



Lugnt, skönt och nära till allt i

GISLÖV



GULA HUSET I GULLIGA GISLÖV

Det var under en underbar Österlensemester som det här paret blev kära i området och kände att de bara måste kolla vad som fanns till salu. Platsen var så lockande med sitt lugn och med skönt promenadavstånd till havet, samtidigt som "Österlens huvudstad" Simrishamn bara fanns 10 min bort med bil. Självklart ville de ha ett sommarhus här.

"Vi åker dit och tittar! Sa vi till varandra där vi låg på vår dåvarande favoritstrand vid Backåkra (Österlen). Huset hade mycket fina detaljer och stor potential och på något sätt triggade vi varandra att anta utmaningen. Papperna skrevs under och huset var vårt! Det regnade in så mycket på hösten att vi fick flytta runt spannar för att fånga upp regnvattnet inomhus och värmen funkade knapphändigt och vi tillbringade all stillasittande tid vid vedspisen i köket. Sen har vi bara byggt och

byggt och det kommer vi fortsätta med ett bra tag till. Att ha ett kreativt projekt ihop, ett hus vars själ ska väckas. Är fasiken det roligaste vi har gjort!"

Efter fem år av varsam renovering och byggnadsvård och otaliga burkar linoljefärg – har huset återfått sin forna glans. Och man kan nu konstatera att man har lyckats väl med att bevara charmen i huset. Det är lite Villa Villerkulla över huset. Men på det bästa av sätt.

Välkommen!





Sköna promenader

När man bor här behöver man inte åka i väg för att promenera. Man kan bara ta på sig skorna och gå ut. Byn ligger på en höjd, och det räcker att runda granngården så kommer man upp en bit till och har då beteshagar på varsin sida om vägen och hela havet framför sig.

De flesta i byn går ”den lilla rundan”, som tar 30–45 min att gå, beroende på hur ofta man stannar och njuter av utsikten, en gång om dagen.

Vill man gå längre är promenaden mellan Gislövs Hammar och Brantevik något som säljarna rekommenderar. Men glöm inte att ta med badkläder, då du kan bada från klipporna i Gislövs Hammar eller från stege i Brantevik – eller varsomhelst längs vägen.

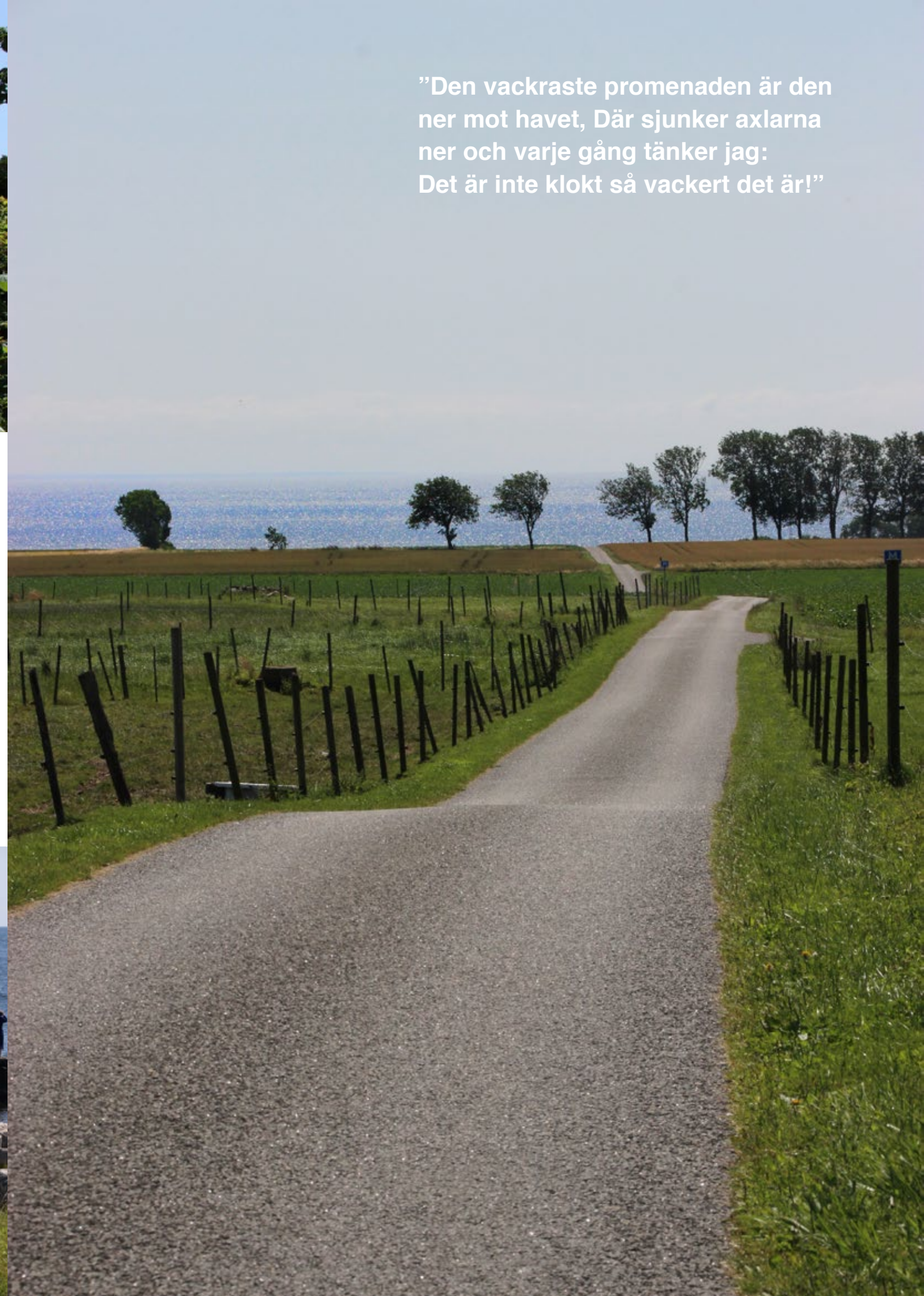
”Den vackraste promenaden är den ner mot havet, Där sjunker axlarna ner och varje gång tänker jag: Det är inte klokt så vackert det är!”



Stranden ”rakt ner”



Badstegen i brantevik





Huset utstrålar personlighet och karaktär. Ingenting är "sönderrenoverat" och man har inte försökt att trycka in onödig lyx. I stället är hela huset inbjudande och omfamnande.

Genom att riva en vägg mellan vardagsrum och matrum samt och sätta in dubbeldörrar i glas från matrummet ut, får man nästan känslan av en öppen planlösning och dessutom blir siktlinjerna längre. Speciellt i köket, där man kan se – genom matrummet – ut till trädäcket i den blommande trädgården. Hela huset har ett skönt flöde av färg, form och ljus – som harmonierar.





Trots att de trivs så bra i både huset och området så har det blivit dags att lämna över till någon annan.

De trivs nämligen så pass bra att de vill flytta hit permanent. Detta hus hade fungerat alldeles utmärkt som året- runt-hus för dem, om tomten hade varit större. Det här paret är nämligen ute efter en väldigt mycket större trädgård där de kan odla och där det finns gott om plats för att ha djur. De planerar nämligen att bli självförsörjande på både grönsaker och ägg.

Så nu hoppas de att någon som värnar om byggnadsvård, är intresserad av trädgård och som vill vara del av en väldigt liten by med stor gemenskap ska hitta hit.

Någon som letar efter ett hus där man kan bo på landet, men utan att vara isolerad. Där man har nära till allt – natur, hav, restauranger, aktiviteter och socialt umgänge på lördagar under körsbärsträdet. Någon som kan fortsätta att klippa rosor och lavendel i trädgården och sätta buketter i varje rum i huset om somrarna.





"Vi tyckte storleken på trädgården var perfekt men det allra bästa med huset är läget, som har precis allt! Närheten till havet, det är promenadavstånd, och dessutom nära till de vackraste promenader i skiftande natur."

Gedigna golvplankor, bröstpanelen
och den gamla vedspisen skapar
karaktär och en hemtrevlig känsla.

Det är tydligt att här bor människor
som gillar byggnadsvård och att ta
tillvara på det unika och det gamla.





I köket doftar det av små buketter från trädgården.

Precis som i de flesta andra rum. För det är nämligen det första ägarinnan gör när hon kommer hit till huset, som de använder främst på helger och ledigheter, att hon går ut i trädgården och klipper blommor som hon gör buketter av – till alla rum i huset. Men viktigast är köket.

Från diskbänken i köket ser man ut i trädgården på baksidan av huset, där det stora valnötsträdet står. Om man inte blir avslappnad och harmonisk bara av färgkombinationen och materialvalen i köket så blir man ju det av utsikten.









Äta inne. Äta ute.

Mellan köket och vardagsrummet hittar man förstås matplatsen. Här kommer ljuset faktiskt in från fyra håll, så om solen är framme kommer det alltid in strålar här oavsett om det är förmiddag eller eftermiddag.

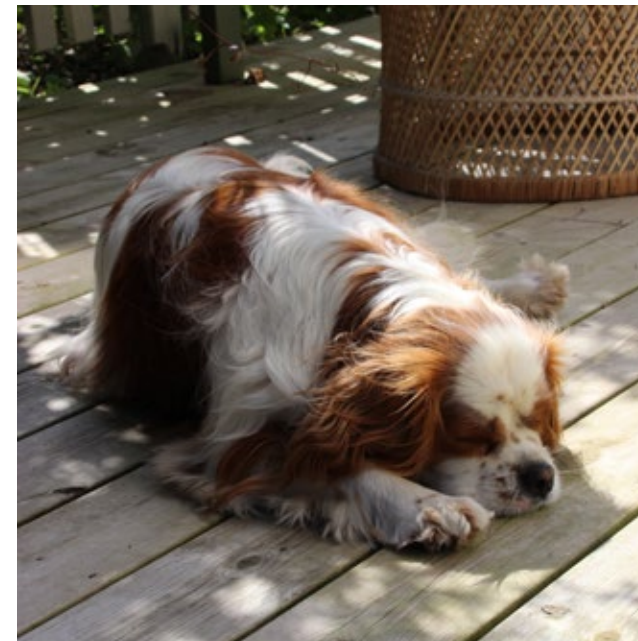
Matplatsen är redan rymlig, men rummet blir dessutom tre gånger så stort om somrarna när man öppnar pardörrarna ut till det stora trädäcket, där man mer än gärna äter både frukost och middag.

Här inne finns även trappan upp till övervåningen, med ett så stort fönster att det sträcker sig hela vägen upp, och gör att både matrummet och sovrummet en trappa upp blir extra ljusa.





Tomten är så där lagom stor,
vill du ha en plats att njuta av utomhus,
där du kan ha lagom med trädgårdsarbete,
då är detta en perfekt tomt. Speciellt med
tanke på att 70 kvadrat av den består av
ett trädäck.



Avskilt och lugnt

Eftersom huset inte ligger vid en större väg, utan in på en lite mindre grusad bygata så är här alltså ingen trafik som stör. När man sitter ute på det stora trädäcket eller vid stenbordet på den soliga uteplatsen får man i stället sällskap av lugn. Och dofterna av trädgårdens många glädjespridare så klart.

Med ett 70 kvadratmeter stort trädäck blir huset väldigt mycket större på somrarna. Det blir som ett väldigt stort extra vardagsrum. Fast utomhus. Att kunna gå rätt ut från matrummet, barfota, är höjden av vardagslyx.

Paret som bor här nu har anlagt stora delar av trädgården och har bland annat planterat blåregn, äppleträd och magnolia. Förutom alla sommarblommade perenner och träd, har de också planterat massor tulpanlökar. Så till våren får de som flyttar in en färgglad överraskning!





Matrummet glider sömlöst över i vardagsrummet, genom vackra pardörrar.

Att det är likadana golvbrädor i matrummet som i köket och vardagsrummet gör att rummen får en naturlig koppling. Rummen blir sammanlänkade genom golvet, vilket bidrar till en lugn känsla och ett skönt flöde genom hela bottenvåningen.

Här inne möter det ljusa golvet och det vita taket mönstrade tapeter i dova färger som ger rummet en ombonad känsla. Vardagsrummet är både ljust och rymligt, stort nog för minst två soffor och gott om plats för både familjen och vännerna.

Takhöjden förstärks av tapetens kontrast. Och självklart är tapeten satt som sig bör i ett hus som är byggt på 30-talet, kant i kant med fönstret utan list.



En utsiktsglimt över fälten som omger byn







Brädgolv och ljus

Sovrummet på bottenvåningen är ljust med fönster åt två håll. Den framträdande utsikten är den ut mot den soliga platsen vid stenbordet i trädgården.

Det långsmala fönstret ovanför sängen är mer av ett komplement-fönster, som mest är till för att släppa in ännu mer ljus.

Rummet är "öppet" mot både vardagsrummet och hallen, så om man inte har behovet av ett tredje sovrum skulle man kunna göra om detta till bibliotek eller varför inte ett kontor, om man tillhör dem som kan jobba hemifrån.





”Vi har haft huset i fem år och renoverat under hela perioden, så nu är det färdigt för nästa ägare att flytta in och bara njuta!”



”Vi drömde om

långa vandringar med hundarna, bad varje dag från klippan, lata dagar på vita sandstränder, brasor på vintern, pulsan i snö och otaliga besök på alla loppisar som finns i närheten. Och om att gräva i jorden,

plantera, odla och se saker växa. Vi ville få huset att blomstra och använda bra färger och material. När det gäller huset var det bara lite mer slit i verkligheten än i drömmen... Men nu är vi klara!”





Det största sovrummet en trappa upp badar i ljus.

Det beror inte bara på att det är målat i ljusa färger från golv till tak, utan också på att det finns ljusinsläpp inte bara från två fönster, utan också från det väldigt stora fönstret i trappan.

Rummet är så pass stort att om man vill ha en extra bädd eller en barnsäng här inne så kan man förvandla läshörnan till en sovalkov utan några problem.

Det finns dessutom en balkongdörr här inne, så att man kan släppa in frisk luft och trädgårdens alla dofter. Arkitekten har i gamla ritningar ritat ut en takterrass som öppnas från den helglasade dörren från sovrummet, vilket paret hela tiden har haft planer på att göra men inte hunnit så långt.

Rummet är så pass stort att om man vill ha en extra bädd eller en barnsäng här inne så kan man förvandla läshörnan till en sovalkov utan några problem.





Det mindre av de två sovrummen på övervåningen är perfekt för övernattande gäster, men går så klart enkelt att förvandla till ett kontor om man har mer jobb än gäster.





En enda sak är säker och det är livets gång
Att allting vänder åter och allting börjar om
Och fastän våra röster ska mattas och förstummas
Ska nya röster sjunga, ska nya röster sjunga

Du och jag ska sitta vid fönstret i vårt hus
Och ta varandras händer i vårens klara ljus
Och utanför på gatan där vindarna är ljumma
Ska nya röster sjunga, ska nya röster sjunga

Ja, sångerna om livet som aldrig kan förstummas
Ska nya röster sjunga, nya röster sjunga

Text av Monica Zetterlund, som ofta spelas i detta hus



**”Gislöv är en charmig by
med fantastisk gemenskap.
Vi är riktigt ledsna för att
lämna denna by, men nu vill
vi flytta hit permanent och
behöver därför ha större
trädgård än vad vi har här
i Gula Huset så att vi kan
bli självförsörjande när
det kommer till grönsaker
och ägg. Men vi hoppas
innerligt att vi kan hitta
något i närheten!”**





Välkommen!

Hallen sätter direkt tonen för det här huset. Här är det välkomnande och stämningen känns lika mjuk som färgskalan.

De noga utvalda färgtonerna följer dessutom med vidare in i huset. Har Karin Larsson fått inspirera i färgvalet tro?

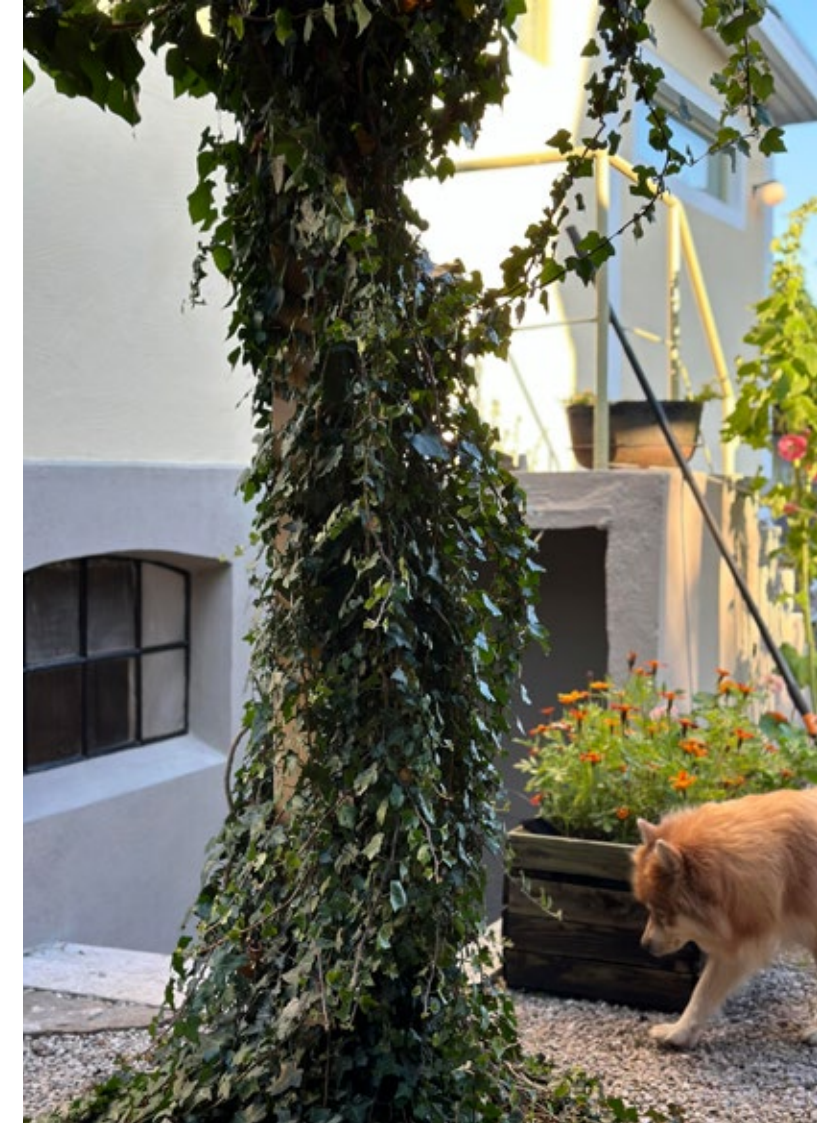
Från hallen når man den lilla toan som ligger vägg i vägg med köket. Praktiskt när själva badrummet ligger en trappa ner i källarplan.

Här inne är det bröstpanel i samma svala gröna ton som det är på panelen i hallen utanför. Vilket bidrar till känslan av harmoni i huset.





**Tjusiga tapeten
Pimpernell
från William Morris
& Co och sköna
detaljer som
matchar resten av
huset lyfter rummet
till nya höjder.**



**Badrummet må
ligga en trappa ner
i källaren, men det
är så långt ifrån
källarkänsla man kan
komma här inne.**







Tvättstuga och verkstad

Husets mest praktiska utrymme är i källaren där tvättstugan får sällskap av en extra kyl och frys. Rummet är ofixat när det kommer till inredning och styling, men otroligt användbart och något som underlättar vardagen. Själva hoppas paret hitta ett hus med liknande extra utrymme för förvaring för alla deras kommande burkar med förädlade hemmaodlade grönsaker.

Att ha en verkstad i källaren är såklart väldigt användbart när man helrenoverar ett hus. Därför har verkstaden varit ett av husets mest använda rum de senaste fem åren. Det är också ett perfekt rum för olika små hobbyprojekt. Här finns också utrymme för förvaring. Allt från takpannor till brädor får plats här.







Surr och god doft

Trädgårdens finaste rabatt, enligt paret som bor här, är den vildsådda längst med staketet som välkomnar dig när du kommer till huset.

Den är översvämmad av ljuvliga stockrosor som bara skriker sommar och som har sällskap av bland annat ett helt gäng örter, vilket gör att doften är lika magisk som färgskalan i rabatten. Apropå doft finns det även massor av lavendel och rosor i mängder i den här trädgården.

Den här trädgården är ett litet paradys för de som gillar blommande växter. Det är rätt maxat. Här finns bland annat pipranka, jätteverbena, mängder av höstanemoner och kaprifol, stora hostor, kärleksört, daggkåpa, stäppsalia, aklejer, luktärter och en otrolig bergklematis. En portal av humle och vin och så ännu fler stockrosor förstås!

Självklart finns här även ätbara, njutiga saker. Som till exempel björnbär, vinbär, rabarber, fikon, vinrankor som bär rikligt med frukt och ett helt gäng kryddväxter – gräslök, salvia, citronmeliss, oregano, mynta och persilja. Valnötsträdet levererar numer valnötter och från äppelträdet plockar man om några år krispiga Rubinola-äpple i oktober, som är lika perfekta i paj som att göra must av. Snacka om trädgårdslycka!





Gislöv by

Den väldigt lilla byn Gislöv ligger vid en fyrvägs korsning, uppe på höjden ovanför Brantevik och Gislövs Hammar. De fyra vägarna som möts här leder till Simrishamn, Brantevik, Skillinge och Borrby. Till "Österlens huvudstad" Simrishamn är det mindre än en mil i bil och till stranden nere vid Gislövs Hammar cyklar man lätt som en plätt. Eller promenerar som ägarna till Gula Huset brukar göra.

Här bor man med andra ord i lugnet, men väldigt nära restauranger, butiker, caféer, sjukhus, skolor och all annan service man kan tänkas behöva. Både krog och café finns på "på byn".

Gislöv är en mysig och social by. Här har man en årlig tradition i samband med den gemensamma sommarfesten som kallas "runt o glo". Det är precis som det låter som, några i byn öppnar upp sina dörrar och bjuder in till rundvandring och ett glas vin och de som vill kommer och går runt och glör. Sen samlas alla på Städet för ett stort knytkalas eller grillfest. Eftersom man verkligen gillar sina grannar i denna by vill man förstås ses oftare än så. Så varje lördag träffas de som vill klockan sex under körsbärsträdet för en skål och liten pratstund.

Vill man gå ut och äta så finns det tre fantastiska restauranger på gångavstånd. Mitt i byn finns välkända och prisbelönta

Karnelund Krog & Rum, som ägarna själva beskriver som ett litet paradys.

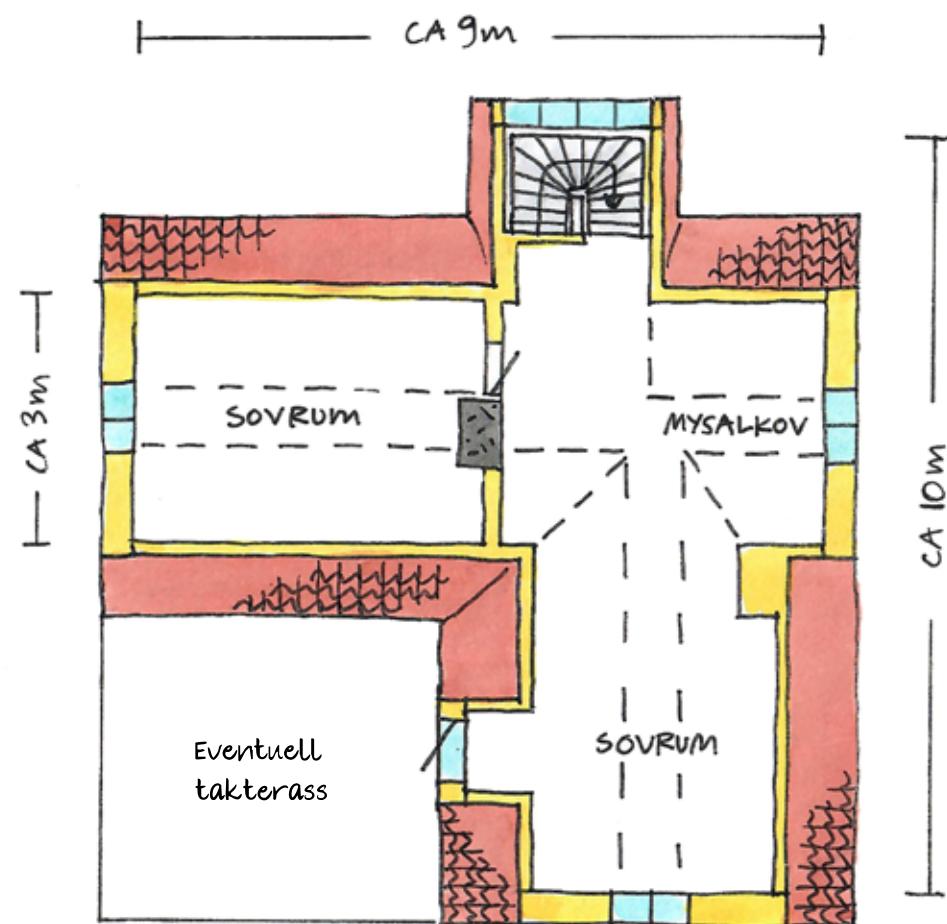
På deras innegård kan du njuta av sommarlunch i skuggan under en ståtlig Platan. Men även av 3-rättersmenyer om kvällarna och till och med långfrukostar, även om du bor i "grannhuset" och inte i deras logi. Får man plötsligt väldigt många långväga gäster kan dessa inhysas på Karnelund.

Brick Österlen, är ett litet mecka för de som gillar kombinationen av god fika, design, konst och inredningsbutik. Och på deras uteservering sitter man gärna ofta och länge, och blickar ut över fälten i solnedgången.

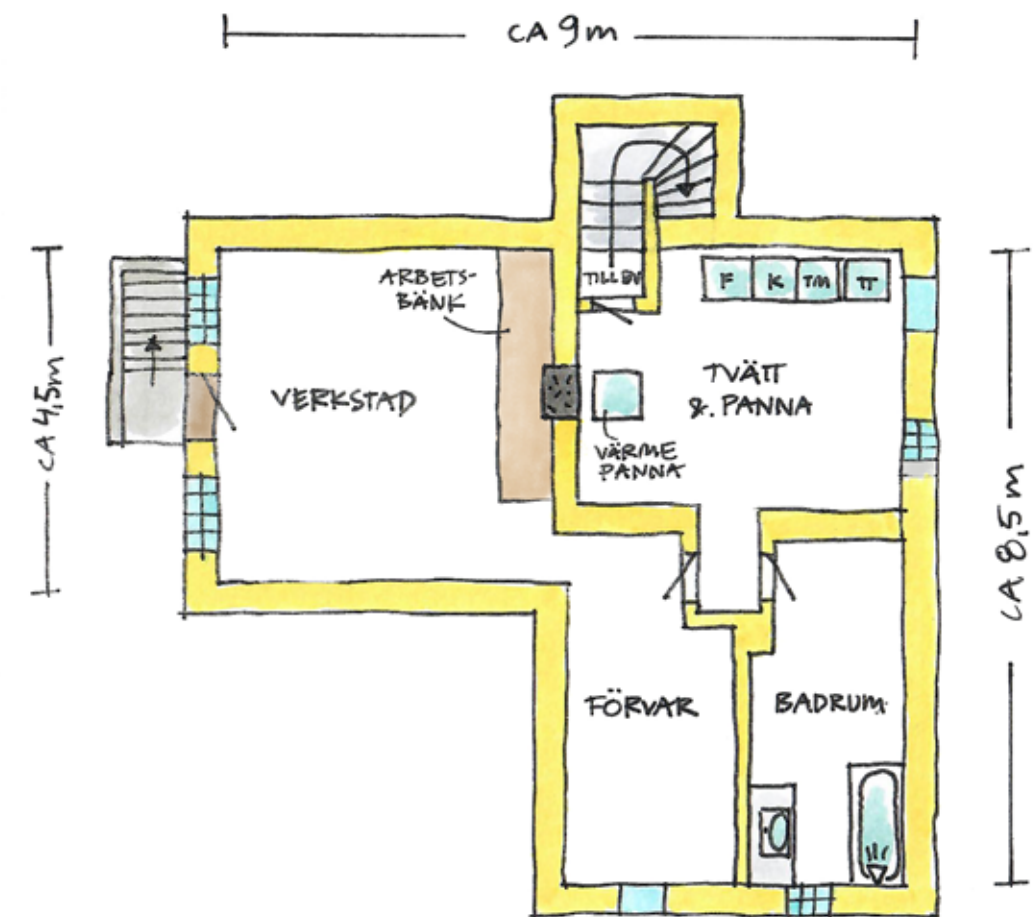
Dessutom ligger Daniel Berlins restaurang, Vyn, ett stenkast bort, på vägen ner mot stranden. En guide Michelin krog med två stjärnor. Han har också en enklare bakficka där man kan slinka in utan att boka, vägg i vägg med hans stjärnkrog.



Runt o glo avslutas med byafest!



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
BOSTAD - OVANVÄNING
GISLÖV 11:12



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
BOSTAD - KÄLLARE
GISLÖV 11:12

Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: 30-tals hus med inredd ovanvåning och källare.

Byggnadsår/renoveringsår: Uppfört 1932. Övergripande renovering gjord mellan 2019-2024. Takrenovering, byte av underpapp, tvättade och återbrukade original tegelpannor; byte av allt plåtarbete, byte av balkongdörr och staket 2019. Ny el i källare och bottenvåning, nytt elskåp med jordfelsbrytare 2020. Byte av värmesystem från olja till luft/vatten värmepump 2021. Byte av alla fönster förutom 2 stycken på norrgavel som renoverades 2021-2024. Frilagt alla trägolv från plastmattor samt slipat och behandlat dem 2020-2024. Öppnat upp mellan vardagsrum och matrum, pardörr insatt med järnbalk i taket 2021. Alla ytskikt målade, putsade och tapetserade med nya lister 2022. Trädäck ca 70m2, gräsmatta anlagd, singelgång ny rabatt 2022. Pardörr i glas ut mot trädäck 2022. Fiber indraget 2023. Två fasader omputsade och en fasad bättringsputsad samtliga målade 2023-2024.

Storlek: 1) Uppgift från lantmäteriets taxeringsinformation: Boyta 118 kvm + biyta 65 kvm.

2) Användbar golvyta uppmätt med lasermätare av Uppvik i samband med framtägning av ritning, avrundat till närmaste kvm: Bostad 127 kvm (62+44+21) Källarförvaring och verkstad 30 kvm. Carport 20 kvm. Förråd 8 kvm. Trädäck 70 kvm. V.v. Se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

Takhöjd: Bottenvåning ca 2,27-2,43 m. Ovanvåning ca 2,2 m. Källare ca 1,82 m till tak, en låg bjälke mellan tvättstuga och badrum ca 1,75 m. Carport ca 2,7 m tillnock. Trädgårdsförråd ca 2,5 m tillnock.

Pris: 3.800.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning: Simrishamn Gislöv 11:12
Adress: Städet 3, 272 92 Simrishamn
Areal: 433 kvm

- **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.**

Konstruktion: Källare och gjuten platta. Grundmur av natursten, putsad och målad, norra sidan tjärad. Stomme av dubbelmurad tegel med luftspalt och tilläggsisolering på insidan. Fasad av puts med uppbyggda stuckaturer. Yttertak av enkupiga tegelpannor (Veberöds pannan), tillbyggnad med papptak. Plåtd trapphall. Två plus ett glas, treglas isoler, tvåglas isoler samt tvåglas. Utsmyckad ytterdörr i trä i "simrishamndörrs-stil" med litet fönster. Hängrännor och stuprör, galvaniserad lackad plåt. Bjälklag av trä. Självdrag.

Inredning & utrustning: Kök av trä målad med linoljefärg i vetegrå. Bänkskiva i marmor och granit. Delad kyl/frys 2021 (extra kyl och frys finns i källaren) Äldre spis med fyra plattor. Köksfläkt 2021. Tvättstuga med tvättmaskin och torktumlare 2021. Toalett med toalettstol och nytt tvättställ från burlington 2024. Halvkalkat badrum med klinker. Kommod, inbyggt badkar med ny blandare samt ny toalettstol.

Golv: Trägolv, vaxade, linoljesåpade samt målade. Klinker i hall.

Uppvärmning: luft/vattenvärmepump 2021. Vedspis i köket.

Vatten & avlopp: kommunalt.

Uppkoppling: Fiber

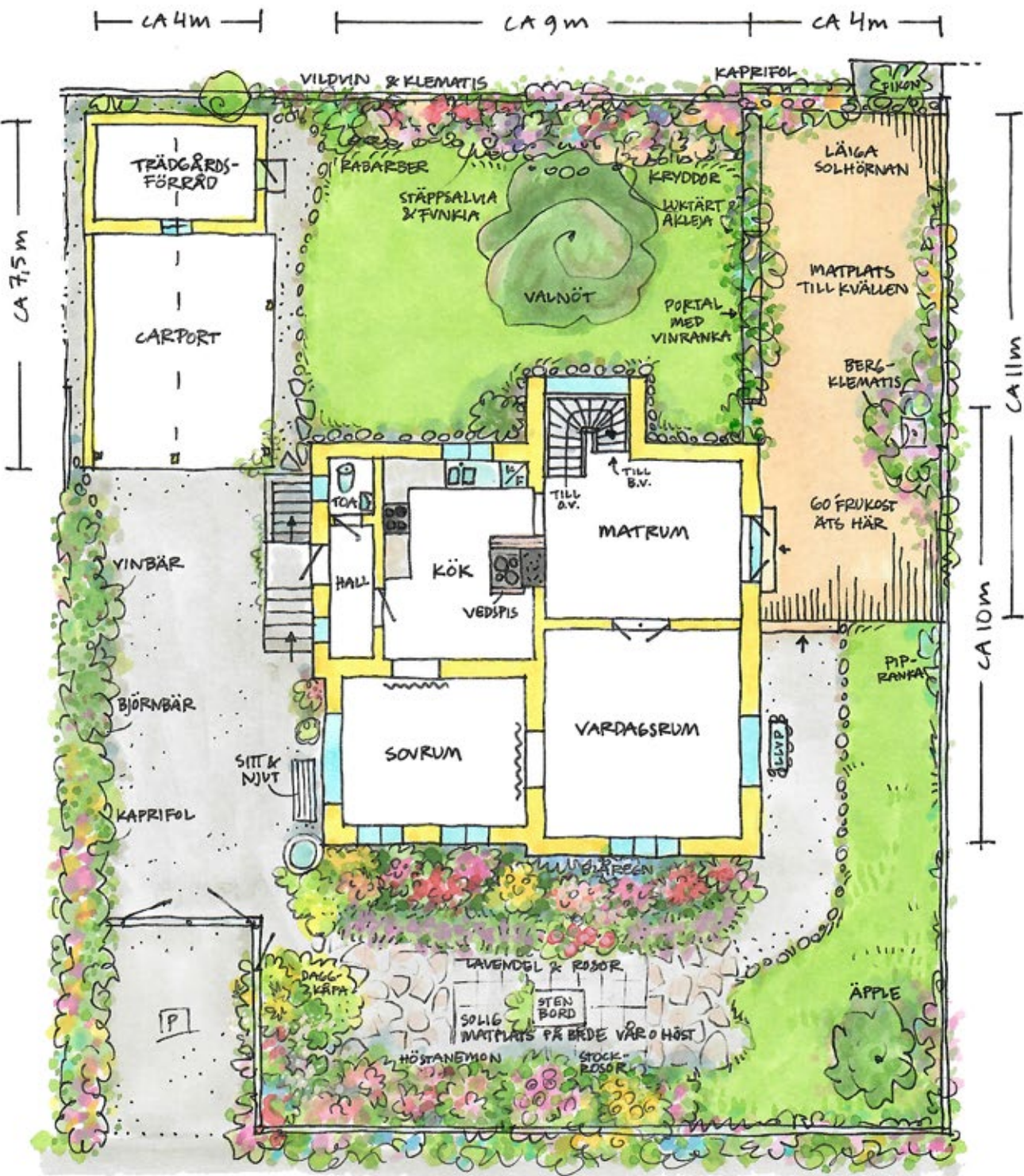
Övrigt: Trädäck om 70 kvm. Hälften i öst (morgonsol) och hälften i väst (kvällssol). Möjlighet till takterrass på ovanvåning.

Taxeringsvärde: 1.695.000:- Varav byggnad 1.035.000:-

Taxeringskod: Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Pantbrev: 8 st, Summa: 983.000:-

Servitut: Avtalsservitut Brunn
Last: Avtalsservitut Brunn, 11-IM2-76/4887.1
Last: Ledningsrätt Vatten Och Avlopp, 11-SIM-1606/80.1



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING - BOSTAD BOTTENVÅNING

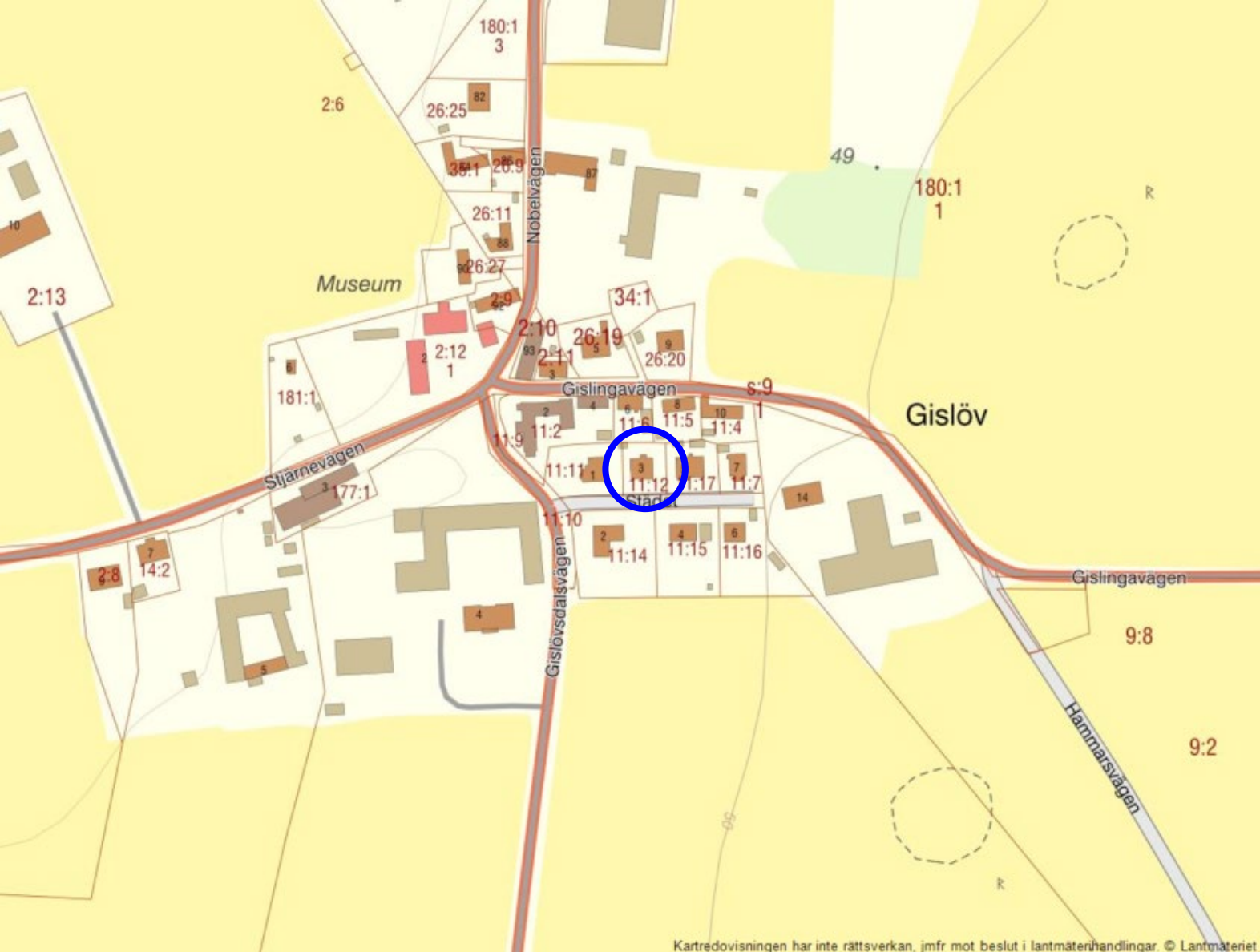
TRÄDGÅRDSSKISS

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



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

Text

Catja Björklund

Foto & formgivning

Mi Ståhl

Uppmätning & ritningar

Therese Carnemalm

Fastighetsmäklare

Mi ståhl

Lotta Nordstedt

Tack till säljarna för stämningsfulla sommarbilder!



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 & 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



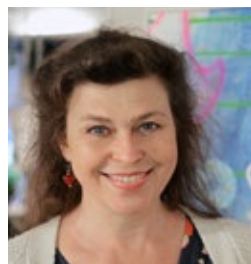
Roxanna Wretsell

Assistent
Visningar & styling
Uppvik VÄSTERLEN



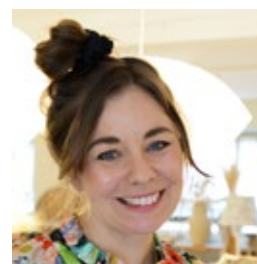
Sara Ramsing

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