Mellan fårhagen och
äppellunden
Bästekille

Morgonsol.

Som på en teaterscen belyser de första strålarna kyrktornet i grannbyn Södra Mellby. Strax sprids ljus över hela landskapet som inom dagar, ja, kanske redan idag, slår ut i skyar av ljusgrönt, vitt och rosa. In genom fönster, över tegeltak och putsade fasader, på bladverk och blommor i knopp, studsar solkatter och ljusgator. Klockan är blott strax efter fem. Men inte kan man dra sig långt in på blanka förmiddagen en strålande söndag som denna?

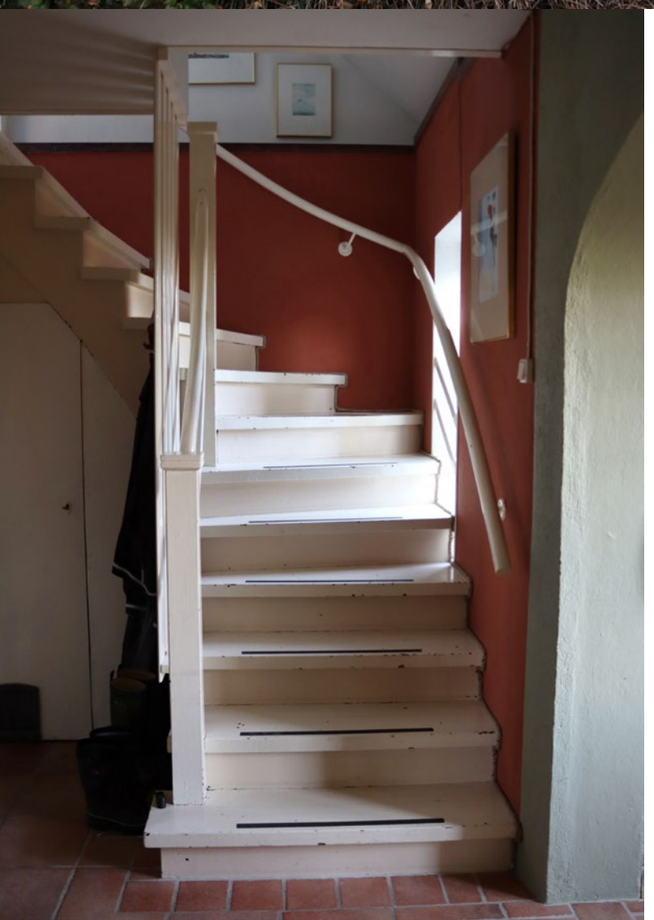
Under merparten av ett dygn i sköna maj, har jag förmånen att närgånget få följa familjen Ek med min kamera. För mer än tre decennier sedan var vi goda grannar, då jag och maken under ett par år bodde huset intill.
Många var sommarkvällarna i Tommies lilla ateljé.
Katten Tarzan var en välkommen gäst i vårt hus.

Solen rundar husknuten och cypressen, som genom sin blotta storlek ser ut att höra hemma på långt sydligare breddgrader. På trädäcket på innergården är det redan varmt och vindstilla. Morgontidningen och en kopp thé i solskenet. Katten Måns, nämnde Tarzans efterträdare, går på morgonpatrull. Pilfinkssparet i holken på ateljéväggen står för underhållningen. Pilar in, pilar ut i stor brådska att sätta bo innan äggen kläcks.

Ulla berättar:

Här finns ett rikt fågelliv med ett drygt 50-tal arter observerade på tomten. Vi följer dem under alla årstider och ger dem mat under vintern. Det finns stora möjligheter att studera dem på nära håll, de sitter gärna i ginkgon eller på repet på däcket och tittar in.

Det som från begynnelsen var en öppen loggia är nu en rymlig huvudentré. På väggen innanför dörren finns flera inramade flygfoton som visar hur huset och trädgården vuxit sedan det byggdes för mer än hundra år sedan



När vi köpte huset 1986 var det betydligt mindre än vad det är idag. Folk i trakten lär ha kallat det för ”Tändsticksasken” och en del sa ”Grindstugan”.

Huset byggdes 1919 av byggmästare Axel Roland, som också var den förste att bebo det. Detta är dokumenterat i Axels fars dagbok ”Nils Rolands Dagbok”, vilken Bästekille Byalag har sett till att få tryckt till försäljning. Nils var även han byggmästare, och i dagboken kan man hitta en notering i augusti 1919:

”Fingo Axels yttermurar upp”.

Dagboken ger för övrigt fantastisk läsning, ett tidsdokument över stort och smått som hände såväl i bygden som ute i världen mellan 1870 och 1936. Den nya ägaren till huset kommer förstås att få ett exemplar!

Tändsticksasken? Grindstugan? Snarare en egen liten by i byn!

Ett fång pioner från rabatten strax utanför husväggen. Ett litet stycke vardagslyx att kunna plocka blommor till snitt och buketter i den egna trädgården!

Burspråk & kamin.

Kryddgård vid kökstrappan.

Hur sött det lilla huset än var, blev det så småningom för smått för att rymma en växande familj. En större tillbyggnad mot väster gav plats för såväl ett vardagsrum med generös takhöjd som två mindre gavelrum, att nyttja som sovrum då barnen var små.

Efter att vi köpt huset har både det och tomten ökat i volym. Vi har själva ritat eller planerat alla tillbyggnader och en del av dem har vi byggt själva. Mycket svett och hårt arbete men också kärlek ligger bakom allt nytt som tillkommit.

Spara och bevara.

Spegeldörrarna med kammarlås.
Den svängda trätrappan.
De spröjsade fönstren med bågformade valv.
Cimbrishamnsteglet på taken.

I det ursprungliga lilla huset har merparten av allt tidstypiskt ömsint bevarats.
Nytillskotten har sitt eget formspråk med mycket ljus, djärva vinklar och stor rymd!

Plötsligt en pärla på varje kvist,
i nästa andetag en ljusgrön sky.
Så exploderar allt
i vita och rosa kaskader.
Bengt W Weibull

En av de sista tillbyggnaderna är Orangeriet, en verklig pärla och favoritplats från mars till oktober. När vårsolen börjar värma fikar vi där ute, och vill man ta middagen därute på kvällen eldar man i kaminen. Vi firar alltid julafton där! Under heta sommardagar blir det aldrig för varmt eftersom det är väl-isolerat, med riktigt tak, och med öppnings-bara glaspartier i öster och söder.

Är det 30 ° ute är det faktiskt skönare att sitta där än att vara utomhus.

Vi lade ner stor omsorg i valet av material i Orangeriet. Teglet är handslaget och hämtades från Åhus Byggåtervinning. De små fönsterna kommer från gamla rivningshus i Malmö. Byggnaden vann ett pris från Skånska Byggvaror vilket vi är rätt stolta över! (Glaspartierna kommer därifrån.) På somrarna odlar vi tomater och annat gott där inne, och på vintrarna är det en perfekt plats för vinterförvaring av medelhavsväxterna.

Trädäcket mellan huskropparna binder samman gammalt och nytt.

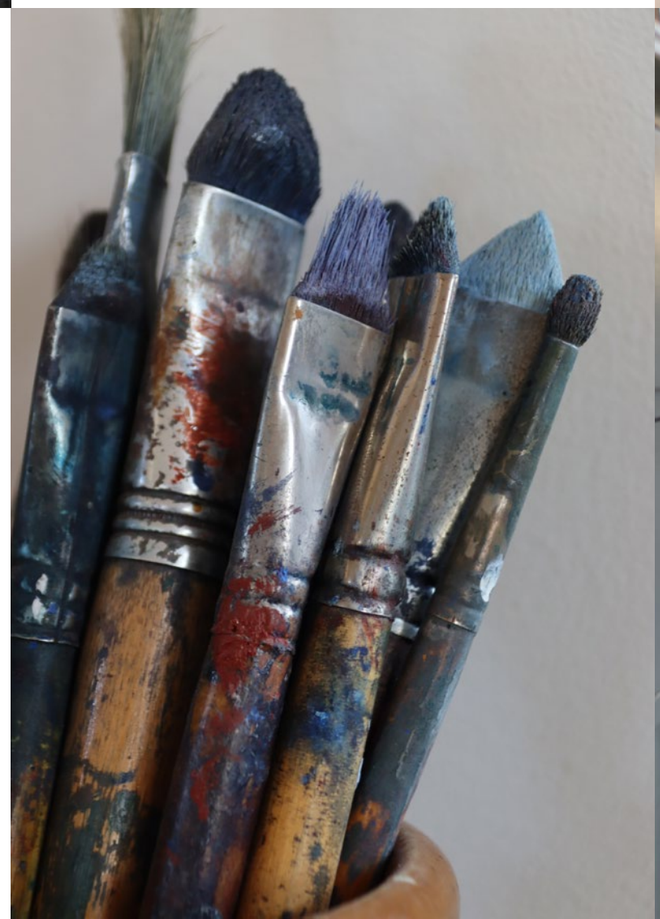
Bästekille by omgärdas av fruktodlingar och beteshagar. När paret fick möjlighet att köpa en bit av angränsande fruktodling, tvekade de inte. Lusten till trädgårdsskapande var stor. Man nöjde sig inte med att plantera träd, anlägga kökträdgård och bygga ett trädäck - man saknade ett litet berg och byggde ett! Och grannens välskötta äppelodling ger fina vyer genom gröna tunnlar.

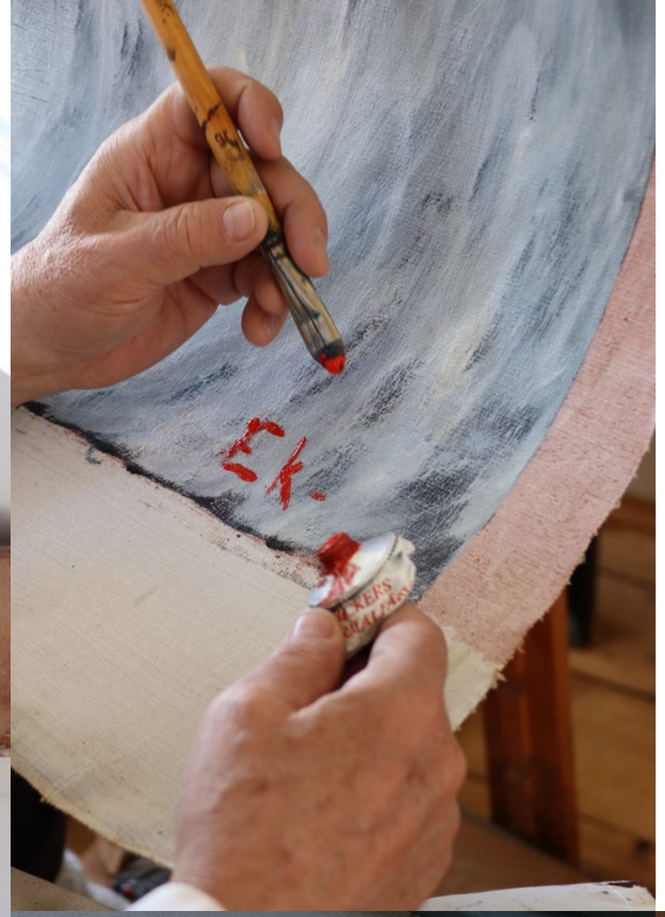
Kullen i söder har vi byggt upp själva. Dels ville vi kunna få en skymt av havet, dels har våra barn haft stor glädje av den som pulkabacke.

Från början fanns bara den lägre delen av ateljén, som tidigare hade fungerat som brygghus. Vårt första projekt var att bygga till detta för att få en fungerande ateljé. Maken är fritidskonstnär, och många oljor, akvareller och serigrafier har skapats där. Byggnaden har också fungerat som utställningslokal. En och annan gäst har sovit över där!

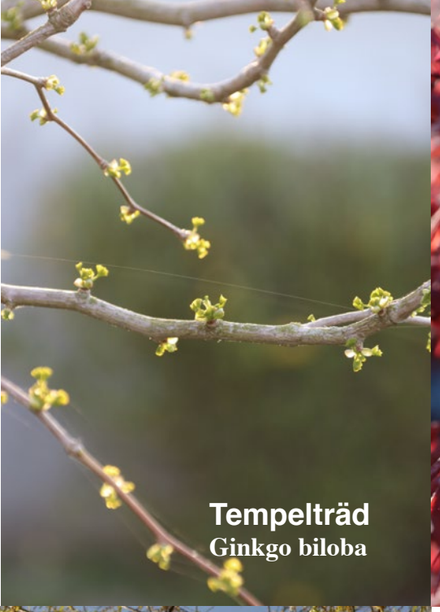
Ett lätt bohemiskt myller.
Ljus från alla väderstreck.
Doften av terpentin och oljefärg.

Stämningen av konstnärsateljé är påtaglig. Men det lilla huset kan förvandlas till vad du önskar och behöver! Ett avskilt arbetsrum? Ett sommargästrum? Ett rum för krukpyssel och frösådder? Eller något som bara du vet?





**Ett favoritmotiv var katten Tarzan.
Här spanar han på fåglarna!**



Tempelträd
Ginkgo biloba

Blodlönn
Acer platanoides

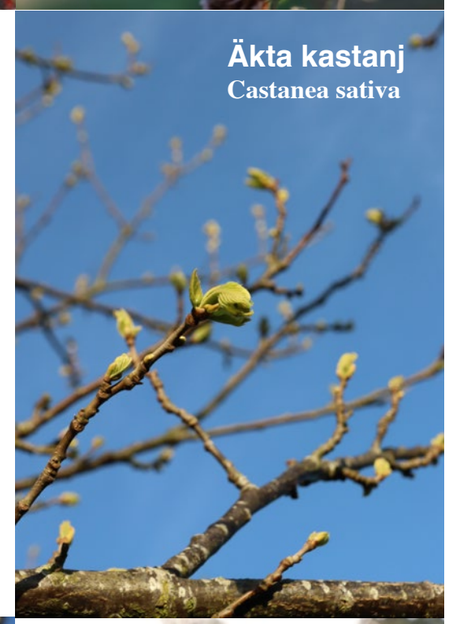
Lärkträd
Larix decidua

Tårpil, hängpil
Salix babylonica

TRÄDgård

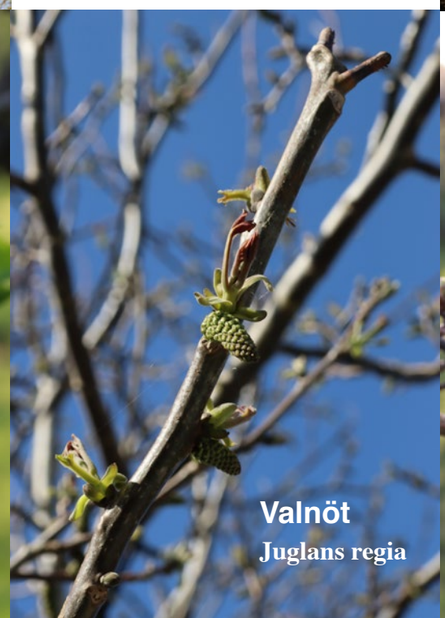
”Det bästa med en trädgård är att den ger förankring bakåt och tillhörighet i nuet. När jorden reder sig på våren och jag känner med fingrarna i den för att utröna om det är tid att så, gör jag samma sak som människor i alla tider gjort vid just den tiden på året. Jag blir en länk i en evighetslång kedja av förfäder - och det är en bra känsla för en människa.”

Ur Ulla Berglunds ”Din trädgård”.

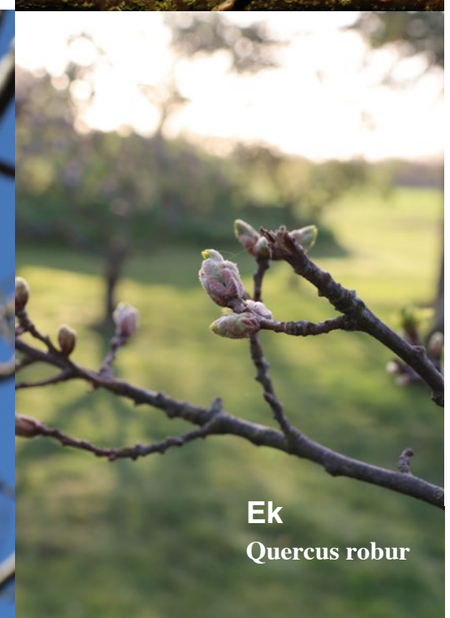


Äkta kastanj
Castanea sativa

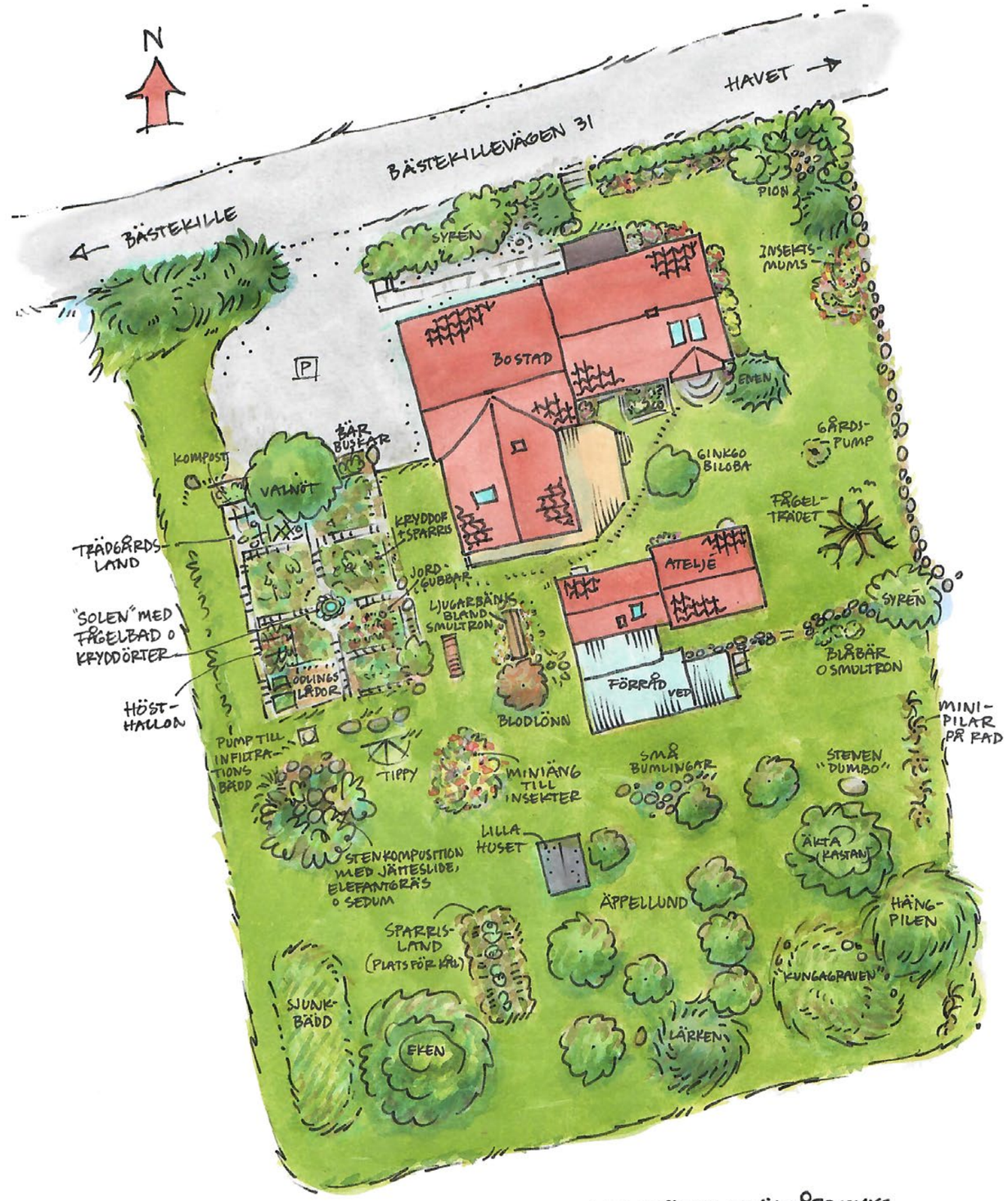
Äpple
Malus domestica



Valnöt
Juglans regia



Ek
Quercus robur

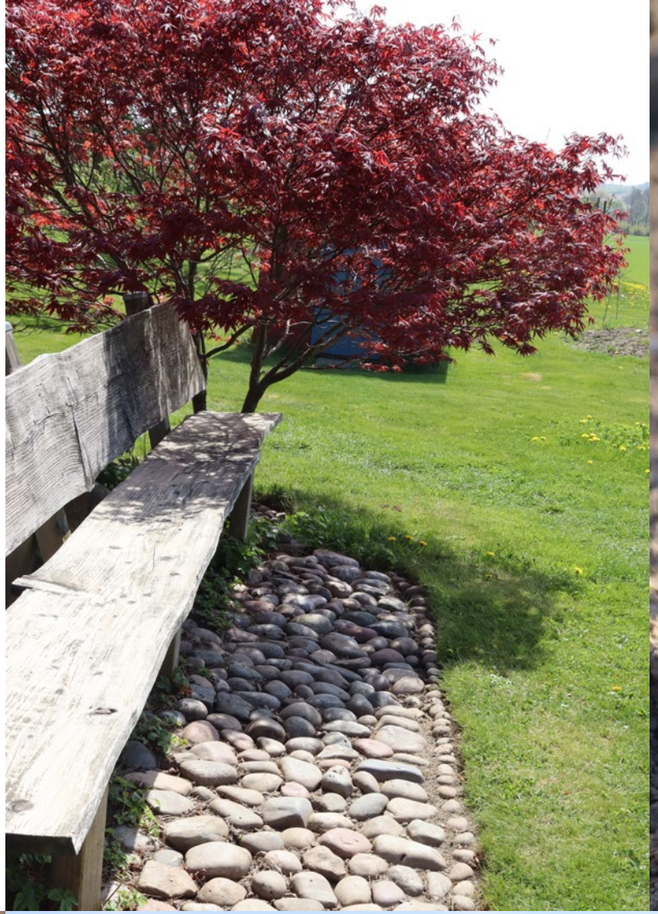


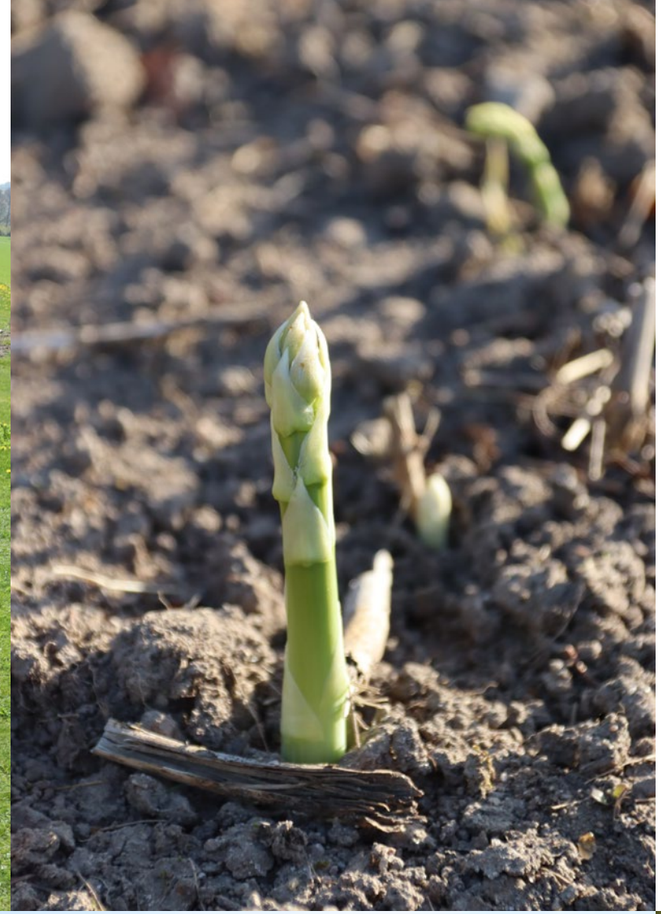
UNGEFÄRLIG TRÄDGÅRDSSKISS
BÄSTEKILLE 12:23

Inne på gården står en ginkgo biloba som planterades 2007. Där finns det också resterna av ett gammalt körsbärsträd som blev för stort och fick tas ner lite. Cypressen som står vid kökstrappan kom från början från en julgrupp! Vi satte den på 1990-talet, och nu har den växt till sig otroligt och är ett bra insynsskydd när man sitter och solar på trappan med sin kaffekopp.

I söder har vi en äkta kastanj som har börjat ge bra skörd. Vid tomtgränsen i söder står ett lärkträd som vi har sått med frö. Funkar bra att ta in kvistar till påsk även om man är allergisk! En bit bort står eken, som vi planterade som liten klen pinne på 1990-talet. Nu ger den skön skugga heta dagar. Kan också bli bra som hängmatte-träd!

Och så har vi valnötsträdet vid parkeringen, planterat 2007. De senaste åren har det börjat ge fina skördar. Hösten 2021 plockade vi 900 st! I detta träd sätter vi ljusslingor varje advent, som sen får sitta kvar tills kvällarna börjar bli ljusa på vårvintern. Folk brukar säga att det är det vackraste ljusträdet i trakten. Vem vet, kanske den nye ägaren för traditionen vidare?





Tarzan i trädgården...

...och Måns!

Byn är ett välbeläget nav för utflykter. Breda, kritvita stränder finns inom några minuter med bil, liksom golfbanorna, antikaffärerna och konstgallerierna. Runt knuten finns vandringsleder och strövområden i Bästekille backar. Stenshuvuds exotiska natur finns också nära.

Det finns flera restauranger inom vinvänligt gångavstånd. Utbudet och variationen vad gäller matställen i närområdet är förbluffande stort! Bara för att nämna några: Allés mästerkocka Eva ordnar Ditt bröllop eller Din picknickkorg. På Friden, tvärs över åkern, äter Du stenugnsbakad pizza – den lär vara Skånes godaste. Mellbybagaren har prisbelönt kavring och goda frukostbullar. Och i närbelägna fiskeläget Kivik (cykeltur nerför backen!) finns all vardagsnödvändig service!

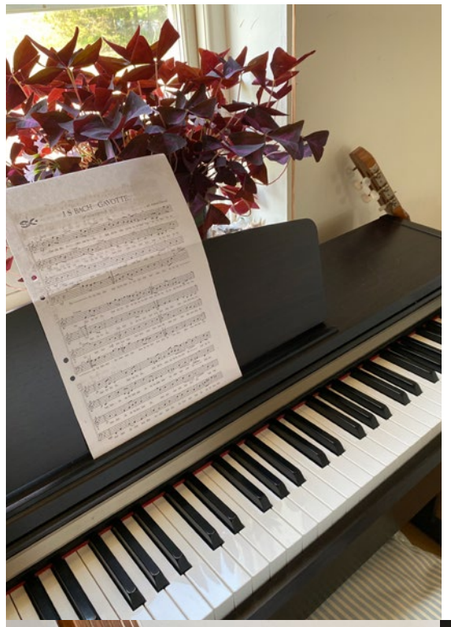
Visa mig ditt hem och jag ska säga dig vem du är.

Så brukar man ju säga. I huset får den nyfikne många ledtrådar.

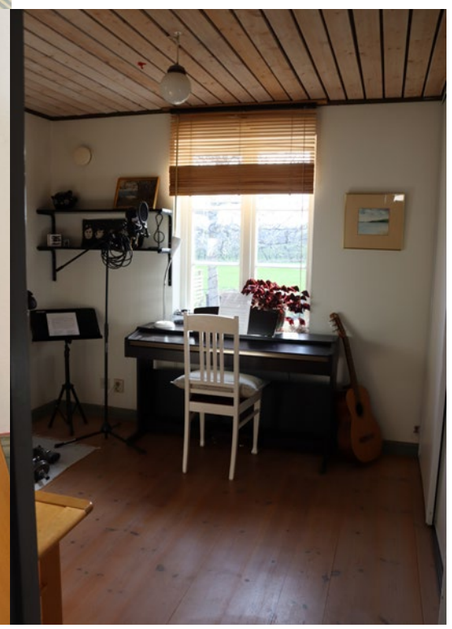
Bokhyllorna är välfyllda. Stora oljemålningar med signaturen ”Ek” pryder väggarna. Gitarr, klaviatur och noter. Kanotpaddlar, surfbrädor och segelbåtsmodeller.

Ett hem formas av dem som bor i det.

Hur formar du ditt blivande hem?



Spela.
Sjunga.
Komponera.



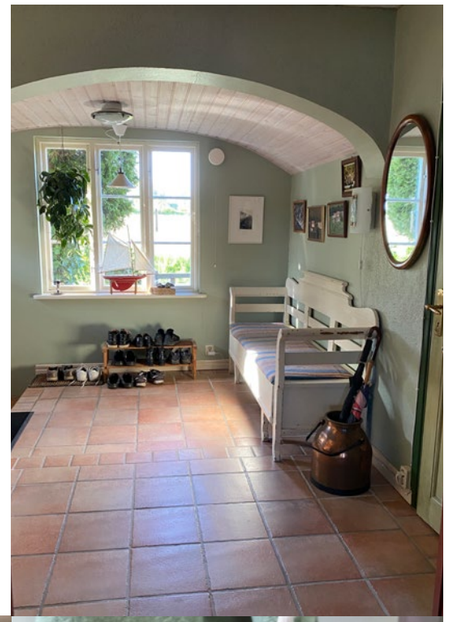
Husets vardagsrum har spännande form och flödande ljus.
Det höga innertaket med sin udda vinkel ger rymd och volym.

Hela himlen i sängen.

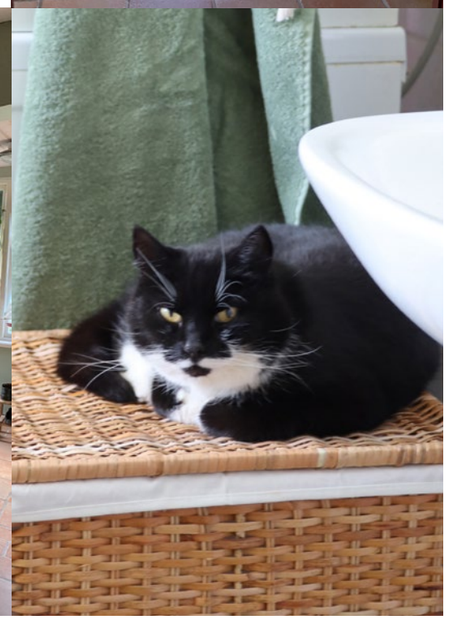
Odlad mark.
Orörd natur.

Byn ligger bara några kilometer från kusten men på 100 meters höjd.

Huskropparna omsluter en varm och solig innergård. Olivträdet frodas men flyttar in i orangeriet över vintern.



Det som nu är ett rymligt badrum var från begynnelsen ett litet kök.



Ett levande liv i lantlig idyll -
för både djur och människor.

Man kan hitta bär och frukt på tomten från vår till sen höst: blåbär, jordgubbar, svarta vinbär, hösthallon och äpple. I örtagården finns det salvia, timjan, citrontimjan, dragon, chokladmynta, citronmeliss och oregano. Och mellan 1 maj och midsommar kan man plocka sparris. Sedan finnsdet gott om plats att så och sätta det man vill ha, allt efter smak och ork. Vilken fröjd att bara kunna gå ut och plocka det man behöver till middagen!

Doften av blommande syren bjuder välkommen i försommartid.

”Vårelden har uråldrig tradition med syfte att förjaga de onda andar. som kunda skada sådd och grodd i naturårets skälvande början. Vårelden är knuten till olika tidpunkter i vårt land: påskafton, valborgsmäss eller som här på Österlen, till Kristi Himmelsfärds afton. /---/

Så tändes bålet i gränsen mellan ljus och mörker, liksom förlängande dagen med dess goda makter. Gnistrande och sprakande kastade bålet sina flammor mot skyn, fodrande gensvar i när och fjärran. Ljuspunkt efter ljuspunkt tändes längs kustlinjen norrut: vid Vitemölle, Killehusen, Yngsjö o.s.v. Uppe på ”lilla sten” lyste ett tjärbål, placerat på det stora rullstensblock som i årtusenden trotsat naturlagarna. liksom det tvärt stannat i rullningen nerför brant och stup.

Ur ”Boken om Kivik”, Göthe Rosenberg

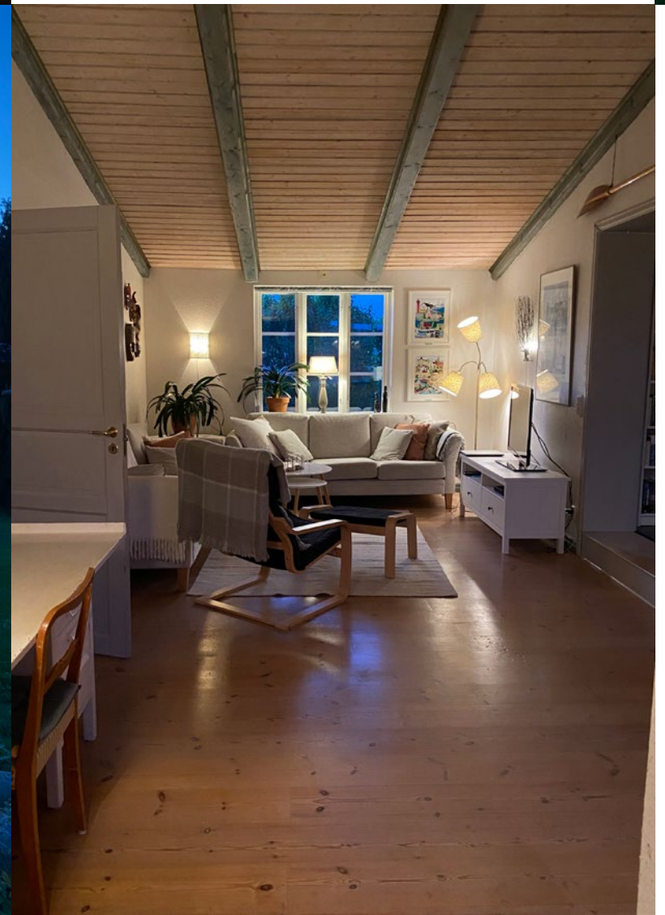
Familjen Ek vid...eken.

När det skymmer.

**När solen sjunker bortom fårhagen och vårkvällen svalnar är det skönt med värmande eld.
En stunds avkoppling före middagen gör gott för trötta trädgårdsmuskler!**

Till sist: vi har alltid tyckt att huset är placerat på rätt ställe mellan”civilisation” och landsbygd. I norr har vi gatan med känslan av liv och rörelse och med sin gatubelysning. I söder finns tystnaden, stillheten och mörkret där man kan uppleva en fantastisk stjärnhimmel under klara nätter.

Vad mer kan man önska sig?



Så rasade bålet i ett sista regn av glöd och gnistor medan dess reflexer som slingrande eldormar krympte till intet i Östersjöns loja kvällsdyning.”

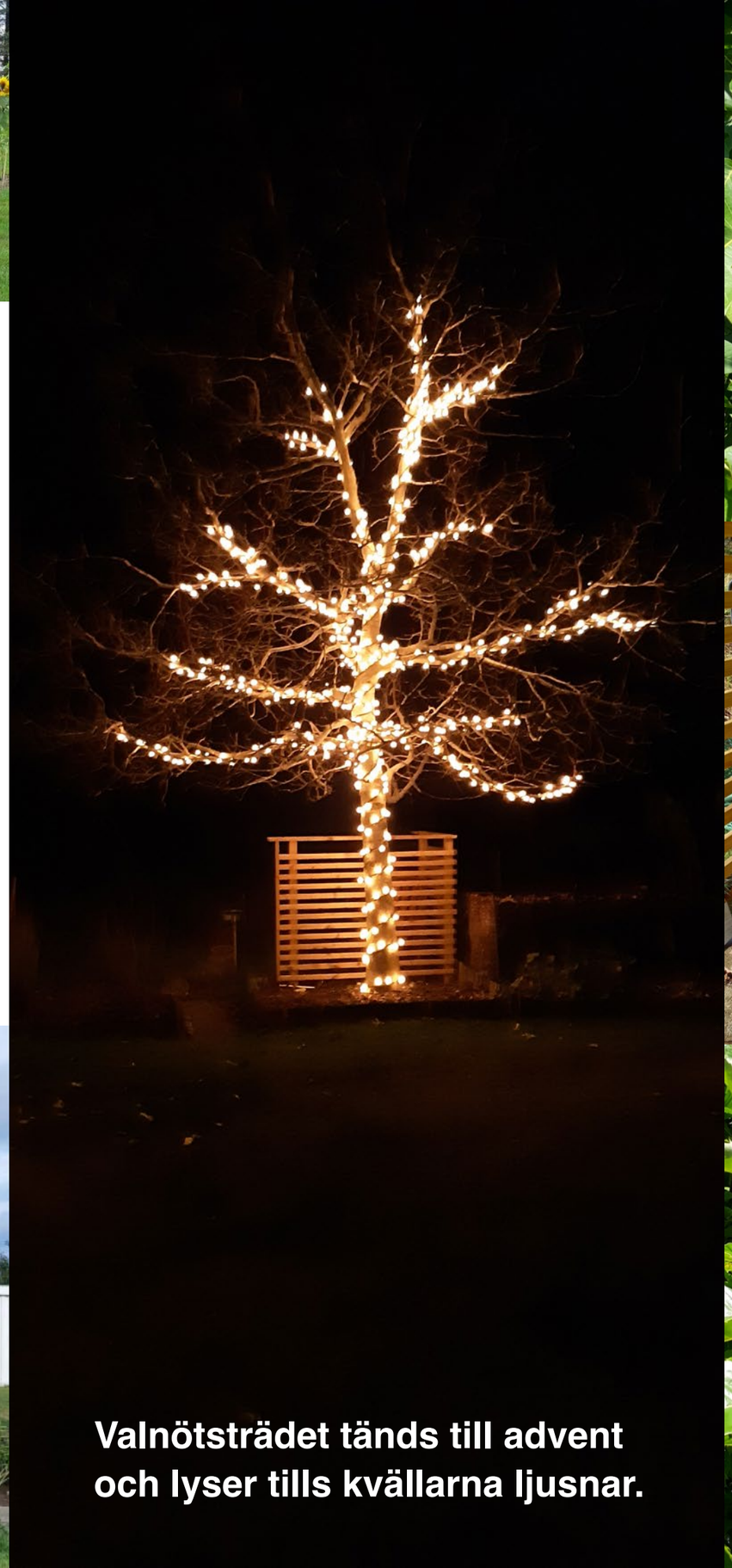
Ur ”Boken om Kivik”, Göthe Rosenberg

Ur fotoalbumet

Sommarens grönska.

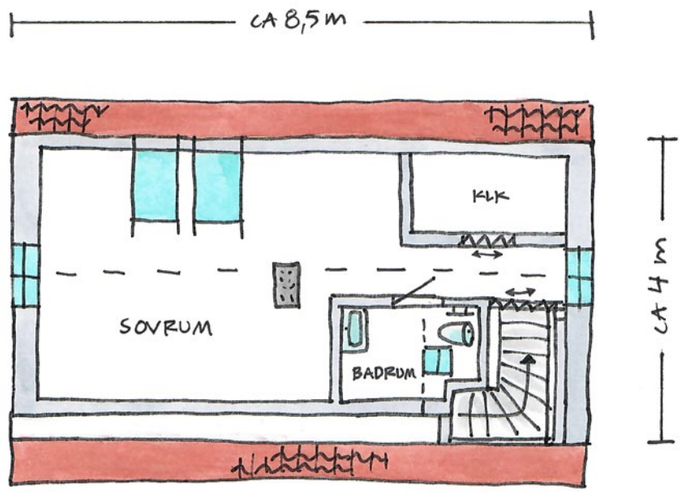
Höstens skördar.

Och vintern när trädgården vilar.

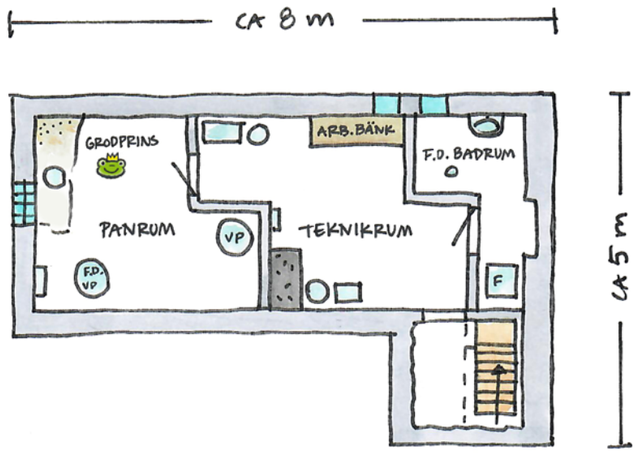


Valnötsträdet tänds till advent och lyser tills kvällarna ljusnar.

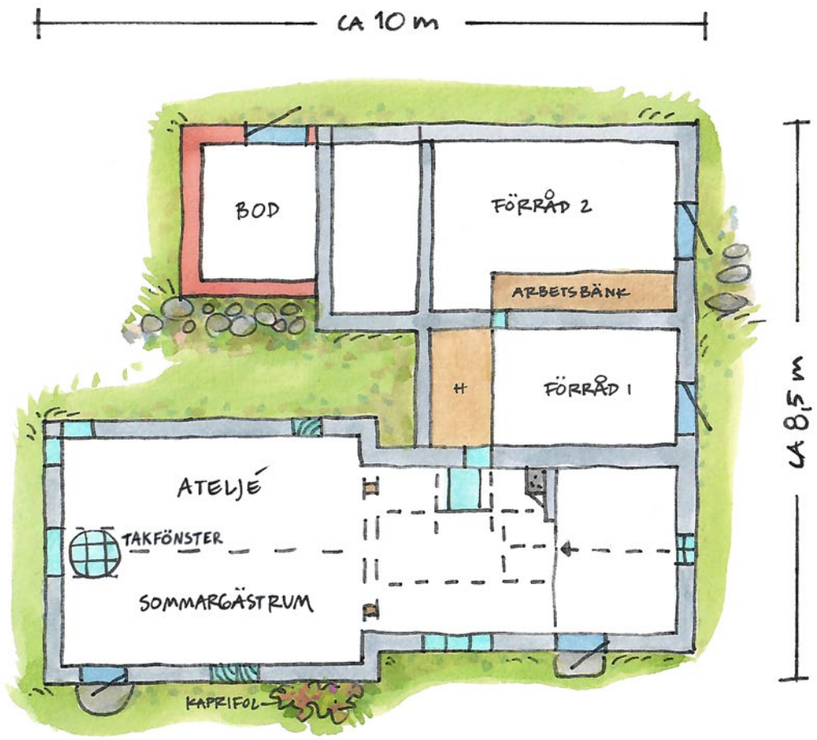
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
BOTTENVÅNING
~
BÄSTEKILLE 12:23



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING ~ OVANVÅNING
BÄSTEKILLE 12:23



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
KÄLLARE ~ BÄSTEKILLE 12:23



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
ATELJÉ & FÖRRÅD

BÄSTEKILLE 12: 23

Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: byhus i 1 1/2 plan, tillbyggnad i ett plan. Delvis källare. Flera gårdshus och förråd.

Byggnadsår/renoveringsår: ursprungshuset uppfört 1919. Entré inbyggd 1996, tillbyggt 1998. Orangeridel tillbyggd 2009/10. Fortlöpande underhåll samt standardsförbättringar.

Storlek: 1) Uppgift från lantmäteriets taxeringsinformation: Boyta 103 kvm + biyta 40 kvm.
2) Användbar golvyta uppmätt med lasermätare av Uppvik i samband med framtagning av ritning, avrundat till närmaste kvm: bostad ca 120 kvm, varav b.v: ca 88 kvm, o.v ca 32 kvm. Orangeri ca 26 kvm.
Takhöjd: alla rum 2,3-2,4 m. Vardagsrum och orangeri 3,1 m nock. Entréhall ca 2,1-1,8 m. O.v: ca 2,48 m full takhöjd / ca 2 m till bjälke.
Källare ca 22 kvm, takhöjd ca 1,7 m.
Ateljé: ca 32 kvm, takhöjd - 3 m till nock + 2,6 / 1,87 m
Förrådsytor ca 22 kvm. Trädäck ca 34 kvm.

Konstruktion: ursprungsdelen: källargrund med grundmur av granit/natursten, stomme av tegel,, putsad fasad. Botten-, mellan- och takbjälklag av trä. Tillbyggd del: isolerad gjuten platta på mark. Stomme av lecablock. Mellan- och takbjälklag av trä, limträbalkar i vardagsrum och orangeri. Dubbelkopplade, spröjsade fönster i båda huskropparna. Glaspartier med skjutdörrar i orangeri. Samtliga yttertak: av Cimbrishamnstegel. Självdragsventilation.

Inredning & utrustning: köksinredning från 2014 IKEA/Bodbyn. Bänkskivor i sten. Inbyggd belysning/LED i vitrinskåp. Glashällspis med ugn (varmluft), kolfilterfläkt, microvågsugn, diskmaskin, kyl & frys. Sep.frys i källaren. Helkaklat badrum med toa, handfat och badkar/dusch. Klinkergolv med golvvärme. Tvättmaskin och torktumlare samt förvaring/bänkyta. Toa & handfat på o.v.

Golv: huvudsakligen trägolv, klinkergolv i hall och badrum, stengolv i orangeri.

Uppvärmning: vattenburet system med radiatorer (gamla delen) och golvvärme (nya delen). Elgolvvärme i badrum. Jordvärmeanläggning samt elpatron. Två eldstäder, båda godkända - braskamin med kassett och fläkt i kök, järnkamin i orangeri.

Vatten & avlopp: kommunalt vatten samt egen brunn för bevattning. Avlopp till trekammarbrunn med infiltration och markbädd, godkänt 2019.

Övrigt: anlagd, uppvuxen trädgård med fruktträd, flera ädelträd, kökträdgård och parkering. Trädäck mot öster/söder om ca 34 kvm.
Fiberanslutning finns.

Pris: 4.250.000:- eller bästa bud

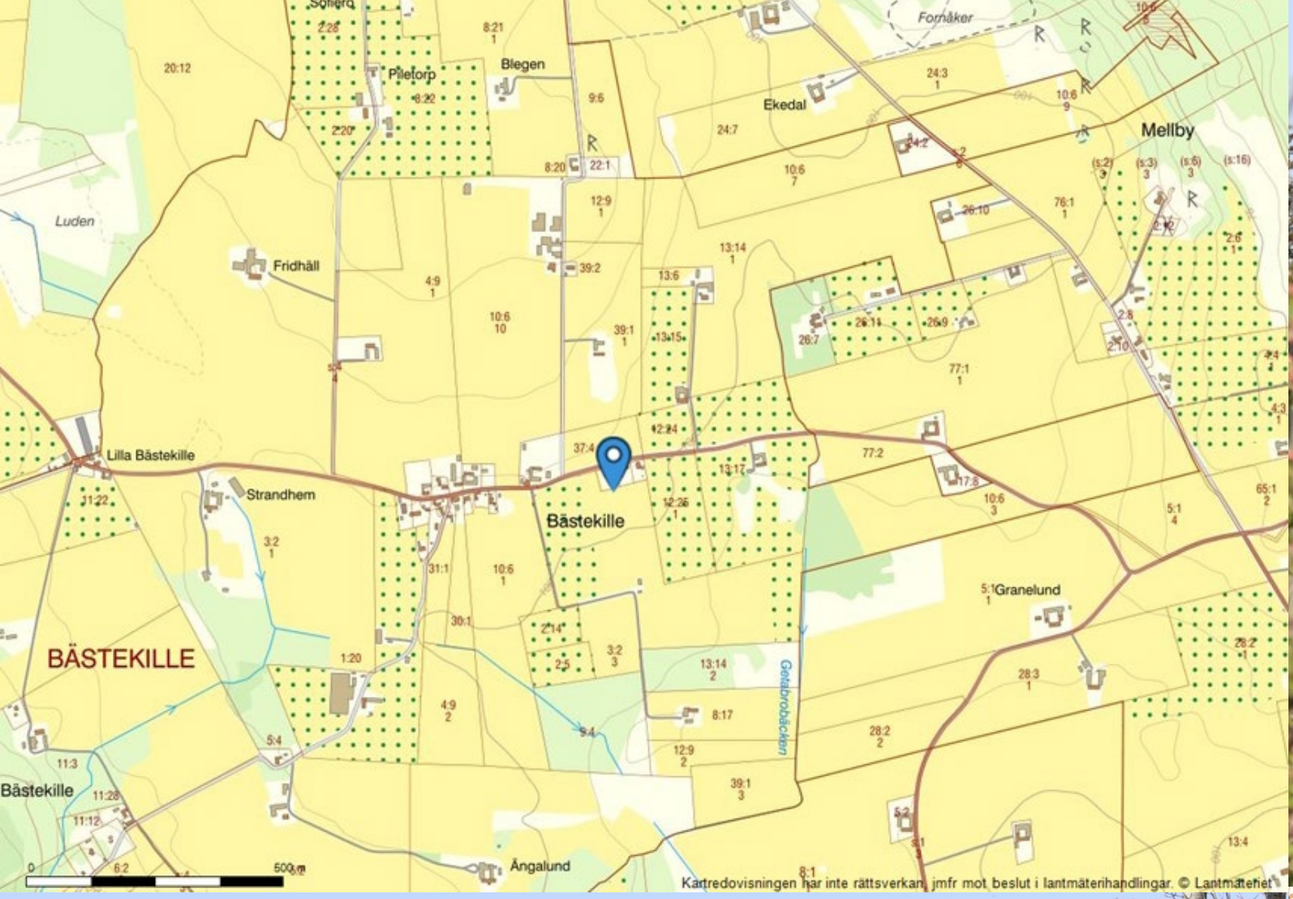
Fastighetsbeteckning & adress: Bästekille 12:23, Bästekillevägen 31, 277 35 Kivik
Areal: 1.764 kvm.
Taxeringsvärde: 1.547.000:-
Taxeringskod: 220, småhus
Pantbrev: 10 st om totalt 1.265.000:-
Servitut: inga inskrivna

• 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.
• Du som anser att antal kvm är extra viktigt inför ditt fastighetsköp uppmanas att själv mäta upp fastighetens storlek.

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


Piletorp
Blegen
Ekedal
Mellby
Luden
Fridhäll
Lilla Bästekille
Strandhem
Bästekille
BÄSTEKILLE
Granelund
Ångalund
500 m
Kartredovisningen har inte rättsverkan, jmfr mot beslut i lantmäterihandlingar. © Lantmäteriet

BÄSTEKILLE

Bästekille 12:23
Bästekillevägen 31
277 35 Kivik
HANÖBUKTEN
Kivik
Brösarp
Vitaby
Sankt Olof
Lövestad
Tomelilla
Gärsnäs
Simrishamn
Ö.Vemmerlöv
Baskemölla
Vik
Maglehem
Degeberga
Fränninge
Vollsjö
Andrarum
Eljaröd
Ravlunda
Skånetranås
Åsperöd
Vanstad
Röddinge
Ramsåsa
Tryde
Onslunda
Spjutstorp
Smedstorp
Lunnarp
Rörum
Raskarum
Attusa
Fågeltofta
Klasaröd
Tolånga
Baldringetorp
KRISTIANSTADS KN
SJÖBO KN
TOMELILLA KN
SIMRISHAMNS KN

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, krypgrunder 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

Copyright: Mäklarsamfundet. Eftertryck beivras.

Uppvik & döttrar

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.

Copyright: Mäklarsamfundet. Eftertryck beivras.

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.

Copyright: Vitec Mäklarsystem AB

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 & formgivning:
Gabrielle Malmberg
Uppmätning & skisser
Therese Carnemalm
Ansvarig mäklare
Gabrielle Malmberg

Copyright: Vitec Mäklarsystem AB

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.

Uppvik & döttrar

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

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

Vi villl 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