



TUNBY

En innerligt omhändertagen oas



Frihetslängor med kurerande trädgård

Småskalighet, hållbarhet och måttfullhet var inget märkvärdigt, hippt och hajpat ”på den tiden”. Det var helt enkelt så livet på landet levdes på de många och mindre gårdarna. Samspelet med förutsättningarna var det som gällde och respekten för detta faktum resulterade allt som oftast i tillräcklighet.

Jordarna och djuren gav tillräckligt om och när de brukades i harmoni med sina naturliga cykler. Brukades – inte förbrukades.



Och så har det fortsatt, om än att verksamheten numera är en helt annan. Ett under stundom ganska slitsamt samspel har sedan länge ersatts av att ta-dagen-som-den-kommer, återhämtning, naturnära påfyllning och närvaro.

I harmoni med sina samspelare har gården långsamt och varsamt utvecklats till en plats att längta till, komma till, vara till i, stanna ett par dagar extra på, för att sedan börja längta till igen. Kulturlandskapets växlingar, fri sikt åt alla håll, himlarnas paletter och fåglarnas flöjtande skapar den perfekta yttre ramen.



Längtans längor

Bostadsdel med plats för det som skulle få plats. Ytan och takhöjden vittnar om en gård i mitten på skalan för välståndet. Stalldel med plats för ett par kor, några höns, en gris och en häst. Gott så. Tillräckligt. Höloft som sig bör. Idag innehåller gården både bostad och gästbostad samt gott om övrigt utrymme för olika typer av verksamheter.





Här kommer
skribenten Peter i
matchande bil!



**Ägarparets känsla för färg och form
har satt sina tydliga och lyckliga spår.
Och då har vi inte ens omfamnats av
trädgården ännu!**

Vi kommer dit, men först: huset. Den
frilagda kullerstensgården skapar den
absolut rätta känslan för mötet mellan
ute och inne. Liksom för mötet mellan
då och nu. Direkt innanför entrén landar
fötterna nämligen på tvenne magnifika
Komstastentar. Vill man känna vibbarna
från 1100-talet (och vem vill inte det)
och stenarnas ursprung ligger Komstads
kalkbrott en alldeles lagom cykeltur bort.

Ett svalkande dopp i lagunen är den
perfekta pausen innan vevarmar och
pedalers rotationer och cirkulerande rörelser
tar dig hemåt igen. Kanske (eller ja -
förmodligen) via byns Drömbageri.
Men nu då – välkommen in!







**Genomgående karaktäriseras
huset av byggnadsvårdstänk,
återbruk, närodlad hantverk
och likaledes närodlad
hantverkskunskap.**

Lika naturligt och närodlad faller det
sig när ägarparet får frågan om vilken
signaturlinje de tycker passar till sitt
Tunby blir svaret ”Mitt hjärta bor i en
gammal gård.” Så klart. Kultstatus på den.

*Mitt hjärta bor i en gammal gård
en gammal gård på slätten
med vita längor och svalebön
under takens mossgröna brätten*

*Och åldriga almar med sagor i
en evigt susande klunga
och tätt inpå väggarna vågar och fält
som förtroligt i sommaren sjunga*

*och en dröjande doft av lavendel och ros
i låga kisthus och salar
och ett minne som ler i var ruta och vrå
och sakta till hjärtat talar*

*Här bodde de gamla, här gled deras liv
i tid för längesen gången
så stilla som rågens julis
en afton i gåravången*

*Här glider livet så stilla än
ej stormen rör lågan på håden
här finns tystnad och ro för ett hjärta än
mitt i den larmande världen.*

**Text: Theodor Thuvesson
Musik: Östen Warnerbring**





Kurerande gröna rum

Trädgården! Eller kanske snarare trädgårdarna. Med nyfikna, varsamma och omsorgsfulla flitiga fingrar, spadtag, planteringar, jordförbättringar och med sinne för proportioner, linjer, ordning och ordningsföljd har gröna rum för kropp och själ tagit form. Träd, buskar och blommor lever sida vid sida och ändå med tillräckligt utrymme för sina egna behov och utflykter. Det är vårdat och ändå befriande vilt. Tulpaner, pioner, rosor, valnötsträd (jodå, med valnötter gynnsamma år), jättelönn, ask, hängbjörk, syrener, kvittenträd, rödhassel och den säregna trollhasseln, som blommor på bar kvist om våren. Fläder, jättevallmo, blodtopp, dillpion och buskpion... för att nämna några av habitatets invånare. Vill man utöka den matnyttiga delen av trädgården finns alla möjligheter till det. Ett växthus för frösådd och kultivering står redo.

”Tidig sådd ger tidig skörd. De tidiga plantorna är visserligen sällan perfekta och maffiga men ändå nog stora och tillräckligt goda för att göra skillnad i hushållet.”

Sara Bäckmo

En jordkällare att vinterförvara sommar- och höstskörden i är inte långt borta. Med ytterligare ett par handpåläggningar och ventilationer är det bara ”locket på” och in i det ändamålsenliga mörka och svala.







Österlen och naturen

Med sina betade ängar, trolska bokskogar, hav och långa, långa vita stränder, hedlandskap, odlingslandskap, backlandskap, rullstensåsar, stengården, våtmarker, ädellövskogar, forsande vatten, stilla vatten. Flygande, gående, hoppande, skrittande, lunkande, simmande arter av alla de slag. Och ljuset – ljuset!

*Minnena ser mig
En junimorgon då det är för tidigt
att vakna men för sent att somna om.*

*Jag måste ut i grönskan som är fullsatt
av minnen, och de följer mig med blicken.*

*De syns inte, de smälter ihop
med bakgrunden, perfekta kameleonter.*

*De är så nära att jag hör dem andas
fast fågelsången är bedövande.*

Tomas Tranströmer, ur Det vilda torget (1983)





Matplats, sällskapsrum och kök

Österljus, söderljus och västerljus låter hela dagen och alla årstider vara med här där det händer. Här är det samling.



Kaminer och kök har som alltid den magnetiska effekten att man helt enkelt dras hit. Valet av material och färger ger den där rena, klara friska luften. Genomgående är det linoljefärger på golv, fönster och dörrar. Ett färgval som kräver sin tid, sitt handlag och som här på Tunby har fått just det.





”Hantverket vid tillverkning av linoljefärg är att skapa balans mellan linoljan och färgpigmentet. Alla pigment har olika egenskaper som man måste lära sig. Hantverket består i att förstå och bedöma hur olika pigment förhåller sig till linoljan. Pigmenten kan ses som individer som uppför sig på olika sätt.”

Ottossons Färgmakeri



Färgeriet fortsätter på köksskåpen som förärats den levande och sammetslena äggoljetemperan. Ett stycke kulturhistorisk färg, som redan de gamla grekerna visste att uppskatta.

Recept på egen äggoljetempera à la Wederslöv Byggnadsvård
Till 1 liter färg behövs:
5–6 ägg, gärna ekologiska
3 dl kokt linolja
ca 3 dl vatten
300–500 g pigment

Vispa ihop äggen. Tillsätt linolja. Använd gärna elvisp eller stavmixer. Blanda i vattnet i små doser under omrörning tills en emulsion bildas. Om för mycket vatten tillsätts för fort skär sig blandningen. Sila emulsionen genom ett finmaskigt tyg. En nylonstrumpa går bra. Eventuellt kan det behöva tillsättas mer vatten. Konsistensen ska vara ungefär som lättfil. Pigmenten rörs ut separat i en liten del av emulsionen innan allt blandas samman. Vid tillredning av mindre färgmängder kan även oljefärger på tub användas. Färgen är nu klar. Förvara blandad färg i kylskåp. Tänk på att det är kort hållbarhet. Ruttna ägg luktar inte gott ...



”En laserad vägg består av flera omgångar olika, men mycket tunna färgskikt, som läggs på med stora plåfondpenslar i en akvarellteknik. I den slutliga färgen ingår alltså flera olika nyanser som kan anas mer eller mindre starkt beroende på var du fäster blicken.”

Ur boken Vackrare med lasyr



Som om inte detta vore nog lyser en skimrande livlig och föränderlig bivaxlasyr upp väggen över köksbänken. Och på tal om den – varför ha en ordinär sådan när man kan ha en lantligt kakelerad med ledighetskänsla och med blinkningar ännu längre söderut i Europa.







Rum och badrum

Rum att sova i, rum att vakna i, rum att förvara i, rum att rumstera i eller rum att kontorera i. Ett par praktiska rum står redo för vad än intresse, lust eller behov har i sikte. Denna del av längan huserar också ett av husets två badrum. Nästan som Yin och Yang ligger de båda badrummen som spegelbilder av varandra. Om Yin är bostadsdelens badrum är Yang gästbostadens. Eller omvänt.

En Halltrappa upp

Jo, det är så att fönstermakaren i Skåne Tranås har levererat fönster till allrummet. Snickare Hall från Sankt Olof har förutom köksbänkar och fönsterdörrar skapat trappan upp till möjligheternas loft. Ljus och rymd lockar till tankar om ateljé, musikstudio, yogastudio eller skivbutik. Eller varför inte fortsätta på den inslagna linjen – sovrum och textilt laboratorium. Rummet kan med lätthet delas in i behovsanpassade avdelningar och avknoppningar. Dessutom fortsätter hela härligheten runt hörnet och in i nästa länga. Blivande bibliotek eller biograf måne. Rum för meditation och kontemplation. Här under de omlagda taken (både inre och yttre) kan vad som helst ta form.









Gästbostad

Lyllo den som får vara gäst i detta hus! Naturliga materialval, vilsamma färger även här, kunskap och omtanke i allt. Kök och badrum.

Ledighet.
Självständighet.
Oberoende.
Frihet.

När husets alla tomtar så önskar är trappor och dörrar till varandra inte långt borta. När kura själv står på önskelistan är det bara att dra sig tillbaka och göra just det.





”Förutom att vandra mycket och upptäcka de närmaste omgivningarna drar vi gärna till Tygeå i närheten av Dag Hammarskjölds Backåkra där vi sneddar genom sandskogen, svidar om till ingenting och hoppar i böljorna som vi är”

avslöjar ägarparet. På Österlen finns det alltid ställen att ta vägen. På Österlen tar man sig dit man ska på den tid man själv bestämmer sig för att det ska ta.

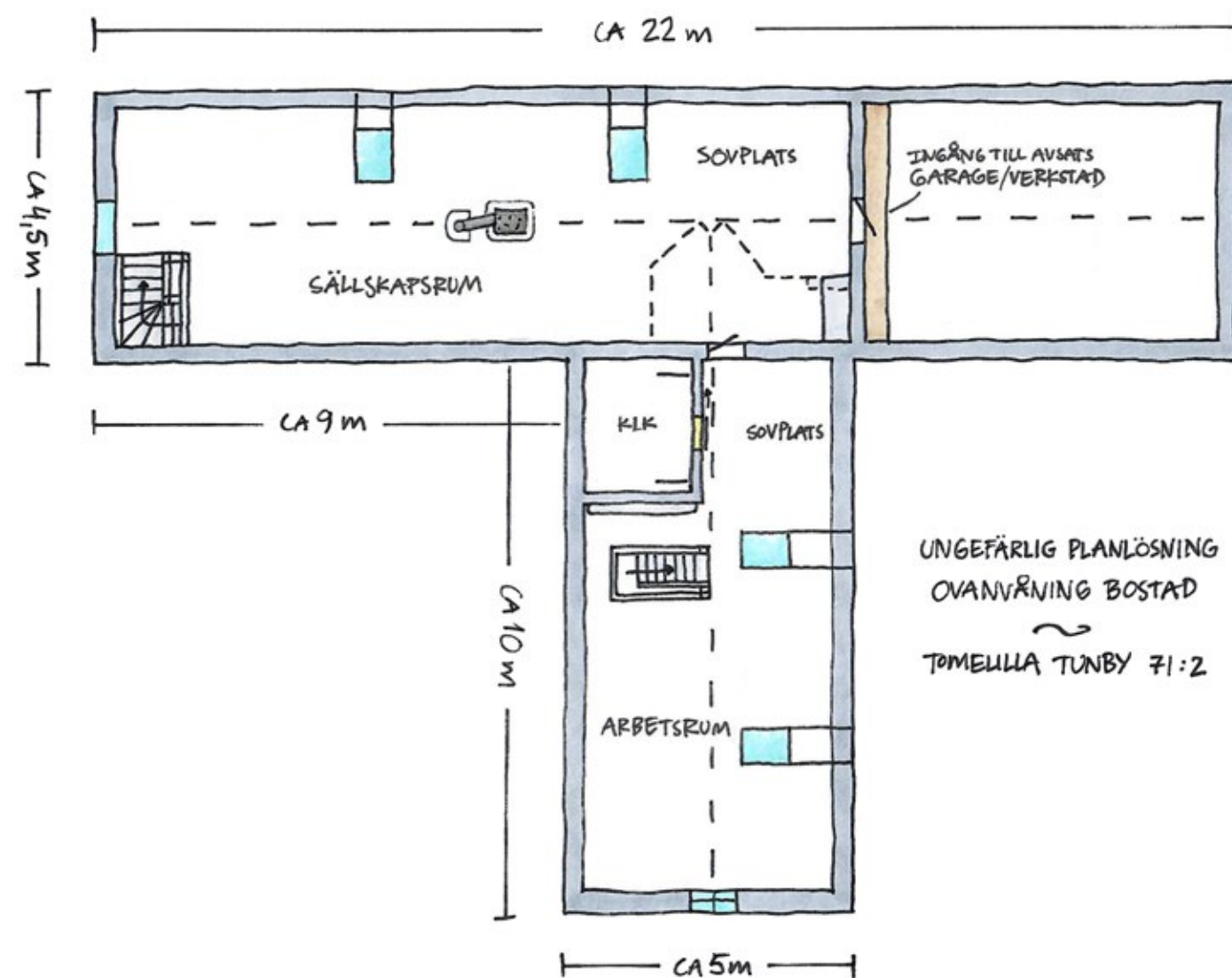
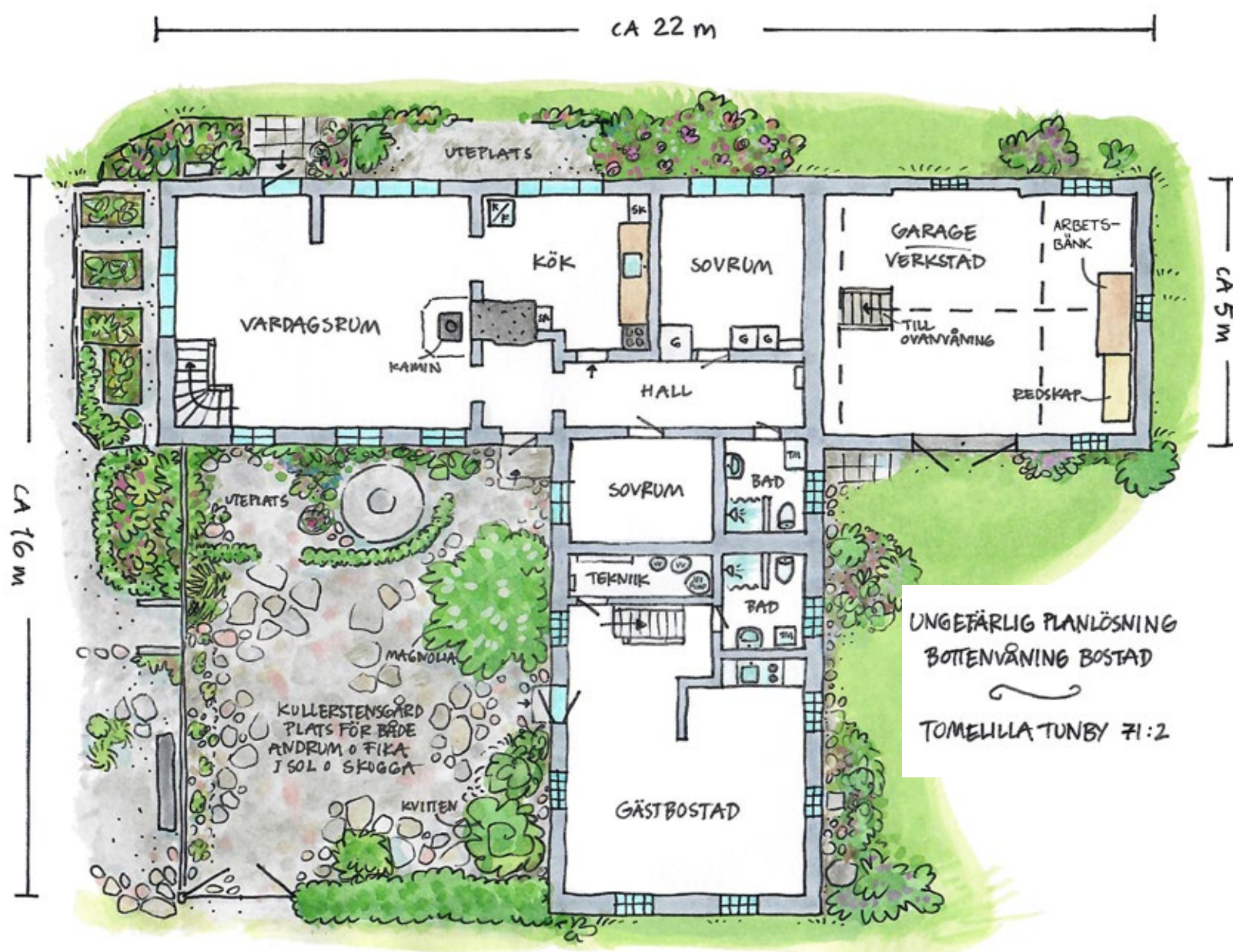






Garage och verkstad. Mycket talar för att gården höll sig med egen smedja eller åtminstone också hade plats för delar av smedjans tjänster. Ett arv som lever i allra högsta grad. Idag används "smedjan" till garage, verkstad och trädgårdsförvaring.

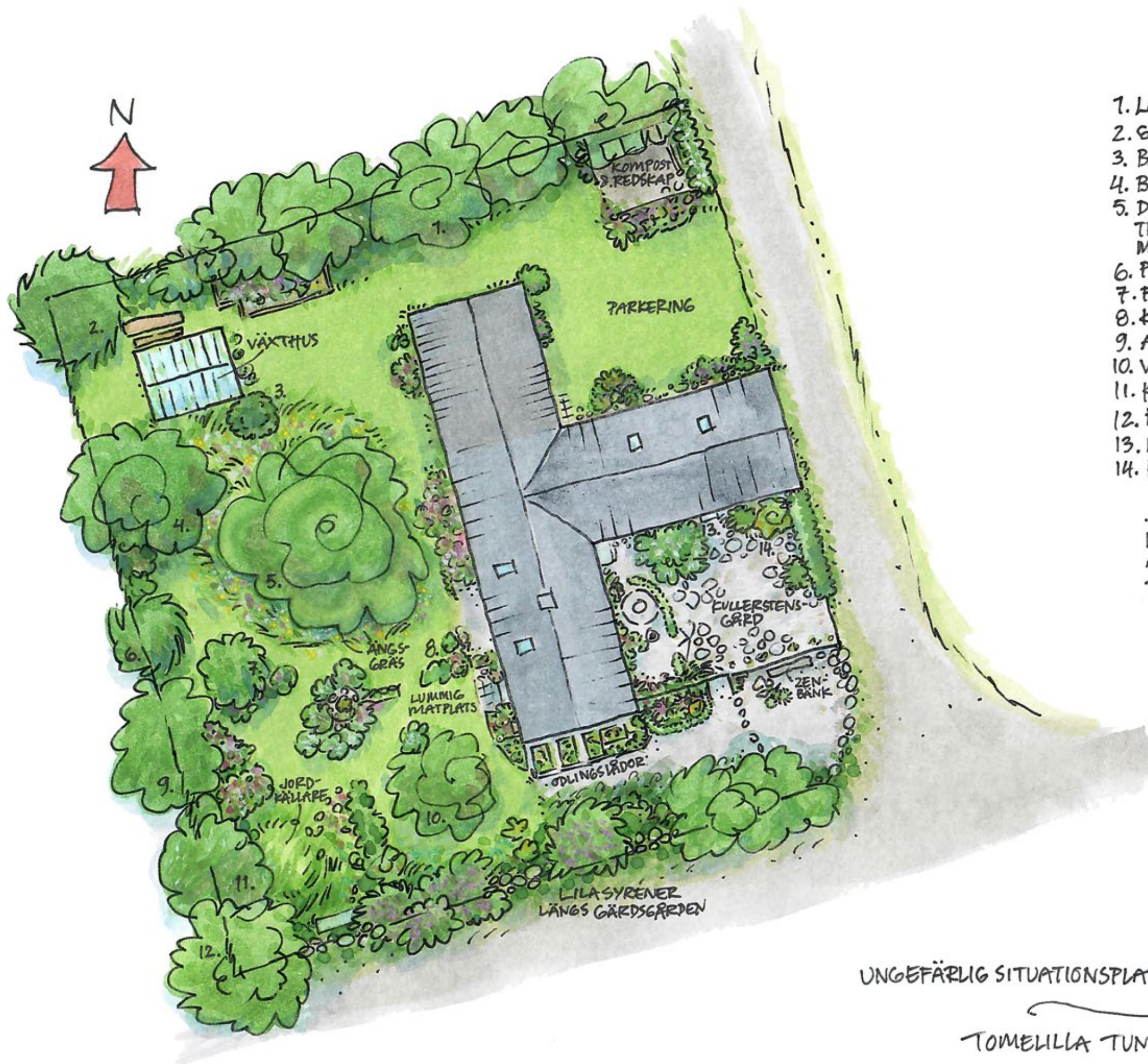
En fiffighet i sammanhanget är att franskans "garage" ju betyder verkstad. Vad faller sig väl bättre för gårdens fyrhjuliga franska livsstilsautomobil, som vant och hemtamt gungar sig fram på traktens karusellkurviga vägar. Det är i alla fall vad barnbarnen kallar några av de doserade kurvorna.



Bara en liten bit söderut från Tunby ligger den skogsklädda Listarumsåsen vars grusåsar bildades av de isälvsströmmar som gick fram över Skåne när inlandsisen smälte undan.

Från att ha varit buskrika betesmarker domineras åsarna idag av maffiga ekar och bokar som har fått härja fritt i minst hundra år. Döende och döda träd ger förutsättningar för den biologiska mångfalden och skapar livsrum för en mängd svampar, insekter och larver.

Om vårarna excellerar mäterflöjtare som svarthätta och grönsångare i lövskogen, där marken är toktäckt av blåsippar, vårlökar, nunneört, den fläckbladiga lungörten... och många fler. Till Listarumsåsen kommer man lämpligen via Gårdlösaleden med start i Smedstorp. På köpet får man Ljungavångens naturreservat, där den sällsynta lövgrodan leker.



1. LÖNNAR x SPIREAHÄCK
2. GRANEN I HÖRNET
3. BAMSE BUXBOM
4. BOKEN
5. DEN MAJESTÄTISKA TRÄDGÅRDSLÖNNEN MED BEGUNGA
6. PILEN
7. FLÄDERN
8. KRUSBÄREN
9. ASKEN
10. VALNÖTSTRÄDET
11. KÖRSBÄRSTRÄDET
12. HÄNGBJÖRKEN
13. MAGNOLIAN
14. KVITTENTRÄDET

... OCH SÅ OÄNDLIGT MYCKET MER VACKERT ATT UPPTÄCKA I DETTA TRÄDGÅRDSRARADIS ♥

UNGEFÄRLIG SITUATIONSPLAN/TRÄDGÅRDSSKISS

TOMELLA TUNBY 71:2

Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: T-formad skånelänga med inredd ovanvåning och gästavdelning. Växthus. Lada/garage.

Byggnadsår/renoveringsår: Troligen från slutet av 1800-talet samt tillbyggt/ombyggt under 1930-talet. Genomgående renovering samt utökad bostads- och gästdel utförd från 2003 och framåt, se separat renoveringshistorik. Utveckling av trädgårdsmiljön.

Storlek: 1) Uppgift från lantmäteriets taxeringsinformation: Boyta 78 kvm.

2) Användbar golvyta uppmätt med lasermätare av Uppvik i samband med framtagning av ritning, avrundat till närmaste kvm: Bostad 190 kvm (75 + 115 kvm). Gästdel 41 kvm. Växthus, 13 kvm. Lada/garage/verkstad, 36 kvm. V.v. Se ritning. 6 rum och kök varav 3-4 sovrum. Vardagsrum, hall, badrum. Gästdel med öppen planlösning, kök/matplats/sovrum samt badrum.

Takhöjder: Bv 2-2,2 m full höjd, 1,9-2 m till bjälke. Ov 2,3-2,5 m tillnock, 1,8-1,9 m till bjälke (lägre till tak i sällskapsrumsdelen där golvet är höjt). Växthus 2,2 m full höjd. Garage/verkstad 4,9 m tillnock, 1,8 m till bjälke/loft.

Konstruktion: Skånsk grund och platta på mark innanför grundmuren. Stomme av tegel/lersten/lecablock. Kalkputsad fasad. Tak av pannplåt på bostaden/gästdel (2008+2012) samt eternittak på garage/verkstad. Dubbelkopplade fönster med spröjs, snickeritillverkade 2018 mot innergården. Trelufts-fönster, väster från 2004. Luftade socklar i bostaden. Självdragsventilation samt fuktstyrda fläktar i badrummen. Stup- och hängrännor av plåt, fönsterbleck i syd och väster av koppar.

Inredning & utrustning: Platsbyggt kök med spis och fläkt. Kyl/frys. Diskmaskin. Helkaklat badrum med toalett, vask och dusch. Elgolvvärme. Tvättmaskin. Spotlights. Gästdel; kök med trinett (vask/kylskåp) och bänkskiva. Helkaklat badrum med toalett, vask och dusch. Elgolvvärme.

Golv: Linoljemålade trägolv i kök, vardagsrum och på ovanvåning. Klinker i hall. Linoljevaxade golv på ov. Skurgolv och tegel i gästdel. Komstasten i hallen.

Uppvärmning: Direktverkande el, luft/luft värmepump (2019) och delvis fristående element. Elgolvvärme i badrummen. Kamin i vardagsrum, murstock med insatsrör. Sotning juni 2021 och Brandskyddskontroll från 2015.

Vatten & avlopp: Egen grävd brunn (vattenprov 2021 med godkänt resultat). Enskilt avlopp, trekammarbrunn med infiltration. Inga föreläggande finns, inventering sker troligen av kommunen 2022, på sikt behöver infiltrationen förbättras. Spolning av rör utfört 2021.

Övrigt: Tillträde till fastigheten kan ske 1 september 2021 eller möjligen något tidigare under augusti. Nya elinstallationer under renoveringsåren samt befintlig el uppdaterad med automatsäkringar, jordfelsbrytare och 3-fas.

Fint uppvuxen trädgård, växthus och flera sittplatser i olika väderstreck. Kullerstensinnergård mot öster. Fria vyer mot solnedgången över fälten.



Pris: 3.300.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning & adress: Tomelilla Tunby 71:2 & Tunby 7102, 273 93 Tomelilla

Tomt: 1.070 kvm

Taxeringsvärde: 850.000:- (nytt taxeringsvärde 2021)

Taxeringskod: Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Pantbrev: 1 st, Summa: 150.000:-

Servitut: Inga kända.

- **Objektsbeskrivningen grundar sig på av säljaren lämnade uppgifter och iakttagelser gjorda på fastigheten. Uppvik & döttrar uppmanar dig som spekulant/köpare att noggrant undersöka fastigheten i enlighet med JB 4:19.**
- **För dig som bokar in en visning: vi sparar endast dina uppgifter namn, mobilnummer och mailadress för att vi ska kunna nå varandra i samband med husintresset. Samt budförteckning till säljare/köpare och eventuell spekulantlista.**
- **För dig som anser att antal kvm är extra viktigt inför ditt fastighetsköp uppmanas att själv mäta upp fastighetens storlek.**

Uppvik & döttrar 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



Tunby 71:2 förbättringar & underhåll

2020

Köksfläkt (fanns ingen innan)

Ny diskmaskin

Gjutjärnsfönster garage

Redskapsbod garage

2019

Installation av luftvärmepump

Ny kyl&frys

Slipning & målning vardagsrumsgolv (linoljefärg)

2018

Byte av backventil i brunn

3 nya fönster i vardagsrum gårdssida (Skåne-Tranås snickeri)

2017

Ny tvättmaskin

Byte av gavel norrsidan

2016

Bygge av växthus

Vindstrappa från stalldel till vind

2015

Skorstenskydd

Eldragning ovanvåning m jordfelsbrytare

2014

Innertak & golvläggning ovanvåning

Eldragning ovanvåning

Trappa till ovanvåning från vardagsrum (Halls snickeri)

2012

Nytt yttertak på boningshus med takfönster, ny sydgavel

2010

Plank med dörr vid kullerstensgården

2009

Ny altandörr

Ny garagedörr

2008

Nytt yttertak stalldel, ny gavel med fönster

2007

Grind (Qvesarum)

Vedkamin och modifiering av skorsten

Nya stuprör & hängrännor hela huset

Ny ytterdörr lås (Gebo)

Köksbänk (Halls snickeri)

Slipning & målning av köksgolv m linoljefärg

Plantering av färdigvuxen ligusterhäck

2005-2006

Inredning av stall till gästdel m badrum & köksdel

Nytt golv efter urschaktning

Glasinnandörr & ytterdörr (Halls snickeri)

Eldragning stall med jordfelsbrytare

Ett nytt stallfönster

Renovering av lilla sovrummet och badrum i bostadsdel

2004

4 nya treluftfönster i bostadsdel

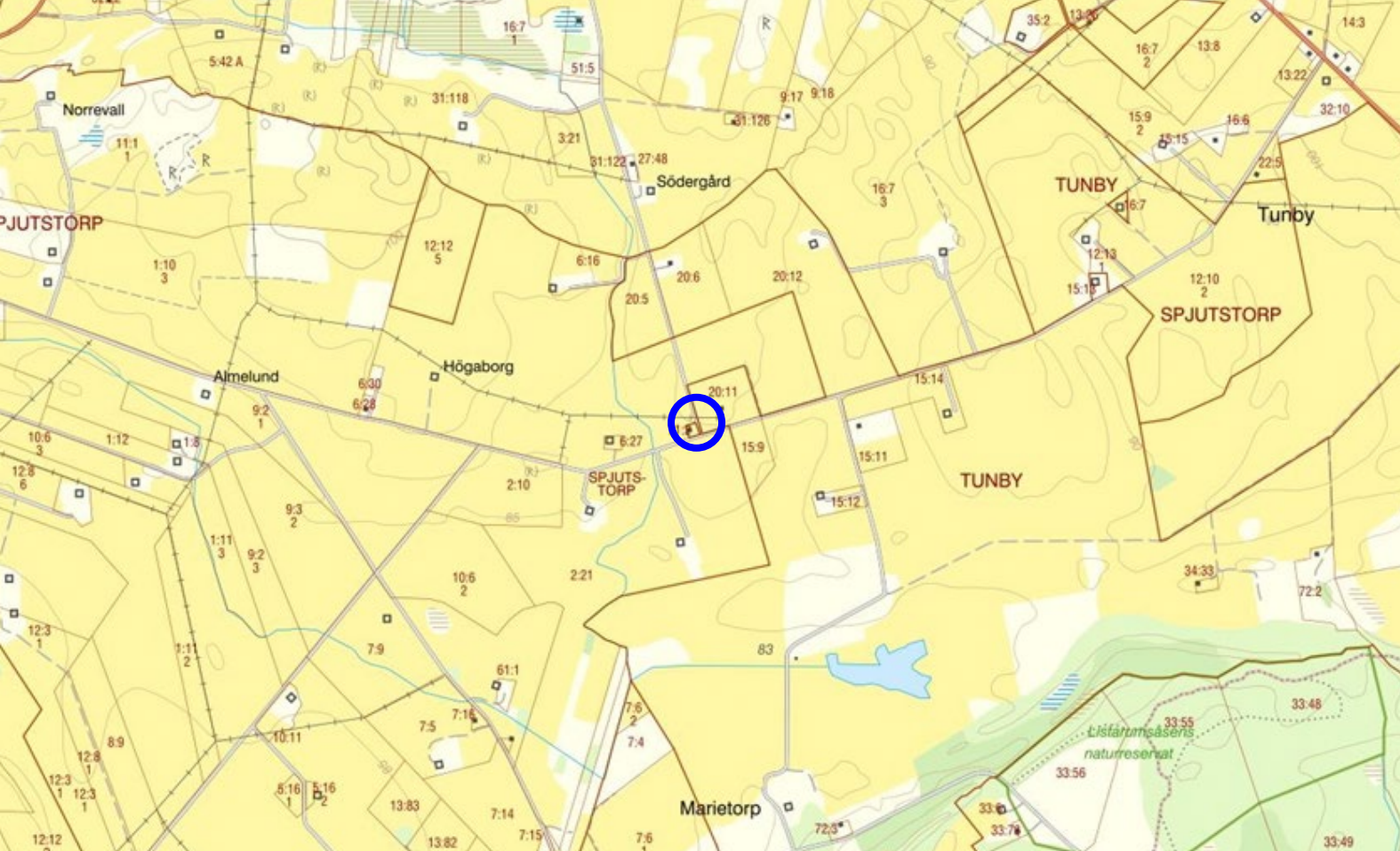
2003

Renovering av sovrum bostadsdel & golv i korridor



Österlen och konsten. Med konst, konsthantverkare och konstrundor, musiken och dramatiken, med matlagningskonst och dryckeskonst, färg och form, slott och herresäten, med loppmarknader och antikvitetsmarknader, trädgårdskonst och ekobyar. På nära håll från huset finns flera gårdsbutiker. Ett typiskt skånskt exempel på en kulturanthropologisk begivenhet är gillet. Tunby gille avhålls årligen på någon av traktens gårdar. Seden att man tar med sig förning är lika stark som en gång i tiden. Blir det förning över kanhända gästerna får med sig något av alla delikatesser hem – så kallad bakförning. Snudd på poesi!

**Tunby är inte bara snudd på poesi.
Det är ett helt prosaverk slå rot i.**



Tomelilla Tunby 71:2
Tunby 7102
273 93 Tomelilla



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 & formgivning

Lotta Nordstedt

Uppmätning & skisser

Therese Carnemalm

Ansvarig mäklare

Lotta Nordstedt





Vår filosofi är ganska enkel.

Vi säljer hus vi själva skulle vilja bo i.

Det är ett privilegium. Vi älskar hus. Vi älskar människor. Vi älskar Skåne i både öst och väst. Varje dag strävar vi efter att utvecklas. Varje dag blandar vi passion för hus och människor med kunskap och erfarenhet av husaffärer.

Vi tror på sambanden mellan lust och lönsamhet. Känsla och kunskap. Arbetsglädje och avkastning. Det man tycker är roligt och stimulerande gör man bra. Därför vill vi inte ha fler hus än att vi orkar arbeta engagerat och passionerat med dem alla. Det innebär inte att vi kategoriskt ratar en viss sorts hus. Hus av sten. Hus av korsvirke. Hus av tegel. Hus för liten peng och större. Det lilla renoveringsobjektet i skogsbrynet kan vara lika spännande som den kringbyggda gården på slätten eller längan i fiskeläget.

Men, det ska erkännas – ”udda” hus finner lättast vägen till våra hjärtan.

Det handlar kanske ytterst om livskvalitet. Att uppleva livskvalitet är när vi lyckas vara närvarande i stunden. Att uppfyllas av ögonblicket. En försiktig förhoppning är att vi på något sätt ska kunna hjälpa dig att förhöja din livskvalitet.



VI SÄLJER HUS VI SJÄLVA SKULLE VILJA BO I. VID HAVET. PÅ LANDET. PÅ ÖSTERLEN & VÄSTERLEN.



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