

A person is standing outdoors in a rural setting, holding a carrot in their right hand. They are wearing a light blue sweater, a tan shearling jacket, blue jeans, and dark boots. The background features a wooden fence and a rustic wooden bench. To the left, there is a green plant with yellow flowers. The overall mood is rustic and natural.

På landet strax utanför

**LÖVESTAD KYRKBY**





## *Lantligt liv utanför* **LÖVESTAD KYRKBY**

Grusvägen slingrar sig mjukt hit och dit, rundar hörn på åkrar och dyker ner för backen från böljande kullar. Det är ingen trafik alls på den lilla vägen så när man sakta rullar fram mot gården lyfter både hästarna och kossorna i hagarna på huvudena för att se efter vem det är som kommer. Här lever man drömmen om ett liv på landet, samtidigt som man bara kan trampa in till ICA inne i byn om man får slut på mjölk.

En genuin gård, med välrenoverat boningshus, rymlig lada och ett mindre rött uthus, som ligger omgiven av en uppvuxen trädgård med höga träd i höstfärger. Gården stoltserar med flera stora lönnar och en äkta kastanj som vissa år ger tillräckligt med skörd för att förhöja fredagsmyset med kastanjer rostade ute på eldfatet på innergården. Innergården är stor, välskött och binder ihop boningshuset med den stora ladan.

Gömda bland kullerstenarna finns små hälsningar, lämnade av några av dem som bott här förr i tiden. Den som letar lite kommer att finna initialer i några av stenarna, inhuggna av tidigare ägare. Eller ja, ägare och ägare – det här huset är nog mest sitt eget. Man äger kanske mer rätten att låna det för en tid, bo här och ge det den omvårdnad och kärlek som det behöver och framförallt, förtjänar.

*Välkommen!*

Ansvarig fastighetsmäklare:  
Lotta Nordstedt • 0708-920724 • [lotta@uppvik.nu](mailto:lotta@uppvik.nu)

HOLMAVÄGEN 94, 275 71 LÖVESTAD

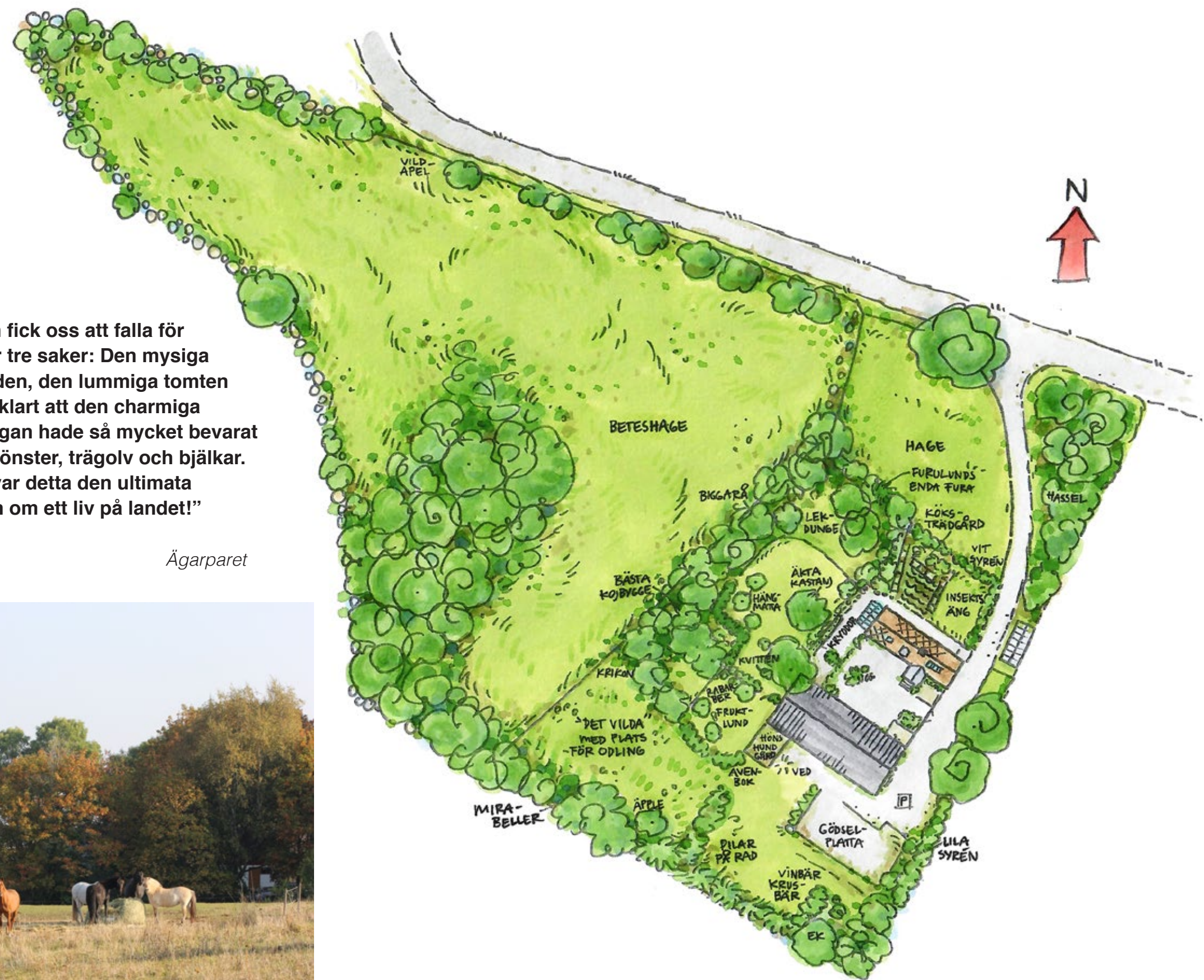






”Det som fick oss att falla för huset var tre saker: Den mysiga innergården, den lummiga tomten och självklart att den charmiga skånelängan hade så mycket bevarat – gamla fönster, trägolv och bjälkar. För oss var detta den ultimata drömmen om ett liv på landet!”

Ägarparet



TRÄDGÅRDSSKISS  
Sjöbo LÖVESTAD 42:2



## Kärlek, värme & hårt arbete av tidigare ägare

Huset hade stått tomt under ett års tid och var ganska nergånget när en familj såg dess skönhet genom det förfall som hade drabbat huset.

**Året var 2000 och familjen tog hand om gården och gav det den kärlek och värme det behövde för att läka sårn. De nya vårdnadshavarna grävde ut golven, drog in rinnande vatten, bytte all el, gjorde ny avloppsanläggning och fick åter fram kullerstenen som låg gömd under hela 30 cm jord, ett gediget och omfattande arbete.**

Tidigare ägare gjöt även betonggolv ute i den stora ladan. Vilket var en stor bonus när en ny liten familj för 8 år sedan behövde bygga hästboxar till sina fyra hästar.

**Familjen bor fortfarande här på gården och som sedan sitt inträde i gårdens historia har vuxit till att även innefatta fyra barn och två hundar.**







## Ett flyttat hus

**Man vet att gården från början låg inne i Lövestad men att den blev utflyttad från byn någon gång under 1850-talet. Därefter är den både ombyggd och tillbyggd i omgångar.**

Det var först i början på 1900-talet som gården genomgick en riktigt stor förvandling. Då bodde här en familj som minst sagt gjorde stort avtryck på platsen, långt större än de inhuggna initialerna i kullerstenen. De förlängde själva bostadshuset, kalkade tegelväggarna och gav huset fler ljusinsläpp. Många av husets fönster är från någon gång kring 1912.







## Platsbyggt med tidsanda

Det nya köket ritade de själva och lät sedan en bekant och före detta kurskamrat till mannen i huset, från snickeriutbildningen, bygga det på plats. En spis som matchade tidsandan i huset bättre sattes in och de valde att återanvända farmors gamla diskbänk som hade rätt patina redan från början.

**Med andra ord, det syns tydligt att inget har lämnats åt slumpen. Till och med de ventiler som är inte är original är av samma typ som de som alltid suttit där, tack vare besök i en bättre byggnadsvårdshandel.**

Gott om förvaring var det ont om när familjen flyttade in, men det har de såklart gjort något åt. Därför är det inte bara köksinredningen som är platsbyggd, man har även byggt ett "skåp" där varmvattenberedaren och skafferiet samsas.

Praktiskt, snyggt och smart, precis som den dolda förvaringen under trappan till övervåningen som slukar mycket mer än man tror vid första anblick.



A close-up photograph of a golden retriever puppy looking down at the wooden floor. The puppy's head is in the upper center, and its front paws are visible. The floor is made of light-colored wooden planks. In the background, a wicker chair and some hanging items are partially visible.

*"Under hösten och vintern är favoritplatsen för alla i familjen det kombinerade köket och vardagsrummet med kaminen i centrum. Här är det varmt och mysigt, alla får plats och vi kan umgås och laga mat. Det gäller även hundarna, som man så gott som alltid hittar framför den sprakande brasan."*

*Familjen*





*Det är ett sådant hus där det  
ofta doftar linolja, vedspis  
och nybryggt kaffe.*







## Sköna, gröna toner & munblåst glas

Familjen som bor här idag har försökt bevara så många som möjligt av de munblåsta glasen och de gamla fönsterramarna. Att kitta och måla om alla fönster med linolja har varit deras melodi under de åtta år som de har bott här. Det är också de nuvarande ägarna som har gett huset tillbaka den gröna färgen på fönster och dörrar. När de skrapade karmar under en fönsterrenovering upptäckte de att under den blå färgen, som hade börjat flaga när de tog över huset, gömde sig sköna, gröna toner. Toner som påminde mycket om färgen "Skeppshandels-grön" som de hittade i en gammal anrik färgbutik i Ystad.

**Så den fick det bli. Och tur var väl det. Den gröna färgen känns verkligen som att den alltid har varit här.**







## En gammaldags storstuga

De nuvarande ägarna har satt guldkant på både boningshus och trädgård.

Bland annat har de flyttat köket från ena gaveln för att få fler sovrum och för att skapa en härlig stor yta i mitten av huskroppen där hela familjen kan samlas – med kök, matplats och vardagsrum i ett. Som en hederlig gammalorstuga.

**Självlart med en vacker kamin som mittpunkt. Kaminen är inte bara fin att se på, under toppen med den tjusiga knoppen gömmer sig en kokplatta.**

Så om strömmen mot all förmodan skulle gå, alla ledningar är nergrävda så just det tillhör inte vanligheterna, eller om man vill minska sin elförbrukning så kan man koka sitt tevattnen eller till och med laga kvällens soppa på kaminen.





**Huset har två ingångar.  
En nybyggd entré med  
platsbyggd inredning, gott  
om plats att hänga av sig  
med en liten toalett i hallen.**

Det finns också en ursprunglig entré med dubbeldörrar där man kommer in i husets gamla förstuga. Dörrarna är vackert målade i linoljefärgen med namnet Skeppshandels-grön och på somrarna står de alla öppna på vid gavel så att barn, hundar och inte minst luften kan röra sig fritt.







*"Det här är ett snällt och vackert hus, charmigt och sådär lagom långt ifrån perfekt som ett gammalt hus ska vara. De gamla fönsterna med munblåst glas ger ett härligt ljus och de bjuder alla på fin utsikt över trädgård, fält och hagar."*

*Familjen*







*"Den här gården passar människor som är kreativa  
och hemmakära. Som gillar att pyssla med huset  
och trädgården, odla lite och ta många kaffepauser.  
Har man ett intresse för keramik så finns det  
dessutom en keramikverkstad i ena änden av ladan.  
Det är bara att börja dreja!"*

*Familjen*





Även detaljerna i badrummet följer husets stil – med gammaldags toalettstol och strömbrytare. Däremot finns moderna bekvämligheter som golvvärme – vilket är skönt när man kliver ut ur duschen om morgnarna under de kyligare årstiderna.











**En trappa upp  
på övervåningen  
finns två  
gavelrum, som  
idag används  
som sovrum för  
två av barnen.**



De rymliga rummen skulle fungera lika bra som gästrum eller kontor. Båda barnrummen har fått varsin sovkoj – men utrymmet är förberett för att förvandlas till klädförvaring så om man inte behöver fler sovplatser för små familjemedlemmar är det bara att börja hänga upp kläderna på galgar, klädstången finns redan.







**Ute i trädgården har  
barnen sitt alldeles egna  
äventyrsland, förutom  
studsmattan finns här  
massor av mer eller mindre  
gömda kojor. Ett litet paradys  
för alla med barnasinne!**











På sommaren är innergården extra härlig, ja hela trädgården blir en del av hemmet. Barnen springer ut och in och bygger ännu fler kojor i buskarna. Alla dörrar står öppna.







För dig som är intresserad, finns det ett examensarbete (konsthögskolan 2002) samt bilder om husets trädgård att ta del av. Tidigare ägare intervjuade personer i trakten som levde då och de hade antingen växt upp i huset eller kommit där som barn och unga.

## Trädgård som förr planterad i nutid

I början av 1900-talet planterades buxbom och päronträd framför huset. Kvinnan i huset anlade en damm (som nu är igenfylld), en rosenpergola och kaffegrotta, perenner och vårblommor i backen. När tidigare ägare flyttade till huset år 2000 fanns det bara kvar en iris och en pion, annars bara oändliga mängder sly och nässlor. Det var ett omfattande arbete att göra en ny trädgård som skulle se ut som i gamla tider. Under 2000-2014 planterades stora mängder buskar, häckar och perenner - och en prunkande trädgård växte åter igen fram.

**Idag finns flera blomsterrabatter, en stor fruktlund, ett trädgårdsland, en kryddträdgård och mängder av doftande buskar som jasmin och bondsyren gjorde entré på gården och ramade in huset med grönska, blomsterprakt och dofter.**











## Keramikverkstad, ateljé eller gårdsbutik?

I gaveln på ladan finns idag en keramikverkstad, men vill man inte fortsätta snurra drejskivan kan istället använda rummet som ateljé eller varför inte öppna en butik?

Kanske utöka odlingarna och sälja egenodlade grönsaker eller snittblommor? Eller bygga om det till ett surdegsbageri. Möjligheterna är lika många som dina idéer.







## **Festsal eller yogasal? Skål eller Sat Nam?**

Inne i den stora ladan finns ett loft med minst lika stora möjligheter. Just nu använder familjen det bara till förvaring men här kan man med ganska små medel skapa en inbjudande festsal med ett stort långbord i mitten.

**Med lite större medel kan man till och med sätta in ett stort fönster och släppa in ljus och ge salen en vacker utsikt. Men man skulle också kunna förvandla utrymmet till en yogasal och hålla klasser för alla "grannar" som behöver landa i nuet och på mattan...**





## Hästar, grönsaker eller bi-odling?

Och skulle du vilja utöka grönsaksodlingen, starta en blomsterfarm eller biodling så finns här alla möjligheter för det. Gården har 14 000 kvm mark som innebär lika många möjligheter som du har idéer. Vill du inte odla kanske man vill ha hästar på gården, som idag. Boxarna finns ju som sagt redan. Annars kan man alltid bara anlägga fler ängar...







**Förr i tiden bodde det fler djur här än de hundar och hästar som bor på gården idag – både kor och grisar. Då fanns här också fler byggnader, som till exempel ett grishus.**

Familjen har själva tidigare haft får som bodde inne i en del av ladan, i stalldelen, jämte de fyra hästboxarna, med en egen utgång till utevistelse.

**Idag har fåren flyttat, precis som korna och grisarna, men delar av deras gamla hem finns kvar och fungerar istället som hundrastgård vid de få tillfällen när man kan behöva stänga in hundarna för en stund.**







## Orangeriet – matsal med utsikt över växande mat

Förutom att skapa en stor social samlingsplats har man även byggt den nya entrén till huset och det stora orangeriet, som egentligen är ett växthus, vilket man använder som en förlängning av huset.





I orangeriet kan man självklart förödla säsongens alla grönsaker och sommarens snittblommor.

**Men framförallt är det ett extra ljus extrarum. Vår, sommar och tidig höst är orangeriet den plats där man helst äter middag och fångar de sista strålarna innan solen går ner bakom träden.**

Och apropå middag så kan man kika ut på den växande maten i landet härifrån. I det lagom stora trädgårdslandet utanför har familjen i år odlat kronärtskockor, tomater, palmkål, purjolök, squash, frilandsgurkor, morötter, pak choi, sockerärter och såklart jordgubbar. Solrosor och dahlior fick också vara med.

**Vad som ska förödlas och planteras ut i de upphöjda bäddarna nästa år kanske är upp till dig...?**







I orangeriet äter familjen middag och fångar de sista strålarna innan solen går ner bakom träden.







## Guldkorn i gårdens krok

Till närmaste byn Lövestad är det bara drygt tre kilometer. Så på den här gården bor man avskilt och lantligt samtidigt som man, som sagt, enkelt kan trampa bort till ICA inne i byn om man får slut på mjölk. Men det finns även andra bekvämligheter och bra saker i krokarna, här är några av dem.



### 3,3 km – Stationen i Lövestad

På bekvämt cykelavstånd finns den populära restaurangen Stationen i Lövestad som folk vallfärdar till från hela Österlen. Och det är värt resan, även om man inte, som på den här gården, bor på cykelavstånd utan måste ta bilen. För på Stationen i Lövestad kan du njuta av vällagade måltider, lagade med kärlek och grönsaker från både egna grönsakslandet och från lokala producenter. Linda och Stephen som

driver restaurangen gillar verkligen grönsaker så det finns alltid en vegetarisk rätt på menyn som oftast dessutom brukar vara den mest spännande. Men oavsett vad du väljer så får du en vacker tallrik som är säsongsbaserad och smakrik. Linda och Stephen tror stenhårt på att ta till vara på saker och att minska slöseri. Det gäller deras mat, såväl som porslinet och inredningen – och det kommer du känna när du besöker dem.







*Aktiviteter hemma  
och i närheten.*

## 5,2 km – Lövestads åsar

För hundpromenader och helgvandring kan man styra kosan mot de skogsklädda åsar som höjer sig över åkrarna och utgör det 34 hektar stora naturreservatet. På sommaren är det som att gå runt i en nästan lysande grön boksal där du på vissa ställen även kan känna doften av ramslök. Man får inte plocka med sig ramslök hem från naturreservatet, men frågar du snällt kanske säljarna till gården kan tipsa om sina lagliga ställen. Skåneleden löper genom hela reservatet och ger möjligheter till en relativt enkel och skön promenad över rullstensåsarna.



## 3,3 km – Östra Färsbadet

Det finns också bad på cykelavstånd även om gården inte ligger vid havet eller intill en sjö. Friluftsbadet Östra Färsbadet håller öppet på sommaren har både en stor utomhusbassäng med en motionsbana och en plaskpool för de allra minsta. Dessutom finns här ett hopptorn för de lite större barnen. Inne på det stora grönområdet finns också en kiosk med glass, snacks, kaffe, kall dryck och lättare mat så man kan stanna på utebadet hela dagen om man vill.

## 3,7 km – Spiken i Kistan

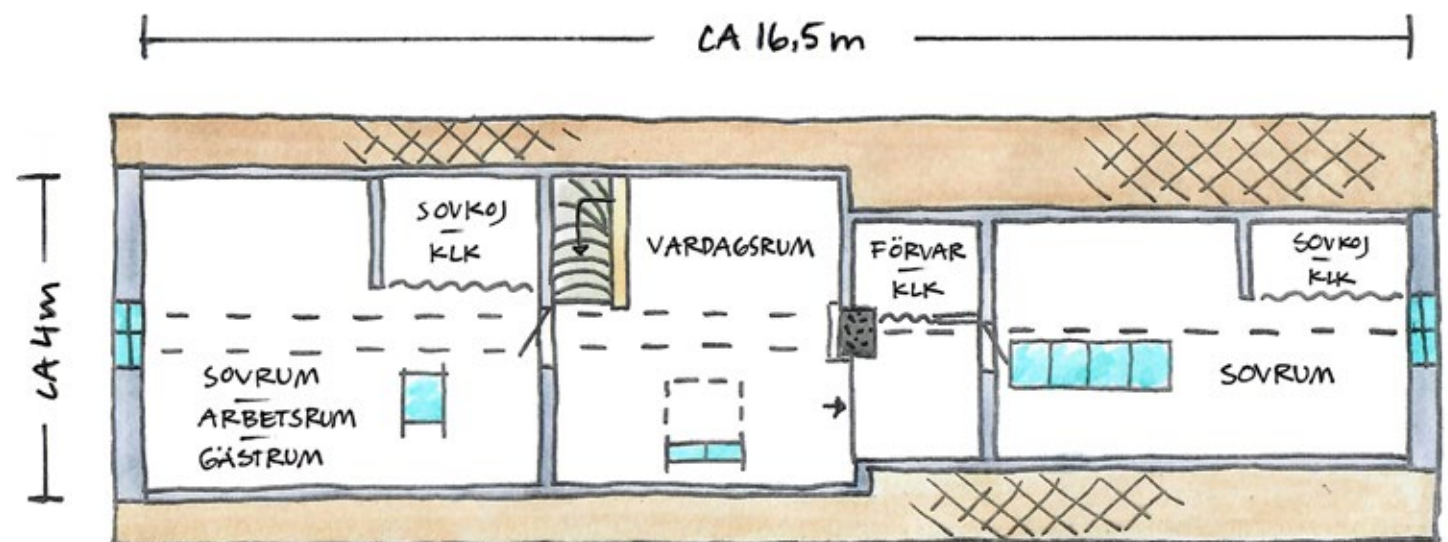
Spikar, beslag, kaminer, gjutjärnsfönster, ljusstakar, oljelampor – listan på vad du kan hitta i byggnadsvårdsbutiken Spiken i Kistan kan göras längre än lång. Bara webbshopen ska enligt ägaren innehålla flera tusen produkter men den fysiska butiken i Lövestad hyser tydligen miljoner nödvändigheter, meningslösheter, galenskaper, skönheter och skrattretande anställigheter. De vågar till och med sig på att lova att om man inte hittar vad man behöver här, så behöver man det inte. Om det stämmer eller inte låter vi vara osant, men kul och uppiggande är det hursomhelst att besöka butiken.



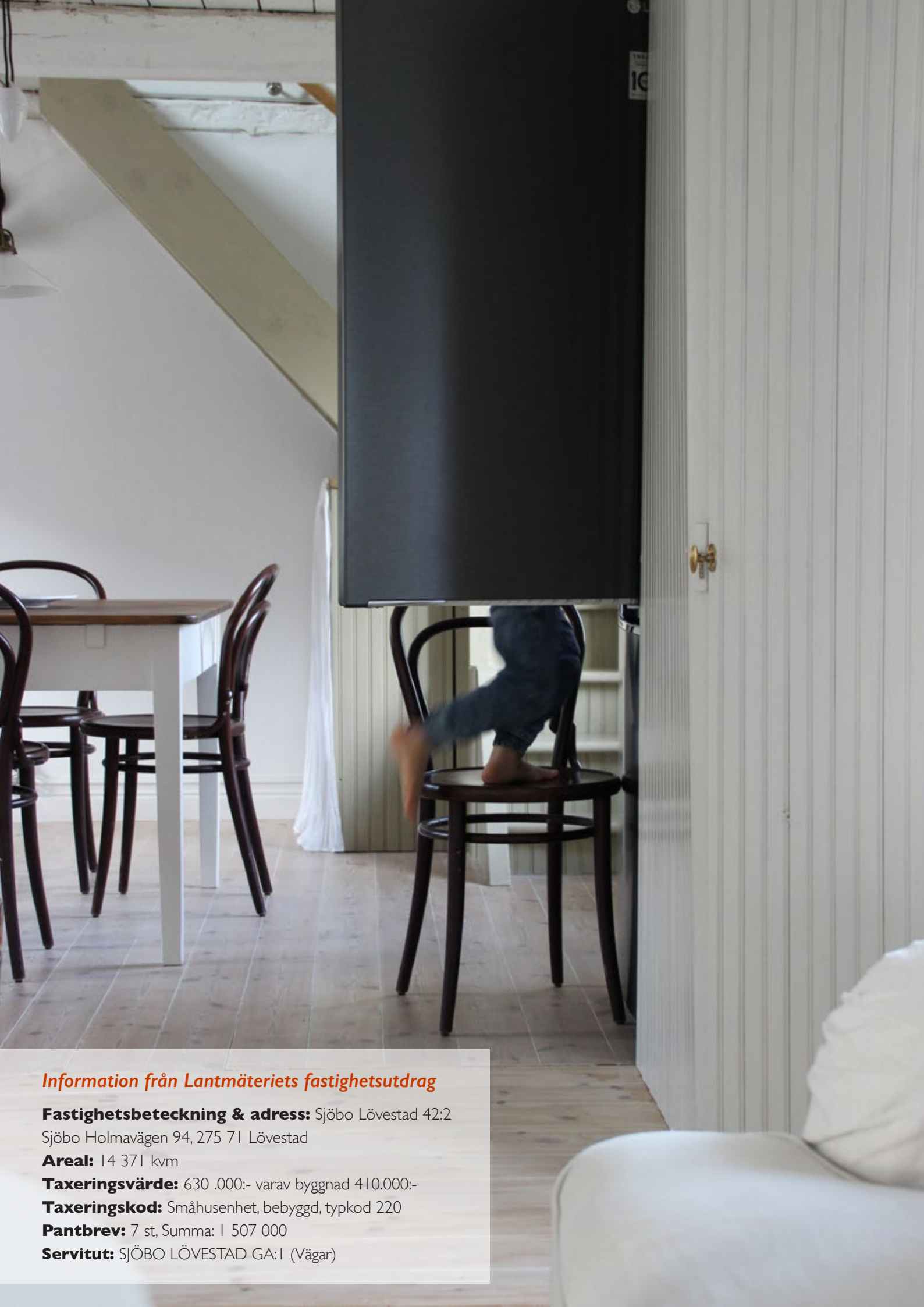
## 7,9 km – Skåne Tranås

Förutom att det finns en matbutik som är öppen nästan dygnet runt, Automat, ett chokladmecka, Österlen Choklad, och ett magiskt crêperie och café, Madame Blå, så finns här även en bensinstation och en handelsträdgård – där gårdens nuvarande ägare varit stammar de senaste åtta åren. Men här finns även Tiosken, ett modernt väggkock där du hittar en moderniserad meny av traditionell gatuköksmat som hamburgare och potatismos, men handpressade och stompade av lokala råvaror. Köttet som serveras här kommer från Tranåslund och Appeltorps Lamm & Vilt.









Information från Lantmäteriets fastighetsutdrag

**Fastighetsbeteckning & adress:** Sjöbo Lövestad 42:2  
Sjöbo Holmavägen 94, 275 71 Lövestad  
**Areal:** 14 371 kvm  
**Taxeringsvärde:** 630 .000:- varav byggnad 410.000:-  
**Taxeringskod:** Småhusenhet, bebyggd, typkod 220  
**Pantbrev:** 7 st, Summa: 1 507 000  
**Servitut:** SJÖBO LÖVESTAD GA:I (Vägar)

Siffror & kalla fakta:

**Byggnadstyp:** Skånelänga med inredd ovanvåning och orangeri/växthus i direkt anslutning till huset med utgång från husets gavel. Loge/stall med fyra boxar, separat ateljé/keramikverkstad och verkstad. Separat uthus/förråd (skal).

**Byggnadsår/renoveringsår:** Längan är troligen uppförd kring mitten på 1800-talet samt senare flyttad från Lövestad by till befintlig plats. Längan är tillbyggd under tidigt 1900-tal. Genomgående renovering av grundläggande karaktär från år 2000 och framåt: utgrävning av golv samt isolering, indragning av vatten, badrum, utbyggnad av farstu m.m. Stora renoveringar utförda 2014-22; ovanvåning inredd samt ny kupa, flytt och nytt kök och sovrum bv inredd. Ny kamin och värmepump. Farstun fick nytt tak samt ny grundläggning och toalett. Ny inredning badrum. Underhåll fönster och fasad. All el genomgången och delvis omdragen. Borrard brunn. Orangeri/växthus.

**Storlek:** 1) Lantmäteriets taxeringsinfo: Boyta 110 kvm

2) Användbar golvyta uppmätt med lasermätare av Uppvik i samband med framtagning av ritning, avrundat till närmaste kvm:  
**Bostad ca 130 kvm** (bv 74+ov 56) samt orangeri/växthus 14 kvm med utgång från bostad. Loge/stall ca 121 kvm. Ateljé/keramikverkstad ca 75 kvm. Uthus/förråd (skal) ca 23 kvm.V.v Se ritning.

**Takhöjder:** Bostad bv 2.14 m till bjälke och 2.28 m till tak. Ov 2.60 m sluttande till 1.80 m. Orangeri/växthus 1.95-2.25 m. Loge ca 6.80-7.80 m. Ateljé/keramik 2.0/2.25 m. Uthus/förråd 2.10 m.

**Konstruktion:** Torpargrund. Stomme av lersten/tegel. Putsad och kalkad fasad.Träbjälklag.Yttertak av eternit, zinkplåt på farstu och kupa. Delvis tvåglasfönster med spröjs och delvis englasfönster med spröjs och innerfönster. Innertak av smalspårig panel. Spegeldörrar målade med linoljefärg. Träfönster i original från tidigt 1900-tal, väl omhändertagna,

kittade och målade med limoljefärg och med en del munblåsta glas bevarade. Pardörr vid västra entrén. Elinstallationer från 2000-2010 som är uppdaterade, och delvis omdragna 2014-2015. Jordfelsbrytare, automatsäkringar och Renova brytare. Uttag till 3-fas i uthus. Hängrännor och stuprör av zinkplåt.

**Inredning & utrustning:** Platsbyggt kök (2021) med handgjorda snickerier och träbänkskiva samt återbrukat diskbänk i plåt. Spis med fläkt. Platsbyggt skafferi. Kyl/frys och diskmaskin från 2022. Äldre badrum med pärlspont och puts med ny inredning från 2021, toa, handfat och duschkabin. Tvättmaskin och torktumlare (2021).Toalett i farstun med vägghängd toa, handfat och pärlspont på väggarna.

**Golv:** Vaxade och såpskurade trägolv. Klinker i badrum. Ekparkett i sovrum öster. Linoleumgolv i farstun.Trägolv i orangeri/växthus. Gjutet golv i logen. Gjutet/tegel i ateljé/keramikverkstad.

**Uppvärmning:** Luft/luft värmepump. El-golvvärme i badrum och sovrum öster. Direktverkande el med radiator i sovrum väster. Kamin med kokplatta i kök/sällskapsrum. Godkänd murstock/eldstad 2021, uppbbyggd 2000. Luft/luft värmepump i ateljé/keramikverkstad.

**Vatten & avlopp:** Grävd brunn till bostad. Nytt vattenprov taget 2022. Uv-lampa är installerad. Djupborrad brunn till bevattning och uthus. Enskilt avlopp via trekammarbrunn med infiltration, 2000.

**Uppkoppling:** Mobilt bredband.

**Övrigt:** Växthus från Willab Garden från 2022. Flera uteplatser i olika vädersteck. Innergård med kullersten. Kastanjestaket och murar runt trädgården. Odlingsbäddar.

**Uppkoppling:** Mobilt med bästa nät via Tre. Fiber planeras i området. Beräknas vara klara under 2023-2024 med en kostnad om ca 30.000:- som betalas av köparen efter utförd installation.

Pris: 3.600.000:- eller bästa bud

- **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.**

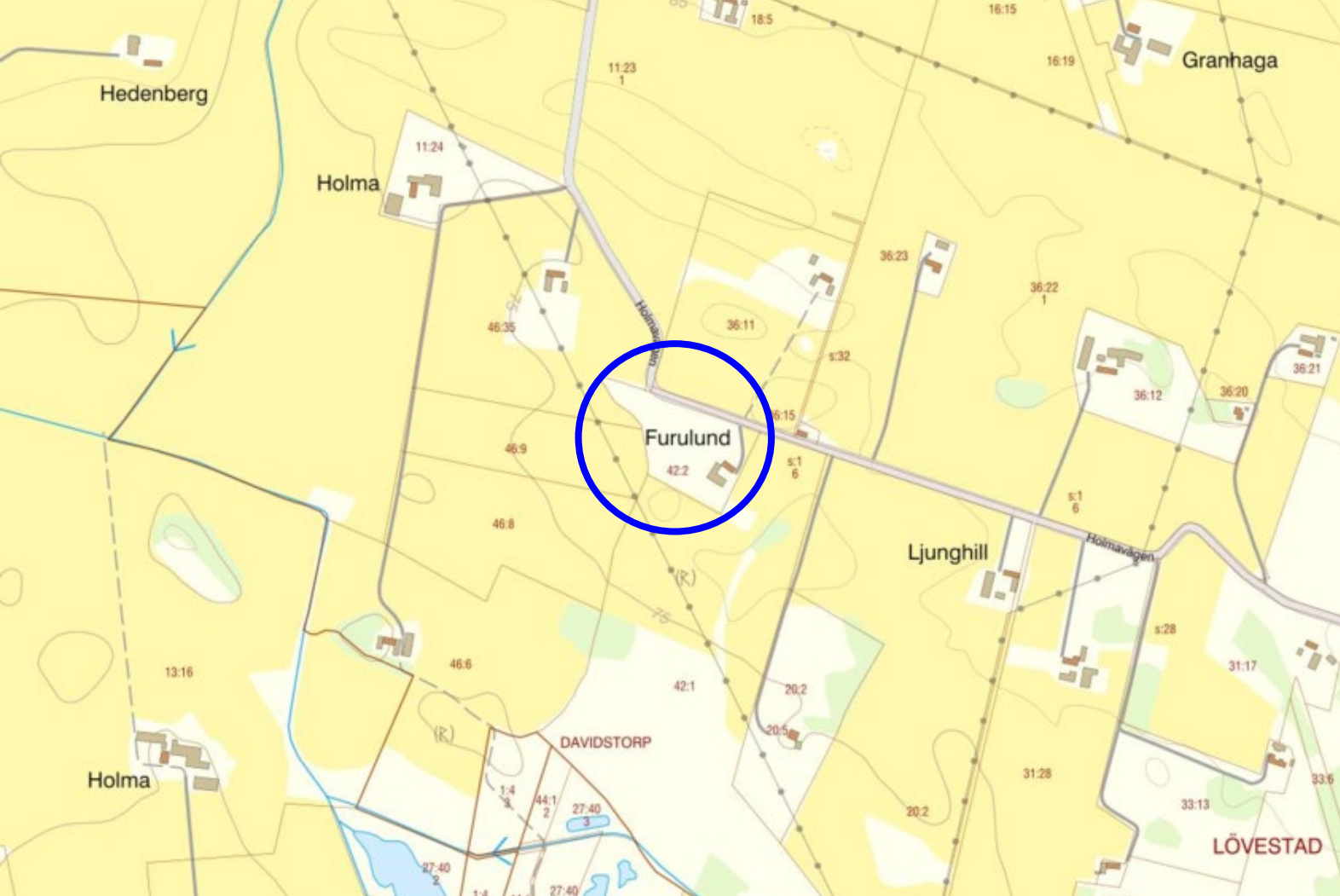


Uppvik  
& döttrar  
Vi säljer hus vi själva skulle vilja bo i.

**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**





**Sjöbo Lövestad 42:2**  
**Sjöbo Holmavägen 94,**  
**275 71 Lövestad**

Lantliv med stadsliv på pendelavstånd. Mannen i huset har i perioder pendlat till jobbet. Han låter meddela att från gården till Malmö tar det ca 45-50 min och ungefär lika lång tid till Kristianstad. Ystad når du däremot på en halvtimme.





Information om köparens och säljarens ansvar för fastighetens skick m.m.

|                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Utgångspunkt för ansvarsfördelningen vid överlåtelse av fastighet</b> | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Köparens undersökningsplikt</b>                                       | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
| <b>Anlitande av besiktningsman</b>                                       | <p>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.</p> <p>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</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

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).

### Alla gårdar bör ha en gårdshund. På just den här gården är det för tillfället Signe som styr.

#### TEAMET BAKOM

##### Foto

Mi Ståhl

##### Text

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.

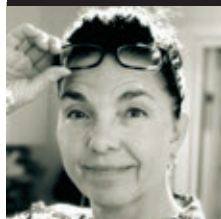
Vi tror på sambanden mellan lust och lönsamhet. Känsla och kunskap. Arbetsglädje och avkastning. Det man tycker är roligt och stimulerande gör man bra. Därför vill vi inte ha fler hus än att vi orkar arbeta engagerat och passionerat med dem alla. Det innebär inte att vi kategoriskt ratar en viss sorts 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



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



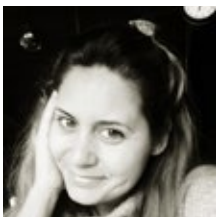
**Catja Björklund**  
Text, foto & inredning  
Uppvik ÖSTERLEN  
0735-181828  
catja@uppvik.nu

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

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



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



**Roxanna Wretsell**  
Assistent  
Visningar & styling  
Uppvik VÄSTERLEN



**Therese Carnemalm**  
Uppmätning  
Handgjorda ritningar  
ÖSTERLEN / VÄSTERLEN

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

**www.uppvik.nu**