



VILLA VICTOR HAGESTAD



**Sju minuter från
Sveriges vackraste
strand Sandhammaren,
i ett hav av fält ligger
Villa Victor.**

**En genomgripande
renoverad och
moderniserad
skånelänga där varje
detalj är noga utvald
av en minst sagt
formstark formgivare.**

Här möts du av siktlinjer
som självaste Gert skulle
berömma och materialval
som du aldrig någonsin
vill gömma. Det här huset
är minst sagt genomtänkt
och framförallt finns här en
genomgående stil och känsla
– det märks att det är någon
som arbetat många år med
form och design som har satt
ramarna för denna polerade
Österlendröm med både
porlande vatten och pool.





En berusande doft av lavendel, fikon, citronträd, oleander och rosor möter dig så fort du kliver ut i trädgården.



Från entrén ser man rakt igenom hallen och ut i den privata parkliknande trädgården på andra sidan huset. Blicken leds längs den lavendelkantade grusgången fram till det vackra orangeriet som agerar fond till detta medelhavsdoftande paradiset.

När ägaren renoverade det här huset från grunden 2010 lades stor vikt vid just fri sikt. Siktlinjerna tog form redan på ritbordet.

Därefter byggdes det modeller och fönster planerades för att få vackra ljusinsläpp såväl som för att skapa känslan av flöden och frihet. Därför ser man idag rakt genom huset i tre olika delar av byggnaden. Som om det inte räckte har man dessutom fri sikt från köket i ena gaveln, genom hallen och det stora sällskapsrummet och ut till den del av trädgården som tillhör gästhuset, i andra änden av huset.





Inne i bostadshuset löper betonggolven sömlöst genom längan. Det enhetliga skapar ett lugn som förstärks av naturmaterial och vackra ljusinsläpp. Entréplan är vikt åt sociala ytor och uppdelat i två delar som länkas samman av en vacker hall. I ena änden hittar man ett minst sagt stort kök med en riktig kockspis och köksö. Köket delar denna halvan av längan med matplatsen där täljstenskaminen brinner regelbundet året om – bara för att det är mysigt.

LANTKÖK PÅ MODERNT VIS

Det här är ett kök för människor som älskar matlagning. Gott om arbetsytor och en stor köksö som inbjuder gästerna att hålla kocken sällskap.



I motsatt sidan av längan finns ett vardagsrum modell större. Här är det öppet inock och utsikt åt tre håll. Det finns en utgång till solnedgången och en eldstad som minst sagt matchar storleken på rummet. Det är också här som trappan till övervåningen finns.





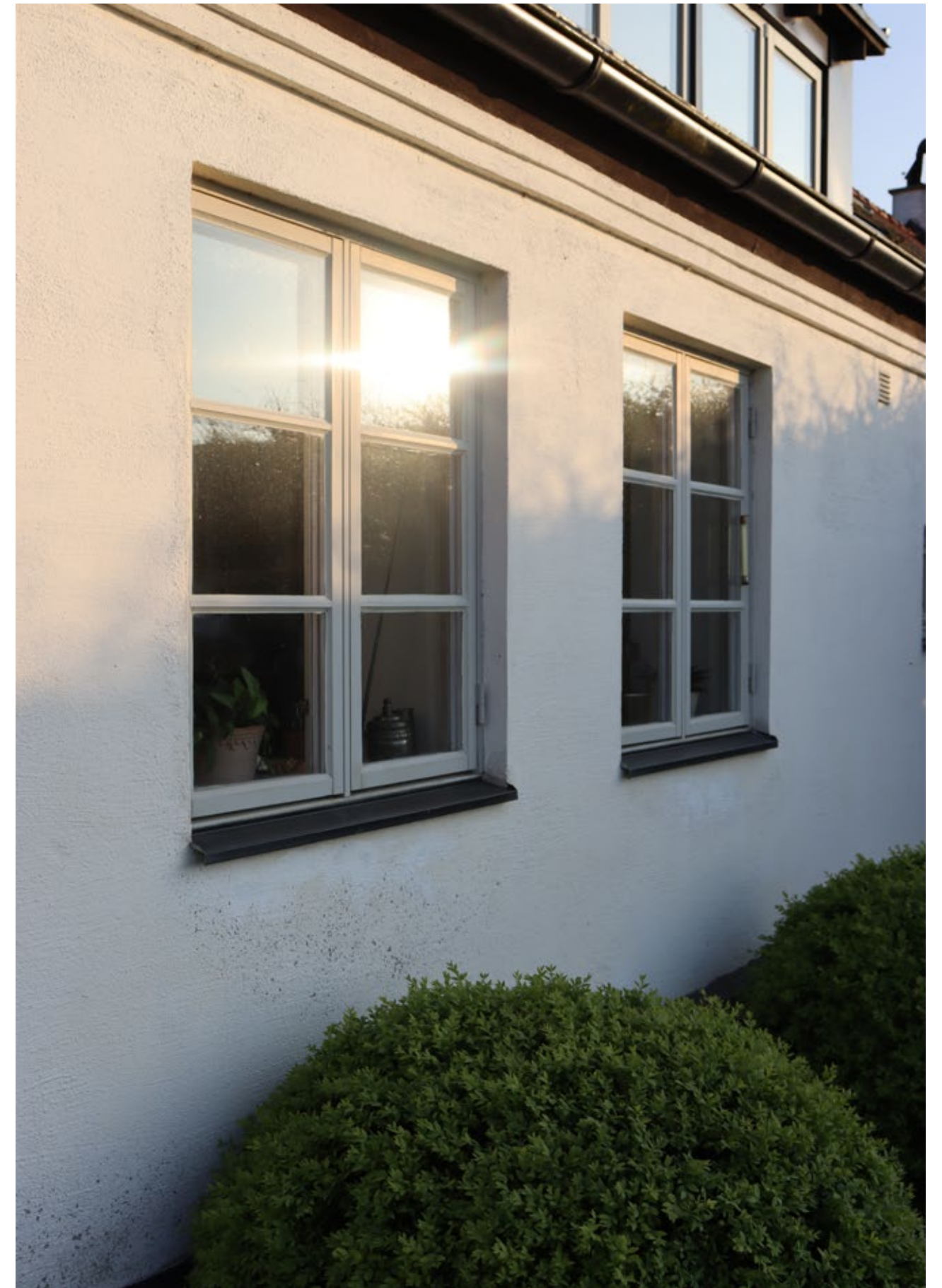
En trappa upp möts man först av en arbetsplats, innan man passerar det stora badrummet, för att slutligen nå husets master bedroom.

Det generösa sovrummet har takfönster som ofta står på glänt om nätterna så att ägarna kan vakna till fågelkvitter. Ovanför sängen finns ytterligare ett fönster, ett runt, med utsikt över de omkringliggande fälten. En utsikt som sovrummet delar med det intilliggande badrummet som inhyser både badkar och dusch, men just utsikten njuter man bäst från duschen.



MASTER BEDROOM





Det här är ett hus man lever i året om. Om man vill.

GENOMTÄNKTA SIKTLINJER



Den privata trädgården påminner om en slottsträdgård, om än i mindre format. Varje kvadratmeter av den är noga planerad och kurerad av ägarna tillsammans med en trädgårdsexpert. Det stilsäkra som man finner på husets insida sträcker sig med andra ord även utanför väggarna.



Trädgården, som är skapad från grunden då här tidigare bara fanns en åkerplätt, är indelad i olika rum. Sociala ytor såväl som små privata platser där man kan få vara i fred med sina tankar.

Här finns det perfekta "frukostrummet" under parasollet, ett lockande poolområde med inbjudande rottingmöbler och eftermiddagens bästa solläge, ett orangeri för långa middagar med många vänner och en uteplats på gaveln av bostadshuset

för ett glas vin i kvällssolen. Dessutom finns det en bänk utanför bastun med utsikt över fälten, ett lummigt hörn under ett silverpärön och en vilsam soffa framför en vägg av rosor, men man kan också slå sig ner på stolarna precis utanför huset.

I den här trädgården kan du verkligen flytta runt och följa solen, samtidigt som det finns alltid en plats i skugga om sommarsolen blir alltför påstridig.



AVSKILT OCH NATURSKÖNT LÄGE





ETT ÖVERFÖD AV LAVENDEL



Värmen inne i orangeriet,
ljudet av vattnet och
dofterna av citrus och
fikon förflyttar mig
till någonstans runt
medelhavet – och plötsligt
lockar dagbädden i
solrummet extra mycket.



ORANGERIET

Doften av lavendel, fikon, citronträd, oleander och rosor fyller trädgården. Den är berusande. Buxbom i långa rader. Om man blundar är det lätt att drömma sig bort till sydligare breddgrader.

Förutom gladan som ropar glatt i skyn är det enda som hörs ljudet av de små stenarna under skorna när man långsamt går längs grusgången mot orangeriet.

Väl där inne byts ljudet av grus mot kluckande vatten, för framför det stora gamla stallfönstret står ett stiligt vattenspel utformat efter egen design och gjutet i ett stycke.





Orangeriet är ett härligt rum när man känner behovet att vila sig. Det är bara att lägga sig på dagbädden, titta ut över trädgården eller varför inte upp i himlen genom takfönstret och släppa alla tankar och måsten.

Et voilà!

När man inte vilar så äter man som sagt gärna sina middagar här inne. Säsongen för att dinera semi-alfresco blir helt klart längre i ett orangeri. Men i slutet av oktober någon gång är det dags att lyfta av bordsduken och lyfta in medelhavsväxterna så att de kan få sin vintervila i ljuset under takfönstret fram till nästa säsong.



SOMMARENS STÖRSTA VARDAGSRUM





TRÄDGÅRDENS LYSANDE JUVEL



Granne med orangeriet finns husets skönaste häng, poolområdet med medelhavskänsla.

Som skydd mot vind och insyn finns en randig mur som för tankarna till badhytter från förr. Här stannar solen länge och det är här som sommarens paraplydrink och tilltugg med fördel förtärs. När man inte badar det vill säga. Det är nästan alltid 26 grader i vattnet och badsäsongen varar från maj till september. Så med den här trädgården stannar man gärna hemma hela sommaren även om restriktioner är lyfta och plan lyfter från flygplatserna igen.

Varför ge sig iväg när man har härligast hemestern i sitt eget lyckoland?





Det här är en pool som lockar till kvälldopp. Att bada medan himlen färgas rosa och lamporna tänds i poolen är smått magiskt.



ETT EGET HUS FÖR GÄSTER





**I dagsläget är bostadshuset
ett hem för två personer,
ja plus en hund eller så.
Om man väljer att hyra ut
gästhuset det vill säga.**

I gästhuset finns - två stora
sovrum plus ett extra kök och
sällskapsrum. En perfekt länga
för såväl gäster som tonåringar
med andra ord. Ägarna har själva
utflugna barn och hyr därför ut
hela huset, som vanligtvis är
fullbokat från april till oktober.





”Fantastiskt, en oas, vilket ställe.
Tänk att få bo så här.”

Sagt av gäster i huset





Till havet 5,2 km
→





I gästhuset finns två sovrum en suite. De är precis lika - fast spegelvända. Bekväma och stora sovrum med toalett, tvättkommod och dusch.



Gästhuset har en egen trädgård på andra sidan porten i muren som skiljer bostadshusets trädgård från gästträdgården, så både ägarna och gästerna kan få vara i fred.



"Vem har tid att älska en rostig spik?
Vem tänker på med vilken ömhet
en gammal cykelslang kan hänga på den.
År ut och år in i uthusets aldrig upplysta vrå".

JACQUES WERUP



ATELJÉ & GARAGE

Vincent förevigad!



Både ateljén och garaget, som är i samma länga, har samma fina värmesystem som inne i bostaden: vattenburen värme i den gjutna plattan som värms upp genom jordvärme.

I den stora ateljén finns extra plats för övernattande gäster, ifall man skulle få oväntat besök när gästhuset är uthyrt.

I det varma garaget kan den som är rädd om sin bil (även om det aldrig har stått någon där) finna en lämplig vinterplats.





Så lyxigt att ha
ett utrymme för
kreativitet för både
privata sysslor och
arbetsrelaterade
uppgifter. Det är ett
perfekt utrymme för ett
hemmakontor - eller
helt enkelt fortsätta att
använda som ateljé.





BASTU MED DUSCH OCH VIDA VYER



I bastun sitter man gärna länge. Helst så länge så att man ser solen gå ner när man vilar blicken på fälten utanför.



I KROKARNA

Från huset kan man promenera hur långt som helst på små trevliga traktorvägar, där trafiken är i stort sett obefintlig året runt.

Det finns även en lite lagom lång promenadslinga som det tar 25 minuter att gå, om man vill gå en riktig "runda". Frågar man säljarna berättar de säkert gärna var man ska svänga av om man vill utöka rundan med 20 extra minuter, ifall man tillhör dem som gärna går lite längre.

När det kommer till strandhäng och dopp i havet finns det flera stränder att välja bland, men säljarna rekommenderar självklart Sandhammaren.

Att bo en kvart med cykel från Österlens, ja kanske Sveriges, vackraste strand med kritvit "bakpulversand" är en ynnest.

Du ska inte heller missa Mälarhusen om du vill ha lite omväxling från Sandhammaren och det härliga poolhänget på hemmaplan.





Förutom långa promenader (för hundar och människor) finns det många utflyktsmål inom räckhåll, för såväl fika och lunch som shopping.

Några trevliga exempel är livsstilsbutiken Reunion Home, Karl Fredrik på Eklaholm, mysiga Backa gården, Gamla Bageriet i Skillinge, korvmästarna på Södra Kompaniet och såklart Kåseberga Fisk i fiskeläget nedanför Ales stenar som kryllar av krogar, caféer och glada sommargäster. När det gäller just fikaställen så finns det inte något där ägaren inte har varit, och favoriten är fortfarande Olof Viktors i Glemmingebro.

LUNCH & TAKE AWAY

SÖDRA KOMPANIE

KORVBURGARE I BRÖD

Med sallad, chilipepparsås, salladssås och tillagrad potatis. Inkl. dryck.

100

SÖDRA KOMPANIE
NAGESTADORGSVÄGEN ☉ TD-SÖ 11-16

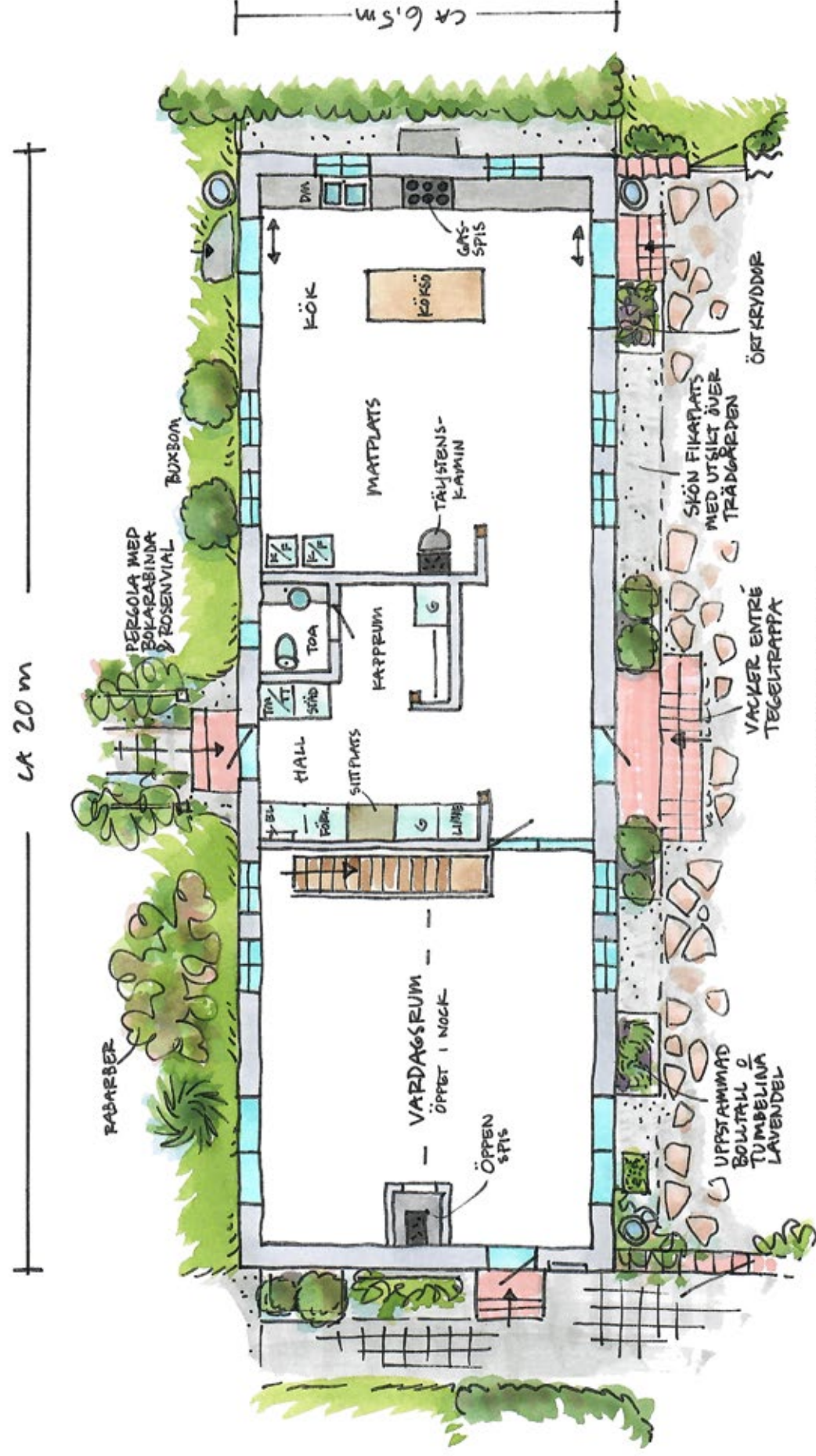


Havrebröd
vete mjöl, havremjöl,
vete och rågsurdeg,
havreflingor

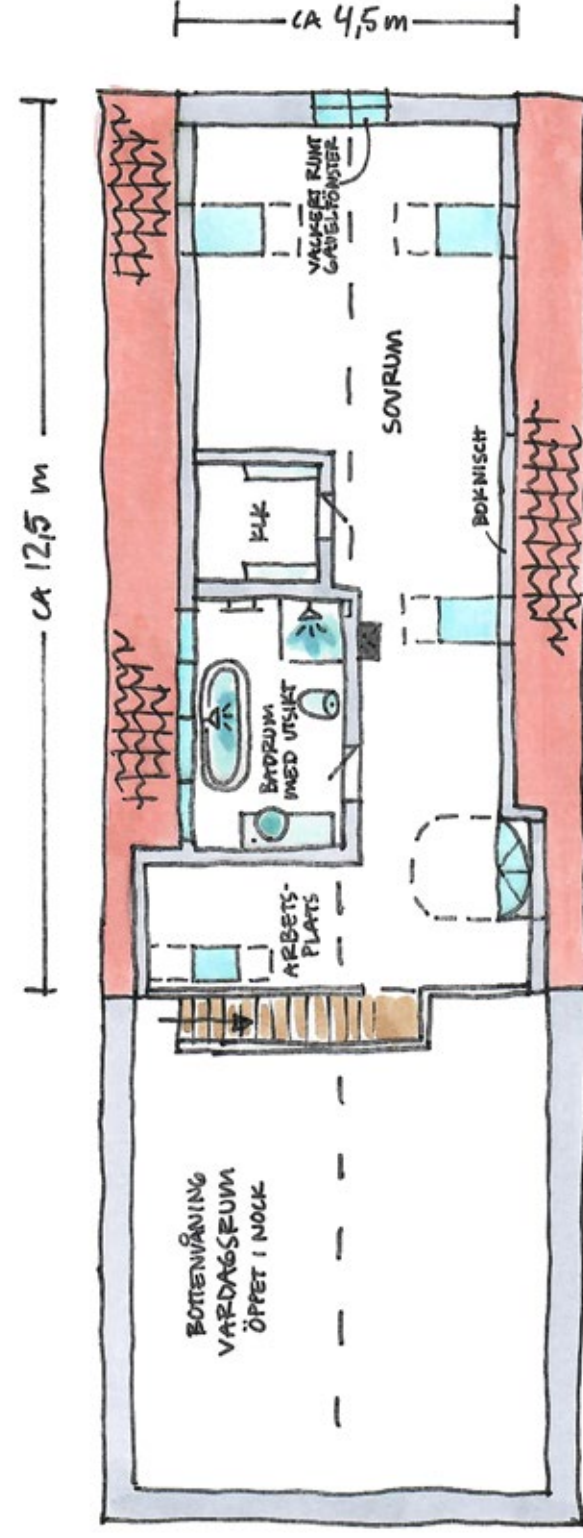
Djävulsbröd
vete mjöl, durumvete,
vetesurdeg, rostad
potatis, nigella frön

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

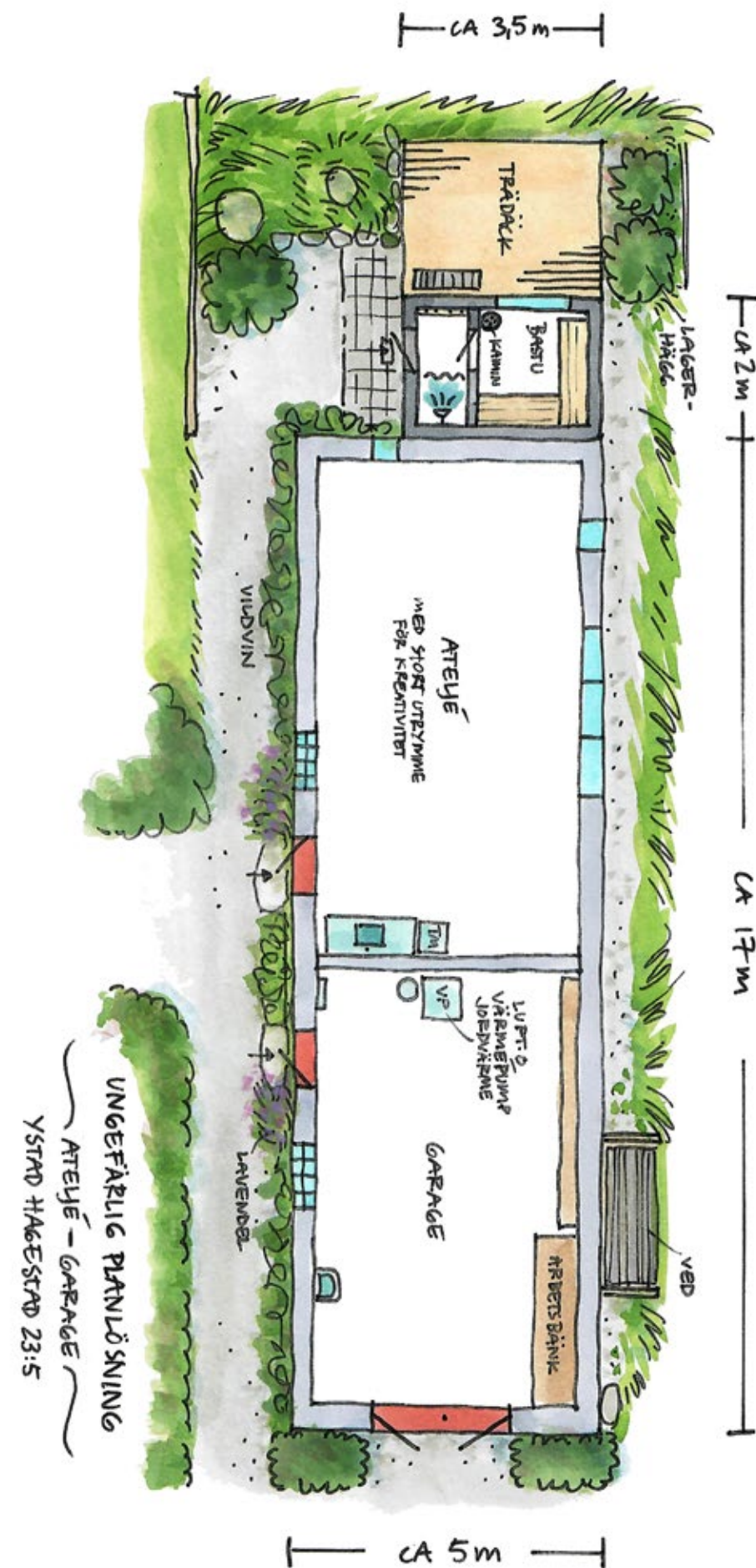
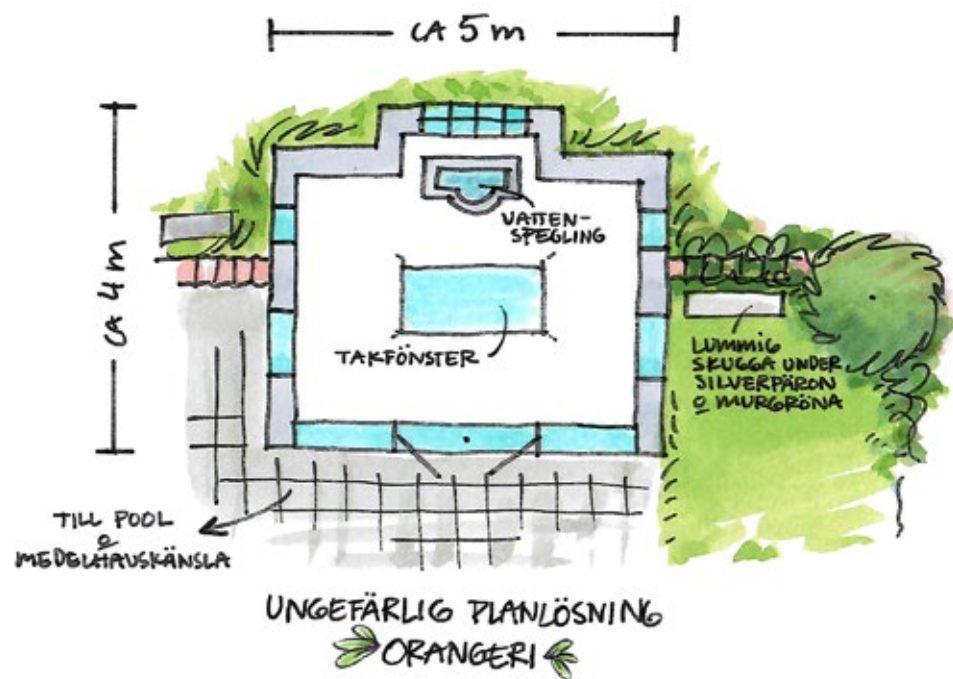
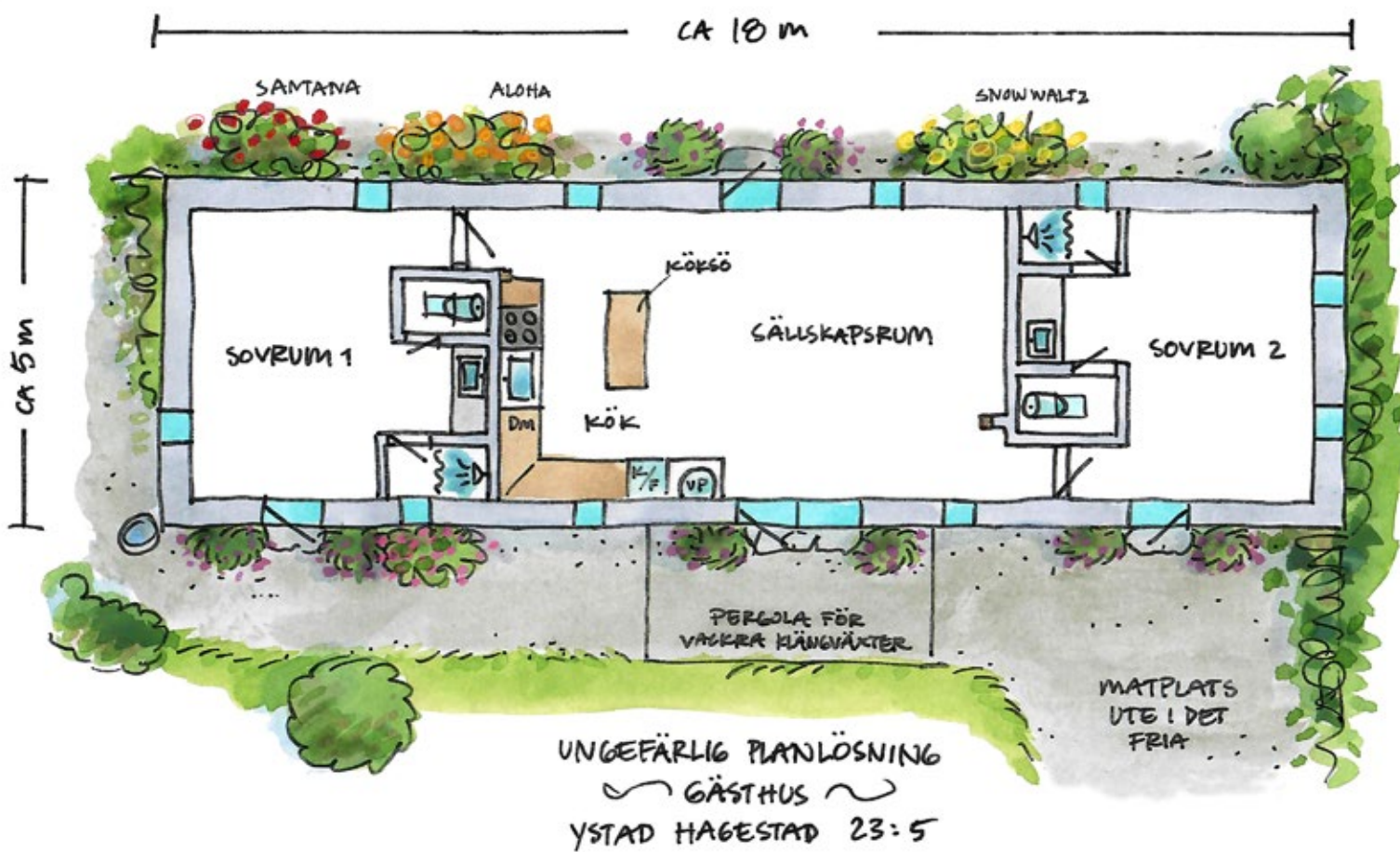




UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
BOSTAD BOTTENVÅNING
YSTAD HAGESTAD 23:5



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING BOSTAD OVANVÅNING
YSTAD HAGESTAD 23:5



Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Skånelänga med inredd vind. Fristående gästhus. Fristående länga med ateljé/garage. Orangeri.

Byggnadsår/renoveringsår: Uppfört ca 1880. Genomgående renovering/nybyggnation utförd under 2010-2011. Bostadens standard och utförande motsvarar ett nybyggt hus. Under 2011-2012 uppfördes två nya byggnader; gästhus och ateljé/garage. Trädgården har anlagts från grunden med murar, orangeri, pergola, pool, stenläggning, gångar m.m.

Storlek: 1) Uppgift från lantmäteriets taxeringsinformation: Boyta 118 kvm + biyta 40 kvm.

2) Användbar golvyta uppmätt med lasermätare av Uppvik i samband med framtagning av ritning, avrundat till närmaste kvm: bostad ca 181 kvm (122 + 59). Gästhus ca 80 kvm. Ateljé/garage ca 75 kvm. Orangeri ca 18 kvm. Trädäck ca 8 kvm. Bastu ca 6.5 kvm. V.v. Se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

Takhöjder: (tak/bjälke) bostad bv 2,4/2,27 Vardagsrummet öppet inock 5,17/3,35 m. Bostad ov ca 2,66/2,2 m. Badrum 1,9/2,55 sluttande från vägg till fönster. Ateljé 2,8-2,4 m, fallande från trädgård till åker. Gästhus 2,65-2,2 m fallande från bostadsträdgård till gästhusets trädgård. Orangeri 2,52-2,34 m, fallande från bostadsträdgård mot åker.

Pris: 9.800.000:- eller bästa bud

Fastighet & adress: Ystad Hagestad 23:5 Hagestad mölleväg 93-13, 271 77 Löderup

Tomt: 2.070 kvm

Taxeringsvärde: 2.638.000:- varav byggnad 1.831.000:-

Pantbrev: 5 st, Summa: 3.120.000:-

Servitut: GA:16, GA:3, Samfällighet S:17, S:3, S:43

Avtalsservitut Elledning, Transformator. Last: Avtalsservitut: Elledning, Transformator, I286IM-12/8524.1

- 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.

Konstruktion: Bostad, gästhus, ateljé/garage: stomme av lecablock. Grundläggning av gjuten betongplatta med golvvärme. Putsad fasad. Tak bostad av tvåkupiga tegelpannor samt gästhus och ateljé/garage av papptak. Tvåglasfönster med isolerglas och dubbelkopplade fönster med spröjs. Takfönster: Homeja. Spegeldörrar: Bjälklag av trä. Alla elinstallationer nya 2010 med infrästa kablar. Självdrag. Orangeri: isolerad gjuten platta, stomme av leca, takfönster och stallfönster. Fontän. Bastu: isolerad gjuten platta, träkonstruktion på lecauppmurad sarg.

Inredning & utrustning, bostad: Stort lantkök, lkeakök med handmålade luckor, vask, gasspis och varmluftsugn (Smeg) och fläkt. Diskmaskin (Miele). Två fristående kylar/frysar (Gorenje). Bänkskivor i betong/trä. Tvättmaskin/torktumlare (Samsung). Helkaklat badrum på ov med badkar och dusch. Toalett med toa och vask. Fristående bastu med trädäck och kaklad dusch.

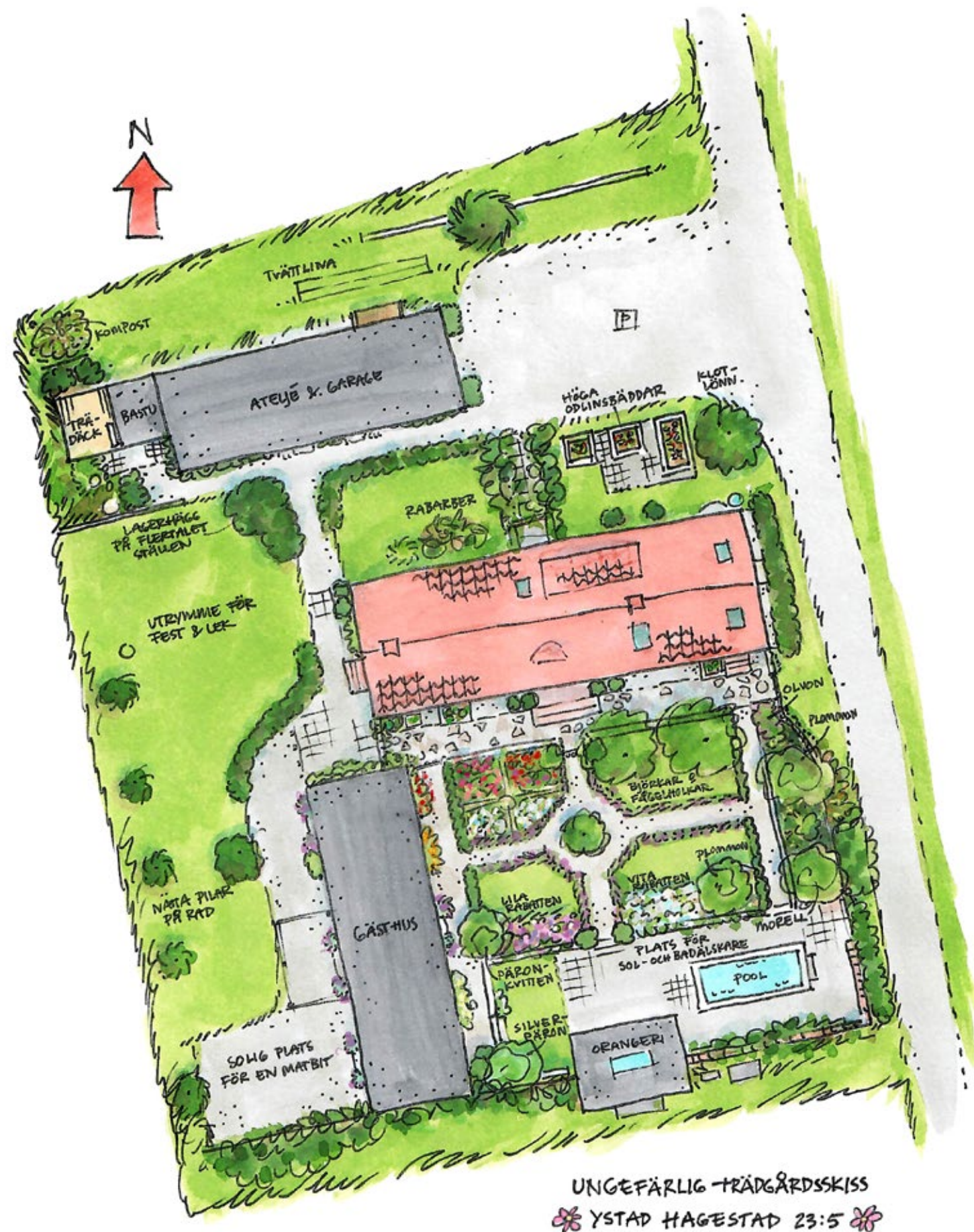
Inredning & utrustning, gästhus: Kök med köksö och matsal. Vask, glashäll, fläkt, ugn, diskmaskin, micro, kyl/frys. Två sovrum med en suite. Två badrum med toa, tvättkommod och dusch. VVB.

Golv: Slipat betonggolv i bostad, gästhus och ateljé/garage. Trägolv på bostadens ov. Klinker/ golvvärme i badrum och toalett. Klinker i bastu. Tegलगolv i orangeri.

Uppvärmning: Bostad och ateljé/garage: jordvärme till vattenburen golvvärme och radiatorer. Värmepump (2010, IVT). Eldstäder, bostad sällskapsrum öppen spis, kamin i köket. (uppmurade med isokern vid ombyggnation). Pool: separat luft/vatten värmepump. Gästhus: vattenburen golvvärme med elpatron. Bastu: uppvärmning via el-aggregat.

Vatten & avlopp: Kommunalt vatten. Enskilt avlopp med trekammarbrunn (2012) och infiltration av märket Biorock (2020). Dagvattenledningar kopplade till samtliga hängrännor/stuprör för bortledning av regnvatten.

Uppkoppling: Mobilt bredband.



UNGEFÄRLIG TRÄDGÅRDSSKISS
YSTAD HAGESTAD 23:5

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



Ystad Hagestad 23:5
Hagestad mölleväg 93-13
271 77 Löderup



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).

Två hundar. Två hanar. Olika åldrar. Två olika raser. Lika som bär. Ser ut som pappa och son. Leker som om de känt varandra alltid. En fin upplevelse för säljaren och mig /Lotta

TEAMET BAKOM

Text & foto

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.



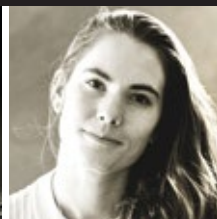
VI SÄLJER HUS VI SJÄLVA SKULLE VILJA BO I. VID HAVET. PÅ LANDET. PÅ ÖSTERLEN & VÄSTERLEN.



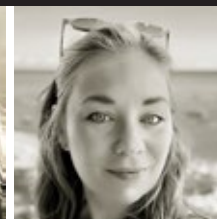
Lotta Nordstedt
VD/fastighetsmäklare
Uppvik ÖSTERLEN
Form & foto
0708-920724
lotta@uppvik.nu



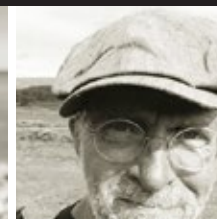
Gabrielle Malmberg
Fastighetsmäklare
Uppvik ÖSTERLEN
Text, foto, form & inredning
0708-669593
gabrielle@uppvik.nu



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



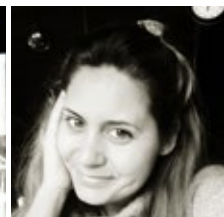
Peter Olsen
Hantverkare & finfixare
Uppvik ÖSTERLEN

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!



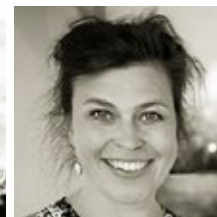
Elisabeth Wretsell
VD/fastighetsmäklare
Uppvik VÄSTERLEN
Foto & inredning
0704-520646
elisabeth@uppvik.nu



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