

ÖSTERLENDRÖMMEN *serverad*

ULFÅKRA

Hagestadborg, granne med Backåkra naturreservat



Östra Kustvägen går hela vägen från Spraggehusen till Kabusa. En magisk kombination av naturskön storhet och öppna vidder. Genom böljande kullar, förbi Sandhammaren och sedan öppnar landskapet upp sig och himlen blir, om möjligt, ännu större.

Kåsebergaåsen möter upp på din vänstra sida, som skydd mot havets vindar. Och där, granne med Backåkra naturreservat står ett hus som bäst beskrivs som en Österlendröm i vitt och blått.



Backåkra naturreservat.
Löderups strandbad.
Hammars backar.



”Landskap – först i din omedelbara upplevelse av detaljen ger du
helheten grogrund för sin skönhet i din själ.”

Citat ur Dag Hammarskjölds bok Vägmarken



Där Östermalm möter Österlen.

- Ser du att vi flaggar för att du ska komma? I det här huset finns det alltid en anledning att fira, säger säljarna när de möter mig utanför huset.

Vi kliver in i en hall där vi möts av Sickan Carlsson med ett glittrande glatt leende. Sickan och säljarna har varit nära vänner sedan de träffades i grönsaksståndet i Östermalmshallen på 60-talet och sedan dess har hon haft en självklar plats i säljarnas hjärta. Och nu efter att hon inte längre kan komma på besök finns hon ändå där på deras väg. Förutom porträttet av Sickan Carlsson hänger där inramade fotografier av deras andra vänner och bekanta; Prinsessan Lilian, Birgit Nilsson, Zarah Leander, Lasse Berghagen, Margaretha Krook, Lill-Babs och så kungen och drottningen såklart.

Säljarna drev under många år en omtalad och mycket omtyckt privat festvåning i Stockholm under 70- och 80-talet där just kungligheter och kändisar firat och festat. De visste hur man arrangerade en fest som gästerna sent skulle glömma där allt från hur de dukade borden till vad de serverade och hur, gjorde dem båda till ett oförglömligt begrepp i Stockholms restaurang- och nöjesvärld. Av Zarah Leander fick de epitetet Festtraktörer, och det var precis det de var.

Med samma minutiösa omsorg och iver satte de huset i Hagestadborg i ett förnämligt skick för 20 år sedan. Det är så fantastiskt välhållet och pedantiskt skött att man lätt kan tro att renoveringen gjordes för något år sedan bara.



*”Vad är vi
tacksamma
för idag?
Vad ser vi
fram emot i
morgon?”*

Säljarna om hur de avslutar varje dag, något som det är övertygade om gör huset ännu mer harmoniskt.



Sällskapsrum, också
kallad salongen.





Smedstorps kök.
Modell "Tosterups slott".







Efter år av hektiskt arbetsliv i krog- och nöjesbranschen växte längtan efter lugnet och i ett sommarhus på Österlen fann de precis vad de letat efter. Huset genomgick omfattande och genomgripande renoveringar under fyra år innan de flyttade in för första sommaren i huset som fick namnet Ulfåkra. Väggarna putsades i vitt, takbjälkarna målades grå och det massiva furugolv slipades och betsades.

De tog med sig Östermalm till Österlen och inredde med konst och designklassiker.

På övervåningen, i sovrummets lilla förmak med utsikt ner i vardagsrumsdelen, sattes engelska tapeter upp, för "man kan ju inte ha putsade väggar överallt", säger säljaren och ler stort.

Här uppe på den lilla balkongen finns dessutom en vilsam utsikt över de öppna landskapen utanför. Här brukar säljarna slå sig ner på kvällen för att gå ner i varv och prata om dagen.

Varje dag avslutas med att de frågar sig vad det är tacksamma för idag och vad det ser fram emot i morgon.









Och de är övertygade om att deras sätt att se på livet och uppskatta det lilla gör huset ännu mer harmoniskt. Efter bara fem minuter i huset är jag beredd att hålla med dem. Här finns ett vilsamt lugn.

Den känslan delar jag med deras andra gäster. När Anita Björk satt djupt försjunken med en bok i vardagsrummet sa hon att om hon skulle bo någon annanstans än där hon bor så skulle det vara här. I vardagsrummet finns förresten en vacker öppen spis som aldrig använts. Den är nymurad, provtryckt och godkänd, så för den som flyttar in är det bara att börja elda när hösten kommer.

”Blir man inte lugn här blir man aldrig lugn.”

Säljarna





Justinas köttbullar

1 kg fläskfärs
1-2 ägg
2 medelstora lökar
2 tsk kryddpeppar
½ tsk vitpeppar
1 tsk salt
1 nypa socker
(ett måste tycker Birgit)
1 msk soja, kinesisk
3 medelstora potatisar,
mosade med en gaffel
½ msk mild senap
lite spad från färsk inlagd
pressgurka (ett bra tips)

Blanda färsen väl, men inte för länge
för då blir köttet segt. Trilla köttbullar
av önskad storlek och stek dem vackert
bruna i matfett. Servera!

Köket med vyer mot backarna gör det
enkelt att förgylla sin dag.



I de platsbyggda vitrinskåpen i köket
har säljarna valt att sätta antikglas
så självklart är trädetaljerna målade
i antikgrått. Varje detalj är nogga
genomtänkt. De ville göra rätt från
början. Och det gjorde de.

När allt är så som man vill ha det och dessutom
noga omhändertaget genom åren (till och med
badrummet ser nykaklat ut) då blir det mer tid
över till att njuta av livet. Och det vet säljarna
verkligen hur man gör.

– Här kan varje dag vara en fest! Och det
behöver inte vara dyrt för att vara festligt. Det
räcker med köttbullar och gräddsås. Speciellt
om man har Birgit Nilssons mammas recept.
(Köttbullar med gräddsås var förresten också
en av Sickans favoriträtter.)





Vitt & två nyanser av grått.
Antikgrått & sidengrått.

Och en liten viskning av blått
som viskar att havet finns där
bara på andra sidan åsen så kär.



I garaget, som inte på något sätt påminner om ett garage, finns också möjligheten att bygga en gästlägenhet eller två extra sovrum. (I dagsläget rymmer övervåningen två sovplatser – ett master bedroom och en gästavdelning.)



Husets själ sitter i väggarna och husets hjärta är definitivt det öppna köket. Där drabbas jag direkt av utsikten genom dubbeldörrarna i glas och måste genast slå mig ner vid det stora köksbordet.

För där, på andra sidan kustvägen, tornar åsen upp sig som en amfiteater och jag sitter på första parkett.

Det känns med ens fullkomligt onödigt att fråga säljarna var de helst dricker sitt morgonkaffe, de bekräftar att ja, det är självklart här. De berättar också att de varje kväll dukar upp bordet för nästa dags frukost så att de alltid får en fin start på dagen - ett sätt att sätta guldkant på dagen redan innan man är riktigt vaken. Det är bara att tassa ner från sovrummet på övervåningen, öppna upp dubbeldörrarna på vid gavel och slå sig ner till dukat bord.





Vägen tar dig på ena hållet till Hagestadborg
och åt andra hållet ner på Östra Kustvägen.



Kåseberga hamn.

Trampar du vidare fem, sex minuter kommer du till Kåseberga hamn där restaurangerna ligger som ett pärlband längs havet och gärna lockar med fish n' chips eller nyrökt fisk. Tyvärr kan säljarna själva inte gå i god för någon dem av den enkla anledningen att de faktiskt inte har varit där. En gång krögare alltid krögare, om så bara i sitt eget hem. Och har man fått betyget "den godaste sjötunga man ätit" av självaste Tore Wretman, ja då finns all anledning att dinera hemma. Rörande restaurangerna i Kåseberga hamn så säger ryktet att flera av dem är både välbesökta och omtyckta så det bådär gott för er som bland gillar att någon annan tänker ut och kockar ihop kvällens middag.



Efter att ha drivit krog, gjort flera kokböcker och nästan tusen Hemma-hos-middagar hos skådisar, konstnärer, politiker och kungligheter ja då är det tydligt att man älskar att stå vid spisen. Och då är det inte så konstigt att säljarna helst äter middag hemma.

Ingredienser till måltiderna hämtar de mer än gärna från Kåsebergaodlingen, fisken köper de i hamnen i Kåseberga och köttet från charkdisken hos handlaren i Borrbj, där de fortfarande kan få exakt de styckdetaljer de är ute efter. Det är lite av en lyx att ha så nära till så bra råvaror. Och då blir det lätt att göra livet till en fest och förgylla sin dag. För de som föredrar att bli serverade finns det flera restauranger i närheten hälsar säljarna. I Löderups strandbad finns till exempel Österlensk Comfortfood hos Strandkompaniet - många gånger ackompanjerad av livemusik, dit tar det 10 min med cykel.



Kåseberga åsen.

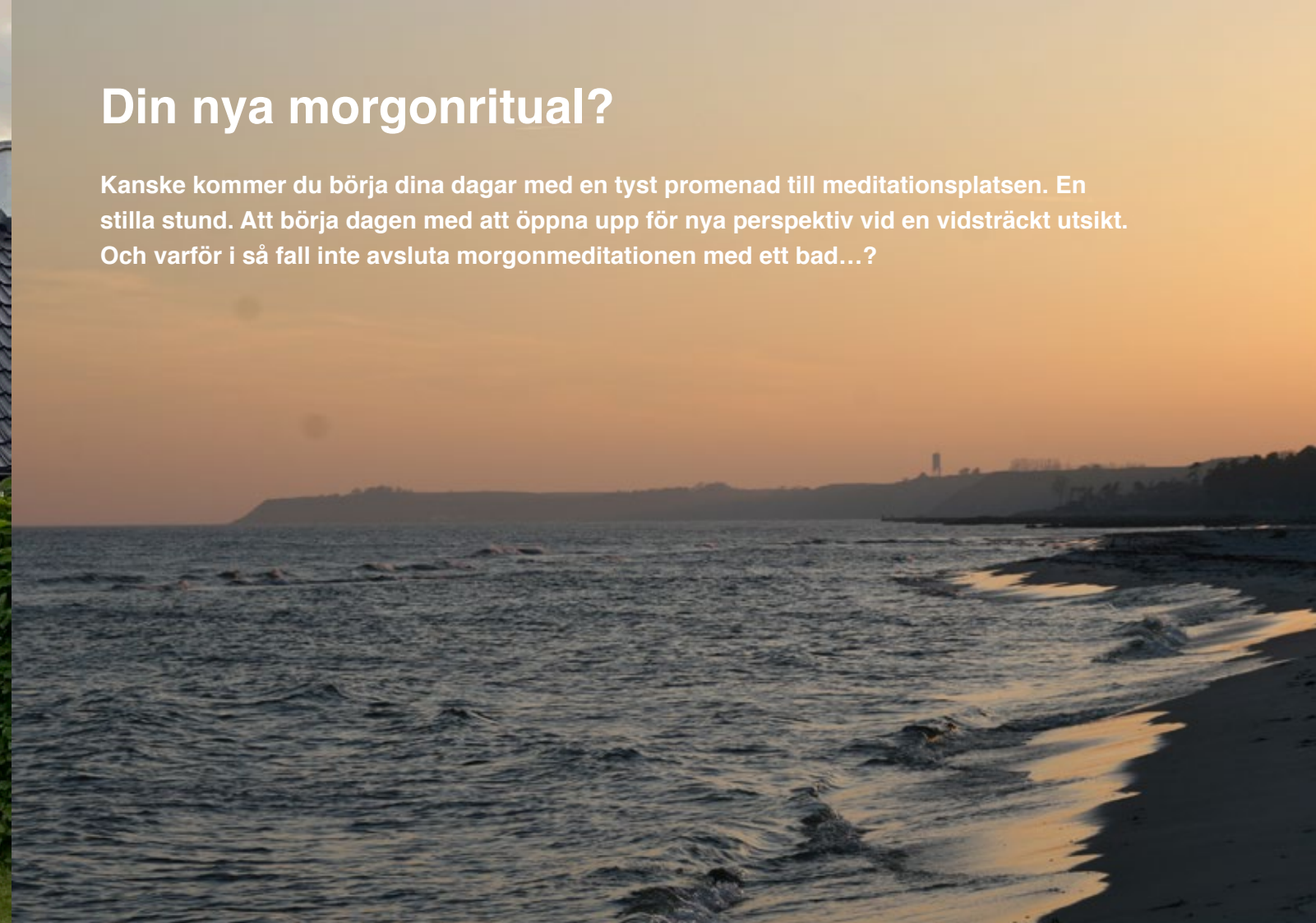






Din nya morgonritual?

Kanske kommer du börja dina dagar med en tyst promenad till meditationsplatsen. En stilla stund. Att börja dagen med att öppna upp för nya perspektiv vid en vidsträckt utsikt. Och varför i så fall inte avsluta morgonmeditationen med ett bad...?



Sommar- eller permanentthus - all inclusive!

Det är inte bara finare bostäder vid adriatiska havet som säljs fullt möblerade. Även i detta hus kan du flytta in direkt med lättare handbagage. För den som vill ingår nämligen allt. Ska du ha detta som ett sommarhus, eller andningshål att komma till för att fylla på ny energi och landa i lugnet, kan det vara skönt att slippa köpa ett helt möblemang och istället bara ta över hus och hem. Startsträckan till Österlendrömmen blir kort.

Möbler från Åmells i Gnesta, fåtöljer med tyg från Svenskt Tenn, bord från möbelsnickare i Falsterbo, Rosenthal-porslin och silver från den spanska konstnären David Marshall.

Allt kan ingå - för den som vill.





Kök med dubbeldörrar ut mot söderläge.



Meditationsplatsen.



Dag Hammarskjölds naturreservat Backåkra.



Skåneleden slingrar sig genom Backåkra, så om du inte får nog av vackra vyer kan du bara fortsätta vandra längs Kåsebergaåsen, som sträcker sig mellan Hagestad och Nybroån.

Backåkra är ett mecka för de som vill njuta av vacker natur, rikt fågelliv och hälskande hav.

Före detta generalsekreterare för FN och fredspristagare Dag Hammarskjöld var också naturmänniska och han tillbringade gärna sina sommarsemestrar på Österlen. Då bodde han i en liten fiskestuga nära havet.

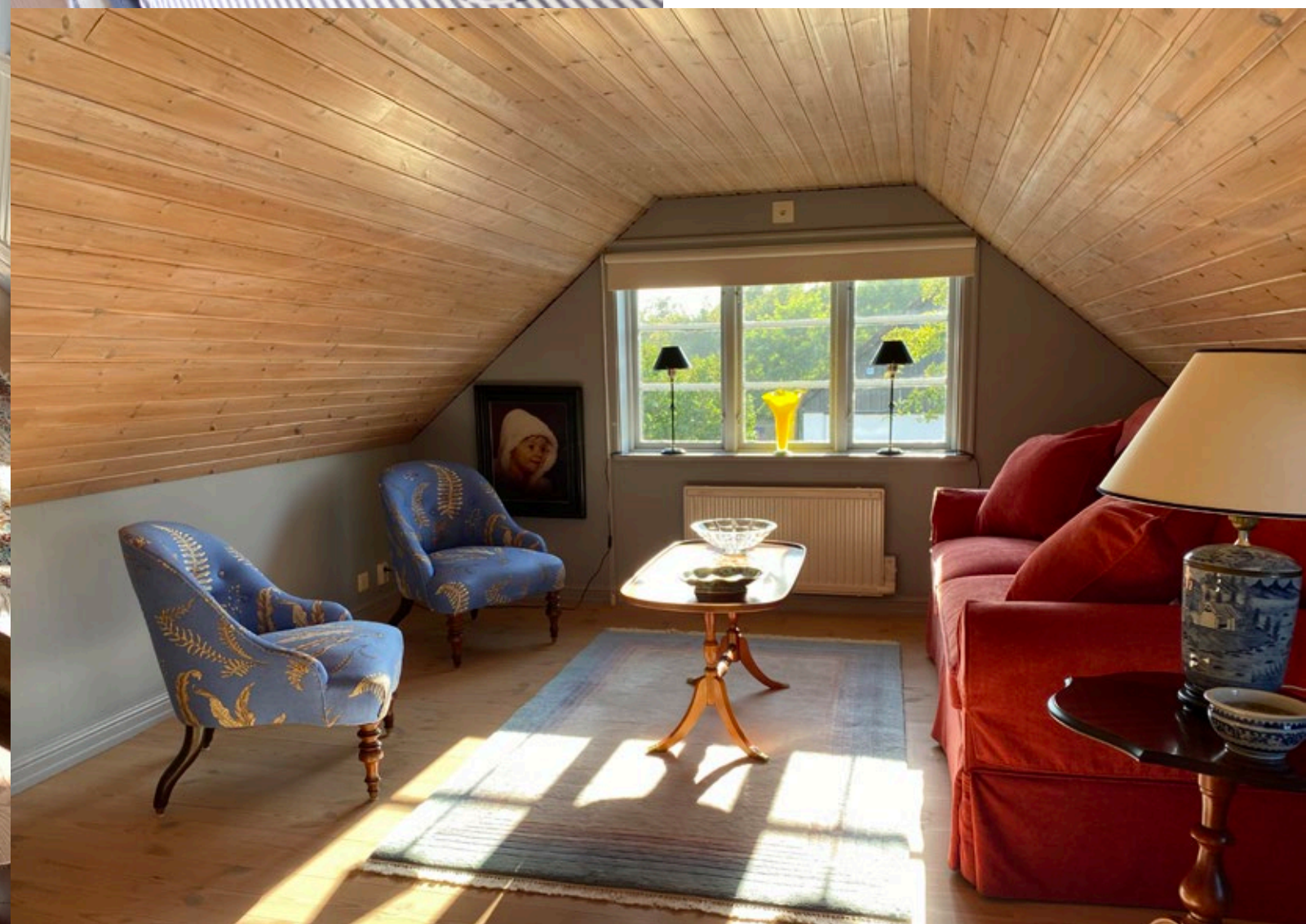
1957 köpte han Backåkra, en fyrlängad gård från 1840-talet, och såg då till att den tillhörande marken blev naturskyddad. där han hade tänkt att bosätta sig efter han avslutat sitt uppdrag för FN, dessvärre fick Dag aldrig den möjligheten då han omkom 1961 i en flygplansolycka under ett FN-uppdrag.

Till hans minne anlades i närheten av hans älskade Backåkra en vacker meditationsplats med vidsträckt utsikt.

Källa: Stiftelsen Dag Hammarskjölds Backåkra



**Ett andra sällskapsrum
på ovanvåningen som
också används som extra
sovrum för gäster och
familj. Bekvämt med både
badrum uppe och nere.**





**"Tystnaden bryter genom
sinnets pansar, lämnar det
naket inför höstens klarhet."**

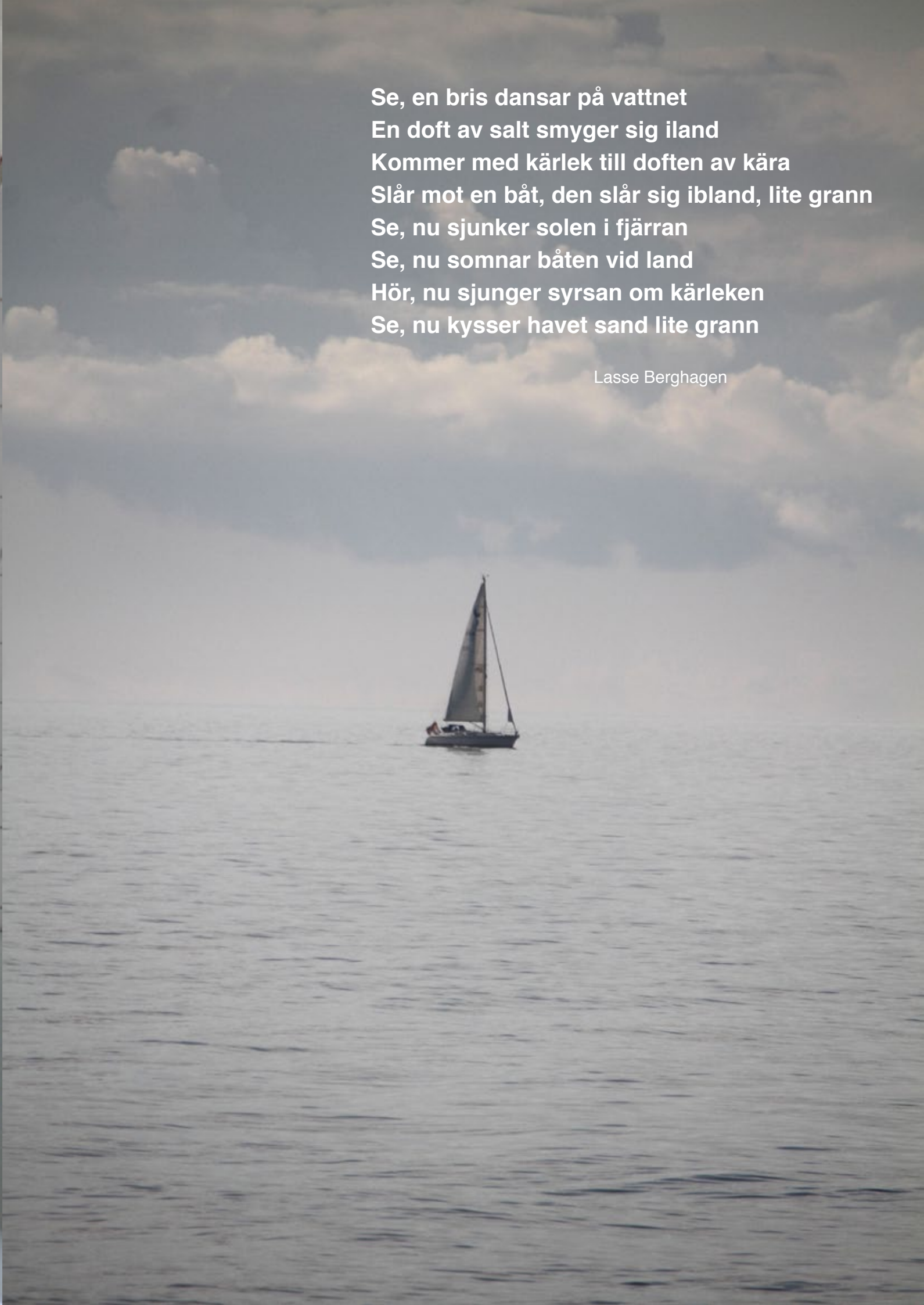
ur Vägmärken





Se, en bris dansar på vattnet
En doft av salt smyger sig iland
Kommer med kärlek till doften av kära
Slår mot en båt, den slår sig ibland, lite grann
Se, nu sjunker solen i fjärran
Se, nu somnar båten vid land
Hör, nu sjunger syrsan om kärleken
Se, nu kysser havet sand lite grann

Lasse Berghagen





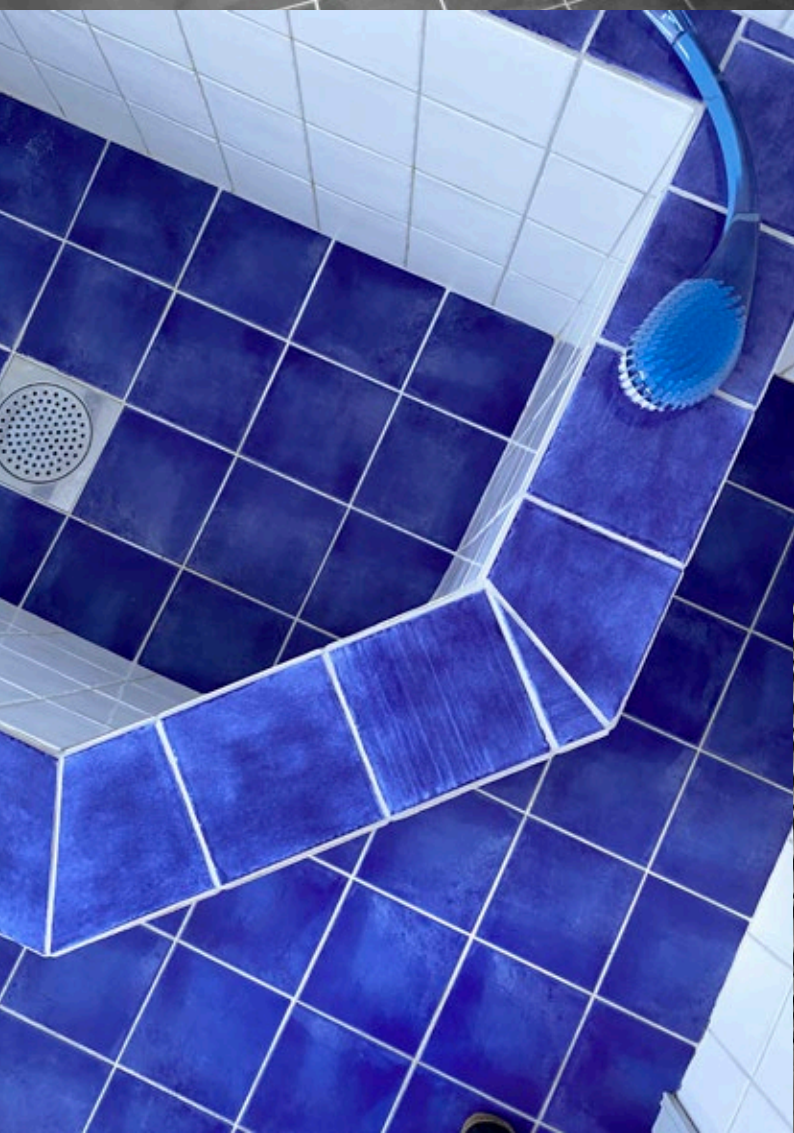
Badar gör vi i Backåkra. Punkt.

Sandhammaren har flertalet gånger utnämnts till Sveriges bästa strand. Frågar du säljarna är den turistvänliga stranden ingenting mot den i Backåkra. Här är det inte lika tätt mellan handdukarna och sanden är minst sagt speciell. När du väl har gått barfota i den silkeslena vita sanden och känt hur kroppen mjuknar lite mer för varje steg du tar så vill du gå tillbaka. Varje dag. Det är inga problem när du bor på Hagestadborgsvägen 6. Det enda du behöver fundera över är om du ska ta morgon- eller kvällspromenaden längs strandkanten. Eller både ock... Själva promenaden till havet tar runt 20 min och du cyklar dit på tio minuter.





Ordning och reda
även i tvättstugan.



När du vill bada hemma
i huset, kan du välja
på ett helkaklat franskt
badkar på bottenvåningen
och ett med utsikt på
överbåningen.



Backåkras backsippor & fantastiska fågelliv

Backåkra är ett av flera naturreservat som ligger utmed kusten och visst är det lite extra fint just här. De sandiga hedarna kring Backåkra har en speciell flora och fauna. Både fält- och backsippor färgar marken lila om våren. När sommaren gör sitt intågande blommar hedlandskapet i ännu fler färger med hedblomster, jungfrulin och backsilja - även ditlockade fjärilar utökar färgskalan.

Fågelskådare har all anledning att styra kosan mot Backåkra för i reservatet syns ofta ängsfiol, gulspurv, hämpling och sånglärka. Om du har tur kan du få en skymt av den ovanliga kornspårven. Ströva fritt i det öppna landskapet eller följ någon av alla småstigar som tar dig runt i reservatet. Oavsett vad du än väljer, missa inte att stanna till, och stanna upp, vid meditationsplatsen.

Du behöver inte sitta på meditationsplatsen för att meditera. Bara att ströva runt i naturreservatet är som balsam för själen. Året om. Här har varje årstid sin charm.

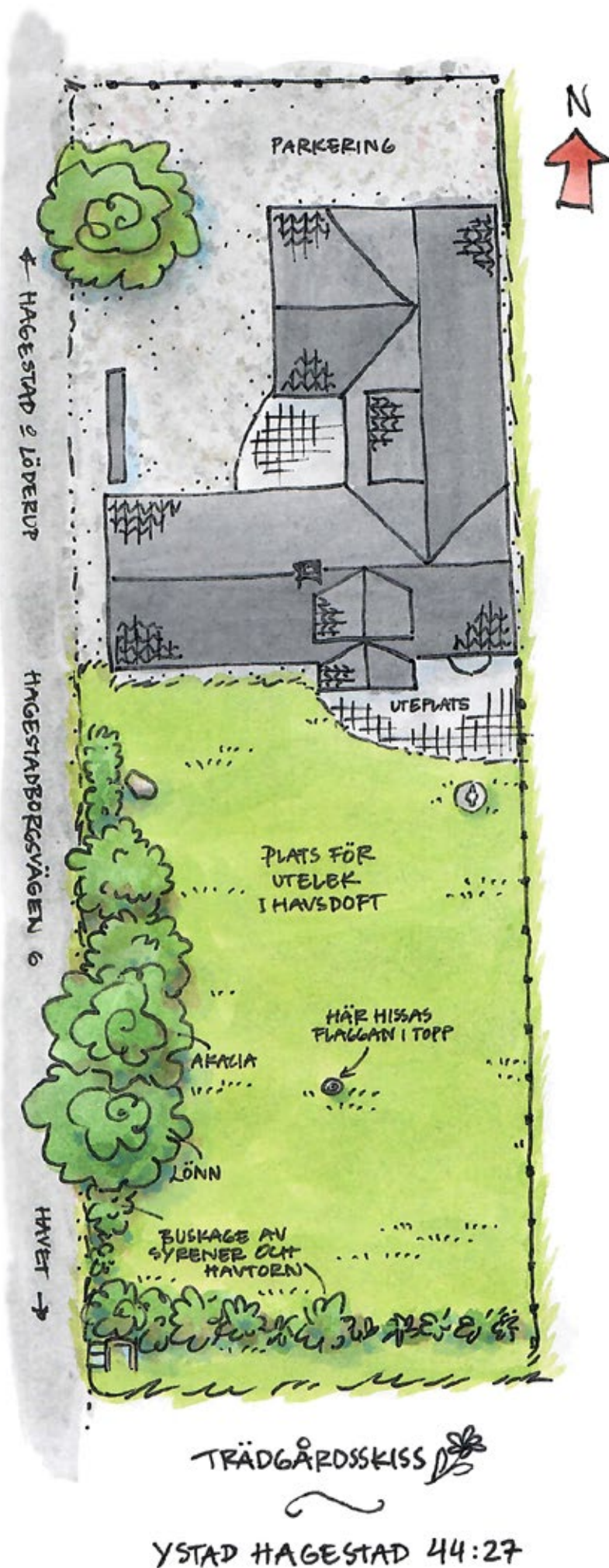




Goda grannar finns nära. I väl fungerande harmoni.



**Färgskalan blond och solbränd.
De gräsklädda backarnas kontur suddig.
Den mogna säden blänker.
Landskapet omslutet av åsen, som vänder rygg mot havet.
Det öppna landskapet. Horisonter i alla väderstreck.**



Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Skånelänga i vinkel.
Garage sammanbyggt med bostaden.

Renoveringsår: Troligen uppfört kring år 1880.
Genomgående och omfattande renovering samt tillbyggnad i vinkel 2001-2004 med god känsla för kvalitét gällande arbete/material. Väl underhållet.

Storlek: 1) Uppgift från lantmäteriets taxeringsinformation: Boyta 121 kvm + biyta 28 kvm.

2) Användbar golvyta uppmätt med lasermätare av Uppvik i samband med framtagning av ritning, avrundat till närmaste kvm: **Bostad** 154 kvm (96+58). Bv; Kök med matplats, sällskapsrum/salong, hall, badrum, tvättstuga och garage. Ov; Sovrum, balkong, hall, badrum och sällskapsrum/gästsovrums. V.v. Se ritning.

Takhöjder: Bv; Salong/sällskapsrum 4,7 m t nock/
2,2 t bjälke, övriga rum ca 2,15-2,18 m. Garage 2,3 m.
Ov; 1,85-2 m

Konstruktion: Grundmurar av putsad natursten.
Genomgående gjuten platta, urgrävda och isolerade golv. Stomme av lersten/tegel samt isolerande lecablock uppbyggda på insidan. Putsade innerväggar.

Pris: 5.700.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning & adress: Ystad Hagestad 44:27 & Ulfåkra/Hagestadborgsvägen 6, 271 77 Löderup

Tomt: 669 kvm

Taxeringsvärde: 1.904.000:- varav byggnad 1.310.000:-

Taxeringskod: Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Pantbrev: 1 st, Summa: 1.000.000:-

Servitut: Rätt att underhålla fastigheten mot grannen, 2 meter från tomtgräns/fasad.

- **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.**

Isolerat mellanbjälklag i trä. Plåttak. Dubbelkopplade, spröjsade fönster. Självdragsventilation i tillbyggnaden i vinkel.

Inredning & utrustning: Smedstörpskök, modell "Tosterups slott" med underlimmad vask i rostfritt. Köksö med separat vask (1.80 lång) och fläkt. Bänkskivor i granit. Kyl/frys, fläkt, spis av keramiskt glas (90x50 cm) och varmluftsugn från Elektrolux. Uttag för diskmaskin är förberett. Helkaklat badrum med murat sk fransk badkar/sittbadkar, toa, handfat på bv. Helkaklat badrum med fristående badkar, toa och handfat på ov. Tvättstuga med tvättmaskin och torktumlare. Genomgående innertak av panel med infällda spotlights.

Golv: Genomgående trägolv. Klinker i badrummen.

Uppvärmning: Oljefyllda element via el. Öppen spis/eldstad med uppmurad murstock 2004 (aldrig använd). Brandskyddskontroll, godkänd 2021.

Vatten & avlopp: Kommunalt vatten. Enskilt avlopp, trekammarbrunn, godkänd anläggning 2021 (från 2004).

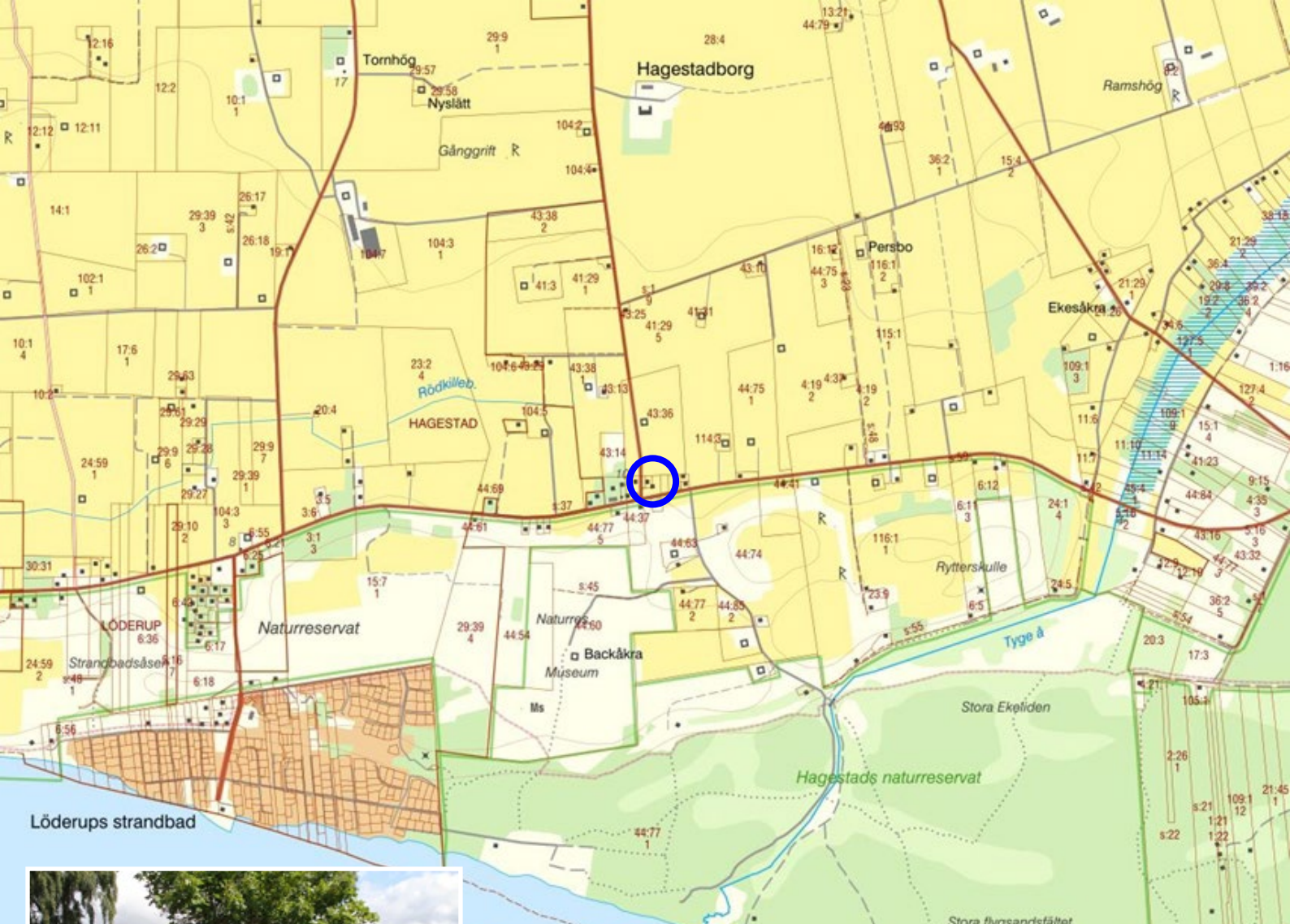
Uppkoppling: Fiber.

Övrigt: Stenlagd uteplats med dubbeldörrar mot köket.

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



Ystad Hagestad 44:27
Ulfåkra/Hagestadborgsvägen 6
271 77 Löderup



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

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