



RAVLUNDA

Tosta. En lummig oas. Nära Kivik & Haväng.



Tegelhus från 1910 med barfota golv & kamin

RAVLUNDA

Den lilla vägen som passerar huset är en avstickare från byvägen. Där ligger ett rött tegelhus, byggt någon gång på 1910-talet. Rälsen till den lilla museijärnvägen på andra sidan vägen påminner om svunna tider, och för de som bor i huset nu är det först när man hör ångvisslan som man vet att sommaren verkligen är här! Det är nämligen bara sommartid som det lilla ångtåget passerar huset i sakta mak någon dag eller två per vecka.

När man går in genom den lilla trädörren, mellan bostadshuset och verkstaden, öppnar en undangömd värld upp sig. En oas där det alltid råder lugn och ro och där man helst av allt bara vill vara. Med tanke på gräsmattans storlek och de uppvuxna rabatterna med höstanemoner och andra gammaldags perenner, som Gerd och Gudmund som bodde här tidigare har planterat,

kan man också välja just det. Att bara vara. Den här trädgården kräver inte mycket, mer ger desto mer.

Redan när man närmar sig "köksingången" inser man att det är denna dörr som används. Varför skulle man vilja komma in i huset någon annanstans?

Välkommen!

Ansvarig fastighetsmäklare: Lotta Nordstedt • 0708-920724 • lotta@uppvik.nu
Assisterande fastighetsmäklare: Mi Ståhl • 0733-714714 • mi@uppvik.nu

TOSTARÖDSVÄGEN 7, 277 37 KIVIK

De nuvarande ägarna har befriat brädorna från det "praktiska golv" som tidigare ägare lagt in när de ville modernisera huset. Men av detta syns tack och lov inget idag.

De gedigna trägolven är varsamt målade och man har svårt att förstå att någon skulle vilja dölja dem under plast. Men det är däremot lätt att förstå att man vill svabba dem med såpa då och då så att den trygga doften dröjer sig kvar.

Själva köket är inte gigantiskt, men eftersom man plockat ner överskåp och istället förgyllt väggarna med en klassisk blomstertapet som matchar huset, så känns här både rymligt och ljust. Fönstret över diskbänken hjälper så klart också till.

Resten av nedervåningen känns som en enda stor sal, men är indelad i tre "rum i rummet".

En matplats, en mysa-framför-brasan-plats och en salong. Men egentligen skulle man kunna kalla det hela för sällskapsrum, för det är här man dukar upp långbord för släkt och vänner som är så många att långbordet måste svänga av in i salongen och det är här man umgås den del av året när man inte sitter i trädgården.

Sällskapsrum & matplats.





Fullutrustat kök.

Köket badar i ljus,
och det känns som att det
alltid doftar av linoljesåpa och
kokkaffe här inne. Det är lätt att
trivas i köket. Solen tittar ofta in
genom köksfönstret och de blå
köksluckorna matchar de blommiga
tapeterna, och påminner om att i
det vackra finns i det enkla.

Under lager av olika plastgolv fann
paret vad de sökte efter. Det gamla
brädgolvet. Nu har det återfått sin
naturliga plats.

**Nu är det åter igen vältrampat
och välkomnar bara fötter.**



**Haväng med
Stenshuvud i
fjärran.**



Rapsen står i full blom i mitten av maj!



Födelsedagskalas på Tosta som huset på Tostarödsvägen 7 kallas av ägarna.

Hela familjen är samlad, paketer ska öppnas, grillade lammracks och goda korvar från Brösarps kött står på kvällens meny.

En ovanligt trevlig kväll för ansvarig mäklare och tillika kvällens fotograf som fick vara med på festligheterna.





Husets
stora
vardagsrum
ute.



Fem-sex minuter bort med bil eller femton på cykel. En skön promenad vid Haväng innan kvällens festligheter drar igång.



En skyddad
plats.

Den stensatta uteplatsen utanför köket är där man både grillar och chillar. Här äter man middagar varma sommarkvällar, speciellt om det skulle vara lite vind. För här sitter man lugnt, oavsett från vilket håll vinden blåser.

De höga granarna som står i givakt längs trädgårdens bakre gräns har fått lov att sträcka sig högt mot skyn. Och tur är väl det, för det skydd de ger är fantastiskt fint.

Det kan blåsa ute på åkrarna där bakom, men här inne i trädgården har man lä. De som planterade dessa ståtliga granar en gång i tiden visste vad de gjorde.



Födelsedagsfirande.



”Det är så tyst här. Om man bortser från näktergalen och småfåglarna som kvittrar. Det är en skön plats att vara på. Helt insynsskyddad.

Man är omfamnad av trädgården och rofylldheten.”

Säljarna





Ett fönster mot världen & rapsfälten!



En öppning mitt i den höga granhäcken, en sittplats att bara blicka ut över de böljande fälten. I år är det rapsfält här utanför, så då blir den inramade fikaplatsen ännu mer kontrastrik. Effekten av det gula mot den blå himlen och de gröna granarna blir något alldeles extra.



Badrummet ligger lite undangömt i den lilla köksingången bakom dörren in til köket. Här inne finns det komfortvärme i golvet, så när man kliver ut ur duschen slipper man frysa om fötterna.

Vill man även tvätta sina kläder får man istället tassa över till gårdshuset, där tvättmaskinen står.

Husets egentliga entré används inte idag. Men det handlar mest om att det känns så trevligt att gå in via den lilla hallen vid köket. Det gör att den här hallen istället kan användas som kontor.

Men vill man börja använda detta som vägen in i huset, har man förstås en mycket rymligare hall för kläder och skor jämfört med vad man har idag i den lilla hallen vid köksingången.



100% insyndskydd.



När man bara är två
i huset väljer man
gärna att sitta i den
lilla ”snuggen” under
trappen. Men det är
förstås bara under de
kallare månaderna.

Nu sitter man alltid ute
på den lilla uteplatsen
på husets baksida, strax
utanför köket. Frukost,
lunch och middag.



Salongen.

Kanske är det mest
korrekta namnet sal, för
det två rum som sömlöst
glider in i varandra.



Tack vare att salongen och
sällskapsrummet går in i varandra
utan någon definitiv gränsdragning,
så flödar energierna fritt. Och det
bästa av allt, man kan duka upp
ett långbord som heter duga och
ha minst 40 personer till bords om
man så vill. Fast det är klart, är man
så många får man sätta bordet i
vinkel...

Sällskapsrummet och salongen.
För det är både stort och högt i tak,
dessutom finns här ett ordentligt
svängrum för den som vill förvandla
rummet till ett dansgolv när
middagen är avslutad.

A warm, inviting living room with light-colored wooden floors. In the foreground, an elderly man with glasses sits in a wooden armchair, reading a newspaper. To his right is a large, dark metal wood-burning stove with a glowing fire in its lower section. A tall, black metal log rack filled with firewood stands next to the stove. In the background, a dark wooden upright piano sits against the wall, flanked by two ornate candelabras. A window with white curtains and a radiator is visible behind the piano. To the left, a sewing machine sits on a small table next to a white chair. A green patterned rug is on the floor.

Morfar njuter av
värmen från den stora,
påkostade och effektiva
täljstenskaminen.

”Vår absoluta favoritplats i huset är
framför brasan. Där sitter vi jämt.
Vi har ingen tv och vi saknar den
aldrig när vi är här.”

Säljarna



Det stora rummet precis ovanför trappen har fungerat som en sovsal på somrarna när barnen har hälsat på. Det finns plats för minst tre att sova, men vill man så kan man alldeles säkert sätta in dubbelsängar för att på så sätt kunna inhysa ännu fler. Fast har man ett mer långsiktigt behov av fler rum, så finns alltid möjligheten att bygga om verkstaden, som ligger i ett separat hus på tomten. Där inne finns nämligen redan el, vatten och avlopp.

Från andra våningen är utsikten hänförande. Speciellt nu när rapsen blommar och färgar fälten gyllengula. Oändliga rapsfält så långt ögat kan nå. Så det är tur att det är en hel radda fönster här uppe.

Självklart finns det en liten toalett även här en våning upp, så man inte behöver tassa ner för trappan mitt i natten.



A room with a view...

Sovrum.

”Harmonin i huset. Den lugn och ro som råder både inne och ute, det kommer vi att sakna mest när vi säljer...”

Säljarna



Sovrum.

Sovrummet är stort och ljust, och har utgång till en minst sagt rymlig balkong.

Även om det finns en granne så finns det ingen insyn, då det i ögonhöjd bara finns en oinredd vind i grannhuset, på andra sidan häcken.

Ägarnas döttrar har använt balkong för solning, men att ta sitt morgonkaffe här ute, tre steg från sängen, är knappast en dålig idé det heller.





Gårdshus.

Idag används den här pedantiskt skötta verkstaden även som tvättstuga, så den kan lätt förvandlas till ett gästhus om man skulle vilja.

Vatten, avlopp och el finns redan.

Här skulle vi ha öppnat upp i nock. Men vi kom inte dit. Nu får någon annan njuta av ett extra hus på tomten, berättar säljarna.





En vanlig syn på vägen
utanför huset.

”En av de saker vi kommer att
sakna mest med att bo här,
är ljudet av ångvisslan när
ångtåget närmar sig i sakta
mak. Det är det bästa tecknet
på att sommaren är här!”

Säljarna



**Genom slingrande landskap tar
sig mest ålderdomlig trafik som
ångloket och häst- & vagn fram.
Den lilla vägen som passerar huset
är en avstickare från byvägen.**

Genom byn rullar ibland ett ånglok
med vackra vagnar. Här går nämligen
museijärnvägen mellan Brösarps station
och Sankt Olof som drivs av Skånska
järnvägar. Den tidigare stationen
Ravlundabro är idag privatbostad, men
man kan fortfarande stiga på tåget vid
plattformen. Och ljudet av ångvisslan som
hörs några gånger i veckan på somrarna
bidrar till en extra mysig stämning i byn.

Att promenera längs rälsen, till Talldungen i
Brösarp och äta middag och sen promenera
hem igen. Det är ren lyx, berättar säljarna.





”Det här är ju ett riktigt hus! Här kan man ju bo. Varför kallar ni det sommarställe?”

Vänner på besök

Husets stora vardagsrum inne.



Ravlunda kyrka.

Där Fritiof Nilssons Piratens gravsten med sin originella inskription lockar besökare till byn.

”Här under är askan av en man som hade vanan att skjuta allt till morgondagen. Dock bättrades han på sitt yttersta och dog verkligen den 31 jan 1972.”





En lummig oas.



Trädgårdens skatter.

Krusbär, björnbär och vindruvor men även ett päronträd och ett plommonträd som ger fin frukt. Och förstås alla de gammaldags perenna växter.

Trädgården närmast huset är inhägnad för bra hund- och barnliv. Här kommer du också in i gårdshuset. Utanför finns plats för parkering, vedförvaring och odlingsmöjligheter för den som vill. Eller varför inte en pool?



Ravlunda Bärnstensbyn.

”Rav”, är ett gammalt ord för bärnsten. Och nere längs stranden, nedanför Ravlunda skjutfält, kan man fortfarande hitta en juvel eller två efter att det har gått vita gäss på vågorna.

Det är inte bara namnet som är ett tecken på att människor bott här under lång tid. Det finns nämligen många fornlämningar runt Ravlunda, varav Havängsdösen som uppskattas vara 5500 år gammal är den mest kända. Strax väster om Ravlunda kyrka ska det också finnas rester efter en medeltidsborg vid namn Vallabacken.

Området kring Ravlunda har en uppsjö av aktiviteter. Det är mat & dryck, gårdsbutiker, cykelavstånd till havet och även till Kivik. Här följer ett urval:

Ravlunda Bränneri som nu är en restaurang, dit husets nuvarande ägare gärna tar en promenad, titt som tätt, för att njuta av deras kokkonst.



Fortsätter man vidare på grusvägen kommer man snart till en gård som säljer både potatis och majs, när det är säsong för det.

Cyklar du istället genom Ravlunda kyrkby i riktning mot Haväng så kommer du snart till **Ravlunda Hantverksbageri**. Här bokar människor från kringliggande byar sina bröd för helgen, men som ”granne” har man större chans att knipa något av de obokade bröden och bullarna...

Cyklar du uppåt på grusvägen så kommer du snart till **Farmors Lyckas** mysiga gårdsbutik. Där kan du handla dagsfärska ägg och kallpressad rapsolja som är odlad och pressad på gården, men även kött och charkuterier från både grisar och lamm. Farmors Lycka har även en restaurang där du kan njuta av god mat i en hemma-hos känsla.



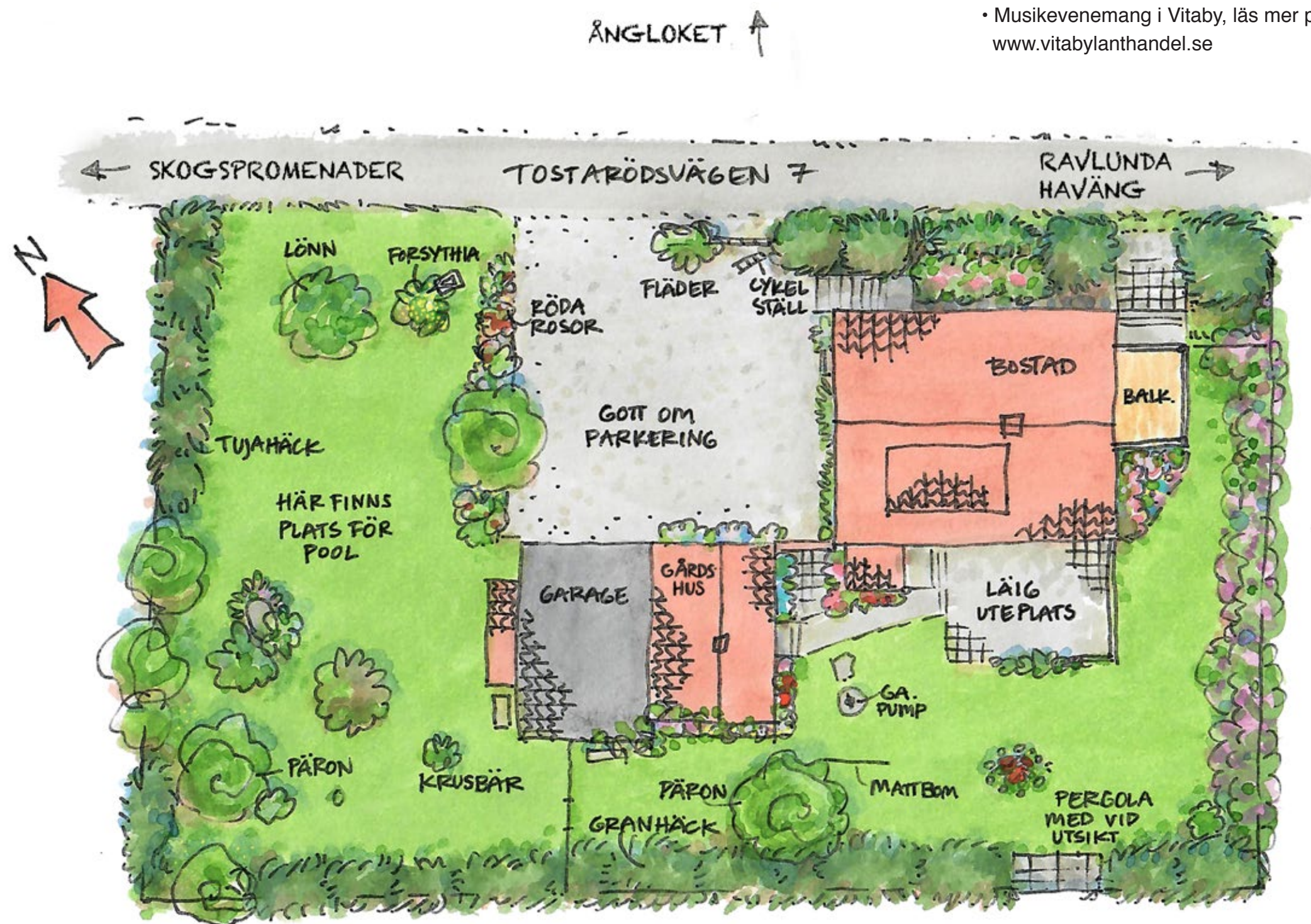
Haväng & Vitemölla strandbackar.



Just denna bild på ångloket är taget på annan plats.

Mer i byn och området:

- Man kan stiga på/av tåget mittemot huset (och åka till st Olof eller till Brösarps station)
- Ridskola året om, ridläger sommartid
- Cykeluthyrning
- Bra Bussförbindelser
- Cykla förbi Lindgrens länga till Haväng
- Cykelväg till Kivik
- Musikevenemang i Vitaby, läs mer på www.vitabylandhandel.se



TRÄDGÅRDSSKISS
SIMRISHAMN RAVLUNDA 15:9

Naturen är generös kring Haväng.



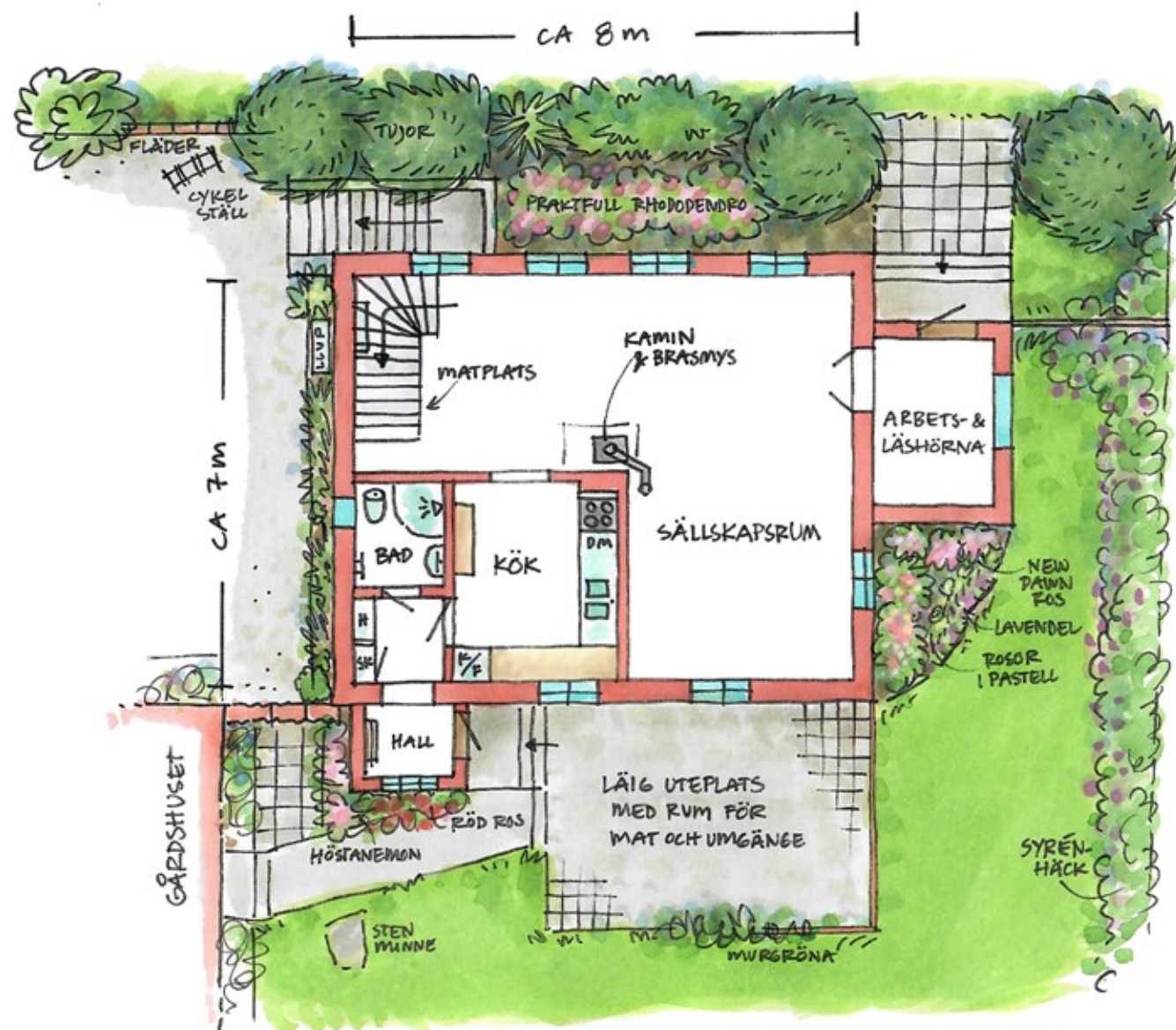
Haväng. När man lämnar Ravlunda bakom sig och står i korsningen vid väg mot väg 9, kan man välja att ta höger mot Kivik eller vänster mot Brösarp. Men man kan också köra rakt fram, vilket är ett bra val om man vill ta ett dopp vid Haväng. På vägen ner till havet ser du vinrankor i prydliga rader. Vandra över Ravlunda skjutfält och du möts av vidsträckta hedar och böljande vågor nedanför branten.



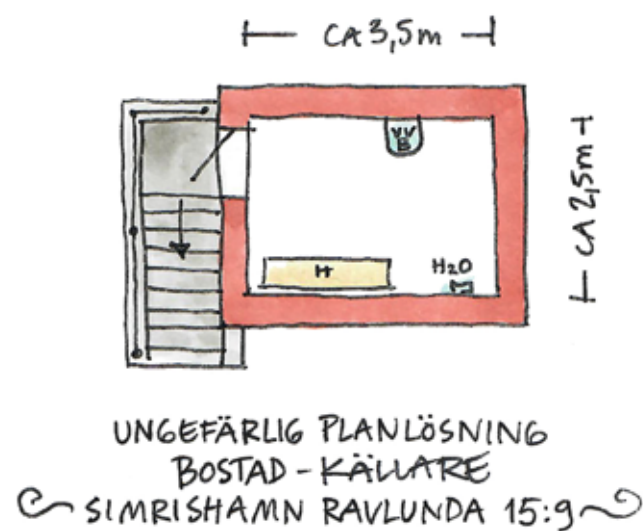
Stenshuvud är en av Sveriges nationalparker. Här kan du förlora dig i timmar. Ta dig upp till toppen om du vill njuta av en havsutsikt som heter duga eller varför inte vandra bort till fyren? Det finns många stigar och slingor att välja mellan. Sommartid är också Café Annorlunda, ett stenkast från parken, öppet och erbjuder både kakbuffé och stenugnsbakad pizza.

Brösarps backar är lika lockande året om och här kan du promenera i hed- och backlandskap med unik vegetation och fantastisk utsikt på många ställen. I naturreservatet "Verkeåns dalgång" består backarna av kalkrik sand och därför trivs sandlilja, sandnejlika, hedblomster och trift extra bra här. Verkeån lockar också till sig många fåglar, så för den som skådar finns här mycket att se.

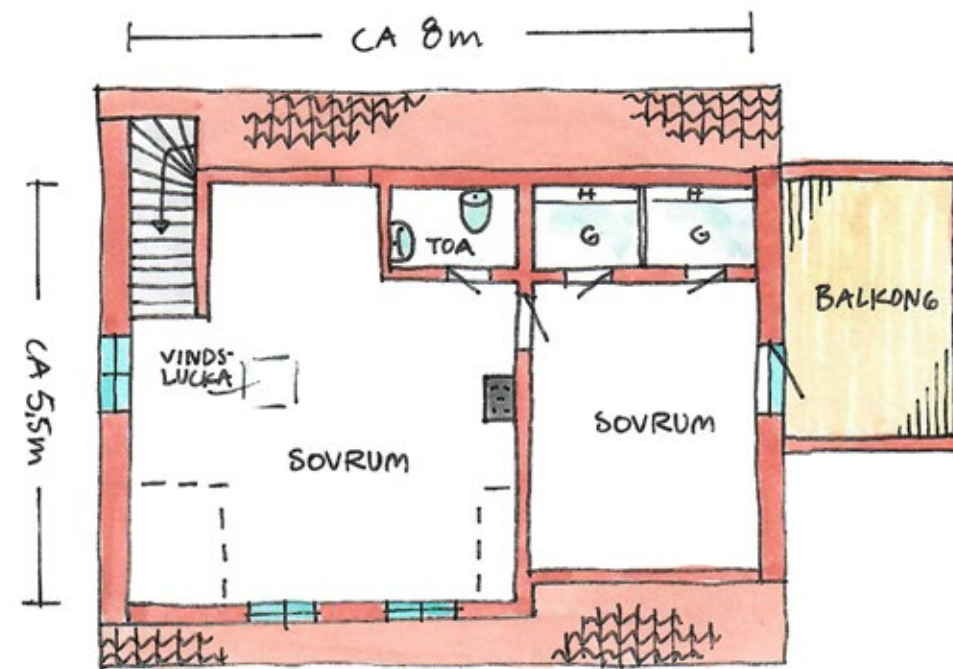




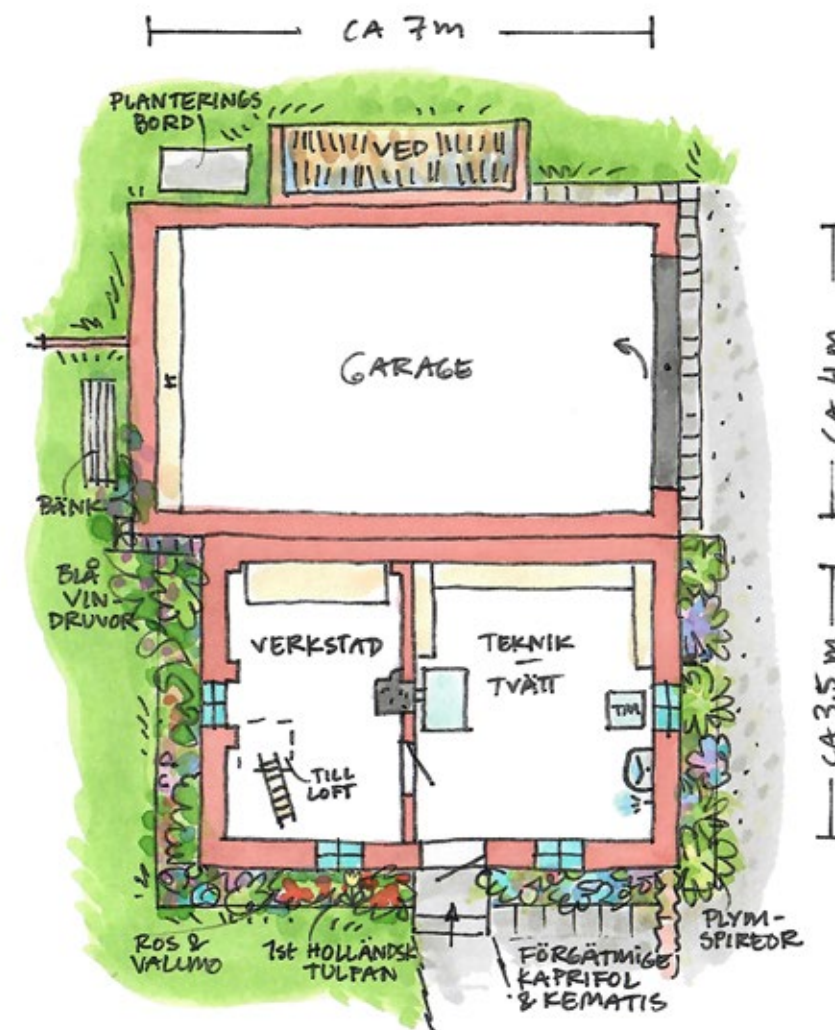
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
BOSTAD - BOTTENVÄNING
© SIMRISHAMN RAVLUNDA 15:9



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
BOSTAD - KÄLLARE
© SIMRISHAMN RAVLUNDA 15:9



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
BOSTAD - OVANVÄNING



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
© GÄRDHUSET ©
SIMRISHAMN RAVLUNDA 15:9

Sommar på Tosta!

Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Tegelhus med inredd ovanvåning. Gårdshus. Garage. Vedbod.

Byggnadsår/renoveringsår: Uppförd 1910. Garage byggt 2005. Renoveringar utförda från 2016-2024; Trägolv framtagna. Ytskikt, målning, tapetsering i samtliga rum. Skapat utemiljö med staket, spaljéer, grindar, vedbod, plantering av växter och grusning av parkeringsplats m.m. Väl underhållet.

Storlek: 1) Användbar golvyta uppmätt med lasermätare av Uppvik i samband med framtagning av ritning, avrundat till närmaste kvm: **Bostad 100 kvm (58+42)**. Källare 7 kvm. Gårdshus 20 kvm. Garage 26 kvm. Stenlagd uteplats 20 kvm. V.v. Se ritning.

2) Uppgift från lantmäteriets taxeringsinformation: Boyta: 78 kvm + biyta 15 kvm.

Takhöjder: Bostad bv; ca 2.45 m, ov; ca 2.20 m. Källare 1.85 m. Gårdshus 2.30/2.15 m till bjälke. Loft 1.75 tillnock. Garage Från husvägg till trädgård ca 2,3-2,1 m.

Konstruktion: Stomme/fasad av tegel. Tilläggsisolerat på insidan+gipskivor. Grundmur av sten med torpargrund samt mindre källare. Bjälklag av trä. Tak av tegel, råspont som undertak. Dubbelkopplade spröjsade fönster. Hängrännor- och stuprör av plåt. Självdrag.

Pris: 3.400.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning & adress: Simrishamn Ravlunda 15:9 & Tostarödsvägen 7, 277 37 Kivik

Areal: 825 kvm

Taxeringsvärde: 1.067.000:- varav byggnad 539.000:- (2021)

Taxeringskod: Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Pantbrev: 4 st, Summa: 1.335.000:-

Servitut: SIMRISHAMN RAVLUNDA GA:2 (Vägar)

- **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.**

Inredning & utrustning: Kök vask, bänkskiva av rostfritt och trä. Glashäll med ugn och kolfilterfläkt. Pärilsfont ovanför diskbänk och kakel bakom spisen. Vitvaror från ca 2016, diskmaskin Huskvarna, kyl/frys Elektrolux. Vinkyl från 2021.

Helkaklat badrum på bv med toa, vask, duschkabin och klinker på golv. Toalett på ov med toa, vask, pärilsfont och trägolv. Tvättmaskin från 2019 i gamla brygghuset/gårdshuset.

Golv: Genomgående målade trägolv. Klinker i badrum.

Uppvärmning: Effektiv täljstenskamin installerad 2016. Brandskyddskontroll från 2023. Luft/luft värmepump. De vattenburna elementen finns kvar, används inte.

Vatten & avlopp: Kommunalt. Byte av avloppsrör fram till gatan 2018. Ny vattenledning mellan gårdshus och källare 2019.

Uppkoppling: Mobilt bredband (fiber i gatan).

Övrigt: Stenlagd uteplats med utgång från huset. Uppvuxen och insynsskyddad trädgård. Inhägnad trädgård för hund- och barnsäkerhet och odlingsbar yta bakom gårdshuset. Gårdshus med snickarbo, vinterförvaring av växter samt tvättmaskin.

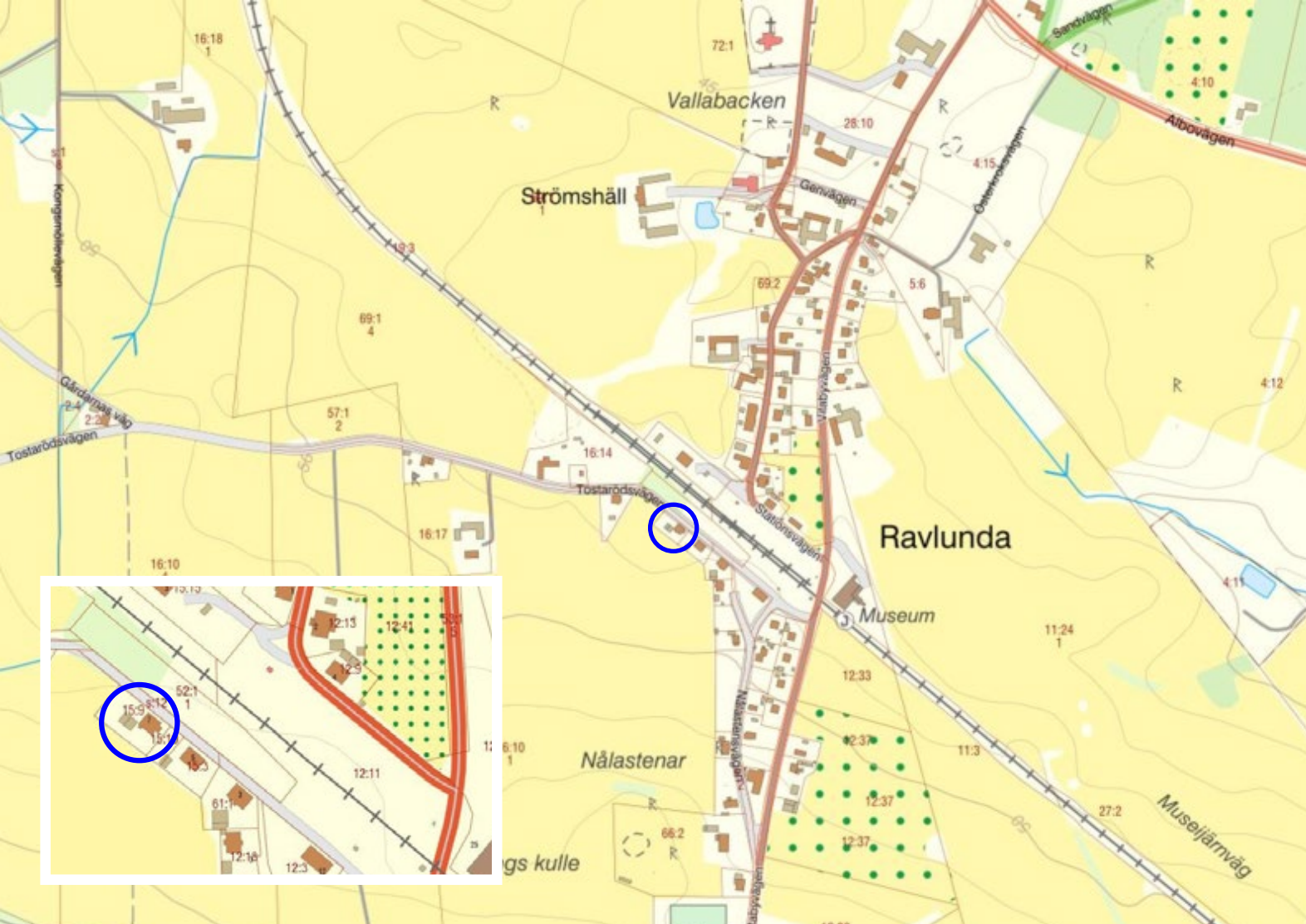
Energiåtgång: ca 6.000 kWh + ved. Huset används idag som fritidshus för 2-4 personer.

Uppvik & döttrar

Vi säljer hus vi själva skulle vilja bo i.

Uppvik & döttrar Österlen

Team Uppvik
Lotta, Mi, Katarina, Catja & Therese
0414 - 708 00 • hus@uppvik.nu



Simrishamn Ravlunda 15:9
Tostarödsvägen 7
277 37 Kivik



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).

TACK till säljarna för sommarbilder och för härlig middag vid fotograferingen!

TEAMET BAKOM

Foto & formgivning

Lotta Nordstedt

Text

Catja Björklund

Uppmätning & skisser

Therese Carnemalm

Ansvarig mäklare

Lotta Nordstedt

Assisterande mäklare

Mi Ståhl



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

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.

Och, det ska erkännas – "älskade 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



Lotta Nordstedt

VD/ägare/fastighetsmäklare
Uppvik ÖSTERLEN
Form & foto
0708-920724
lotta@uppvik.nu



Mi Ståhl

Fastighetsmäklare
Uppvik ÖSTERLEN
Form, foto & inredning
0733-714714
mi@uppvik.nu



Katarina Lidén

Fastighetsmäklare
Uppvik ÖSTERLEN
Foto & text
0705-972911
katarina@uppvik.nu

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!**



Uppvik & döttrar ÖSTERLEN
Eljaröd 4905, 273 56 Brösarp
0414-708 00
hus@uppvik.nu

www.uppvik.nu



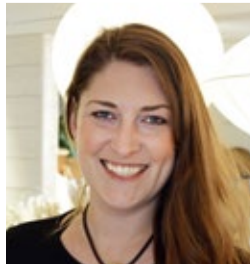
Elisabeth Wretsell

VD/ägare/fastighetsmäklare
Uppvik VÄSTERLEN
0704-520646
elisabeth@uppvik.nu



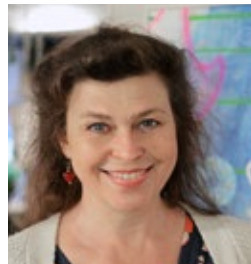
Roxanna Wretsell

Assistent
Visningar & styling
Uppvik VÄSTERLEN



Sara Ramsing

Assistent
Text, foto, form & inredning
sara@uppvik.nu



Therese Carnemalm

Illustratör & konstnär
Uppmätning &
handgjorda ritningar
0702-56 36 06
therese@carnemalm.se



Catja Björklund

Skribent & konstnär
Text, foto & inredning
0735-181828
catja@uppvik.nu

TEAM UPPVIK