



Gamla skolan i

EVERÖD



Ett konstnärshem i gamla skolan
EVERÖDS KYRKBY

Den gamla skolan i Everöd är ett stort och storslaget kalkputsat stenhus på 190 kvadratmeter. På den 1587 kvadratmeter stora tomten finns, förutom lummig grönska, köksträdgård, sparrisodling, hallonsnår, växthus och sköna uteplatser, även en ateljé, med galleri och verkstad på 80 kvadrat, där det även finns en gästlägenhet en trappa upp.

Själva huvudbyggnaden är gedigen, med fina detaljer i fasaden, historia i väggarna och högt i tak. Att teglet, som användes när huset byggdes, skänktes av greve De la Gardie, på slottet Maltesholm gör varken saken, eller historien, sämre. Huset uppfördes som skola 1844, men har även inhyst traktens distriktssköterska och läkare då det fick agera läkarmottagning på 50-talet, innan den

gamla skolan förvandlades till privatbostad under 90-talet. Detta av nuvarande ägarinna med familj, som sedan dess renoverat hela huset kontinuerligt i över 30 år. Så som man gör när man har vårdnaden om ett gammalt hus. Vilket innebär att i dagsläget är nästan hela huset är uppfräschat, samtidigt som det mesta är sig likt.

Välkommen!

URNVÄGEN 14, 297 72 EVERÖD



Möjligheterna är lika många som idéerna. Som sig bör är det bara din fantasi som sätter gränserna. Om det blir du som tar över ansvaret att vårda den gamla skolan, det vill säga.



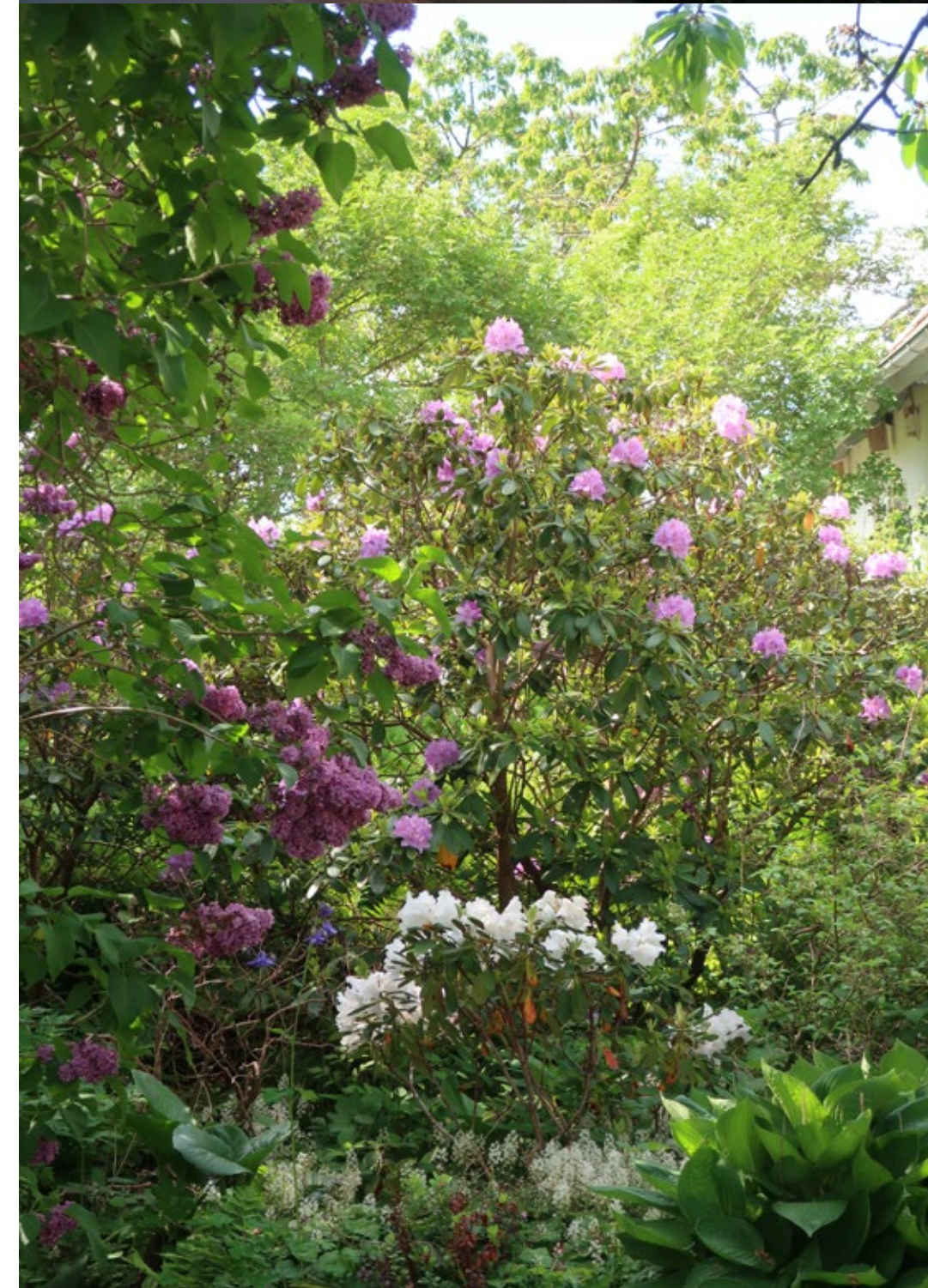
Det har varit det perfekta familjehemmet, där barnen har älskat att växa upp, där det funnits utrymme för mannen i huset att ha både fotostudio och mörkrum, och där frun i huset har skapat sin framgångsrika keramik-karriär i ateljén.

För Gunilla är detta fortfarande drömhuset.

Men när barnen är utflugna sedan länge, den sista glaseringen har bränts, de två keramikugnarna svalnat, och man börjar känna att man snart kanske inte kommer att ha kraft att sköta om ett så pass stort hus ensam, ja då är det helt enkelt dags att lämna över den gamla skolan till en ny familj som kan förverkliga sina drömmar här.

Är man inte konstnär eller keramiker, som nuvarande ägare, kan man istället använda ateljén och verkstadens 80 kvadrat som butik, yogastudio eller varför inte förvandla det till ett gästhus att hyra ut?

Det finns ju redan en lägenhet en trappa upp, varför inte skapa uthyrningsmöjligheter även på bottenplan? För den stora familjen skulle lägenheten och bostaden på bottenplan på ett enkelt sätt också kunna slås ihop till en stor bostad.



Gamla skolan

”I 30 år har jag njutit av detta kolossalt vackra hus, och det gör jag fortfarande. Men nu har det blivit för stort för mig att sköta, så då vill jag lämna över det till någon som letar efter ett stort hus med en bonusbyggnad i form av en ateljé. Någon som kan älska huset lika mycket som vi har gjort. Och gärna lika länge. Det här kan verkligen bli någons forever home.”



BOSTADEN

Första intrycket när man svänger in på gatan och får syn på huset är att det är pampigt. Det är ett vitt, stort stenhus med höga fönster, sirliga dekorationer och dubbeldörrar.



LÄGENHETEN

Huset var uppdelat i tre lägenheter när familjen tog över. Lägenheten på bottenvåningen gjordes om till familjens bostad. Lägenheten på ovanvåningen är kvar, den som ligger en våning upp.



TRÄDGÅRDEN

Ombonad miljö,
insynsskyddat,
Växtkraft!



ATELJÉN

Det som fick Gunilla att falla för huset var, förutom charmen som gamla skolor har, att det fanns ett uthus i lagom storlek där hon kunde ha sin verkstad och ateljé.



ATELJÉLÄGENHETEN

Gårdshuset på ca 80 kvadrat har förutom visningsrum och keramikverkstad, även en liten lägenhet med pentry och badrum en trappa upp. Perfekt för gäster som vill rå om sig själva!



VISNINGSRUMMET

Ateljéhuset rymmer ett rum med ingång direkt från parkeringen, här har många besökare beundrat keramikaltren genom åren.



OMGIVNINGARNA

I KROKARNA

Mataffär Tempo 1,4 km
Gårdsbutik Tings Nöbbelöv 7 km
Pizzeria Everöd 1,2 km
Skola med bibliotek 1,3 km

Bästa vägen in är genom dubbeldörrarna på baksidan.

Väl i hallen kan du välja mellan att öppna dörren in till hemmet, ta trappan upp till den separata lägenheten en våning upp, eller trappan ner i källaren.





Köket känns varmt och välkomnande.

Brödet till förmiddagsfikan "rostas" på ett galler på vedspisen, den hemgjorda marmeladen på hallon från trädgården är framdukad på bordet vid matplatsen och kaffet rinner sakta ner i kannan. Det är inte konstigt att man fastnar en timme längre än man tänkt här inne.

Det är fritt flöde mellan köket, matplatsen och sällskapsrummet, och det var dessa rum som förut var den gamla lärarbostaden.





Hemmets hjärta är helt klart det hallondoftande köket med den sprakande vedspisen.

Takhöjden bidrar till att det är extra gott om förvaring i köket, och tack vare att vitrinskåpet har glas på båda sidorna och att fönstret är stort blir det inte mörkt här inne, trots skåpsväggen. Dessutom har man skapat en liten serveringslucka i väggen som även den släpper in solljus.

Matplatsen, som är ljus och luftig, öppnar upp mot vardagsrummet. Och har en egen utgång till trädgården och den perfekta platsen för att skapa en ny uteplats, där man kan njuta av sommarens alla frukostar under ett parasoll.



”Köket och matrummet är mina favoritplatser i huset. Det är ju där man är. Både för mat och umgänge. På vintern eldar jag mycket i den vattenmantlade köksspis, där värmen går ut till elementen.”



**I vardagsrummet
har man fönster åt
två håll och utsikt
mot både grönska
och gata.**

Här inne finns också den öppna spisen där man gärna tänder en brasa när man har middagsgäster. Det är en skön plats att sitta på, både innan och efter maten.



Siktlinje

En känsla för husets
imponerande längd





**”Det finns många träd
och buskar som kan
hålla dig sysselsatt på ett
njutbart hur-många-tim-
mar-som-helst sätt. Det
är enkelt att förlora tid
och rum, om man vill.”**



Till vänster om dubbeldörrarna, om du står på insidan med ryggen ut mot gatan, börjar den del av huset som var den gamla skolan, där undervisningen skedde. Här är det ännu högre i tak än inne i "lärabostaden". 2,8 meter för att vara exakt.

Här finns det gott om plats för både ytterkläder och skor i garderober och för böcker i den stora platsbyggda bokhyllan. Kliver man ut genom den här ytterdörren så kommer man ut på den mysiga gatan, som nu förtiden är en återvändsgränd. Vilket gör att man inte störs av lokalbussar och annan trafik.



Utanför vardagsrummet leder ett genomgångsrum, modell bredare vilket gör att den idag används som kontor, vidare till husets främre hall. Även kallad "fin-ingången".

På trappan, utanför entrén, sitter gärna Gunilla om sommarkvällarna, vilar ögonen på solnedgången, småpratar med både grannar och fåren som betar i prästgårdens trädgård.



Utsikten från de tre stora fönstren i "master bedroom" är vilsam. På sommaren ser man hur fåren betar i prästgårdsparken som numera är en enda stor fårhage. Som om det inte räckte, har man solnedgången utanför fönstren.





Sovrummet är av modell större.

Den generösa takhöjden möjliggör både garderober från golv till tak och ett mysigt sovloft. Loftet gick under namnet Örnästet på den tid barnen var små. Men det var inte bara barnen som älskade det, loftet uppskattades även långt efter de flugit ur boet. Av katten.



Det finns ett inre rum utan stora fönster. När barnen bodde hemma var det föräldrarnas sovrum men blev sedan en foto studio. Där tiden kan stå still och fragment av fantasier fångas.





”I början när vi bodde här
hände det att äldre människor
kom förbi och berättade
om sin skoltid och om den
stränge lärare Lindkvist.”



Gamla, nya skolan

Vi kallar detta för den gamla skolan. Men egentligen var detta den nya skolan. Det har nämligen legat en annan skola på exakt samma plats tidigare, ett hus som byggdes redan år 1725. Tyvärr brann huset ner. Men efter folkskolestadgans tillkomst år 1842 blev frågan om en ny skola i Everöd högaktuell.

Så den nya skolan började byggas upp, på ett initiativ av kyrkan. Den här gången valde man att inte bygga skolan av trä, av förklarliga skäl. Stenen till detta hus kom från Östra Sönnarslöv.

Det var ”grannen” på slottet Maltesholm, greve De la Gardie, vars släkt hade satt i gång med provbränning av kalk på sin egendom,

som skänkte teglet och bidrog till att den nya byskolan byggdes upp. Och att den blev bra mycket pampigare än kanske planerat.

För den som är intresserad av gamla slott kan vi nämna att Maltesholm idag ägs av familjen Palmstierna. Det är inte tillgängligt för allmänheten, men däremot är man välkommen att promenera runt i parken från slutet av april till mitten av oktober.

Huset har ett extra sovrum där ett av de utflugna barnen har huserat. Nuförtiden finns här plats för övernattande gäster, om de inte vill rå om sig själva och sova i gästlägenheten ovanför ateljén så klart!





”Tänk att ha ett så stort hus att man kan inreda en rymlig fotostudio! Och inte bara det, vi hade även ett mörkrum för analog framkallning, sånt som fotografer sysslade med på den tiden. Det kändes fantastiskt”

Den gamla fotostudion och mörkerrummet är idag förråd, men det har en entrédörr och skulle kunna förvandlas till en egen liten lägenhet, butikslokal eller något annat spännande!





Mellan de två husen finns en träport, föga anar man vad som döljer sig på andra sidan.

En lummig levande trädgård, med ett stort bigarråträd, ett kanadensiskt äppelträd med frukter som håller långt in i februari, luktärtsställningar, köksträdgård, hallonsnår, syren i mängder, snöbollsbuske, liljor av olika slag och litet växthus för gurkor och tomater. Och ett hörn där man kan fånga kvällsolens sista strålar innan man flyttar ut på trappan på husets framsida för att njuta av solnedgången.

När du öppnar trädgårdsporten, möts du av en hemlig och väldoftande värld. Den lummiga trädgården som är ca 1600 kvm stor och de två husen, som ligger i vinkel, omfamnar trädgårdens olika gröna rum. Uppväxta träd och buskar, hallonbuskar, trädgårdsland, rabarber, rabatter och ett litet växthus – här finns allt för trädgårdsälskaren. Dessutom är jorden lätt och bördig, så den som gillar att odla kommer bli glad.

Tidig vår trängs tusentals snödroppar i det som de utflugna barnen kallade för rhododendrondalen när de var små. Längs husen lyser vintergäck upp vardagen i väntan på de sibiriska vårstjärnorna. Här finns gömda meddelande av olika slag som viskar att allt kommer att bli bra.



A photograph of a white house with a red-tiled roof and a garden. The house has a red brick chimney and a dormer window. A satellite dish is mounted on the roof. The garden is lush with green plants, including tall purple flowers and large pink peonies in the foreground. A wooden trellis structure is visible behind the flowers. The scene is set in a garden with a green lawn and trees in the background.

**Den här trädgården är som
gjord för sommarkalas.**

**Lycka är att duka upp långbord och hänga
upp flaggspel här. Självklart får man se till
att några av gästerna kan spela gitarr, så
det blir livemusik under bigarråträdet.**



”Det här var en väldigt bra plats att växa upp på. Att ha en egen rhododendrondal var magiskt. Men det är klart, den kändes bra mycket större när man var liten.”

Ett av husets utflugna barn





Lägenheten

Lägenheten har fått ha kvar sitt klassiska 50-talskök, så den som älskar retrostilen kommer inte att bli besviken.



På övervåningen finns två sovrum, ett litet kök, badrum och en rymlig klädkammare.

Inredningen och ytskikten är inte toppmoderna, men lägenheten är fullt funktionsduglig.

Och utsikten från köket är något alldeles extra. Speciellt när solen går ner.



”Det jag såg mest fram emot, som det här huset skulle ge mig, var att det skulle underlätta familjelivet. Jag kunde sköta mitt jobb i verkstaden, samtidigt som jag fanns till hands både för familjen och för de kunder som tittade in i ateljén.”



Vägen som går utanför huset används bara av de som bor längs gatan, och de som ska till förskolan. Nuförtiden är det nämligen en återvändsgränd. Så det är minst sagt lugna gatan.

Från trappan utanför dubbeldörrarna på framsidan, ser man ut över ängarna, rakt västerut. Så här kan man sitta och titta på kvällshimlen.

På sommaren får man dessutom sällskap av fåren som betar på prästgårdens trädgård. Och ibland kan det hända att någon trevlig granne stannar till för en pratstund.



Ateljén





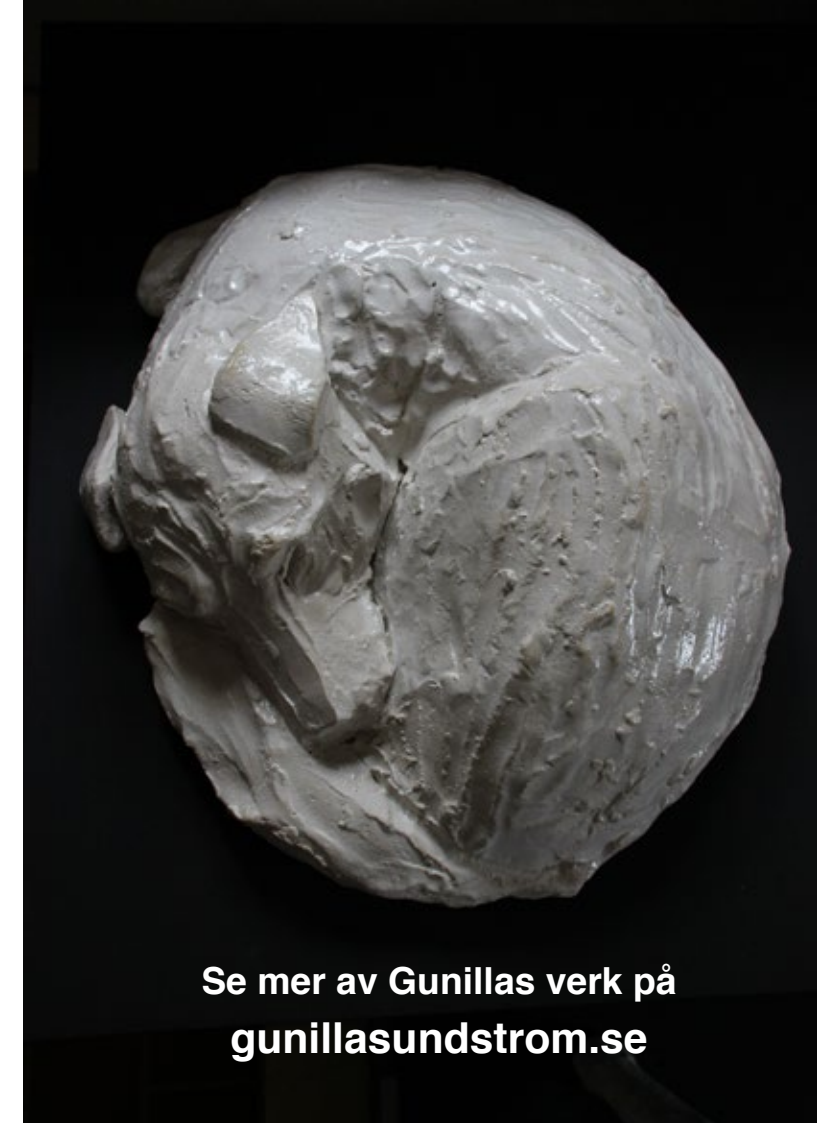
Det märks att det är två konstnärer som tagit hand om det här huset under många år.

Deras gemensamma intresse för konst avspeglar sig i hela huset, form av både keramik och foto. Hela nedre plan på gårdshuset, ca 80 kvm, har varit vigd åt skapande, med keramikverkstad, ateljé och arbetsplats. Och den är fortfarande intakt även om det används mer och mer sällan.

Keramikern i fråga är medlem i ÖSKG och har deltagit i 30 konstrundor. Så det har varit väldigt bra att det finns en kommunal parkering intill, och att byggnadernas placering har gjort det möjligt att ta emot stor publik i ateljén utan att det stör privatlivet under konstveckans tio dagar.

”Här har jag haft väldigt nära till jobbet, samtidigt som det har varit lätt att skilja på arbete och privatliv tack vare två olika hus. Här är det verkligen enkelt att bo och driva verksamhet på samma ställe där man bor utan att ”bli störd” i privatlivet.”

Är man inte keramikern finns här alla möjligheter att istället använda dessa 80 extra kvadrat som butik, showroom, yogastudio eller varför inte förvandla det till ett gästhus att hyra ut? Det finns redan en lägenhet en trappa upp. Som sig bör är det bara din fantasi som sätter gränserna.



Se mer av Gunillas verk på
gunillasundstrom.se

”Från första stund har jag tyckt om att bo här. Det har varit ett bra ställe för våra barn att vara barn på. Det fanns bra plats för min man att ha en stor fotostudio och för min verkstad och ateljé.”



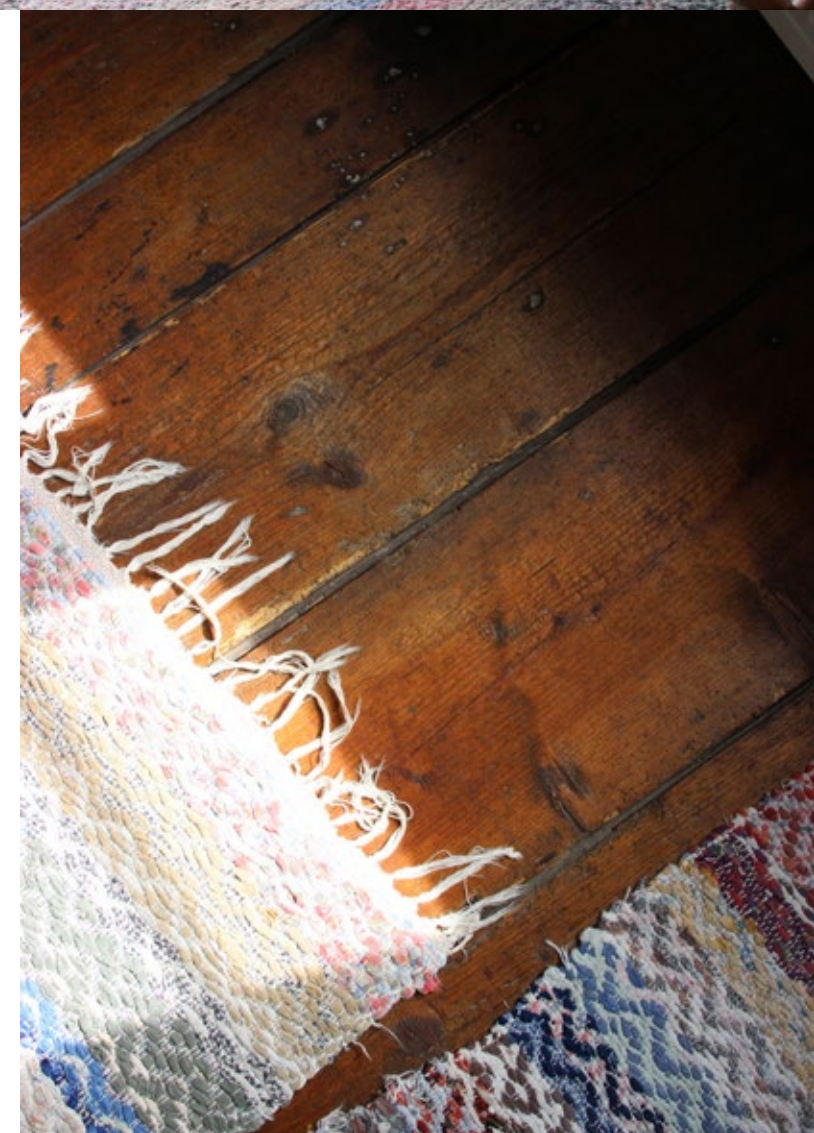


Ateljélägenheten



Ateljéhuset på
ca 80 kvadrat har
förutom galleri och
keramikverkstad, även
en liten lägenhet med
pentry och badrum en
trappa upp.

Perfekt för gäster som
vill rå om sig själva!





Vägen som går utanför huset används bara av de som bor längs gatan, och de som ska till förskolan. Nuförtiden är det nämligen en återvändsgränd. Så det är minst sagt lugna gatan.

Omgivningarna

Byn växte upp kring kyrkan på 1200-talet. Från början var det två små byar som senare växte ihop när de båda bredde ut sig i riktning mot tågstationen som låg mellan dem.

Det går inga tåg genom Everöd längre. Men det gamla stationshuset finns kvar. Där huserar nu i stället byns pizzeria, och den verkar gå som tåget på helgerna.

Everöd är egentligen mest en enda lång gata. Men här finns en mataffär med postombud och bensinstation. Den verksamma skolan i byn verkar vara en bra sådan. Båda barnen, som vuxit upp i det här huset, har doktorerat i matematik.

Kristianstad är närmaste stad. Dit är det knappt 20 minuter med bil. Men ska man bara handla mat så kan man promenera till Tempo i lugn takt på samma tid. Eller ta cykeln 3–5 minuter.

Även om tåget inte längre går så finns det busslinje till Kristianstad och Ystad. Kristianstad Österlen airport ligger också i närheten och erbjuder förutom flyg till Stockholm då och då även skydive och flygklubb.

Vid foten av Linderödsåsen, fem kilometer bort från Everöd ligger Östra Sönnarslöv. En utflykt dit rekommenderas. Det gamla kalkbrottet som förr i tiden försåg det närliggande tegelbruket med råvaror

är idag ett spännande landskap att vandra runt i. Utmärkt för en skön söndagspromenad, tack vare den mycket varierande och kuperade terrängen med spännande växtlighet. Får man inte nog av att titta på fina blommor på promenaden, kan man alltid svänga förbi plantskolan i Östra Sönnarslöv på hemvägen.

En annan fin utflykt är den till Pulken i Vattenriket. Speciellt på våren när flera tusen tranor rastar där. Men där finns fantastisk natur att uppleva året runt.

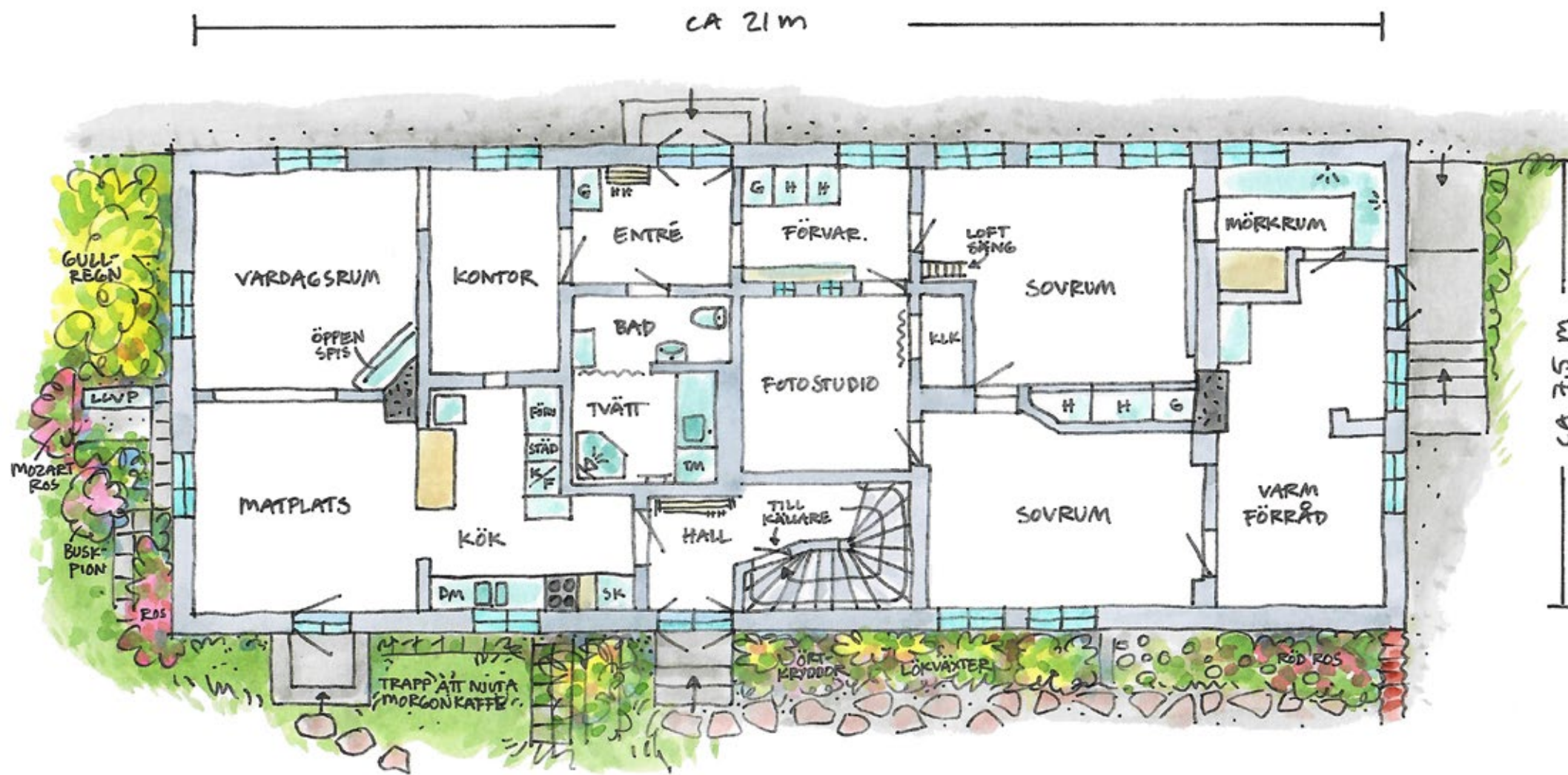
Många som var unga på 70-talet känner säkert till att Kristianstad var känt som ett modemecka förr i tiden. Men visste du att lilla Everöd också har något att skryta med när det kommer till tjusiga varumärken? En moderiktig outlet mitt i byn, Lantan Outlet med märken som Primeboots och Parajumpers.

Det finns många fina badplatser utmed kusten. De närmaste ligger från Åhus söderut mot Juleboda, där finns ett tiotal olika att välja bland. Till Yngsjö havsbad kör du med bil på en kvart. Gunillas favorit är Friseboda. För den som föredrar insjöbad finns det badplatser vid de tre stora sjöarna norr om Kristianstad.

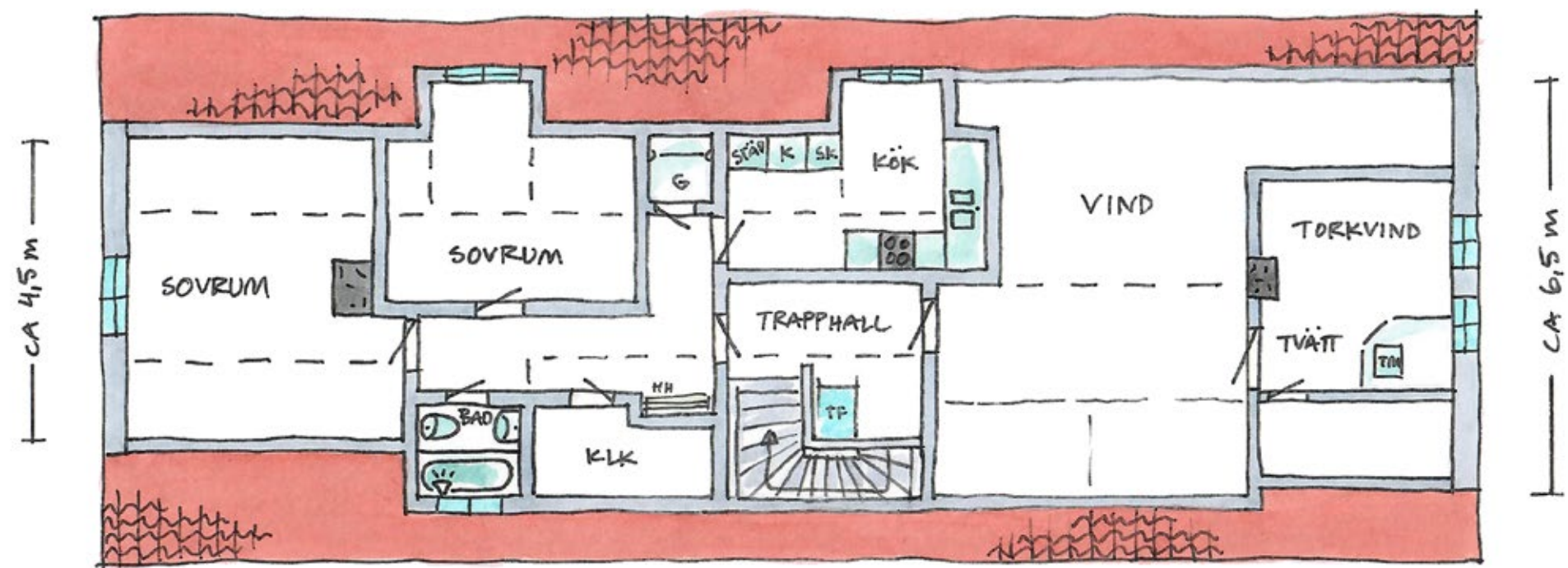
I krokarna finns miltals med asfalterad cykelväg, både norrut och söderut. Och även många andra fina landsvägar som gör trampandet till en extra njutbar upplevelse, särskilt västerut mot Östra Sönnarslöv.

”Min närmaste favoritpromenad går utmed Mjöån, en annan favorit är rundan genom bokskogen och ravinen vid ån i Åbjärs naturreservat. Men det finns flera fina slingor i skogen norr om Everöd.”

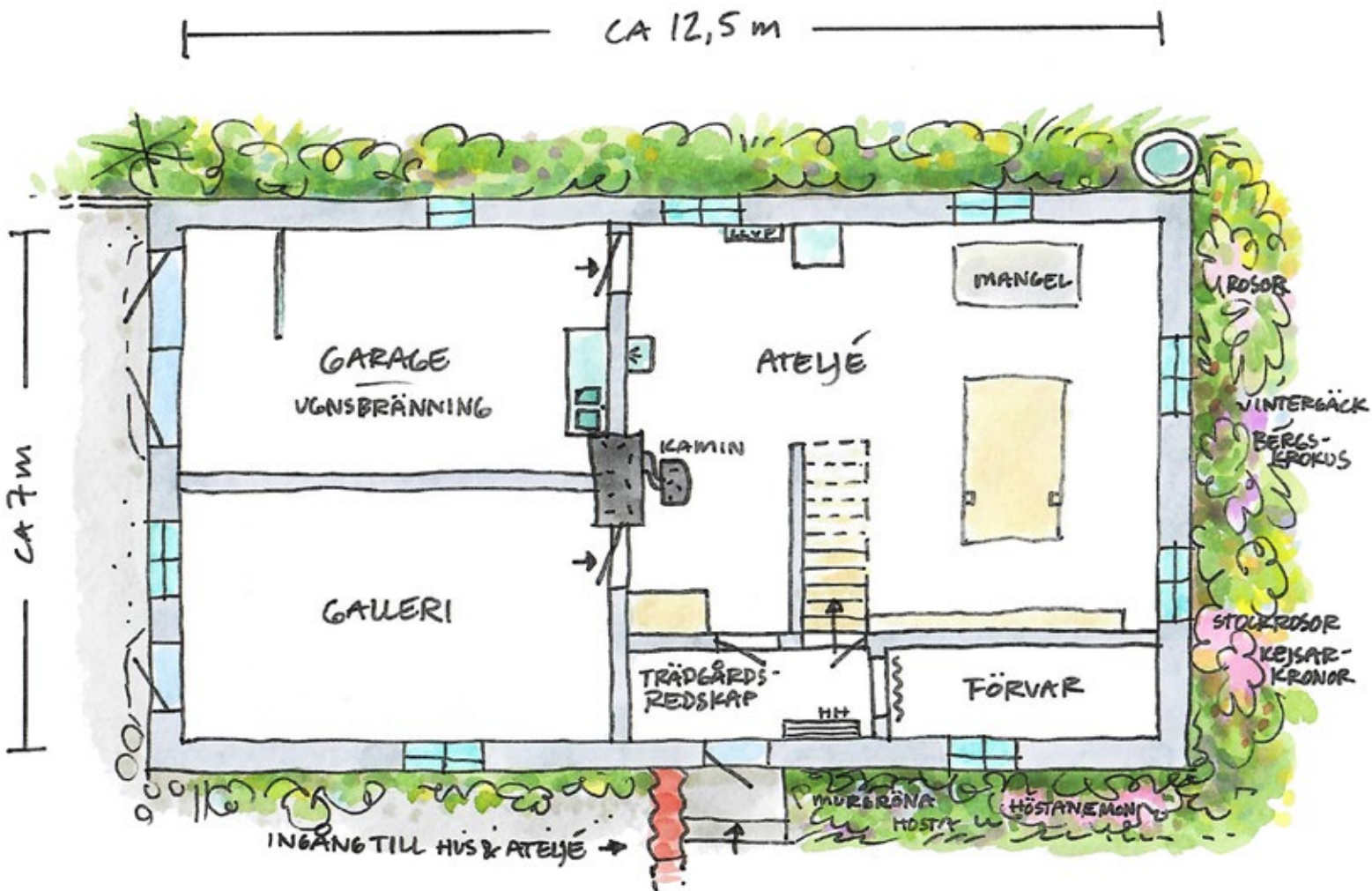




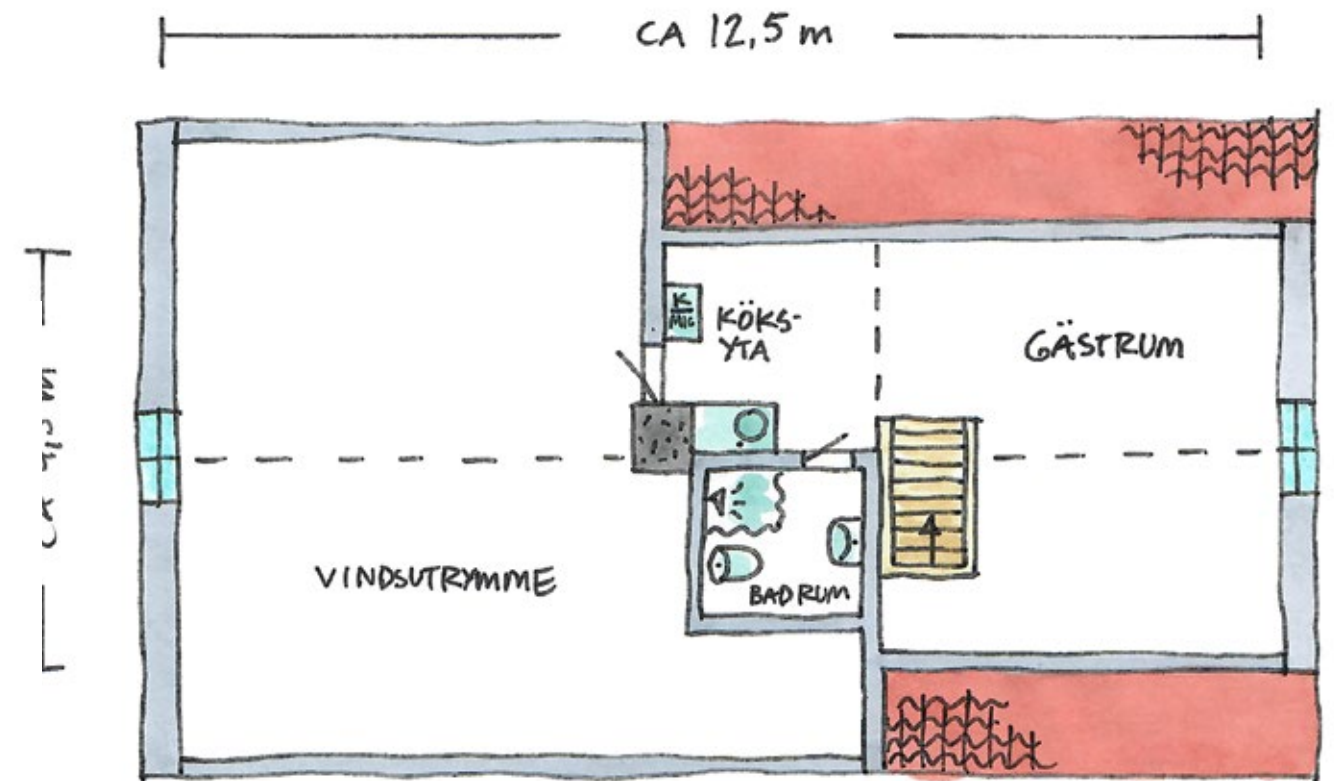
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING - BOSTAD ÖVANVÅNING
 KRISTIANSTAD EVERÖD 62:1



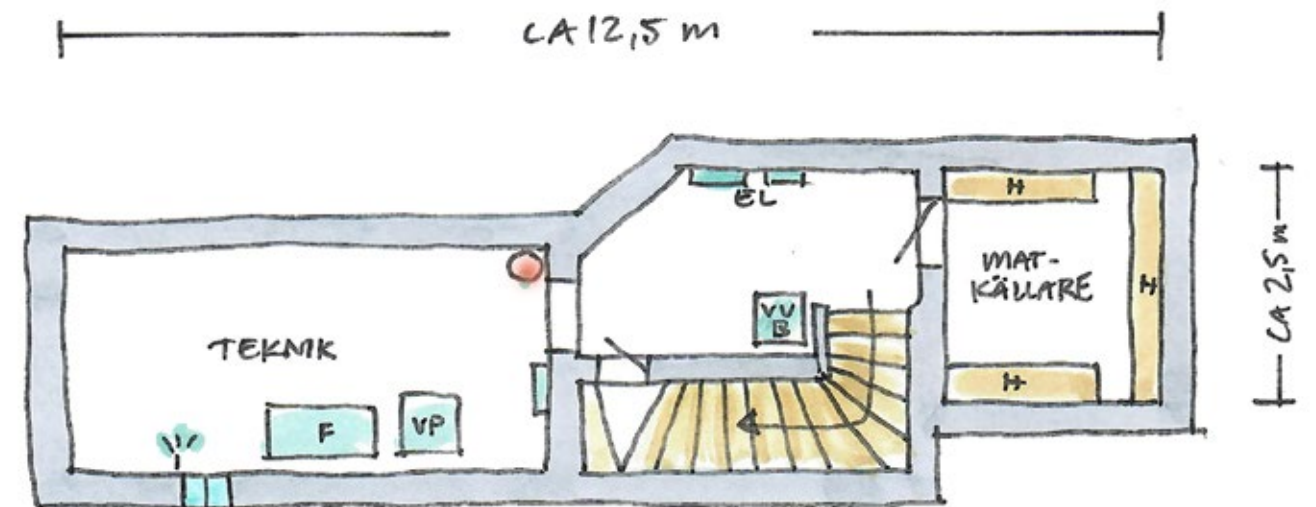
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING - BOSTAD ÖVANVÅNING
 KRISTIANSTAD EVERÖD 62:1



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING - ATELJÉ BOTTENVÅNING
 ~ KRISTIANSTAD EVERÖD 62:1 ~



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING - ATELJÉ OVANVÅNING
 ~ KRISTIANSTAD EVERÖD 62:1 ~



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING - BOSTAD KÄLLARE
 ~ KRISTIANSTAD EVERÖD 62:1 ~

Det finns mitt i skogen en oväntad glänta som bara kan hittas av den som gått vilse. Gläntan är omsluten av en skog som kväver sig själv. Svarta stammar med lavarnas askgrå skäggstubb. De tätt sammanskruvade träden är döda ända upp i topparna där några enstaka gröna kvistar vidrör ljuset. Därunder: skugga som ruvar på skugga, kärret som växer. Men på den öppna platsen är gräset underligt grönt och levande. Här ligger stora stenar, liksom ordnade. De måste vara grundstenarna i ett hus, jag kanske tar fel.

//Husets favoritpoet, Tranströmer

Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: f.d. skola i I och I/2 plan med friliggande gårdshus.

Byggnadsår/renoveringsår: Uppfört 1844. Ombyggt till vårdcentral tidigt 1950-tal. Används som privatbostad sedan 1993.

Storlek: 1) Uppgift från lantmäteriets taxeringsinformation: Boyta 190 kvm + biyta 75 kvm.

2) Användbar golvyta uppmätt med lasermätare av Uppvik i samband med framtagning av ritning, avrundat till närmaste kvm: **Boningshus 195 kvm** (Bv 126 kvm. Lägenhet 56+13 kvm) Vind 36 kvm. Källare 27 kvm. **Gårdshus 108 kvm** (Bv 80 kvm. Ateljélägenhet 28 kvm). Vind 42 kvm. Växthus 4 kvm. Trädgårdsförråd 10 kvm. V.v. Se ritning.

Konstruktion: Grundmurar av natursten. Delvis källargrund, delvis torpargrund. Bjälklag av trä. Stomme av murverk. Putsade fasader med utskjutande halvpelare och en fris i relief strax under taksägget. Yttertak av tegel. Dubbelkopplade, spröjsade fönster. Pardörrar med överljusfönster.

Inredning & utrustning: Ballingslöv SweNova kök från 1993. Bänkskiva av limmad bok. Dubbelvask i rostfritt med diskbänk/avlastningsyta. Kyl och frys. Diskmaskin, induktionspis, fläkt. Vattenmantlad vedspis. Badrum från 1993 med toalett, tvättställ och duschkabin. Tvättmaskin Husqvarna Lavamat 6000serien från 2018. Halvkaklade och vävspända målade väggar. Ny eldragning i hela fastigheten 1993.

Golv: Genomgående linoleum och plastgolv. Trägolv i fotostudio och hall. Våtrumsmatta i badrum.

Uppvärmning: Luft/vatten värmepump från 2016. Vattenmantlad vedspis kopplad till värmesystemet.

Vatten & avlopp: Kommunalt vatten och avlopp.

Uppkoppling: Fiber

Lägenhet: Två rum och kök. Kök och badrum från 1950-talet. Diskbänk med dubbelvask i rostfritt. Spis med gjutjärnsplattor. Fläkt. Kyl och frys. Badrum med toalett, tvättställ och badkar. Klinker på golv och kakel på väggar.

Gårdshus: Grundmurar av natursten. Betongplatta och träbjälklag. Stomme av murverk. Putsade fasader. Yttertak av tegel. Enkelfönster med lösa innanfönster, spröjsade fönster. Garageport.

Bv; keramikverkstad, glasyr och brännrum och visningsrum. Luft/luftvärmepump från 2016. Kamin. Trägolv, klinker och betong.

Ov; Gästlägenhet. Pentry med kyl och vask. Badrum med toalett, tvättställ och dusch.

Övrigt: Bördig och uppvuxen trädgård med äppelträd, hallonbuskar, trädgårdsland, växthus med mera.

Pris: 3.500.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning & adress:

Kristianstad Everöd 62:1, Urvägen 14, 297 72 Everöd

Areal: 1.587 kvm

Taxeringsv: 1.195.000:- varav byggnad 980.000:- (2021)

Taxeringskod: Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Pantbrev: 2 st, Summa: 400.000:-

Servitut: KRISTIANSTAD EVERÖD GA:4 (Vägar).

Överenskommelse gällande bilparkering för sommargranne.

- **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

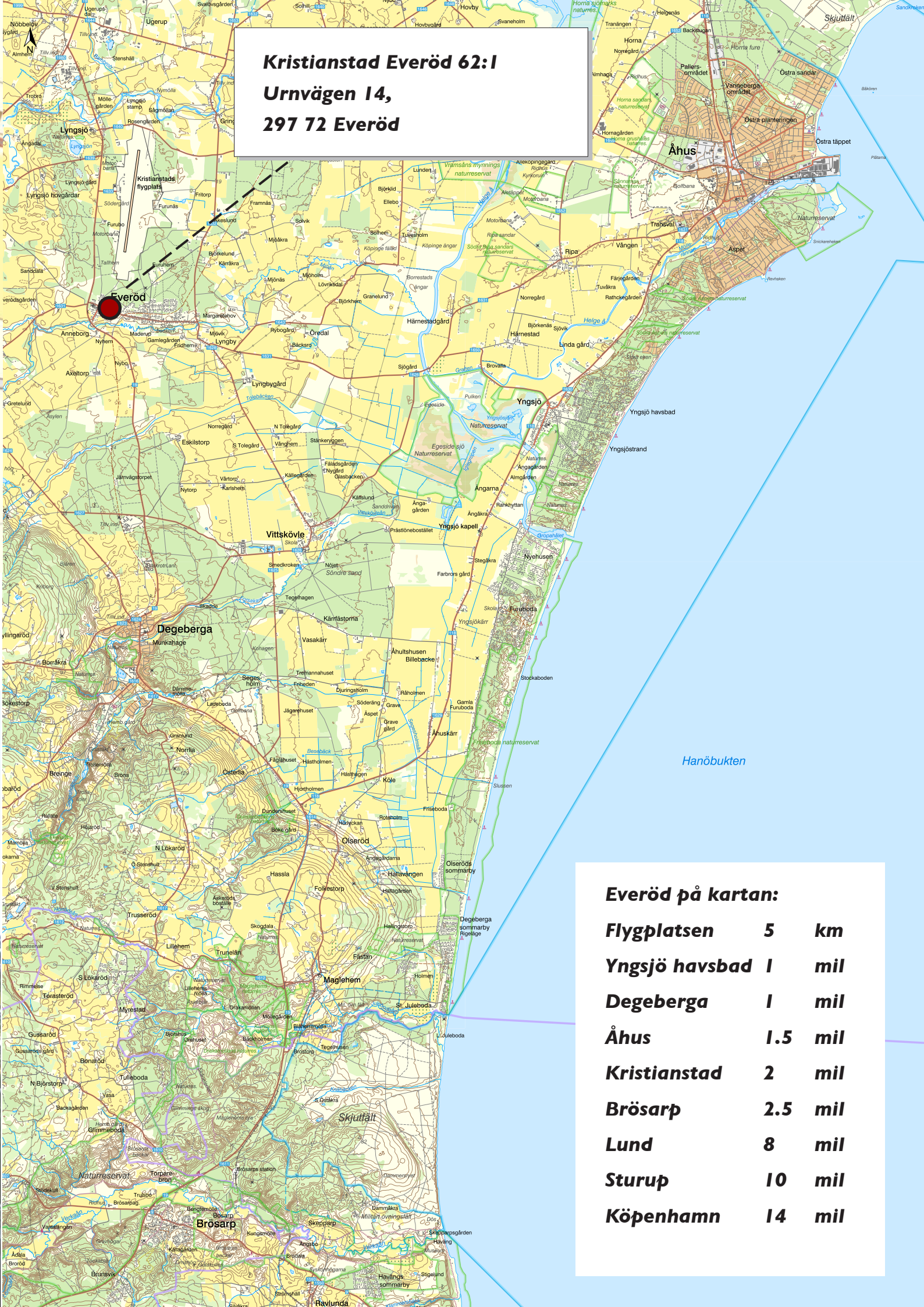
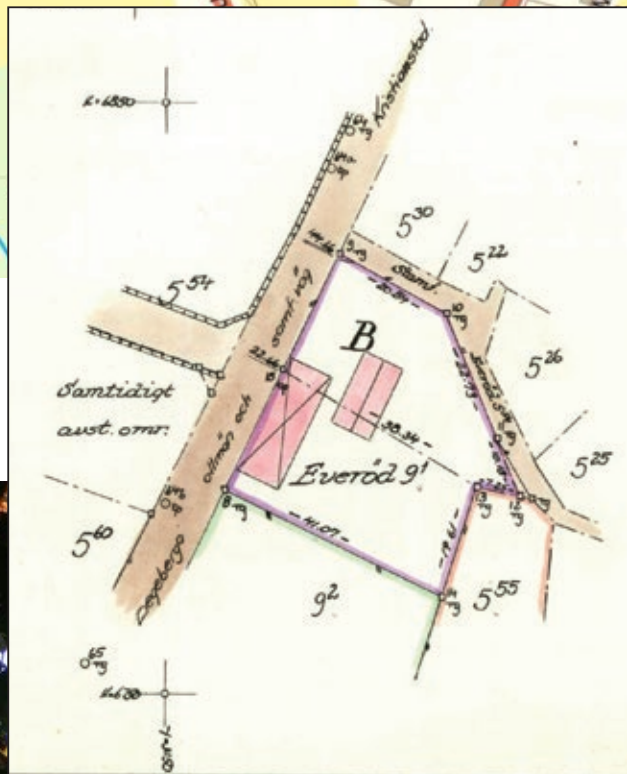
Vi säljer hus vi själva skulle vilja bo i.

Uppvik & döttrar Österlen

Team Uppvik

Lotta, Mi, Catja & Therese

0414 - 708 00 • hus@uppvik.nu



Everöd på kartan:		
Flygplatsen	5	km
Yngsjö havsbad	1	mil
Degeberga	1	mil
Åhus	1.5	mil
Kristianstad	2	mil
Brösarp	2.5	mil
Lund	8	mil
Sturup	10	mil
Köpenhamn	14	mil

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

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

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

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

Säljarens upplysnings-skyldighet

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

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

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

Utfästelse

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

Avtalsfrihet friskrivning

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

Säljaransvars-försäkring

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

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

Bra att veta om Budgivning

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

Mäklarens roll vid en försäljning

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

Budgivningen är inte reglerad i lag

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

Olika former av budgivning

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

Säljaren bestämmer över budgivningen

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

Mäklarens upplysningar om budgivningen

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

Säljaren bestämmer till vem han vill sälja och till vilket pris

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

Säljaren kan när som helst avbryta en påbörjad försäljning

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

Mäklaren får inte fatta egna beslut i fråga om försäljningen

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

Mäklaren måste alltid vidarebefordra bud

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

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

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

Spekulantens rättigheter under budgivningen

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

Information till spekulanter efter avslutad försäljning

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

TACK till Gunilla för somriga och härliga trädgårdsbilder.

TEAMET BAKOM

Foto, layout & styling

Mi Ståhl

Foto & styling

Sara Ramsing

Text

Catja Björklund

Uppmätning & skisser

Therese Carnemalm

Ansvarig mäklare

Lotta Nordstedt

Mi Ståhl



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

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



Lotta Nordstedt

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



Mi Ståhl

Fastighetsmäklare
Uppvik ÖSTERLEN
Form, foto & inredning
0733-714714
mi@uppvik.nu



Katarina Lidén

Fastighetsmäklare
Uppvik ÖSTERLEN
Foto & text
0705-972911
katarina@uppvik.nu

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

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



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

www.uppvik.nu



Elisabeth Wretsell

VD/ägare/fastighetsmäklare
Uppvik VÄSTERLEN
0704-520646
elisabeth@uppvik.nu



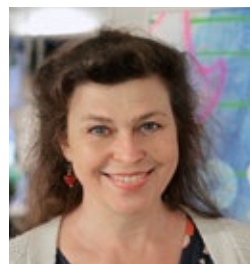
Roxanna Wretsell

Assistent
Visningar & styling
Uppvik VÄSTERLEN



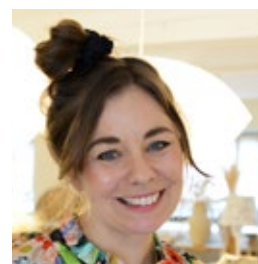
Sara Ramsing

Assistent
Text, foto, form & inredning
sara@uppvik.nu



Therese Carnemalm

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



Catja Björklund

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

TEAM UPPVIK