Gamla lanthandeln i förändring

HAGESTAD RADBY

Varsamt renoverad skånelänga, en pärla i

HAGESTAD RADBY

I Hagestad radby, granne med fält i öppna landskap, ligger ett vitt, putsat hus med Köpenhamnsgröna dubbeldörrar, spröjsade fönster och massor av möjligheter. Att här har varit lanthandel 1937 syns inget av, men att säljarna har en förkärlek till byggnadsvård, och är stammisar på Byggfabriken, det syns i de flesta rum.

All vägg-, golv och takfärg är 100% plastfri, förstås, och kommer från Byggfabriken. Precis som ventiler, lampor, knoppar, knopplister, speglar och andra noga utvalda detaljer. Det här huset har genomgått omfattande renoveringar och går alldeles utmärkt att flytta in i och direkt börja leva Österlenlivet, med promenader till Backåkra, strandhäng på Sandhammaren, långluncher på Pastafabriken och en och annan cappucino hos Karl Fredrik på Eklaholm, som man cyklar till på under fem minuter. Det här är ett hus där man kan slappna av och njuta mer av livet. Speciellt nu, när säljarna i samråd med stadsarkitekten i Ystad, har gett tillbaka huset dess forna glans och dessutom adderat extra wow-känsla genom att öppna upp väggar för att skapa siktlinjer och låta ljuset flöda. Det här är inte den första gården som det här paret renoverar, och det märks.

Välkommen!

Ansvarig fastighetsmäklare: Lotta Nordstedt • 0708-920724 • lotta@uppvik.nu
Assisterande fastighetsmäklare: Mi Ståhl • 0733-714714 • mi@uppvik.nu

ÖSTERLENVÄGEN 945, 276 45 LÖDERUP

Siktlinjer, siktlinjer, siktlinjer…

I samråd med stadsarkitekten i Ystad har säljarna öppnat upp väggar för att ljuset ska flöda ännu mer genom huset. Resultatet; fullkomlig harmoni och ljusterapi i flera rum.

Gammaldags charm med moderna bekvämligheter

Den delen som tidigare var lanthandel kan nuförtiden inte beskrivas på något annat sätt än master bedroom. Rummet, som alldeles nyligen har totalrenoverats och förvandlats till ett sovrum, har husets fulla bredd, fönster med munblåst glas och utsikt åt tre håll, och nylagt furugolv. Och icke att förglömma, en altandörr ut till trädgården på den soliga södersidan.

Med tre sovrum på bottenplan och ett stort rum som ibland kallas för sovloft en trappa upp, finns det med andra ord gott om plats för övernattande familjemedlemmar. Och apropå familjen, så är de anledningen till att paret ens överväger att sälja. Längtan till barnbarnen över 70 mil bort är för stark, precis som rädslan av att missa för mycket i deras liv. Helst hade de flyttat med sig huset, nu när de lagt ner hela sin själ i det dagligen i över ett år. Eftersom det är omöjligt, när det kommer till gamla stenhus, så finns här därför en unik möjlighet att lägga vantarna på ett av husen i Hagestad radby.

Så om du längtar efter att bo i ett lantligt lugn med milsvid utsikt, och samtidigt vill ha Ystad bara dryga 20 minuter bort med bil, eller om du letar efter sommarhuset som gör att du aldrig mer vill åka någon annanstans på semestern – då är det troligt att det du söker finns på Österlenvägen 945.

”Läget var spännande – **Österlen med närhet till havet, ett mecka för kulturliv. Närhet till storstaden Malmö och kontinenten gav också extrapoäng. Att det var ett stort hus där hela familjen skulle få plats på somrarna, och att det låg inbäddat i trädgården i det omgivande landskapet, ja det gjorde att vi satte oss i bilen och körde de 65 milen från Ludvika till Österlen för att gå på visning. Den goda energin i huset, naturmaterialen i trägolv, dörrar, socklar, lister och så den lagom rufsiga trädgården var det som avgjorde det. Ja vi bestämde oss på fem minuter. ”**

Säljarna

Huvudentrén hittar man på innergården. De Köpenhamnsgröna dubbeldörrarna skvallrar om att det här huset bjuder på en upplevelse utöver det vanliga.

När man kliver in möts man av tydliga tecken på att detta hus inte byggdes igår. Takbjälkar och gamla gedigna plankgolv. Vackra dörrspeglar och handgjorda dörrtrycken och beslag. En dröm för den som älskar gamla hus med all charm bevarad.

”Vi har haft två år på Österlen där vi levt utifrån vår vision med fantastiska somrar och övriga årstider fyllda av rolig renovering. Det kan verka galet att lämna nu när vi är klara med boningshuset, men saknaden efter familj och vänner i Dalarna har tagit överhanden. Så nu lämnar vi med varm hand vidare denna harmoniska lilla gård till nästa, som kan fortsätta skapandet i hus och trädgård eller bara njuta. … Eller både ock.”

säljarna

Stort och ljust och alldeles utomordentligt med förvaring och arbetsytor. Här inne lagar man mer än gärna mat och bakar.

Planlösningen är luftig och öppen. Gamla gedigna plankgolv löper genom sällskapsrummet, förbi matplatsen och möter klinker i köket.

Det stora fönstret över bänken i köket släpper inte bara in massor av ljus. Det lockar till lugna morgnar där man gärna står kvar vid kaffekokaren med sin kopp och bara njuter av utsikten.

Golvvärmen under golvklinkern är extra uppskattat av bara fötter som tassar in i köket i jakt på den där första koppen kaffe…

”När man står här vid bänken i köket på morgonen och ser solen gå upp, samtidigt som man väntar på att kaffet ska bryggas klart, då känner man sig rik på livet. Det är så otroligt vackert!”

Säljaren

Max 20 minuter till det mesta

Läget på Österlenvägen gör också att man kan ta cykeln till mycket av det som många förknippar med Österlen. Här har ni cykelavstånd till såväl restaurangupplevelser på populära Pastafabriken i Ingelstorp som till grannarna Reunion Home, med café och butik, och till Karl Fredrik på Eklaholm, som även ställer till med både bubbelkvällar och popup-restaurang när andan faller på. Nybakat bröd och bakverk hittar ni 20 minuter åt andra hållet, på White guide-omnämnda Olof Viktors café och bageri.

På mindre än 20 min kan du dessutom trampa till Sandhammaren eller Löderups Strandbad för att ta ett dopp i det stora blå. På lika kort tid kan du ta cykeln till Dahliafarmen där man, förutom att njuta av alla gigantiska dahliarabatter och köpa fredagsbuketten, också kan fika från april till augusti.

Sovmorgonkaffet här!

Psst! När rosorna blommar översvallande jämte trappen kan vi dock inte garantera att doften av kaffet känns lika tydligt…

Fönster med munblåst glas och nylagt såpskurat furugolv.

”Andra vintern tog vi hand om rummet på nordvästra gaveln, det som tidigare hade varit både verkstad och lanthandel. Det blev riktigt spännande när vår känsla av att det tidigare måste ha varit ett riktigt tjusigt rum, visade sig stämma. Bakom väggskivor och bråte hittade vi vackra salongstapeter. Om det var från tiden då, enligt historien, Fritiof Nilsson Piratens morfar växte upp här i huset låter vi vara osagt…”

Säljarna

Den delen som tidigare var lanthandel kan nuförtiden inte beskrivas på något annat sätt än master bedroom.

Rummet, som nyligen har totalrenoverats och förvandlats till ett sovrum, har husets fulla bredd, fönster med munblåst glas och utsikt åt tre håll, och nylagt furugolv. Och icke att förglömma, en altandörr ut till trädgården på den soliga södersidan. Rummet är dessutom så stort och med två dörrar att det lätt hade kunnat delas av för den som behöver fler sovrum.

Ljusinsläpp från tre håll och utsikt åt lika många.

Historien om Hagestad radby

Det sägs att historien om Hagestad radby börjar redan någon gång på 1000-talet, men om detta tvista de lärde. Men tack vare Frans Löfström och hans efterforskningar vet vi åtminstone en del om hur det var här början av 1800-talet. Då fanns här 50 gårdar som låg så tätt att endast en körväg eller en smal passage skilde den ena från den andra.

Frans Löfström, som föddes 1888, hann skriva ett antal kulturhistoriska böcker om Österlen fram till sin död 1946. Han beskrev hur alla gårdarna ”låg i fortlöpande rad på norra sidan av bygatan, med sina stuglängor vettande mot söder”, och att alla hade ”små trädgårdstäppor mellan boningshuset och bygatan som alla vände ansiktena mot den bördiga slätten och mot havets alltid skiftande färgspel några kilometer bort i fjärran.”

Tyvärr var denna långa rad av gårdsbyggnader något man bara kunde skåda fram till den stora skiftesreformen på 1820-talet. Då hackades den gamla bygemenskapen upp. Från Nr 1 i öster till Nr 50 längst västerut fick sammanlagt 37 familjer riva sina hem och flytta med sig det de kunde för att kunna bygga upp en ny tillvaro längre söderut. Man kan gissa att det var de mest välbärgade och inflytelserika familjerna som fick lov att behålla sina hus och stanna i byn.

Källa: Frans Löfström

Trappan i hallen leder upp till både det renoverade, isolerade sovloftet och till potentialen uppe i vindsrummen. Hit upp flyttar säljarna själva när huset fylls av familj och vänner som vill leva Österlenlivet under semesterveckorna.

På sovloftet finns det mer än gott om plats för nattgäster. Dessutom är det en perfekt arbetsplats där du kan höja blicken från datorn och titta ut på fälten genom takfönstren.

På var sin sida om gästavdelningen en trappa upp, hittar man de två oinredda vindsrummen. Så för den med ryckningar i renoveringsnerven finns det fortfarande utrymme att använda sin kreativitet.

Båda vindsrummen har stort fönster med utsikt över fält. I det ena rummet har säljarna pratat om att skapa ett lyxigt badrum. Tänk att ha ett badkar framför det stora fönstret!

I det andra, kanske man kan skapa fler gästrum eller varför inte egen yogashala? Man blir ju lugn bara av att blicka ut genom gavelfönstret. Känslan här uppe är lika harmonisk som i resten av huset.

”Vi älskar vår stora, vita skånelänga med närheten till hav, och naturreservat. Och vi har älskat att bo här och att fylla hela huset med familj och vänner sommartid. Hade vi fått önska fritt hade vi velat flytta med oss huset till Dalarna!”

Säljarna

Hit upp flyttar säljarna själva när huset fylls av familj och vänner som vill leva Österlenlivet under semesterveckorna.

Rosbågen över grinden svämmar över av väldoft och ljusa kronblad varje sommar. En smått magisk ingång till trädgården och lika mycket ett konstverk i sig.

Mellan sällskapsrummet och det stora gavelrummet hittar vi det kombinerade biblioteket och vardagsrummet. Här läser man deckare eller tittar på brittiska serier och en och en annan film på hösten.

Originalgolvet, som man har valt att bevara, pryder sin plats. Det sätter stämningen i rummet. Här kan man landa lugnt i slutet av dagen.

Badrummet är nybyggt och inrett med detaljer från Byggfabriken.

Utanför badrummet finns det som kallas för tvätthörnan.

Vägg i vägg med köket och sällskapsrummet ligger ett av husets två ljusa, stora sovrum. Vita väggar, ljust trägolv och vilsam utsikt över fälten på andra sidan vägen.

Det vilar ett lugn här inne som gör att man, förutom sover gott, också gärna vilar ögonen efter maten var och varannan dag.

Här inne behöver man knappast använda sig av 4, 7, 8-tekniken för att lugna ner systemet så man kan somna mjukt…

Verandan lockar till långa kaffepauser och ger en stunds ljusterapi alla förmiddagar som solen tittar fram. Och när vårsolen blivit en smula starkare kan man istället ta morgonkoppen med sig ut genom verandadörren och slå sig ner på trappan med utsikt över grönskan utanför.

Tavlan som hänger i verkstaden visar hur ladan en gång sett ut, den fick diktera färgställningen på stalldelen och ladan när säljarna målade om.

Mittendelen av den trelängade gården lämpar sig kanske allra bäst som orangeri. Här skulle oliv- och citronträd helt klart trivas tillsammans med oleander och hibiskus under vintrarna.

Trelängad U-formad gårdsbild

Det här är en trelängad gård som består av ett renoverat boningshus och två delar som kan beskrivas som en mindre stalldel, och en lada som enligt historien varit ett spinneri förr i tiden. Det tidigare spinneriet är idag ett kallförråd och verkstad. Medan mittendelen, som troligtvis tidigare varit djurstall, just nu används som vinterförvaring av medelhavsväxter.

Stadsarkitekten, som gav dem råd under renoveringen, avrådde från att försöka förvandla den gamla stalldelen, det vill säga mittendelen av gården, till bostadsyta. Istället gav han dem ett muntligt tillstånd för rivning. Men ägarna tycker att den delen bidrar till gårdsbilden, och har därför valt att behålla det. Om det i framtiden fortsätter att används som det är, görs om till ett orangeri eller rivs, blir upp till nästa ägare! Men trelängat är ju trots allt trelängat.

Lindgrottan, som familjen kallar den lilla värld som öppnar upp sig under dungen av lindar, älskas av alla barn som någonsin varit på besök. En naturligare klätterställning får man leta efter.

I trädgården får man ofta ett välkommet besök från herr och fru fasan. De verkar ha en enorm förkärlek för trädgårdens suckulenter… De också.

Kallförråd eller vinkällare? De senaste två åren har det mest varit fyllt av marmeladburkar som mannen i huset kokat på frukten från trädgården.

I krokarna

En smal landsväg, Hagestadborgsvägen, löper några meter från huset genom fälten och ner till Backåkra och Hagestads naturreservat. Hoppar du på cykeln så tar du dig dit på en kvart.

Till Löderups strandbad och dopp i vågorna cyklar du på mindre än 20 min. Här hittar du också Strandkompaniet som förutom goda middagar och snajsiga drinkar även erbjuder musikunderhållning på hög nivå. Vem vet, kanske kommer Ebbot dit i sommar. Igen. Artisterna verkar gilla stället lika mycket som gästerna. Och på tal om artister, cyklar du till Solhällan i Löderup så får du också uppleva magiska sommarkvällar tonsatta av artisteliten, och ibland även smaksatta av kul kockar.

Blir du sugen på nyrökt fisk får du trampa vidare ytterligare några minuter till Kåseberga. Fiskeläget kryllar av krogar, caféer och glada sommargäster. Efter maten bör du inte missa att besöka kronan på verket som ligger en kort promenad upp för de vallmotäckta röda kullarna till toppen av åsen, Ales berömda stenar.

Är du ute efter Österlens lyxigaste strand- och badupplevelse med kritvit sand som påminner om bakpulver så cyklar du istället 20 min österut. Längre bort än så ligger inte Sandhammaren. Mindre än 5 min med bil.

I Löderup, som du når på 5 min, finns mataffär, pizzeria och Löderups lokalförening där du hittar allt från byggmaterial, verktyg och stegar till djurfoder, städmaterial och trädgårdstillbehör. Vill du ha fler butiker och kanske ett apotek så rekommenderas en tur till Ystad, dit du tar dig på dryga 20 minuter med bil. Ystad är förutom en gemytlig och pittoresk liten stad också en knutpunkt med möjligheten att hoppa på både tåg och färjor. Så härifrån tar du dig lika smidigt till Malmö och Lund som till Köpenhamn och vidare ut på kontinenten.

Tygeå havsbad är den absolut närmsta stranden, här finns också fina promenadstråk på Hagestad naturreservat. Andra närliggande stränder är Sandhammaren med sin milslånga vita strand och löderups strandbad med strandkompaniet som sommartid erbjuder mat, dryck och liveuppträdanden.

Hagestad naturreservat

Meditationscirkeln

”Det är lätt att lära känna människor här, och alla är så trevliga. Efter första gången vi var med på en byalagsträff kom det folk och knackade på och bjöd hem oss på middag.

Man bor på landet men har cykelavstånd till så mycket. Handlaren i Löderup, Dahliagården, god cappucino hos Karl Fredrik och Petter på Eklaholm caféer, Reuniongården, gårdsbutiker, Strandkompaniet, Solhällan, och så till Sandhammaren såklart.”

Säljarna

Dag Hammarskjölds Backåkra

BOSTAD
PLANLÖSNING BOTTENVÅNING
YSTAD HAGESTAD 32:12

BOSTAD
PLANLÖSNING OVANVÅNING
YSTAD HAGESTAD 32:12

KÄLLARE
YSTAD HAGESTAD 32:12

KÄLLARRUM
YSTAD HAGESTAD 32:12

Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: U-formad skånegård

Byggnadsår/renoveringsår: Troligen uppförd i slutet av 1800-talet. Genomgripande renovering av nuvarande ägare mellan år 2022-2024

Storlek: 1) Användbar golvyta uppmätt med lasermätare av Uppvik i samband med framtagning av ritning, avrundat till närmaste kvm: **Bostad: 159 kvm (134+25)** Vindsrum 105 kvm. Källare 37 kvm. Gårdshus 61 kvm. V.v. Se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

2) Uppgift från lantmäteriets taxeringsinformation: Boyta 134 kvm + biyta 192 kvm.

Takhöjd: Bottenvåning: ca 2,23-2,46 / 2,3 t bjälke i hall. Ovanvåning: Boenderummet ca 2,9m t nock/2,14m t bjälke. Vindsrummen ca 3,5m t nock/1,9m t bjälke
Källare: Tak: Ca1,93-1,97m / 1,75-1,77m
Gårdshus: Tak: ca 2,35-2,45m /2,22-2,28 t bjälke

Konstruktion: Skånsk grund och två källare. Grundmur av natursten och stomme av tegel och lersten. Bjälklag av trä. Tak av pannplåt. Utvändigt plåtarbete i lackad plåt. Dubbelkopplade fönster med spröjs, englasfönster med spröjs med lösa innanfönster i gavelsovrummet samt englasfönster med spröjs på glasverandan. Takfönster och takkupa. Tvåglasfönsterdörr med isolerglas. Pardörr med ljusinsläpp i huvudentré. Enkeldörr med ljusinsläpp till groventré. Verandadörr med ljusinsläpp. Spegeldörrar i trä, vissa med glas och spröjs. Självdragsventilation. Fläkt i badrum. Automatsäkringar med jordfelsbrytare, utanpåliggande el, äldre och ny dragning.

Inredning & utrustning: Kök från Ikea från 2024. Bänkskiva av ek. Diskmaskin från Ikea 2024. Spis från Smeg 2022. Gashäll med två brännare, ej i bruk av nuvarande ägare. Kyl och frys från okänt årtal. Badrum från 2024. Delvis kakel, delvis våtrumstapet. Klinker från Victorian tiles. Toalettstol, tvättställ och dusch. Armatur från byggfabriken. Kombinerad tvätt och torktumlare LG i tvätthörna från 2024. Tvättmaskin i källare BEKO från 2022. Toalett med toalettstol och tvättställ.

Golv: Golv av massivt trä med olika slutbehandlingar så som målade, oljade och såpskurade. Klinker från Victorian tiles i hall och badrum.

Uppvärmning: Elradiatorer som kan styras manuellt eller via app från 2024. Elektrisk golvvärme i kök och badrum. Kaminen i köket har inte använts på länge och behöver renoveras innan nyttjande.

Vatten & avlopp: Kommunalt vatten. Trekammarbrunn i samverkan med granne från 2002. Underhåll med genomspolning av hela systemet och åtgärd av sättning 2024.

Övrigt: Gammaldags trädgård med päronträd, äppelträd och plommonträd.

Pris: 4.750.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning & adress: Ystad Hagestad 32:12. Österlenvägen 945, 27177 Löderup
Areal: 1.010 kvm
Taxeringsvärde: 1.415.000:- varav byggnad 1.075.000:-
Taxeringskod: Småhusenhet, bebyggd, typkod 220
Pantbrev: 9 st, Summa: 3.165.250:-
Servitut: Nyttjanderätt av infart. Avtal om mark och nyttjanderätt angående avlopp.

• Objektsbeskrivningen grundar sig på av säljaren lämnade uppgifter och iakttagelser gjorda på fastigheten. Uppvik & döttrar uppmanar dig som spekulant/köpare att noggrant undersöka fastigheten i enlighet med JB 4:19.
• För dig som bokar in en visning: vi sparar endast dina uppgifter namn, mobilnummer och mailadress för att vi ska kunna nå varandra i samband med husintresset. Samt budförteckning till säljare/köpare och eventuell spekulantlista.
• För dig som anser att antal kvm är extra viktigt inför ditt fastighetsköp uppmanas att själv mäta upp fastighetens storlek.

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

Löderup
Tennisbana
Hagestads tuvor
Sporthall
Skola
Hagalind
Bjamöllan
Hagestad gård
Hagestad
HAGESTAD
Hejdegård
Hagestad Nygård
Kartredovisningen har inte rättsverkan, jmfr mot beslut i lantmäterihandlingar. © Lantmäteriet

Österlenvägen 945
276 45 Löderup
Hagestad 32:12
HANÖBUKTEN
ÖSTERSJÖN
Ö.Sönnarslöv
Svensköp
Lyngby
Yngsjö
Vittskövle
Huaröd
Degeberga
Nyehusen
Gropahålet
Åhus kärr
Degeberga Sommarby
Maglehem
Juleboda
Hörröd
Julebodaån
Önneköp
Långaröd
Vollsjö
Frännin
Ravlunda
Vitaby
Vitemölla
Kivik
Kungagraven
Karakås
Svinaberga
Stenshuvud
Södra Mellby
Svabesholm
Lövestad
Lövestads By
Fågeltofta
Attusa
Sankt Olof
Rörum
Rörums strand
Raskarum
Vik
Baskemölla
Simrisham
Simris
Brantevik
Skåne-Tranås
Åsperöd
Vanstad
Onslunda
Röddinge
Tryde
Ramsåsa
Tomelilla
Smedstorp
Gärsnäs
Lunnarp
Ö.Vemmerlöv
Gladsax
Gröstorp
Järrestad
Ö.Tommarp
Ö.Nöbbelöv
Bolshög
Hammenhög
Vallby
Sövestad
Högestad
Borrie
Stora Herrestad
Hedeskoga
Köpingebro
Glemmingebro
St Köpinge
Borrby
Hörup
Löderup
Ingelstorp
Valleberga
Nybrostrand
Ystad
Ystad Saltsjöbad
E65
Mälarhusen
Ornahusen
Skillinge
Kåseberga
Sandhammaren
Kartografi T-kartor Sweden AB
Tel +46 44 20 68 00
www.t-kartor.se

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

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen vid överlåtelse av fastighet

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att den köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen och att köparen, för att trygga sig, får göra en noggrann undersökning av fastigheten. För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med p.g.a. fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, dvs. sådana fel i fastigheten som köparen inte bort upptäcka och oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i 10 år.

Köparens undersökningsplikt

Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten ska undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, krypgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock.

Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten överhuvudtaget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt.

Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna.

Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Han bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t.o.m. kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.

Anlitande av besiktningsman

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet ska kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita en s.k. besiktningsman eller annan sakkunnig, och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symptom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits ovan ska köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar m.m., varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning.

Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, dvs. innan köpekontrakt undertecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastigheten senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få åberopa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska

Copyright: Mäklarsamfundet. Eftertryck beivras.

Uppvik & döttrar

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.

Copyright: Mäklarsamfundet. Eftertryck beivras.

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.

Copyright: Vitec Mäklarsystem AB

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
Catja Björklund
Uppmätning & skisser
Therese Carnemalm
Ansvarig mäklare
Lotta Nordstedt

Tack till säljarna för stämningsfulla sommarbilder

Besök gärna vårt Showroom på Svabesholm i inredningsbutiken Morfar Grön.
Vill du träffa oss och prata hus, boka en tid via hus@uppvik.nu

Copyright: Vitec Mäklarsystem AB

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 villl 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!

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

TEAM UPPVIK

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