



GRIMSHÖG

SÖDRA KVARN



Skånelänga med väderkvarn och gästhus
GRIMSHÖG SÖDRA KVARN

Location, location, location! Den här skånelängan i vinkel ligger verkligen mitt ute på åkern, som en ö i ett hav av fält. Eller rättare sagt, som en tvilling-ö eftersom det finns en granne på andra sidan grusvägen – bakom stora bokhäckar.

De båda husen är dessutom riktade åt varsitt håll så här har man ändå känslan av att man är helt för sig själv, samtidigt som man vet att det finns någon där på andra sidan dubbla grönskande murar, om det skulle vara något.

Från tomten ser man Kåsebergaåsen torna upp sig och landmärket med tjuren under trädet på

toppen visar vägen mot Löderups strandbad, som man cyklar till på tio minuter. På sommarkvällarna när solen går ner i nordöst lyser den upp hela åsen och bäddar in den i ett orange skimmer. Då brukar ägarna till den här platsen fråga sig varför de någonsin har drömt om solnedgångar över havet när det blir minst lika dramatiskt och vackert över Kåsebergaåsen?

Välkommen!

Ansvarig fastighetsmäklare: Lotta Nordstedt • Assisterande fastighetsmäklare: Elisabeth Wretsell
Assisterande mäklartraine: Mi Ståhl • 0733-714714 • mi@uppvik.nu

GRIMSHÖGSVÄGEN 59-28

”Varje morgon startar vi med en WakeUp-Goodmorning Coffee i vardagsrummet och njuter av vardagsrummets luftiga och ljusa miljö. Det är den mjuka underbara starten på dagen innan vi går vidare till dagens aktiviteter.”

Ägarna





Huset är renoverat i flera omgångar och nuförtiden finns både kommunalt vatten och bredband indraget.



Location, location, location!

Soluppgång och solnedgång från huset!

”Vi har en underbar utsikt mot Kåsebergaåsen! Och sommarkvällarna, när solen går ner i nordöst och lyser upp åsen så att den färgas orange, är helt magiska. Vem behöver solnedgångar över havet när det blir lika vackert och dramatiskt över Kåsebergaåsen?!”

Ägarna

Väderkvarnen är minnesvärd men inte kulturminnesmärkt! Så vill man inreda den som gästhus, ateljé eller skrivarlya så går det utmärkt!



Ägarna har låtit förstärka både toppen och grunden, så nu kan den säkert stå i 40–50 år till utan att någon behöver göra något.



Lugnet råder året om

Skånelängan ligger som sagt mitt ute på åkern så här störs man inte av trafikerade vägar. Större delen av året hör man bara fågelkvitter och vindens sus i träden, med inslag av en och annan traktor ibland när någon bonde sår, slår eller skördar.

Man skulle kunna dra det så långt som att säga att här bor man i stort sett befriad från störande motorljud.

Lugnet råder året om, till och med under hög-säsongen i juli när resten av Österlen kryllar av turister så kan man njuta av den vilsamma rofylldheten här.

Man kan ta sin cykel och göra små trevliga utflykter till den där sprudlande, stimmiga semesterkänslan, njuta av en glass medan man tittar på folk för att sedan lämna myllret bakom sig när man är nöjd och trampa hem till stillheten.



Även om sommaren är extra härlig i dessa krokar så är den gamla skånelängan trivsamt att bo i året runt. Med två eldstäder som både sprider värme och en skön stämning är höstarna här minst lika mysiga.



Förutom själva boningshuset så finns här en långa med vad ägarna kallar sommarrummen, som gäster kan nyttja sommartid.

På tomten står dessutom en gammal kvarn i väldigt fint skick. Så för den som har drömt om att bo i en väderkvarn finns det alla möjligheter att bygga om insidan och inreda den som en förlängning av huset.

Varför inte skapa en extra gäststuga eller en kreativ skrivarlya? Kvarnen är nämligen inte kulturminnesmärkt, så det finns inga krångliga regelverk som man måste följa. Det är med andra ord bara att börja fantisera och förverkliga!

**I stora salen
är eldstaden
den självklara
medelpunkten.**

Varje morgon mjuktstartar ägarna dagen med en "WakeUp-Goodmorning-Coffee" här inne. Ofta i sällskap av tonerna av klassisk musik eller opera. Vardagsrummets stora, ljusa och luftiga miljö med den vackra utsikten över fälten gör att man vaknar till på ett skönt sätt. Här blir man mer än redo för dagens aktiviteter.



"Vill jag meditera och lyssna inåt så sitter jag i trädgården under ett träd och bara lyssnar till mina egna tankar, fågelkvitter, en surrande humla och vindens stilla sus i trädets grenar. Bättre själsligt lugn kan man inte hitta någon annanstans."

En av ägarna



Här samlas man när man har gäster och det är här man landar i varsin soffa efter en härlig lång dag på stranden eller i trädgården.



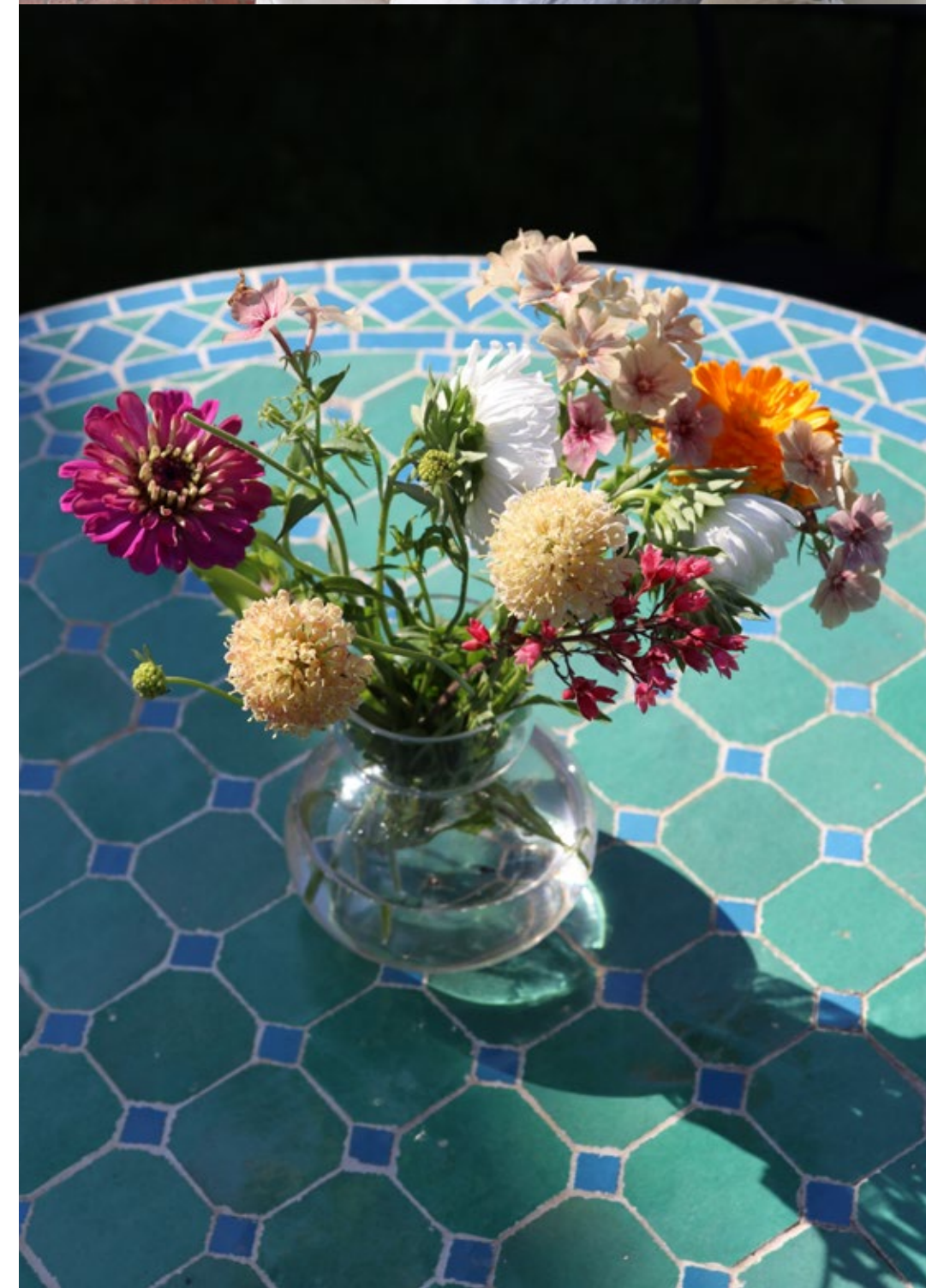
Alla de sommarkvällar när man inte riktigt vill gå in men är för trött för att sitta som folk vid bordet ute kan man bara se till att ställa upp glasdörren ut mot grönskan på vid gavel innan man sjunker ner i soffan här inne.

Så får man uppleva naturens ljud och doften av den blommande trädgården i solnedgång även inomhus.

Om våren är det doften av syrenen som sprids och om sommaren en doft av schersmin som sträcker sig ända in.

På andra sidan murstocken finns husets lilla bibliotek och läshörna, en plats som lockar extra mycket de dagar när höstvindarna viner och regnet droppar mot fönsterbrädorna.

Men den här delen av rummet passar lika bra att använda när man vill rulla ut sin yogamatta.





*Lantligt kök med
alla bekvämligheter*



Från det lantliga köket sprids ofta en doft av nybakade kanelbullar. Det är inte jättestort men ett bord för fyra, lagom till frukosten och en fika, får plats utan problem. Och vill man få fler kvadratmeter kan man alltid plocka bort den stora platsbyggda skänken.

Dessutom ligger matsalen precis bredvid, så när gästerna kommer dukar man upp middagen där.

I köket finns alla bekvämligheter man behöver, som till exempel diskmaskin och golvvärme men det börjar nog snart bli dags att måla om köksluckorna och kanske byta ut någon bänkskiva. Men det där är ju mest kosmetiska saker.

Matsalen ligger i naturlig anslutning till köket och här inne förhöjs stämningen av den stora öppna spisen som är placerad i "ögonhöjd" när man sitter vid matsalsbordet. Så här får man njuta både av goda middagar och mysiga eldar.



"Det bästa med huset är nog, för att använda oss av en mäklarklyscha, LÄGET. Vi måste nog säga att huset har ett helt perfekt läge!"

Ägarna





*Kåsebergaåsen.
Bara 500 meter bort.*



Sovrummet finner man i det som ägarna kallar västra flygeln.

Rummet består egentligen av två rum så känslan av rymd saknas inte. Här inne får man ljus från tre håll, och från det största fönstret har man en otrolig utsikt över Kåsebergaåsen.

Att slå sig ner i en fåtölj här på kvällen och se hur solen bäddar in åsen i ett orangerosa skimmer är ett bra sätt att gå ner i varv innan man ska lägga sig.

Men ägarna spenderar gärna även eftermiddagen här i sovrummets yttre rum med en kopp kaffe och något gott till och bara njuter av den vackra utsikten över fälten och Kåsebergaåsen.





Husets andra badrum



Det ena Badrummet har nyligen fått sig en ansiktslyftning med ny dusch och nytt kakel i färgerna turkost och vitt från golv till tak. Havets färger. Från det lilla fönstret kan man dessutom kika ut i grönskan när man duschar.

Husets andra sovrum är ljust med gedigna golvplankor och bjälke i taket.

Här inne sover gästerna gott och kan stänga om sig för lite avskildhet. Har man inget behov av ytterligare ett sovrum, skulle det här rummet funka minst lika bra som kontor eller varför inte en walk-in-closet?





När det är sommar och det kryllar av turister längs kustvägen så behöver man aldrig konkurrera om parkeringsplatserna i Kåseberga eller Löderups strandbad, man bara lämnar bilen hemma och tar cykeln...



En trappa upp finns ett sovloft med plats för åtminstone tre nattgäster, men eftersom här också finns en liten skrivbordsplats kan man lätt få plats med fler gäster om man ställer fram några extra tältsängar. Det är dessutom ett perfekt rum att jobba i. Men en vilsam utsikt för ögonen när man lyfter blicken från datorn en stund.



Sedan de nuvarande ägarna tog över så har mycket gjorts både med huset och kvarnen.

Så gott som hela huset är omkalkat, kommunalt vatten och bredband är indraget och installerat i huset. Ett nytt badrum har byggts. Och festsalen i ena längan har inretts. Hagestad Bygg har gått igenom hela taket och säkrat fastsättningen av plåtarna. Skorstenarna har klätts med plåt och nya takrännor har installerats. Den fina möllan som både är upprustad och förstärkt från topp till tå bara väntar på vad som ska hända i den i framtiden.





**Sommarrummen i
husets gästlänga
är uppskattade
av övernattande
gäster som vill rå
om sig själva.**





I sommarrummen finns el
men inget vatten indraget.
Så här lever man ett enkelt
och avskalat semesterliv,
exakt det som många av
oss har behov av.

**Att vakna tidigt här
inne och tassa upp i
morgonrocken för att
njuta av soluppgången
är höjden av
återhämtning och
energipåfyllning.**



**På stolarna utanför
sommarrummen, här
i den östra delen av
trädgården, sitter
man på första parkett
om man vill njuta av
sommarmorgonens
första strålar.**





Här i den östra delen av trädgården, sitter man på första parkett om man vill njuta av sommar-morgonens första strålar.

Den stora festsalen

Ägarna har flera boenden och under somrarna har man med framgång hyrt ut huset veckovis. Den stora festsalen har då fått husera både födelsedagsfirande och bröllop!



Den stora festsalen är som gjord för firande. Den har hyst många kalas, allt från födelsedagar och midsommarfirande till kräftskivor och skördefester. Salen har också räddat många fester som börjat ute i trädgården men överraskats av ett sommarregn. Då har det bara varit att flytta kalaset några steg och fortsätta firandet.

Om man har behov av fler rum eller vill starta uthyrning, så skulle man mycket väl kunna göra om den här längan till bostad eller gästrum. Läget är ju perfekt för ett B&B.





**I den här trädgården
har man fördelen att
kunna slå sig ner i
alla väderstreck.**

Så ägarnas favoritplats skiftar beroende på om de vill ha sol, skugga, sköna fläktar i sommarhettan eller vindstilla. Oavsett var i trädgården man befinner sig så ligger fokus på att njuta! Här äter man gärna frukost, lunch och middag. Och där emellan så fikar man såklart.





**Men självklart
tillkommer lite
påtande i jorden,
både i det lilla
växthuset och i
krukor utanför.**

Ägarna har nämligen inte bara
tillbringat tiden med att njuta,
utan även ägnat sig en smula
åt att odla, bland annat tomater
och vindruvor som nu växer i
kapp i det lilla växthuset.



**Här inne samsas
vindruvor, squash,
tomater och paprika**

Mellan boningshuset och kvarnen finns en gräsmatta perfekt för både krocket och kubb.

Men den funkar lika bra om man vill bjuda hela släkten på middag och behöver duka upp ett långbord modell större. Skulle man få objudna gäster i form av regndroppar flyttar man snabbt och lätt in hela kalaset i festsalen några barfotasteg bort.



Historiens och möllans vingslag



Kvarnen, eller möllan som vi säger här i Skåne, var i bruk ända fram till någon gång i början av 1960-talet. Åtminstone till 1962, om man ska tro lappen med riktpriiser som fortfarande sitter upp-nålad på väggen inne i kvarnrummet.

Ägarna har låtit rustat upp väderkvarnen och då har man förstärkt både toppen och grunden, så nu kan den säkert stå i 40–50 år till utan att någon behöver göra något. Men för den som har drömt om att bo i en väderkvarn finns det alla möjligheter att bygga om insidan och inreda den som en gäststuga, skrivarlya eller vad man nu önskar. Kvarnen är nämligen inte kulturminnesmärkt, så det finns inga krångliga regelverk man måste följa.

Riktpriiser Skånes södra
kvarnförening 1962
Kronor per 100 kg
Valssikt 7:50 kr
Sammalning 4 kr
Majsmalning 2:50 kr
Finmalning 2:50 kr
Gröpmalning 2 kr
Krossning 1:50 kr



Att stå på kanten mot havet och blicka ut över vågorna är lika inspirerande och livgivande varma sommark dagar som blåsiga senhöstdagar när vågorna går höga i vattnet.

Utsikten från Kåsebergaåsen skiftar hela tiden beroende på årstid och väder. Och havet bjuder på olika föreställningar varje dag. Sommar som vinter.

Lugnande matinéer såväl som dramatiska scener, som när höst-vindarna piskar upp vitskummande vågor som slår mot branten. Ägarna har njutit lika mycket av alla de skådespel som de beskådat från första parkett, på Kåsebergaåsens kant högt över havet.

*I krokarna kring
Södra Kvarn*



Löderups strandbad



**I krokarna kring
Södra Kvarn finns,
förutom utspridda
skånelängor och
gårdar, som sagt
Kåsebergaåsen
och på andra sidan
om den; havet med
många fantastiska
badstränder.**

Kåseberga fiskeby
ligger bara några
kilometer bort, på lagom
trampavstånd. Här möter
man turistmyllret och
doften av nyrökt fisk. Att
slå sig ner på någon av
restaurangerna vid vattnet
innebär en omedelbar
semesterkänsla.



”Sandhammarens strand anses vara Sveriges finaste med sand som i vithet och finkornighet saknar motsvarighet. De långa stränderna, sanddynerna och tallskogen i de inre delarna är välkomnande året runt och inbjuder till bad.”

Ystad kommun



Cykelavstånd till Sandhammarens milslånga kvitvita stränder.

”Att promenera på stranden är ett nöje även på sommaren. På vintern, när vinden ligger på och kölden biter i kinderna, bjuder våra stränder in till helt andra scenerier; ibland klär de sig i mjuka snöigt vita dräkter, ibland i hårt isigt blått pansar, och emellanåt i vilar de nakna i det gråa vinterdiset. När helst man gör sina strandpromenader, upptäcker man snart att man inte är ensam om att vilja uppleva naturkrafterna vid Östersjön; att promenera vid havet är oerhört populärt på Sydusten.”

Ystad kommun





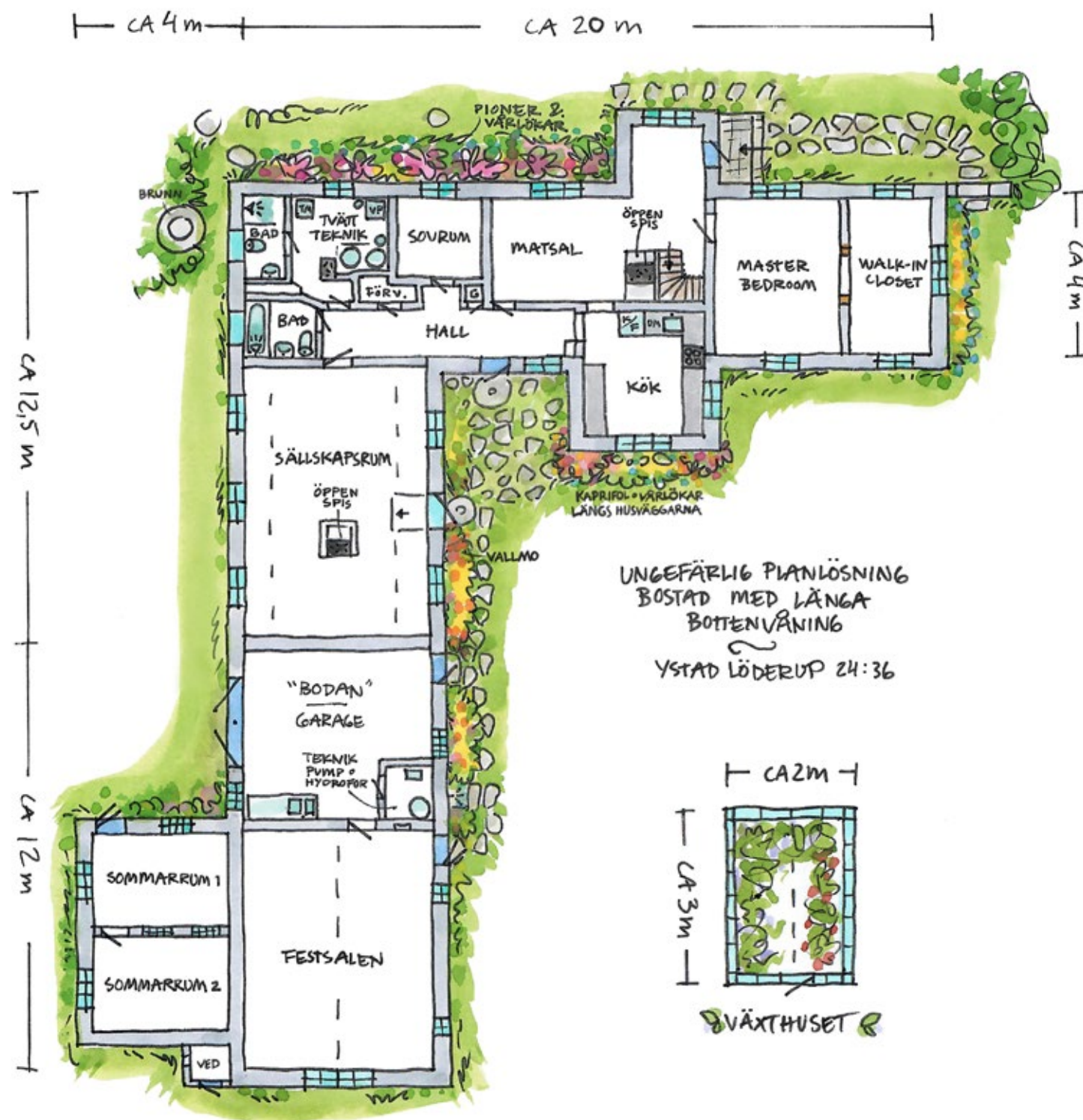
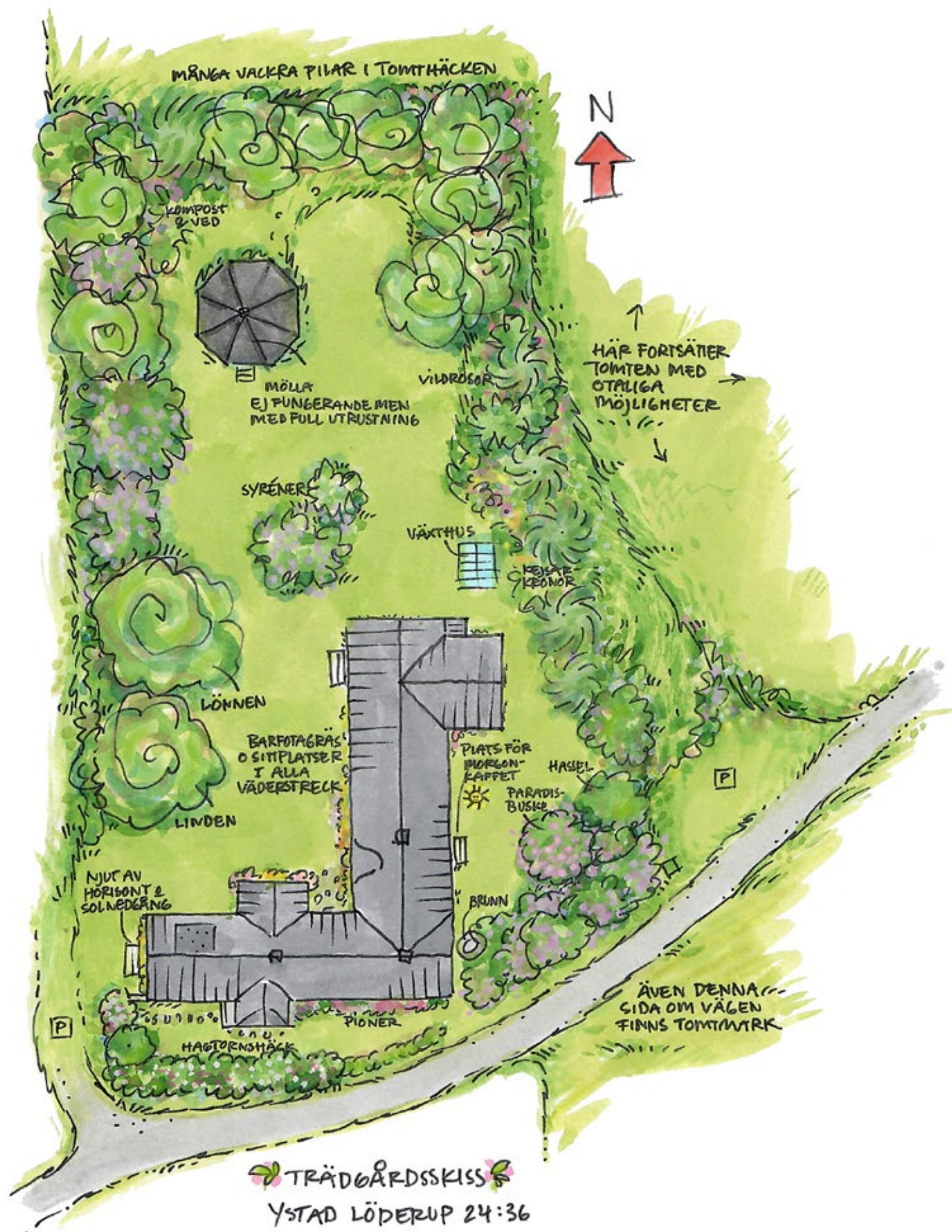
**Dahliafarmen på Österlen ligger ett stenkast bort,
här kan man både inspireras av visningsträdgården
och plocka snittblommor till middagsbordet**

”Mataffären i Löderup har förvånansvärt mycket för att vara en liten bybutik. Men den bästa mataffären enligt oss är Coop i Ystad som har en utmärkt delikatessavdelning. Sedan har vi Ingelsta kalkon, både för att handla och äta lunch. För fika är Byvägen och Olof Viktors båda fantastiska ställen. Och så får vi inte glömma Backagårdens café som ligger bara några hundra meter från vårt hus. Där man fikar i deras härliga växthus!”

Ägarna

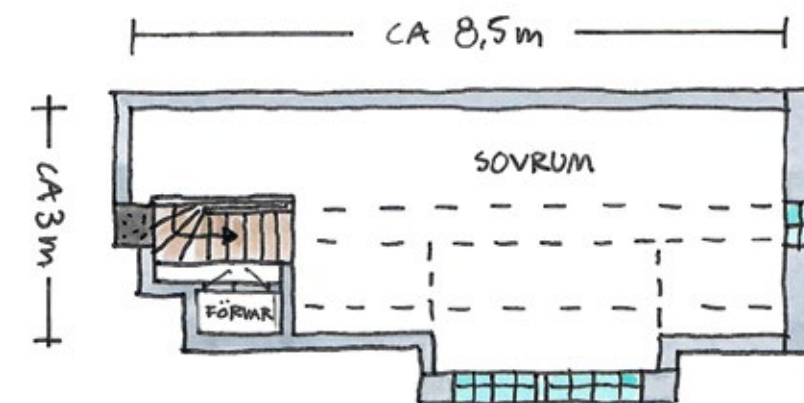
Om man vill ta en långpromenad från huset rekommenderas självklart Kåseberga-åsen som ligger ca 500 meter från ytterdörren. Där, bland betesmark och åkrar med utsikt över det stora blå, brukar ägarna ta promenader som de tycker ger en känsla av att vandra på engelska landsbygden.





UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING BOSTAD OVANVÄNING

YSTAD LÖDERUP 24:36



Siffror & kalla fakta:

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: YSTAD LÖDERUP 24:36

Adress: Grimshögsvägen 59-28 271 77 Löderup

Tomtareal: 7.372 kvm

Taxeringskod: Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Taxeringsvärde: 2.411.000 kr varav byggnad 1.387.000 kr

Taxeringsår: 2021

Pantbrev: 2 st om totalt 2.400.000 kr

Servitut: Inga kända

Samfällighet/gemensamhetsanläggning: Inga inskrivna i fastighetsregistret men det finns en samfällid väg söder om huset. Fastigheten har rätt att använda vägen men är inte delägare i den.

Storlek: 1) Användbar golvyta uppmätt med lasermätare av Uppvik i samband med framtagning av ritning, avrundat till närmaste kvm: **Bostad** ca 143 kvm (ca 120 + 23). **Festsal,Förrådsrum & Sommarrum** ca 74 kvm. **Växthus** 6 kvm.

2) Uppgift från lantmäteriets taxeringsinformation: Boyta: 123 kvm. Biarea: 76 kvm.

Takhöjd: **Bottenvåning** ca 1,9-2,1 m / 1,83-2 m t bjälke. **Ovanvåning** ca 1,86 m. **Förrådsrum & Sommarrum** ca 1,98-2,15/1,85 m. **Festsalen** ca 3,95 m tnock/ 2,28 m t bjälke. **Växthus** ca 2 m t "nock".

KONSTRUKTION

Byggnadstyp: Skånelänga byggd i vinkel bestående av bostadsdelen samt förrådsrum, stor festsal och två sommarrum.

Byggnadsår: 1860

Stomme: Murverk

Fasad: Puts och träpanel på gavlar

Bjälklag: Trä

Tak: Plåt

Fönster: Dubbelkopplade tvåglas fönster i trä förutom treglas- isoler träfönster i båda badrummen.

Grund: Gjutet och skånsk grund

Ventilation: Självdrag och mekaniska fläktar i två badrum.

El: Huvudsäkring 20 A, Jordfelsbrytare i alla tre säkringsskåp. Automatsäkring i huvudsäkringsskåpet i bostadsdelen, automatsäkring i pannrummet i bostadsdelen, automatsäkring i det stora festrummet med ingång från gården. Delvis jordade kablar. Delvis inbyggda och delvis synliga kablar. I förrådsrummet finns ett 3-fasuttag

Pris: 5.950.000:- eller bästa bud

Plåtarbeten: Hängrännor, stuprör och takstegar byttes ut 2019 och samtidigt kläddes skorstenarna med plåt.

Uppvärmning: Jordvärmepump, golvvärme i köket. Två öppna spisar.

Vatten & avlopp: Kommunalt vatten för bostadsdelen, egen grävd brunn för bevattning av trädgården.

Enskilt avlopp: Trekammarbrunn, brunn bakom huset med pump för köksvattnet. Pumpen pumpar köksvattnet vidare till trekammarbrunnen.

Uppkoppling internet: Fiber

Larm: Nej

INREDNING & UTRUSTNING I BOSTADSHUS Allmän beskrivning

Golv: Klinker i kök, hall och badrum, tegel i vardagsrummet, cementgolv i tvätttrummet/pannrummet, i övriga rum i bostadsdelen trägolv. I stora festsalen marksten, i de två sommarummen tegel och i förrådsrummet cementgolv.

Innertak: Synliga bjälkar i alla rum utom i vardagsrummet och i sovrummet på ovanvåningen i bostadsdelen samt i förrådsrummet. Träpanel i sovrummet, sovrummet på ovanvåningen, vardagsrummet och ena badrummet i bostadsdelen samt i stora festrummet och de två mindre sommarrummen. Skivor i övriga rum.

Innerväggar & ytskikt: Putsade och vitmålade murväggar

Kök: Bänkskivor, skåp, luckor, kakel, kyl/frys, diskmaskin, spis (el). Kyl/frys märke LG, ålder okänd. Diskmaskin Electrolux, 2022, Elspis Selectro, ålder okänd. Spisfläkt Futurum, ålder okänd.

Tvättstuga: Kombinerad tvättmaskin/torktumlare, märke AEG, 2018

Badrum 1: Toalett, tvättställ, badkar med dusch, handdukstork, klinker golv, halvkaklad, ventilationsfläkt.

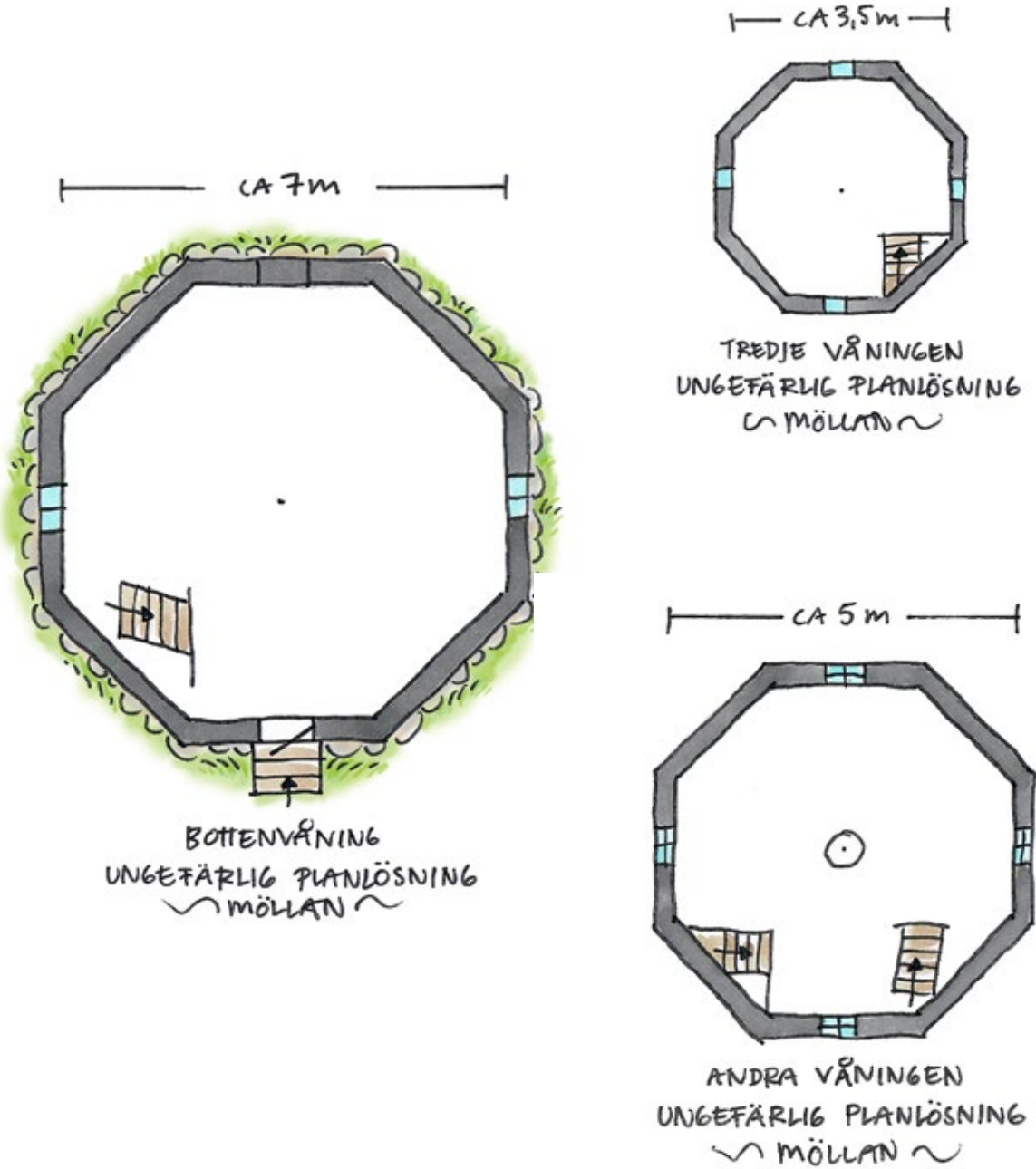
Badrum 2: Toalett, tvättställ, dusch, klinker golv, helkaklad vägg bestående av vitt kakel och blå mosaik. Belysning i tak och i spegelskåp. Ventilationsfläkt. Fackmannamässigt utförd år 2013.

Trappa: Vinklad trappa i i tegel till ovanvåningen.

Innerdörrar: Huvudsakligen målade och omålade spegeldörrar och 1 slät dörr.

Övriga byggnader: Nyligen upprustad Mölla i fint skick och mindre växthus. I Skånelängan finns förutom bostadsdelen även ett stort rum för fest samt två mindre sommarrum med sängar som används som gästrum/sovrum under sommaren samt ett förrådsrum.

Planritning Möllan



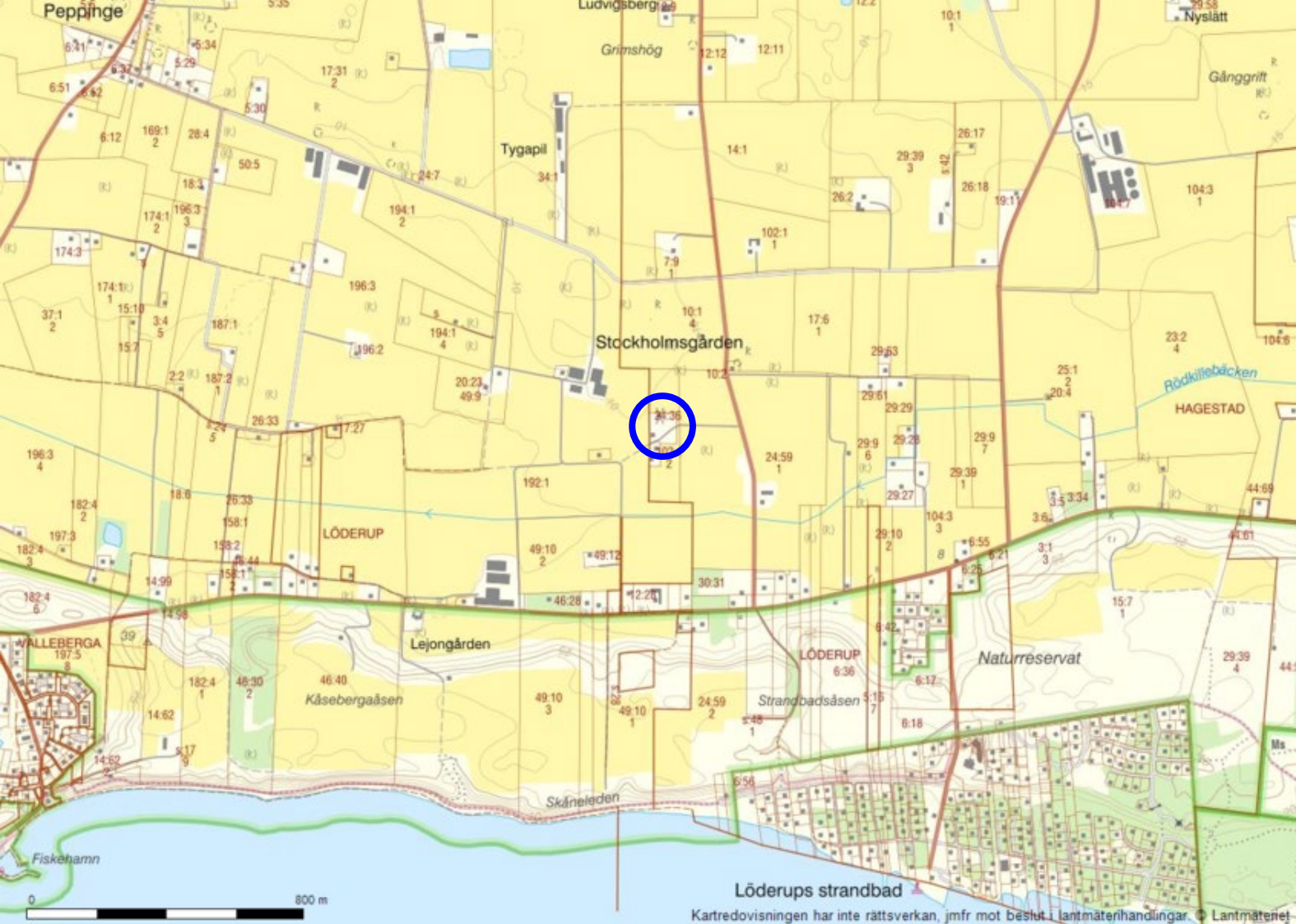
- **Objektsbeskrivningen grundar sig på av säljaren lämnade uppgifter och iakttagelser gjorda på fastigheten. Uppvik & döttrar uppmanar dig som spekulant/köpare att noggrant undersöka fastigheten i enlighet med JB 4:19.**
- **För dig som bokar in en visning: vi sparar endast dina uppgifter namn, mobilnummer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

**Ystad Löderup 24:36**

Grimshögsvägen 59-28

271 77 Löderup



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

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen vid överlåtelse av fastighet	Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att den köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen och att köparen, för att trygga sig, får göra en noggrann undersökning av fastigheten. För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med p.g.a. fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, dvs. sådana fel i fastigheten som köparen inte bort upptäcka och oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i 10 år.
Köparens undersökningsplikt	Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten ska undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, krypprunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten överhuvudtaget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna. Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha "föväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Han bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t.o.m. kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.
Anlitande av besiktningsman	Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet ska kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita en s.k. besiktningsman eller annan sakkunnig, och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symptom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits ovan ska köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar m.m., varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning. Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, dvs. innan köpekontrakt undertecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastigheten senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få åberopa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska

återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och är numera vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna åberopa villkoret och också noga beaktar de tidsgränser som anges i villkoret.

Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljaransvarsförsäkring (se nedan). I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, s.k. köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

Säljarens upplysnings-skyldighet

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Avgörande för bedömningen om ett faktiskt fel är relevant eller inte, är om felet är möjligt att upptäcka för köparen. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet. Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det finns dock även andra situationer där säljaren är skyldig att upplysa om förhållanden som han har vetskap om och som köparen borde ha upptäckt men förbisett. Det är främst fråga om situationer där omständigheterna är sådana att säljaren måste förstå att köparen är i villfarelse avseende ett förhållande och där han vidare inser att förhållandet kan vara avgörande för köparens köpbeslut. Säljaren får med andra ord inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande.

Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så motto att han kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om detta. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse.

Det är således i säljarens eget intresse att han upplyser köparen om de fel eller symptom som han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

Utfästelse

Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande fastighetens skick. Detta gäller i huvudsak då säljaren gjort en klar och specificerad utfästelse beträffande fastighetens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

Avtalsfrihet friskrivning

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, varför parterna kan avtala om annan ansvarsfördelning än vad som angivits ovan. Ett exempel på detta är då säljaren friskriver sig från ansvaret för fastighetens skick, generellt eller beträffande viss funktion.

Säljaransvars-försäkring

Genom säljaransvarsförsäkring finns möjlighet för säljaren att inom försäkringens ram begränsa sin ekonomiska risk för dolda fel i fastigheten samtidigt som köparens rätt till ersättning för sådana fel, säkerställs via försäkringen. Säljaransvarsförsäkringen erbjuder således en trygghet för både säljare och köpare.

Säljaren och köparen intygar härmed att de tagit del av ovanstående information rörande ansvaret för fastighetens skick.

Bra att veta om Budgivning

Vid köp av fastighet, tomträtt eller bostadsrätt är varken säljare eller köpare bunden förrän ett skriftligt köp undertecknats av båda parter. Innan dess kan säljare och köpare ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

Mäklarens roll vid en försäljning

Mäklarens roll är att vara en opartisk länk mellan säljaren och köparen. Mäklaren får därför inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa båda parter.

Budgivningen är inte reglerad i lag

Det finns inga i lag bestämda regler för hur en budgivning ska gå till. Budgivningen kan ske på många olika sätt. Ofta uppstår en budgivning spontant när det finns flera spekulanter på ett objekt.

Olika former av budgivning

I praktiken sker budgivningen oftast enligt två olika modeller. Vid s.k. sluten budgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligen. Mäklaren redovisar buden för säljaren. Spekulanterna informeras inte om varandras bud. Vid s.k. öppen budgivning lämnas bud till mäklaren, som löpande redovisar högsta budet till säljare och till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att bjuda över varandra.

Säljaren bestämmer över budgivningen

Säljaren bestämmer i samråd med mäklaren om det ska vara budgivning och hur den i så fall ska gå till. Men säljaren är aldrig juridiskt bunden av några överenskommelser beträffande budgivningen, utan kan när som helst ändra formerna för budgivningen eller helt avbryta den.

Mäklarens upplysningar om budgivningen

Spekulanterna ska informeras om hur en eventuell budgivning kommer att gå till. Alla har rätt att få veta vilka förutsättningar som gäller och att få sakliga och korrekta uppgifter. Om säljaren har ställt upp vissa villkor för försäljningen, ska mäklaren informera spekulanterna om det.

Säljaren bestämmer till vem han vill sälja och till vilket pris

Säljaren behöver inte sälja till den som lämnat det högsta budet. Säljaren är inte heller juridiskt bunden att sälja till det pris som har angetts i en annons eller på annat sätt under försäljningen.

Säljaren kan när som helst avbryta en påbörjad försäljning

Det gäller även om han eller hon tagit hjälp av en mäklare. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja, inte ens om det är skriftligt, och kan när som helst ångra sig innan köpekontrakt skrivits.

Mäklaren får inte fatta egna beslut i fråga om försäljningen

Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa utan ska göra klart för spekulanterna att det är säljaren som bestämmer. Mäklaren får dock ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter.

Mäklaren måste alltid vidarebefordra bud

Till dess att ett köpekontrakt är undertecknat av säljaren och köparen måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren, även om buden inte lämnas på det sätt som bestämts. Det är bara säljaren som kan besluta om ett bud av någon anledning ska väljas bort; det kan inte mäklaren göra.

Mäklaren behöver inte ge en spekulant möjlighet att bjuda över någon annans bud

Eftersom det är säljaren som helt bestämmer över budgivningen har en spekulant ingen ovillkorlig rätt att få bjuda över ett lämnat bud. Men oftast ligger det i säljarens intresse att mäklaren låter spekulanterna höja sina bud.

Spekulantens rättigheter under budgivningen

- Vem som helst kan ge ett bud muntligt eller skriftligt. Mäklaren och säljaren kan dock kräva att budet preciseras till ett bestämt belopp.
- Att en spekulant har lämnat det högsta budet ger inte honom eller henne någon rätt att få köpa.
- En spekulant kan i sitt bud förena priset med olika villkor.
- Den som lämnar ett bud är inte juridiskt bunden att stå kvar vid det; inte ens om det lämnats skriftligen.
- En spekulant kan inte räkna med att få fortlöpande information av mäklaren om hur budgivningen och försäljningen fortskrider.
- En spekulant har inte rätt att få veta vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som lämnats eller vilka villkor som diskuterats med andra spekulanter.

Information till spekulanter efter avslutad försäljning

En spekulant har inte rätt att få annan information än att han eller hon inte fått köpa. Mäklaren framför alla bud till säljaren och upprättar en förteckning över buden. Budlistan lämnas till säljaren slutgiltig köpare - med namn och kontaktuppgifter. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud, då är det ombudets kontaktuppgifter som lämnas ut).

TEAMET BAKOM

Text & foto

Catja Björklund

Formgivning

Maria Young

Uppmätning & skisser

Therese Carnemalm

Tack till säljarna för stämningsfulla bilder!





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.

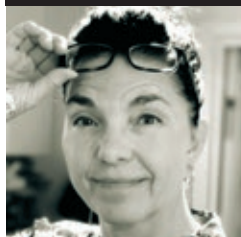
Vi tror på sambanden mellan lust och lönsamhet. Känsla och kunskap. Arbetsglädje och avkastning. Det man tycker är roligt och stimulerande gör man bra. Därför vill vi inte ha fler hus än att vi orkar arbeta engagerat och passionerat med dem alla. Det innebär inte att vi kategoriskt ratar en viss sorts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



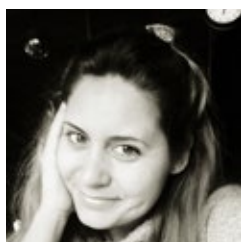
Catja Björklund
Skribent & konstnär
Text, foto & inredning
0735-181828
catja@uppvik.nu

**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