byta skepnad till luftkonditionering!

Ordet "frontespis" har alls inget att göra med "spis". På skånska säger vi "frontespiss" där sista ledet betyder "spets"

Alltså - en gavel mitt på huset!

Vad Cimbrishamnsteglet anbelangar är det först och främst av omvitnat hög kvalitet. En annan uppenbar förtjänst åt den estetiska. I brygghuset finns en skattgömma av åtskilliga kubikmeter reservpannor!

*Frontespis &
Cimbrishamnstegel.*



Solgass och
solfläcksskugga.





*Badkar på
lejonassar.
Bastu.
Fönster mot
solen.*





Rymd.

...är en ovanlig egenskap i en skånelänga. Liksom takhöjd, rum på bredden och höga, stora fönster.

Trots sin relativa litenhet talar gården herrgårdsspråk. Och så var det förstås, precis som idag – de större gårdarna och herresätena tjänade som inspiration.

Hade man råd, byggde man förstås så påkostat och "tjusigt" man kunde!



*Doften av
lavendel letar
sig in genom
öppna fönster.*





Stora kalas. Intima middagar.



Ett drygt hektar mark hör till gården. Det är också ovanligt, då de flesta mindre gårdar, sorgligt nog, styckats av alltför snävt.

**Egen mark ger
möjligheter till djur och
odling om man inte för
bekvämlighetenväljer att
fortsätta att arrendera ut.**

En frizon är det likafullt!



Sömn och vila en trappa upp.





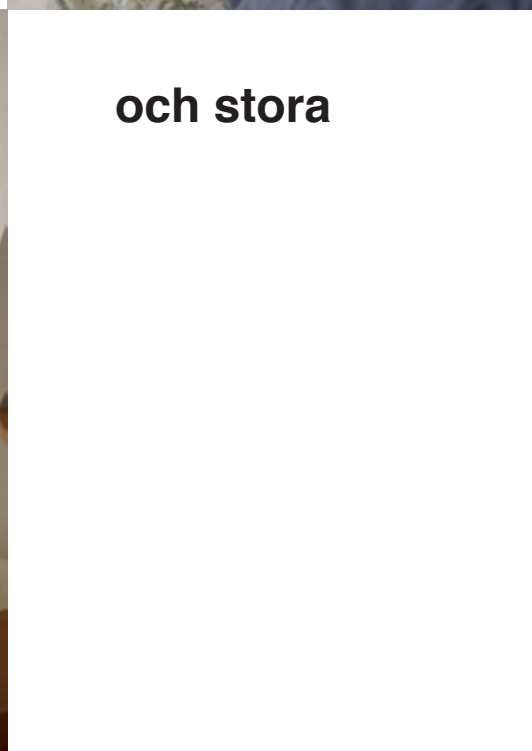
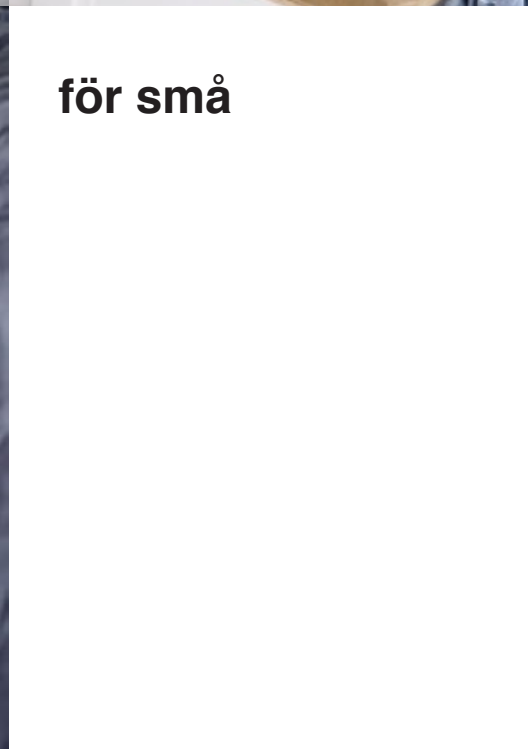
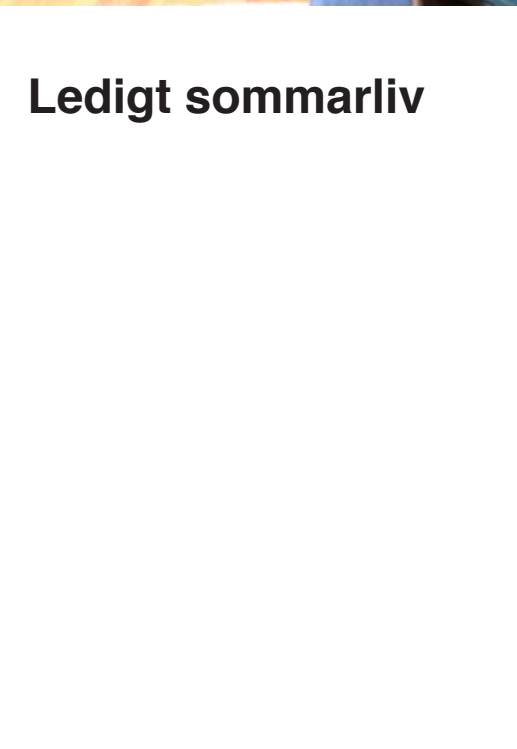
Recept på hyllesaft ur ”Rut på Skäret.

1 kg	blomsklasar
10	citroner
1 kg	brun farin
4 kg	socker
50 g	vinsyra
6 liter	vatten

Koka upp vatten. Skiva citronerna. Varva fläderblommor och citronskivor med sockret i ett krus. Håll det kokande vattnet över och lägg på ett lock. Låt det stå och dra. Rör då och då tills sockret smält. Ställ det svalt i 4-5 dagar och rör i det någon gång om dagen. Krama ur blomkransarna och citronskivorna och sila saften genom en silduk.

Buteljera och förvara saften svalt.







Verandavyer.



Den "inre", häckomgärdade trädgården är en skyddad plats. Som en frodigt grön oas med sol och skugga i lagom blandning. Kastanjerna och innergården. En stor lönn och en välvuxen bok med slät stam och blanka blad. De höga kronorna bromsar vinden. En bokhäck som fått växa på höjden och snudd på förvandlats till en trädridå. Syrener. Fläderbuskar (eller hylle, som vi säger på skånska) som vuxit sig gamla och knotiga. Och längs husväggen frodas lavendeln, till humlors och fjärilars nytta. Trädgården är i sin nuvarande skepnad med andra ord lätt att sköta. Inga rabatter att rensa, inga häckar att ansa. Men för den med - eller med önskan om - gröna fingrar är den en blank och löftesrik kanvas att börja skissa på!

**Kryddgård och trädgårdsland?
Häckar och buxbomsbroderier?
Fruktträd och bärbuskar?
En stensatt uteplats?
Växthus och orangeri?**

Bara lusten, orken, fantasin – och kanske plånboken - begränsar!



Hästkastanj (*Aesculus hippocastanum* L.)

Hästkastanjen kommer ursprungligen från Balkan. Den introducerades till västra delarna av Europa 1576 och kom till Sverige under 1600-talet. Hästkastanjen blir ett stort ståtligt träd, upp till 25 meter högt, som kan bli upp till 200 år gammalt. Trädet har använts som solitärträd i parker, som alléträd eller som vådräd. Under slutet av maj blommar hästkastanjen med stora vita lysande vita blommor i 15 till 20 cm långa upprätta klasar. Bladen är stora med 5-7 fingrar. På hösten pryds hästkastanjen av dekorativa frön med en vacker brun färg.

Sveriges lantbruksuniversitet.





Ägarinnan kan bland annat skriva ”sommelier” och ”researrangör” på sitt visitkort. På sin livsresa har hon bit för bit dragit sig allt längre söderut. Från lärdomsstaden Uppsala gick flytten till gården på Österlen, där hon bodde i drygt ett decennium. Sedan några år är Lissabon hennes hemmakvarter.

Då huset under en period varit uthyrt är både stall och loge till brädden fyllda av ägarinnans flyttkartonger och pinaler – sakerna ska så småningom ta plats i hennes framtida boende i Portugal. Men vi önskar förstås att vi på bild kunde åskådliggöra de fina och rymliga utrymmena! En bild från tidigare, några sidor längre fram, får illustrera logen. Den gången användes den ofta som festsal om sommarkalaset hotades av nederbörd!





Utvecklingsmöjligheterna är snart sagt obegränsade. Stall och loge är välbyggda och utvecklingsbara. Bara du vet hur!

Ett vackert sovrum i det gamla stallet?
Eller kanske en liten butik?
Hemmakontor för distansarbete?
Ett storslaget vardagsrum, öppet inock och med glasdörrar innantill portarna på logen? Eller...en liten inomhuspool i kombination med ett orangeri?

Att sätta bryggerhusets bakugn i stånd är ett annat inspirerande projekt! Då kan man bjuda familj och vänner på stenugnsbakad pizza på innergården.

Et voila – medelhavsillusionen fullbordad!





Gamla hus byggdes för att hålla länge. Gamla hus berättar en historia om byggnadssätt och arkitektur och om forna tiders livsvillkor.

Värda att vårda. Värda att bevara.



Himmelsblått.











*Det skymmer:
Skumbad vid
öppet fönster.
Bastun varm.*



*Björkvedsbrasa.
Sommarkväll.
Frid och ro.*





Sommar och vinter. Höst och vår.

Gården har under senare år bebotts året runt. Känslan i skrivande stund är somrig, ljus och lätt. Men året har många nyanser.

När fälten mognar.

När åkrarna skördats.

**När plogen vänt jorden.
När kastanjernas stora löv med ett ras-
sel faller till marken.**

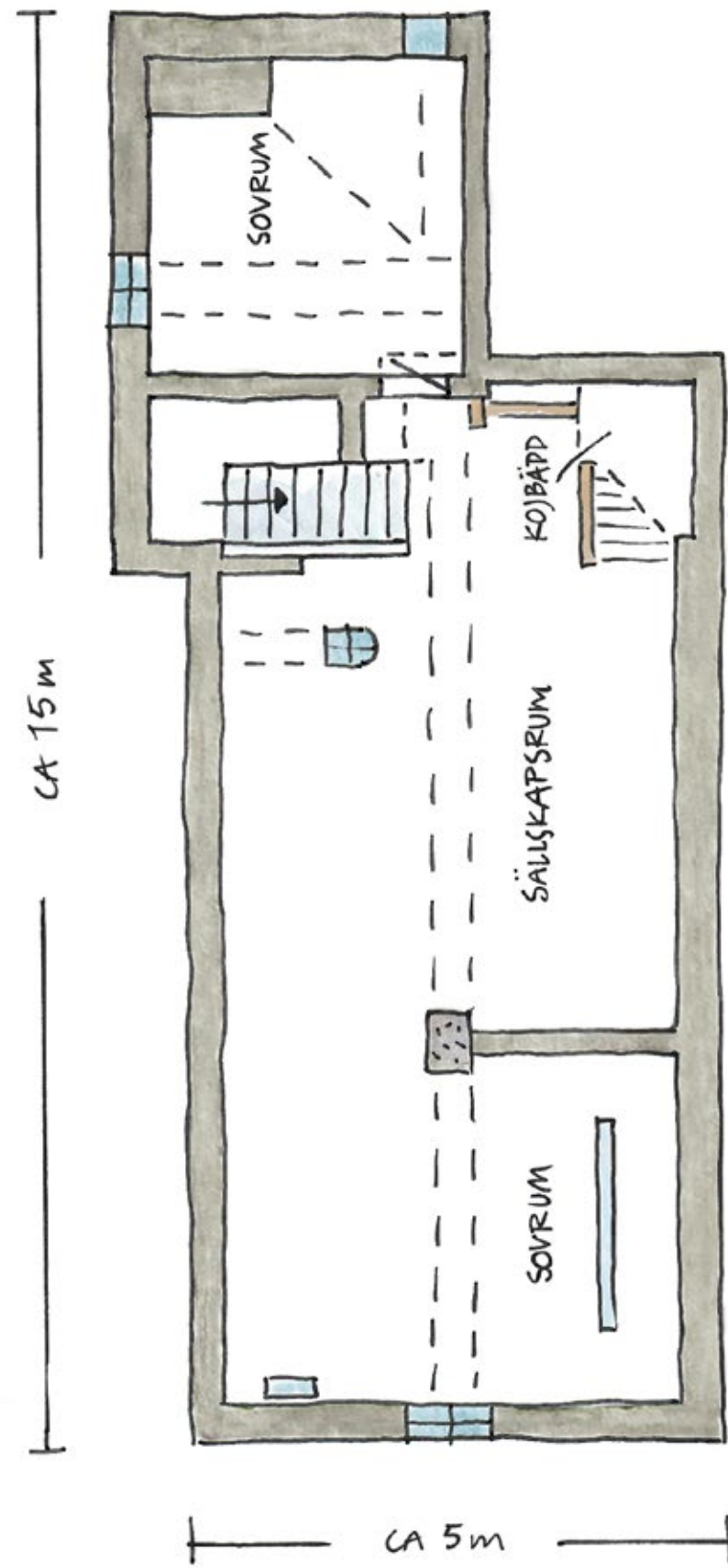
**När höstsådden spirar tidigt om våren
och det ser ut som att någon strött
ljusgrönt puder över den mörkbruna
myllan.**

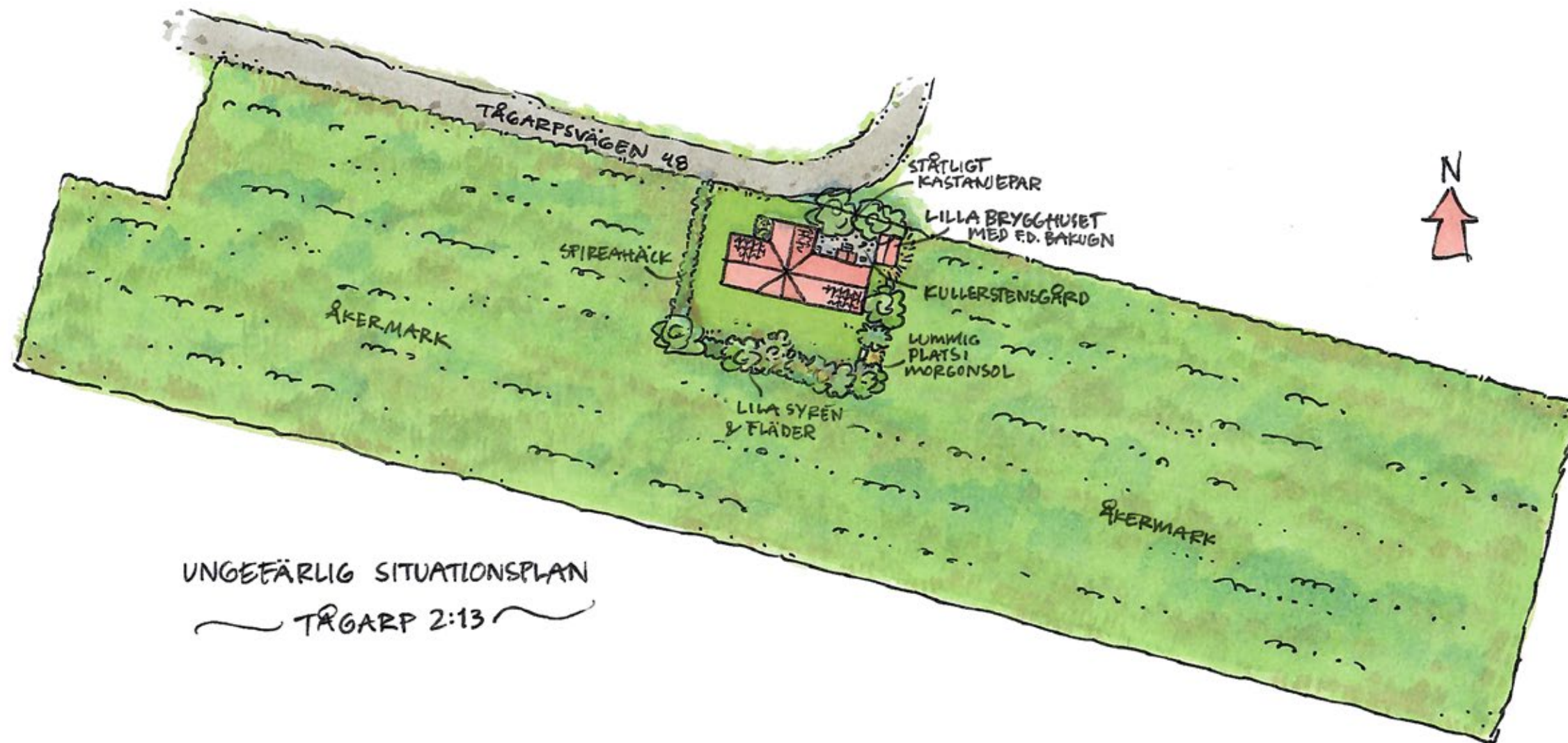
Jordens sång. Årets rytm.

Så har det varit i hundratals år. Och är,
ännu.

Och det lyser i fönstren på gårdarna
runtomkring även när dagen är mörk och
vintern kall.

Jordens sång. Årets rytm.





Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Skånelänga med inredd ov.Veranda.
Loge och stall i anslutning till bostaden. Brygghus.

Byggnadsår/renoveringsår: Troligen uppförd år 1865. Större renovering utförd 1995-97, 2005-2008 samt under nuvarande ägares tid från 2008 och framåt bla annat nya måttbeställda fönster samt målning av fönster (2013), inredning av ovanvåning, nya trägolv sällskapsrum/matsal/ov, nya ytterdörrar m.m. Nytt kök, översyn elinstallationer/brytare samt snickeritillverkad trappa från 2021.

Storlek: 1) Uppgift från lantmäteriets taxeringsinformation: Boyta 62 kvm + biyta 15 kvm (föråldrad taxerad information).

2) Användbar golvyta uppmätt med lasermätare av Uppvik i samband med framtagning av ritning, avrundat till närmaste kvm: **Bostad ca 170 kvm** (bv 105 + ov 65). F.d stall ca 20 kvm. Loge ca 40 kvm. Brygghus ca 15 kvm. Kök med matplats och sällskapsrum. Matsal. Badrum. Två hallar. Ovanvåning med gästrum, sällskapsdel/kontor och sovrum. Stall/loge med logportar.V.v. Se ritning.

Takhöjder: Bv; 2.40/ 2.20 m till bjälke.
Ov; 2.20 m fullhöjd/1.76 m till bjälke. Brygghus; 3,5 m tillnock. 1,95 m till tak/bjälke. Stall 5.40 m/4.15 till bjälke.

Konstruktion: Grund av putsad natursten. Bjälklag av betong i hall, tvätt och badrum, mindre kryppgrund med lucka i vardagsrum, i övrigt torpargrund. Stomme i tegel och lersten, delvis lecablock. Putsad fasad. Bjälklag av trä, yttertak av Simrishamnstegel. Dubbelkopplade fönster med spröjs. Innerdörrar samt kammarlås från husets ursprung 1865. Självdragsventilation.

Inredning & utrustning: IKEA-kök från 2021 med gashäll, varmluftsugn och diskmaskin. Dubbelskåp kyl/frys. Helkalklat badrum med badkar på tassar, handfat, tvättkommod och dusch. Separat toalett och handfat. Bastu med el-aggregat. Tvättstuga med tvättmaskin, VVB 500 liter, vattenpump och tvättho. Platsbyggd sänggavel på ovanvåningen.

Golv: Trägolv. Terracotta-klinker i badrum och tvättstuga/teknikrum.

Pris: 3.700.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning & adress: Simrishamn Tågarp 2:13 & Tågarpsvägen 48, 272 93 Tommarp

Tomt: 12.191 kvm

Taxeringsvärde: 950.000:- varav byggnad 500.000:- (år 2018)

Taxeringskod: Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Pantbrev: 5 st, summa 1.575.000:-

Servitut: Last Avtalsservitut KRAFTLEDNING, Vägsamfällighet; SIMRISHAMN TÅGARP GA:1 (Vägar)

- **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.

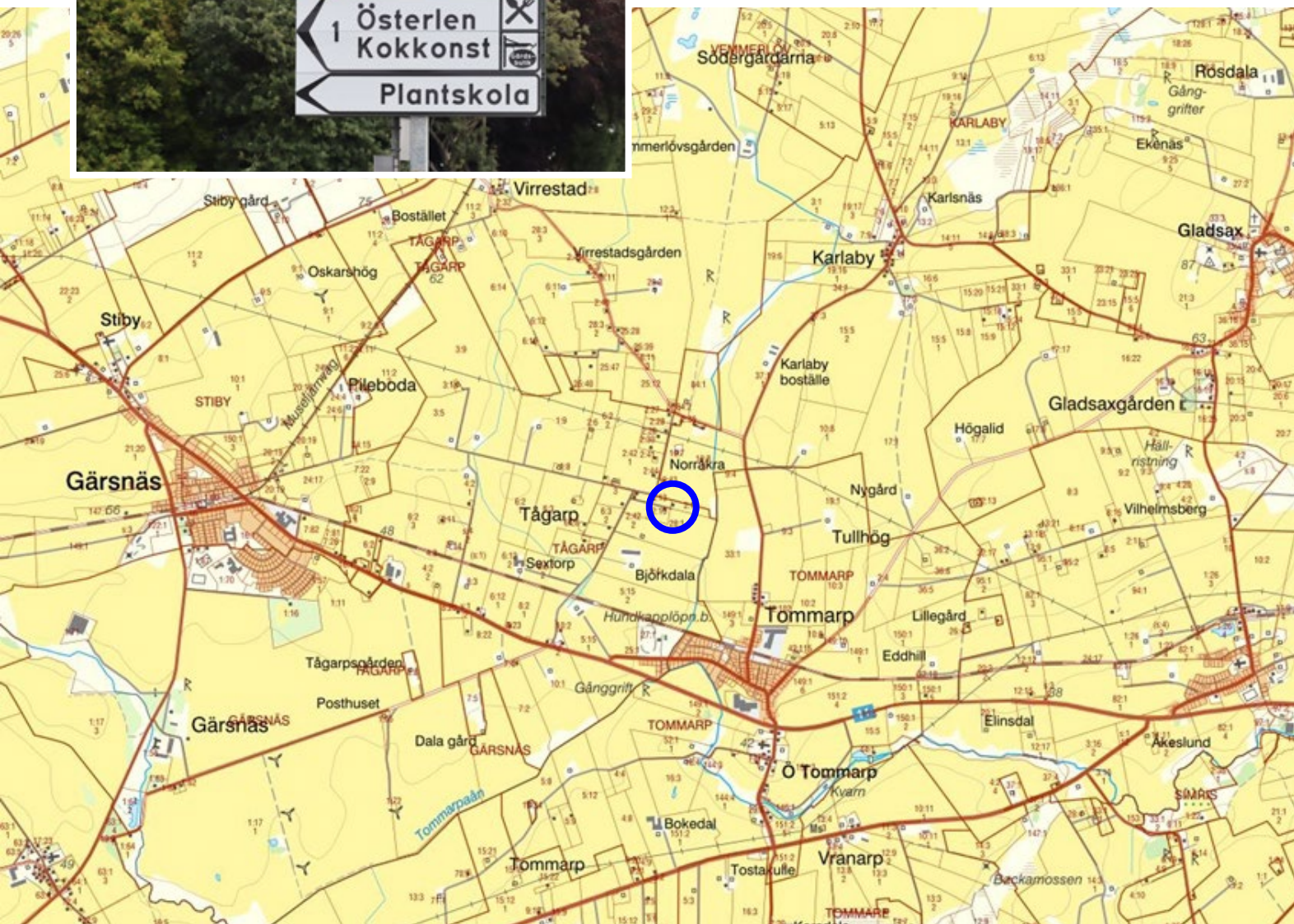
Uppvik & döttrar Österlen
Tjörneröd/Eljaröd 4905, 273 56 Brösarp
0414 - 708 00 • hus@uppvik.nu

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

Uppvärmning: Tre stycken luft/luft värmepump Daikin, golvmodell från 2018. Direktverkande el. Elektrisk golvvärme i badrum. Kamin i vardagsrum, brandskyddskontroll 2021.

Vatten & avlopp: Enskilt vatten, vattenprov 2021, godkänt resultat. Trekammarbrunn med infiltration/markbädd från 2006, av kommunen godkänd anläggning vid kontroll 2021. Ny vattenpump 2021.

Övrigt: Ersättning för utarrendering av mark 5.000:-/år. Muntligt avtal gäller: senast den 31 oktober varje år meddelas arrendatorn om avtalet ska sägas upp, annars löper avtalet vidare. Ett år efter uppsägning kan ny fastighetsägare få tillgång till marken.



Simrishamn Tågarp 2:13
Tågarpsvägen 48
272 93 Tommarp

Några bilder från tidigare år får illustrera logen, som i skrivande stund är ett proppfullt lager, omöjlig att fånga på bild! Den gången användes den ofta som festsal om sommarkalaset hotades av nederbörd!



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

Uppmätning & skisser

Therese Carnemalm

Ansvarig mäklare

Lotta Nordstedt

Gabrielle Malmberg





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

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



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