

Dirigentens hus på
RYVÄGEN

Nära Christinehofs slott



Muntra tongångar i

DIRIGENTENS HUS

I ett böljande landskap som för tankarna till muntra tongångar, en bit in på en grusväg, ligger Dirigentens hus. Det skåneröda trähuset nästan gömmer sig från grannen bakom frodig grönska och böljande fält.

När jag skulle besöka huset första gången hittade jag först inte det, trots att jag var runt hörnet. Ryvägen 29-3 ligger inbäddad mellan mjuka kullar, betesmarker, lövskogdungar och slingrande grusvägar. Man skulle kunna kalla det ljuvligt lantligt, men samtidigt är det bara cirka 3 km till närmsta mataffär, som finns i byn Lövestad. Och när man behöver ett större utbud kan man ta bilen till Ystad på en knapp halvtimme.

Här i Ry, är det nästan löjligt idylliskt. Ett stenkast från huset ligger Lilla Rygården B&B, en skånsk fyrhängad gård vars byggnader uppfördes under

1840 talet av lantbrukaren Jöns Andersson Ryberg, som förutom lantbrukare även var en välkänd spelman i trakterna. Så man kan ju undra om det finns något i landskapet som lockar musikaliska människor just hit?

För även det hus vi nu beskriver har präglats och tonsatts av ett par med absolut gehör. Eller åtminstone har en i familjen det. Här har nämligen en dirigent, tillsammans med sin snickare till man och sina barn, tillbringat all sin lediga tid de senaste tretton åren.

Välkommen!

RYVÄGEN 29-3, 275 71 LÖVESTAD

Fastighetsmäklare: Katarina Lidén • 0705-972911 • katarina@uppvik.nu
Assisterande fastighetsmäklare: Mi Ståhl • 0733-714 714 • mi@uppvik.nu





Ett älskat hus

Förutom att befinna sig i musikens värld, inreda hela vinden och skapat två större sovrum och en arbetsplats en våning upp, har säljarna även spenderat mycket tid i naturen. (Det är det nästan svårt att inte göra när man bor här, då flera naturreservat och fina vandringsleder är nära grannar.)

Men framförallt har man "bara varit" och njutit av livet i det här lilla huset från 1930. Här har barnens kalas firats, påskbuffé dukats upp, jordgubbar plockats, tårtor bakats, morötter skördats och brasor avnjutits.

Men de senaste åren har livet i stan krävt mer och mer tid. Vilket gör att istället för att fortsätta hyra ut, väljer nu istället familjen att sälja. För att huset ska få all den kärlek och omvårdnad som det förtjänar.





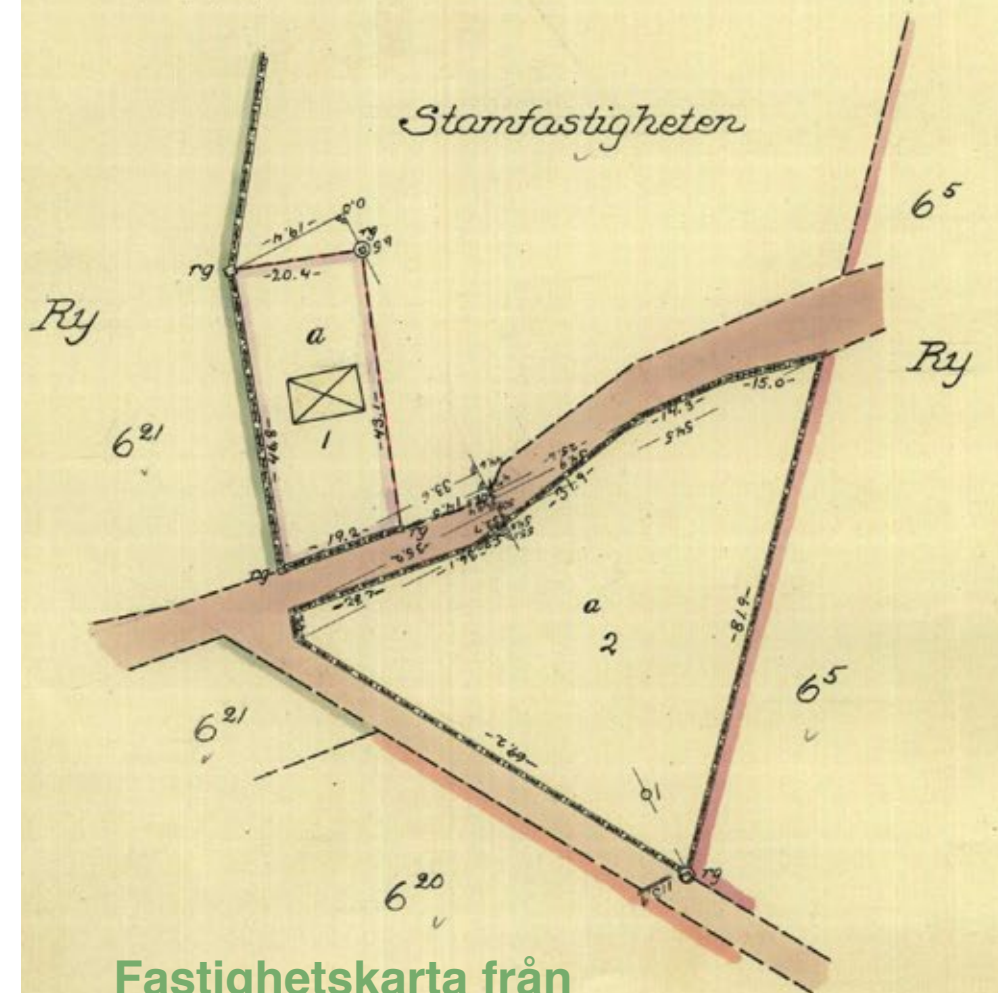
Om du är du på jakt efter lagom stort lantligt ställe bland böljande kullar i genuin landsbygd, så långt ifrån ett sommarstugeområde som man kan komma, ja då kanske detta kan bli din nya verklighet!



Mer än trädgård

Förutom de stora björkarna, som välkomnar alla som kommer till huset, finns här även uppvuxna askar, doftande syrener, rosor och iris.

Tomten som tillhör huset är på 3.885 kvm, varav själva trädgården är på 885 kvm och resten, knappt 3.000 kvm, består av odlingsmark som ligger på andra sidan av den lilla grusvägen. Så för den som är sugen skulle man kunna skapa stora odlingsytor. Eller varför inte göra en hage?



Fastighetskarta från avstyckningen 1936



Det blåmålade trägolvet
välkomnar och sätter
tonen direkt.

**Det här är ett hus som
går i dur. Här tillbringar
man sina bästa dagar,
här mår man bra.**

Familjen har haft huset i
tretton år, och mest använt
det som ett sommarhus.
Men många långhelger har
spenderats här, året om.



”Det bästa med huset
under sommaren är
känslan när man låter
dörrarna stå öppna och
låter vinden blåsa genom.”
- säljarna





Snackedörr

Köksingången, med sin tvådelade dörr, gör det enkelt att både släppa in mer ljus och vädra. Känslan när man öppnar upp huset mot den omfamnande grönskan på baksidan den allra första sommardagen är svårslagen. Den delade dörren har också fungerat som barnens ultimata scen för att leka affär och stall.



I trädgården har familjen
odlat mycket, hoppat
studsmatta i en evighet
och gungat otaliga gånger
i äppelträdet. Men kanske
är det ändå så att husets
baksida är favoritplatsen
utomhus. Här är det
ombonat, samtidigt som
man har utsikt över fälten.





**Det stora sällskaps-
rummet består som av
två delar, men det är
öppet mellan de båda.**

Och musiken flödar fritt
överallt. Klassisk musik
av alla slag men framför
allt körverk har dominerat.
Här kan man öva in nya
musikstycken inför någon
större konsert, förlora sig
vid pianot eller bara njuta
av en sparkande brasa.



**”När vi köpte det här huset gick
vi helt och hållet på magkänsla!
Det doftade gott, utsikten österut
över fälten från gavelfönstret
var lugnande och dessutom
kunde vi, med en snickare i
familjen, snabbt konstatera att
det här var ett ”riktigt hus”, inte
bara sommarstugebygge. Så vi
bestämde oss på en timme och
skrev kontrakt direkt.”**







När det är sommar och sol äter man mer än gärna sin frukost ute. På husets östergavel har frukostbordet haft en given plats från maj ända in i september.

”Det som fick oss att falla för huset var att det är så underbart fina trakter med naturupplevelser här runtomkring, genuint och fortfarande med ett väldigt stort lugn.”





Kupan

På ovanvåningen möts man av doften av trä och de sista solstrålarna som strålar in via fönstren i takkupan.

Här mellan de två sovrummen finns husets lilla arbetsplats, som gör det ännu trevligare att jobba hemifrån.

Har man inte behov av ett hemmakontor kan man förstås i stället ställa hit två fåtöljer och göra det till en läshörna eller varför inte till platsen för lilla nattfösaren...





Solen tittar in över sängen när man vaknar.

Därför uppskattar man alla fönster
mot öster extra mycket. Och det
är därför man har valt det ”östra
sovrummet” som master bedroom.

Fönstret mitt över sängen släpper
inte bara in morgonljuset, det
bjuder också på en trevlig vy. Här
kan du ligga i sängen och blicka
ut över fälten österut. Utsikten från
sängen är lika vilsam som rummet.





**Mitt emot master
bedroom ligger ett
lika stort sovrum.
Här får man
istället sällskap
av kvällssolen.**

I nuläget är det öppet
mellan sovrummen,
den som vill ha det mer
privat sätter upp en
liten vägg.







Bad och tvätt

Badrummet har funkad utmärkt även om det är av äldre snitt. Och det har räckt när man använt huset mest på somrarna. Men det är klart, skulle man bo här året om eller vara med i en inredningstidning så kanske man hade velat fräscha upp det en smula.

I badrummet finns, förutom en duschkabin, även en liten tvätt-avdelning. Så man behöver inte bygga några tvättberg på sin semester utan kan fokusera på sandslott på stranden i Haväng.



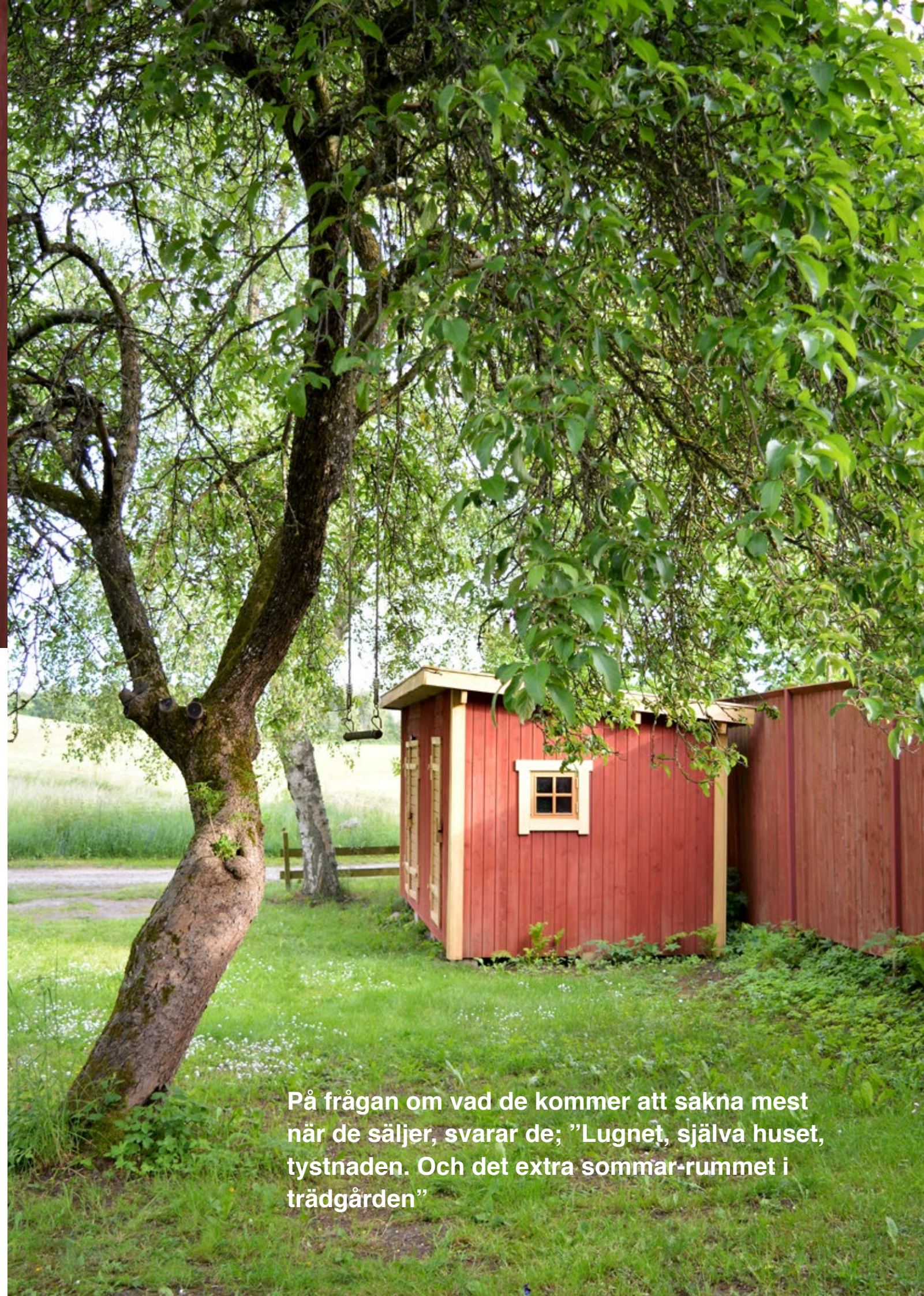


Bodarna

På husets framsida har snickaren i familjen byggt en bod, som man har använt som ett sommarrum. Det är i "Trähuset Saga", som familjen satt in ett gammalt fönster i som de hittade nere på byggnadsvårdsbutiken Spiken i Kistan i Lövestad.

Här har man kurat ihop sig med filter och levande ljus de sommarkvällar när man inte haft vädret på sin sida. Men man har även haft sommargäster som sovit över här ute. Boden har även varit en favorit för barnen, som ofta och gärna har använt boden som ett eget litet krypin.

Den andra boden, troligen från husets uppförande, hittar du på baksidan och används som trädgårdsförråd och miniverkstad.



På frågan om vad de kommer att sakna mest när de säljer, svarar de; "Lugnet, själva huset, tystnaden. Och det extra sommar-rummet i trädgården"



”Drömbilden av hur livet skulle bli tillsammans med det här huset handlade om att kunna släppa ut barnen i trädgården, cykla och rida hos grannarna, odla en massa, åka ner till havet på utflykt osv. Allt det där som man vill ha av sitt lantställe, och som vi också fått.”

Historiskt sett

Ett stenkast bort ligger som sagt Lilla Rygården, en skånsk fyrårigad gård vars byggnader uppfördes under 1840 talet av lantbrukaren Jöns Andersson Ryberg. (Man kan undra om han har fått sitt namn efter Ry, där Ryvägen och detta hus ligger, eller om det är tvärtom. Eller om det bara är en slump alltsammans.)

Ryberg må ha varit hårt arbetande lantbrukare, men det räcker med att googla lite för att inse att det var musiken som var hans stora kärlek i livet. Han ska ha varit en känd spelman i trakterna. Något utöver det vanliga till och med.

”Man hade lovat mig att jag skulle få höra något utomordentligt i musikväg, och man hade ej överdrivit, ty så har jag har aldrig hört de gamla melodierna spelas.

Och ändå är Ryberg ingen yrkesspelman. Tvärtom har omsorgen om fädernearvet, en rätt stor gård, den han, en 66-årig ungkarl, skött sedan sitt tjugoförsta år, så tagit hans tid i anspråk, att det stundom gått hela år utan att han ens rört sin fiol.”

Det sägs att i kvintens högre lägen rörde han sig med säkerhet, som man förgäves söker hos en vanlig bondspelman. Ryberg excellerar särskilt i polskan ock gammaldagsvalsen. Av polskor hade Ryberg ”kunnat i hundravis”. Rykten säger att det var han som till och med skrev Kiviks-polskan, med det låter vi vara osagt. Däremot kan vi skriva under på att Kiviks-polskan fick ett uppsving på ”senare tid” när Östen Warnerbring gjorde en egen version av den gamla polskan.

- Citat okänd, om herr Ryberg. Källa: Stefan Lindén

Lövestad

Närmsta by ligger cirka 3 km från huset. Lövestad, har medeltida ursprung och växte fram som stationssamhälle under mitten av 1800-talet. Det finns ett vackert minne från dåtiden, i form av en bevarad stenvalvsbro från 1800-talet, och under den flyter ett biflöde till Tolångaån fram genom kyrkbyn.



Dagens Lövestad består av både kyrkby och stationssamhälle. Idag går det dock inga persontåg genom byn, men här finns en välsorterad mataffär, en byggnadsvårdsbutik, skolor, skulpturpark och besinmack.

Byn och närliggande bygd sprudlar dessutom av konst och kultur. Vilket det finns ett tydligt tecken på, i form av det linoljegröna spannmålsmagasinet, numera kallad Kulturmöllan. Sedan 2010 är denna trevåningsbyggnad fylld med konst.

I Lövestad finns också ett utomhusbad, en riktig favorit hos barnen i den här familjen. Vill man hellre bada i "naturligare" vatten beger man sig snabbt och lätt till Verkesjön eller stranden i Haväng. Är det en riktig naturupplevelse man är ute efter kan man bege sig till Hallamölla och "duscha" i vattenfallet.



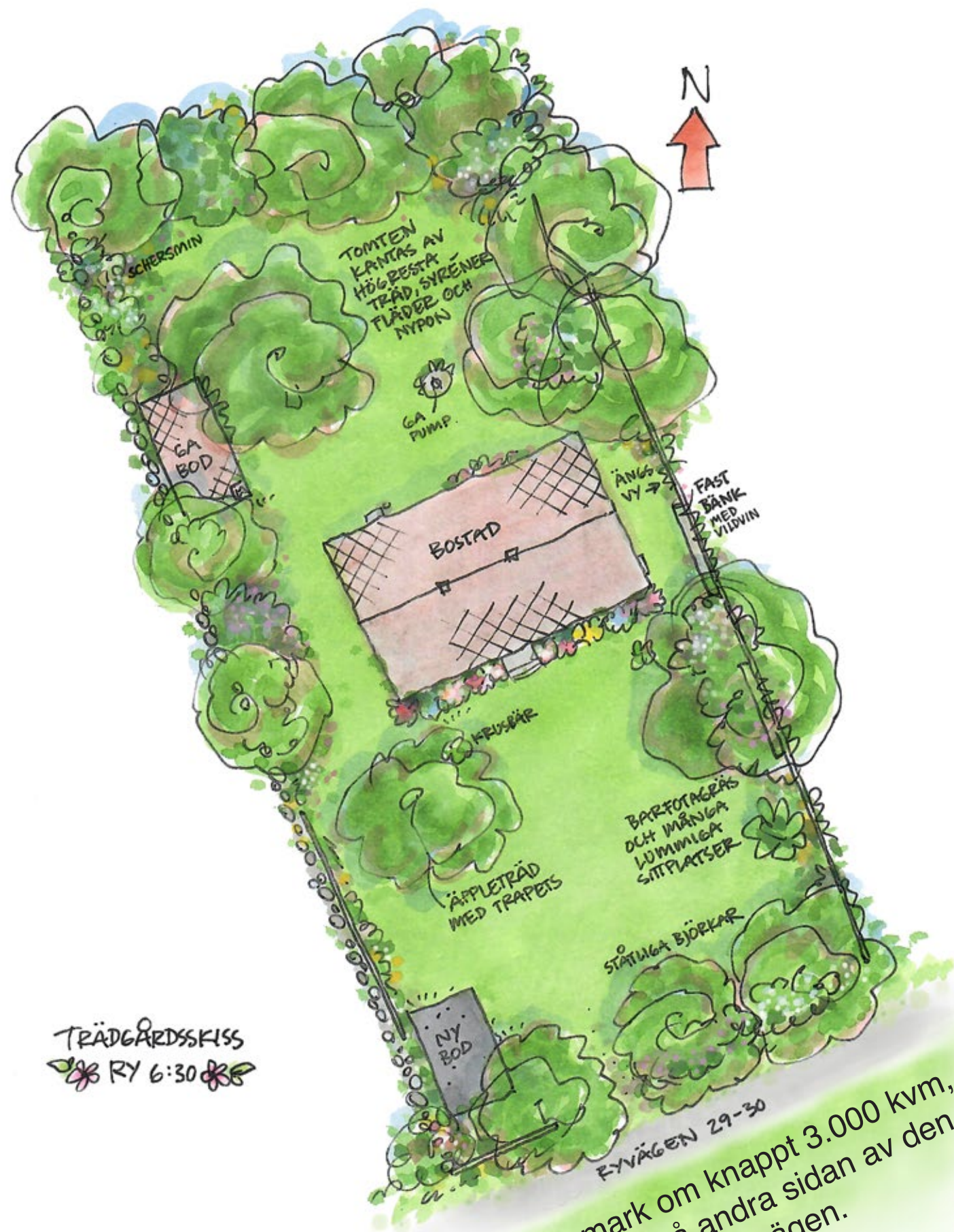
Om du gillar långa helgpromenader och vandringar kommer du att trivas extra bra i Ry. I närheten finns nämligen Heinge strövområde som består av natursköna betesmarker och lövskog. Efter några kilometer längs stigar, förbi åkrar och ängar, når du Lövestads åsar, där isen låg tjock för en så där 15.000 år sedan.



Naturbad

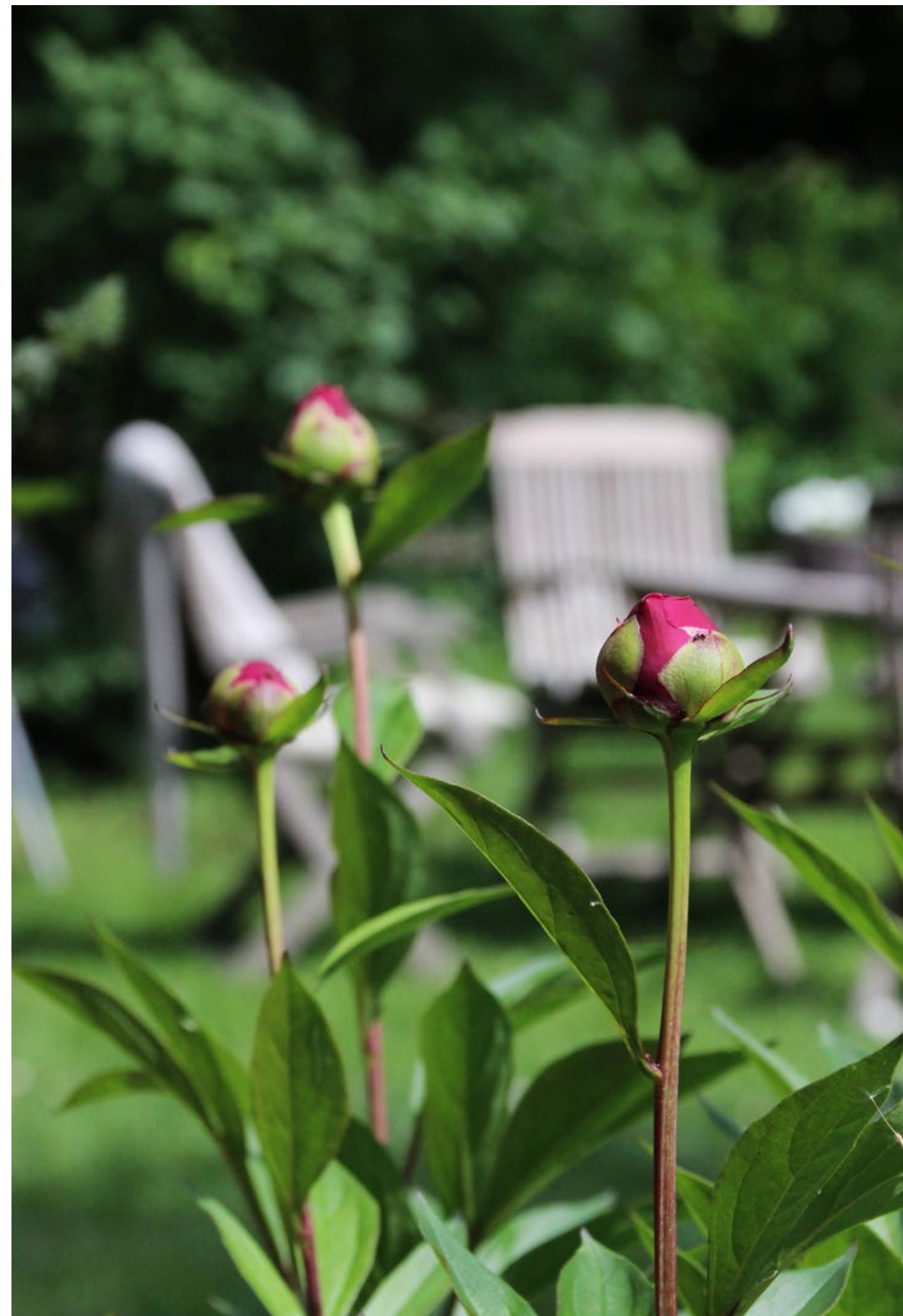
Med vandringskängorna på kan du besöka både parken kring Christinehof slott (speciellt våtmarkerna är spännade) och Alunbruket i Andrarum. Om du inte tar en sillmacka på kaffestugan kanske du poppar in på Tastecelebration och njuter av deras lunch, som är lika nyttig som den är god. Då kan du dessutom passa på att shoppa smaksättare i form av kryddor, oljor, vinägerar – för att bara nämna lite av vad de har i sin smakbutik.

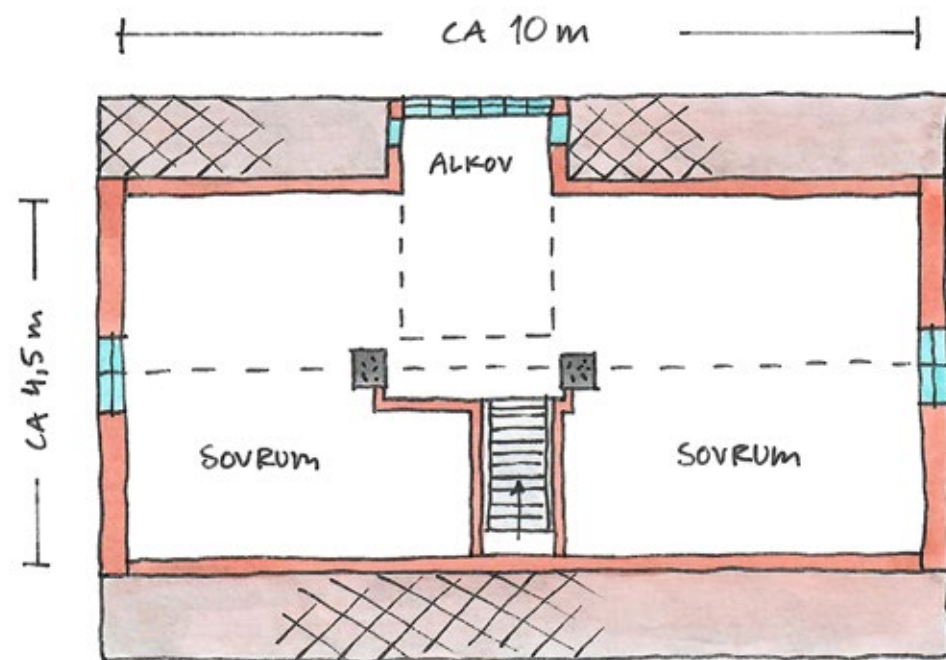
Vill man variera vandringar kan man också besöka Naturreservatet Rölbackarna, som ligger 5 km norr om Lövestad. Här vandrar du i kuperade marker där det även finns enefälader, slätterängar och lövskogspartier. Dessutom rinner Djurrödsbäcken genom området och i detta vattendrag kan man, med lite tur, få syn på den känsliga tjockskaliga målarmusslan.



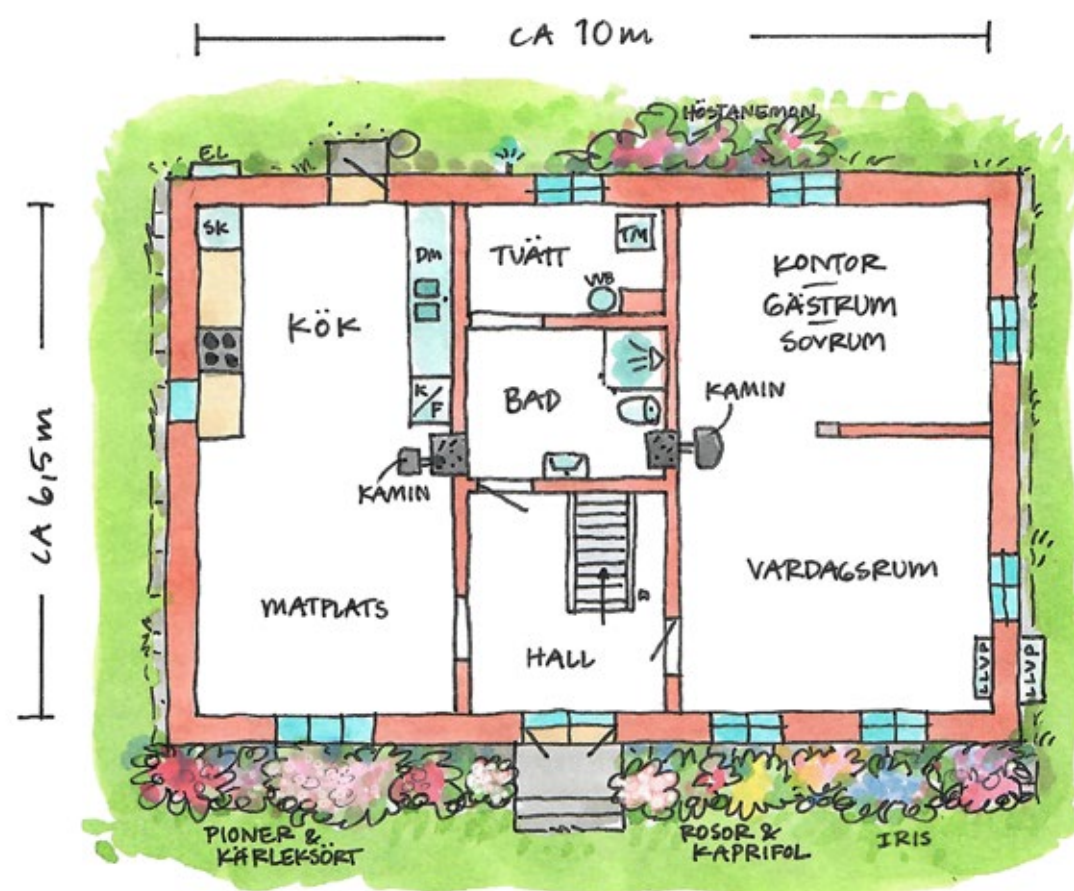
TRÄDGÅRDSSKISS
RY 6:30

Odlingsmark om knappt 3.000 kvm,
som ligger på andra sidan av den
lilla grusvägen.





UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
BOSTAD - OVANVÅNING
RY 6:30



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
BOSTAD - BOTTENVÅNING
RY 6:30

Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Länga med inredd ovanvåning. Nya boden/sommarrum. Gamla boden/förråd/verkstad.

Byggnadsår/renoveringsår: Byggnadsår ca 1930. Ny trekammarbrunn 2010. Inredd ovanvåning och ny takkupa 2013. Löpande målning och underhåll utvändigt. Uppfört nya boden/sommarbod 2014.

Storlek: 1) Uppgift från lantmäteriets fastighetsinfo boyta 64 kvm+ biyta 40 kvm.

2) Användbar golvyta uppmätt med lasermätare av Uppvik i samband med framtagning av ritning, avrundat till närmaste kvm: **Bostad 113 kvm** (66+ 47) Nya boden ca 15 kvm. Gamla boden ca 16 kvm. V.v. Se ritning.

Takhöjd: Bottenvåning ca 2,35-2,4 m full höjd / 2-2,21 m t bjälke. Ovanvåning ca 2,92 m tnock / 2,2 m t bjälke. Nya boden ca 2,23- 2 m, fallande från tomten. Gamla boden ca 2,82 -2 m fallande från tomten.

Konstruktion: Torpargrund, liten källare med lucka i köket och kryppgrund. Stomme av lersten. Fasad av stående träpanel. 2-glas fönster. Bjälklag av trä. Tak av eternit. Självdragsventilation. Fläkt i badrum.

Inredning & utrustning: Äldre kök och badrum. Kök med vask, bänkskiva av rostfritt och trä. Glashäll med ugn och fläkt. Kakel ovanför bänkar: kyl/ frys. Diskmaskin. Badrum med toastol, handfat och duschkabin. Tvättmaskin från 2023.

Golv: Målade trägolv på bottenplan. Trægolv på ovanvåning. Plastmatta i badrum.

Uppvärmning: Luft-/luftvärmepump. Direktverkande el via lösa element. Två kaminer som är i bruk.

Vatten & avlopp: Enskilt vatten. Grävd brunn. Vattenprov beställt. Enskilt avlopp, trekammarbrunn med infiltrationsbädd 2010.

Uppkoppling: Mobil uppkoppling.

Övrigt: Trädgårdstomt runt huset och en separat bit

Pris: 1.950.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning & adress: Sjöbo Ry 6:30. Ryvägen 29-3, 275 71 Lövestad.

Areal: 3.815 kvm (ca 900 kvm trädgård och strax under 3.000 kvm odlingsbar mark)

Taxeringsvärde: 593.000:- varav byggnad 377.000:-

Taxeringskod: 220, bebyggd småhusenhet

Pantbrev: 3 st om totalt 500 000 kr

Servitut: Inga kända

Gemensamhetsanläggning: Sjöbo Bäretofta GA:1 (vägförening) och Sjöbo Ry GA:4 (Väg)

- 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

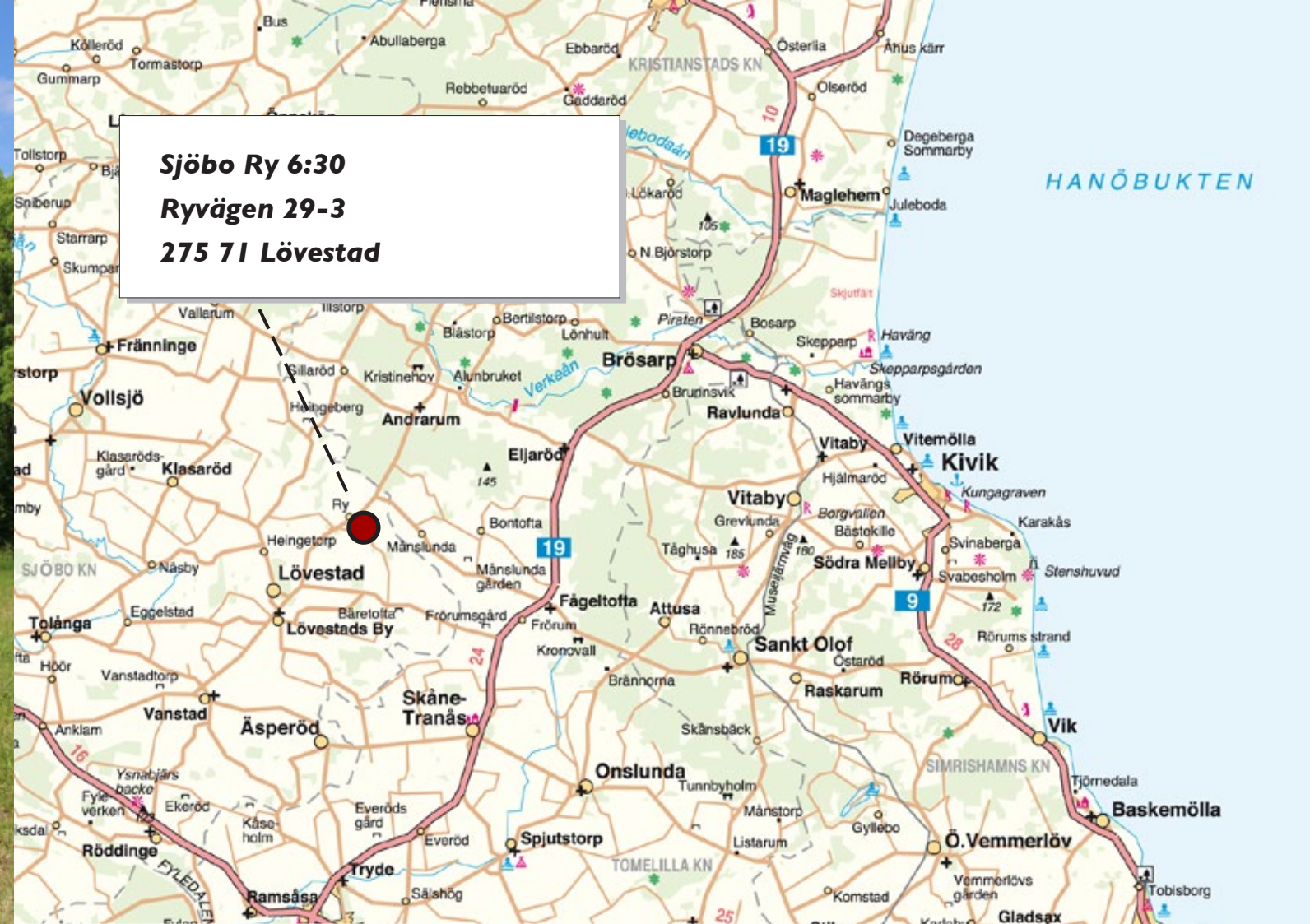
Team Uppvik

Lotta, Mi, Katarina, Sara, Catja & Therese

0414 - 708 00 • hus@uppvik.nu



Här är huset!



Mer vandring i området, hämtat från Länsstyrelsens hemsida:

Som en skogsklädd oas höjer sig Lövstads åsar över åkrarna. På sommaren bildar bokarna en grönskimrande, högstammig pelarsal med en matta av lundarv, gulplister och ramslök. På vintern trängs stora flockar med bofink och bergfink på marken där de äter sig mätta på bokollon.

Lövstads åsar erbjuder vandring bland skogklädda rullstensåsar utanför Sjöbo. Parkering och informationsskylt finns utmed Brotorpavägen i södra delen av reservatet. Vandrare kan följa Skåneleden uppe längs en åsrygg och sedan ta markvägen nedanför åsen tillbaka (ca 1,5 km). Strax norr om reservatet har Skåneleden en rastplats med vidskydd och eldstad.

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).

TEAMET BAKOM

Foto
Mi Ståhl, Sara Ramsing
Text
Catja Björklund
Formgivning
Sara Ramsing
Uppmätning & skisser
Therese Carnemalm
Styling
Mi Ståhl, Catja Björklund,
Sara Ramsing
Ansvarig mäklare
Lotta Nordstedt



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 & stödjare.
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



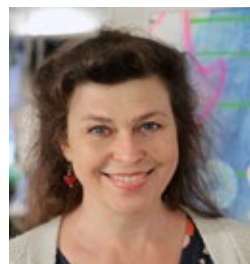
Roxanna Wretsell

Assistent
Visningar & styling
Uppvik VÄSTERLEN



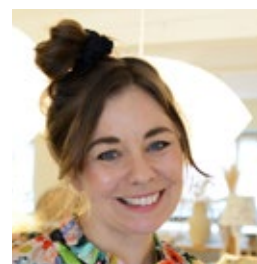
Sara Ramsing

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