

HAGESTAD RADBY



Österlenvägen

947

Smaka på namnet.
Kan det bli mer Österlen är så?





Från Österleden slingrar den sig mjukt – förbi Olof Viktors där du kan köpa ditt frukostbröd, fika eller luncha – mot Ingelstorp där det perfekta middagsstoppet Pastafabriken finns – genom gulliga Valleberga, förbi lockande loppisar och Löderups kyrka, vidare till Hagestad där alla planterar rosor på sin framsida bara för att glädja grannar och förbipasserande, innan den passerar Karl Fredriks blomstrande Eklaholm – för att strax innan Villa Sandby B&B nå sitt slut.

Och någonstans mellan mitten och slutet, med promenadavstånd till champagneprovningsskvällarna på Eklaholm, i det som kallas Hagestad radby på nummer 947 hittar du ett hus utöver det vanliga.



Kring den stora, långa
köksön får alla goda
vänner plats.





**Det må låta klyschigt,
men förvandlingen är
storslagen.**



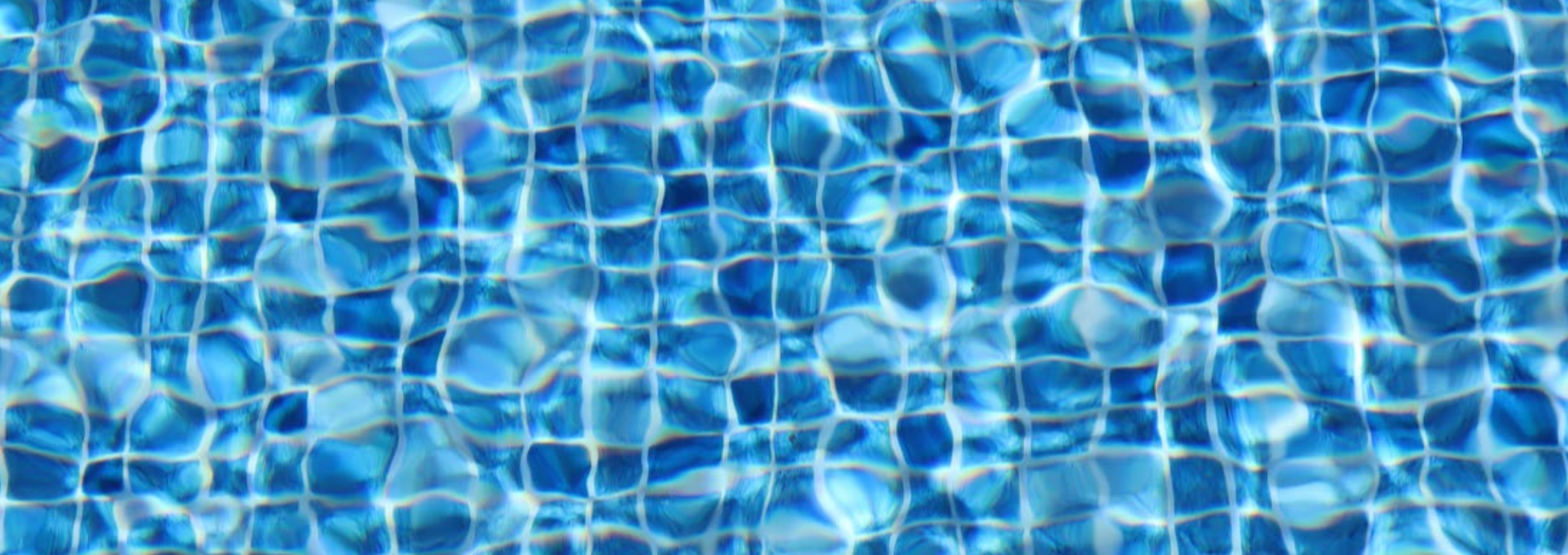
Den gamla bondgården från 1924 – som från början hade två kor, två ungdjur, en sugga och fem svin som inneboende – har transformerats till ett modernt och modigt hus för medvetna människor med en stark längtan efter lite mer här och nu i livet. Gården har genomgått en förvandling och är sedan 2017 en plats för det goda livet. Inomhus såväl som utomhus. Man har inte sparat på krutet vid den stora omvandlingen från bondgård till bekväm bostad.



På den vita muren
hänger sifforna 947 och
på andra sidan döljer
sig ett litet paradis
för bekväma stadsbor
som längtar efter ett
lite lyxigare liv på
landet. Den omhuldade
medelhavsdrömmen kan
lätt bli lite av en kliché,
men inte här. Här lever

man med semesterkänslan
alla årets varma månader,
och de är fler här nere i zon
1 än på många andra ställen
i landet. Den soldränkta
stenlagda terrassen som
agerar vardagsrum årets alla
sommardagar förgylls av en
pool så det här huset möjliggör
med andra ord ett lantliv med
poolglittrande guldkant!





**I sommarens vardagsrum
utomhus bjuds det på
medelhavsvibbar och
skön semesterkänsla.
Barfotalivet pågår från maj
till slutet av september.**



Några steg i tollorna från det stenlagda "ute-varldagsrummet" hittar vi både ett litet växthus och en uppmurad köksträdgård med alla kryddor som kökets kock kan tänkas vilja ha. Dessutom får lagern, gräslöken, rosmarinen, timjanen, myntan, salvian och purjolöken sällskap av både tomater och fikon.

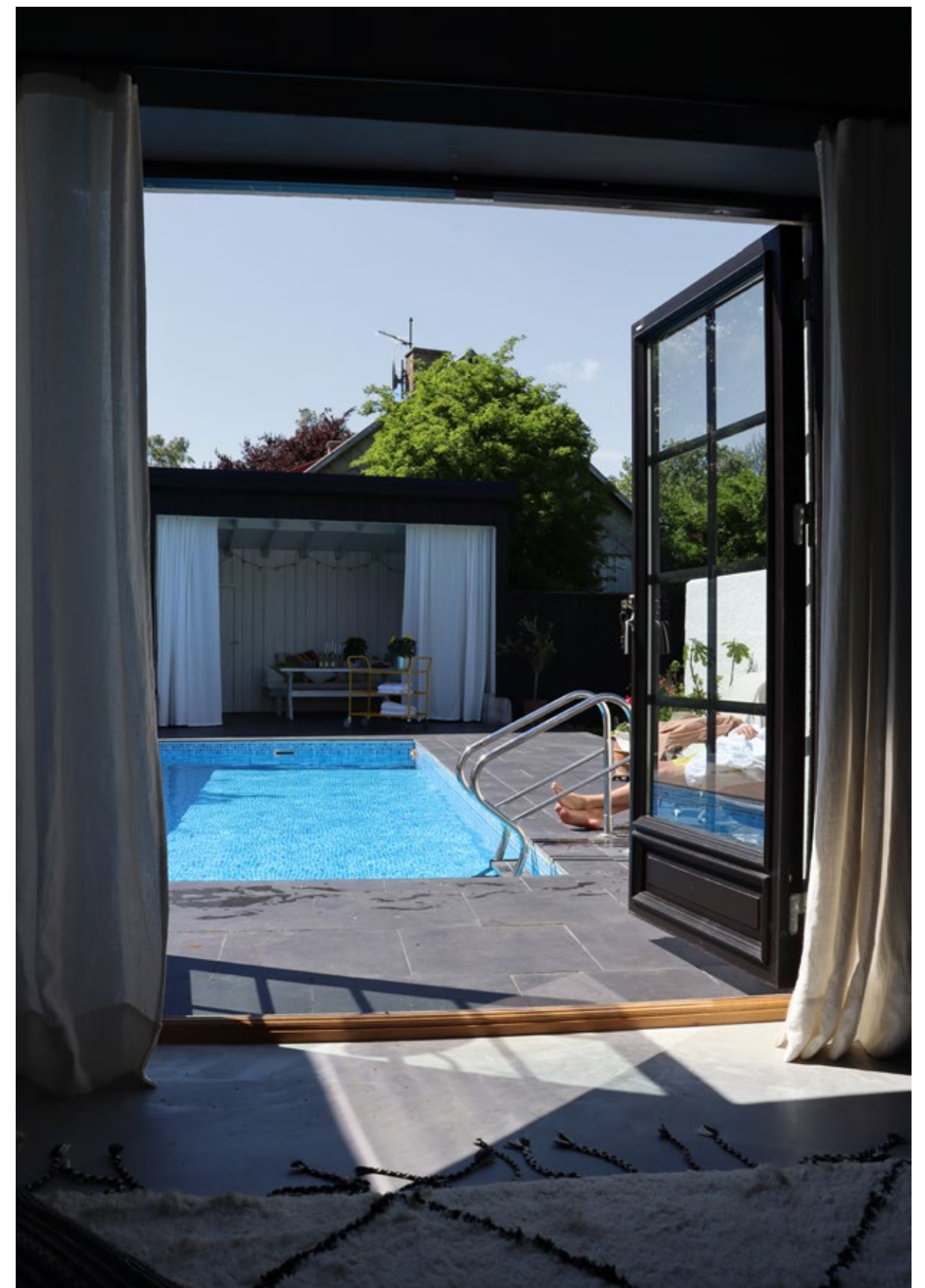
När solen ligger på här i kryddhavet och doften av blommande rosmarin sprider sig till poolen så förstärks känslan av medelhav. Då är det svårt att inte vilja bosätta sig här ute.



Även om man hänger ute vid poolen så ofta som möjligt så blir man knappast ledsen av att gå in i huset. Men däremot kan det vara svårt att välja väg in. Det finns nämligen många dörrar att välja bland.



En oas bakom vita,
solvarma murar.



På sommaren står de flesta på vid gavel och då kan man antingen gå in via dubbeldörrarna vid poolen och kliva direkt in vardagsrummet där man under de mörka månaderna gärna kryper ihop i soffan framför en film, eller så väljer man ingången genom nästa glasparti och kommer då direkt in husets hjärta och sambandscentral...

Ett rum för livet

Husets största rum, som är 80 kvm stort och har över 6 meter till tak, öppnar upp för allt som gör livet värt att leva. Det är verkligen ett levande rum. Här inne lagar man mat på gasspisen med sex brännare, man umgås med vänner, gör yoga, eldar i kaminen, tar viktiga beslut, planerar resor, dagdrömmer, sippar vin med tjeigänget på den stora mattan mitt på golvet och äter middagar de dagar som det är för kyligt för att duka upp ute i loggian vid poolen. Det är helt enkelt här livet händer. Året om.





**Jordnära toner, väggar
och golv klätt med
skiffer från Stiltje. Här
inne vilar lugnet.**

Ursprunget till ordet hamam är "att värma" och i det stora badrummet har man satt in en stenbänk som man kan värma upp genom ett knapptryck innan man går in i duschen. Vardagslyx.



Huset ligger i ett trendigt mecka av matställen, cafeér, butiker och stränder.



”Våra bästa tips om man vill äta gott på kvällen i krokarna är; Örum 119, Pastafabriken i Ingelstorp, Gästis i Hammenhög och Jord & Bord i Örnahusen. Det sistnämnda är dessutom ett alldeles förträffligt frukostställe som vi gärna åker till för att lyxa till helgfrukosten!”

säljarna

LUNCH & TAKE AWAY

SÖDRA KOM

KORVBURGARE I B

Med sallad, råkostsmajonäs, syltgräddor, tillagad potatis, kall dryck.

SÖDRA KOM

☉ NÄRSTADSGRÄVEN ☉ TD-SÖ 11-16



Havrebröd
vete mjöl, havremjöl,
vete och rågsurdeg,
havreflingor

Djävulsbröd
vete mjöl, durumvete,
vetesurdeg, rostad
potatis, nigellafrön

Prinsbröd
vete- och rågsurdeg,
vete mjöl, fulkornsvete,
sesam och vallmöfrön



I krokarna

Även om det är lätt att bli hemmakär när man bor i det här huset så vill man ju ändå ta sig ut och runt ibland.

En smal landsväg, Hagestadborgsvägen, löper några meter från huset genom fälten och ner till Backåkra och Hagestads naturreservat. Hoppa på cykeln så tar du dig dit på en kvart.

Till Löderups strandbad och dopp i vågorna cyklar du på mindre än 20 min. Här hittar du också Strandkompaniet som förutom goda middagar och snajsiga drinkar även erbjuder musikunderhållning på hög nivå. Bland annat kommer Ebbot dit i sommar. Igen. Artisterna verkar gilla stället lika mycket som gästerna. Och på tal om artister, cyklar du till Solhällan i Löderup så får du också uppleva magiska sommarkvällar tonsatta av artisteliten och smaksatta av kul kockar.

Blir du sugen på nyrökt fisk får du trampa vidare ytterligare några minuter till Kåseberga. Fiskeläget kryllar av krogar, caféer och glada sommargäster. Efter maten bör du inte missa att besöka kronan på verket som ligger en kort promenad upp för

de vallmotäckta röda kullarna till toppen av åsen, Ales berömda stenar.

Är du ute efter Österlens lyxigaste strand- och badupplevelse med kritvit sand som påminner om bakpulver så cyklar du istället 20 min österut. Längre bort än så ligger inte Sandhammaren.

I Löderup, som du når på 5 min, finns mataffär och Löderups lokalförening där du hittar allt från byggmaterial, verktyg och stegar till djurfoder, städmaterial och trädgårdstillbehör.

Vill du ha fler butiker och kanske ett apotek så rekommenderas en tur till Ystad, dit du tar dig på dryga 20 minuter med bil. Ystad är förutom en gemytlig och pittoresk liten stad också en knutpunkt med möjligheten att hoppa på både tåg och färjor. Så härifrån tar du dig lika smidigt till Malmö och Lund som till Köpenhamn och vidare ut på kontinenten.



Att sudda ut gränsen mellan inne och ute är nog enklare här än någon annanstans. Närmare naturen inomhus kommer man nog inte.

Hela tiden upplever man närvaron av en helande himmel, gröna fält och vetet som vajar i vinden. Horisonter att vila blicken på finns i tre riktningar. Ljuset fullkomligt flödar in genom de stora fönsterpartierna med dubbeldörrar som under stora delar av året står vidöppna och utökar hemmets kvadratmetrar ordentligt. Men oavsett om det är öppna eller stängda så skapar de tillsammans med ytan i rummet en obeskrivlig frihetskänsla.





I det sovrum som idag används som arbetsrum finns det en utgång till uteplats med morgonsol, perfekt för en morgonkaffe "innan" jobbet.





Väljer man istället att gå in genom den "riktiga" entrédörren så kan man mellanlanda i hallen och hänga av sig innan man fortsätter in i huset.

Då möts man av vitputsade väggar, bränd portugisisk terracotta på golvet och en vacker kamin från Husqvarna som nyligen fått sig en helrenovering.

Bakom dörren rakt fram hittar man det lyxiga hamam-inspirerande badrummet med en uppvärmd hamambänk som förgyller den redan lyxiga duschupplevelsen.



Hallen leder vidare till flera rymliga rum; master bedroom ensuite, det generösa gästrummet, och ytterligare ett sovrum med utgång till en uteplats för morgonkaffe i solen – som av just den anledningen idag används som arbetsrum. Så att man kan ta en kopp i solen innan jobbet och pusta ut utomhus på tre-fikan.

I förlängningen av hallen finns det också en garderobsvägg som slukar det mesta som behöver förvaras, men här hittar man även den snyggt undangömda tvättstugan med marockanskt kakel på golvet och gott om plats att sköta vardagens renande bestyr.





I trappan upp från hallen möts man ofta av ljuva toner från musikrummet där instrumenten umgås med flera löpmeter av 12" vinylskivor. Genom det gamla bevarade stallfönstret kan man kika ner i köket och hålla lite koll så att inget kokar över på spisen – om man skulle råkat ha tagit en musikpaus mitt i matlagningen...

Uppe på övervåningen hittar man även ett litet hemmagym och en stor walk-in-closet, men denna delen skulle mycket väl kunna göras om till ett gästrum eller två om man skulle vilja.





Handslaget tegel
möter krispigt vit puts

HAGESTAD 32:7
Postadress: Löderup.



LÖDERUP

Areal: 2,3 ha åker, svartmylla. Djur: 2 kor, 2 ungdjur, 1 suga, 5 svin. Tax.-v. 24.100. Man-
gårdsbyggnad 1 ½ vån. från 1924, fasadtegel un-
der tegeltak, 4 rum, hall, förstuga, veranda, kök,
källare, elljus, elkraft, vatten, avlopp. Ladugård,
fasadtegel under eternittak. Traktordrift. Nuv. äga-
ren övertog gården 1954 efter svärfadern.
Ägare: Tage Persson, f. 10/4 1921 i Löderup, son
till Axel Persson och h. h. Tilda, gift med Hilma
Mårtensson, f. 18/6 1925 på gården, dotter till Her-
man Mårtensson och h. h. Hilda.



Löderups strandbad

Hagestad radby – historiskt sett

Det sägs att historien om Hagestad radby börjar redan någon gång på 1000-talet, men om detta vet man inte så mycket. Det man däremot vet är att i början av 1800-talet fanns här 50 gårdar som låg tätt, tätt och att endast en körväg eller en smal passage skilde den ena från den andra. Detta enligt Frans Löfström som föddes 1888 och hann skriva ett antal kulturhistoriska böcker om Österlen fram till sin död 1946. Frans beskrev hur alla gårdarna "låg i fortlöpande rad på norra sidan av bygatan, med sina stuglängor vettande mot söder", och att alla hade "små trädgårdstäppor mellan boningshuset och bygatan som alla vände ansiktena mot den bördiga slätten och mot havets alltid skiftande färgspel några kilometer bort i fjärran."



Kåseberga



Det måste ha sett imponerande ut med denna väldiga rad av gårdsbyggnader som löpte i linje, så långt ögat kunde nå... Men det var då, innan den stora skiftesreformen hackade sönder den gamla bygemenskapen på 1820-talet. Från Nr 1 i öster till Nr 50 längst västerut fick sammanlagt 37 familjer riva sina hem och flytta med sig det de kunde för att kunna bygga upp en ny tillvaro längre söderut. Man kan gissa att det var de mest välbärgade och inflytelserika familjerna som fick lov att behålla sina hus och stanna i byn.

Skiftesreformen till trots har Hagestad bevarat sin unika karaktär av radby och vad det gäller de nya husen på byn så har de flesta också ”små trädgårdstäckor mellan boningshuset och bygatan”, där många av de boende planterat klätterrosor mot fasaderna för att glädja grannar och förbipasserande.

Källa: Frans Lofström



Att komma in i
det stora rummet
i den ombyggda
ladan är lite som
att kliva rätt in i ett
inredningsreportage
i Residence.



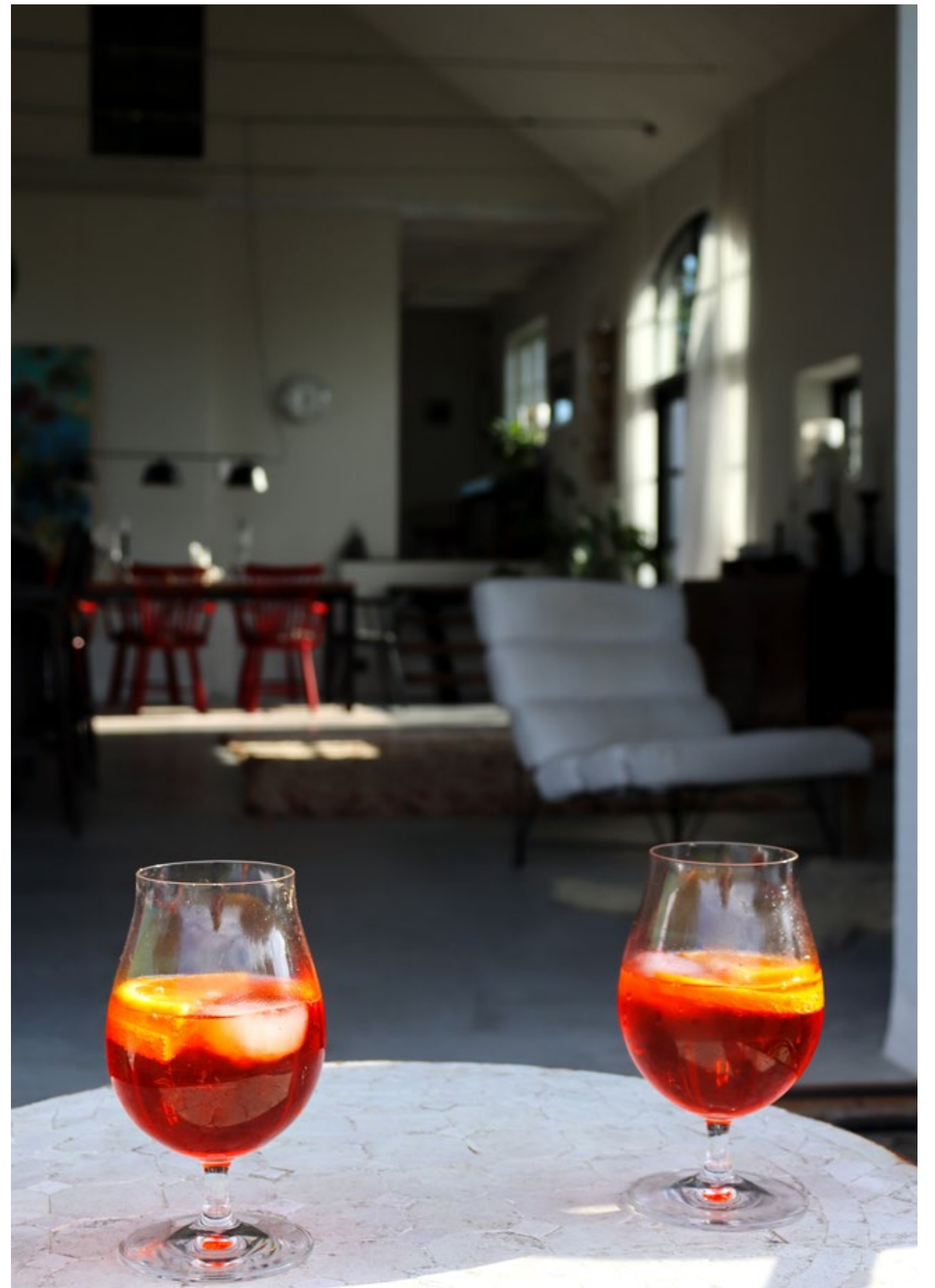


Det här är ett
”livingroom” på riktigt.
”Här lever vi!”

säljarna om den ombyggda ladan



Uteliv inne, inneliv ute.





”Det finns ett rikt kulturliv runt knuten. Solhällan sprider både ljus och glädje med sina artistframträdanden och coola Strandkompaniet har spelningar hela sommaren. Dessutom anordnar några av grannarna små events och utställningar ibland.



Man bor på landet men har cykelavstånd till så mycket. Handlaren i Löderup, roliga butiker, caféer, en handels-trädgård, gårdsbutiker, Strandkompaniet, Solhällan och så till Sandhammaren såklart.”

säljarna



Utsikten genom de stora fönsterpartierna är som tavlor.
Med olika konstmotiv från år till år.
Förra året blommade rapsen.





**”Snart öppnar en god vän
till oss Dahliafarmen här i
närheten, så då finns det
ännu fler möjligheter att få
tag i fredagsbuketten...”**

säljarna





”Vi hamnar alltid på golvet. Om vintern framför en sprakande brasa och på sommarkvällarna på mattan – barfota med rosé i glaset och med alla dubbeldörrar på vid gavel...”

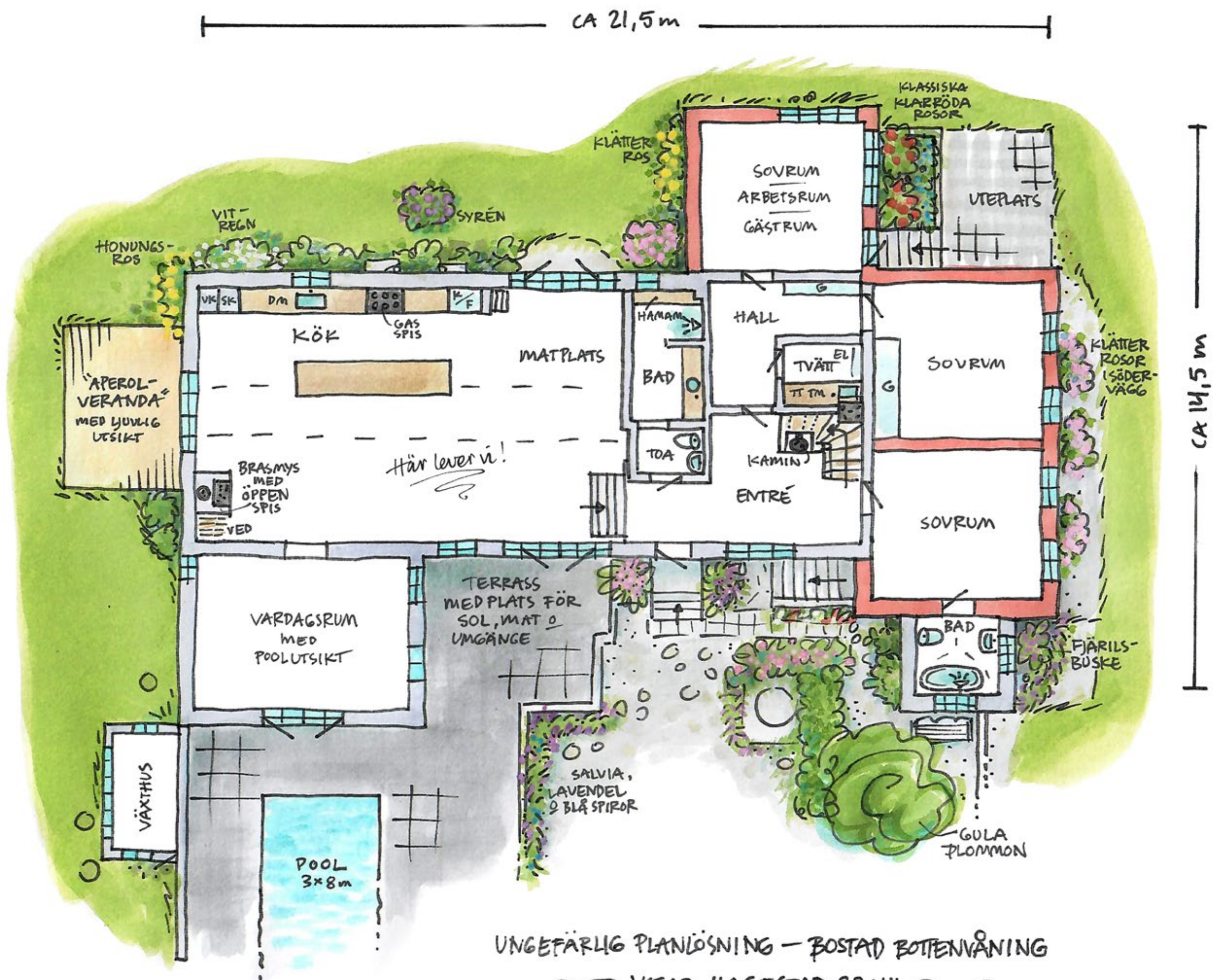
säljarna

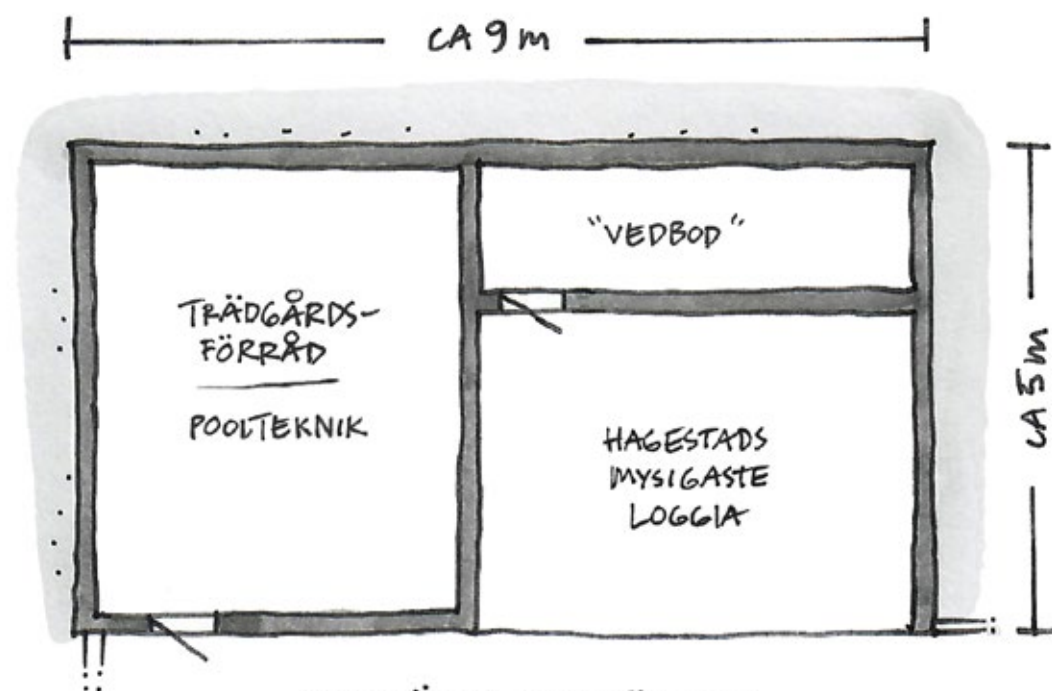


A photograph of a modern house at night. The house has a dark, corrugated metal roof and white walls. Large glass doors and windows are illuminated from within, showing a warm interior. Outside, a swimming pool with blue mosaic tiles is lit up, reflecting the ambient light. The pool is surrounded by a dark patio area with several lounge chairs and potted plants. The overall atmosphere is serene and modern.

"Ocean,
starlight,
moment,
now, us"

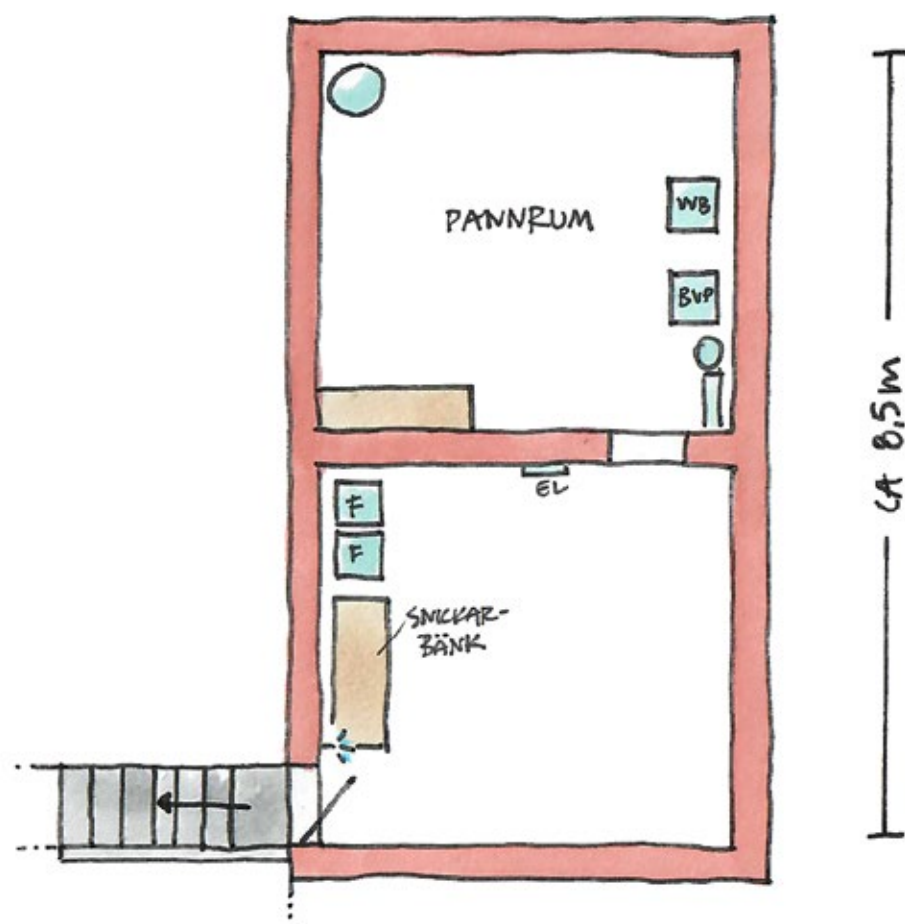
Peggy Gou



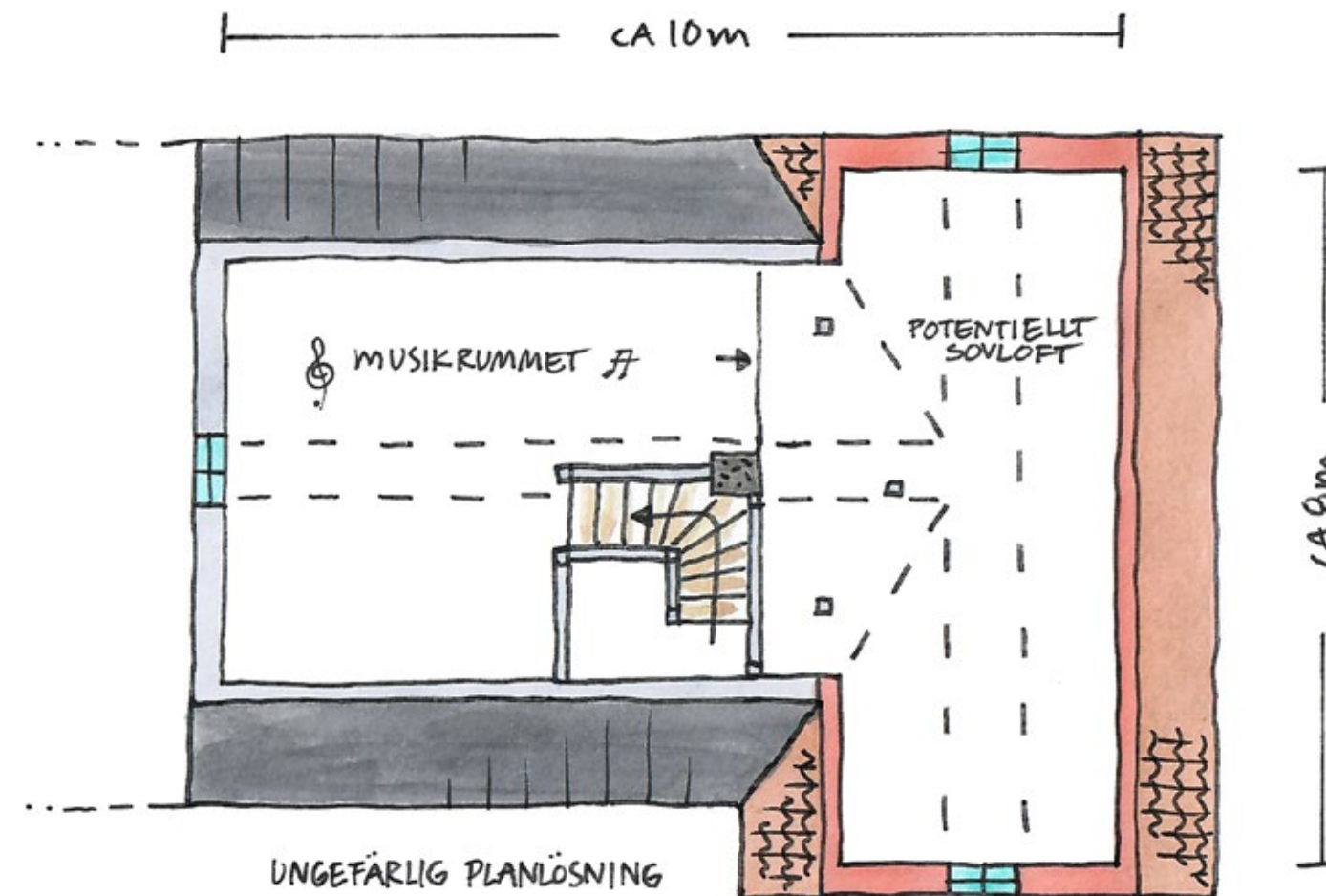


UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
LOGGIA & FÖRRÅD

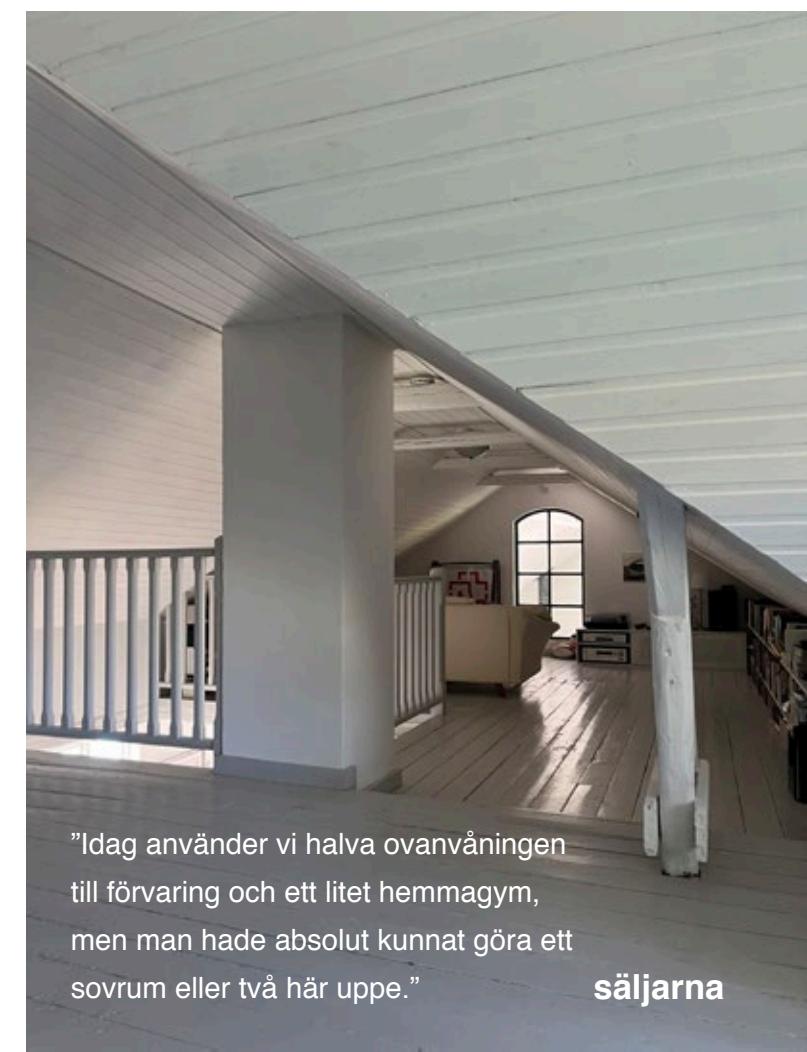
CA 4m



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
KÄLLARE — YSTAD HAGESTAD 32:14



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
BOSTAD OVANVÅNING
YSTAD HAGESTAD 32:14



"Idag använder vi halva ovanvåningen till förvaring och ett litet hemmagym, men man hade absolut kunnat göra ett sovrum eller två här uppe."

säljarna

Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Ombyggd Skånegård. Friliggande carport (2018). Loggia (uterum under tak) och förråd. Mindre växthus för odling (2020).

Byggnadsår/renoveringsår: Uppfört 1924. Genomgripande renovering utförd 2017, gällande teknik såväl som estetik.

Storlek: 1) Uppgift från lantmäteriets taxeringsinfo Boyta 90 kvm + biyta 33 kvm.
2) Användbar golyta uppmätt med lasermätare av uppvik i samband med framtagning av ritning, avrundat till närmaste kvm: **236 kvm** (bv 180 + ov 56). Källare 33 kvm. Loggia och förråd 41 kvm. Pool ca 25 kvm. Trädäck ("aperolverandan") ca 12 kvm.

Takhöjder: Bv; tillnock i kök dryga 6 m. (Säljares uppgift). Vardagsrum med poolutsikt 2,74 m. Övriga rum 2,25-2,5 m. Ov; 1,88-2 m tillnock, 1,8-1,85 m till bjälke. Loggia/förråd: Sluttande från pool 3,5-2,65 m. Källare: 1,77 m.

Konstruktion: Gjuten platta i hela "ladan". Tegelhuset har källare, kryp- och torpargrund. Stomme av rött tegel. Fasad av tegel och putsat tegel i ladudelen, samt trägavel. Träbjälklag. Tak av tegel i tegelhuset och plåt i ladudelen (1990). 2 + 1 fönster med spröjs.

Pris: 8.200.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning & adress: Ystad Hagestad 32:14, Österlenvägen 947, 276 45 Löderup

Areal: 1.668 kvm

Taxeringsvärde: 1.028.000, varav byggnad 635.000:-

Taxeringskod: 220 - bebyggd småhusenhet

Pantbrev: 2 st om totalt 4.741.250:-

Servitut: Inga kända

- **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.**

Fönsterdörrar med spanjolett. Utvändigt plåtarbete i målad plåt. Självdragsventilation. Fläkt i badrum. Fläkt i arbetsrum. Automatsäkringar. Nya elinstallationer från 2017. Eluttag och strömbrytare från Renova.

Inredning & utrustning: Kök från Epoq. Bänkskiva i trä. Kyl och frys, diskmaskin, extra bred spis och vinkyl från Smeg (2017). Tvättmaskin och torktumlare från Bosch (2017). Uppvärmd Hamam-bänk i dusch, blandare i handfat och dusch i koppar i ena badrummet. Badkar på lejontassar med handfat från Burlington i badrummet vid sovrummet.

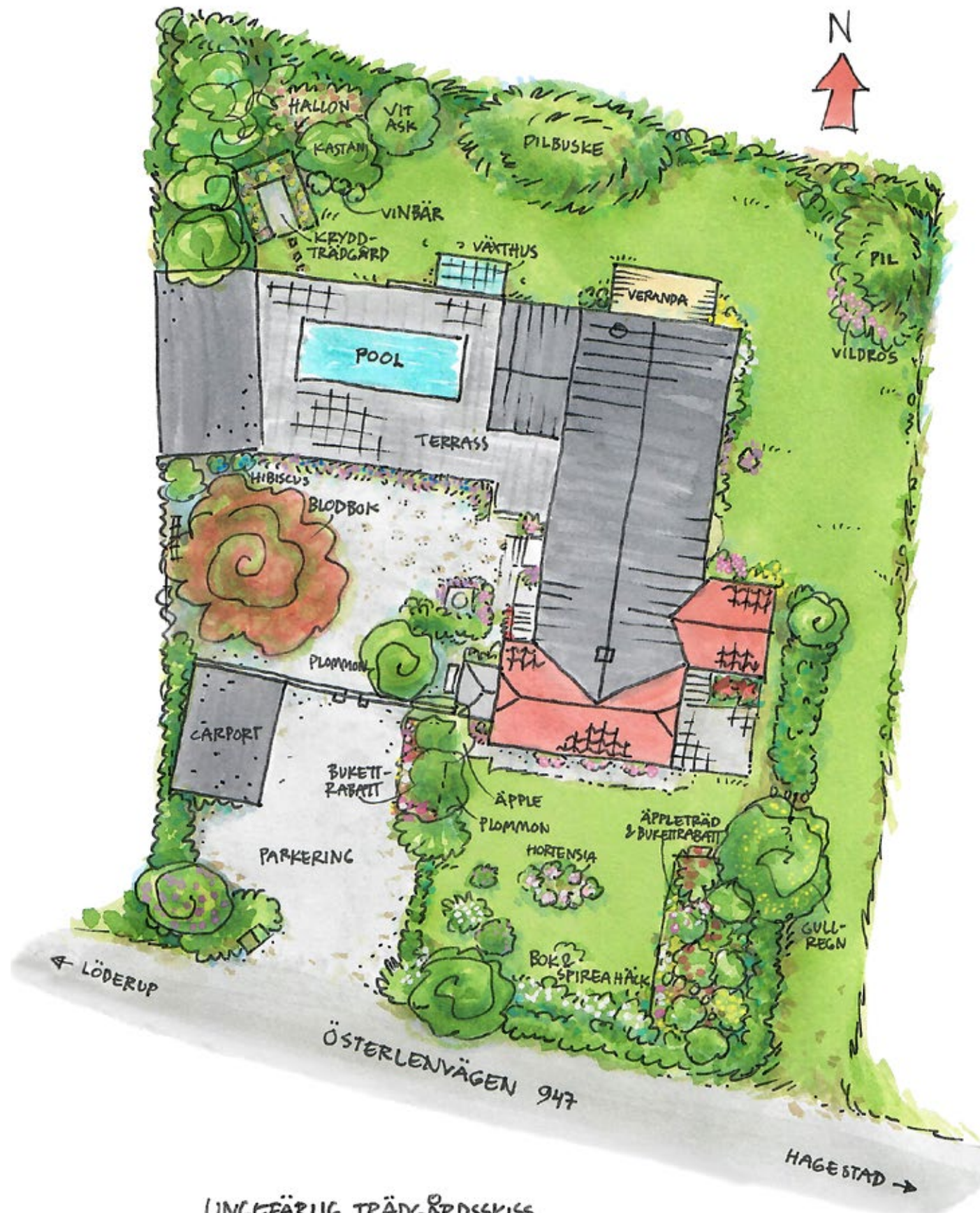
Golv: Bränd terrakotta från Portugal. Gamla trägolv. Gjutet betonggolv. Marockanskt klinker i båda badrummen och tvättstugan. skiffer i ena badrummet.

Uppvärmning: Bergvärme via vattenburen golvvärme och radiatorer. Kamin med insatsrör i entré och öppen spis (2017) med insatsrör i ladudelen.

Vatten & avlopp: Kommunalt vatten (2017). Enskilt avlopp med 3-kammarbrunn. inventerad och godkänd 2015. Egen brunn finns (med godkänt vattenprov) och har använts till bevattning.

Internet: Fiber

Övrigt: Flera uteplatser åt olika solriktningar. Svarta granitplattor runt poolområdet.



UNGEFÄRLIG TRÄDGÅRDSSKISS
YSTAD HAGESTAD 32:14

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

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 slutgiltigt 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 & styling

Catja Björklund

Foto & formgivning

Lotta Nordstedt

Uppmätning & skisser

Therese Carnemalm

Ansvarig mäklare

Lotta Nordstedt





Vår filosofi är ganska enkel.

Vi säljer hus vi själva skulle vilja bo i.

Det är ett privilegium. Vi älskar hus. Vi älskar människor. Vi älskar Skåne i både öst och väst. Varje dag strävar vi efter att utvecklas. Varje dag blandar vi passion för hus och människor med kunskap och erfarenhet av husaffärer.

Vi tror på sambanden mellan lust och lönsamhet. Känsla och kunskap. Arbetsglädje och avkastning. Det man tycker är roligt och stimulerande gör man bra. Därför vill vi inte ha fler hus än att vi orkar arbeta engagerat och passionerat med dem alla. Det innebär inte att vi kategoriskt ratar en viss sorts hus. Hus av sten. Hus av korsvirke. Hus av tegel. Hus för liten peng och större. Det lilla renoveringsobjektet i skogsbrynet kan vara lika spännande som den kringbyggda gården på slätten eller längan i fiskeläget.

Men, det ska erkännas – ”udda” hus finner lättast vägen till våra hjärtan.

Det handlar kanske ytterst om livskvalitet. Att uppleva livskvalitet är när vi lyckas vara närvarande i stunden. Att uppfyllas av ögonblicket. En försiktig förhoppning är att vi på något sätt ska kunna hjälpa dig att förhöja din livskvalitet.



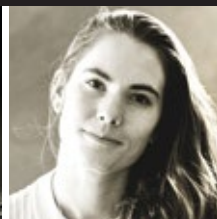
VI SÄLJER HUS VI SJÄLVA SKULLE VILJA BO I. VID HAVET. PÅ LANDET. PÅ ÖSTERLEN & VÄSTERLEN.



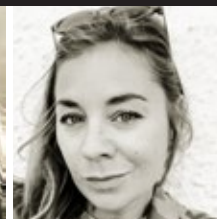
Lotta Nordstedt
VD/fastighetsmäklare
Uppvik ÖSTERLEN
Form & foto
0708-920724
lotta@uppvik.nu



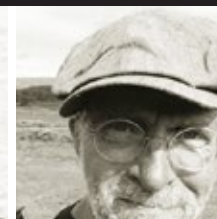
Gabrielle Malmberg
Fastighetsmäklare
Uppvik ÖSTERLEN
Text, foto, form & inredning
0708-669593
gabrielle@uppvik.nu



Mi Ståhl
Fastighetsmäklarstuderande
Uppvik ÖSTERLEN
Form, foto & inredning
0733-714714
hus@uppvik.nu



Catja Björklund
Uppvik ÖSTERLEN
Text, foto & inredning
0735-181828
catja@uppvik.nu



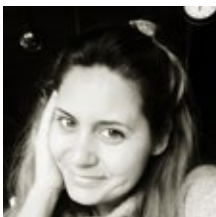
Peter Olsen
Hantverkare & finfixare
Uppvik ÖSTERLEN

Vi vill gärna se och höra hur
din husdröm ser ut...

Åtminstone vill vi gärna vara
Dina rådgivare & stigfinnare.
Dina vägvisare & budbärare.
Oavsett om du vill köpa.
Eller sälja!



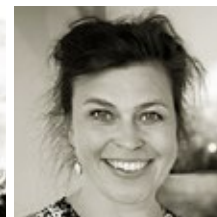
Elisabeth Wretsell
VD/fastighetsmäklare
Uppvik VÄSTERLEN
Foto & inredning
0704-520646
elisabeth@uppvik.nu



Roxanna Wretsell
Uppvik VÄSTERLEN
Visningar & styling



**Sara Hertzman
Persson**
Uppvik VÄSTERLEN
Text, foto & form



Therese Carnemalm
ÖSTERLEN / VÄSTERLEN
Handgjorda ritningar

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

www.uppvik.nu