

Fri sikt & stillhet.



NORRA TRYDE



När du ser en vägskylt där det står Tryde Norra är det dags att svänga.

De röda trähusen ligger några hundra meter in på en grusväg, lagom avskilt, eller som säljarna säger; man ser när det lyser i grannarnas hus men man hör dem inte. Såvida man inte bjuder in dem på kaffe, vilket man förvisso gärna gör. För ska man vara ärlig så har säljarna några av grannarna att tacka för att de har fått uppleva det här lugnet i 32 år. Ty det var nämligen så att i samband med att de kikade på huset för första gången började de prata med några av grannarna. De blev inbjudna på en kopp kaffe. Som blev två. När försäljningen sedan skulle äga rum frågade de dåvarande ägarna de närmaste grannarna vilka de helst skulle vilja ha som nya grannar... och det var så det kom sig att de nuvarande ägarna fick köpa huset som skulle bli deras andningshål och hemmahamn i över tre decennier.





Kossorna råmar på andra sidan häcken utanför köksfönstret. Man spanar gärna på dem när man diskar. Mannen i huset brukar hålla koll på vad de har för sig, det sägs att om kossorna ligger ner i gräset som kommer det att bli regn.

Mycket mer än ett sommarnöje

Det röda huset står omfamnat av grönska. Även om huset ser somrigt och pittoreskt ut så är det mycket mer än ett sommarnöje. Det här har varit säljarnas fasta punkt under 32 år när livet har varit ett härligt och ibland hektiskt kringflackande eftersom de, förutom i Sverige, även har bott i Oman, Tanzania, Botswana och Sydafrika. Något som delar av den inredningen skvallrar om.

Handsnickrade skåp och bord har fraktats över halva klotet för att stå på de vackra trägolven i vardagsrummet, tillsammans med stora handgjorda urnor.

Hit har man tagit det bästa från jordens alla hörn och skapat ett riktigt hjärterum. Huset och platsen har erbjudit en chans att landa och hämta andan. Ett sätt att jorda sig.

Det räckte med att kliva ur bilen för att känna lugnet. Så det är inte så konstigt att det är just lugnet som säljarna säger att de kommer att sakna mest. Att bo så mitt i naturen, omringade av fält och dungar ger en känsla av frihet. Sommar som vinter.

Tänk själv att bara kunna sätta på sig längdskidorna och ge sig ut på fälten direkt från tomten, de år som det snöar på Österlen.



A photograph of a red wooden house with a dark grey tiled roof. A large glass extension, resembling a greenhouse or sunroom, is attached to the side of the house. The garden in front is lush with green grass, several potted plants (including lavender and purple flowers), and a wooden bench. The scene is framed by large green leaves in the foreground and background, suggesting a garden setting. The lighting is soft, indicating late afternoon or early morning.

”Det går inte att välja vilken som är den bästa uteplatsen för en kopp kaffe. Det beror på vad klockan är. På morgon sitter vi i däckstolarna på uteplatsen, sedan flyttar vi med solen... men vill man ha sval skugga sätter man sig under äppelträdet. I april, maj innan värmen kommit föredrar man såklart glashuset och om vintrarna slår man sig ner inomhus framför brasan.”

säljaren



”Det bästa med det här huset är lugnet. Det är verkligen det vi kommer att sakna allra mest.”

säljaren







Huset har alltid varit
ett andningshål. En fast
punkt när livet består av
ett härligt men hektiskt
kringflackande i världen.



Gammalt möter nytt

Det är lite oklart exakt när huset byggdes men det ska ha varit någon gång under 1800-talet. Sedan dess har det självklart hänt mycket.

Under de många år som säljarna ägt huset har man lyft taket i vardagsrummet, renoverat badrummet, delat av och byggt ett litet arbetsrum (så nu finns det två arbetsplatser i huset), inrett övervåningen och skapat två sovrum och en liten balkong samt renoverat köket minst två gånger.

Ett uterum i form av ett glashus som förlänger säsongen för att kunna äta ”ute” med många veckor om året.





Kaprifol, fikon, vinddruvor, gamla knotiga äppelträd,
syren, bokhäck, rönnsumak, poppel och lönn ger
trädgården en lummig känsla.





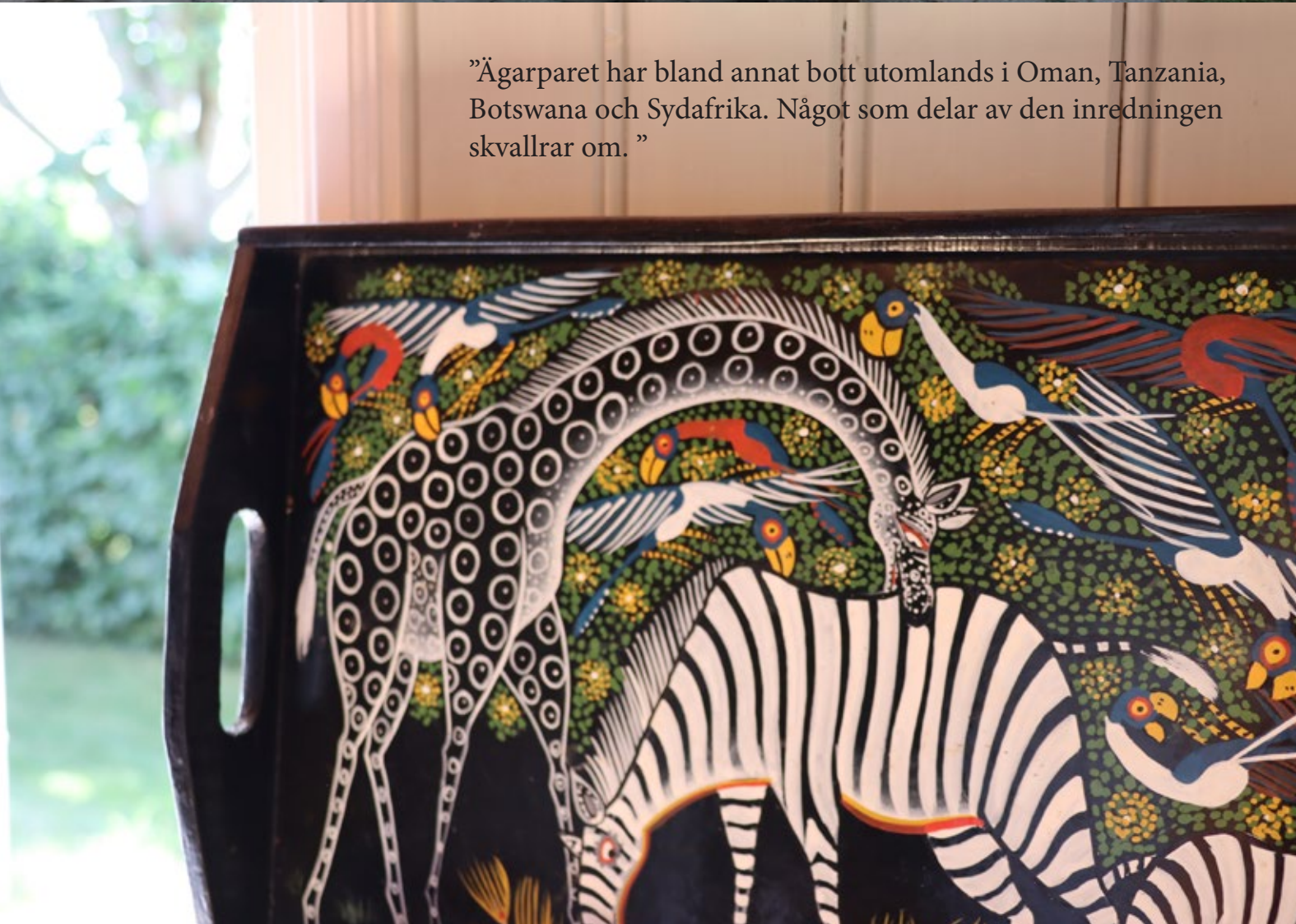
Utanför huset märks ingen trafik på grusvägen, förutom grannarna och postbilen. Och den gamla järnvägen är sedan länge förvandlad till promenadväg. Som skapat för lugnets lunk. När lite mer fart önskas rullar man bara ut sportbilen från garaget.







”Ägarparet har bland annat bott utomlands i Oman, Tanzania, Botswana och Sydafrika. Något som delar av den inredningen skvallrar om.”



A photograph of a garden at dusk. In the center, a black-framed greenhouse stands on a lawn. To the left, a large tree and a tall pole are visible. To the right, a bush of pink roses is in bloom, and a small tree is supported by stakes. A red building is partially visible on the far right. The scene is bathed in the warm light of the setting sun, with long shadows cast across the grass.

I borte delen av trädgården hittar du snickarverkstan. Där har många fågelholkar i olika storlekar skapats till glädje för de flygande grannarna. Fågellivet här är rikt. Spravhöken, hackspett, kattuggla, blå kärrhök och glador hör till grannskapet.

Om vintrarna är det lättare att få syn på räven. Man ser honom ibland från köksfönstret på morgonen.



Byn med störst utbud är så klart Tomelilla. Dit åker säljarna både ofta och gärna av ett gäng anledningar. Men kanske framförallt för att äta lunch hos den franska kocken på deras favoritställe Smakbruket. Där lagas all mat från grunden, närproducerat och ekologiskt i största möjliga mån. Dessutom kan man, förutom att äta god mat, även handla med sig godsaker hem.

Färska primörer efter säsong – rotfrukter från Kåseberga, färgglatt och vitaminrikt från Ekogården i Kabusa, sparris från Ingelstorp och mustiga svampar från Torna Hällestad. Men också grönbeteskött, ost och charkprodukter, goda oljor, bröd och bakverk och ägg från Farmors lycka i Ravlunda. Det finns många riktigt goda anledningar att besöka Smakbruket med andra ord.



Fast det finns såklart fler saker som gör att man gärna tar en sväng till Tomelilla, som Hasse och Tage-muséet, det fina biblioteket med konsthall och den arkitektoniska pärlan från 50-talet i form av en snygg pool som lockar varma dagar. Skulle det vara trångt vid den arkitektritade poolen kan man åka vidare till Spjutstorp där det finns ytterligare en utomhuspool värd ett besök.





I gästhuset finns både badrum och bastu. Och plats för minst en familj att sova. Här kan man ha sina kära sådär lagom nära.



Själva bostadshuset må också se nätt ut men här finns gott om plats att både leva och arbeta för den som skulle vilja det. Men även för att inhysa nära och kära. Förutom de två sovrum som erbjuds i huset finns här också ett gästhus, som säljarna låtit inreda, där en liten familj kan sova utan problem. Och som incheckad besökare i gästhuset kan man dessutom njuta av en skön bastustund i all enkelhet. Så det är inte bara de flygande gästerna som blir väl omhändertagna här.





Garaget har isolerats så att MGn inte ska frysa på vintern och det ena uthuset har byggts som till en snickarverkstad där man snickrat fågelholkar på löpande band för att tomtens alla flygande gäster också ska ha någonstans att bo.



Just nu är det tomt i den stora Kattugglans holk men ugglor hörs ibland om kvällarna så vem vet, snart kanske det blir någon som flyttar in även där.

A vibrant garden scene on a sunny day. On the left, a large, leafy tree with a thick trunk provides shade. A red plastic bucket hangs from a branch, serving as a swing. Below the tree, a small black metal table and two chairs are set up on the grass. In the center, a large, dense green bush with small pink flowers stands prominently. To the right, a glass-paned greenhouse with a dark frame is visible, reflecting the surrounding greenery. The background is filled with more trees and a clear blue sky. The overall atmosphere is peaceful and idyllic.

Kaprifolen
klättrar
ikapp
med
klematisen
på fasaden.
Tävlrar om att
nä högst.
Upp mot
himlen.
Ljuset.
Men ljuset
finns
överallt.
Kanske vet
de inte om
det?



Sommar med doft av kaprifol

Trädgårdsrummet har man skapat från grunden. Förutom bokhäcken som skyddar från insyn från grusvägen fanns det inte mycket här. Men det var som sagt 32 år sedan. Sedan dess har träden som ägarna planterat, lönn, bok och poppel, vuxit så riktig stora och bjuder på precis lagom lummighet.

Nu finns här dessutom knotiga äppelträd, rönnsamak, trädgårdsland, murade odlingslådor med lök och morot, kryddodlingar, stora blommande buskar, flera rosor, generösa vinbärsbuskar, fikon, klättrande vin, klematis och kaprifol. För bara nämna en del av all den grönska och blomsterfärgering som omgärdar de röda husen på den gröna tomten.





Doften av rosor och kaprifol dröjer sig kvar i trädgården i solnedgången. Precis som ägarna gärna gör som kvällarna...



”När vintermörkret sänker sig så
dystert på vår jord
Då har jag som en magisk hemlighet,
En fånig liten ramsa med såna ord
Som handlar om det bästa jag vet.

Sommar, sommar och sol
Havet och vinden och doft av kaprifol
Sommar, sommar och sol
En himmel så blå som viol”

Låtskrivare: David Winter / Catherine
Desage / Cathrine Desage / Kerstin Lindén











”Jag sköljdes inte iland, jag bestämde mig, turen kommer bara till den som är beredd.

Vid första ögonkastet visste jag – det här är för livet.

Här eller ingenstans, hit eller inte alls.

Jag undertecknar och adresserar, frankerar och prioritmärker adressändringskortet. Avsänder.”

Utdrag ur Priset på vatten i Finistère av Bodil Malmsten







Utflykter lockar i alla ritningar
Det här huset ligger verkligen perfekt om man gillar små utflykter. I Skåne Tranås kan man både komplettera trädgården i byns handelsträdgård och stilla sötsuget hos Österlen Choklad eller populära caféet Madame Blå, som serverar bygdens godaste crepes.

**Det är också här som du hittar
höjden av service på landsbygden
tack vare den lilla mataffären
AutoMat som är öppet nästan
dygnet runt.**

Skönt att veta när man fått slut på mjölk eller får ett plötsligt behov av fredagsnacks...





”Man ser så långt här. Landskapet påminner mig om mitt hemlands Devon. Det var en av anledningarna till att vi fastnade för platsen.”

säljaren





Den fina promenad-
rundan är 3 km
lång, men går lätt att
förlänga den till en
mil om man skulle
vilja. Man behöver
bara ta sikte på
möllorna.



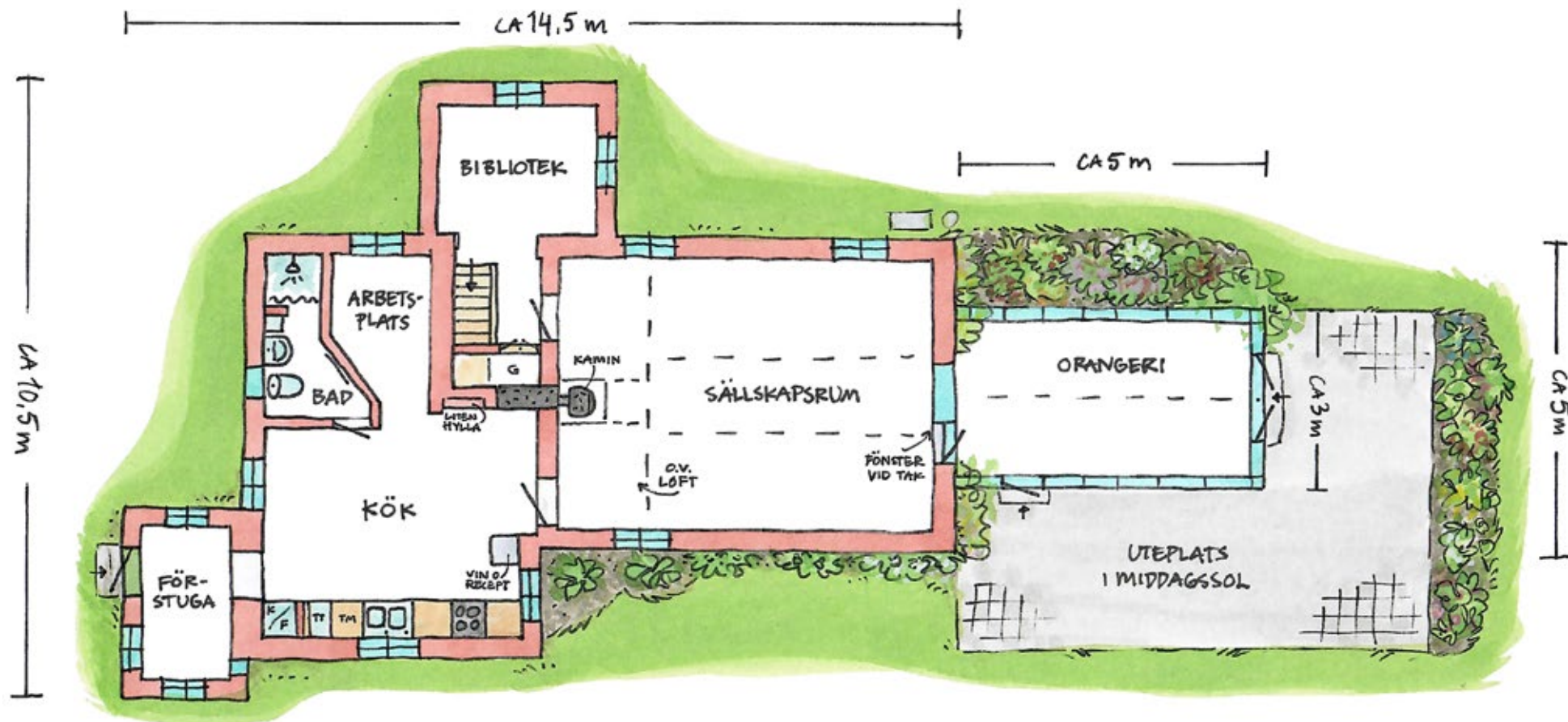


Havsbad och doften av semester

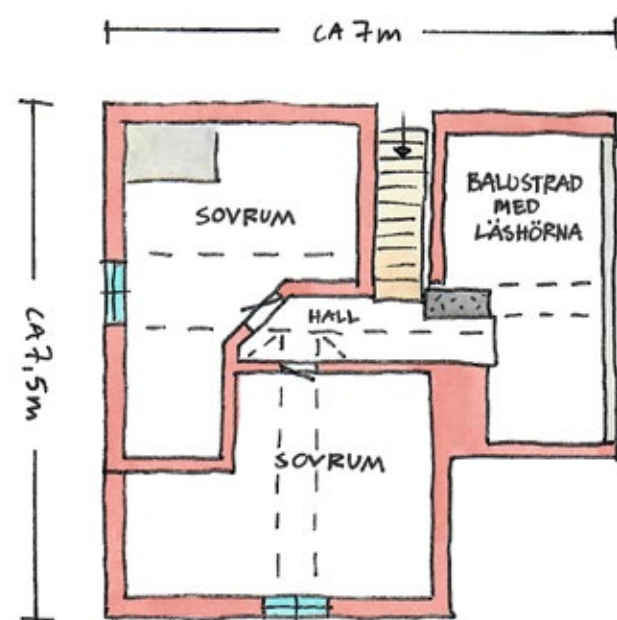
Vill bada i havet åker man till Nybrostrand, det ligger bara en kvart bort med bil. Men man kan självklart variera sina saltstänkta dopp i havet, för möjligheterna till bad är många. Ystad har fyra mil sandstrand – från Sandhammaren i öster till Svarte havsbad i väster.

Tillhör man dem som har både barn och badleksaker att bära på kan det rekommenderas ett stopp med dopp vid Ystad Saltsjöbad. Där kan man parkera nära hotellet och enkelt ta sig till västligaste bryggan där det är nära till mat, lekplats och toaletter. Här är det dessutom aldrig långt till glassen! Tonåringar som gillar fart och fläkt hänger istället på bryggorna lite mer österut. Men stranden är som sagt lång, så här finns något för alla. Du kommer säkert att hitta din egna hemmahamn här någonstans längs sandstranden, precis som säljarna gjorde vid Nybrostrand.

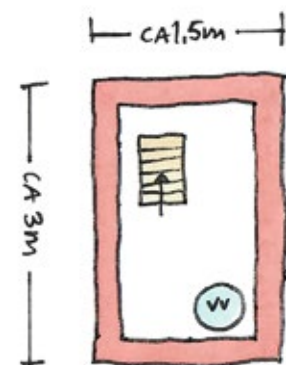
**Nu, efter 32 år, är det dags för ägarparet
att kasta loss och sätta segel mot nya
äventyr och en helt ny hamn.**



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING BOTTENVÅNING
TOMELLA TRYDE 18:2



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING-OVANVÅNING
TOMELLA TRYDE 18:2

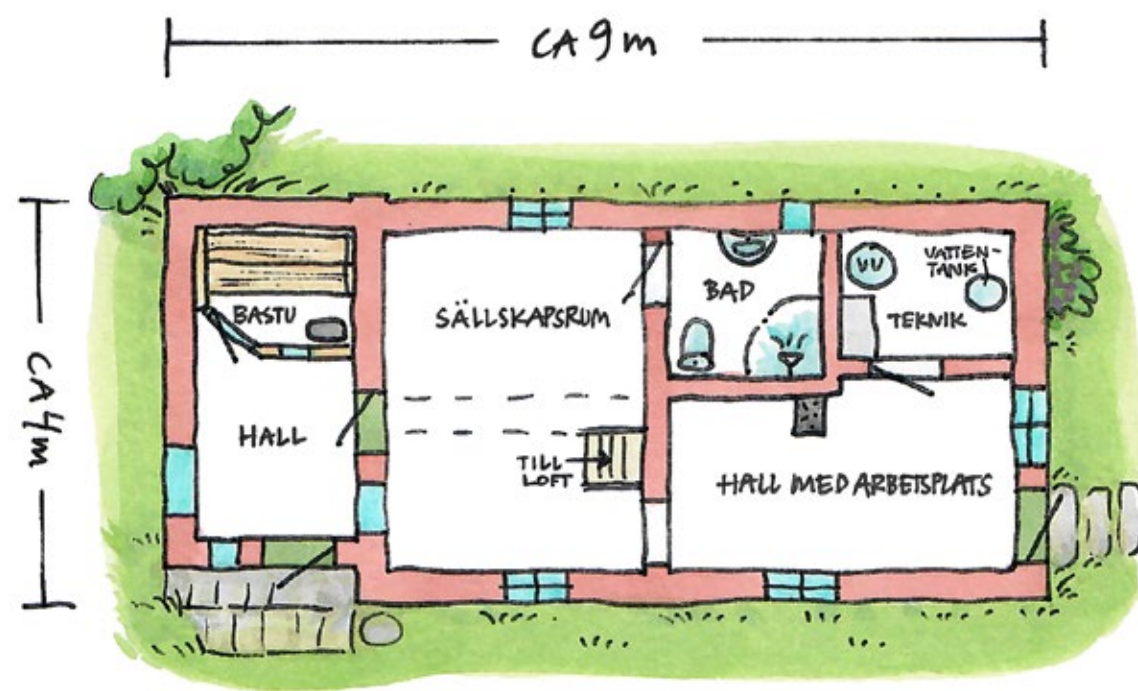


UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
MATKÄLLARE



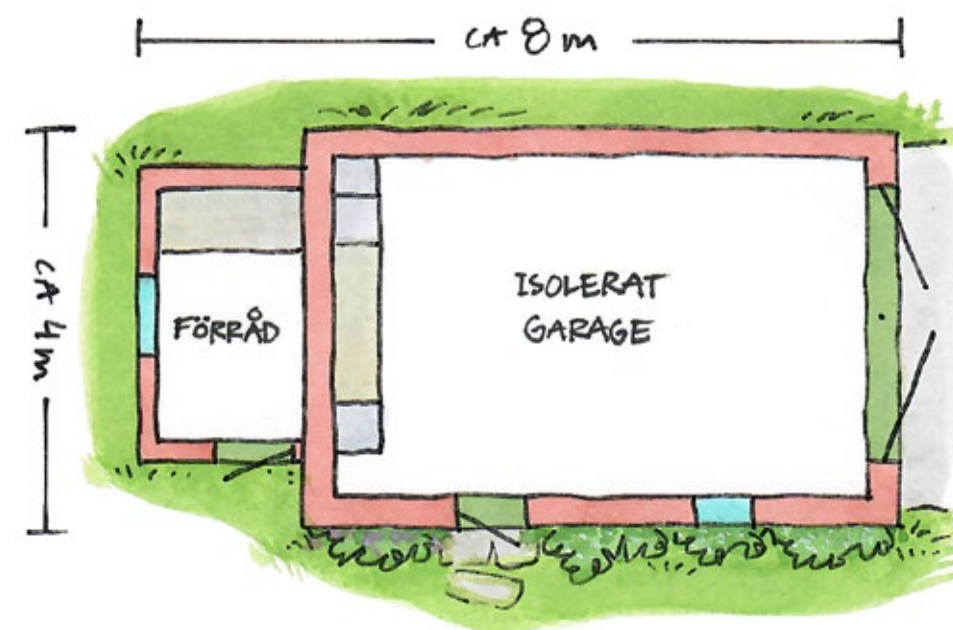
Ovanvåning bostad
med två sovrum och
en läshörna.





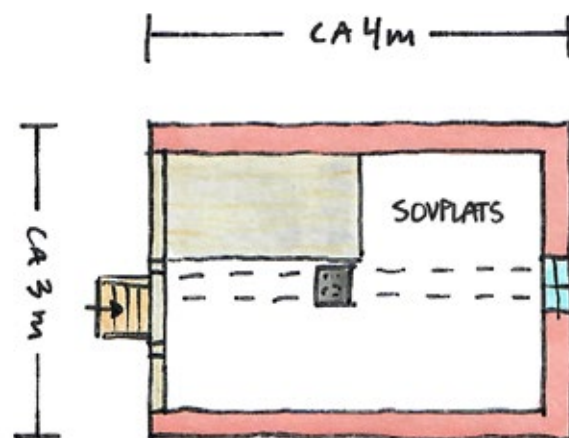
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING - GÄSTBOSTAD

TOMELILLA TRYDE 18:2



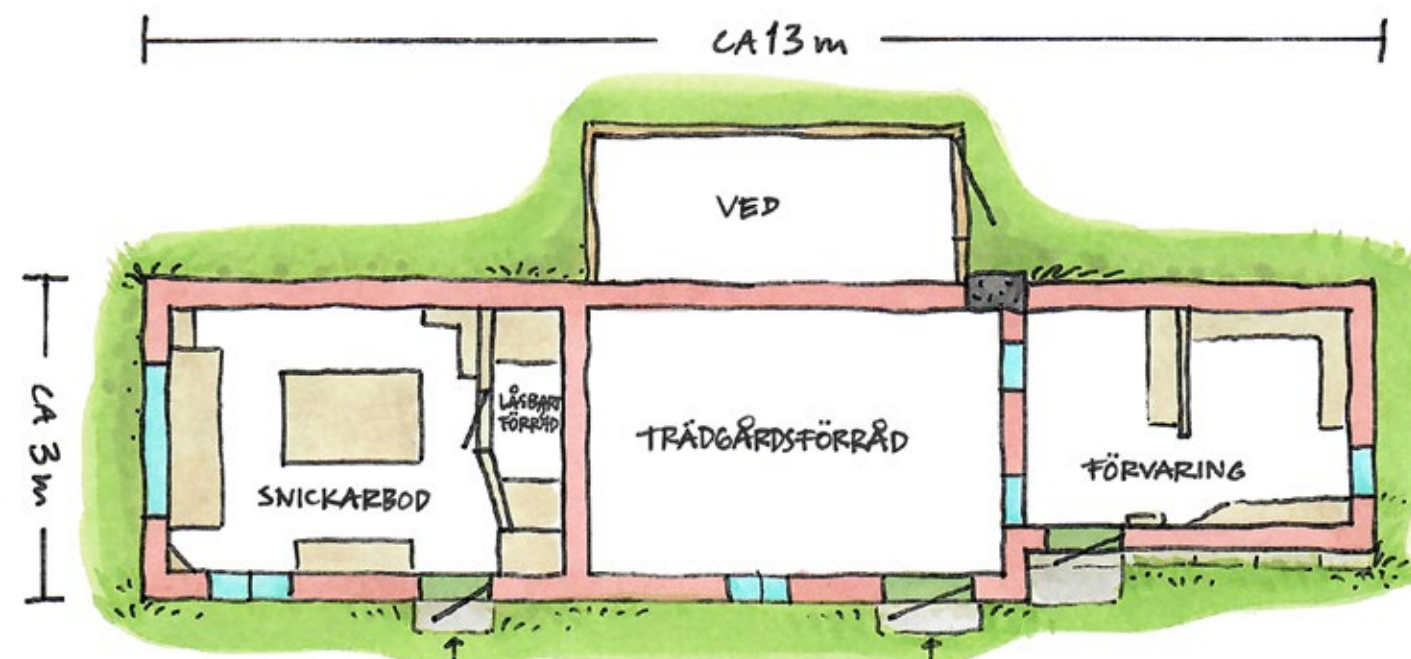
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING - GARAGE

TOMELILLA TRYDE 18:2



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
GÄSTBOSTAD - LOFT

TOMELILLA TRYDE 18:2



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING - DIY Huset

TOMELILLA TRYDE 18:2

Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Skånelänga, delvis vinkelbyggd, med vidbyggt orangeri och friliggande gästhus. Isolerat garage, snickarbod och förråd.

Byggnadsår/renoveringsår: sannolikt uppförd under slutet av 1800-talet. Genomgripande och fortlöpande renoverad från 1989 – 2021.

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: 103 kvm (67 + 36 kvm). Matkällare 5 kvm. Gästbostad: 38 kvm (27 + 11 kvm). Garage garage 21 kvm. Bod 3,5 kvm. Verkstad 32 kvm. Orangeri 15 kvm. Stenlagd uteplats 33 kvm. V.v. Se ritning

Takhöjder: Bostad bv; sällskapsrum 3,8 tnock/2 t bjälke. Genomsnittligt ca 2 m full höjd / 1,9 m t bjälke. Hall 2,16-2 m. Ov; ca 1,8-1,95 m. Gästbostad; ca 3,75 tnock / 2 m t bjälke. Badrum 2 m, Hall/bastu ≈ 1,9 m. Hall/teknikrum 1,75 m. Loft; 1,83 m. Orangeri; 3 m. Garage/bod/verkstad; 2,0-2,60 m.

Konstruktion: delvis källargrund, delvis skånsk grund. Grundmurar av natursten. Stommar av lersten/tegel. Fasader av faluröd locklistpanel resp. lockpanel, isolerade med mineralull, minst 12 cm och luftspalt i bostad och gästhus (xx cm). Sadeltak, yttertak av plåt.

Pris: 2.550.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning & adress:

Tomelilla Tryde 18:2 & Tryde 1802

Tomt: 1.506 kvm

Taxeringsvärde: 555.000:- varav bostad 388.000:-

Taxeringskod: Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Pantbrev: 3 st, Summa: 294.000:-

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

Dubbelkopplade, spröjsade träfönster. Självdragsventilation. Konstruerat/förberett för att isolera för åretruntboende.

Inredning & utrustning: genomgående innertak av träpanel. Innerväggar av trä, gips och målad tapet. Målade spegeldörrar, två i massivt trä gjorda i Sydafrika. Köket är platsbyggt med delar från Ikea. Kaker. Spis från 2021, diskmaskin och kyl/frys cirka 10 år gamla, tvättmaskin från 2020. Badrum: golvvärme, klinker, toalett, handfat. Varmvattenberedare ca 120 liter i källaren. Dusch från 2021. Elsystem renoverat 2004, pump i brunn och systemet från pump till hus renoverat 2021. Byte till 16 A utfördes 2020, 3-fas finns. Eldriven bastu.

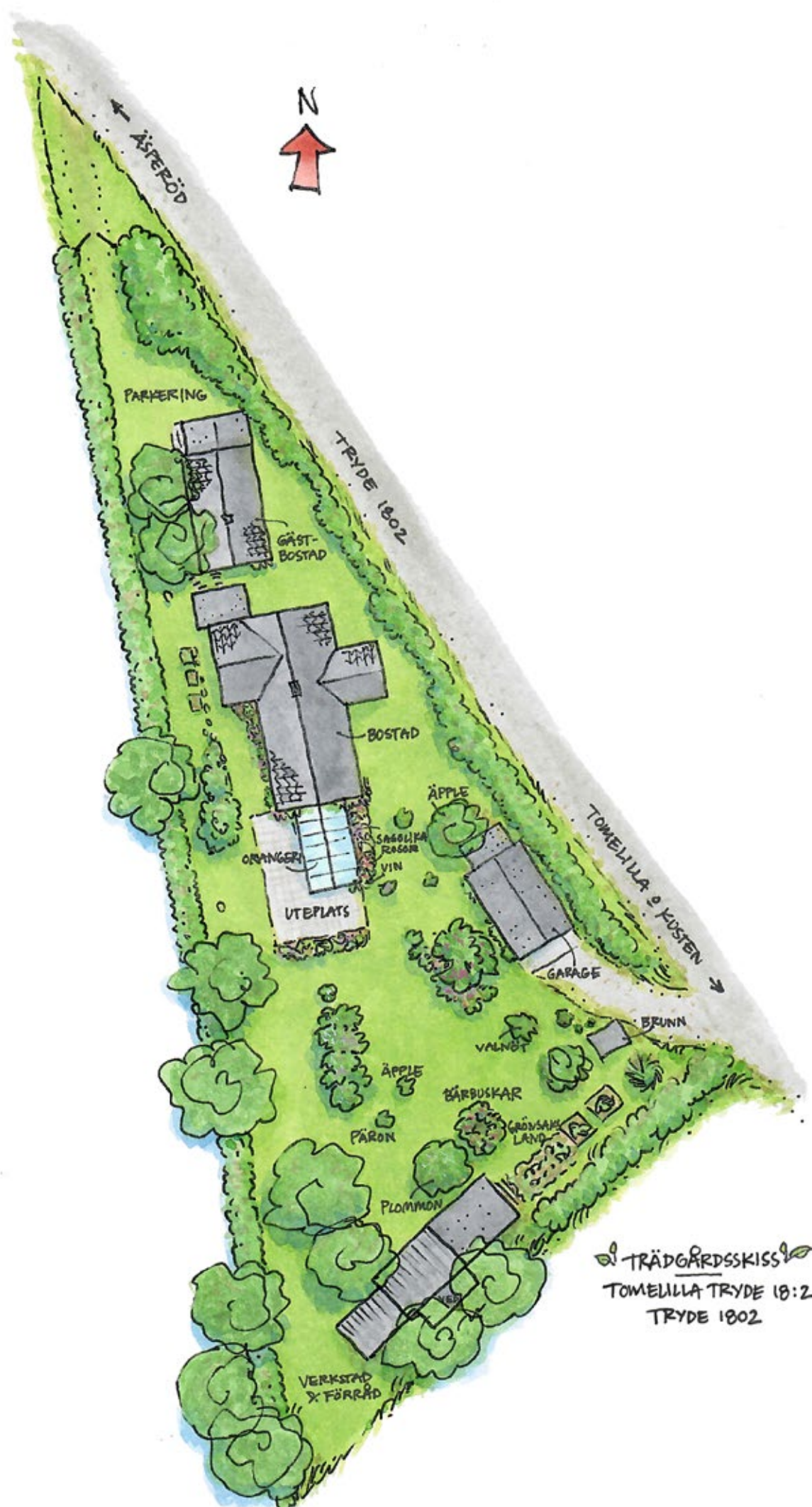
Gästhuset renoverades cirka 2013. Stengolv, väggar med målad tapet. Badrum har golvvärme, klinker, dusch. Separat varmvattenberedare i huset.

Golv: Huvudsakligen trägolv, vitsåpade, undantag i hall och badrum. Stengolv i lilla huset.

Uppvärmning: huvudsakligen med luft-luftpump och braskamin. Direktverkande el i kök. Golvvärme i badrum. Lilla huset: direktverkande el, golvvärme i badrum.

Vatten & avlopp: Enskilt vatten från borrard brunn. Vattenprov 210719, tjänligt vatten. Vattenfilter och ny vattentank (151 liter) från 2018. Två olika filter; ett för järn plus ett särskilt filter för dricksvatten i köket. 2021 renoverades hela vatten- och elsystemet mellan brunnen och filtret med nya valv, vattenrör och elektriska kablar. Enskilt avlopp (trekamarbrunn?), slamtöms av ÖKRAB en gång per år.

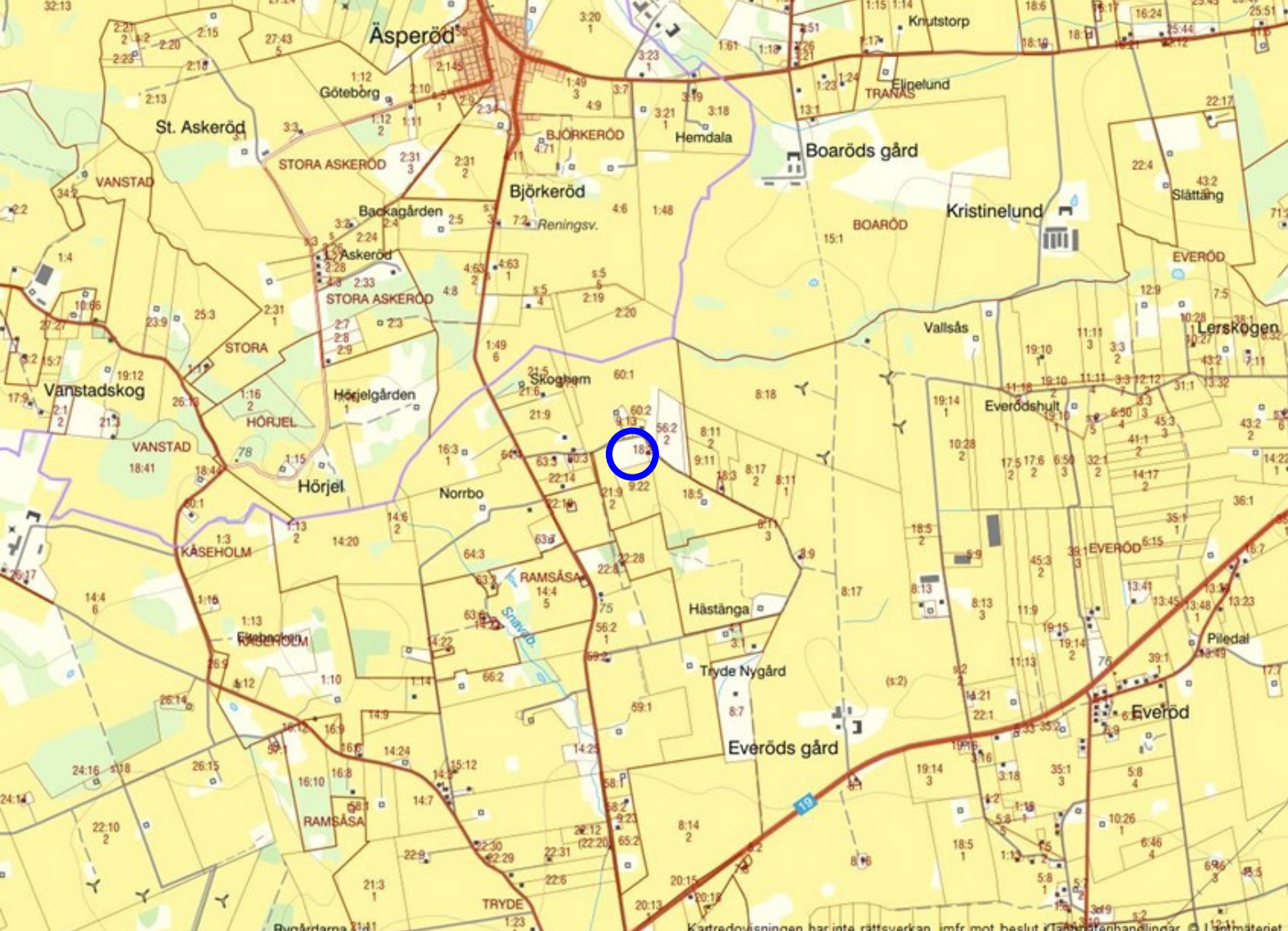
Övrigt: Fiber är på gång. Intresseanmälan lämnad. F.n internet via telefonjacket från Teleservice Skåne AB i Sjöbo. Anlagd, uppvuxen trädgård med stensatt uteplats.



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



Tomelilla Tryde 18:2
Tryde 1802
273 97 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 & foto

Catja Björklund

Foto & formgivning

Lotta Nordstedt

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

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