

Rövarbjerg

STORA HERRESTAD

En plats för alla sinnen,
för alla tillfällen.

Ett hus för ro och vila,
för fest och glamour,
för få och för många.

Med närhet till vild natur,
hav och sandstränder.

En änglagård i änglamarken

Ibland är det skönt och befriande att inte veta allt. Ibland händer det att man så gärna vill veta vart den där grässträngsvägen leder. Den ser ju så lockande ut där den ligger och stimulerar både fantasi och drömmar. För tänk om den leder ut till friheten, ut på hav av böljande fält, bort från i princip allt annat och fram till bara sig själv.



Som en alldeles egen ö i det omkringliggande levande och varierande landskapet. Och tänk om där, vid vägs ände mellan vågdalar och vågtoppar, finns en boning som ingen annan. En boning, ett viste, ett näste med egensinne, årsringar och överraskningar – karaktär. Stort nog för hela familjen. Behändigt nog för att kura på egen hand. Ett boställe där känslan är den, att när man är ute vill man vara kvar ute och när man är inne vill man vara kvar inne.



Väl över sista krönet breder
landskapet ut sig. Som en
jordbrukets egen catwalk
skrider de olika sädesslagen
och grödorna fram och
säger: ”Titta på mig, njut av
mig, förundras över mig, lev
årstidernas växlingar med
mig. Se mig, ge plats för nya
kreationer och konstellationer
allt efter vad växtföljd och
jordmån mår bäst av.”

Runt om bidrar Gustav på granngården Jennyhill till den biologiska
mångfalden genom att fylla såmaskinens tank med honungsört, bovete,
olika sorters klöver, solrosor, gul sötväppling, kummin och käringtand allt
efter vad som passar bäst för tillfället. Fält och kantzoner med både ett-
och tvååriga fröblandningar bidrar bland annat till bättre jord, den per-
fekta platsen för livsviktiga pollinatörer samt skydd för klövvilt. Det rika
insektslivet bidrar till det rika fågellivet som bidrar till ... det rika livet.

När kornfälten gungar sida vid sida med långa stråk av sötdoftande
blomsterprakt till surret och soundet av humlor, bin och andra
pollinatörer – ja, då är liknelsen med den provencalska landsbyg-
den så gott som oundviklig.

Men, det händer här. Här! På väg till och runt om Rövarbjerg.





Lust och fägring

Det ska sägas att det högst troligen var lite sisådär med utrymme för lust och fägring till en början! Livet på landet var slitsamt. Årstidernas olika göranden bet till ordentligt. Det hörde till vanligheterna att arbeta på Stora gården samtidigt som den egna lilla gården krävde sina man- och kvinntimmar för att få ihop vad som behövdes till en växande familj.

Men tiden gick som tiden går och gården har sedan länge och kontinuerligt genomgått den typ av metamorfos som bara kreatörer, charmörer och ingenjörer kan åstadkomma och som gör giren från allfartsvägen och in på grässträngsvägen till en gir att se fram emot, längta till och vilja göra om och om igen.





”Mycket i livet kan hänga på håret, och särskilt för bin eftersom det är i håren pollen fångas. De bidrar dessutom på ett vackert sätt till samspillet med blommorna. Under flykten får varje förgrenat hårstrå en positiv elektrisk laddning medan laddningen hos markens blommor är svagt negativ. Mellan dem uppstår alltså ett litet kraftfält som gör mötet förtäat. De tänder verklighen på varandra.”

Nina Burton ur Livets tunna väggar (2020)

Lummigt och luftigt.



Den till merparten ockrafärgade korsvirkeslängan ligger i hela sin respektingivande tjugofemmeter-slängd inbäddad bland träd, buskar och blommor.

Krokiga och knotiga körsbärs- och krikonträd sällskapas av lönnar, en storartad ask och det minst sagt enastående valnötsträdet. När september är på väg att övergå i oktober är det dags att skörda. En årlig mycket emotsedd händelse.

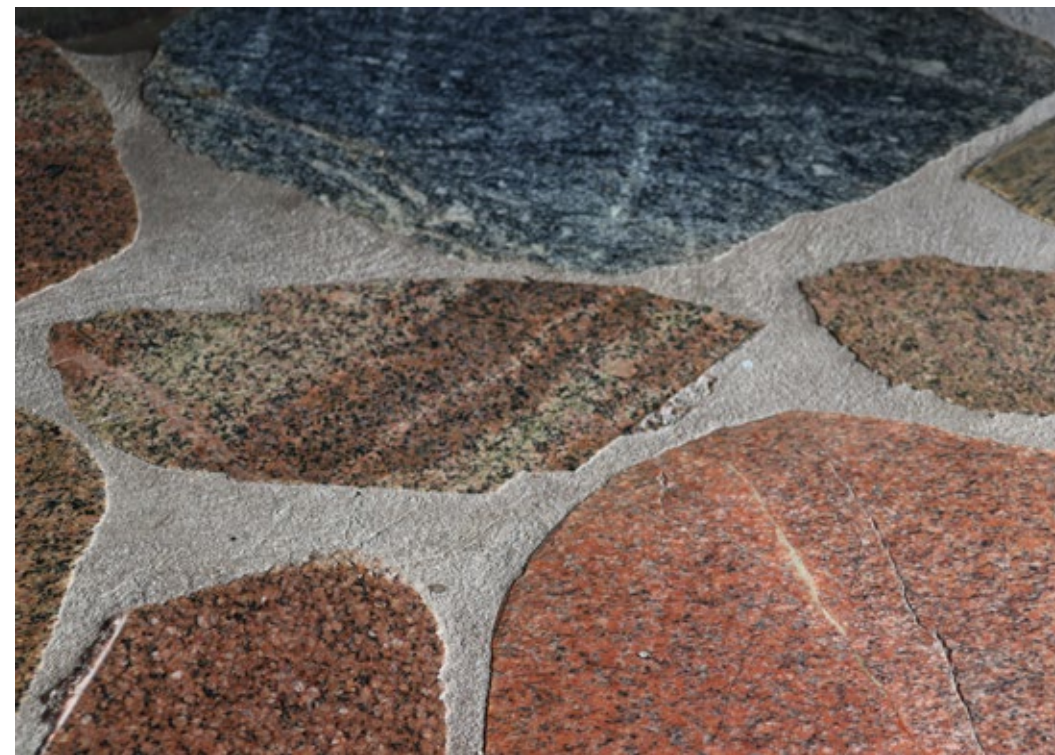
Längans läge med ena änden i sydväst och den andra i nordost ger alldeles uppenbart goda förutsättningar för en omfattande blandning av buskar, blommor och kryddväxter. Ägarinnan berättar att blommandet egentligen bara tar en välbehövlig paus från midvinter till det att snödroppar, vintergäck och krokus inte kan hålla sig längre, vilket brukar visa sig långt innan vårdagjämningen. Fram till det att de sista rosorna brukar ge sig, vilket vanligtvis inte sker förrän Lucias ljusklara hägring har stigit med tända ljus runt gård och stuva, har en mångfald av buskar och blommor också de bidragit till den biologiska mångfalden. Till stor glädje för alla varelser på Rövarbjerg.

I kombination med det omkringliggande landskapets ljus, rymd och innehåll utgör helheten själva bilden av änglamarken. Den sköna.





*Nu är ett badrum en dom, en katedral med
högtidlig stämning och det redan innan ljus från
kandelaber och kristall skimrar så där
skimrande som bara levande ljus kan göra
när änglarna tittar på.*



Även de fyrbenta familjemedlemmarna njuter av golv som är varma när det är kallt och kalla när det är varmt.





*Med skaparlust och
självförtroende har
också det lättsamma,
humoristiska, nyfikna
och bohemiska
hittat hem.*





Änglamark

Kalla den änglamarken eller himlajorden om du vill
Jorden vi ärvde och lunden, den gröna
Vildrosor och blåklockor och lindblommor och kamomill
Låt dem få leva, de är ju så sköna
Låt barnen dansa som änglar kring lönn och alm
Leka titt-ut mellan blommande grenar
Låt fåglar flyga och sjunga för oss sin psalm
Låt fiskar simma bland bryggor och stenar
Sluta att utrota skogarnas alla djur
Låt örnen flyga, låt rådjuren löpa
Låt sista älven, som brusar i vår natur
Brusa alltjämt mellan fjällar och gran och fur
Kalla den änglamarken eller himlajorden om du vill
Jorden vi ärvde och lunden, den gröna
Vildrosor och blåklockor och lindblommor och kamomill
Låt dem få leva, de är ju så sköna

Evert Taube



A large, mature tree with a thick trunk and dense green foliage dominates the left and center of the frame. To its right is a yellow building with a dark roof and a small blue window. The ground is covered in green grass, with some red flowers and a stone wall visible in the lower left. The background shows a green field and distant hills.

Det som idag är sovrumsgarderob var förr huvudingången. En ingång de som då tjänstgjorde på gården på inga vis fick nyttja: "Nämen titta, den här ingången var inte för oss", som en som varit med konstaterade när hon besökte gården nu långt senare. Ett oinrett loft ovanför sovrummet bidar sin tid och inväntar lugnt och stilla kommande behov och lust till nästa utflykt i denna del av Rövarbjerg.



Men, någon gång är det kanske dags att trots allt krypa till kojs. Stora sovrummet rymmer här i en av de två utbyggnationerna.

När golven grävdes ut för hand – spett för spett, spadtag för spadtag – för att ge plats för graniten, stötte man ibland på bumlingar för stora för att få ut genom befintliga dörröppningar. Operation försänkning tog vid. Det grävdes djupare, det grävdes bredare och så sakteliga sänkte sig flera ton natursten tillräckligt långt ner för att möjliggöra ny grund- och golvläggning. Stenmuren utanför kök och sovrum är resultatet av de stenar som gick att få ut.

Med morgonsolen som naturlig signal om att en ny dag är i antågande är frukosten under det ympade äppelträdet skäl nog att gnugga natten ur ögonen och masa sig upp och ut. Om man inte rent av råkar vara av den sorten som redan sitter där och har mött solens första, mjukt värmande strålar.



Sovrum med svängrum.





Badrumskatedral

Ett badrum är ett badrum är ett badrum. Tills nu.

Nu är ett badrum ett badhus. Nu är ett badrum en dom, en katedral med högtidlig stämning och det redan innan ljus från kandelaber och kristall skimrar så där skimrande som bara levande ljus kan göra när änglarna tittar på.

Romantiskt så det förslår – javisst. Så överraskande och ändå inte – absolut. På riktigt – självklart.



Åter igen gryr dagen vid din bleka skuldra.
Genom frostigt glas syns solen som en huldra.
Ditt hår, det flyter över hela kudden...

Om du var vaken skulle jag ge dig
allt det där jag aldrig ger dig.
Men du, jag ger dig min morgon,
jag ger dig min dag.

Vår gardin den böljar svagt där solen strömmar.
Långt bakom ditt öga sviner nattens drömmar.
Du drömmar om något fint,
jag ser du småler.

Om du var vaken skulle jag ge dig
allt det där jag aldrig ger dig.
Men du, jag ger dig min morgon,
jag ger dig min dag.

Utanför vårt fönster hör vi markens sånger.
Som ett rastlöst barn om våren, dagen kommer
Lyssna till den sång som jorden sjunger.

Om du var vaken skulle jag ge dig
allt det där jag aldrig ger dig.
Men du, jag ger dig min morgon,
jag ger dig min dag.

Likt en sländas spröda vinge ögat skälver.
Solens smälta i ditt hår kring pannan välver.
Du, jag tror vi flyr rakt in i solen...

Om du var vaken skulle jag ge dig
allt det där jag aldrig ger dig.
Men du, jag ger dig min morgon,
jag ger dig min dag.
Men du, jag ger dig min morgon,
jag ger dig min dag.

Fred Åkerström/Thomas R Paxton





Under valnötsträdet.



*Som en alldeles
egen ö i det
omkringliggande
landskapshavet.*

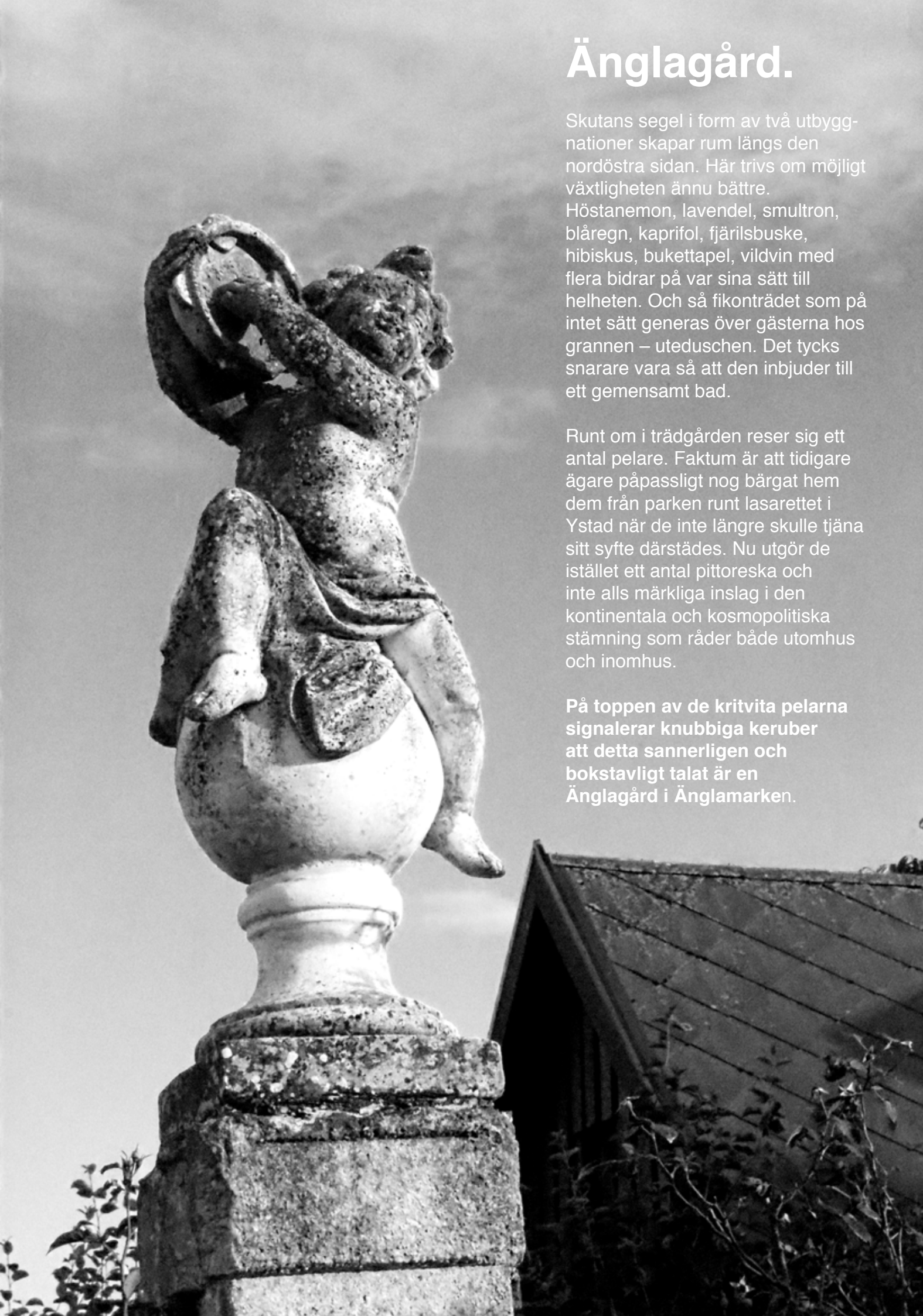


Änglagård.

Skutans segel i form av två utbyggnationer skapar rum längs den nordöstra sidan. Här trivs om möjligt växtligheten ännu bättre. Höstanemon, lavendel, smultron, blåregn, kaprifol, fjärilsbuske, hibiskus, bukettapel, vildvin med flera bidrar på var sina sätt till helheten. Och så fikonsträdet som på intet sätt generas över gästerna hos grannen – uteduschen. Det tycks snarare vara så att den inbjuder till ett gemensamt bad.

Runt om i trädgården reser sig ett antal pelare. Faktum är att tidigare ägare påpassligt nog bärgat hem dem från parken runt lasarettet i Ystad när de inte längre skulle tjäna sitt syfte därstädes. Nu utgör de istället ett antal pittoreska och inte alls märkliga inslag i den kontinentala och kosmopolitiska stämning som råder både utomhus och inomhus.

På toppen av de kritvita pelarna signalerar knubbiga keruber att detta sannerligen och bokstavligt talat är en Änglagård i Änglamarken.







Kommandobrygga och soldäck



Det var det där med att vilja vara kvar ute. Det var också det där med havet. För med tanke på säljarparets mångåriga umgänge med och kärlek till havet var det helt naturligt att just denna plats var platsen de sökte.

Längan ligger som en trygg och stabil skuta, som med lätthet följer det omkringliggande landskapshavets växlingar. Längs längans (eller skutans) sydvästra sida finns här, förutom körsbärsträden och valnötsträdet, växthus, uteplats, vinbärsbuskar, syrener, krusbär och rabarber.

Och så öppnar sig hela härligheten, som ett jättelikt soldäck med fri sikt hela vägen från väst till öst. Här finns plats för hopp och lek, solstolsstunder, samtal och stillhet, långa luncher och middagar. En del av de gamla almarna tjänar nu som fundament till grill och utekök, som ramas in av hallon och humle.

Från soldäck leder en trappa upp till själva kommandobryggan. För att stå här och blicka ut över allt där nedanför och ovanför är som att stå på en skutas brygga. Att trappan leder till traktens mest eftertraktade gästrum är lätt att förstå. För vem vill inte ligga här och blicka ut över allt det där och somna i takt med att solen sänker sig ned i horisonten?





Åt andra hållet från ingången öppnar sig nästa rum i kvadrat. Som en egen kropp i kroppen samsas sällskapsrum och sovloft. En maffig täljstenskamin gör varje vinterkväll till något att se fram emot. Om behov av ateljé eller studio är större än behov av sällskapsrum kan det knappast bli mer optimalt än detta.

Ljus från rätt håll.

Rymd för gränsöverskridande projekt.

Snickarbod, vinförråd och utrymme för förvaring ligger bekvämt på rad några steg bort.

Rum på rad, rum på höjd.







Ljuset blånar. Skuggorna blir långa.

Kvällspromenad innan mörkret faller.





Idag är det som förr var köksingången huvudingången. Omedelbart innanför dörren in finner sig känslan av egensinne. Det rustika är tydligt. Men med skaparlust och självförtroende har också det lättsamma, humoristiska, nyfikna och bohemiska hittat hem.

Åt båda håll från hallen sett öppnar sig rymliga rum som på höjden inte slutar förrän nocken tar vid. Till höger är det kök och matplats som ligger närmast. Kontinenten är högst närvarande. Vad annars på en sådan skuta?

Om sommaren svalt och skönt till följd av dess konstruktion med sågad och polerad granit i golven, tegel, lersten och lecasten i väggarna samt det omlagda och väl isolerade taket på toppen.

Om hösten och vintern varmt och ombonat till följd av kraftfull värme från kaminen.

Det underliga är inte att kök och matplats lockar till långhäng. Det underliga är att man förmår sig härifrån.





Det är vackrast när det skymmer.
All den kärlek himlen rymmer
ligger samlad i dunkelt ljus
över jorden,
över markens hus.

Allt är ömhet, allt är smekt av händer.
Herren själv utplånar fjärran stränder.
Allt är nära, allt är långt ifrån.
Allt är givet
människan som lån.

Pär Lagerkvist





Guld i glassen.



Fyledalen. Havet. Milsvida vita stränder.
Byar och smultronställen.



Förutom allt hemmavid är det bara att allra som ödmjukast tacka för alla de möjligheter som erbjuds på så gott som inga avstånd alls.

Fyledalens naturreservat innehåller natur nog för ett aldrig sinande flöde av upplevelser. Skogsklädda sluttningar och betesmarker på båda sidor om Fyleån. En svårslagen artrikedom av flora och fauna. Enorma lövsalar med golven täckta av vitsippsmattor.

Sandskogens naturreservat innehåller bland annat hela strandsträckan mellan Ystad och Nybrostrand.

Havet ligger alltså inte längre bort än att ett uppfriskande morgondopp ingår som en del av vardagen på Rövarbjerg.





Hemmaby Stora Herrestad är som gammalt häradscentrum till trots, en pigg och vital liten by med Paradiscafé, aktivt byalag, gästgiveri och medeltidskyrka. Runt om ligger sedan byarna både på rad och på orad. Konst- och kulturlivet likaså. Lägg till det matkulturen som önskar bon appétit med rätta. Kusten med Kabusa-fälten, Hammars backar och vidare bort till Ale stenar och Kåseberga lockar till promenader och utblickar.

Det hela pågår året runt. Rövarbjerg passar lika bra för var dags boende som ett viste att komma till när det passar.

För nog har någon slags gudom välsignat varje hörn av detta hus – *Dios bendiga cada rincón de este casa* (som det står på en av husets inskriptioner).





*Hav av himmel.
Hav av fält.
Hav av frihet.*





*Ett boställe där
känslan är den, att
när man är ute vill
man vara kvar ute och
när man är inne vill
man vara kvar inne.*

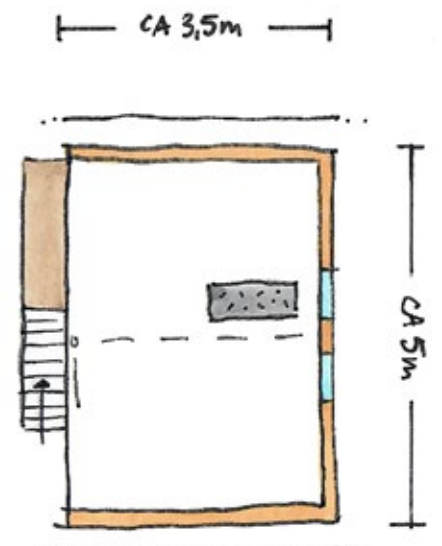
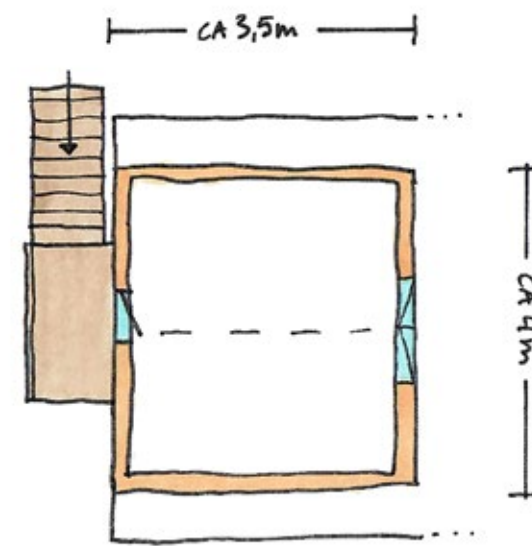
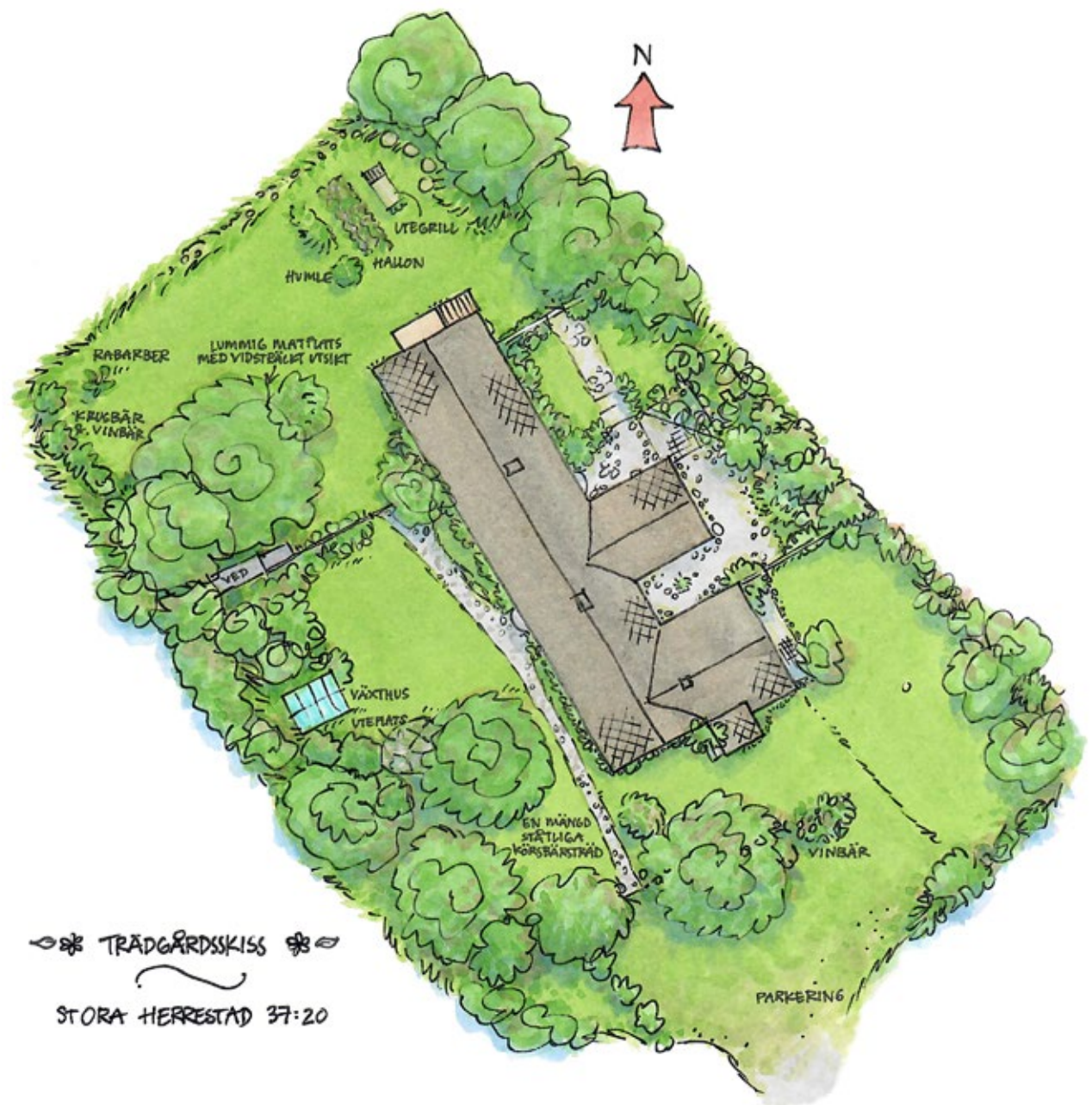
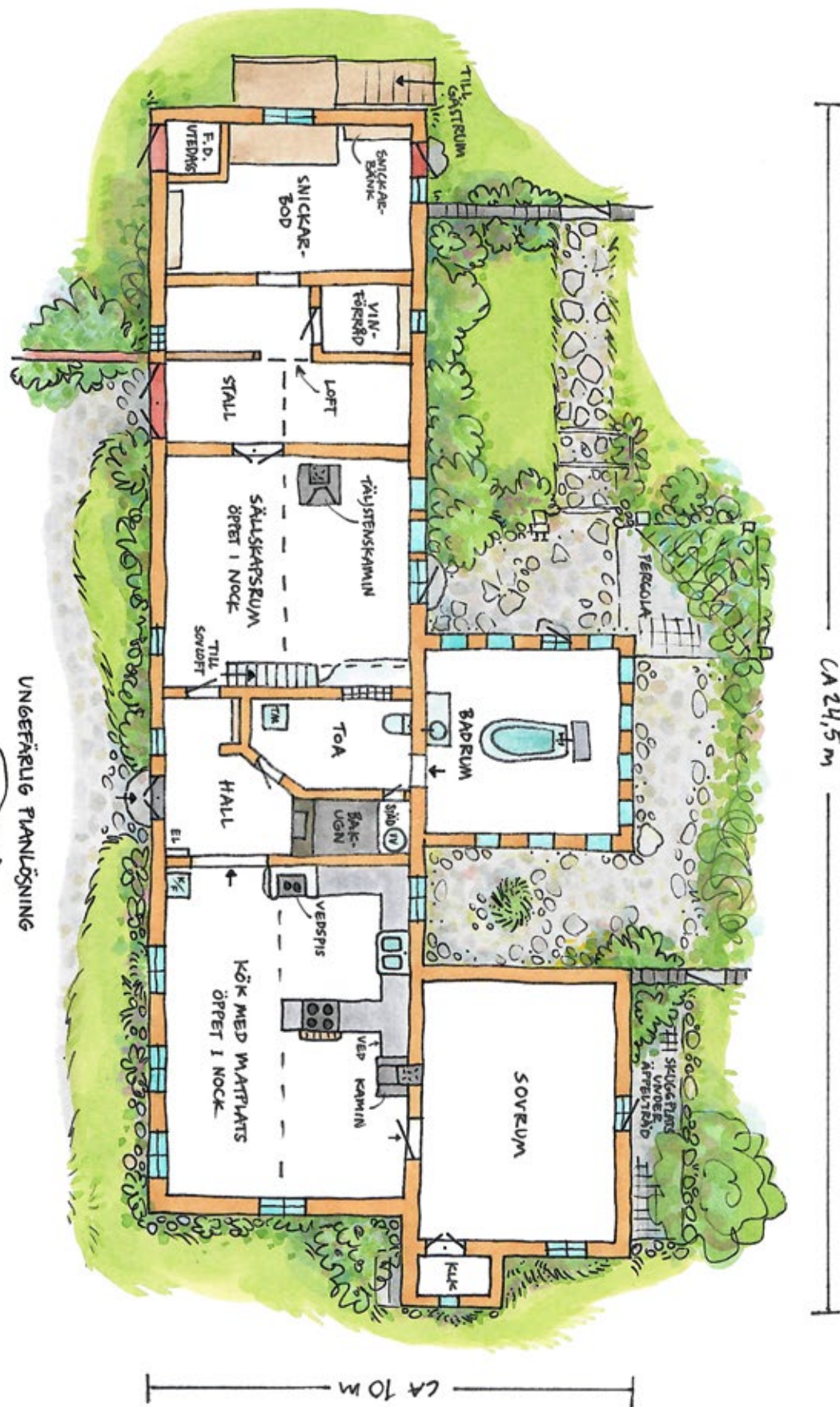




**Rövarbjerg.
Rävarbjerg.
Rävarbjär.**

Skrönorna frodas. Mystiken tätnar. Mistluren hörs i fjärran.

UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
STORA HERRESTAD 37:20



Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: skånelänga med två vinkelställda tillbyggnader. Litet växthus.

Byggnadsår/renoveringsår: byggd ca 1850. Renoverad och tillbyggd från 1999 och framåt, bl.a nytt badrum/ny huskropp, nytt kök inkl. nya golv, nytt gästrum m.m. Senast renoverat från 2005, bl.a nytt yttertak inkl. takstolar, nytt sovrum i vinkeldel, ny trappa till gästrum

Storlek: 1) Uppgift från lantmäteriets taxerings-information: boyta 122 kvm + biyta 35 kvm.
2) Användbar golyta uppmätt med lasermätare av Uppvik i samband med framtagning av ritning, avrundat till närmaste kvm: **Bostad** 128 kvm (110 + 18). Gästrum ca 14 kvm. Stall & snickarbod ca 32 kvm.

Takhöjder: Bostad; Kök 5 m tillnock/1,8 m bjälke. Vardagsrum; 3,85/3,12 m. Badrum 3,96/2,6 m. Sovrum 1,95 /1,83 m. Hall 1,97/1,7 m. Toa 1,93 m. Loft ca 2,78 m t. nock /1,84 m t. bjälke. Gästrum ca 2,9 m t. nock/1,96 m t. bjälke. Stall 5 m t. nock/1,88 tak/1,78 m bjälke. Snickarbod 1,92/1,77 m.

Konstruktion: grundmur av natursten. Urgrävda, gjutna golv. Stomme av lersten, tegel, korsvirke och betong, leca i den nya delen, bjälklag av trä. Fasad av puts och träpanel nytt yttertak av Cembrit (cellulosaarmerad cement). Dubbelkopplade fönster med spröjs, treglasfönster i badrum.

Inredning & utrustning: kök totalrenoverat 2005 med spishäll, inbyggd varmluftsugn, kyl/frys och diskmaskin. Uppmurad köksinredning, arbetsbänkar och stänkskydd av granit, oljade trähyllor för förvaring, diskho i porslin. Vedspis och stenklädd braskamin. Badrum tillbyggt 2004, med toa, tvättställ, badkar på lejonassas, klinker och golvvärme. Tvättmaskin i badrum. Spegeldörrar med kammarlås. Synliga bjälkar. Murad trappa till loft.

Golv: slipad granit i kök/matsal, sovrum och hall, klinker i vardagsrum och badrum,.

Uppvärmning: el-golvvärme i alla sten- och klinkergolv utom hall & toa. Direktverkande el i gästrum. Täljstenskamin i vardagsrum, vedspis och braskamin i kök.

Vatten & avlopp: kommunalt vatten. Egen grävd brunn, används ej. Avlopp till trekammarbrunn med infiltration -04. Inga förelägganden finns. Utedusch.

Övrigt: uppvuxen trädgård med bl.a fruktträd och bärbuskar, stort och rikbärande valnötsträd.

Pris: 3.500.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning & adress: Ystad Herrestad 37:20, Landsvägen 277-36 Herrestad, 271 98 Ystad

Areal: 1 254 kvm

Taxeringsvärde: 1.998.000:- varav byggnad 1.501.000:-

Taxeringskod: 220, småhusenhet.

Pantbrev: 7 st om totalt 1 317 000:-

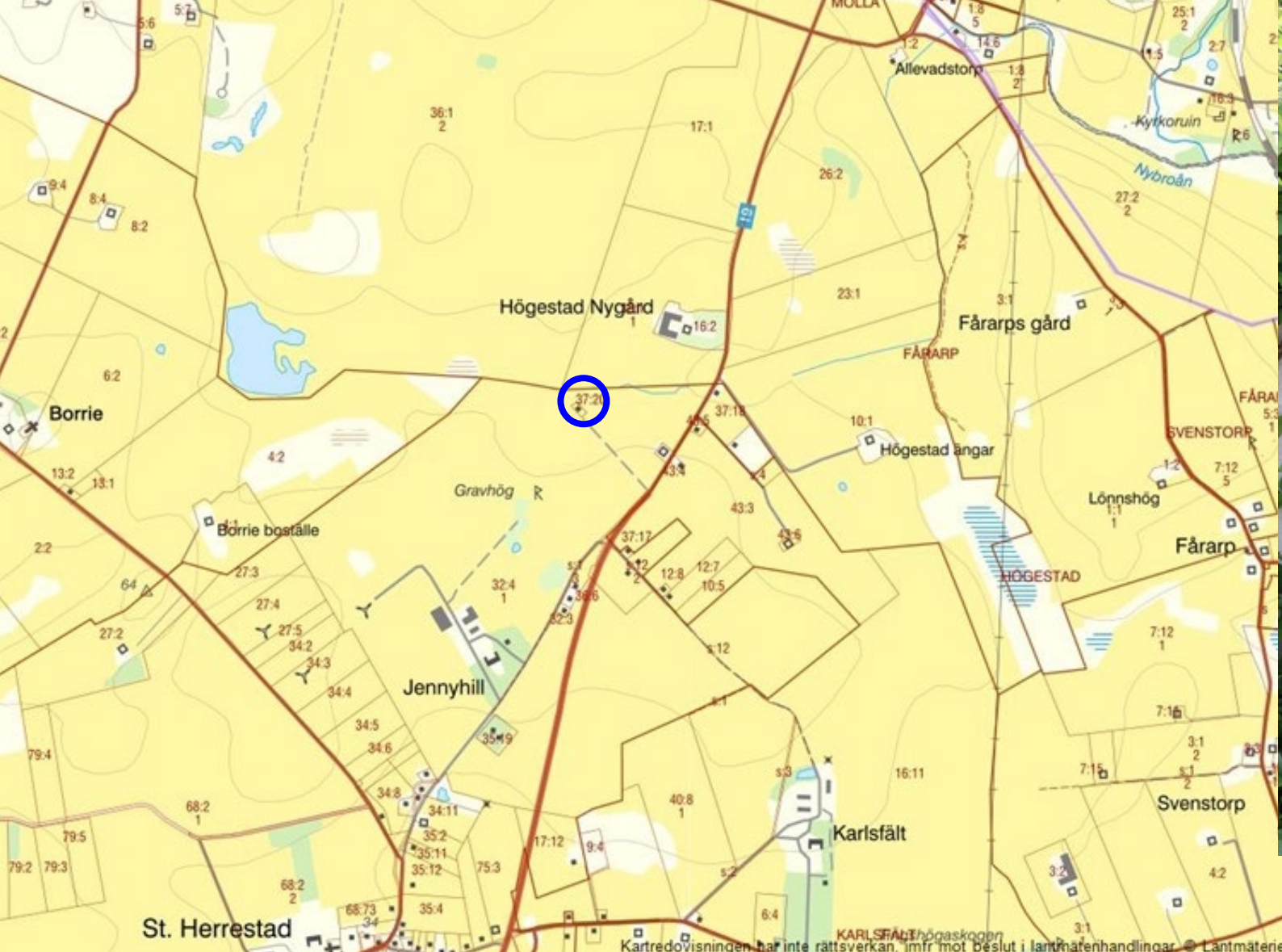
Servitut: förmån, ledning vattentäkt, väg och väg i samfällad mark

- **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



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

Peter Olsen

Foto

Catja Björklund

Foto & layout

Gabrielle Malmberg

Uppmätning & skisser

Therese Carnemalm

Ansvarig mäklare

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



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