



Ett stort

tinyhouse

mitt i naturen



Villa Holken i Lönkhult

UTANFÖR BRÖSARP

Gruset knastrar under däcken när jag sakta, sakta rullar fram genom en grön lövsal. Jag stannar till för att låta en ekorre skutta över den lilla grusvägen innan jag svänger in på Dalahusvägen i Carlkärns by, några minuter från Brösarp. I en glänta, mittemot en vacker damm, i ett kuperat landskap med mycket ädelskog, uppenbarar sig det lilla huset.

Mitt i naturen med några få grannar, utöver alla djuren. Ekorren, som jag tidigare stannade för, eller kanske någon av hans kompisar, hoppar förbi när jag kliver ur bilen och möter en vägg av fågelkvitter.

Huset är naturligt diskret, åtminstone utifrån. Det gör inte för mycket väsen av sig eller tar upp för mycket plats utan smälter fint in bland alla ekstammarna. Det påminner faktiskt lite om en fågelholk, så det är inte svårt att förstå

varför ägarna kallar det Villa holken. Det här är ett litet hus skapat utifrån en stor dröm. Ritat av ägarinnans mammas kusin, i ett nära samarbete med ägarinnan själv, inspirerat av arkitekten Ralph Erskines hus "The Box". Här har man allt man behöver, varken mer eller mindre. Det är ett hus som både uppmuntrar och uppmanar en till att leva medvetet. "Compact living" på riktigt men utan att göra avkall på något man behöver för ett bekvämt modernt liv.

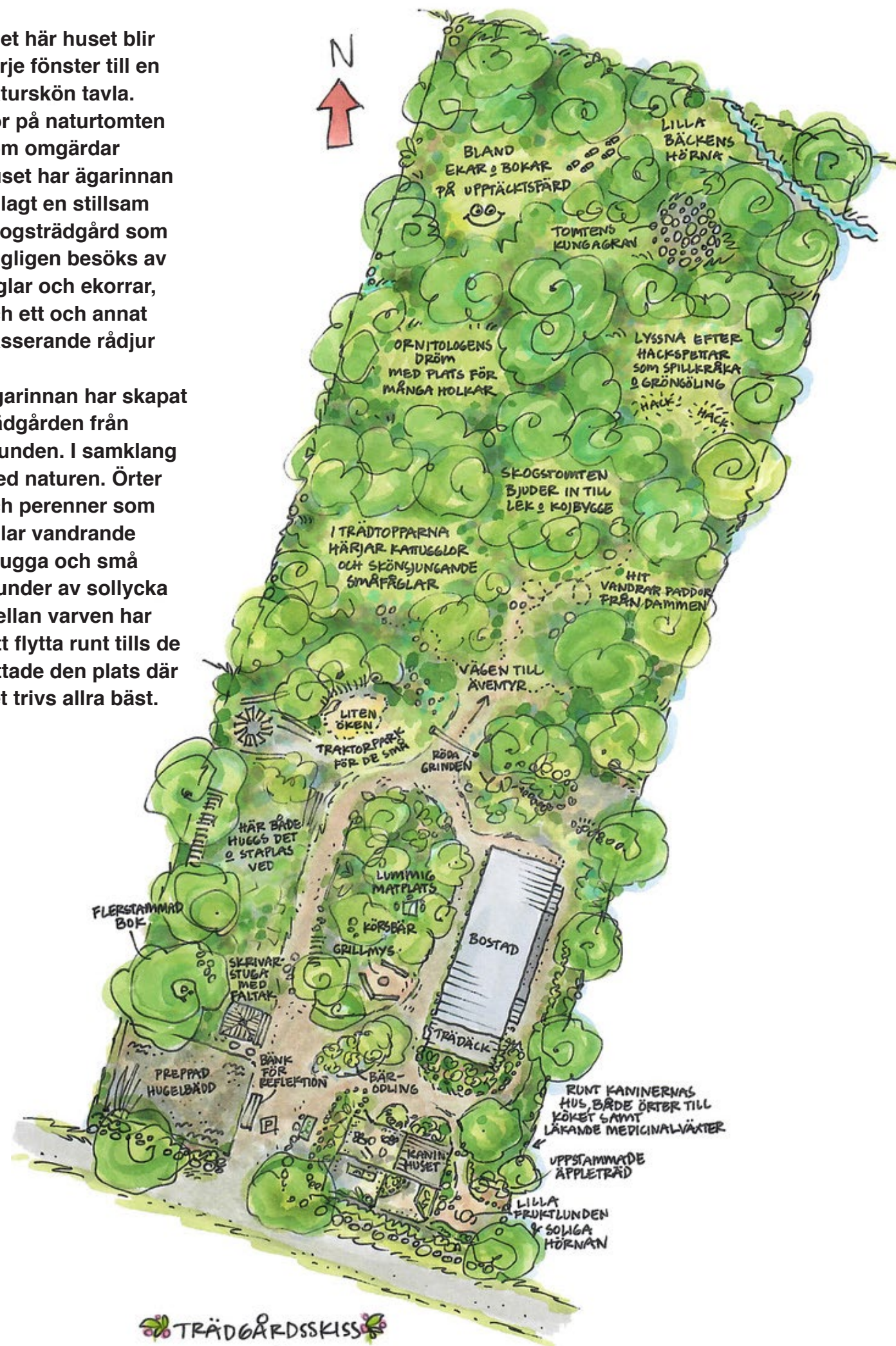
Välkommen!





I det här huset blir varje fönster till en naturskön tavla. För på naturtomten som omgärdar huset har ägarinnan anlagt en stillsam skogsträdgård som dagligen besöks av fåglar och ekorrar, och ett och annat passerande rådjur

Ägarinnan har skapat trädgården från grunden. I samklang med naturen. Örter och perenner som gillar vandrande skugga och små stunder av sollycka mellan varven har fått flytta runt tills de hittade den plats där det trivs allra bäst.



Här finner du bland annat medicinalväxter som till exempel salvia, malört, libbsticka och colaplanta.

Libbstickan är underbar till potatissallad tillsammans med kapis, rödlök, dijonsenap, gräddfil och den goda Österlen-oljan.

Salvian är utmärkt till smörstekt schnitzel och malörten används för att krydda midsommarsnapsen.

Colaplantan är en favorit hos barnen, som älskar den i olika dippsåser.

Självklart finns här även **timjan**, denna basvara i kryddlandet och hygienfaktor i köket, men även **gräslök** som är ett måste till den rökta laxen, som de köper på Buhres i Kivik.

Till kvällsdrinken använder de såklart bara sin egen **mynta**. Att njuta av lime-mojitos när solen sänker sig över skogsträdgården är något de rekommenderar.

Självklart finns här även **rabarber** till alla goda pajer. Och vill man variera pajfyllningen finns här även **smultron, gojibär, vinbär, björnbär och hösthallon**.





Huset må se ut som en fågelholk och på pappret uppfattas som litet, men när man kliver in är en känsla av rymd det första man slås av. Rymd och stor frihet. Att hela det öppna köket

både har en takhöjd på 5 meter och ett öppningsbart stort glasparti hjälper så klart till. Precis som det faktum att husets alla fönster är utplacerade med stor eftertanke för att få in så mycket ljus som möjligt.





”Vårt motto har varit; en pryl in i huset – två ut, man måste upprätthålla balansen ibland prylarna, inget får växa på hög och det känns fint att ha den närvaron. Det skapar en respekt för prylarna som man väljer att ta in i huset, och barnen lär sig uppskatta dem på ett helt annat vis. Här finns ingen skrubb man slänger in saker på hög. Allt har sin plats!”

ägarinnan



”Naturen är hela tiden närvarande. Det är rofyllt. En vilsam plats för återhämtning. Nära till det mesta som Österlen har att erbjuda, men ändå privat och lite undangömt. Man kan aktivera sig lika mycket som man kan göra motsatsen, vila, koppla av. Det är nära mellan aktivitet och vila här.”

ägarinnan



Ett stort tinyhouse med plats för det man egentligen behöver i livet



Huset ligger på en liten kulle omgärdad av grönska, med betande kossor på ängen bredvid dammen framför huset. En utsikt lämplig för sommarvykort med hälsningar från ett somrigt Skåne. Så ja, det är lika idylliskt som det låter.

Från början var det tänkt att bli en ateljé åt ägarinnan när hon landande här hemma igen

efter några år i London. Att hon studerat konst och sedan byggt på sitt kreativa CV genom att utbilda sig till trädgårdsmästare, är något som syns tydligt både i och kring huset.

Det är ett stort tinyhouse. Själva boendeytan är på 45 kvm, plus de extra 34 kvadratmetrarna uppe på de två loften

förstås. Det är ett välplanerat hus och de stora fönsterpartierna hjälper såklart också till att skapa känslan av rymd. Varje kvadratcentimeter av huset är noga genomtänkt. Förvaring för såväl böcker som vinglas, precis som vardagligt utlopp för kreativitet, fanns med redan i första utkastet till ritning. Trappan till övervåningen agerar även som (både) bokhylla, dold förvaring

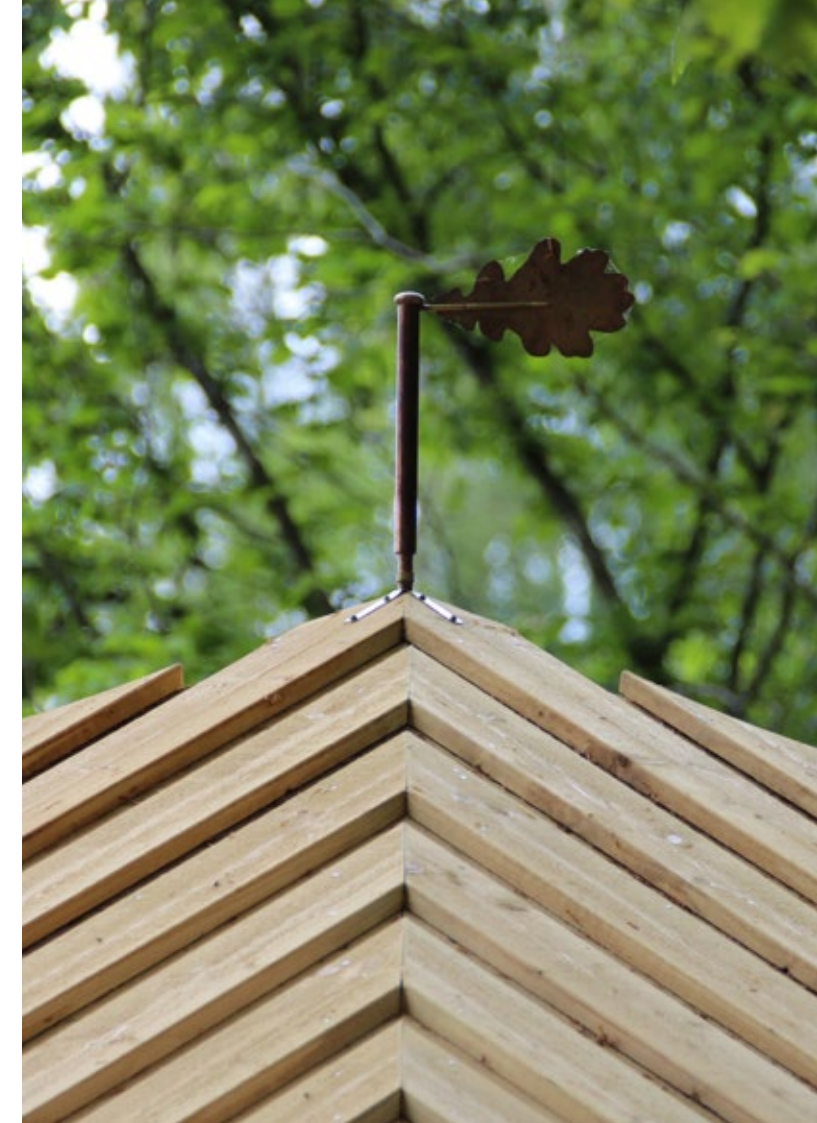
och rumsavskiljare. En lösning lika snygg som smart. Jämte kaminen finns självklart platsbyggd vedförvaring som blir till en liten vägg av ved.

Det här huset var ägarinnans dröm. En ateljé och hem i ett. Ett permanentboende där man kan leva med naturen och dess skiftningar.



Lusthuset är behandlat med vitriololja och kommer med tiden att få en ännu mer grå nyans, som matchar boningshuset. Men istället för ett silverfärgat plåttak fick den, enligt gammal tradition, ett faltak i trä.

Och uppe på toppen sitter en vindflöjel i form av ett eklöv i koppar. En egen design, som ett tack och en hyllning till ekarna, som omger huset, för att de skyddar de som bor i Villa Holken från gassande sol såväl som höststormar och regn.



Det lilla lusthuset är nybyggt 2022 så familjen har inte fått uppleva alla säsonger där. Men det har redan hunnit användas till kalas, gäststuga samt till att inviga konstrundan med en liten fördrink i. Ägarinnan har nämligen haft sina utställningar utomhus, som en art-walk med upphängda konstverk runt om i hela trädgården.

Det var egentligen tänkt som en skivastuga, isolerat är det och förberett för el. Men framförallt har det lilla huset ett stort lugn och en fantastisk fin utsikt ut över dammen. Kanske den bästa utsikten platsen erbjuder?





För att utnyttja tomten på bästa vis och samtidigt möjliggöra framtida eventuella ut- och tillbyggnader, har man valt att placera ytterdörren "längst" bak på gaveln i huset. Så att man (till exempel) ska kunna att bygga till en huskropp för att få fler rum och länka samman de båda med en "glastunnel" – för att komma ännu närmare naturen.





I hemmets hjärta, det stora öppna köket, där en avskalad och självsäker enkelhet i plywood sätter tonen, finns ett öppningsbart fönsterparti ut mot skogsträdgården där rådjur ofta passerar och ekorrar leker halva dagarna.



Det är ett nästan hemligt område, inbäddat i grönska. Att själva huset dessutom ligger på en enskild väg, med en återvändsgränd där inte ens sopbilen eller postmannen passerar då sopkärl och brevlådor är placerade vid byns början, gör att man lugnt kan låta barnen spela fotboll och leka ute på vägen utan att oroas över bilar som kommer. Här passerar bara en och en annan fotgängare på väg ner mot Vantalängen eller någon av grannarna på promenad med sin hund. Det är nära till såväl vandringsleder och turridning, som till platser som lämpar sig utmärkt för fågelskådning och cykling.

Om man har ett intresse för djur och natur och gillar utomhusaktiviteter året om så är det här med andra ord en optimal plats att bo på. Men de riktigt varma sommarkdagarna spenderas med att slappa på stranden. I höjd med Maglehem, drygt en kvart bort med bil, finns familjens favorit; Rigeleje. Där finns förutom mjuk sandstrand och många möjligheter till svalkande dopp, även ett mysigt sommarcafé.

Det enskilda läget till trots är det bara 3 km till Brösarp, där skola, närbutik, gästis, spa, apotek, pizzeria, tandläkare, bageri och café, antikaffärer, en brittisk te- och presentbutik och det minst sagt kända Talldungen ligger. Närmaste gårdsbutik är Angelicas gårdsbutik, som ligger i Norra Björstorp, bara 2 min bort med bil. Där ligger även Lokalföreningen, en byggvaruhandel värd att vallfärda till.



”Jag önskar att den som tar över Villa Holken kommer uppskatta den lika mycket som jag och min familj har gjort under de fyra år som vi bott här!”

ägarinnan



Trädgårdsälskarens val till Villa Holken:

Grekvädd
Åkervädd
Japansk vädd
Höstvädd
Rödkvanne
Japansk Blågull
Höstanemon
Höstsilverax

Ängsnäva
Spetsmössa
Riddarsporre
Trädgårdssmörboll
Stjärnflocka
Akleja
Fingerborgsblomma
Strålrudbeckia

Vinbär
Smultron
Buxbom
Björnbär
Sammetshortensia
Vipphortensia
Rhododendron
Brudslöja

Blodormrot
Pelaräpple
Purpurfläder och vanlig fläder
Persika
Rosor
Jasmin
Körsbär (en förvildad sådan)
Gojibär

Medicinalväxter:
Älggräs
Kärleksört
Nejlikrot
Läkesilverax
Ormbunke –Träjon
Prydlök
Ramslök

Lörtagården:
Malört
Libbsticka
Timjan
Salvia
Colaplanta
Fänkål



Förutom en örtagård finns det en förberedd planteringsyta, där ägarinnan har anlagt en så kallad hugelbädd. Det är en slags upphöjd odlingsyta som grundas med olika sorters organiskt material. En slags kompost som med tiden blir en utomordentlig bädd för odling med porös, näringsrik jord.

Det finns dessutom en hemlig skatt på tomten. Bredvid den lilla bäcken som går högst upp på tomten mot vägen, har familjen för något år sedan planterat ramslök som nu har tagit sig rejält och spridit sig. Så bor man här gör det inget om grannarna vägrar avslöja sina hemliga ramslökställen.



Vårbruk!





Vi bor verkligen mitt i naturen.



Sommar och skördetid!

”Vi får besök av ekorrar och rådjur varje dag. Jag sökte efter den koncentration som finns på en plats där man är nära naturen och djuren! Det visade sig vara exakt här, på en naturtomt i Lilla Lönhult utanför Brösarp!

Och jag älskar sirliga uttryck i trädgården, anspråkslöst, men även lättskött. Här har jag aldrig rensat ogräs, det är inte min grej. Istället har jag planterat där jag velat få bort nått ogräs alternativt täckt marken med duk eller flis, som i gångarna.”

ägarinnan





”Under Konstrundan har vi haft en artwalk här i skogsträdgården – ett sätt att införliva konsten i naturen. Där tavlorna och upplevelsen förhöjts av det vita täcket av vitsippor på marken.”

ägarinnan

De två sovrummen på loftet tar heller inte upp någon golvyta, utan är utformade som två hyllor eller klippavsatser på varsin sida i holken, med en nätt loftgång som binder dem samman. Så att bo tre personer här har inte varit några problem, men nu när man blivit fyra kommer det inte dröja länge innan den fjärde lilla människan också vill ha ett eget rum.



”Hade vi inte behövt ett extra rum, hade vi aldrig valt att lämna det hus och den plats som vi varit med om att skapa, i samklang med naturen. Därför hoppas ägarinnan att Villa Holkens nästa vårdnadshavare ska bli någon eller några, som också ser storheten i det lilla.”

ägarinnan



Går man över loftgången kommer man till det andra sovloftet, som i det här huset är känt som master bedroom, och där man vaknar till ett magiskt fågelkvitter om våren.

Vill man skapa mer rumskänsla och möjligheten kunna stänga om sig, kan man såklart fixa det med hjälp av draperier eller genom att bygga ett par väggar.

Men det är upp till nästa ägare att bestämma, för nu bär det strax av på nya äventyr för den här kreativa och naturälskande familjen.



I trappan upp till de båda sovloften finns en griffeltavla som funkar lika bra för handlingslistor som för konstverk i form av piratbåtar, ritade av femåringar.

Så det är inte så konstigt att barn älskar det här huset. Det är verkligen byggt för att vara roligt och barnvänligt. Med utrymme för både kreativitet och livslust. Men även med tanke på att man ska kunna hålla koll på kidsen, oavsett vilken våning man befinner sig på.

Väl uppe i första loftrummet, som fungerar som kombinerat barnrum och kontor, har man utsikt åt två håll, fast egentligen åt fler, med tanke på att det inte finns några väggar som hindrar ljuset eller flödet av energi.





”Det är härligt att bo här om våren,
sommaren, hösten och vintern,
men jag föredrar hösten och vintern
med grillning, vandring, snöpulka i
Brösarps backar, att tända brasa inne
tidiga vinter mornar och alla i familjen
som vaknar en efter en och ansluter
vid frukosten på nedan våningen.”

ägarinnan



Mitt i rummet – ett stort matbord där många nära och kära får plats. Över köksbänken, italienskt kakel. Som sig bör när man har släkt i Sorrento. Och mitt mellan köket och vardagsrumsdelen finns kaminen, som både ger skön värme.

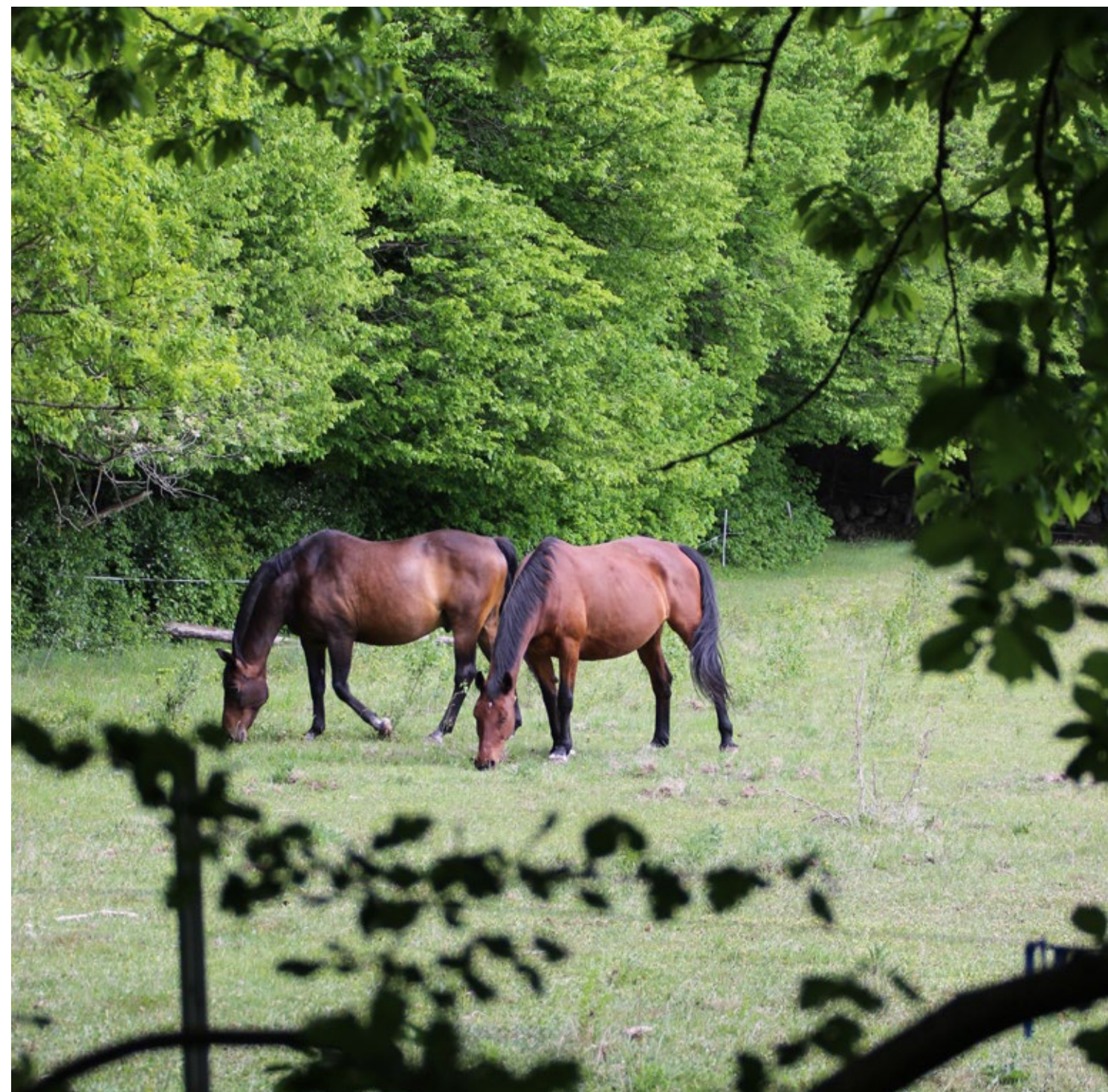




På sommaren står dubbeldörrarna i glas på vid gavel ut mot trädäcket dit man gärna bär morgonens andra kopp java, ackompanjerad av toner från Mina Mazzini.

I morgonljuset strömmar hennes röst ut över uteplatsen och sätter smak på både kaffet och samtalet. Det är också här, ute på trädäcket, som man kan njuta av eftermiddags- och kvällsolen. Men de varma strålarna når även in i köket genom det stora fönsterpartiet som man kan öppna upp helt för att sudda ut gränsen mellan ute och inne ännu mer.

Ägarinnans matglädje når hela vägen ut i trädgården där det finns en eldplats, som det lagats mycket mat på de senaste åren, och grillats en och en annan korv såklart.

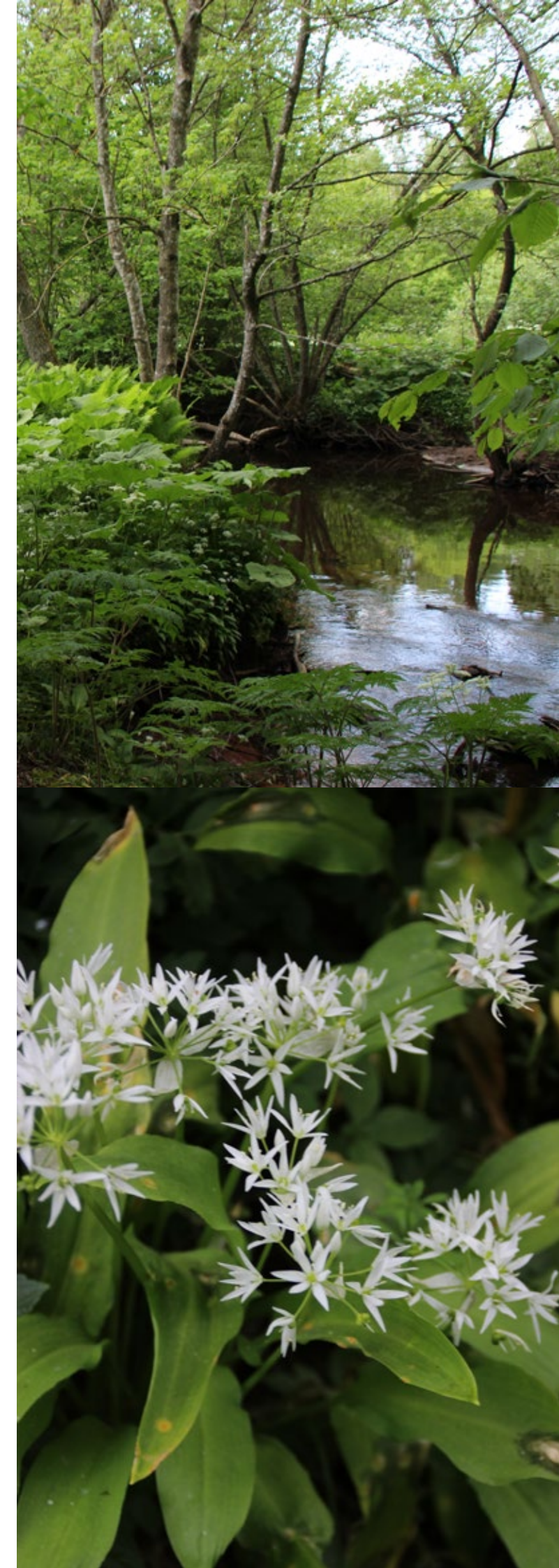


Backaleden är en "systerled" till Skåneleden och de slingrar sig parallellt med varandra längs med Verkeån. Leden passerar ett av Skånes högsta vattenfall, Hallamölla. Vattnet faller i fem steg med en sammanlagd fallhöjd på 23 meter.

Leden går förbi rastplatsen Vantalängen i Brösarp. Vid Vantalängen finns sitt- och grillplatser, toaletter och ett par större vindskydd. Ved finns tillgängligt på området.

Backaleden fortsätter genom Brösarps by och vidare över Brösarps södra backar. Den sista delen av leden går på grusvägar genom fruktodlingar och betesmarker, fram till Skepparpsgården på Haväng.

Från Tomelilla kommuns hemsida





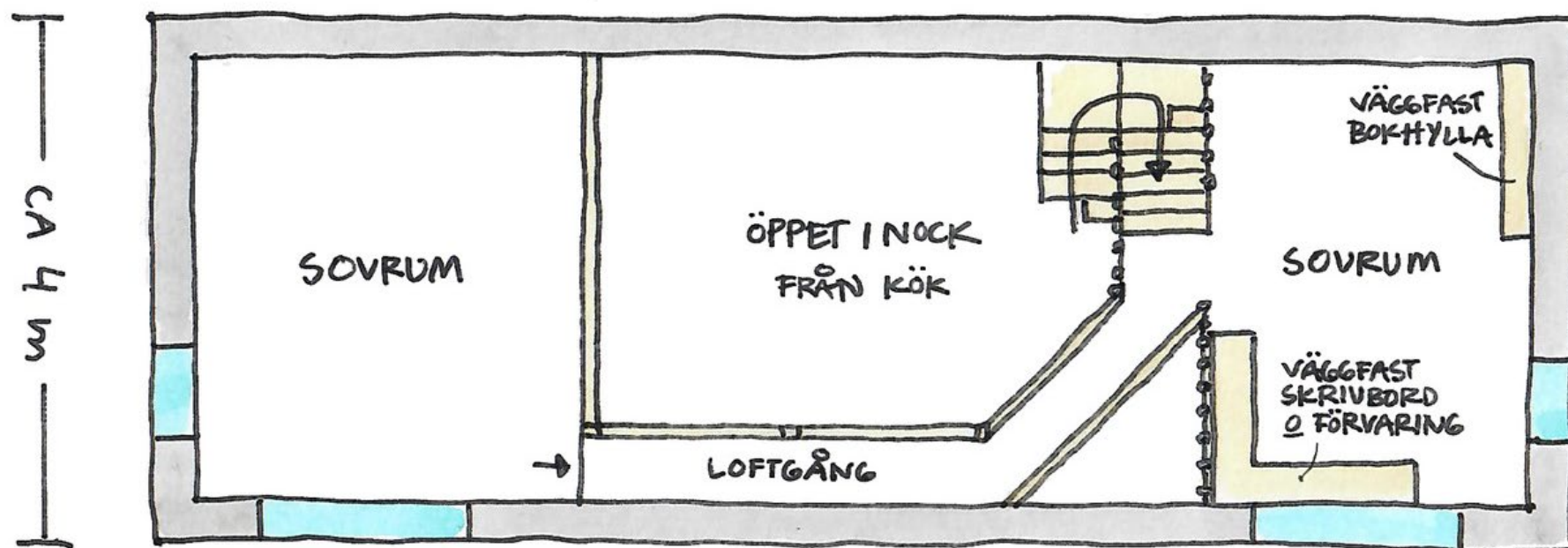
Från huset har du nära till Brösarps Norra backars södra infart.

Storslagna vyer.

Oskånskt landskap.

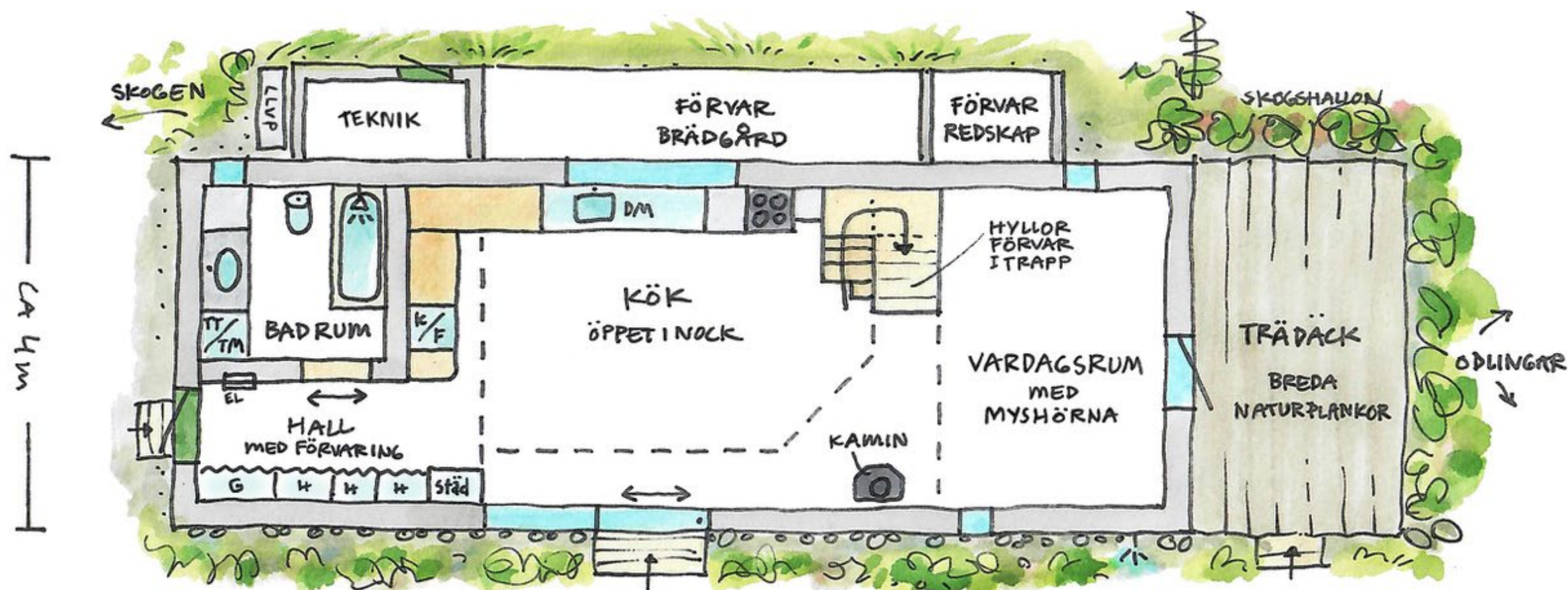
Mäktiga naturupplevelser.





CA 12,5 m

CA 3 m



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING BOSTAD - BOTTENVÅNING



Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Arkitekturtrat hus med två loft.
Skrivarstuga. Odlingsbäddar.

Byggnadsår/renoveringsår: Huset uppfördes
2017-2018. Skrivastuga byggd 2022. Trädäck av askplank
med utgång från huset. Skogstomt, delvis anlagd trädgård.

Storlek: 1) Användbar golvyta uppmätt med
lasermätare av Uppvik i samband med framtagning av
ritning, avrundat till närmaste kvm: **Bostad ca 79
kvm** (45+34). Trädäck ca 23 kvm. Skrivastuga ca 5 kvm
(2.5x2.5m). V.v. Se ritning. 2) Uppgift från lantmäteriets
taxeringsinformation: Boyta 65 kvm + biyta 65 kvm.

Takhöjder: Sluttande från väster till öster: Ca 4,62-
3,8m tillnock. Övrigt "platt tak" ca 2,22-2,38 m
Ov: sluttande från väster till öster: Ca 2-2,4 m i
framkant, ca 1,2-1,28 m som lägst. Sovrummet ovan
vardagsrummet har de lägsta måtten.

Konstruktion: Gjuten platta. Stomme av träjälklag.
Insidan klädd med plywood och gips. Grundmur av
betong. Fasad av järnvitriolad furupanel. Bandtäckt
tak (pulpettak). Tvåglasfönster av trä (energiglas).
Självdagsventilation.

Inredning & utrustning: Köksinredning av plywood,
bänkskivor av ek och rostfri vask, fläkt och kyl/frys.
Terrazzoklinker längs väggen ovanför köksbänk.
Spis med induktionshäll. Diskmaskin.

Badrum med toa, badkar och platsbyggd handfat med
betong bänkskiva. Tadelakt på väggarna och klinker på
golvet. Tvättmaskin och torktumlare.

Golv: Slipat och behandlat betonggolv. Klinker i badrum.

Uppvärmning: Vattenburen golvvärme med
luft/vatten värmepump. Gjutjärnskaamin.

Vatten & avlopp: Kommunalt vatten. Enskilt avlopp,
trekammerbrunn med infiltration, markbädd.

Uppkoppling: Mobilt bredband. Fiber finns i
området och framgrävt till huset men inte inkopplat.
Parabolantenn stannar kvar för eventuellt tv-tittande.

Övrigt: Fastigheten är avgiftsbefriad gällande
fastighetsskatten under 15 år framåt från 2018.

Pris: 2.800.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning & adress: Tomelilla Lönhult 5:12 & Dalahusvägen 5, 273 55 Brösarp

Tomt: 2.681 kvm

Taxeringsvärde: 1.330.000:- varav byggnad 995.000:-

Taxeringskod: Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Pantbrev: 1 st, Summa: 191.000:-

Servitut: Tomelilla Lönhult GA:6 (Vägar)

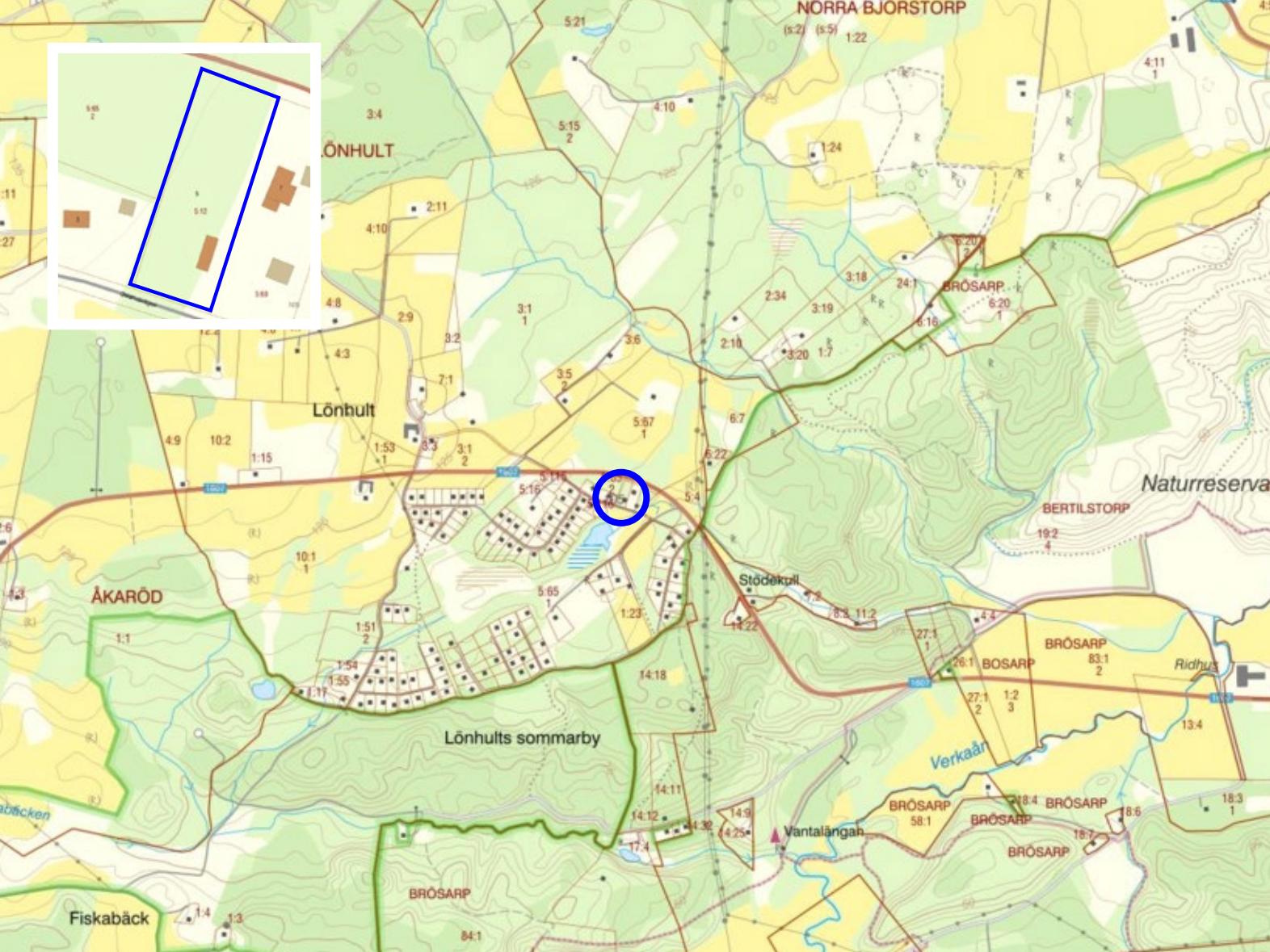
- **Objektsbeskrivningen grundar sig på av säljaren lämnade uppgifter och iakttagelser gjorda på fastigheten. Uppvik & döttrar uppmanar dig som spekulant/köpare att noggrant undersöka fastigheten i enlighet med JB 4:19.**
- **För dig som bokar in en visning: vi sparar endast dina uppgifter namn, mobilnummer 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

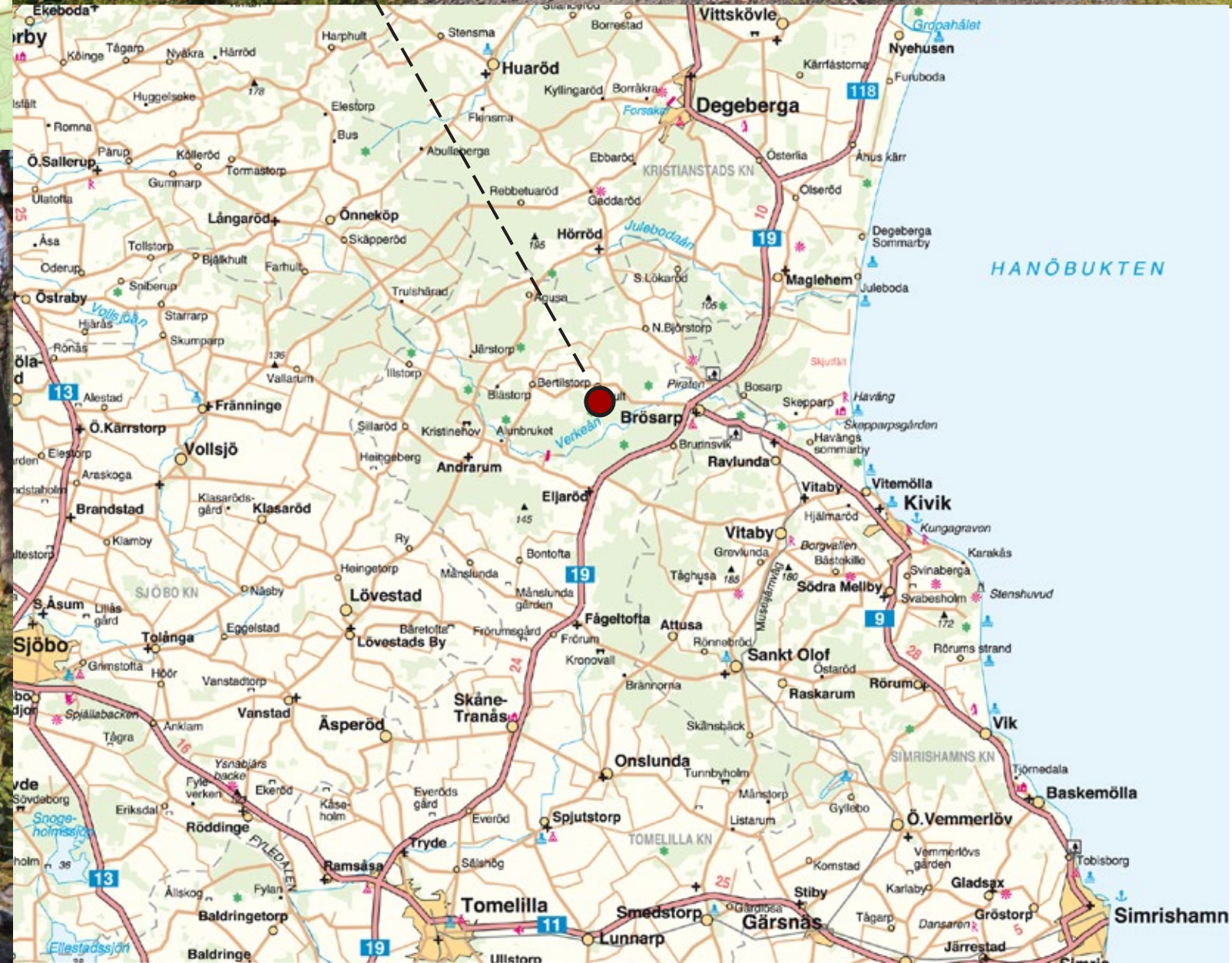
Vi säljer hus vi själva skulle vilja bo i.

Uppvik & döttrar Österlen

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



Tomelilla Lönhult 5:12
Dalahusvägen 5
273 55 Brösarp



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, krypgrunder 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 modellande!

TEAMET BAKOM

Foto

Mi Ståhl

Text

Catja Björklund

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.

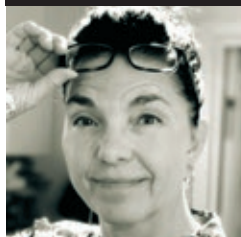
Vi tror på sambanden mellan lust och lönsamhet. Känsla och kunskap. Arbetsglädje och avkastning. Det man tycker är roligt och stimulerande gör man bra. Därför vill vi inte ha fler hus än att vi orkar arbeta engagerat och passionerat med dem alla. Det innebär inte att vi kategoriskt ratar en viss sorts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

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



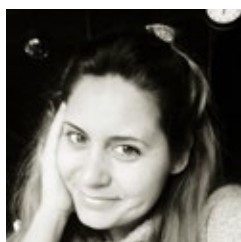
Catja Björklund
Skribent & konstnär
Text, foto & inredning
0735-181828
catja@uppvik.nu

**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