

BORRBY

Typografens hus





Typografens hus som blev konstnärernas oas, i utkanten av

BORRBY BOKBY

På Allmäningsgatan Nr 10 i utkanten av Borrby ligger ett högrestit putsat byhus med grönmålade fönster och gamla fina tegelpannor på taket. Det är lite ståtligt, så där som 30-tals hus kan vara. Den stora, uppvuxna och prunkade trädgården ger fullt insynsskydd.

Det är nästan som en egen liten värld här inne, en oas där det råder ett otroligt lugn. Det lugn som skapande människor behöver för att hitta återhämtning och ladda om inför nästa skiva, film eller radioprogram som ska spelas in. Att det är extra rofyllt just här beror så klart mycket på att huset ligger i utkanten av byn, men även på att just på den här gatan välkomnas endast behörig trafik, så här är nästan inga bilar.

Huset har en utstrålning som skvallrar om den skaparglädje och kreativitet som huset har agerat

scen för de senaste fem åren. Det kan såklart ha att göra med att ägarna till huset är just konstnärer, filmare och musiker, som ger känslan av att det är högt i tak – även bildligt.

Det känns inbjudande att vara kreativ här, men det finns absolut inga krav eller måsten. För det här är ett väldigt tillåtande hus, man kan välja att göra inget, påta i trädgården eller ta ut en ny låt på pianot – utan att en granne störs. Eller skriva synopsis för nästa film. Eftersom fiber finns indraget i huset kan man, som det här paret har gjort, arbeta hemifrån utan problem.

Välkommen!

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

ALLMÄNNINGSGATAN 10, 276 30 BORRBY



”Första gången vi kom till huset bestämde vi oss faktiskt så fort vi kom in på baksidan i den gömda trädgården, och satte oss ned under äppelträden. Detta var ”vår plats”. Då hade vi inte ens gått in i huset eller sett det på bild. Men platsen kändes rätt i magen direkt.”

säljarna

Längtar man efter att kunna odla mer, kanske drömmer om självförsörjning och ekologisk hållbarhet, ja då är det här en bra tomt. Den är stor nog och marken god.





Takhöjden, luftigheten,
rymden, de fria vidderna
och ytorna i trädgården.
Så mycket space, både
inne och ute!



Ägarna har renoverat en del under de fem år som de har haft omvårdnad om huset. Men väldigt varsamt. De har varit tacksamma över att så många vackra originaldetaljer är intakta och att huset har kvar sin själ.

De har satt in en kamin, nästan så fort de flyttade in, och de har bytt stora delar av taket, men självklart behållit de gamla vackra tegelpannorna. Utöver det har de målat om ytskikt och renoverat både kök och badrum. Alldeles nyss. Och så sent som i år har de dessutom renoverat samtliga originalfönster. Men så hade de heller inga som helst planer på att flytta till alldeles nyligen.

Och visst kan det tyckas märkligt att man planerar att packa flyttkartongerna nu, när man lagt ner så mycket tid och kärlek på huset. Men så dök möjligheten att flytta närmare familjen, några byar bort. Så nu lämnar de Österlens hjärta, för att komma närmare dem som finns närmast hjärtat. Men det är tydligt att detta inte var ett helt lätt beslut. De älskar sitt hus, som de hoppas ska hitta nya ägare som uppskattar det lika mycket som de själva gör och har gjort.





Huset badar i ljus oavsett väderstreck eller väderlek.



Dofter av fläder och kaprifol som omsluter en när man sitter i kvällssolen på baksidan med kvällsdrinken, innan maten efter en dag vid havet. Livet i den här trädgården låter som poesi.

Att den här trädgården var kraftigt igenvuxen för fem år sedan är det ingen som tror på. Åtminstone inte de som kommer hit för första gången. Första sommaren ägnade ägarna åt att gräva fram den gamla stenlagda uteplatsen vid brygghuset, eller var det kanske den gamla traktorparkeringen som de hade hittat?

En prunkade oas till trädgård

Oavsett så var det en yta de först inte visste fanns, och som de sedan dess använder dagligen som uteplats. I rensningen dök det även upp ett stort vackert gammalt fågelbad i sten som tidigare haft en fontän i form av en fisk. Fågelbadet låg gömt under många lager av igenvuxna buskage. Så man kunde ana att den här trädgården även i ett tidigare liv fått mycket kärlek och omtanke. Precis som nu.



Kärleken till huset och platsen

På frågan om vad de kommer sakna mest när de flyttar råder det ingen tvekan; Det är den stillhet och stämning som råder i trädgården, fågelsången. Ljuset och rymden i huset. Och såklart favorit-uteplatsen, som de först inte visste fanns. Men där de, efter att ha grävt fram den med sina bara händer, har spenderat väldigt många av årets sommartimmar, nästan dygnet runt.

Symmetri. Lugn. Harmoni. Överallt, såväl ute som inne. Som om huset försöker skala bort allt som inte är viktigt. Så människan kan vila, eller skapa, utan att bli störd. Så att det verkliga livet får ta plats.

”Det är ett härligt och öppet flöde i huset då planlösningen gör så att man kan gå runt på nedervåningen, samtidigt kan man stänga en dörr om sig här och var och skärma av, vilket är bra när man är många i huset i olika åldrar.”

säljarna



Det nya köket som färdigställdes förra året är modernt, men har fortfarande den gamla charmen kvar. Även det som är nytt har en gammaldags känsla som påminner om det gamla köket, som till exempel de gröna handmålade luckorna i trä från ett lokalt snickeri.





Det alldeles nya badrummet

Badrummet är nytt och fräscht. Men självklart med detaljer som påminner om tiden då huset byggdes. Kranar och kakel.

Det lilla fönstret släpper in ljus, men sitter placerat så man knappast har insyn.



Trädgården är fortfarande lite rufsig och vild på sina ställen. Det är kontrasterna mellan det fixade och det fria.

De uppvuxna höga träden och knotiga äppel- och päronträden bildar tillsammans med alla gammaldags växter, nyskapade rabatter och frodiga buskar en fullkomlig harmoni. Dessutom stämmer allt såväl in med tidsandan för huset och platsen. Och känslan som huset ger.

Persikoträd, Äppelträd, päronträd, plommonträd, silverpäron, fikon, vindruvor, syren, fläder, schersmin, vinbär, krusbär, rabarber, kaprifol, fjärilsbuske, lammörön, lavendel, kantnepeta, daggkåpa, höstanemon, stockrosor, hagtorn, lagerhägg, bolltistel mm. Och om våren, mängder av tulpaner och andra lökväxter. Den växande lyckan är stor i den här trädgården.



”Vi har renoverat alla gamla
fönster. Det är ett otroligt
hantverk som ligger bakom
och virket var fortfarande i bra
skick, så det kändes självklart
att bevara och renovera istället
för att byta ut dem.”





Favoritplatsen

Att sitta här och blicka ut över trädgården genom köksfönstret är nästan som meditation. Oavsett årstid. Det är minst sagt lätt att man fastnar här länge med kaffekoppen innan dagen börjar.

Här inne doftar det rykande hett kaffe från espressomaskinen, på höst och vinter brukar det stå ett långkok på spisen och på sommaren serveras ofta sallad Nicoise - eller om vill man lyxa till det, färsk pasta från pastafabriken i Ingelstorp som man kan köpa hem och laga hemma. Eftersom det är gångavstånd till mataffären i byn kan man också vara spontan och komma på saker i stunden man vill laga. I det här huset behöver man med andra ord inte planera och bunkra upp.



Doften av högsommar

Det finns alltid något att klippa i trädgården och ta med in i köket. Syrén i juni, schersmin i juli. Bolltistlar och höstanemonerna brukar hamna i vaserna under sensomrarna i detta kök.

”Då vi ofta är många i huset som samlas och äter och lagar mat behövde vi till slut uppgradera det gamla köket som fanns i huset när vi flyttade in. Nu är det en fröjd att laga mat.”

säljarna





Här bor ju en musiker och tillika DJ så det strömmar alltid musik från vinylspelaren i stora rummet, eller från bandspelaren på ovanvåningen. Vad som spelas är ofta mer oväntat eftersom skivsamlingen i det här huset mest består av brokiga loppisfynd på vinyl och kassett.

Sällskapsrummet fullkomligt badar i ljus. Solkatter vandrar över trägolvet och levandegör minst lilla vrå. Men det var när de installerade gjutjärnskaminen från Morsö som rummet verkligen fick själ och kom till liv.

Det är verkligen här inne man lever under de delar av året som man inte kan använda trädgården som sällskapsrum. Här inne komponeras musik, här slumrar man på dagbädden lyssnande till senast lyckade LP-loppisfyndet, och här samlas man för middagar och kalas – gärna med så många som möjligt. I det här hemmet heter det; desto fler desto bättre.

Och då är det extra bra att rummet är stort nog att rymma tolv gäster kring matsalsbordet – utan att någon behöver trängas. Minst sagt praktiskt när man har en stor familj och många vänner.

”Vi har hört från grannar att de som bodde där tidigare hade tryckeri i Borrby och efter en del detektivarbete hittade uppgifter om att mannen som drev tryckeriet i Borrby hette Östen, och bodde här tillsammans med sin son, som växte upp i huset, och senare tog sen över tryckeriet och drev det vidare.”

Säljarna



Rummet mellan kök och sällskapsrum på nedervåningen fungerar oftast som vardagsrum. Det är här man kryper upp i soffan framför en film eller med en bok under de mörkare perioderna. Men när huset fylls av övernattande gäster på sommaren så bäddas

den stora bäddsoffan och vardagsrummet förvandlas till ett uppskattat gästrum.

Räknar man samman sovplatserna i bäddsoffan med de en våning upp inser man snabbt att i det här huset kan tio personer sova gott på samma gång, utan att behöva trängas.



”Vi hade letat länge efter
hus, särskilt i Borrby, innan
vi hittade detta. Vi har alltid
uppskattat närheten till allt.”

säljarna



Trappan till husets två sovrum finns här, vitmålad och vacker. Som ett smycke för hallen. Rakt fram ligger badrum och kök och till höger pockar pianot i sällskapsrummet på uppmärksamheten.



När man kliver över tröskeln, in i den ljusa hallen, börjar andetagerna nästan genast att gå allt djupare ner i magen. Känslan är välkomnande och man känner sig som hemma.



Ägarna vill poängtera att man inte nödvändigtvis måste ha gröna fingrar för att hantera trädgården. Den är förhållandevis enkel och tillåtande med rätt så få rabatter som kräver ogräsrensning, den består egentligen mer av öppna ytor och träd.

Dessutom finns här perfekta hängmatte-träd, som det uppmuntras att fortsätta använda på det sätt som de nuvarande ägarna gjort. Att ha möjligheten att lägga sig några minuter då och då under dagen, i skuggan under träden är mer betydelsefullt än man kanske kan tro. När man väl vill sitta upp så finns det många olika sittplatser runt om i trädgården, så det kan bli svårt att välja.

Är det väldigt varmt kan man sitta i skuggan på baksidan vid fasaden, annars under pergolan med blåregnet, som är så uppvuxen att den skyddar mot solen för det mesta. Det är också här, under pergolan med blåregnet, som man gärna äter sin sommarlunch. Men som sagt, på uteplatsen bakom brygghuset slår man gladeligen sig ner så länge man fällt upp parasollet. Det är en solig plats!

Längst ner i trädgården, under äppelträden, finns dessutom den plats där ägarna slog sig ner för första gången för fem år sedan och direkt insåg att "this must be the place".

En vanlig dag i det här huset

Många lata dagar i det här huset börjar med att man tar en promenad bort till torget och plockar upp nybakat bröd på Gamla bageriet. Efter en frukost i morgonljuset cyklar man de fyra kilometrarna ner till havet för ett dopp. Är den loppistokiga släktingen på besök, kanske man kör en loppisrunda.

Frågar ni tonåringen blir det även ofta ett stopp på det välutrustade utegymmet, som ligger på lagom gångavstånd från huset. Men även street-fotbollsplanen och den stora anrika fotbollsplanen utanför Borrby, där Nacka Skoglund en gång på 60-talet spelade med Brasilien mot Österleningarna, är poppis hos det yngre gardet.

Kvällarna spenderas gärna på konsert med livemusik på garaget i Hammenhög, på Solhällan eller Löderups strandbad. Och i sommar öppnar krögarna från restaurang Köpmangatan 6 sin popup-strandbar nere på Kyhls strand.

Det mindre sovrummet används som master bedroom. Mest på grund av att man ser ut över Borrbyns takåsar, den charmiga gamla brandstationen och framför allt den nya fina spiran på Borrby S:ta Maria kyrka som restes 1520 och återställdes under 2022. Om somrarna ringer Mariaklockan, den största kyrkklockan på Österlen, varje kväll kl. 22.00, så att barnen som är ute och leker vet att det är dags att springa hem och lägga sig.

A woman with reddish-brown hair tied in a bun, wearing a black dress, is seen from behind, reaching up into a large, dense green bush. She is holding a pair of scissors. The scene is set in a lush garden with sunlight filtering through the leaves, creating a bright and airy atmosphere. The text is overlaid on the left side of the image.

Tomten bjuder
inte bara på en
magisk trädgård,
här finns också
stora möjligheter
att förverkliga
trädgårdsdrömmar
som ett stort växthus
eller en pool.
Man skulle även
kunna bygga ett
litet gästhus eller
garage, utöver
förverkligandet av
trädgårdsdrömmen,
det vill säga. Eller
kanske man vill
använda tomten
mer så som man
gjorde förr i tiden,
och anlägga stora
trädgårdsland för
självhushållning av
grönsaker och bär.

TOPPLISTAN:

Närheten till havet!

Uteserveringen i trädgården på restaurang Köpmangatan 6

Fantastiska Borrby biograf

Nyöppnade Gamla bageriet

A close-up shot of a white door with a brass handle. A white curtain is pulled back, revealing a wooden chair and a white cloth inside. The door is set in a green wall, and a green railing is visible on the right. The scene is brightly lit, suggesting a sunny day.



Husets största sovrum

har utgång till en balkong med sol från morgon till eftermiddag. Här kan man tassa ut med sin kopp om man skulle få kaffet serverat på sängen.

Oavsett vad man vill kalla det så är rummet perfekt för de som vill jobba hemifrån, speciellt tack vare att det finns fiber i huset och man kan ta lite luft på balkongen mellan sina arbetspass.



Vyer över den nya fina spiran på Borrby Sankta Maria kyrka som restes 1520 och återställdes under 2022.



Den övre hallen är så pass stor att familjen idag har en extra säng här för övernattande gäster. Kanske inte den mest privata sovplatsen men med ett draperi skulle man kunnast skärma av om man önskar.



”Vi har kvällssol vid fasaden på baksidan och i hammocken på sidan av huset, men vill man se solen gå ned över åkrarna är det oslagbart att ta en kvällspromenad på grusvägen över fälten ner mot havet. Det är magiskt.”

Huset i Borrby är en plats kan man skapa ett lantligt liv med lika delar lugn, kreativitet och social samvaro. Man bor i en egen liten värld, men har ett fantastiskt kulturliv och mötesplatser bara några steg bort. Så här kan man både ha kakan och äta den.

Bryggghuset

På tomten finns det gamla bryggghuset, med sina vackra fönster, bevarat. I dag används det mest som förråd, men det är ju nästan lite synd med tanken på hur stor potential det lilla huset har.

Här skulle man kunna skapa en keramikverkstad, ett gästhus eller kanske orangeri.

Dessutom finns här ett loft på ena sidan, så vill man kan man öppna upp tillnock. Men vad som händer framöver med det lilla bryggghuset, det blir upp till nästa ägare att bestämma!



Borrby Strand



Det är runt 4 km till byns egen strand – Borrby Strand. Du cyklar lätt och snabbt ner mellan åkrar och gårdar för att hamna i ett tidlöst kustlandskap som tar andan ur en; vida, pudervita stränder som fortsätter i en oändlighet hägnas mot land av sandklitter, tall och strandråg.



Utöver sina hus, handel, mat och kultur finns det också natur. Borrby backar heter naturområdet som avslutar byn i norr. Här finns fina promenadstråk bland fält och åkrar, små vattendrag och ett rikt djur- och växtliv.



Borrbys historia kryllar av kungar, prelater och drottningar. Spåren lever kvar i bloddrypande legender om kung Borre och Sissela liksom i Borres sten och Sankta Sisselas källa.

Läs mer på Borrby.se



BORRBY



I Borrby finns favoriterna Apotekarns, Gamla Bageriet, Köpmangatan 6, Borrby studios (nystartat galleri), Borrby biograf, alla antikvariater och icke att förglömma; Österlens bästa mataffär, Klockareboden. Dessutom finns det även apotek, vårdcentral och färghandel.



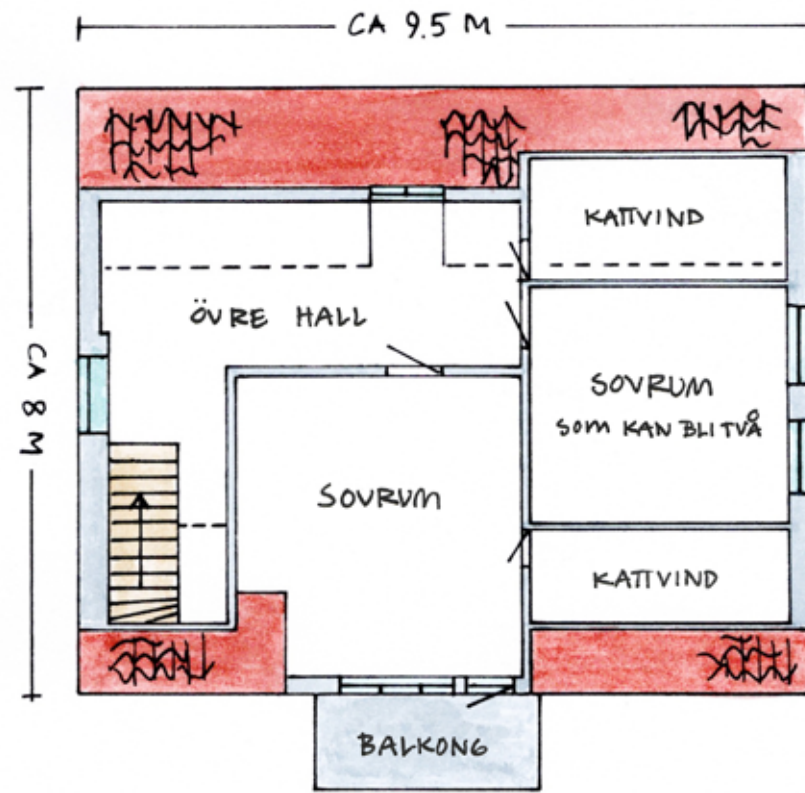
”Närmaste strand som vi kan gå och cykla till är ju fantastiska Borrby Strand, många favoritstrand eftersom det är så långgrunt med en fin, bred sandstrand. Sen om man vill variera sig kan man ta sig till Kyhls strand, Mälarhusen eller Sandhammaren som också ligger nära. Man kan också hoppa från piren i hamnen i Skillinge. Är det kallt i havet är räddningen utebadet i grannbyn Hammenhög.”

säljarna

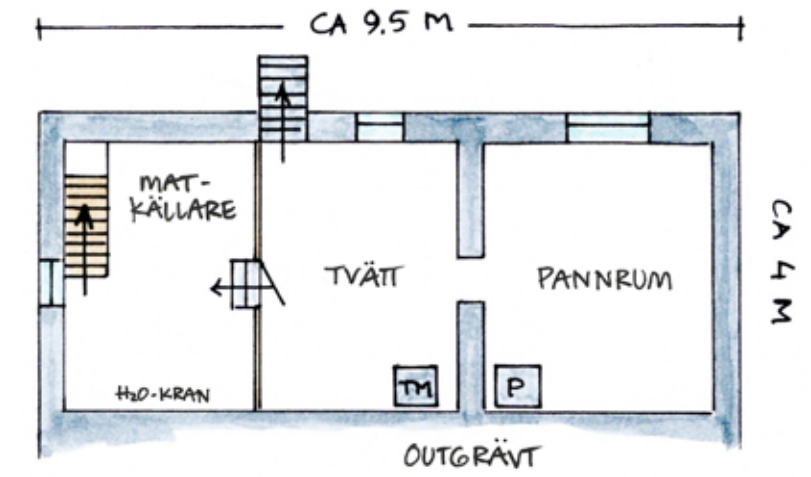


Och allt detta på gång- eller cykelavstånd från huset.

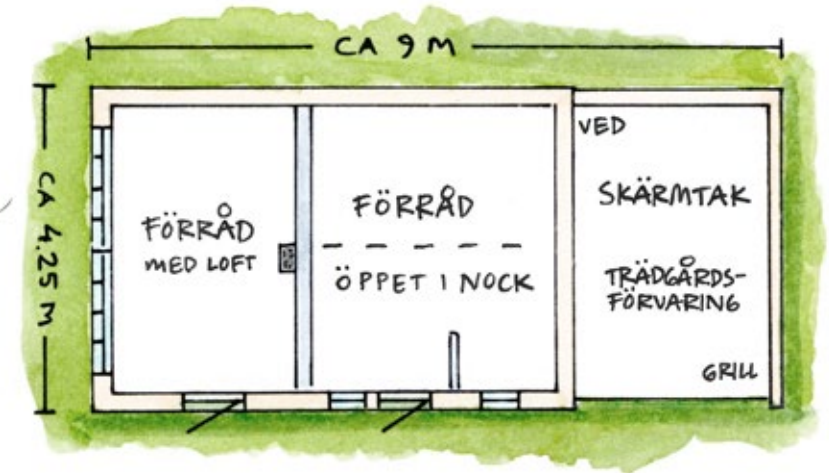
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
BOSTAD - OVANVÄNING
ALLMÄNNINGEN 6



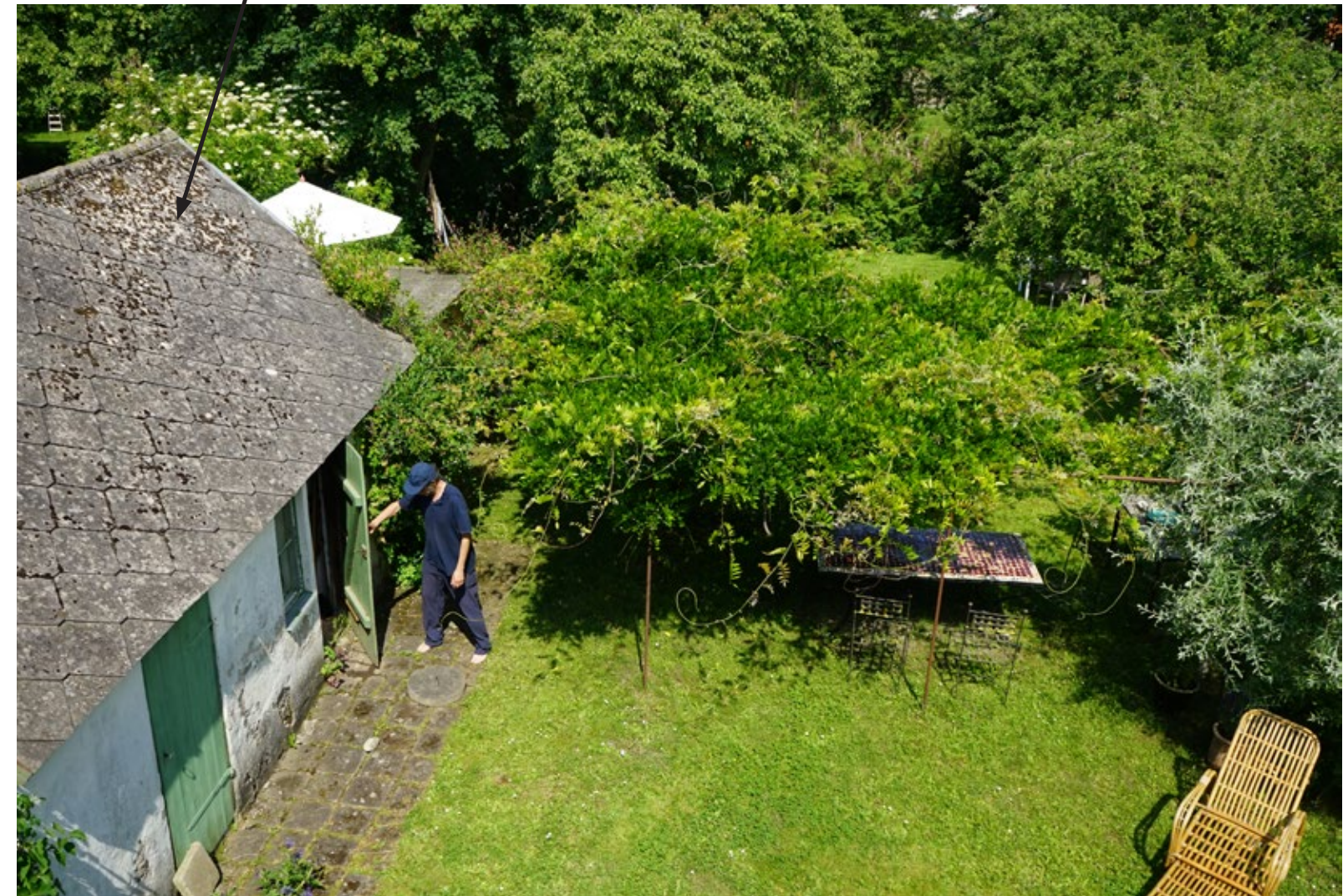
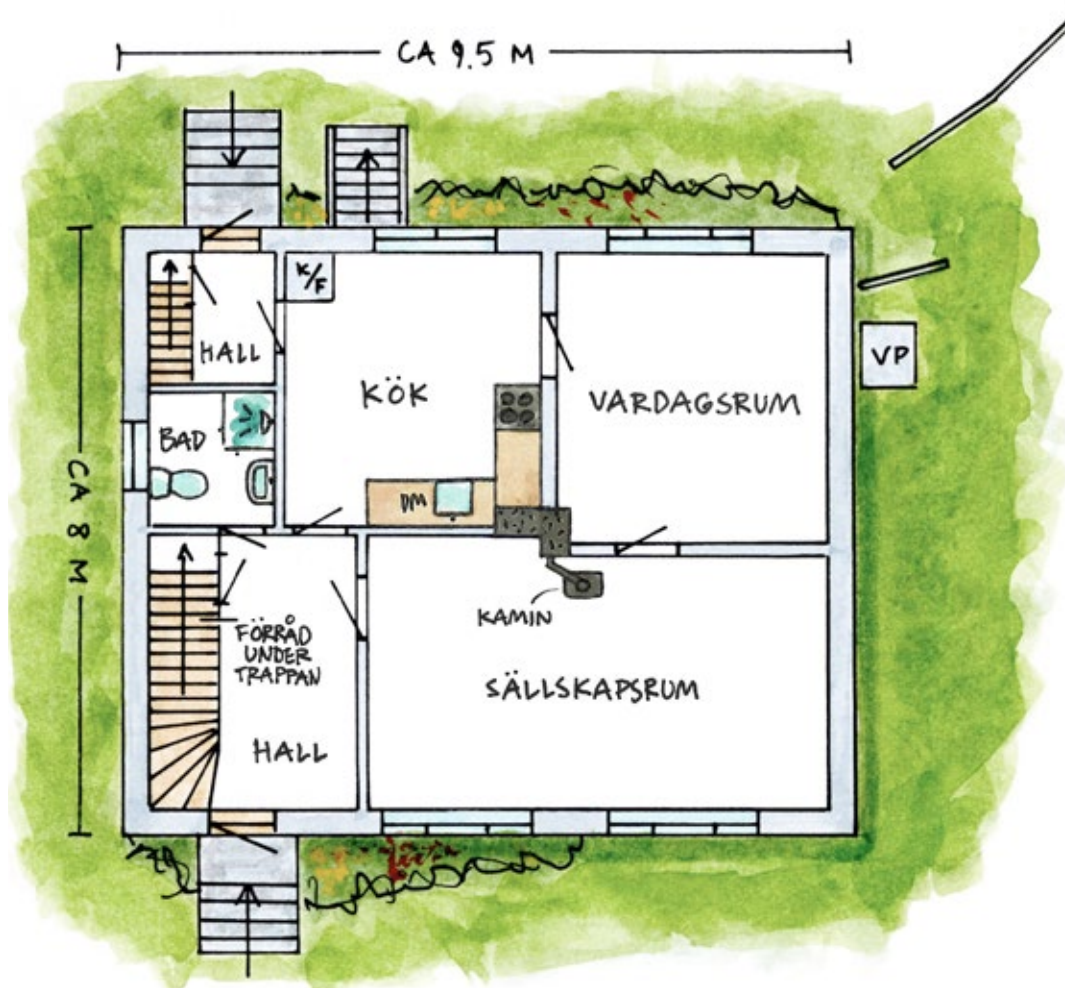
UNGEFÄRLIG
PLANLÖSNING
BOSTAD
KÄLLARE



UNGEFÄRLIG
PLANLÖSNING
BRYGGHUS



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
BOSTAD - BOTTENVÄNING
ALLMÄNNINGEN 6



Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: 1930-tals hus med inredd ovanvåning. Separat brygghus/förråd.

Byggnadsår/renoveringsår: Uppfört 1935. Renovering av nuvarande ägare: Målning alla fönster ute och inne, 2024. Nytt kök och badrum, 2023. Ny plåt på takkupa och skorsten, delar av taket omlagt, 2020. Installation av kamin, 2019. Fiberinstallation. Löpande renovering av ytskikt. Trädgården har lagts stor möda på sedan köpet 2019 med flera sittplatser och den parkliknade trädgården har skapats.

Renovering av tidigare ägare 2008-2019: Nya elinstallationer, 2018. Stuprör och hängrännor bytt 2017. Nytt balkonggolv, omputsning fasad och målning, ny skorsten samt dränering tre sidor av huset.

Storlek: 1) Uppgift från lantmäteriets taxeringsinformation: Boyta 95 kvm + biyta 38 kvm.

2) Användbar golyta uppmätt med lasermätare av Uppvik i samband med framtagning av ritning, avrundat till närmaste kvm: Bostad 118 kvm (65+53). Källare ca 30 kvm. Uthus/förråd ca 21 kvm. Förvaring under skärmtak ca 10 kvm. V.v. Se ritning.

Takhöjder: Bv; 2,50 m. Ov; 215 cm (max). Källare; 155–215 cm.

Konstruktion: Källare och torpargrund. Murad grund. Stomme av tegel med tilläggsisolering på insidan. Fasad av puts. Yttertak av tegelpannor. Kupa med plåt. Två- och treglasfönster av trä med två- och treluftsfönster. Hängrännor och stuprör, varmförzinkad galvaniserad plåt. Bjälklag av trä och betong. Självdrag.

Pris: 3.300.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning & adress: Simrishamn Allmänningen 6, Allmänningsgatan 10, 276 30 Borrbysjö
Areal: 1.450 kvm
Taxeringsvärde: 964.000:- varav byggnad 543.000:-
Taxeringskod: Småhusenhet, bebyggd, typkod 220
Pantbrev: 5 st, Summa: 1.300.000:-
Servitut: Inga kända.

Inredning & utrustning: Kök med stomme från Ikea, luckor av trä från snickeri. Bänkskiva i hel ek från snickeri. Porslinsho, blandare och beslag från Sekelskifte. Kyl/frys, diskmaskin, induktionsspis och fläkt från SMEG. Belysning, porslinssocklar infällda i vägg, fackmannamässigt utfört av hantverkare 2023. Grovkök/tvättstuga med tvättmaskin. Badrum med toalett, tvättställ, dusch, duschväggar i glas. Klinker från byggfabriken (victorian tiles). Puts och kakel på väggar, blandare från sekelskifte, fackmannamässigt utfört av hantverkare 2023.

Golv: Målade trägolv och parkettgolv. Badrum och hall, klinker.

Uppvärmning: Vattenburet system med radiatorer och luftvärmepump. Morsökamin installerad 2019. Sotning utförd 2023. Elinstallationer från 2018.

Vatten & avlopp: Kommunalt.

Uppkoppling: Fiber

Energiåtgång: 12.122 kWh för 2023 för fyra personer + gäster. Huset har använts året runt -på fritidsbasis.

Övrigt: Trädgården är insynsskyddad med gamla knottiga äppel- och päronträd, och höga träd som omsluter på alla håll. Det är långt till grannhusen med lantlig och fri känsla i en by där det annars är rätt så tätt mellan husen.



Med plats för både bus och lek

- 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.

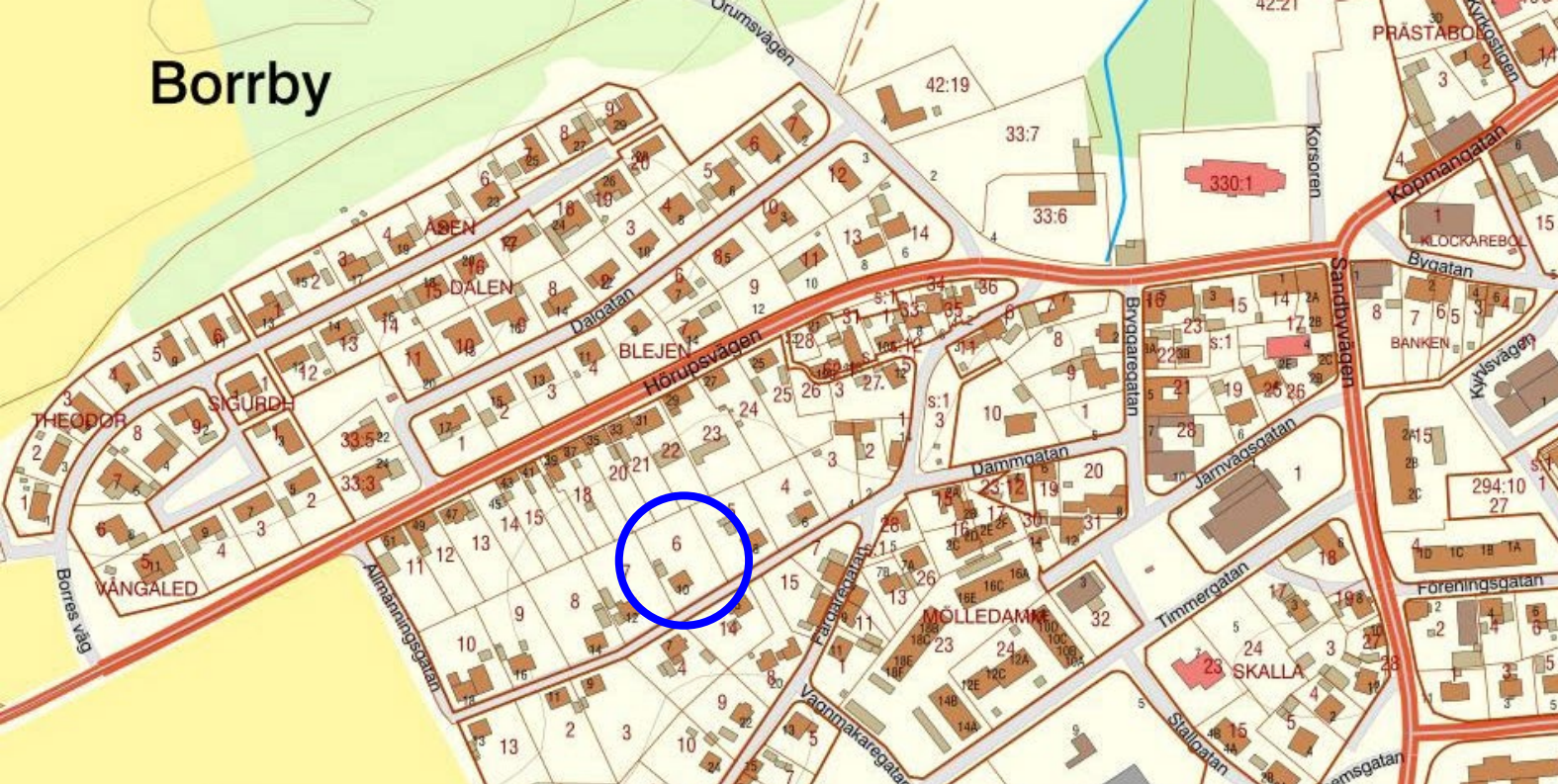
Uppvik & döttrar

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

Borrby



Egnahemsrörelsen

Som ägare till det här huset blir du en del av en fascinerande social, ekonomisk och arkitektonisk historia som kallas Egnahemsrörelsen. Först handlade det om att med statliga lån skapa nya småbruk för att få bukt på den sociala misär och bostadsbrist som fanns bland de säsongsarbetande lantarbetarna. År 1904 trädde därför egnahemslånelagen i kraft. Redan följande år utvidgades lånen till att omfatta

bostadsegnahem, d v s hus med odlingslotter – ett sådant som huset på Allmänningsgatan. Tanken var att en familj skulle kunna odla så pass mycket frukt, bär och grönsaker att den blev självförsörjande.

En tanke som åter är högaktuell. Det är därför som tomterna på den här gatan är ovanligt stora, ca 1 500 kvadratmeter. Husägarna odlade förr både för eget bruk och för att sälja. Tanken från början var att det i området skulle byggas fler hus med väg emellan, men det blev inte av.



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 överenskommerelser 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).

STORT TACK till säljarna för stämningsfulla bilder i fint morgon- och kvällsljus!

TEAMET BAKOM

Foto
Mi Ståhl
Text, foto & styling
Catja Björklund
Formgivning
Lotta Nordstedt
Uppmätning & skisser
Therese Carnemalm
Björn Hansson
Ansvarig mäklare
Lotta Nordstedt
Assisterande mäklare
Mi Ståhl



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

Vår filosofi är ganska enkel.

Vi säljer hus vi själva skulle vilja bo i.

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

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

Och, det ska erkännas – ”älskade hus” finner lättast vägen till våra hjärtan.

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

Uppvik & döttrar



Lotta Nordstedt

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



Mi Ståhl

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



Katarina Lidén

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

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

**Åtminstone vill vi gärna vara
Dina rådgivare & 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



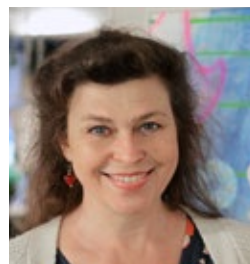
Roxanna Wretsell

Assistent
Visningar & styling
Uppvik VÄSTERLEN



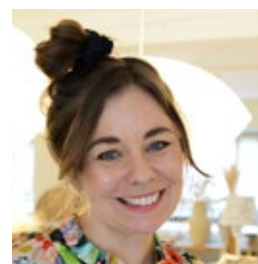
Sara Ramsing

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