

Möllegården

ETT HIDEAWAY BLAND SJÖAR I

HISTORISKT KULTURLANDSKAP

STRÅTAK & KORSVIRKE

KALKBRUK

Linolja

TRÄ & STEN

TAKBJÄLKAR

HANDSLAGET TEGEL

*EN GÅVA FRÅN DÅ
TILL NU*

*Stilla & rofyllt för
1700-talsentusiaster*

MÖRKA TAK & MUSTIGA GOLV

BYGGT MED NATURENS EGNA MATERIAL



"GÅRDEN MIDT INNE I STILLHETEN AV NATURRESERVATET HAR VÄRT MITT
MEDITASJONS STED. JEG VILLE TREKKE MEG TILBAKE FRA SAMFUNNETS HEKTISKE
ENERGI, GÅ LANGE TURER OG SKRIVE EN BOK OM Å FINNE SEG SELV."

Säljarens egna ord



Möllegården

ETT HIDEAWAY BLAND SJÖAR I HISTORISKT KULTURLANDSKAP

Möllegården vid Sövdesjön ligger inbäddat mitt i det mjukt böljande landskapet strax norr om Ystad. En kulturmiljö rik på historia. Ett godslandskap där slotten ligger tätt och naturen präglats av århundraden av omvårdnad. Nu är stora delar skyddade för framtiden genom Natura 2000. Det är lätt, även för en lekman, att förstå varför området är värt att bevara. Landskapet är omväxlande med en omfattande och ursprunglig natur. Ljusa ängslyckor och öppna beteshagar blandas med enebackar, skogar och våtmarker. Men främst slås man av det pärlband av sjöar som utmärker trakten.

En äktskånsk länga i vitt och rött med vasstak kikar blygt fram i gläntan, mjukt inbäddad i grönskan. Ljus och vandrande skugga under lövade trädkronor. Det är rofyllt och tyst. Avskärmat från världen, trots närheten till mänskligt liv.

Möllegårdens historia sträcker sina rötter ända till fjärran 1700-tal. Atmosfären är ålderdomlig. De två byggnaderna, boningshus och ladugård, är som framvuxna ur marken, miljön och historien. Uppförd av naturens egna material enligt uråldrig tradition. Bjälkar och korsvirke av ek och fur. Soltorkat tegel med vit puts. Korsvirke som bryter av, helt enligt tradition. Den inneboende skönheten i materialen en gåva från då till nu...

Huset har gått i arv genom generationer och tidigare varit tillgängligt att förvärva vid endast ett tillfälle, 2019. 1983 övertog förra ägarens farmor gården när den avstyckades från slottet. Nästan trettio år senare blev sondottern ägare, och nu letar detta historiska hem nästa kärleksfulla omvårdare.

Är det du?

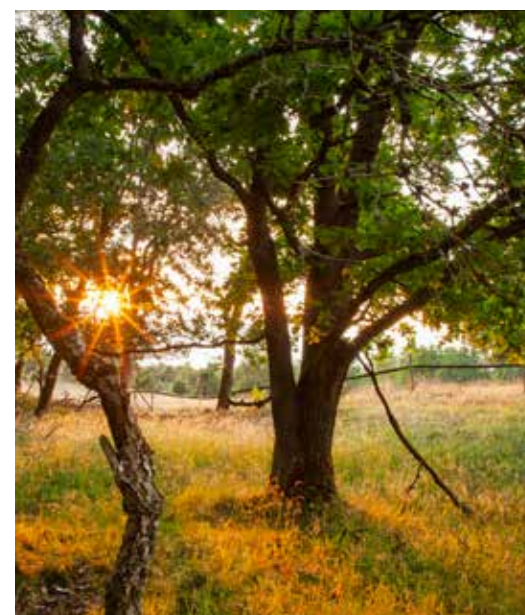
Välkommen hem!

TILL TOCKARPSVÄGEN 170-13

Ansvarig fastighetsmäklare:
Elisabeth Wretsell • 0704-520 646 • elisabeth@uppvik.nu



Söndagsfrid. Kaffet framdukat. Man undrar hur många gånger här har druckits kaffe i lantlig grönska, kanske med hembakt på "hemmalt" mjöl från möllan. Tankarna går lätt bakåt i tiden på en plats som den här. Det förflutna är påtagligt närvarande i stunden.



Gården hörde, när den byggdes i slutet av 1700-talet, till vackra Snogeholms slott i närheten, och beboddes av godsets mjölnare – därav namnet. Det hörde också en mölla till gården på den tiden, tronande på kullen intill.



"Ruinerna på gårdsplanen vittnar om tiden då gården var fyrlängad och tjänade som mjörnarbostad."

Möllegården har en gammal själ i en, ja, gammal kropp, måste man säga. Mjölaren skulle nog känna igen sig i stämningen. Men en omfattande, genomtänkt restaurering har fått byggnaden och interiörerna att stå stadigare och tryggare inför framtiden. En tacknämlig insats, med tanke på att huset har århundraden på nacken! Fyllt av ålderdomlig atmosfär – men med alla bekvämligheter i modern tappning. Sunt och ekologiskt rustat, i samklang med naturen runtomkring.



Gården var förr en fyrlängad gård med egen mölla. Ruinen som fortfarande går att se är K-märkt och miljön en viktig del i kulturlandskapet.



Du hittar fler bilder på uppvik.nu

Det vackra vasstaket, omlagt 2020, pryder huset som en krona.

Kontemplativt.
Pastoralt.
Liv..

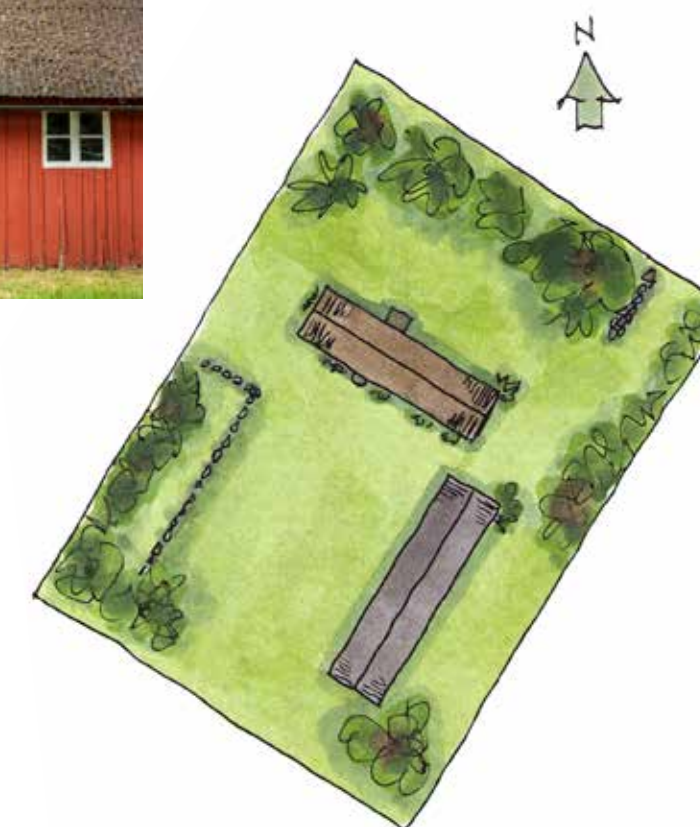
När du befinner dig här är naturen inte längre ett besöksmål, den är din livsmiljö. Det räcker gott så. Några omfattande och arbetskrävande rabatter finns inte. Men skulle du önska går det alltid att skapa sin egen bondeträdgård!



Förutom själva boningshuset, den långa som idag kvarstår av de totalt fyra som utgjorde Möllegården från början, finns här en gammal, faluröd långa.



Varför inte göra något mer av den långa ladulången som idag tjänstgör som förråd? Säljaren har själv haft planer på att omvandla byggnaden till en modern bostad enligt konceptet "converted barn", med bl.a. stora glaspartier mot innergården och naturen.



IGEFÄRLIG SITUATIONSPLAN
ÖCKARPSVÄGEN 170-13, SNOGEHOLM



Bortom den egna tomten fortsätter naturen på eget bevåg – och blir en fortsättning av husets marker. En öppen hed med en intensiv färgpalett sträcker sig långt ut från huset. Inga förfulande byggnader stör utsikten, här delar du livsrum med öppna landskap och lövskogsdungar i fonden. Sjöar att bada och fiska i alldeles i närheten.

Idag är området en del av Snogeholms strövområde som angränsar till Navröds naturreservat. Här finns bl.a. flera vackra vandringsleder och sjöar att utforska.

En bit bort ligger stigen som leder till stranden vid Sövdesjön.



I farstun finns husets ursprungliga värmekälla, den så kallade illaren, där måhända mjölarens familj gräddade sitt eget bröd. (Ej i bruk idag)



Rum i fil från kök till vardagsrum.



Golv av tegel. Golv av trä. En del är mycket gamla, några lite yngre, men alla vackert slitna av många års spring mellan tvättinrättningen i ladan, möllan och inhyst boskap.

Gemenskap.
Vänligt.
Inbjudande.

På vintrarna tar man gärna en tur med hunden i den becksvarta natten (pannlampa rekommenderas!). Det är helt tyst, nästan meditativt. Efteråt är det extra mysigt att krypa upp framför brasan med en kopp varm choklad.

"Köket, frokost i kökken kroken, måltider ved det runde Gustavianske bordet og lese bøker på sofabenken foran vedovnen."

Säljaren om vilket som är hennes favoritrum

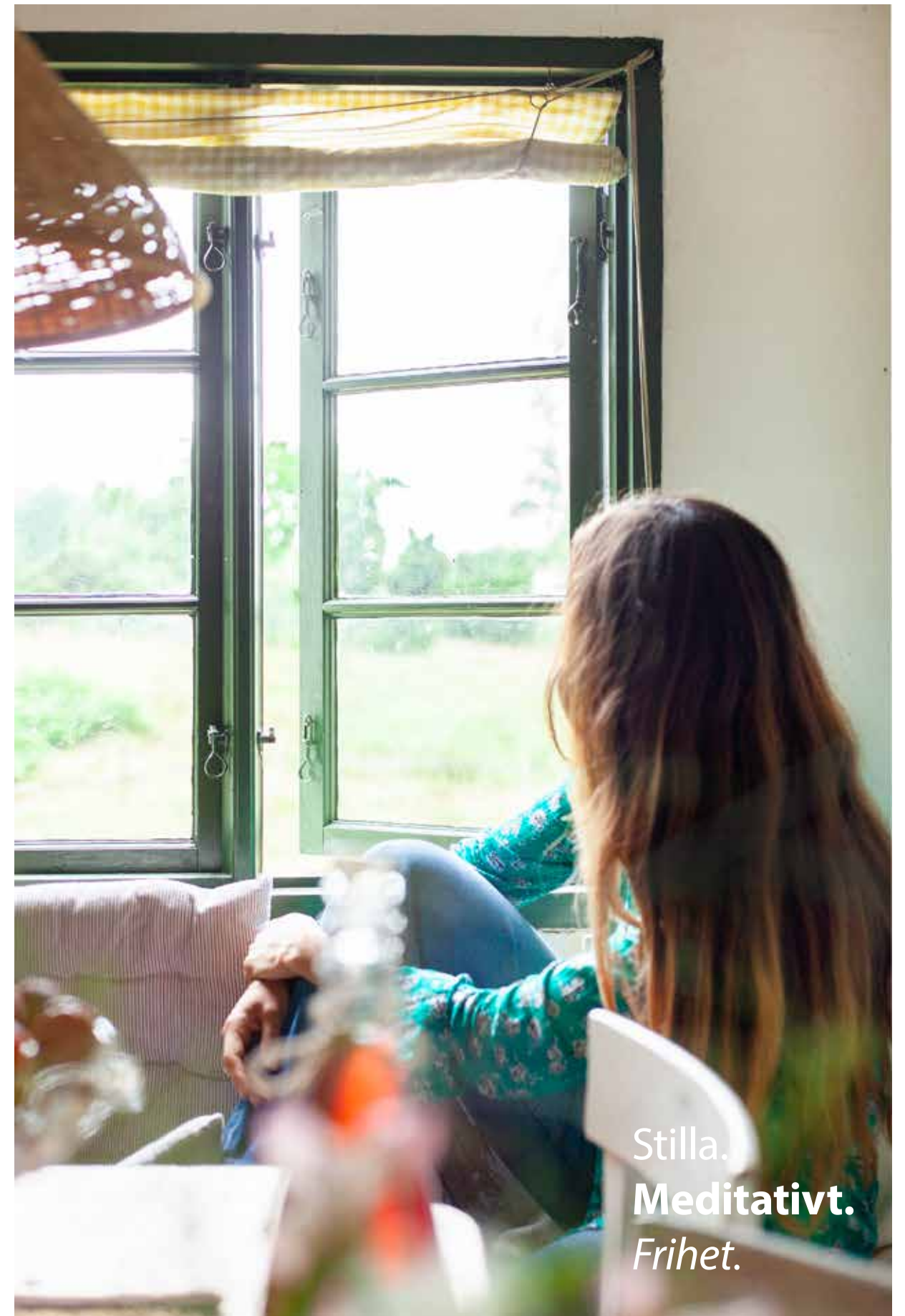
ETT LANTLIGT OCH Rustikt kök

Sommarkvällar vid uteplatsen, med grillad fisk och vitt vin kombinerat med vy över kullar, ängar, ackompanjerat i fondon av de karaktäristiska vita korna. Eller tidiga morgnar, då kronhjortar kan skymtas ifrån köksfönstret, stilla betandes.

Förberedelserna oavsett tid på dygnet, tar plats i köket, enkelt, men fullt funktionellt. Fönstret framför diskhon är särskilt uppskattat, liksom de väggfasta bänkarna vid matplatsen som skapar plats för många runt bordet.



Du hittar fler bilder på uppvik.nu

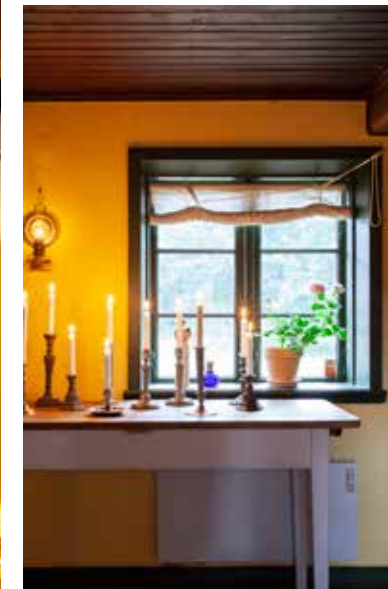


Stilla.
Meditativt.
Frihet.



Välkomnande.
Okomplicerat.
Karaktär.

Vardagsrum



En stämning av tidlöshet präglar huset. Mörka trätak och mustiga, nötta golv. Spröjsade fönster, i nätt storlek som var brukligt vid tiden. Inredningen hållen i en anspråkslöst mjuk stil. Något lite enklare och naturligare. Ett tecken på värdighet, omvårdnad och hemtrevnad. Inte stål, betong och blänkande ytor, mer trä och sten, tapeter och ålderdomligt skimmer. Patina berättar om ett motstånd mot slit och släng.

Tidigare ägare har uppdaterat köket och slipat om golvet samt bytt innertaket där, renoverat fönster och ytterdörrar som sedan målats med linoljefärg. Fasader har lagats och kalkats om. Skorstenen har lagats och en kamin i köket installerats. Väggar och korsvirke har målats om. Det vackra vasstaket är omlagt så sent som 2020. Och då har vi bara nämnt en del av den ansenliga restaureringen huset genomgått på senare tid.





En naturlig och okomplicerad planlösning hör till husets form och karaktär. Kök med tillhörande matplats och kamin. Tre rymliga sovrum med inbjudande charm. Ett sällskapsrum med en stor, uppmurad öppen spis och putsade, gulmålade väggar känns varmt och välkomnande att stiga in i...



Omhuldat.
Ombonat.
Omtänksamt.



"Blå rummet"

Möllegården är ett hus med inbiten karaktär, där lugn och ro prioriteras framför perfektionism. Sovrummen är omhuldade, omtänksamma och inbjudande, där det lite äldre domliga har fått leva kvar. Det gäller inte minst det "Blå rummet" där tidstypiska tapeter och en inbyggd garderob bidrar till trivsel och komfort.



Du hittar fler bilder på uppvik.nu



"Gula rummet"

Rummet intill köket präglas av ljus och grönskan utanför med fönster i två vådersträck. Också här rymmer en dubbelsäng och en inbyggd garderob.



Innanför dörren finns en infälld garderob.



"Rosa rummet"

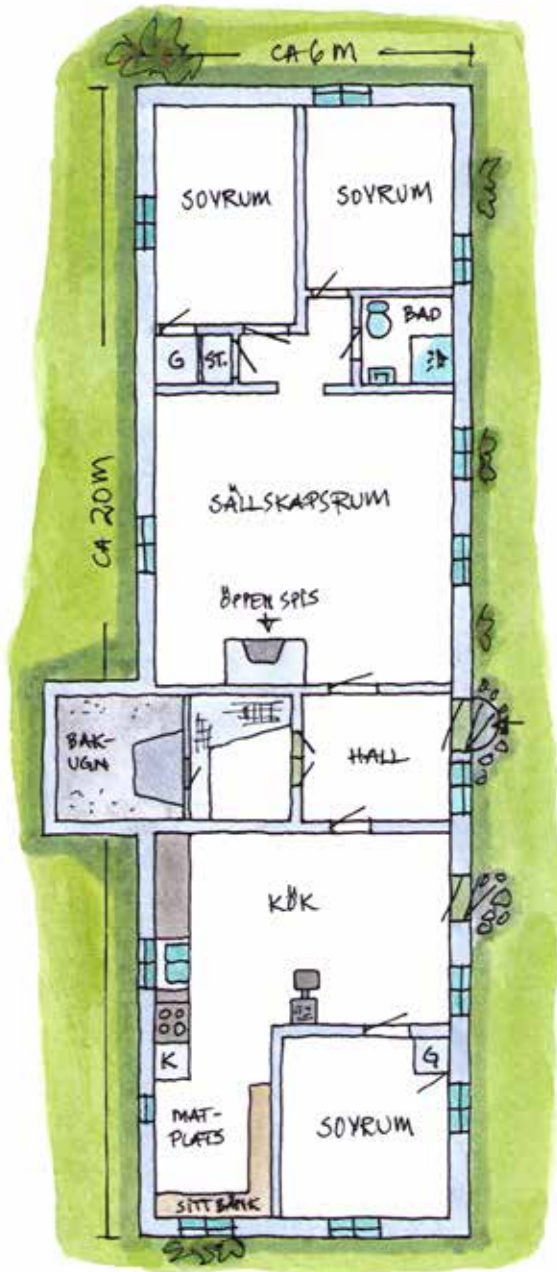
Även "Rosa rummet" har ljusinsläpp från två håll, med de vackert linoljemålade fönstren i fin kontrast mot mörka träbjälkar och vitputsade väggar. Stämningen är vilsam, och förstärks av naturens egna ljud. Precis utanför, med ingång från den lilla hallen mellan somrum och vardagsrum, ligger husets badrum.



Du hittar fler bilder på uppvik.nu

Ritningar

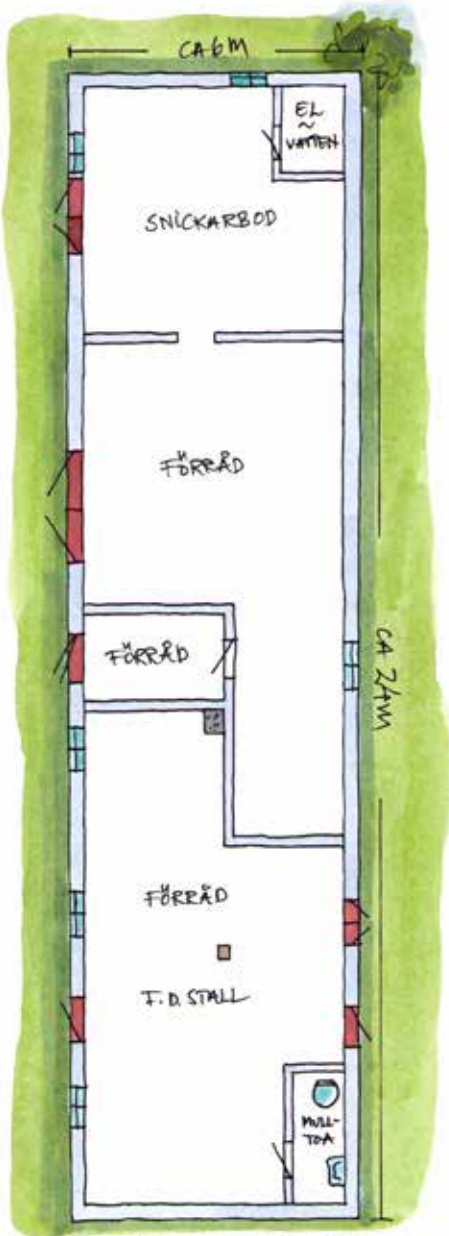
ÖVER DITT OCH DATT



BOSTAD
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
TÖCKARPSVÄGEN 170-13,
SNOGETHOLM

Ritningar

ÖVER DITT OCH DATT



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
TÖCKARPSVÄGEN 170-13, SNOGETHOLM

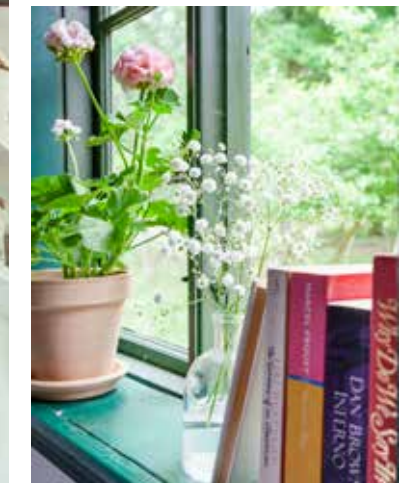


Kulturlandskap.
Jordnära ro.
Lantlig frid.

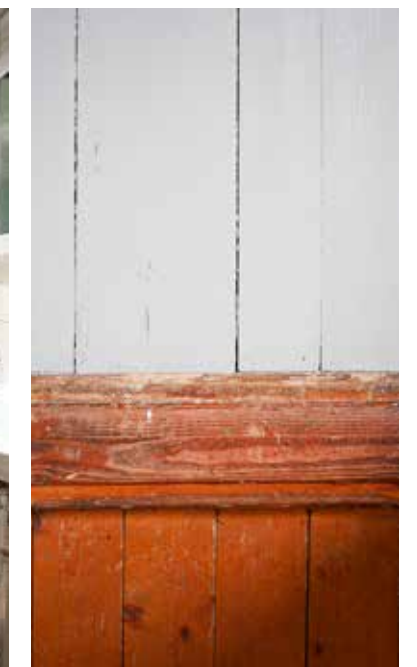


Detaljer, detaljer, detaljer...

Detaljerna viskar historier från förr. Golv som slitits av generationer. Korsvirkets vackra, raspiga röst.



I husets helkaklade badrum finns idag en modern toppmatat tvättmaskin och duschmöjligheter.



Siffror och kalla fakta

Pris: 4 700 000 kr eller bästa bud

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Sjöbo Navröd 1:5

Adress: Tockarpsvägen 170-13, 275 93 Sjöbo

Tomtareal: 2 774 kvm, friköpt

Taxeringskod: 220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer

Taxeringsvärde: Totalt 485 000 kr, varav byggnad 281 000 kr och mark 204 000 kr

Taxeringsår: 2018

Servitut, Ga, samfälligheter etc

Förmån: Officialservitut Väg Vattentäkt, 12-SÖE-213.3

Pantbrev: 1 st st om totalt 220 000 kr

Försäkring: Fullvärde

Storlek: 90 kvm boyta + 15 kvm biyta enligt Lantmäteriets fastighetsutdrag.

Antal rum: 4, varav 3 sovrum, samt kök/matplats

KONSTRUKTION

Byggnadstyp: 1-plans skånelänga

Byggnadsår: 1789, kontinuerligt restaurerat

Stomme: Lersten

Fasad: PustadTkalkad fasad med korsvirke

Bjälklag: Trä

Fönster: Dubbelkopplade 2-glasfönster

Tak: Vaststak, nytt 2020

Grundläggning: Skånsk grund

Ventilation: Självdrag

Uppvärmning: Direktverkande el, luft/luftvärmepump, samt ved.

Vatten & avlopp: Enskilt vatten, enskilt avlopp.

Avlopp ej godkänt. Vattenprov inväntas.

Uppkoppling internet: Mobilt

Övrigt: Den ursprungliga murstocken (illaren) finns bevarad, dock ej i bruk.

ANVÄNDBAR GOLVYTA, TAKHÖJD OCH ANNAT UPPMÄTT PÅ PLATS

Användbar golvyta är uppmätt på uppdrag av Uppvik & Döttrar Köpare som anser att bostadens exakta storlek är av avgörande betydelse inför ett fastighetsköp uppmanas att göra en egen uppmätning.

BOSTAD

Golvya: ca 102 kvm

Takhöjd: ca 1,80-2,35 m

LADUGÅRDSLÄNGA/FÖRRÅD: ca 125 kvm, takhöjd varierar.

INREDNING & UTRUSTNING Allmän beskrivning av interiören:

Synliga takbjälkar och putsade väggar med bitvis synligt korsvirke. Originalgolv finns bevarade till övervägande del. Kök från IKEA med bänkskiva i laminat, kyl, ugn, glaskeramikhäll, fläkt och porslinsvask. Helkaklat badrum med dusch, vask och toalett. Toppmatad tvättmaskin.

ÖVRIGT/ÖVRIGA BYGGNADER

Ladugårdslänga som idag används som förråd, gamla tvättfaciliteter är bevarade enligt ursprung. Plåttak och träfasad.

DRIFTSKOSTNAD/ÅR

Säljaren ha vistats i huset i perioder året om. Elförbrukning, inkl. nätagift, hushållsel och uppvärmning: ca 10 600 kr, renhållning: 2 875 kr, försäkring: 3 500 kr.

Totalt: 16 975 kr/år

Därutöver tillkommer fastighetsavgift om 3 638 kr/år.

ENERGIDEKLARATION

Behövs ej, huset används som fritidshus.

Boendekostnadskalkyl

Ansvarig fastighetsmäklare tillhandahåller gärna en skriftlig boendekostnadskalkyl till den slutliga köparen vid förfrågan.

Vi bryr oss om din integritet - GDPR

Vi sparar dina uppgifter som namn, mobilnummer och mailadress för att vi ska kunna nå varandra i samband med husintresset. Mer information om behandling av dina personuppgifter finner du vid husbeskrivningen på vår hemsida.

OBSERVERA ATT FASTIGHETEN SÄLJES MED FRISKRIVNINGSKLAUSUL.



Objektbeskrivningen grundar sig på av säljaren lämnade uppgifter samt fastighetsmäklarens iakttagelser. Fastighetsmäklaren uppmanar dig som spekulant/köpare att noggrant undersöka fastigheten i enlighet med JB 4:19.

Ang dina person-/ och kontaktuppgifter/GDPR: Vi sparar endast dina kontaktuppgifter, som namn, telefonnummer och mailadress, för att kunna nå dig i samband med att du visat intresse för någon av våra bostäder, alternativt om du tecknat dig för vårt nyhetsbrev. Dina uppgifter når aldrig tredje part. Om du vill att vi raderar dina uppgifter från vårt register, maila till hus@uppvik.se med begäran att dina uppgifter raderas.

Teamet bakom

Fastighetsmäklare

Elisabeth Wretsell, 070-452 06 46
elisabeth@uppvik.nu

Text, foto & formgivning

Sara Hertzman Persson
Lasse Magnusson

Handgjorda ritningar och uppmätning

Ingrid Fredriksson

Styling

Roxanna Wretsell



Mitt i naturen

...MEN NÄRA TILL ALLT



Aktiviteter i naturen finns överallt, när som helst!



Lunds Universitetsbibliotek är imponerande!

Ur praktisk synvinkel är det geografiska läget utmärkt. De mänskliga sammanhangen finns aldrig långt borta. Pendlingsavstånden till Malmö och Lund så gott som försumbara. Flygplatsen Malmö Airport ligger bara ca en halvtimme bort. Medeltida Ystad har all tänkbar service och trivsamma shoppingator, kullerstensgränder med krogar och caféer. Golfbanor av världsklass finns närläggna. Badplatserna är många och närmast finns flera i Sövdesjön och Snogeholmsjön på cykel- eller gångavstånd på vackra stigar.

Vid Sövdeborgs Slott kan du få se livs levande visenter på promenaden.



Lilla Torg i Malmö är väl värt ett besök.



Badplatsen vid Sövdesjön har flera bryggor, fin strand och kiosk. Här finns också båtplats att hyra. På vintern är det istället skridskor som gäller!



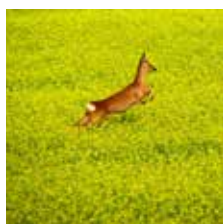
Bastubåten i Sövdesjön är välbesökt hela året!



Grillplatsen vid Snogeholmsjön



Vilda äventyr på Sövde Äventyrscamp!



Skånska klargula rapsfält!

SÄLJAREN TIPSAR OM SINA SMULTRONSTÄLLEN!

Wahlgrens kafé i Blentarp, Sövde Musteri och butik, Orangeriet Fransk Brasserier, Hörte Brygga, Ystad Salt-sjöbad, Ystad's många kaféer och restauranger liksom alla magiska stränder runt Ystad.



Strövmrådet har fiskekort, båtuthyrning, kanotuthyrning och båtplatser för boende i området.

Mitt i det mjukt böljande landskapet, norr om Ystad, ligger Snogeholm. En kulturmiljö rikt på historia. Ett godslandskap där slotten ligger tätt och naturen präglats av århundraden av omvårdnad. Nu är stora delar skyddade för framtida generationer genom Natura 2000. Det är lätt, även för en lekman, att förstå varför området är värt att bevara. Landskapet är omväxlande med en rik och ursprunglig natur, gedigen och väl förankrad. Ljusa ängslyckor och beteshagar blandas med enebacker, skogar och våtmarker. Men främst slås man av det pärlband av sjöar som utmärker trakten.

I Snogeholm, mellan sjöarna Sövdesjön, Snogeholmsjön och Ellestadssjön, möter du ett skiftande landskap med sandiga hedar, öppna fälader, blöta alkärr, skir lövskog och mörk granskog. Här finns en mängd stigar för korta promenader eller långa vandringar. Du kan fiska, paddla kanot eller rida. Skåneleden går genom området och det finns fyra stugor att hyra. Idag finns också Besökscentrum Snogeholm strövmråde med Café Villa Vandra.

Annars är Snogeholm platsen för dig som vill se mäktiga rovfåglar. Kring Sövdesjön häckar glada, brun kärrhök, duvhök, fiskgjuse och lärkfalk. Under höst och vinter kan du se kungs- och havsörn. Mindre fåglar som trivs här är strandpipare, storspov och rödbena och i dammarna trivs olika and- och doppingfåglar. I dammarna trivs dessutom paddor och grodor, bland annat löv-, lök- och klockgroda. Både dov- och kronhjort njuter av de öppna fäladerna, i skogen får du kanske t.o.m. syn på de skygga rådjuren. Vildsvin finns det också gott om, men de visar sig sällan för besökare.

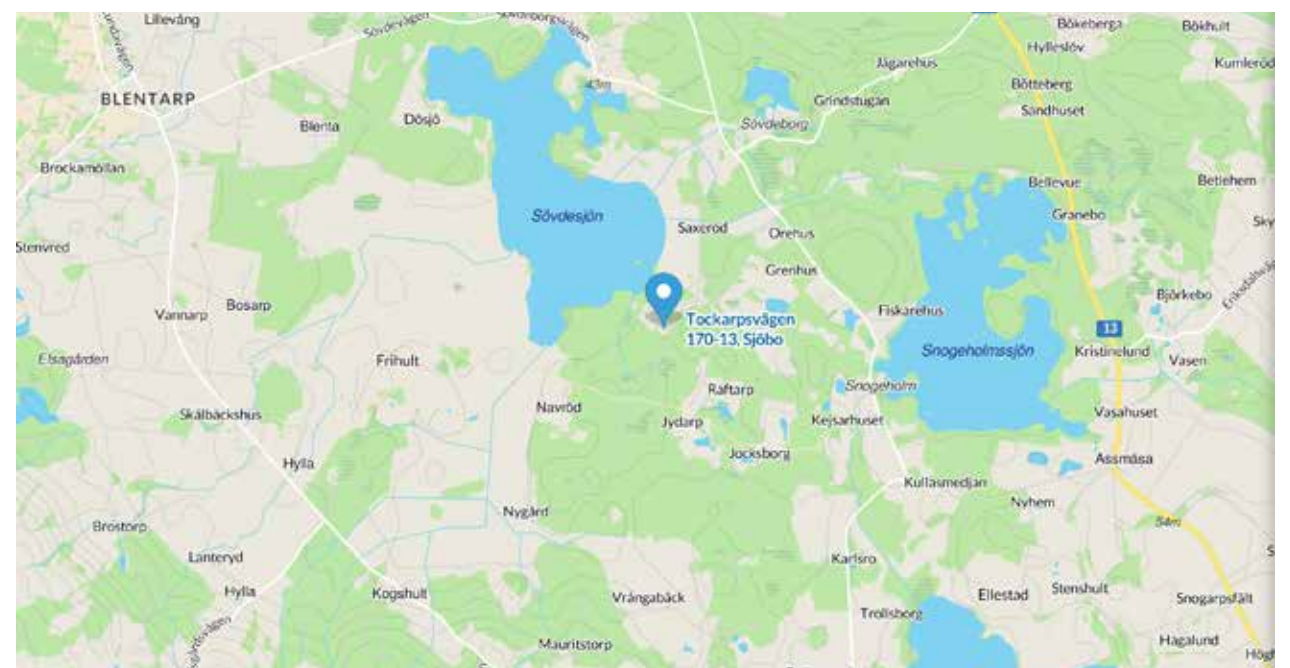


Snogeholms slott har bl.a. en förstklassig restaurang!



För de större sammanhangen väljer du Ystad, Malmö eller varför inte Köpenhamn? Goda kommunikationer finns, tåg och bussar är alltid nära tillhands och passerar med jämna mellanrum. Närheten till flygplatserna Malmö-Sturup och Kastrup bidrar till känslan att man har hela världen inom räckhåll.

Köpenhamn ca 1 h
Malmö ca 45 min
Lund ca 40 min
Ystad ca 25 min
Blentarp ca 10 min
Sturup ca 35 min



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



NYFIKEN PÅ VÅRA NYA BOSTÄDER?

Prenumerera på vårt
nyhetsbrev! Registrera dig på

UPPVIK.NU

VÅR FILOSOFI ÄR GANSKA ENKEL.

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 hem till salu än att vi orkar arbeta engagerat och passionerat med dem alla. Det innebär inte att vi kategoriskt ratar en viss sorts hem. 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.

Uppvik & döttrar
Vi säljer hus vi själva skulle vilja bo i.

VI SÄLJER HEM 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
Senior partner/
fastighetsmäklare
Text, foto & layout
0708-669593
Uppvik MEDELHAV



Mi Ståhl (mammaledig)
Mäklarassistent
Uppvik ÖSTERLEN
Formgivare, foto & layout
0733-714714
hus@uppvik.nu



Andreas Johansson
Koordinator/visningar
Foto & layout
Uppvik ÖSTERLEN
0734-168030
hus@uppvik.nu



Elisabeth Wretsell
VD/fastighetsmäklare
Foto & layout
Uppvik VÄSTERLEN
0704-520646
elisabeth@uppvik.nu



Sara Hertzman Persson
Fastighetsmäklare
Text, foto & formgivning
Uppvik VÄSTERLEN
0730-917 222
sara@uppvik.nu



Roxanna Wretsell
Uppvik VÄSTERLEN
Styling & visning



Therese Carnemalm
Handgjorda ritningar &
uppmätning

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 VÄSTERLEN
Ålavägen 6, 239 42 Falsterbo
040-47 15 51 • 070-452 06 46
vasterlen@uppvik.nu

www.uppvik.nu