

RÖRUMS BY

Franskans crêperie

Franskans
CRÊPERIE

& framtid!

HISTORIA, NUTID



Rörums by, Gamla folkskolan

FRANSKANS CREPERIE

Det var inte helt enkelt att hitta ett hus som kunde erbjuda både en privat bostad och plats för drömmen om ett crêperie. Men till slut dök farmoderns gamla skola upp till försäljning och resten är en lika väldoftande som välsmakande historia.

Efter 12 år på Rörums Byaväg 44 och 11 år med Franskans Crêperie är det dags för ett helt nytt kapitel i livet för ägaren av en av Österlens mest fullbokade restauranger. En ridå går ner på just den här drömmens scen, man väljer att lämna när man är på topp. Medan man fortfarande älskar det man gör och trivs med livet men är nyfiken på att testa något annat. Som att kanske skriva klart den där romanen i Österlenmiljö som man påbörjat redan innan man öppnade crêperiet..? Nu när säljaren väljer att stänga en dörr för att öppna en annan, öppnar han samtidigt en ny

dörr för dig som kanske drömmer om att byta liv. För dig som har börjat känna att livet är för kort för att stressas bort. Som också är sugen på ett nytt kapitel i livet. Och om så önskas har säljaren lovat att fritt förmedla alla råd, recept och företagshemligheter han bara kan komma på. Så att det här kan bli en lite extra bra start på ditt nya liv. Där du får göra det du alltid drömt om och leva det liv du längtar efter att leva. Utan att behöva börja på noll. **Vem vet, kanske vill du ta över redan till hösten?**

Välkommen!

Ansvarig fastighetsmäklare:
Lotta Nordstedt • 0708-920724 • lotta@uppvik.nu

RÖRUMS BYAVÄG 44, 272 95 SIMRISHAMN





Mannen i blåvit-randig tröja sätter ner en blommig tallrik med nygräddade och tjusigt vikta crêpes framför mig.

Det doftar ljuvligt av Chevré, honung och rostade solrosfrön. "fransosen" ler, ställer ner en vacker kopp tillsammans med en liten flaska Pommeau la Galotière och avlägsnar sig med ett Bon Appetit!



Solen skiner och lyckan över att ha fått ett bord utan att ha bokat flera veckor i förväg är stor.

På Franskans är det vanligtvis svårt att bara glida in och haffa ett bord, gästerna är många och många av dem långväga. Vill man vara säker bör man reservera ett bord. För det är ingen överdrift att Franskans Crêperie i Rörum är en destination, omnämnd i alla bättre magasin, resebloggar och topplistor över saker man inte får missa på Österlen.





Så fort man slagit sig ner infinner sig känslan av att vara på semester, någonstans i ett soligt Bretagne.

Stämningen är avslappnad och stimmig på det där härliga sättet. Ägaren har med andra ord lyckats med sin ambition att skapa den rätta franska, romantiska bondstilen. Men så har han ju också en lång bakgrund som filmscenograf i Stockholm. Däremot blev jag ordentligt lurad av hans randiga tröja och franska aura.

Ägaren är inte alls från Bretagne. Inte ens från Frankrike. Han är född i Kivik.

En äkta kiving som lämnade landsbygden för spännande äventyr och en karriär i huvudstaden. I crêpesens förlovade land hade han inte ens varit innan han åkte dit på "studieresa" i samband med att han och hans dåvarande flickvän förverkligade denna dröm.



Efter en sådär tjugo, trettio år i Stockholm med fullt fokus på karriären som filmscenograf hände något. Storstadslivet som förut hade varit så roligt och givande hade börjat ta mer energi än det gav och längtan efter ett nytt liv hade börjat gro i själen.

Säljarens förkärlek till Frankrikes matkultur gjorde att de började drömma om ett crêperie. De gjorde moodboards och skissade på såväl planritningar som dekor och snart var de fast beslutna. De båda skulle starta och driva ett mysigt crêperie, och inte nog med det, de skulle göra det i hans gamla hemtrakter, på Österlen.

Men var..?

**Gamla folkskolan -
mitt i byn!**

***Franskans crêperie
Mandelmanns Trädgårdar
Gamla Prästgårdens boende
Rörums Gårdshotell
Rörums Retro
Repris i Rörum
Silvergården
Gugges batik
Mossaryd Beds & Boards
Walldorf, förskola och skola
Rörumsro Gårdsbutik & musteri
Östhems Bokhandel med café och konsthall
Naturreservatet Sträntemölla-Forsemölla***

Rörums by

Omgiven av fält, kullar, skog och hav. Vandringsleder, golfbanor, cykelvägar och långsträckta stränder nära.



Att finna lyckan i en gammal skola.



BOSTADEN

"NYA" SKOLAN, UPPFÖRD 1909



Man letade efter hus som kunde erbjuda både en privat bostad och tillräckligt med utrymme för att bygga upp ett crêperie med preppkök, matsal, vinkällare och ja just det, gärna ett övernattningsrum för eventuell extrapersonal också.

Efter många roadtrips och ett ständigt sökande efter lämpliga "scener" för denna dröm hittade man det man letade efter. Den gamla folkskolan i Rörum kyrkby.

Det var tydligen så att säljarens farmors gamla skola var den ultimata platsen för hans dröm. Farmodern, som när det begav sig bodde i Knäckshusen, gick de två kilometerna till fots till skolan i Rörums kyrkby i träschor. Handspikade. (Idag de finaste trällor man kan få tag i, men på den tiden kändes de troligen lite mossiga jämfört med de mer moderna varianterna.) Det var alltså just i den här byggnaden som farmodern lärde sig att läsa och skriva, på exakt samma plats som hennes barnbarn långt senare lärde sig att driva en framgångsrik restaurang. Farmodern finns tyvärr inte med oss längre, men hennes virkade dukar har fått äran att pryda borden på restaurangen i över tio år och inne i bostadshusets kök hänger en inramad bild på henne tillsammans med sina skolkamrater framför deras skola.

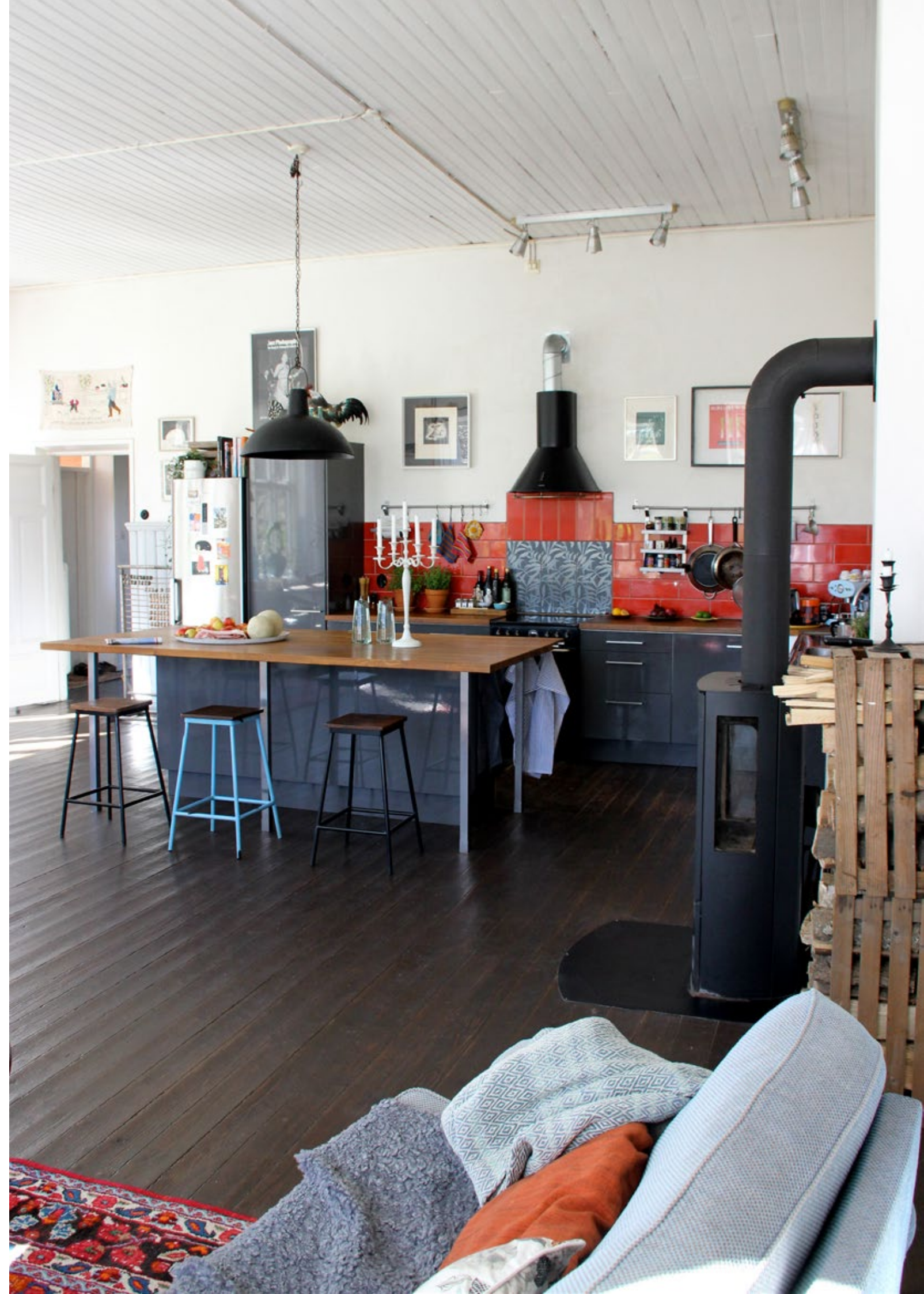
Det krävdes en hel del slit för att förvandla den gamla skolan, som dessutom hunnit med att fungera som både bibliotek och pingishall, efter det att den slutade användas som skola 1952, till dagens crêperie.

Men bara ett par månader efter att den nuvarande ägaren hade skrivit på köpekontraktet kunde man på midsommardagen 2012 öppna dörrarna till vad som skulle komma att bli ett av Österlens mest populära ställen. Och det var så denna framgångssaga började...





Kulramen lever ännu vidare år 2023! Den och några skolbänkar står placerade som ett minne av den tidigare "skolsalen" dvs köket som går över i matplats och sällskapsrum.



När säljaren förverkligade drömmen om att skapa en restaurang i ena delen av huset så fick även den andra, bostadsdelen, en dos omtanke och ett litet ansiktslyft, men han valde medvetet att bevara mycket av den gamla charmen.

Den gamla eldstaden har bytts ut mot en mer effektiv och snyggare Wiking-kamin vilket gör det stora i "livsrummet" ännu mer inbjudande.

"Livsrum" vad är nu det, kanske du undrar? Det är helt påhittat, men det finns inget bättre ord att beskriva den gamla skolsalen, som idag fungerar som kök, matplats, vardagsrum och sällskapsrum i ett. Här inne råder en avslappnad harmonisk stämning.

Gott om både charm och plats i bostadsdelen.





I bostaden finns flera större rum så här finns gott om plats för den stora familjen. På bottenplan hittar du förutom livsrummet även ett stort sovrum med plats för både yoga och meditation, ett arbetsrum och ett gästrum. Här finns också två badrum.



När vi frågar
säljaren vad han
kommer sakna
mest när han
lämnar krävs
ordentligt med
betänketid, listan
kan göras lång.



**Att kunna sätta sig på trappan
ut mot gatan i den första
vårsolen med en rykande kopp
kaffe i handen, känna den
trevande värmen i ansiktet
och blicka upp mot Ensamma
trädet, samtidigt som man hör
den första lärkan – DET är högt
upp på den långa listan.**

**Det och att sitta i ena hörnet
av trädgården, där det är som
mörkast om kvällen, och spana
efter stjärnfall. Det är inte för
inte som det alltid har stått en
stjärnkikare på ovanvåningen
sedan den nuvarande ägaren
tog över huset 2011.**





Vilken lyx!

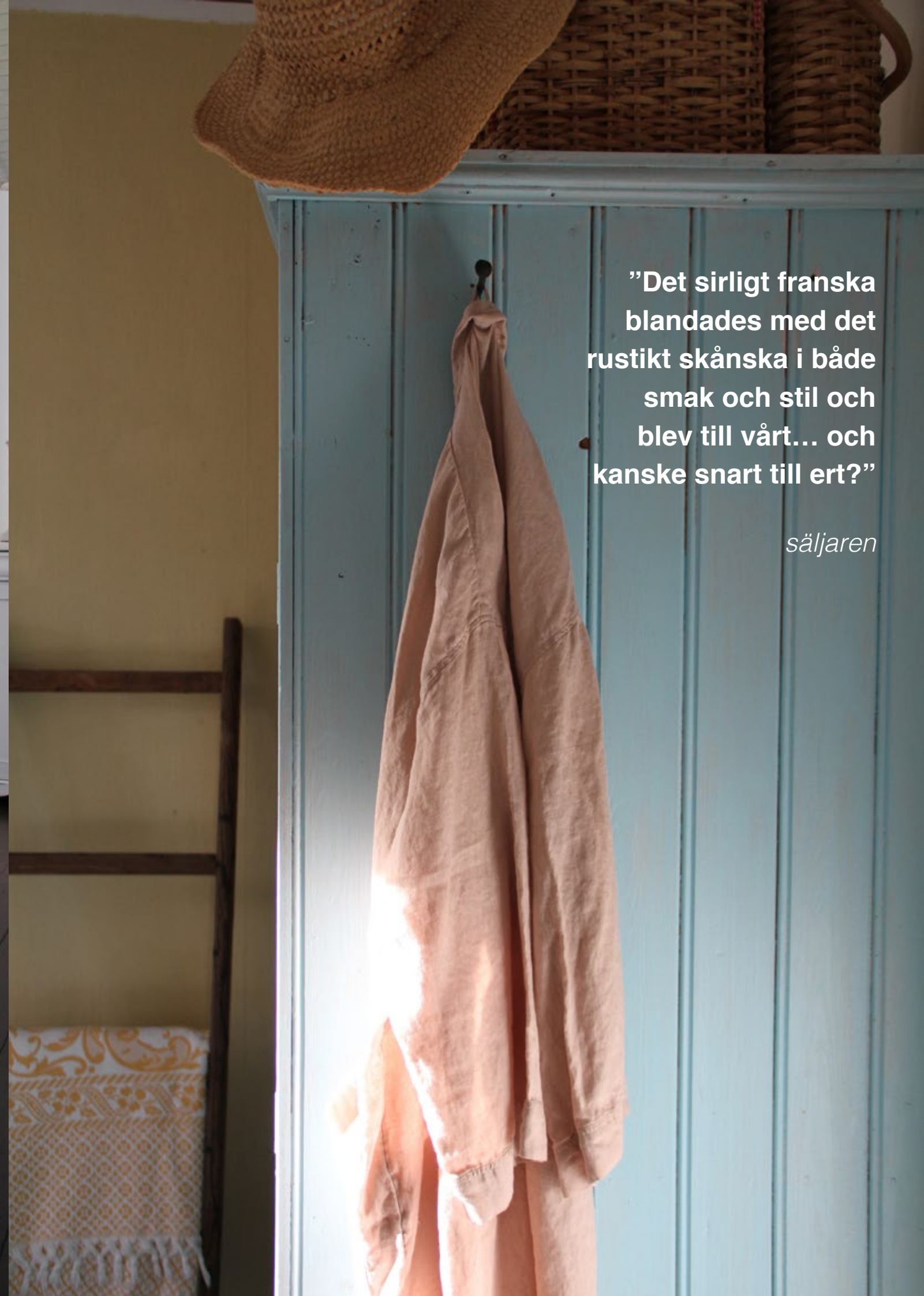
**Du kan välja
mellan att
bada hemma
eller borta!**





För att trivas här
bör man älska
matlagning,
längta efter
naturupplevelser,
uppskatta
stjärnhimlar och
gilla att ha
cykelavstånd till
kritvita stränder.





**”Det sirligt franska
blandades med det
rustikt skånska i både
smak och stil och
blev till vårt... och
kanske snart till ert?”**

säljaren



Ljuset flödar in genom de både många och höga flaggfönster som förgyller två av fyra väggar stora delar av dagen.

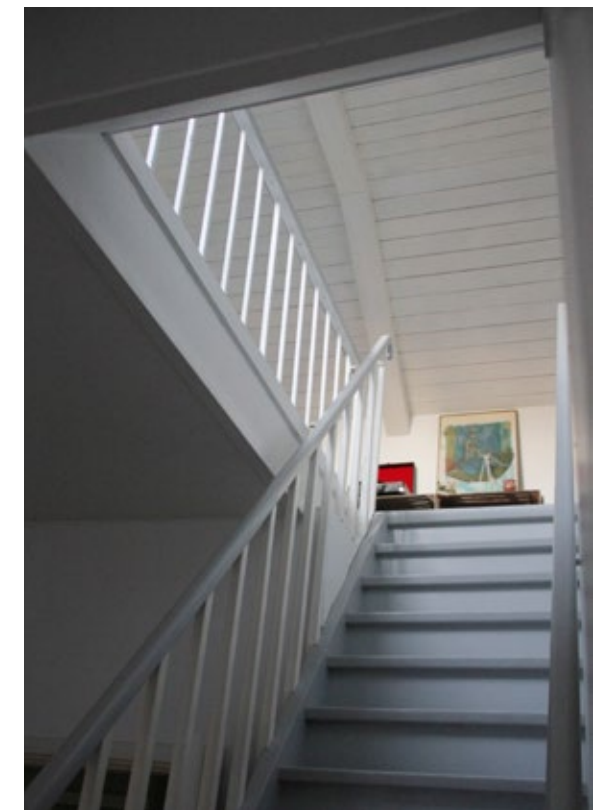
Det är helt enkelt här inne man lever sitt liv varje minut som man är ledig, när man inte befinner sig någonstans ute på någon av alla natursköna platser som omger Rörums kyrkby, som till exempel Knäbäckshusens strand.



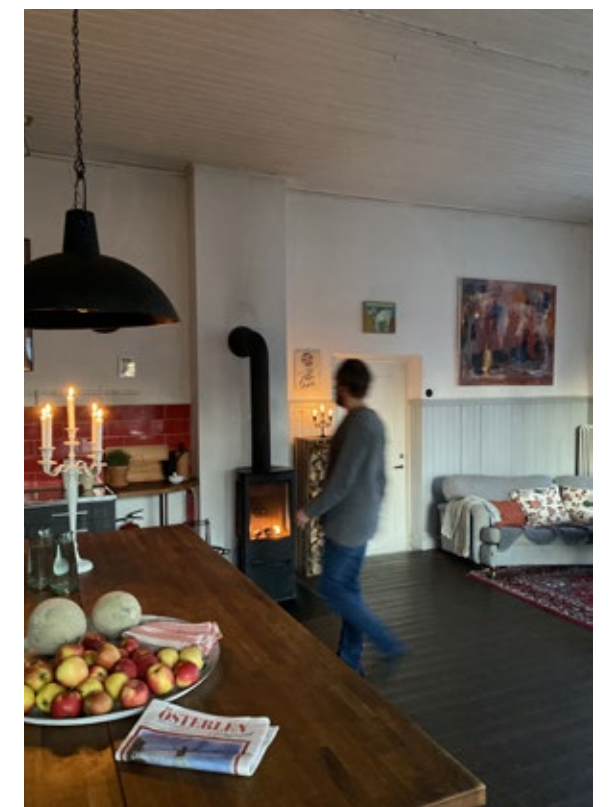


Skymningstid.

Bondromantiskt & rustikt.



Här kan man leva ett liv där man ställer klockan efter solen. Där man faktiskt också lever och upplever varje dag. Inte bara överlever. Det är långt ifrån livet i storstadsstressen.





En trappa upp möts du av en stor, fungerande öppen spis och ett perfekt pausrum med ett takfönster där du både kan se stjärnhimlen och hitta din egen ledstjärna i livet.

En plats för återhämtning eller egentid med en god bok framför brasan. Här uppe finns det också ytterligare två sovrum. Och skulle det vara så att man behöver ännu mer utrymme så finns det tomma, inredningsbara vindar över både bostadsdelen och restaurangen, med möjlighet att skapa fler privata rum.

Eller varför inte skapa några gästrum och utveckla verksamheten med uthyrning?





Ett perfekt pausrum!





När det är fullmåne är det nästan obligatoriskt att sätta sig i trädgårdens mest privata del och bara vara. Det är inte utan att man tror att månen är extra stor över Rörum.





Historiens vingslag över den gamla skolan.

År 1842 klubbades folkundervisningen i riket igenom. Därmed fanns folkskolestadgan och det skulle bli ordning på torpet sades det. Men faktum är att det fanns "frivilliga skolor" redan innan dess, och det handlade inte enbart om den undervisning som kyrkan erbjöd utan det fanns även sockenskolor, ambulerande skolor, småbarnsskolor, enklare barnskolor på landsbygden och lite tjusigare stadsskolor som borgerskapet bekostade för sina barn.

Redan den 28:e feb 1838 hade allmänna Sockenstämman i Rörum beslutat att ett "Skolhus i vestra hörnet af Trädgården å Hemmane N^o=5. skulle uppföras". Ju förr desto heldre sades det. Enligt den första ritningen skulle skolhuset bli 25 aln. långt och 13 ¼ aln. bredt. Men efter ett



debacle, om kostnader och andra väsentligheter, där Pastorn och Herr Sekreter Wollins såväl som byborna i Wiks fiskeläge var involverade så bestämde byborna i Rörum att de minsann skulle bygga skolan själva. Och så blev det. En ny ritning togs fram och skolhuset som stod klart 1845 blev till slut 27 alnar långt och 12 alnar brett utvändigt. Totalt kostade skolan församlingen 6.049 Daler Silvermynt.





CREPERIET

"GAMLA" SKOLAN, UPPFÖRD 1840



Driva vidare, utveckla eller kanske öppna ett B&B?

Det är förstås upp till den nya ägaren att fritt välja vad man vill använda restaurangen och boendedelen till, men den hugade kan från dag ett starta upp den välbesökta verksamheten igen då alla restaurangmöbler, inredning och köksutrustning ingår.

Bland annat nio stycken professionella Krampouz galettejärn, Wexiö-diskmaskin, digitalt kassaregister från Sharp, restaurangfrysar, restaurangkylar, bord, stolar, vitrinskåp, kantiner, skålar, tallrikar, bestick, arbetsredskap och maskiner. (Det finns en separat lista över detta för den som vill djupdyka ner bland crêpejärn och kastruller.)





Restaurangen "by night".



Så det är med andra ord bara att kicka igång verksamheten och välkomna 140 matglada och cidersugna gäster.

Restaurangen har i dagsläget ca 60 sittplatser inne och ca 80 utomhus, där det finns potential att utöka antalet sittplatser om så skulle önskas.

Gästerna finns. Crêperiet har en minst sagt upparbetad kundkrets med massvis av återkommande gäster och härliga stammisar. Och det gäller inte bara på sommarhalvåret. Visst, Österlen är ett sommarparadis, men det är underbart även under höst, jul och vår.

Och extra många bokningar i restaurangen blir det om man håller öppet under Äppelmarknaden, Österlen Lyser och advent. För inte tala om runt påsken då den rikskända Konstrundan äger rum och 100-tals konstnärer och konsthantverkare öppnar sina ateljéer, gallerier och hem.

Säljaren har själv haft planer på att bygga ut verksamheten och starta ett B&B. Tomma vindar över både restaurangen och bostaden välkomnar dessa drömmar. Utrymmet saknas inte. Och man kunde enkelt serverat frukosten både i restaurangen och på uteserveringen eftersom man ändå inte har öppet på morgonen...

Och nu blir detta en möjlighet som nästa ägare får i sina händer att förvalta.





I restaurangen förstärks den Bretagne-inspirerade bondromantiken självklart av franska toner. Ah! Chanson! Här finns med andra ord alla möjligheter att skapa ett helt nytt liv där du kan bo och jobba på samma plats. På en av de bästa platserna på Österlen dessutom. Ett riktigt forever home. Kanske blir det ditt?





60 sittplatser
inne och ca
80 utomhus,
och det finns
potential att
utöka antalet
sittplatser
ute om
så skulle
önskas.



På Franskans "bakficka", som ligger
på husets baksida har man utökat
antalet bord så har man tur kan man
knipa ett av dem under något av de
blommiga parasollen.
Idag gick det.





Livligt påskfirande på **crêperiet** i Rörum.

Här njuter liten som stor av
välsmakande crepes och
pannkakor!

På våren längtar vi alla så efter
ljuset, och uteserveringen mot
bygatan fylls snart av hungriga.



Om så önskas har säljaren lovat att
fritt förmedla alla råd, recept och
företagshemligheter som han bara kan komma
på. Så att det här kan bli en lite extra bra start
på ditt nya liv. Där du kan driva vidare en redan
poppis restaurang utan att behöva börja på noll.



Goda grannar.

Både från bostadsdelen och restaurangen kan man blicka ut mot en riktig kändis. Det Ensamma trädet.

Det må helt korrekt tyckas lite ensamt där uppe på kullen, men här nere i Rörum kyrkby har man många goda grannar. Som till exempel Gustav och Marie Mandelmann och deras trädgård med både butik och café. Så har du inte lust eller tid att själv anlägga ett grönsaksland, köper du helt enkelt dina ekologiska grönsaker av dem. I deras butik brukar hyllorna vara fyllda av tomater och gurkor, kronärtskockor, kryddväxter, potatis, lök och sallad. Skulle man vilja variera sig kan man bara sätta sig på cykeln och



trampa några minuter i riktning mot Vik och svänga av vid skylten där det står "Gröna butiken på Orelund". Där finns, förutom deras vida kända tomater och gurkor, även kött från Bondens Skafferier, bröd från Ravlunda Hantverksbageri, kakor och knäckebröd och andra goda grejer från Olof Viktors och en liten kyl fylld med ett helt gäng goda ostar. Som om det inte räckte gör de sin egen gazpacho också.

Med andra ord behöver du inte åka "in till stan" för att handla råvaror till en godare middag. Fast om du skulle vilja det är det inte långt in till Simrishamn.





Vissa vackra morgnar
har säljaren börjat
dagen med att meditera i
soluppgången innan han
joggar längs stranden
till Stenshuvud, för att
sedan vända tillbaka
till Knäbäckshusen och
hoppa in i bastun...

Mer redo för dagen kan
man nog inte bli.

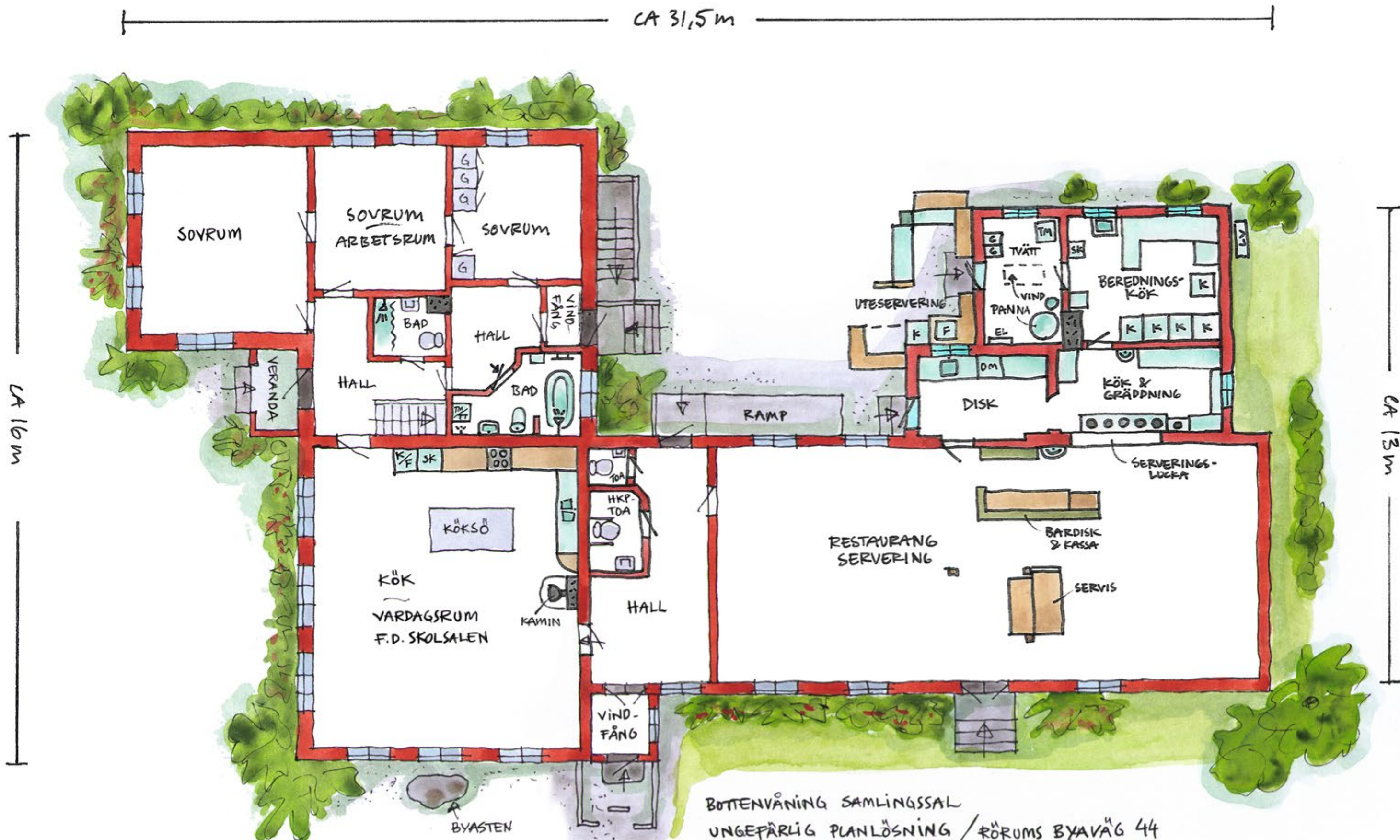


De morgnar som jag cyklar
till Knäbäckshusens strand
strax innan soluppgången
får jag uppleva ett
skådespel utan dess like.

Olika varje dag. Havets och
himlens skiftande nyanser.
En smått magisk upplevelse
där man har stranden helt
för sig själv. En stund av
stillhet.

Säljaren





BOTTENVÄNING BOSTAD
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING / RÖRUMS BYAVÄG 44
RÖRUM

BOTTENVÄNING SAMLINGSSAL
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING / RÖRUMS BYAVÄG 44
RÖRUM

Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Fd skola byggd etappvis i U-form. Bostad och restaurang/verksamhet.

Byggnadsår/renoveringsår: Den gamla skolan är uppförd 1840 (verksamhet.) Den nya skolan uppfördes 1909 (bostad). Renovering bostad påbörjad av tidigare ägare 2010. Från 2012 har uppbyggnad av restaurangen skett inklusive alla tillstånd tagits fram. Löpande renovering i bostaden; nytt värmesystem, två nya badrum, nytt vindsrum, ny veranda, nytt takfönster, ny kamin samt glidgjutning, målning av plåttak/fönster/ytskikt, tilläggsisolering vind, plattläggning uteservering, m.m.

Storlek: 1) Uppgift från lantmäteriets taxerings-information: Boyta 150 kvm + biyta 150 kvm.
2) Användbar golvyta uppmätt med lasermätare i samband med framtagning av ritning, avrundat till närmaste kvm: Total golvyta bottenvåning: 305 kvm.
Bostad: ca 210 kvm (145+65). Källare: ca 12 kvm
Verksamhet: ca 160 kvm. Vindsrum: ca 12 kvm.

Takhöjd: Bostad: Kök 3,5 m. Badrum 2,6 m, Övriga rum 2,8 m. Ov ca 2,2-2,3 m. Källare: ca 1,77 m
Verksamhet: Hall med toaletter 3,27/3,11 till bjälke, Matsalen 3 m t hög bjälke 2,84 samt t låg bjälke 1,94 m. Övriga rum 2,35-2,6 m. Vindsrum: 2.22 m

Konstruktion: Bostad: Naturstensgrund med ventilerad torpargrund. Källare: Stomme av tegel. Bjälklag av trä. Mönstermurad tegelfasad. Sadeltak av sinuskorrugerad plåt. Hängrännor och stuprör av plåt. Dubbelkopplade flaggfönster. Självdragsventilation.
Verksamhet: Troligen skånsk grund med stomme av tegel/lersten och bjälklag av trä. Kalkputsad fasad. Yttertak, hängrännor och stuprör i plåt. Entré till restaurangen platta på mark. Mekanisk ventilation i restaurangköket. Dubbelkopplade, spröjsade fönster.

Pris: 7.700.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning & adress: Simrishamn Rörm 77:1 och Rörm Byaväg 44, 272 95 Simrishamn.
Tomt: 2.066 kvm
Taxeringsvärde: 2.165.000:- varav bostad 1.520.000:-
Taxeringskod: Småhus, 220
Pantbrev: 4 st, summa 2.720.000:-
Servitut: Last: Vatten och avlopp

• **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.**

Inredning & utrustning: Bostad: Ikea-kök från 2010, då även elen drogs om. Kyl, frys, spis (Bosch). Köksö med frukostmatplats. Förberett för diskmaskin. Bänkskiva av massivt trä. Nytt badrum (1) med toa, vask, badkar och tvättmaskin/torktumlare samt golvvärme från 2022. Badrum (2) med toa, vask och dusch renoverat år 2021.

Verksamhet: Restaurangkök med fullvärdig utrustning till ett modernt crepes-kök. Två toaletter. Målade spegeldörrar. Innertak trä och innerväggar med bröstpanel i pärlspont och puts.

Golv: Bostad: originalträgolv. Klinkergolv i badrum. Verksamhet: klinkergolv i kök, toaletter och entréhall, betonggolv i restaurangdelen.

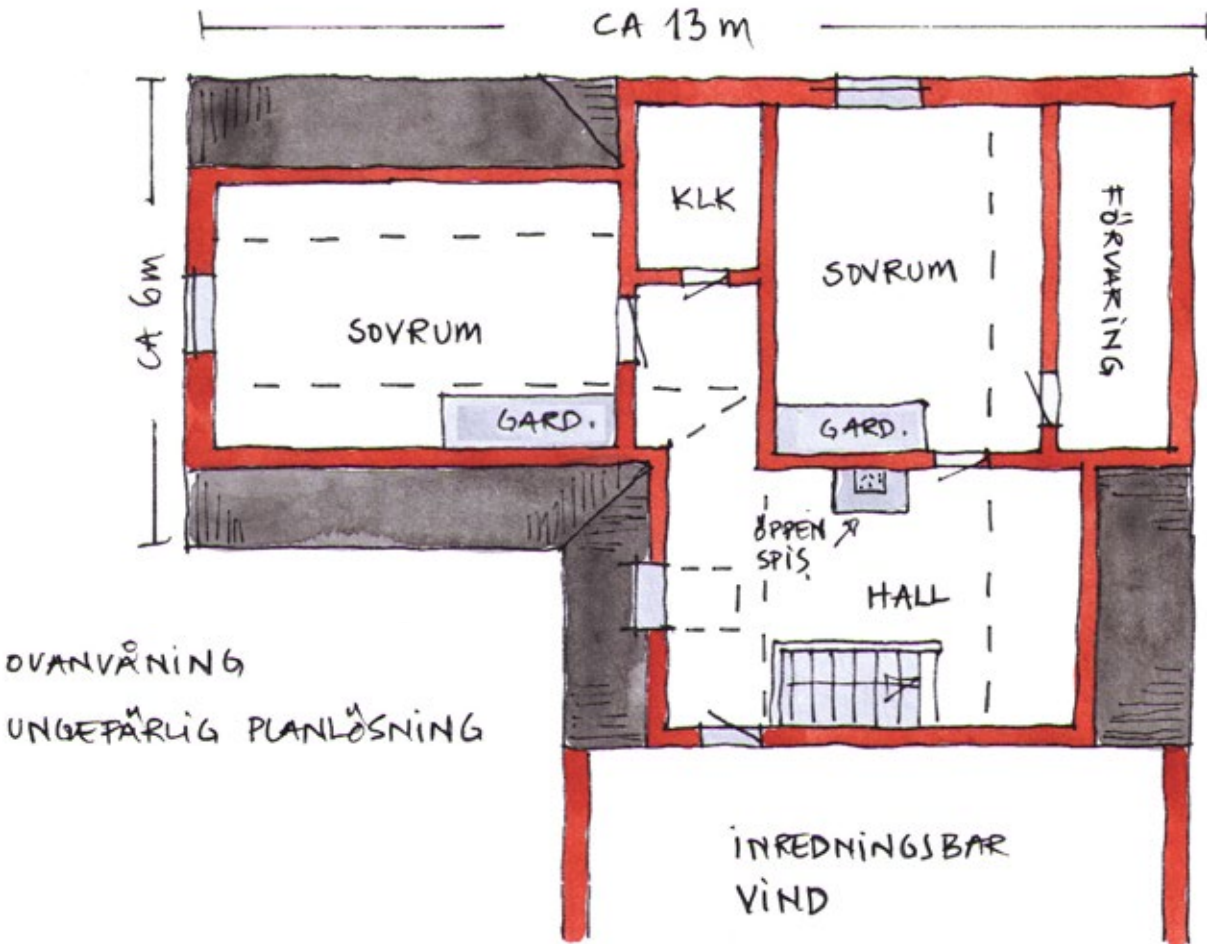
Uppvärmning: Vattenburen värme via radiatorer (äldre och nyare) i både bostad och verksamhet. Luft/vatten värmepump med stor kapacitet. Kamin i bostaden i skolsalen och öppen eldstad på ov. Båda godkända. Badrum (1) vattenburen golvvärme, badrum (2) element. En varmvattenberedare som försörjer både bostad och verksamhet. 63 Amperes säkring.

Vatten & avlopp: Kommunalt. Avhårdare för kalk i restaurangdelen.

Internet: Mobilt bredband.

Övrigt: Fastigheten ägs privat. Inkluderat i köpeskillingen ingår all köksutrustning som tillhör crêperiet. Ingår gör även restaurangens namn och verksamhetens goodwill för "Franskans crêperie". Separat inventarieförteckning, verksamhetens omsättningar samt en översiktlig fördelning av intäkter/kostnader kan erhållas.

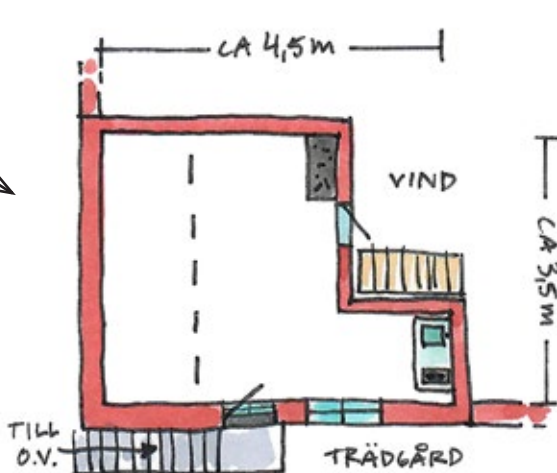
Parkering med markägarens rätt att använda för verksamheten. Liten veranda mot insynsskyddad trädgård. Mer ytor finns att inreda på vinden.



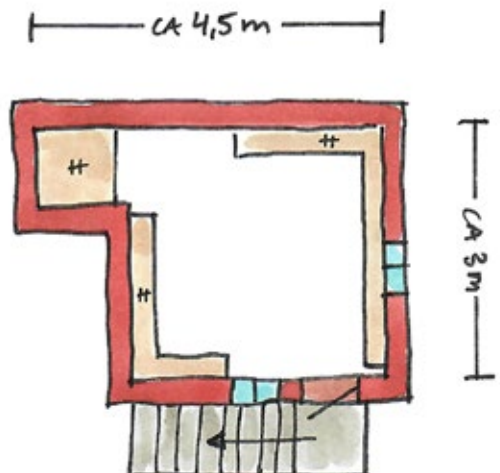
OVANVÅNING
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING



Ovanför restaurangen finns ett vindsrum/gästrum där några av personalen har bott under högsåsong.



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
GÄSTRUM



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
BOSTAD - KÄLLARE

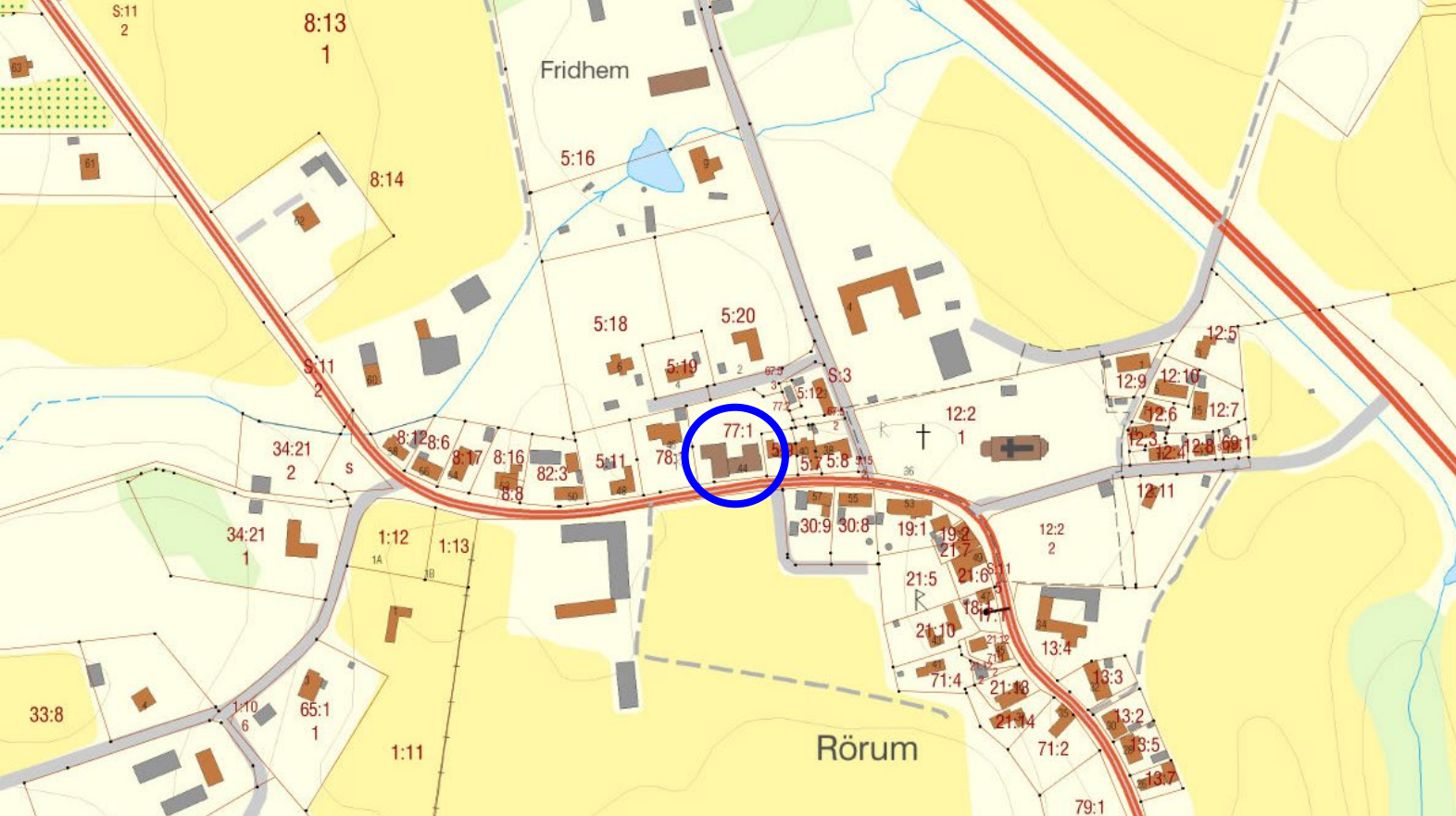


Uppvik & döttrar

Vi säljer hus vi själva skulle vilja bo i.

Uppvik & döttrar Österlen

Team Uppvik
Lotta, Mi, Catja & Therese
0414 - 708 00 • hus@uppvik.nu



Minuter bort med cykel finns:

Knäbäckshusens underbara strand – 10 min
 Lilla Viks Golfbana (inkl Padel) – ca 12 min
 Gröna Butiken på Orelund – max 10 min
 Gorm Byggnadsvård & Antik – 20 min
 Dalängarna Ekologiskt Bageri – max 15 min
 Fiskebyn Vik med kvällsöppen liten livsmedelsbutik – 12 min
 Gyllebosjön – 22 min
 Kivik – 23 min



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).

Tack till säljaren för fina sommarbilder och Peter Carlsson för några bilder från crêperiet!

TEAMET BAKOM

Foto & formgivning

Mi Ståhl

Lotta Nordstedt

Text

Catja Björklund

Uppmätning & skisser

Therese Carnemalm

Ansvarig mäklare

Lotta Nordstedt

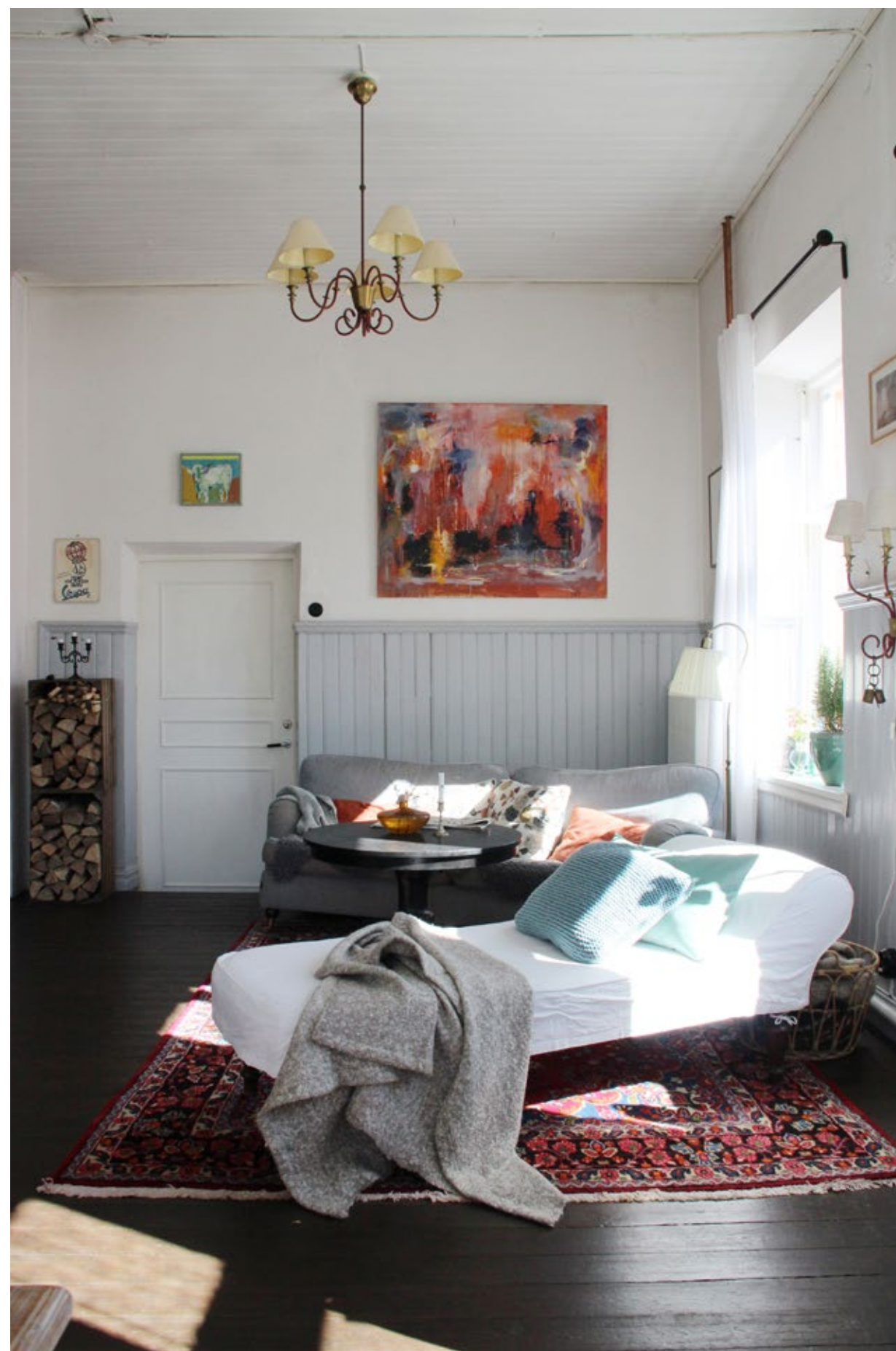
Ass. mäklartrainee

Mi Ståhl



Stort tack till Andreas Johansson
för lån utav hans konstverk!

Se mer på www.andreasartist.se





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.

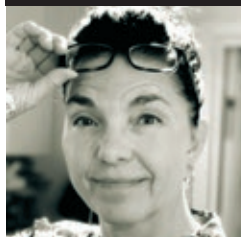
Vi tror på sambanden mellan lust och lönsamhet. Känsla och kunskap. Arbetsglädje och avkastning. Det man tycker är roligt och stimulerande gör man bra. Därför vill vi inte ha fler hus än att vi orkar arbeta engagerat och passionerat med dem alla. Det innebär inte att vi kategoriskt ratar en viss sorts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

Och, det ska erkännas – "älskade hus" finner lättast vägen till våra hjärtan.

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

Uppvik & döttrar

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



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



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



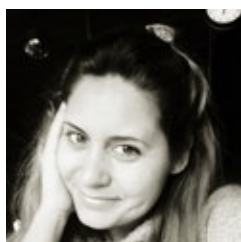
Catja Björklund
Skribent & konstnär
Text, foto & inredning
0735-181828
catja@uppvik.nu

**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
Illustratör & konstnär
Uppmätning &
handgjorda ritningar
0702-56 36 06
therese@carnemalm.se

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



www.uppvik.nu