

Ikonisk trelängad gård vid foten av

HAMMARS BACKAR





Byns äldsta hus

På Gamla Kustvägen i den lilla, lilla byn Hammar alldeles nedanför Kåsebergaåsen ligger en i många ögon ikonisk trelängad gård. Det är byns äldsta hus med anor från tidigt 1800-tal. Här har en konstnär och ikonmålare huserat ända sedan hon och hennes man tog över gården för över tjugo år sedan. Tidigare och nuvarande ägare har gjort stora och genomgripnade renoveringar under årens lopp.

Det som möter dig är genuin charm och känslan av att här finns det utrymme för att skapa såväl som bara vara och för att umgås med familj och goda vänner. Det är en avkopplande och samtidigt inspirerande miljö – inne i längorna, ute i trädgården och runt om i de natursköna trakterna i havets närhet.



Trädgården har fått växa fram under åren och även om den nu är frodig och lummig så finns det utrymme att sätta sin prägel på den. En trädgård blir ju aldrig färdig. Det är det som är charmen.

Säljaren

Härliga Hammar

Mellan Kabusa och Kåseberga ligger en by som är så liten att de flesta bara kör förbi den på väg till eller från Ales stenar. Hammar består bara av några få hus och byn är mest känd för sina natursköna backar mellan havet och slätten. Kullarna, som på sina ställen påminner om Skottland med sina betande får, lockar med vidunderlig utsikt över vattnet – där Ystad skymtar i fjärran. De inbjuder både till vandring och till att bara sitta och spana ut mot kontinenten.





De flesta som bor i krokarna är intresserade av natur, konst och kultur – vilket passar utmärkt när man bor mitt i det vackra landskapet, i lugnet, samtidigt som man befinner sig i en levande landsbygd där det är nära till matställen, kaféer, muséer, gallerier, verkstäder, slott och andra sevärdheter.



De mer våghalsiga besökarna flyger ikapp med svalor och falkar – skärmflygningen här ska var något alldeles extra, vilket flera flygarklubbar vittnar om.

Men nedanför backarna, i den lilla byn är det lite mer stillsamt. Här lever man i en mysig bygemenskap. Hammar har ett aktivt byalag och man umgås ofta och gärna. Sommarkalas, strandstädning med korvgrillning och så ålagille, som nu för tiden förvandlats till laxgille. Byborna har träffats uppe på backarna på nyårsafton och skålat in det nya året vid en stor brasa och med utsikt mot Ystads och traktens fyrverkerier.





Bostad
Gästbostad
Ateljé
Växthus
Kullerstensinnergård
Omsluten trädgård
Flera trädgårdsrum
Havet & backarna nära...

Om du älskar naturen, vill ha en egen trädgård fylld av blommor och bärbuskar (hallon, röda-, svarta – och vita vinbär, krusbär, körsbär, rabarber, örter), gillar att mysa inne såväl som ute, längtar efter att vandra längs havet, att skapa och att stressa av – då är det här en gård för dig!



Kåsebergaåsen.

En dryg mil längs den skånska sydkusten reser sig en brant klintkust som höjer sig trettiotalet meter över slätten.



Och du behöver inte ta dig längre bort än Kåseberga hamn för att hitta mängder av fiskrestauranger, glasskiosker, caféer och små butiker. Soliga sommardagar är det många som lockas att sitta på någon av uteserveringarna vid vattnet. Tar man sig några extra kilometer bort till Löderups strandbad kan man, förutom att ta ett skönt dopp, även njuta av både goda smaker och ljuv musik på Strandkompaniet – en strandbar med Österlensk comfort food, konserter och färgglada drinkar (som matchar tavlorna inne i ateljén på gården).





”Gården har varit en underbar plats för våra olika intressen – konst, musik och litteratur – den har gett oss inspiration till att måla, att skriva och att läsa...”

säljaren







Gammal kärlek på Gamla Kustvägen

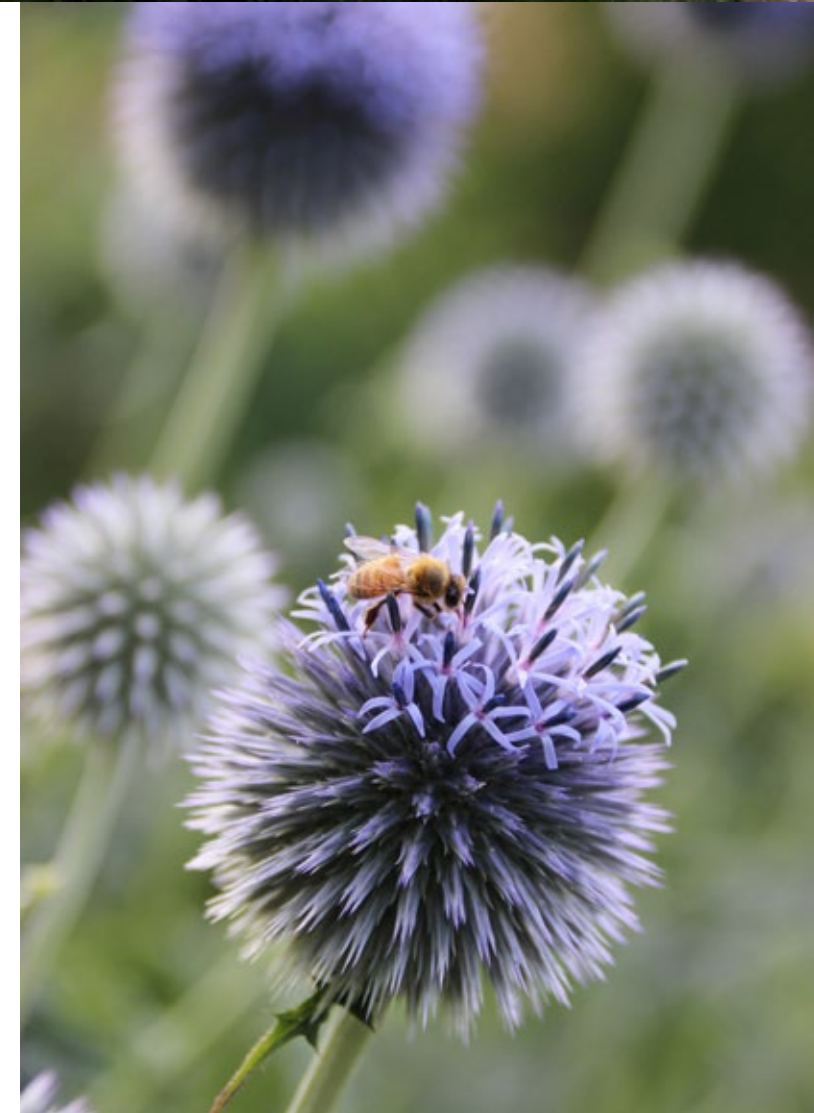
Med en rejäl sömsmån från Östra Kustvägen ligger den trelängade gamla gården, skyddad av åsens backar. Själva tomten sträcker sig ner till vägen, men man har ett rejält mellanrum från tomtgränsen till där trädgården tar vid. Ett grönt mellanrum som den snälla grannbonden hjälper till och klipper.

När man går in genom trägrinden från den lilla grusparkeringen möts man av lummig grönska. Trädgården, som ägarna har anlagt i stort sett från grunden, är ett himmelrike för såväl djur som människor. Här finns gamla äppelträd, en syrendoftande berså, hallonland, vinbärsbuskar, bolltistlar, fjärilsbuskar, körsbärsträd och mängder av rosor – för att bara nämna något av det trädgården bjuder på. Här finns också en köksträdgård och ett kryddland.



Gården omgärdas av vita murar och höga häckar av varierande slag, insynsskyddat från alla håll. Samtidigt som man själv ser fåren som betar på toppen av kullarna när man sitter i trädgården. Och det finns många olika platser att slå sig ner på, runt om i trädgården hittar man flera små ”rum” för sittgrupper, hammock, solstolar och såklart hänggungan.

Enn stenlagd gång som leder från växthuset till ateljén, från vilken man också kan komma in både i huvudbostaden och ut på kullerstensgården. Från den lilla grusparkeringen framför gården finns det ytterligare en gång som slingrar sig mellan grönska och blomsterprakt hela vägen fram till gårdslängorna. Går man istället in på gården från andra hållet kommer man direkt in på den buxbomsdoftande innergården.





Det finns ett riktigt uterum av rang – det stora orangeriet. Det är lika mycket växthus som uterum och här umgås man i stort sett året om. Orangeriet förlänger utesäsongen med minste en månad i var ände och många är de sena kvällar som ägarna har suttit här i glittret under stjärnhimlen med levande ljus som sällskap. Om jularna har man haft glöggfester och på sensommaren skördar man de sötaste av vindruvor här inne. Orangeriet ligger praktiskt nog i anslutning till en förrådsbod som är utrustad med ett enklare ”utekök” som underlättar gästmiddagarna i orangeriet.



Bara en kort promenad bort på andra sidan åsen, väntar morgondopp och strandhäng såväl som långa promenader längs kustremsan – med eller utan skor beroende på årstid.





Lavendeldoftande kullerstensgård

Längorna omger en inhägnad kullerstensgård, lika hundsäker som trädgården. Förutom den frodiga buxbomshäcken finns här ett mullbärsträd, en maffig magnolia som blommar tidigt på våren, flera olika sorters rosor och massor av lavendel och murgröna – allt som hör en kullerstensgård från 1800-talet till.

Här ifrån kan man gå in i boningshuset såväl som in i ateljén och uthyrningsdelen, som kallas Lidret då det har varit precis det – ett gammalt vagnslider, innan man byggde om det till bostad.



En tudelad ”snackedörr”
förbinder köket med
innergården.



För att komma in i huvudbostaden väljer man dörren i den mittersta längan och när man kliver in befinner man sig genast i hemmets hjärta och sambandscentral, det stora köket.

Man får ett varmt välkomnande samtidigt som färger och materialval känns stilfullt svalt. Köksinredningen är en prototyp signerad Carl Malmsten, från det lokala Österlenföretaget Smedstorps Kök.



Den stora köksön har en stenskiva av indisk marmor, och det är här man gärna samlas när lunchen serveras. Det märks att detta är ett kök för matglada. Hyllorna svämmar över av kokböcker och säljaren berättar glatt om allt gott som har lagats och bakats här inne.

Mycket italienskt, blandat med norrländska inslag som gravad lax och sik har spridit goda dofter här genom åren. Även lammstekar i ugnen och nybakade örtagårdsgaletter har bidragit till att skapa trivsel och hungerkänslor här inne.

Köket är även vida känt inom släkten för att ofta ha doftat nygräddade pannkakor med hemmagjord chokladsås. Som man gärna har ätit även till frukost – något som man med fördel intar precis utanför köket. Vilket underlättas av altandörren som öppnas ut mot den lilla stenläggningen i trädgården utanför.







Tomten går hela vägen ner till Östra Kustvägen men gårdslängorna ligger en bra bit in mot backarna – med rejäl sömsmån till trafiken.

Granne med köket finns det stora och ljusa sällskapsrummet, där det är öppet upp inock med bevarade balkar. Även här inne finns det en utgång till trädgården och man har ljusinsläpp från två håll, precis som i köket.

Det är också här som gårdens största kamin finns. Den är samlingspunkten under vinterns ruskigare dagar.

Går man vidare från sällskapsrummet så kommer man först in i ett arbetsrum, med ett loft för förvaring, innan man når fram till hallen som leder vidare till ett sovrum, husets badrum och till biblioteket – där det i det sistnämnda också är öppet upp inock. Här inne finns en dörr som leder till uthyrningsdelen så att man enkelt kan göra den längan till en del av bostadshuset om man vill, men lika enkelt kan låsa när man har gäster som inte tillhör familjen.









”Om man vill kunna spela piano hur högt och länge man vill så kan man göra det utan att störa någon...”

säljaren



**Trädgården.
Gömd för världens blickar.
Så älskad.**



Innergården & ateljélängan



Konstnärinnan som inspireras av häpnadsväckande personer i historien

Greta Garbo har fått glorian i regnbågens färger, den mexikanska konstnären Frida Kahlos glorian är som solrosor och på ikonerna av Lady Di är det ströslat med stjärnor. Gunilla Zackari sin originalitet och vackra estetik.

TEXT LINDA JOHANSSON HEMSIDA WWW.MYCONES.SE

Hennes ateljé ligger i vackra Österlen, i en liten by som heter Hammar, strax utanför Ystad. Här målar Gunilla djupt koncentrerad sina ikoner, på träplattor gjorda av ryska munkar. Hon har målat sedan hon var barn och det var hennes morfar som satte penslarna i hennes hand. Hon målar i äggtempera och använder sig av mycket







Lika hög kreativitet som takhöjd i ateljén

I den tredje längan finner man den stora ateljén. Här inne är det högt i tak och gott om utrymme att släppa loss kreativiteten.

Förut var här ett sandgolv, så som det har varit förr i många ateljéer på Österlen, men idag är här ett betonggolv med skön golvvärme. Vilket är extra bra för de vinterdagar när man har många gäster på gården. Ateljén fungerar nämligen även som extra gästhus.

Här finns gott om plats för flera extrasängar och med kamin, dusch och tillgång till egen toalett är denna delen av gården extra poppis hos övernattare. Det är också här inne som gårdens stora walk-in-skafferier finns, så vill man som nattgäst snylta något gott i väntan på att frukosten serveras så finns chansen.





Renoveringen här inne är gjord med omtanke och varsam hand, precis som i övriga delar av huset. Sedan ägarna köpte gården 1998 har de ägnat mycket tid och kärlek åt att återställa både inredning och känslan i huset.

I dag har hela gården en generös, lugn och stabil och samtidigt kreativ och tillåtande personlighet. Så det är inte konstigt att det är så lätt att trivas här.

HETTA

Gunilla Zackari Eva Werning
Måleri & Keramik

Vernissage 10/4 kl 11-17
Utställningen pågår 10/4 - 13/4 kl 11-17.
Finnisage 13/4 kl 17-20 med mingel

Ateljé Gunilla Zackari Gunilla Kustvägen 11 Glemmingebro
www.gunillazackari.se



Stora förändringar och stora möjligheter

Vill man inte ha en stor ateljé eller utställningslokal finns det alla möjligheter att skapa sig ännu större bostadsyta och skapa flera rum här inne – utan större ansträngning. Ateljén är isolerad och har som sagt både kamin och golvvärme.





Jag strövar i strändernas sandiga backar,
jag snubblar bland stenar och tång,
jag ligger på rygg i den soliga brinken och
lyss till dyningens gång.
Och brisen ökar och stryker
i sjungande fart längs hedar och fall, och
luften är full av all stormens musik, och
skummet sprutar i bländvitt svall!

Min själ är rusig av sol och vind,
mitt öra av havets sång,
jag driver i strändernas sandiga backar,
jag driver dagen lång.

Vilhelm Ekelund, Maj vid havet



Gästbostaden



Vagnslidret som blev gästbostad

Det är i den ena ändan av den långa som vetter ut mot den stockroskantade grusvägen som man har skapat en gästbostad. Den lämpar sig väl för uthyrning när man inte har egna gäster i huset. Eller rättare sagt, när man har fler gäster än att de övriga extra sängplatser som finns i ateljén räcker.

Lidret är 45 kvm stort och här finns allrum med kök, sovrum och ett sött sovloft med utsikt mot backarna.

I det fräscha badrummet finns även tvättmaskin och golvvärme. I köket finns allt som gäster behöver för att klara sig själva – spis med ugn, kyl, diskmaskin och mikro. Längan är vinterbonad, så man kan även ta emot gäster som vill fiska eller flyga från backarna under de kallare årstiderna.



Dessutom finns det en kamin även här som förhöjer mys känslan när vintermörkret sänker sig. Så för den som vill ägna sig åt uthyrning, precis som ägarna har gjort, så är det med andra ord bara att sätta ut en annons.





**”Här har vi tagit emot barn
och barnbarn och alla våra
vänner utan att det känts
trångt... Med sovmöjligheter
både i uthyrningslängan och
i den stora ateljén!”**

säljaren



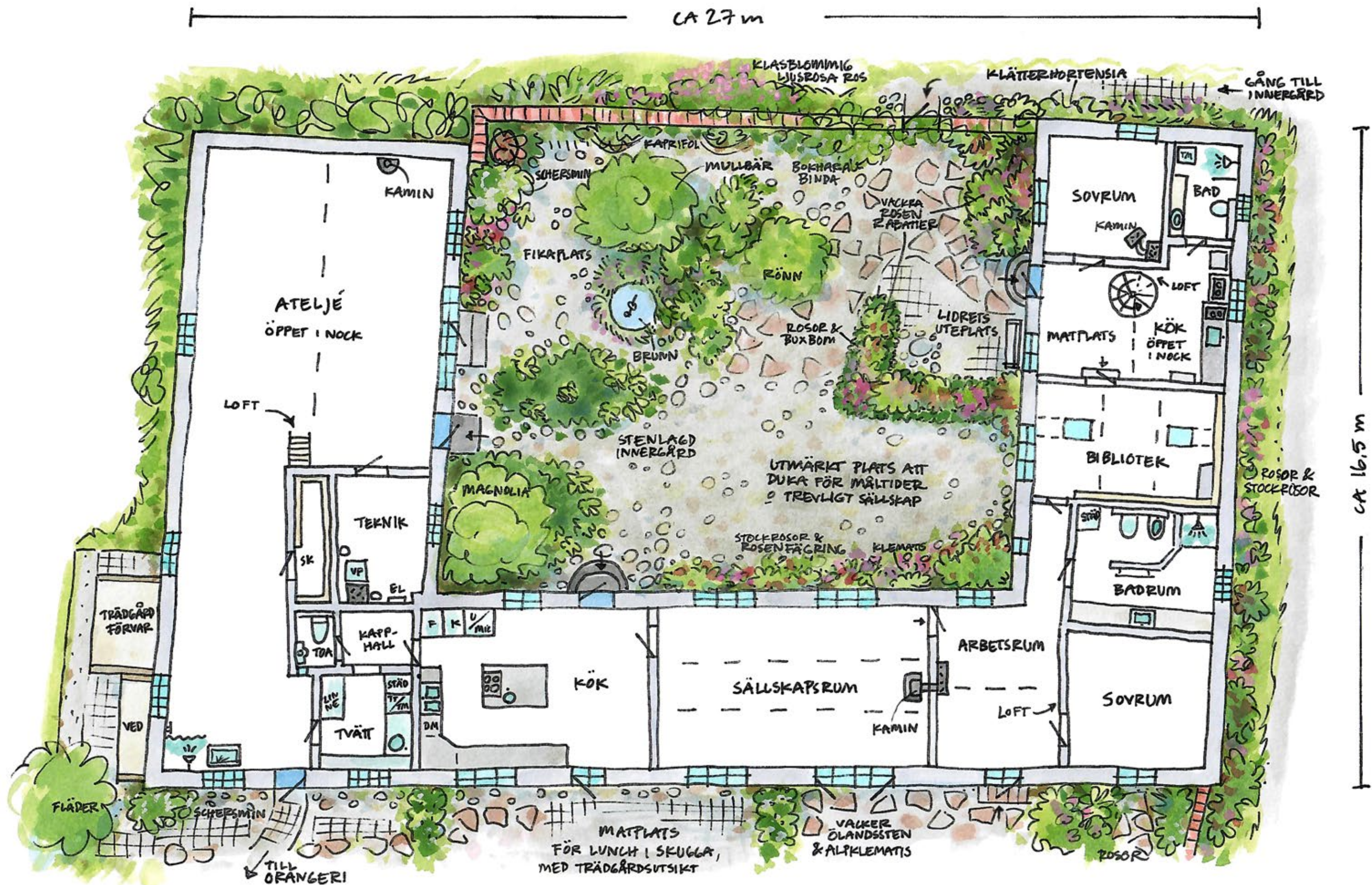


”Vilket paradiset ni bor i brukar vänner från Stockholm utbrista när de hälsar på för första gången en vacker sommardag. Men ganska snabbt kommer frågan;
– Fast hur är det här på vintern?

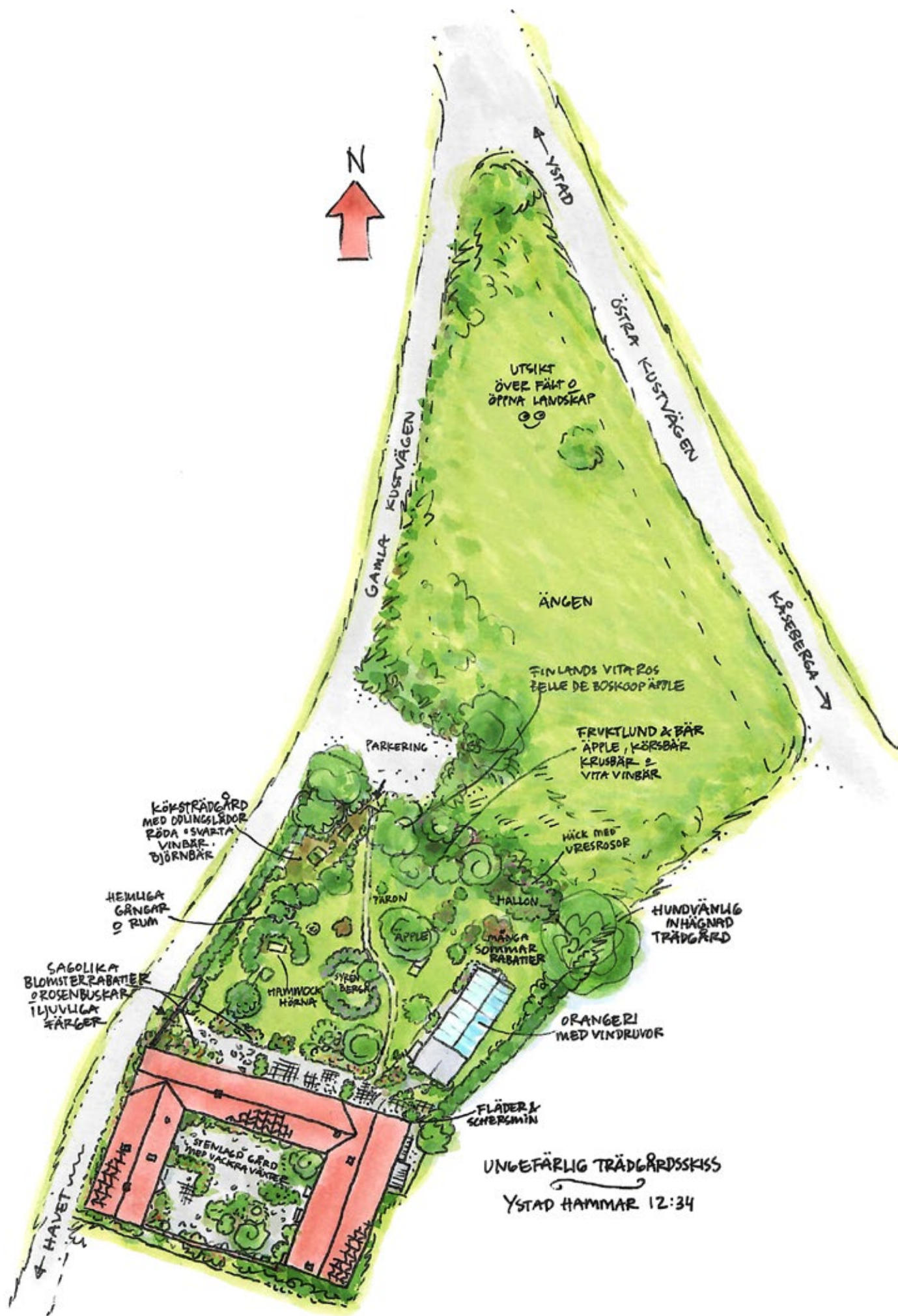
– Jättebra! Vi tändar braskor och grannen Stig plogar om det behövs.
Hur kul är det i snöslasket i Stockholm, svarar vi.”

säljaren

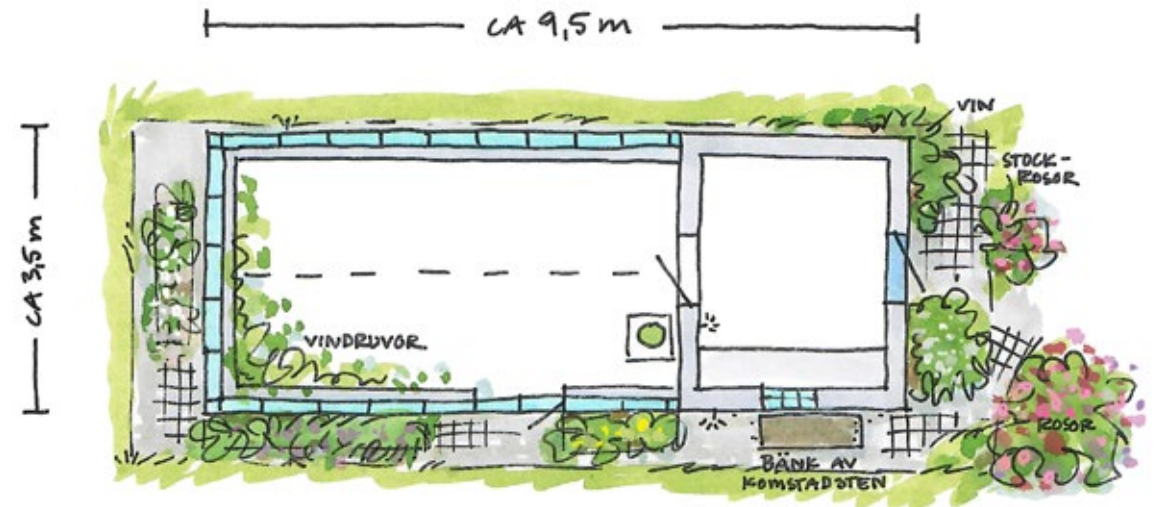




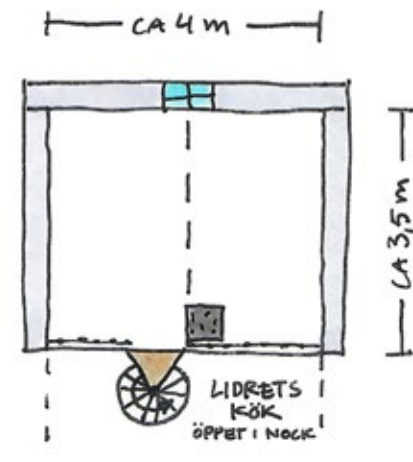
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING BOSTAD BOTTENVÅNING
YSTAD HAMMAR 12:34



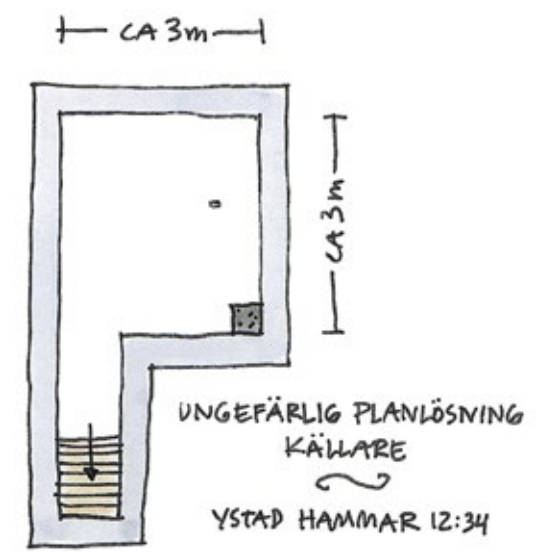
UNGEFÄRLIG TRÄDGÅRDSSKISS
YSTAD HAMMAR 12:34



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
ORANGERI & FÖRRÅD
YSTAD HAMMAR 12:34



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
GÄSTLOFT
YSTAD HAMMAR 12:34



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
KÄLLARE
YSTAD HAMMAR 12:34

Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Trelängad gård med bostad, ateljé och gästbostad. Fristående växthus/orangeri/bod.

Byggnadsår/renoveringsår: Gården uppfördes kring 1880-talet. Större renovering gjord av förra ägaren under 1990-talet gällande utgrävning av grunden samt nytt yttertak. Nuvarande ägare har under åren 2003-2013 gjort stora renoveringar i form av fönster- och dörrbyten, nytt kök och badrum, tilläggsisolering av innerväggar samt ombyggnation till gästbostad. Ladan har byggts om till ateljé 2013. Uppfört växthus/orangeri samt utvecklat trädgårdens alla rum.

Storlek: 1) Uppgift från lantmäteriets taxeringsinformation: Boyta 164 kvm + biyta 90 kvm.

2) Användbar golvyta uppmätt med lasermätare av Uppvik i samband med framtagning av ritning, avrundat till närmaste kvm: ca 240 kvm varav bostad ca 160 kvm och ateljé 80 kvm och gästbostad ca 43 kvm. Källare i gästbostad ca 10 kvm. Växthus/orangeri med bod/förråd ca 35 kvm. V.v. Se ritning.

Takhöjder: 2-2,38 till tak/ca 1,9-2,2 m till bjälke. Ateljé t nock 4,8 m. Vardagsrum t nock 5,17/3,35 m. Arbetsrum t nock 4,3 m. Bibliotek 3,77, t nock/2 m. Gästbostad kök 2,1/1,85 m, t nock 4,6/1,9 m. Källare 1,8 m. Förråd 2,2 m. Växthus 3 m t nock.

Konstruktion: Bostad och ateljé gjuten platta på mark (ca 1990-tal) och torpargrund/matkällare i gästbostaden. Tvåglasfönster, isolerglas med lösa spröjs. Delvis stallfönster i gästbostad. Stomme troligen av lersten/tegel. Putsad fasad med delar av korsvirke. Träbjälklag. Yttertak av tegel (ca 1996). Självdrag. Genomgående innertak av träpanel, synliga bjälkar samt gipsskivor i sällskapsrummet. Putsade innerväggar och spegeldörrar. Fasadmålning 2018.

Pris: 8.950.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning & adress: Hammar 12:34, Gamla Kustvägen 11, 271 75 Glemmingebro

Areal: 3.306 kvm

Taxeringsvärde: 2.691.000:- varav byggnad 1.937.000:-

Taxeringskod: 220 Småhusenhet, bebyggd

Pantbrev: 1 st, Summa: 2.995.000:-

Servitut: Inga kända. Naturvårdsbestämmelser; Hammars backar; Kåsebergaåsen, Naturreservat.

Inredning & utrustning: Smedstorpsskök med köksö från 2010. Bänkskivor av indisk marmor. Kyl/frys från Huskvarna (ca 2015). Mikrovågsugn. Induktionshäll (2020), fläkt och separat vask/kran i köksön. Inbyggd diskmaskin. Grovkök/tvättstuga med tvättmaskin/torktumlare. Det stora badrummet med toa, vask, dusch, bidé och handduksvärmare. Helkaklad dusch och putsade väggar och klinker. Paxfläkt. Separat toalett med kakel/putsade väggar, toa och vask. Gästhus med kök, vask, liten diskmaskin och kyl. Halvkaklat badrum med toa, vask och dusch. Spiraltrappa till sovloft.

Golv: Klinkergolv i kök, badrum, toalett och tvättstuga. Parkettgolv i sällskapsrum. Trägolv i sovrum, arbetsrum och bibliotek. Betonggolv i ateljé. Målade trägolv och klinker i gästbostad.

Uppvärmning: Jordvärmeanläggning (2007) med slingor på egen mark. Vattenburet system i bostaden. Nibepump inkluderat varmvattenberedare (2018). Golvvärme i badrum och ateljé. Radiatorer i kök, sovrum, arbetsrum, bibliotek och tvättstuga. Direktverkande el via radiatorer i gästbostad samt elgolvvärme i badrummet. Tre kaminer, sällskapsrum, ateljé och gästbostad.

Vatten & avlopp: Kommunalt vatten. Enskilt avlopp trekammarbrunn med infiltration från 2007.

Uppkoppling: Fiber

Kwh: Energiåtgång för två personer bostad/ateljé + uthyrning gästhus veckovis, ca 28.000 kWh. Energiklass E.

Övrigt: Uppvuxen trädgård med flera trädgårdsrum. Fruktträd och bärbuskar. Växthus. Innergård mellan längorna med kullstengård. Murar och häckar.



- **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.**



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



Gamla Kustvägen
- Vägen upp till byn och huset



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).

TEAMET BAKOM

Foto
Mi Ståhl

Text
Catja Björklund

Foto & formgivning
Lotta Nordstedt

Uppmätning & skisser
Therese Carnemalm

Ansvarig mäklare
Lotta Nordstedt
lotta@uppvik.nu
0708-920724

Hundarna Sture (Gunillas hund) och Morriz (Lottas hund) har haft så roliga dagar tillsammans. Trädgården är inhägnad och hundsäkrad så det är fritt fram för spring i benen och bus i sinnet.





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.



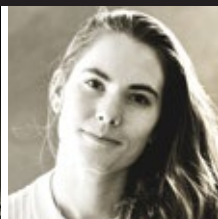
VI SÄLJER HUS VI SJÄLVA SKULLE VILJA BO I. VID HAVET. PÅ LANDET. PÅ ÖSTERLEN & VÄSTERLEN.



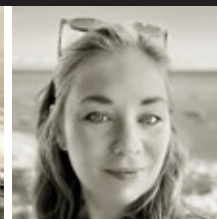
Lotta Nordstedt
VD/fastighetsmäklare
Uppvik ÖSTERLEN
Form & foto
0708-920724
lotta@uppvik.nu



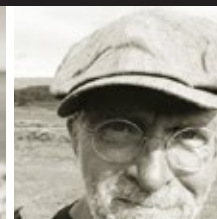
Gabrielle Malmberg
Fastighetsmäklare
Uppvik ÖSTERLEN
Text, foto, form & inredning
0708-669593
gabrielle@uppvik.nu



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



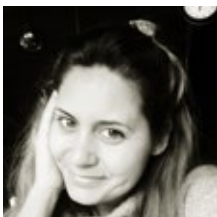
Peter Olsen
Hantverkare & finfixare
Uppvik ÖSTERLEN

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!



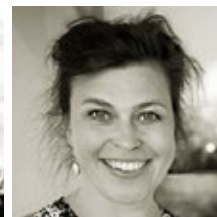
Elisabeth Wretsell
VD/fastighetsmäklare
Uppvik VÄSTERLEN
Foto & inredning
0704-520646
elisabeth@uppvik.nu



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