



# NORREGÅRD

*Med Verkeån i din egen trädgård*





*Arts & Crafts-anda på*

## ILLSTORP NORREGÅRD

**Vad gör man om man bor på en gård som man älskar och älskat i 20 år och en överraskande möjlighet att flytta tillbaka till england och till de vuxna döttrarna uppstår?**

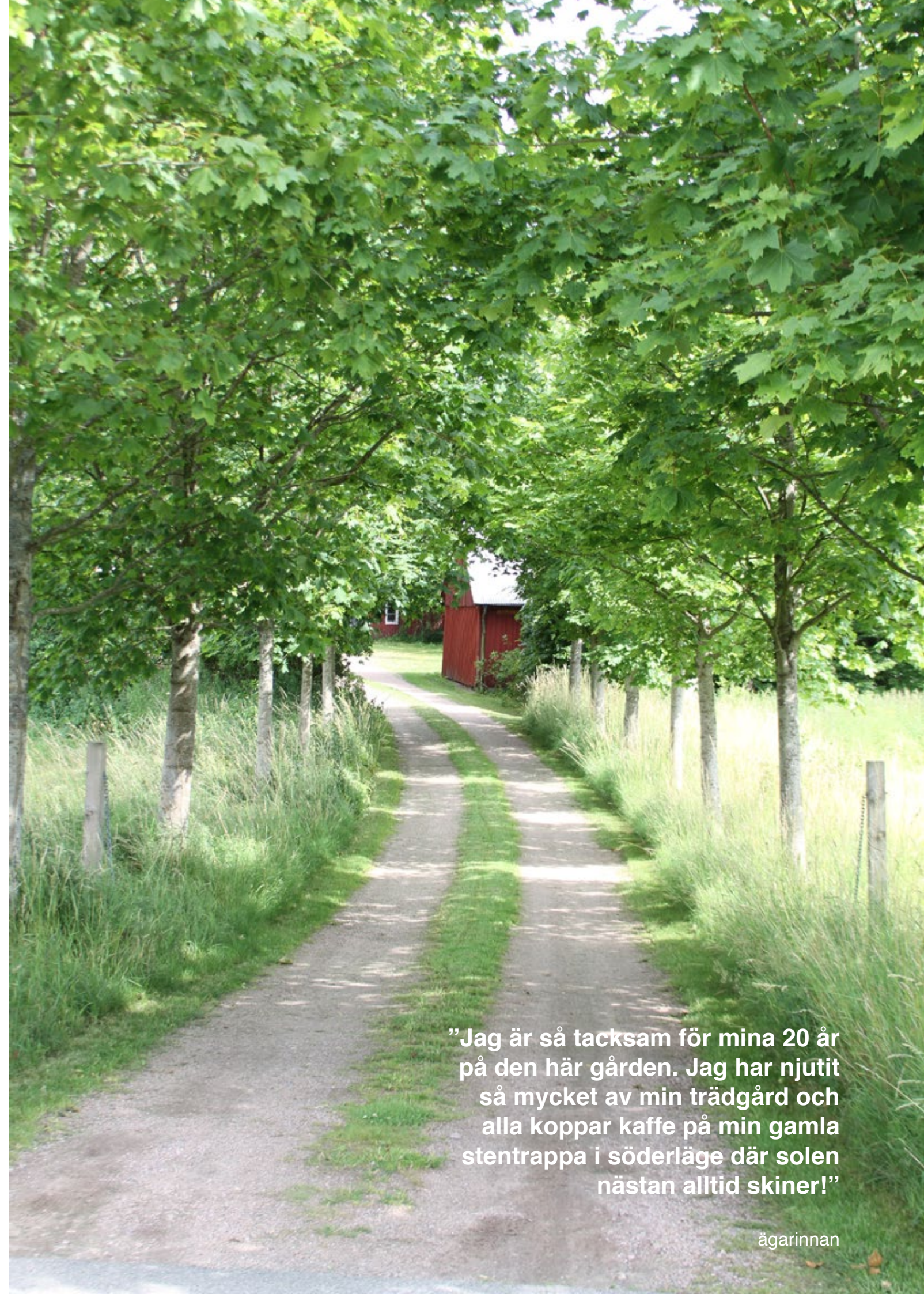
Ja, inte är det konstigt att man lägger ner planerna på att fortsätta renovera gården, och istället koncentrerar sig på att sälja och skänka bort majoriteten av alla ens vackra möbler och sin konst till sina vänner och trevliga grannar. Men hittar hon teckningen, som David Hockney gjorde av henne när hon var konstmodell back in the days i London, när hon rensar ut huset så tänker hon ta den med sig. Men bara några väl valda saker får följa med tillbaka till UK, så rent praktiskt ska den här flytten inte behöva bli något mission impossible...

Gården som ägarinnan nu ska lämna består av en korsvirkeslänga med stor parkliknande trädgård och 15 hektar mark fördelat på åkermark, betesmark och skog (med jakträtt på vildsvin). Det hon kommer sakna mest när hon flyttar, förutom lugnet, är den stora eldstaden med glas åt tre håll. Den har hon njutit lika mycket av i köket som inne i salongen. Men även kaffetrappan med utsikt över den lummiga grönskan och den hemliga promenadslingan längs Verkeån – som finns i den egna trädgården kommer såklart vara saknade. Att ha en del av denna å ringlande strax utanför huset är få förunnat.

*Välkommen!*

**NORREGÅRD ILLSTORP, 273 57 BRÖSARP**

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



**”Jag är så tacksam för mina 20 år på den här gården. Jag har njutit så mycket av min trädgård och alla koppar kaffe på min gamla stentrappa i söderläge där solen nästan alltid skiner!”**

ägarinnan





## Det finns en Arts & Crafts- anda både inomhus och utomhus på Norregård.

Innanför dörrarna finns all charm bevarad. Takbjälkar och gedigna trägol. Nästan varenda detalj är noga kurerad som en lika viktig del av det konstverk som kallas livet. Men det handlar bara om att det här är ett hus där man verkligen har levt. Och älskat att leva. Under lång tid.

När ägarinnan flyttade till Sverige från England som 25-åring, bodde hon först i Stockholm, då hon tillhörde konst- och kulturscenen. Men när hon en dag när skulle kliva på bussen och chauffören inte hälsade tillbaka när hon sa hej så fick hon nog av alla stressade människor och sa till sin man att de måste flytta till lugnet på landet. Asap! Eftersom hennes man var från Skåne så var det en bra plats att börja leta.

Så de tog roadtrips kors och tvärs och körde alla småvägar de kunde hitta. När de av en slump hamnade i krokarna kring Illstorp, där naturen påminde henne om den brittiska landsbygden, kände hon; this is it! Här skulle de bo. Och så har det varit i över 20 år.

Så även om ägarinnan aldrig tänkt lämna Norregård så kommer hon inom kort flytta till ett sött litet 1800-talshus, på en gata där alla fasaderna har olika pastellfärger. Hon flyttar hem till England och hem till dottrarna.

**Vilket gör att någon annan nu får  
möjligheten att ta över den här  
oasen med 15 hektar mark och  
oändliga möjligheter!**







# Do come in!

På den här gården blir man välkommen med öppna armar och ett "please do come in!". Att ägarinnan har sina rötter i Storbritannien är klart märkbart, även när hon inte pratar. Här stoltserar tehuvor i plural, högar av brittiska böcker, vartenda avsnitt av Midsomer Murders i dvd-form och massor av skyltar med budskap på engelska. Bevisen är kanske extra tydliga i det matglada köket där Marmite och Colman's mustard står framme, alltid lättillgängliga.

**Något annat som är minst lika tydligt är att konsten har fått stort utrymme i det här huset. Tavlor och skulpturer, modern konst och art deco (nu nerpackade i lådor inför flytten till england) blandas med antika möbler. Och en lagom dos kitsch, som till exempel en byst av Elvis i trädgården på framsidan. Enligt ägarinnan måste man nämligen ha lite humor, om man vill ha ett roligt liv.**







"I det här köket lagas det mycket mat. Jag älskar indiskt och slänger ofta och gärna ihop kryddiga grytor. Men ibland när jag ska ha stora middagar här hemma beställer jag istället från Gröna Äpplet i Kivik. Deras mat är så god, minst lika bra som på de bättre indiska restaurangerna i London. Trust me!"

ägarinnan





Ägarinnan har levt i konst- och kulturvärlden nästan hela livet.

Varit konstmodell, hjälpt Abba att översätta en skiva från svenska till engelska och läst in ljudböcker inom arts, music and history. Det sistnämnda gör hon än idag i en liten ljudisolerad del av ena längan, som hon kallar sin studio. Ägarinnans egen historia är högst närvarande i huset. Det finns många minnen synliga på väggarna på Norregård men skissen som David Hockney gjorde där han tecknade av henne, den har tyvärr försvunnit, kanske dyker den upp i flyttständningen. Fingers crossed!





Sovrummet närmast köket har bevarade bjälkar i taket och ljusgrått trägolv. Med fönster åt två håll, varav det ena har en vilsam utsikt över den parkliknande trädgården, flödar ljuset in i rummet nästan hela dagen. Och när kvällen kommer sover man som en stock här inne, enligt ägarinnan.





**”Det här huset är som gjort för dinner parties! Jag brukar sätta samman två stora bord till ett långbord i salongen och bjuda in 12-20 personer från konst- och kulturvärlden, gärna människor som ännu inte känner varandra, och duka upp middagar som gästerna sent ska glömma!**

**Med tanke på att det är god marginal till närmsta granne, kan man dessutom bjuda in ett liveband eller två utan att störa någon.”**

*ägarinnan*





## Det gyllene snittet

Ägarinnan förklarar att harmonin som råder i huset beror på att skånelängan har proportioner som påminner om det gyllene snittet. Eller kanske mer den gyllene rektangeln i det här fallet. Med tanke på hennes bakgrund som konstmodell och hennes gedigna erfarenhet av konst- och kulturvärlden, så vet hon alldeles säkert vad hon pratar om.







## Där salongen slutar finner man husets största sovrum.

Med fönster åt två håll badar även detta rum i solljus och gör det lättare att se livet från den ljusa sidan när man vaknar. Dessutom så finns morgonkaffe-trappan endast några barfotasteg från sängen, vilket såklart också bidrar till att man får en god start på dagen.

Här inne finns även dörren som leder in till husets andra länga, som med eget badrum och kök gör det enkelt att använda till uthyrning.







Skulle du vilja vandra  
Skåneleden eller  
Backaleden kan du ansluta  
till den bara några kilometer  
från Illstorp. Med rätt skor  
och lunch i ryggsäcken kan  
du ta dig hela vägen till  
havet på cirka fyra timmar.  
Vill du hellre ta bilen når  
du vågorna betydligt  
snabbare, redan efter 20  
min. För varmare bad finns  
Eljarödsbadet endast 12  
minuter bort!

**Men vill du svalka  
dig utan att ta dig  
någonstans kan du  
alltid slå dig ner i  
ån, där ägarinnans  
barnbarn brukar bada.**





**En trädgårdsmästare har skött om trädgården regelbundet men när det gäller själva bostadshuset har fokus legat på att leva. Och njuta. Så det finns en del som kommer att behöva göras med huset de närmaste åren, som till exempel fönstervård och målning med mera. Men möjligheterna är oändliga och det är väl värt att återskapa gårdens forna stjärnglans, för den som vill.**

Nedanföör den gamla stentrappan breder grönskan ut sig med ytterst välplanerade planteringar. Rabatterna består av en romantisk mix av både färg och form – helt fria från raka linjer. Ägarinnans favoritfärger; orange, rött och blått dominerar just nu, men färgskalan skiftar över säsongen i rabatten, som blommar rikligt från tidig vår till sen höst. I det här huset behöver man med andra ord inte köpa sina fredagsbuketter, det är bara att gå ut i tollorna och plocka sig en bukett i rabatten och trädgården.

Ett överflöd av gröna och röda krusbär och stora svarta vinbär finns det också. Det enda som saknas här i växtväg är kryddor och grönsaker. Men bakom höga vindskyddande häckar i trädgården finns en yta där ägarinnan tänkt anlägga både kryddträdgård och grönsaksland. Men hon hade lika gärna kunnat starta en grönsaksodling modell större på de 9 hektar åkermark som tillhör gården.





## Vardag med Verkeån

På Norregård har du verkligen Verkeån i din egen trädgård. Trädgårdsmästaren har för många år sedan skapat en promenadslinga, med spångar att gå på, genom naturområdet ner till ån och längs med den... Här brukar barnbarnen bada på sommaren och här brukar ägarinnan slå sig ner med ett glas vin på kvällen. Det är nästan löjligt idylliskt.





A close-up photograph of a small, dark-colored frog with a bumpy, textured skin. The frog is perched on the palm of a person's hand, which is held open. The background is a soft-focus green, suggesting foliage. The lighting is bright, casting a warm glow on the hand and the frog.



**Andrarum** 150



# Uthyrningslägenheten



## Saxat från **NORREGÅRD FARM BED & BREAKFAST** hemsida:

*"Norregård B&B offers a cosy Bed and Breakfast homestay accommodation in a beautiful 17th century Skåne farmhouse, surrounded by beautiful rolling countryside*

*The farmhouse, located on the outskirts of the picturesque hamlet of Illstorp on Österlen, is the perfect setting for a relaxing stay. There is an acre of riverside garden where guests can unwind in the peaceful, unspoiled environment."*

**Den länga som hyrs ut emellanåt består av ett sovrum, ett vardagsrum, ett enklare litet kök och ett badrum. Men självklart kan man ju också låta dörren mellan sovrummet och uthyrningsdelen vara öppen och nyttja hela huset själv.**















**Bakom en dörr  
i köket döljer sig  
ett stort skafferi,  
där man har mer  
än gott om plats  
för allt gott som  
man kan plocka  
i trädgården  
och pickla, sylta  
eller safta.**

Men här inne finns också  
en dörr in till den gamla  
bagarstugan – vilket är  
praktiskt om man skulle  
bygga om den till badrum  
som ägarinnan själv hade  
planerat innan flytten  
blev aktuell.







Hela husets långsida har sällskap av en riktig och riklig cottage garden-rabatt. Det doftar av liljor och kantnepeta när man sitter i solen på den gamla stentrappan, som man når från den stora salongen som samsas med köket i en öppen planlösning.





**Ladorna behöver  
mycket kärlek  
om man vill  
”göra något av  
dem”, så är det.**

**Men självklart  
kan man välja  
att bara ha dem  
kvar som kuliss  
och vindskydd.**







**Avstånd från Norregård till:**

Christinehof Slott, med promenadslingor, utställningar & slottscafé – 4,9 km

Kaffestugan Alunbruket, kanske Skånes äldsta kaffestuga – 4,9 km

Hallamölla, med litet vattenfall och turridning – 8,6 km

Taste Celebration, med populära vegetariska menyer – 5,8 km

Yangtorp Sanctuary, ett kinesiskt tempel – 5,1 km

Önneköp, med bageri för helgens frukostbord, thairestaurang och lanthandel – 6,9 km

Brösarp, med mataffär, konditori, gästgiveri, pizzeria, finkrog, apotek & vårdcentral – 12,6 km

Haväng, med Lindgrens långa och sandstränder – 19,4 km

Kivik, med Buhres och badhotell – 21,7 km

Tomelilla, med Tosselilla och Hasse & Tage-Muséum – 28,8 km

Köpenhamn – 123 km

En genuin gård på landet ska som här, ha en egen lång allé som skapar en mjuk övergång från landsvägen till innergården. Marken på drygt 15 hektar är väl samlad runt gården och omsluter fastighetens byggnader. Den större delen av marken ligger norr om fastigheten där det också tidigare funnits kräftdammar. Kanske kan nästa ägare sätta dem i bruk igen?





## Illuminating Illstorp

Ett böljande landskap med fält, ängar och skog, som påminner ägarinnan om den engelska landsbygden. Så skulle man kunna beskriva Illstorp. Och just på den här gården bor man omgiven av vacker natur och med dagligt besök av Verkeån som rinner genom ens trädgård.

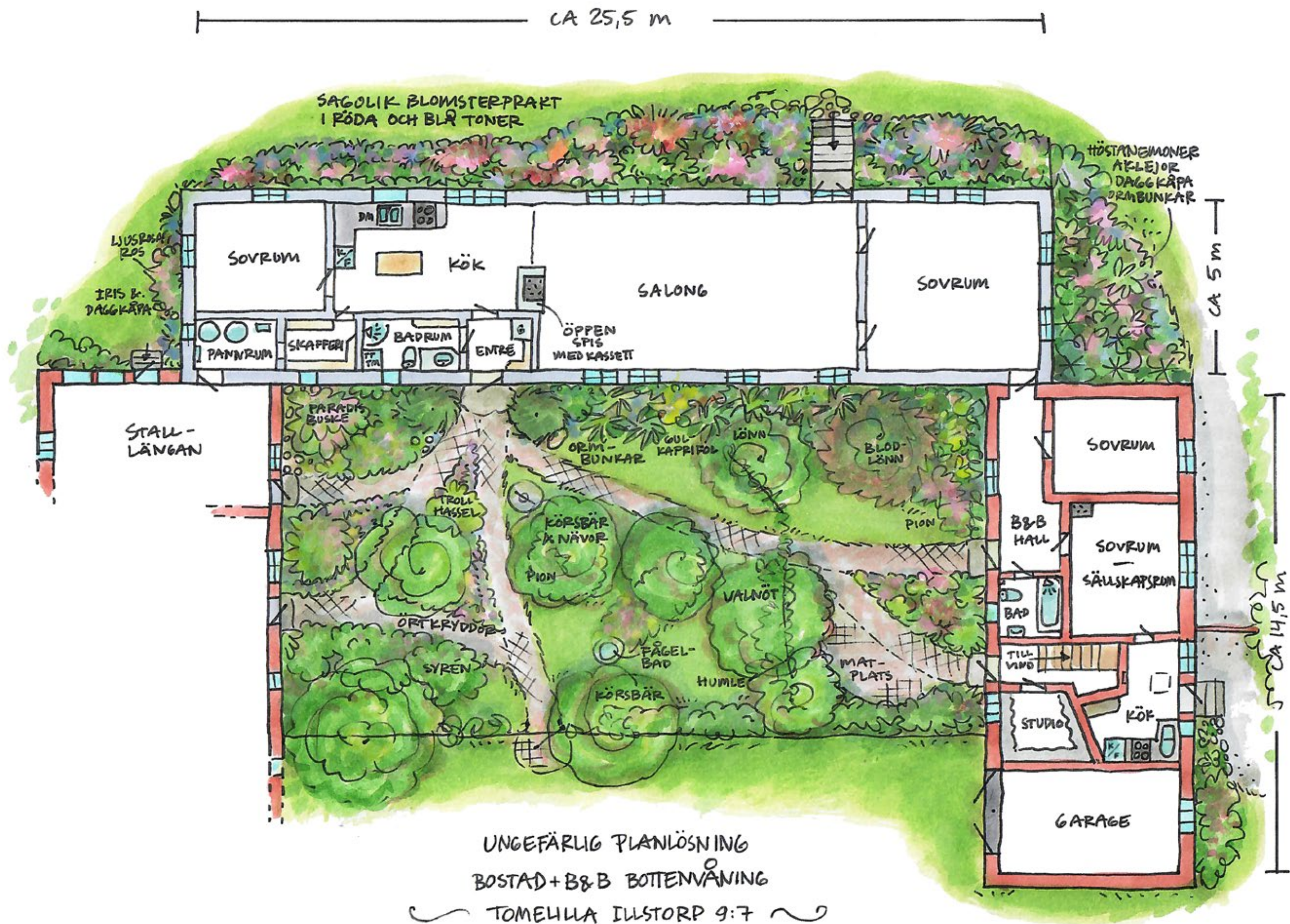
I och runt Illstorp bor enligt ägarinnan både infödda "locals" och många spännande och roliga konst-, musik- och kulturpersoner. Majoriteten av de sistnämnda har varit hemma hos ägarinnan på något av alla hennes dinner parties. Och flera av de som tidigare bara spenderade sina långhelger och somrar här i krokarna har flyttat hit permanent. Platsen har den effekten. Så här bor många som jobbpendlar till Lund och Malmö, vilket tar mellan 45–60 minuter. Mitt i naturen men ändå med staden på hyfsat nära avstånd.













# Siffror & kalla fakta:

**Byggnadstyp:** U-format gård med inredningsbar vind.

**Byggnadsår/renoveringsår:** Befintligt byggnadsbestånd sannolikt från tidigt 1800-tal (Gårdbildningen troligen äldre) tillbyggt i olika etapper till ca 1960 enligt uppgift från säljare. Kök 2019. Bioreningsverk till trekammarbrunn 2016. Kasett till eldstad 2016. Utgrävda golv i sovrum och kök. Badrum 2005. B&B kök, badrum golv och fönster 2005-2006.

**Storlek:** 2) Användbar golvyta uppmätt med lasermätare av Uppvik i samband med framtagning av ritning, avrundat till närmaste kvm: Bostad ca 120 kvm. B&B ca 57 kvm. Garage ca 17 kvm. Stall, lada och verkstad 290 kvm. Carport 73 kvm. .V.v. Se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

1) Uppgift från lantmäteriets taxeringsinformation: Boyta 172 kvm, biyta 28 kvm och ekonomibyggnad 349 kvm.

**Takhöjd:** Bostad ca 2-2,4 m / 1,92-1,98 m t bjälke. B&B ca 1,93-2 m / 1,88 m t bjälke. Garage ca 1,96 m. Stall, lada och verkstad ca 2,19-3,5 / 1,94-2,75 m t bjälke.

**Konstruktion:** Grundmur av natursten, Stomme av korsvirke/lersten med tilläggsisolering. Träbjälklag. Synlig korsvirke med putsade fack, delvis bålvägg av trä. Plåttak mot söder, eternittak på resterande byggnader. Dubbelkopplade tvåglasfönster med spröjs. Självdragsventilation.

**Inredning & utrustning bostad:** Kök från 2019 med bänkskiva av laminat, bänkskiva av trä på köksö. Kyl/

frys, diskmaskin. Spis med plattor och ugn, köksfläkt. Delvis kalkat, delvis träpanel i badrum, toalettstol, tvättmaskin och torktumlare, handfat med bänkskiva av glasmosaik.

**Inredning & utrustning B&B:** Kök med bänkskiva av laminat, Kyl/frys, Spis med plattor och ugn. Badrum med plastmatta på väggarna, klinker på golvet. Toalettstol, badkar, handfat.

**Golv:** Trägolv i bostad, målat trägolv i sovrum. Klinker i hall och badrum.

**Uppvärmning:** Direktverkande el via äldre plåtelement, elgolvvärme i badrum i bostaden, endast kamin i vardagsrum.

**Vatten & avlopp:** Djupborrad brunn, djup 64 meter, vattenprov ska tas. Enskilt avlopp med trekammarbrunn och bioreningsverk.

**Uppkoppling:** Fiber

**Övrigt:** Uppväxt och välplanerad trädgård, se separat dokument för växtlista. Drygt 15 ha mark.

**Renoveringsbehov:** Utvändigt underhåll av fasaderna, målning av snickerier, nytt värmesystem (idag finns direktverkande el via äldre plåtradiatorer samt en murad eldstad av större modell), på sikt behöver yttertaken bytas.

**Pris: 4.500.000:- eller bästa bud**

**Fastighetsbeteckning & adress:** Tomelilla Illstorp 9:7, Illstorp Norregård 273 57 Brösarp

**Areal:** Drygt 15 ha mark fördelat på 8 ha åkermark och 6 ha betesmark (151 289 kvm)

**Taxeringsvärde:** 2.321.000:- varav byggnad 1.026.000:- (år 2020)

**Taxeringskod:** Lantbruksenhet, bebyggd, typkod 120

**Pantbrev:** 7 st om totalt 1.950.000:-

**Servitut:** Inga kända

- **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**

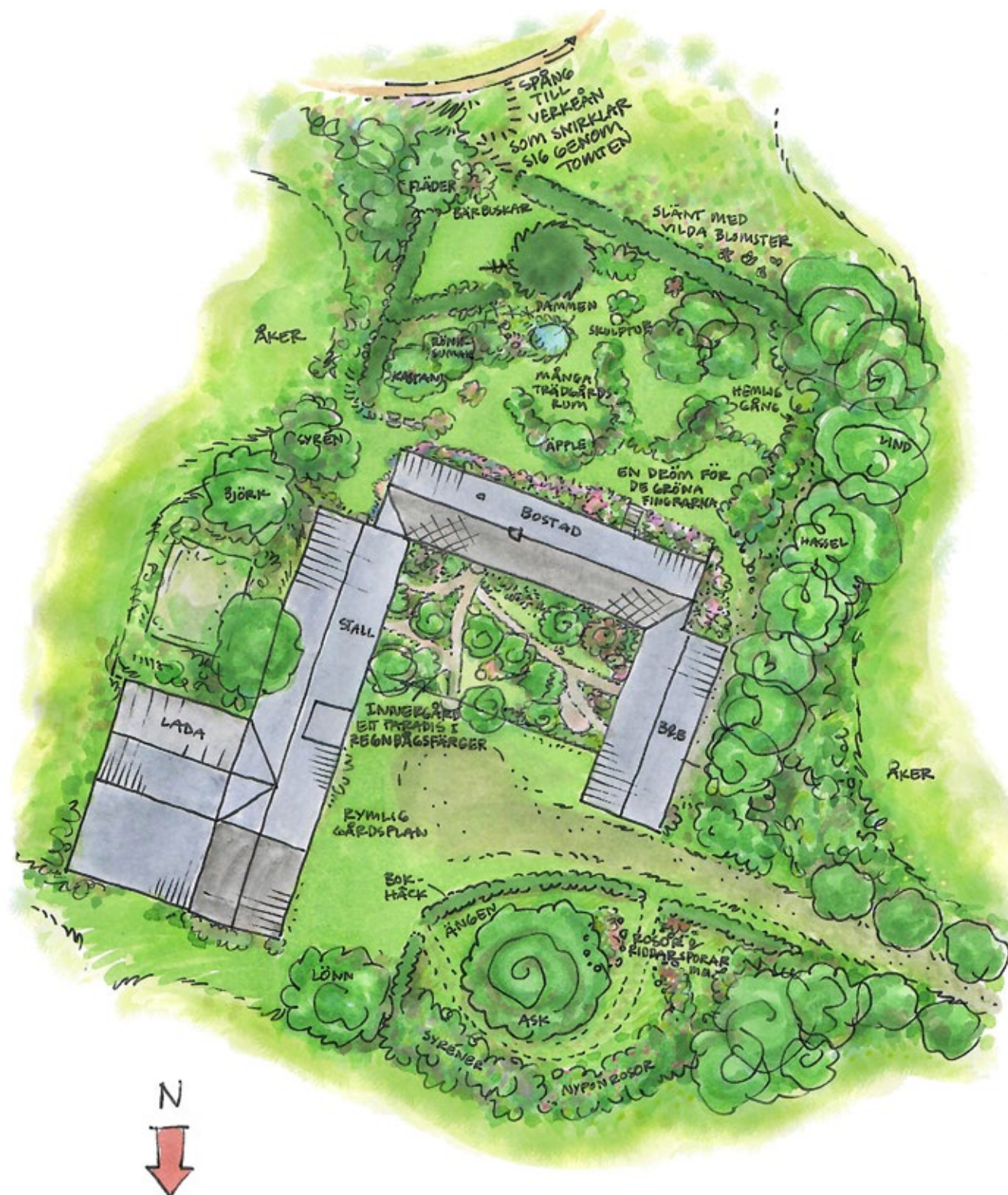
Vi säljer hus vi själva skulle vilja bo i.

**Uppvik & döttrar Österlen**

**Team Uppvik**

**Lotta, Mi, Catja & Therese**

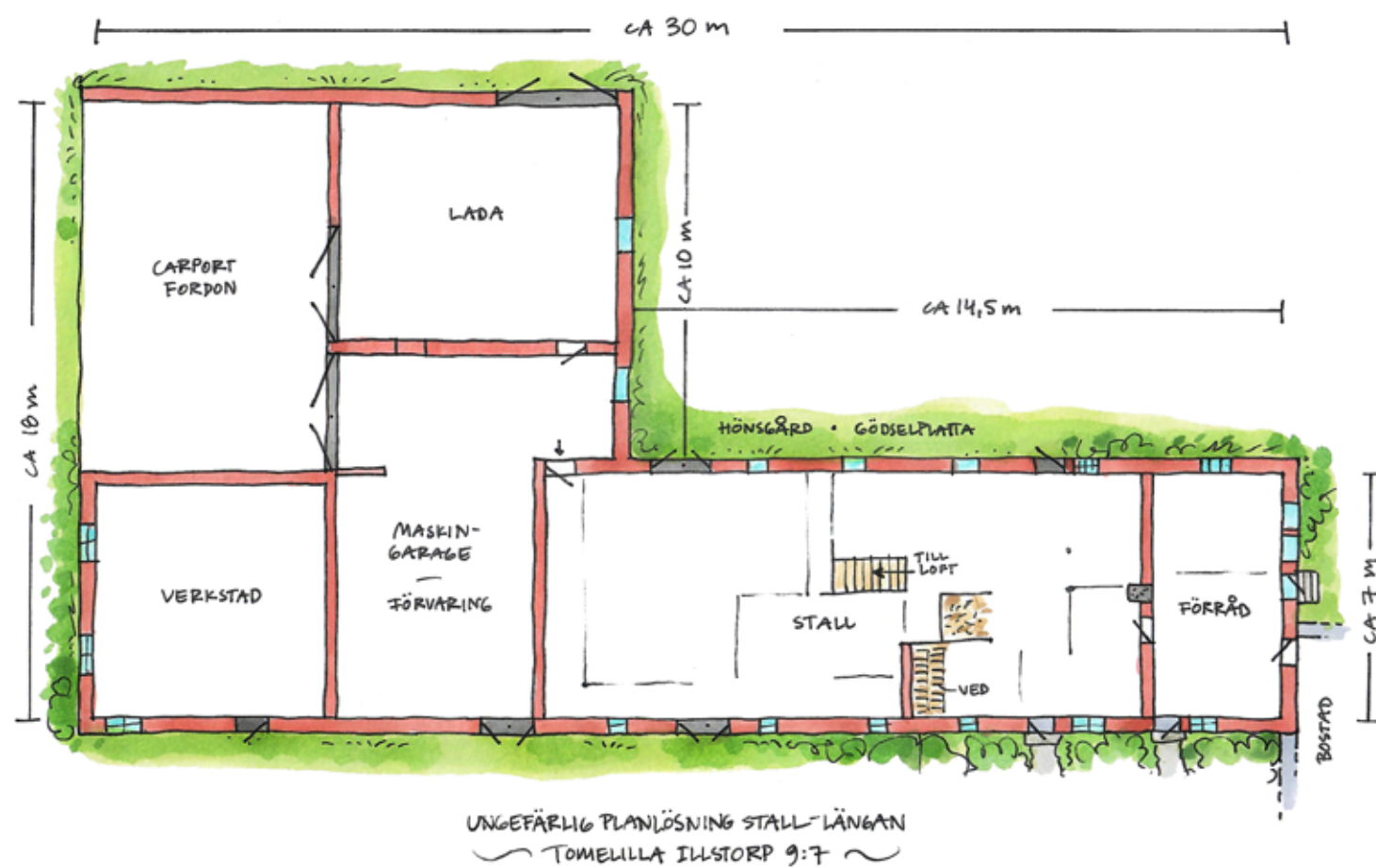
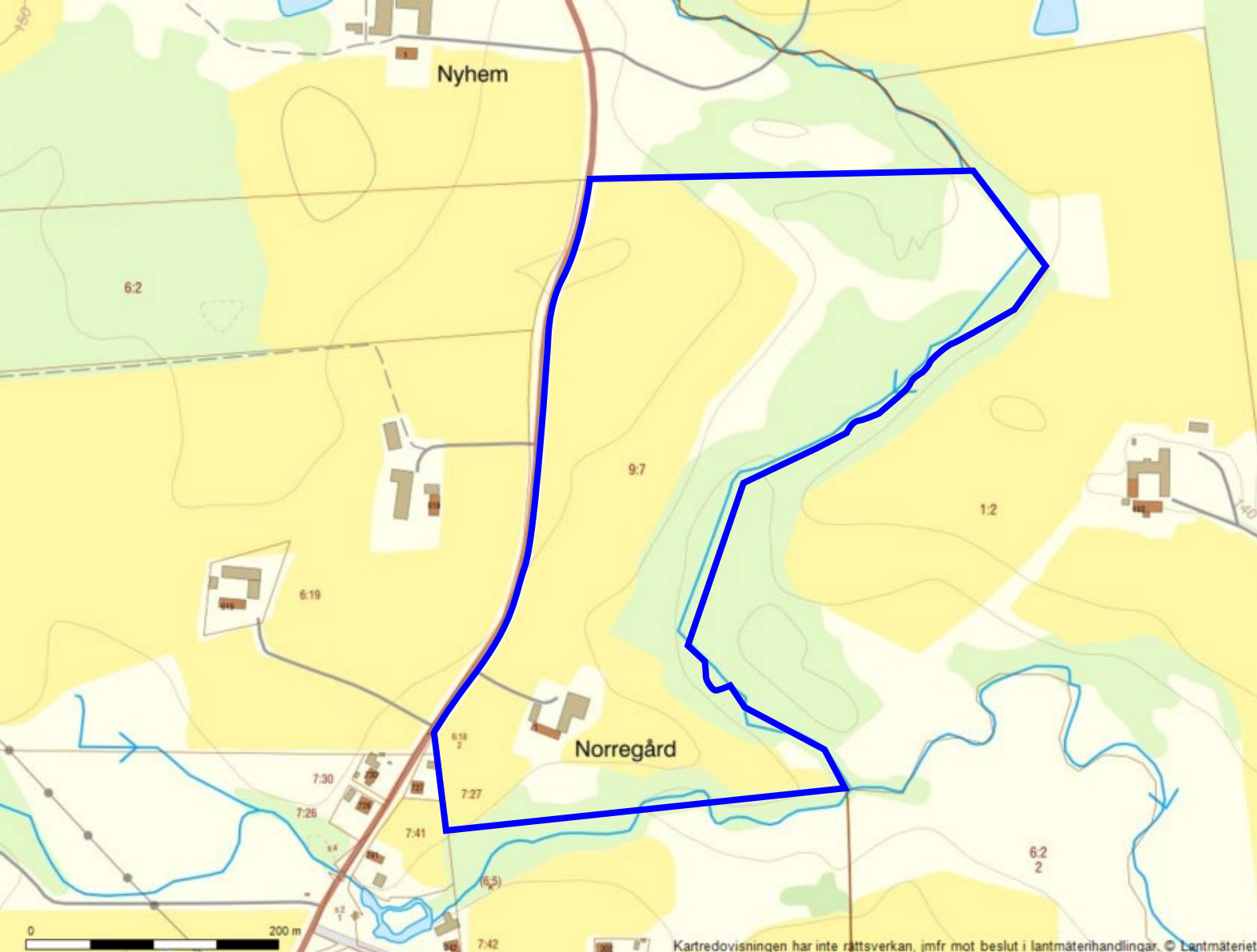
**0414 - 708 00 • hus@uppvik.nu**



TRÄDGÅRDSSKISS

TOMELLILLA ILLSTORP 9:7







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

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

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

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

**Säljarens upplysnings-skyldighet**

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

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

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

**Utfästelse**

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

**Avtalsfrihet friskrivning**

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

**Säljaransvars-försäkring**

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

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



## Bra att veta om Budgivning

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

### Mäklarens roll vid en försäljning

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

### Budgivningen är inte reglerad i lag

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

### Olika former av budgivning

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

### Säljaren bestämmer över budgivningen

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

### Mäklarens upplysningar om budgivningen

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

### Säljaren bestämmer till vem han vill sälja och till vilket pris

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

### Säljaren kan när som helst avbryta en påbörjad försäljning

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

### Mäklaren får inte fatta egna beslut i fråga om försäljningen

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

Mäklaren måste alltid vidarebefordra bud

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

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

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

### Spekulantens rättigheter under budgivningen

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

### Information till spekulanter efter avslutad försäljning

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

#### TEAMET BAKOM

**Foto & formgivning**  
Mi Ståhl

**Text**  
Catja Björklund

**Uppmätning & skisser**  
Therese Carnemalm







Vår filosofi är ganska enkel.

## Vi säljer hus vi själva skulle vilja bo i.

Det är ett privilegium. Vi älskar hus. Vi älskar människor. Vi älskar Skåne i både öst och väst. Varje dag strävar vi efter att utvecklas. Varje dag blandar vi passion för hus och människor med kunskap och erfarenhet av husaffärer.

Vi tror på sambanden mellan lust och lönsamhet. Känsla och kunskap. Arbetsglädje och avkastning. Det man tycker är roligt och stimulerande gör man bra. Därför vill vi inte ha fler hus än att vi orkar arbeta engagerat och passionerat med dem alla. Det innebär inte att vi kategoriskt ratar en viss sorts hus. Hus av sten. Hus av korsvirke. Hus av tegel. Hus för liten peng och större. Det lilla renoveringsobjektet i skogsbrynet kan vara lika spännande som den kringbyggda gården på slätten eller längan i fiskeläget.

**Men, det ska erkännas – ”udda” hus finner lättast vägen till våra hjärtan.**

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

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  
hus@uppvik.nu



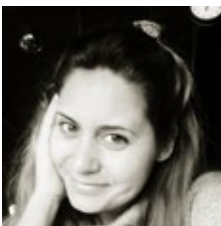
**Catja Björklund**  
Skribent & konstnär  
Text, foto & inredning  
0735-181828  
catja@uppvik.nu

**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**