



TREGUBBA- HUSET

i Starrarp

”Allt man behöver finns här.”

Ägarna



Den gamla korsvirkeslängan vid vägskälet

TREGUBBAHUSET

En oemotståndlig korsvirkeslänga där historia, kultur och byggnadsvård möts. Här är inga vinklar raka. Innerdörrarna är skeva, anpassade efter de platser där de hängts upp på 1700-talet. Här finns dymlingar med handsmidda bultar och trädgårdsgångens trampstenar har tidigare tjänat som golv i dåtidens svinstia. Första intrycket är snett, skevt och alldeles, alldeles underbart!

Som namnet antyder användes huset en gång i tiden som tre separata boenden, en gubbe i varsin del. Tregubbauset är känt långt utanför Starrarp och den gamla korsvirkeslängan vid vägskälet har använts som riktmärke i åtskilliga vägbeskrivningar. Det här är en kulturbyggnad som huserat många hantverkare. Här har murare, sömmerskor, skräddare och skomakare bott och verkat. Kanske är det därför som nuvarande ägare upplever att det är så lätt att skapa i huset?

De många fönstren som bjuder på ett sällsynt vackert ljusflöde bidrar sannolikt till skaparlusten, liksom de trivsamma viloplatserna framför eldstäderna. Naturens resurser finns precis utanför dörren. Eller som säljaren uttrycker det; ”stenarna i trädgården har snart tagit slut av allt pyssel”. De senaste åren är det framför allt blomsterarrangemang och stilleben skapade av naturmaterial som vuxit fram. De flätade staketen i trädgården är förstuds tillverkade på plats.

Välkommen!

Ansvarig fastighetsmäklare: Lotta Nordstedt • 0708-920724 • lotta@uppvik.nu

Assisterande fastighetsmäklare: Mi Ståhl • 0733-714714 • mi@uppvik.nu

STARRAPSVÄGEN 572, 275 68 VOLLSJÖ



TRÄDGÅRDSSKISS TREGUBBAHUSET
SJÖBO STARRARP 8:9

Det här är ett hus som stått stadigt i trehundra år.
Det byggdes ursprungligen på 1700-talet och
flyttades till nuvarande plats i mitten av 1850-talet.





Tregubbahuset är en samlingsplats för familj och vänner. Julmyset börjar redan före advent då man samlas för att stöpa ljus och för att göra fina blomsterarrangemang. Här plockar man gärna in vad trädgården har att erbjuda oavsett årstid. I trädgården har det hållits oräkneliga fester och huset är dessutom billigt i underhåll. Det är mestadels falurödfärg och kalkfärg som behövs.



"Här har vi samlat till trädgårdsfester och som vi har dansat här!"



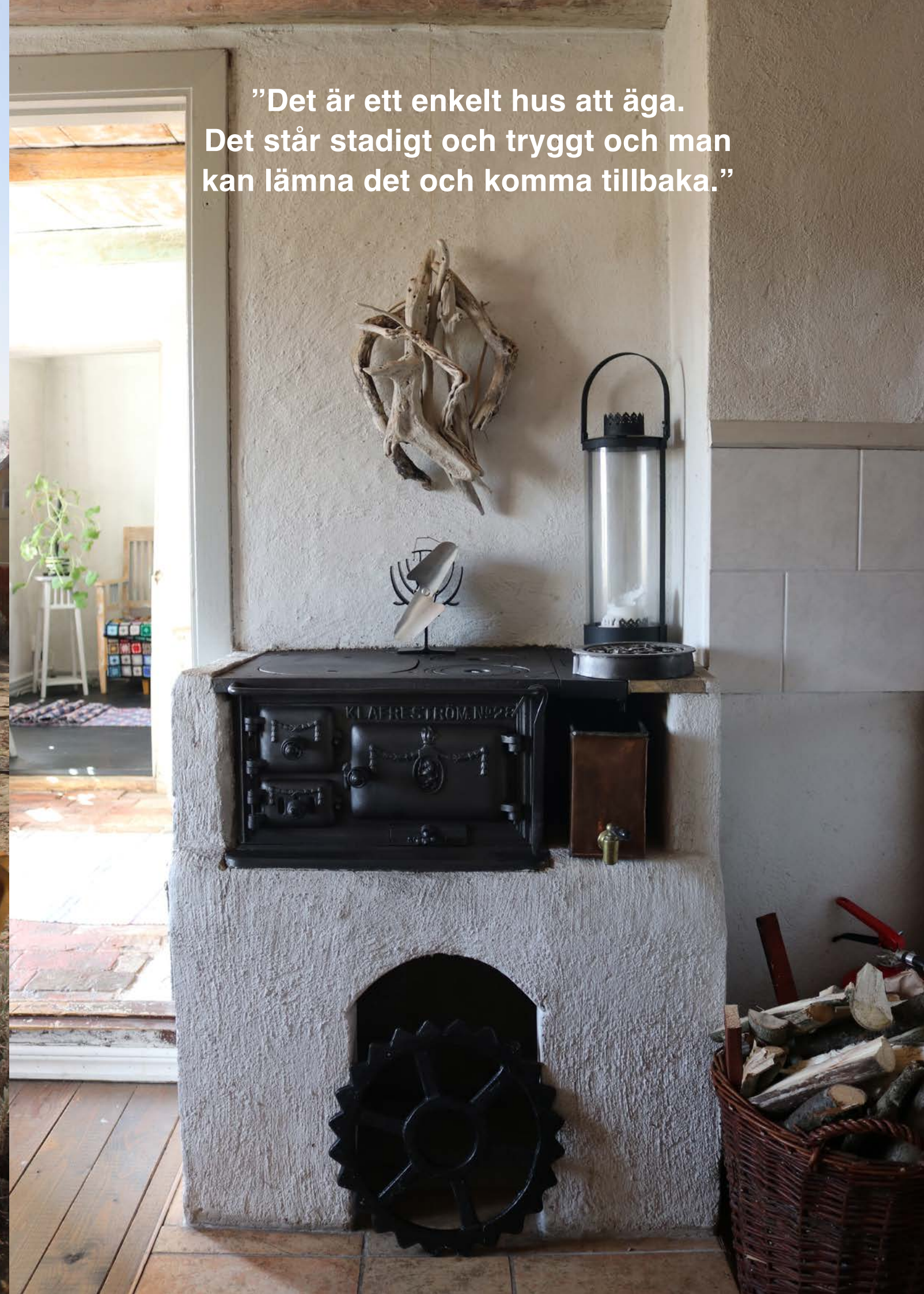
”Det är en plats som bjuder in till god sammanhållning. Vi kan hänga tillsammans, laga mat ihop, lyssna på musik. Pyssla och pussla. Spela sällskapsspel och läsa. De unga brukar välja spellistan. Barn och barnbarn är delaktiga och det finns plats både för umgänge och för att dra sig undan både inomhus och trädgården.”

Huset och platsen är präglad av lugn och kreativitet. Vedspisens hemtrevliga knaster gör det lätt att förstå att kökssoffan är en av favoritplatserna. Även det som kallas för "andra rummet" har en särskild dragningskraft. Här har många vilsamma timmar spenderats framför kaminen. Men allt som oftast faller valet på att bo i gästhuset där tillvaron associeras med enkelhet och lekfullhet och där allt man behöver finns på en samlad yta.

Även om korsvirkeslängan ligger precis vid ett vägskäl har säljarna aldrig besvärats av vägen. Snare tvärtom. På tisdagar under sommaren hör det till att man bänkar sig vid husväggen för att bevittna veteranmopedernas puttrande framfart i mopperallyt. En tradition som bjuder på en stor dos nostalgi.



**"Det är ett enkelt hus att äga.
Det står stadigt och tryggt och man
kan lämna det och komma tillbaka."**





Det känns direkt när man öppnar Simrishamnsdörren och möts av tegelgolvet att det här huset är älskat och vårdat med känsla och kunskap.

Säljarna bekräftar att många blir förvånade att det är så gammalt, välbevarat och fint och att det är så enkelt och bekvämt att leva i den historiska miljön.





Köket bjuder in till både umgänge och kreativitet. Här lagas mycket och god mat. De långa arbetsbänkarna är perfekta när man är många kockar eller när flera generationer julbakar tillsammans.

På somrarna langas maten ut genom ett av köksfönstren och dukas upp på trädgårdsbordet som är byggt av spillvirke.

När man sitter på köksbänken kan man titta ut på rabatterna i trädgården. Runt huset har man grävt ut för hand och dränerat. Växterna som tidigare stod intill husväggen har flyttats ut både för torpargrundens skull och för att man ska kunna se dem inifrån.





”Gästhuset är fantastiskt. Här har lekfullheten och kreativiteten fått råda. Alla i familjen har varit delaktiga i renoveringen och det känns att alla lagt in en bit av sig själva i huset.”





Sovrummet är inte
så stort men rofyllt
med den harmoniska
färgskalan och
naturmaterialen.





**Första och andrarummet
bjuder på fina sällskapsytor
och vackra detaljer som de
speciella innerdörrarna med
de handsmidda beslagen.**

I fönsterkarmarna i första
rummet frodas pelargonerna och
trasmattorna gör sig så hemtrevligt
mot det mörka trägolvet. De
stora vackra spröjsade fönstren
i andra rummet gör även det till
ett favoritrum för blommor och
människor. Kvällar och kyliga dagar
kan man sitta och lyssna till eldens
meditativa sprakande i kaminen



Snett, skevt och alldeles, alldeles underbart!





**Innanför andra rummet
finns det en förvaringsyta
och en liten sovavdelning
där även trappan upp till
den oinredda vinden finns.**





Badrummet är modernt,
helkakalt och utrustat
med duschkabin.

**Men även här är
husets karaktär
närvarande med
synliga bjälkar och
det kopplade lilla
fönstret.**





Renoveringen av
gästhuset har varit en
lekfull resa där alla
familjemedlemmar fått
komma med idéer och
egna bidrag.





Huset är delvis isolerat men om man eldar flitigt i kaminen kan man nyttja det året om. Det stora rummet i längan är nog det allra bästa i säljarnas tycke.

Här finns allt man behöver, inklusive ett litet kök. Det är bekvämt och mysigt och det är kul att öppna fönstret mot trädgården och att krypa upp och sova på loftet.

Under loftet finns snickarboa och nedanför sovloftets fönster står den inbyggda vattenuppsamlaren som rymmer en kubik. Praktisk och genomtänkt både för bevattning och som möjlig utrymningsväg från ovanvåningen. Våutrymmet har både duschkabin och en eltoa.



”För oss har husen varit en samlingsplats.”



Här är tillräckligt stort för att samla alla och att man kan dela upp sig som man önskar. Möjligheten att hyra ut finns förstås, men gästhuset har mest använts som kostnadsfritt bed and breakfast för nära och kära.





Uteplatsen vid gästhuset är ett perfekt frukostställe. Dörren till gästhuset är medvetet placerad för att skapa en privat oas. Valmöjligheterna är helt enkelt oändliga.



”Man får inte hänga länge på spaden här.”



Själva trädgården ligger så väl skyddad att man kan vistas i den i bara mässingen om man så önskar. Omsluten av plank och häckar med plommon, syrener och hagtorn är endast de inbjudna närvarande. Förutom möjligen familjen igelkott som samexisterat på platsen de senaste tre, fyra åren. Att trädgårdsintresset är stort är påtagligt och växterna avlöser varandra i blomningssäsonger. Växtkraften är enorm. ”Man får inte hänga länge på spaden här.”

Men mestadels är trädgården utformad för njutning och lek. Här kan du välja att flytta dig efter solen på gräsmattan, söka skugga under det stora plommonträdet, vila i hängmattan intill valnötsträdet eller att dricka kaffe i lindbersån. Smultronkullen bjuder på rikligt med söta bär och det finns blåbär i överflöd.





Valnötsträdet är tuktat på inrådan av Mandelmann och ger frikostigt med nötter. Här finns fläder, hagtorn, kastanj och hassel. När vårens första värmande solstrålar lockar är det rofyllt att slå sig ner på andra sidan av planket. Pilekojan och trädkojan är uppskattade av de yngre liksom alla sorters smakrika bär och frukter.

Cykelförrådet och vedboden fyller sina funktioner och för den som vill skapa utomhus finns även en snickarboa att tillgå.



Det här är ett hus som stått stadigt i trehundra år. Det byggdes ursprungligen på 1700-talet och flyttades till nuvarande plats i mitten av 1850-talet. Tregubbauset låg länge på ofri grund. Huset ägdes av handlanden Per Håkansson, August Håkansson och sen Karl Kristensen, som 1949 sålde det till Otto Nilsson. Det finns många skrönor om Otto Nilsson. På Fränningeboken på nätet finns mycket mer information om bygden, en länk till andra historier om Otto, mer om Tregubbauset och dessutom en ägarförteckning.

Tregubbausets östra länga låg tidigare vid affären. Den flyttades till Tregubbauset och byggdes till med två sparrpar. När huset flyttades lejdes ett stort antal starka karlar för att bära huset från affären till Tregubbauset. Främst bland husflyttarna gick handlaren Per Håkansson med ett stopp brännvin. Han beordrade halt och vila åtskilliga gånger, för att flyttkarlarna skulle ta en sup innan flyttningen fortsatte.

På Tregubbauset fanns en "sneluda", vedskjul på norra sidan, som revs runt 1990. Yttertaget på Tregubbauset var ursprungligen halmtäckt. Sedan var där papptak och ovan därpå lät Otto lägga det nuvarande plåttaket ca 1977. Snickaren Folke Karlsson anlätades för att utföra arbetet. Den stora renoveringen påbörjades av Ulf Stige som tog fram korsvirket och putsade om hela huset. I samband med detta revs "sneludan". Näste ägare var syskonen Gröhn som påbörjade en omfattande inre renovering, vilken nuvarande ägare tog vid 2009. Nuvarande ägare har dokumenterat renoveringarna i text och foto och de har även gamla fina originalhandlingar som kommer att följa huset.

En av skrönorna om Otto berättad av Kaj Sotare och nedskriven av Bertil Persson i februari 2023

Ett gäng från Starrarps Bollklubb hade tillsammans rest eller troligen cyklat till Malmö för att där se Malmö FF spela. Förmodligen var detta mitten eller slutet av 1920-talet. Efter matchen enades man om att festa loss i Folkets Park. Det blev en blöt kväll och även dans. Det där med dans blev inte uppskattat av malmöpågarna. De såg starrarpsågarna som rivaler. Efter en del gruff var ett stort slagsmål igång. Otto berättade i efterhand att han hade utdelat "danska skallar" både till höger och vänster och med sådan kraft, att när han dagen efter skulle kamma sig, fick han två tänder i kammen!



Starrarp och omgiv-

Det finns en trygghet och ett socialt nätverk i den lilla byn Starrarp. Det avspeglas när säljarna pratar om huset, ord som stabilitet, lugn och pålitlighet är centrala. Andra ord som återkommer är enkelt, roligt och kärleksfullt.

Tregubbahuset är en kulturbyggnad och anses vara ett centralt hus i bygden. Starrarp ligger i Fränninge socken sydost om Hörby kring Vollsjoån och med Linde-rödsåsen i norr. Här finns kuperad odlings-jord och vacker lövskog. I socknen ligger bland andra byarna Fränninge, Vallarum, Bjälkhult och Pus.

Det finns fina promenadslingor mot Bjälkhult som mestadels går på småvägar genom odlingslandskapet och lövskogen. Vill man gå lite längre kan man gå till kvarndammarna eller mot Puus naturområde. Med cykel tar man sig enkelt till den fina trädgårdsbutiken vid Övedskloster, till Afternoon tea på Bjärsjölagård eller till ett dopp i Vombsjön. Föredrar man friluftsbad går cykelturen till Fränninge.



Fladdermussafari i Christenehofs Ekopark rekommenderas, liksom en fika på Alunbruket, Skånes äldsta kaffestuga. En utflykt till inrednings- och möbelbutiken Thuleslund är alltid trevlig och då bör man passa på att äta i caféet som stoltserar med räk-smörgåsar och prisbelönta hembakade kakor. Vi befinner oss i Piratens hem-trakter och det fina museet är också väl värt ett besök.

Matbutiken i Vollsjo är välsorterad och utöver gårdsbutiker händer det ofta att privatpersoner sätter upp små bord längs landsvägen där överskott från egna odlingar säljs för en billig peng. Områdets förskola och skola är mycket uppskattade med natur-sköna lägen och en holistisk inriktning.

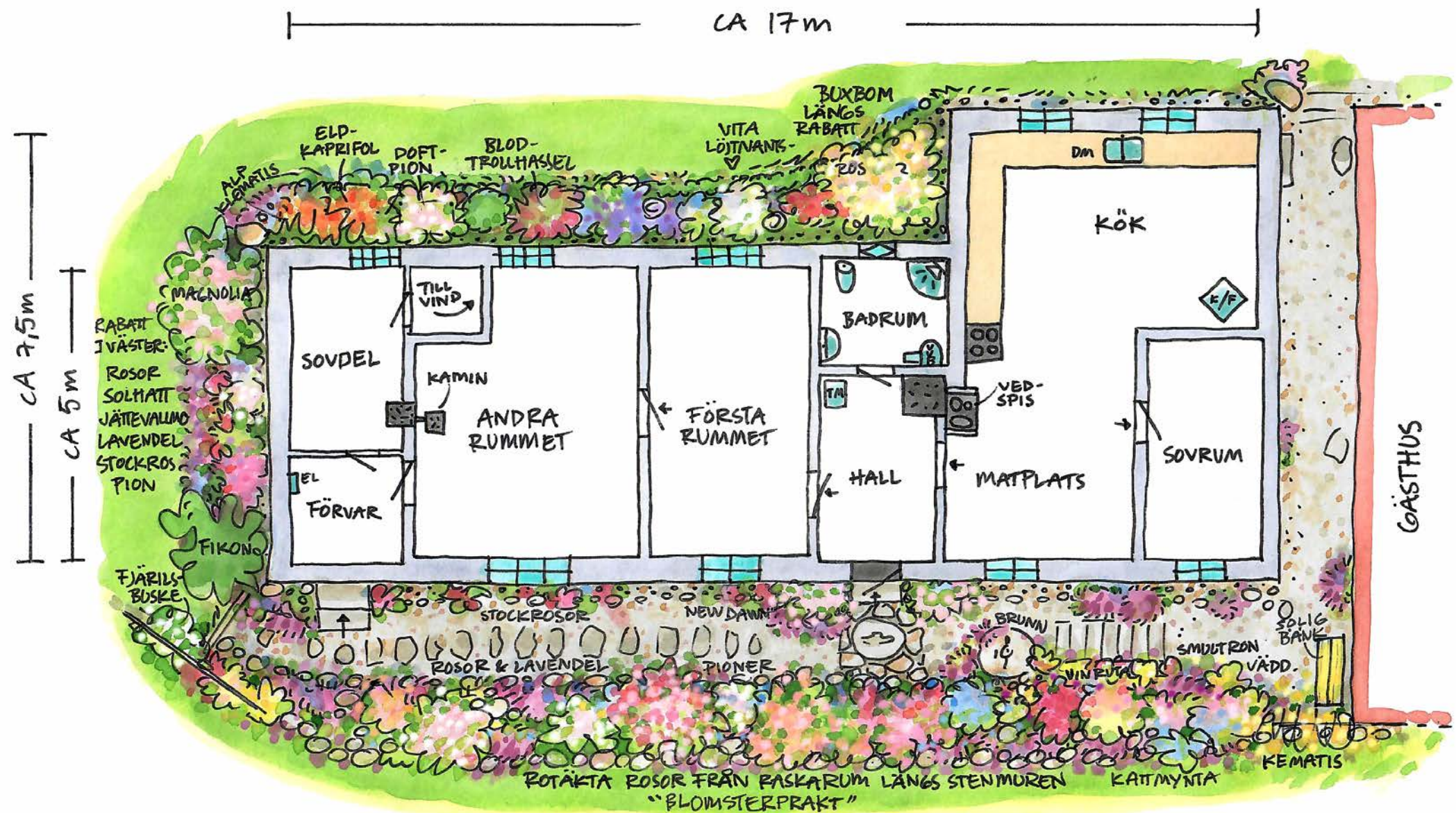




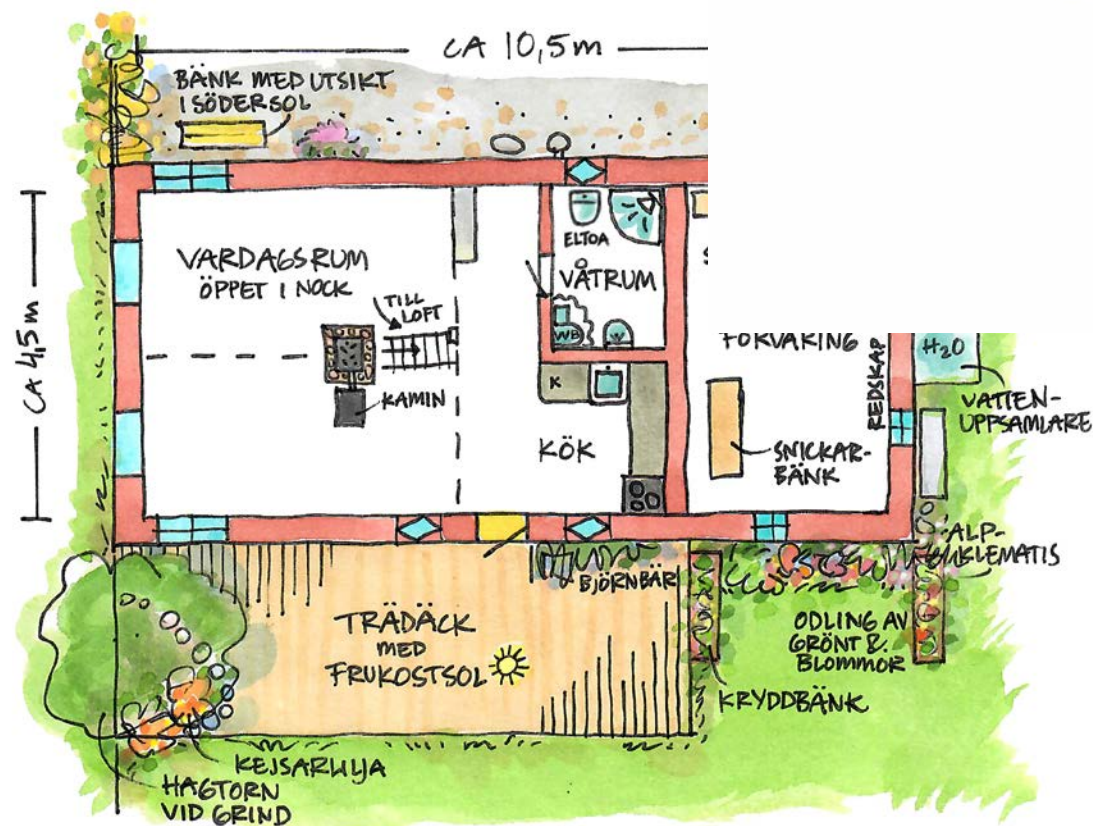
”Det är lustigt med Skåne,
det känns som tre mil till allt.”

Lund: 45 km
Kivik: 35 km
Ystad: 45 km
Christenhof: 20 km
Bjärsjölagård: 8 km
Thuleslund: 6 km
Övedskloster: 14 km
Linderödsåsen: 24 km
Vombsjön: 15 km
Högalunds: 10 km
Kulturvandringar

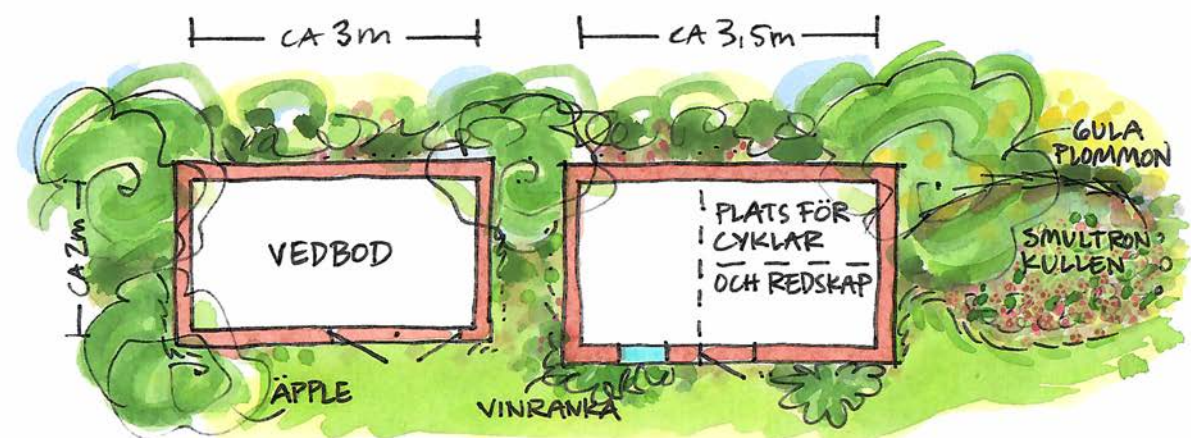
Planritning



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING - BOSTAD BOTTENVÄNING
~ SJÖBO STARRARP 8:9 ~



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
BOTTENVÄNING GÄSTHUS
~ SJÖBO STARRARP 8:9 ~



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
FÖRRÄDSUTRYMMEN

siffror & kalla fakta:

Huvudbyggnad

Byggnadstyp: Korsvirkeslänga med vind som är delvis inredningsbar.

Golv: Här finns tegelgolv, klinker, stengolv och trägolv.

Innertak: Synliga bjälkar, skivor samt träpanel.

Innerdörrar: Ett flertal från 1700-talet.

Kök: Vit köksinredning, bänkskivor i trä. Diskmaskin, spis med glashäll, fläkt, kyl/frys samt vedspis.

Badrum: Helkaklat badrum (utfört av fackman) utrustat med toalett, tvättställ och duschkabin och varmvattenberedare.

Byggnadsår: Byggt på 1700-talet. Flyttat till nuvarande plats omkring 1850.

Renoveringsår: Omfattande renoverat. Se bilaga 2B.

Storlek: 1) Uppgift från lantmäteriets fastighetsinformation boyta 110 kvm+ biyta 60 kvm.

2) Användbar golyta uppmätt med lasermätare av Uppvik i samband med framtagning av ritning, avrundat till närmsta kvm: Bottenvåning: golv ca 88 kvm. Oinrett vindsutrymme: golyta ca 90-92 kvm.

Takhöjder:

Huvudbostad bottenvåning: ca 1,89-2,15 m full höjd / 1,9 m t bjälke.

Huvudbostad oinrett vindsutrymme: ca 2,7 m tillnock från takbro, från isolering ca 2,85 m.

Konstruktion: Skånskgrund utan ventiler. Grundmur av natursten och betong. Sadeltak av plåt.

Vindsbjälklag i trä. Ståndsrännor. Kopplade 2-glasfönster i trä. Ytterdörr Simrishamnsdörr. Skorstenarna är murade och putsade. Självdragsventilation. Fläkt i badrum.

Inredning & utrustning: Äldre kök. Tvättmaskin från 2023.

Golv: Trägolv

Uppvärmning: Direktverkande el med oljefyllda radiatorer samt vedspis och kamin.

Vatten & avlopp: Enskilt vatten. Stensatt brunn. Vattenprov är beställt. Enskilt avlopp, trekammarbrunn med infiltrationsbädd. Godkänt av kommunen 2009.

Internet: Ej fiberanslutet. Mobiluppkoppling har fungerat fint för nuvarande ägare.

Energideklaration: Energideklaration är ej utförd då fastigheten endast använts för fritidsboende.

El: Elen drogs om 2010. Flera nya elcentraler. Jordfelsbrytare.

Gästhuset:

Det friliggande gästhuset har platta på mark, stående träpanel, trästomme, två-glasfönster och plåttak. Gästhuset är delvis isolerat. Uppvärmning med direktverkande el genom oljefyllda radiatorer samt kamin. Självdrag. Skorsten är installerad 2010. Eltoalett. Ny el 2022. Separat elmätare. Jordfelsbrytare. Köket är betongbänkskiva, handgjorda snickerier, öppna hyllplan. Spis med ugn samt kyl med frysack. Badrummet är helkaklat (utfört av fackman) och utrustat med handfat, duschkabin och eltoalett. Brant trappa till sovloft.

Mått gästhuset: Bottenvåning: Golv: ca 31 kvm. Tak: ca 4,21 tnock / 2 m till bjälke, 2 m till tak i köksdelen. Loftet: Golv: ca 27 kvm. Tak: ca 2 m/1,93 m till bjälke.

Snickarboa: Golv: ca 13 kvm. Tak: ca 2,1 m Trädäcket utanför gästhuset är ca 20 kvm.

Övriga byggnader: Två fristående förrådsbyggnader varav det ena används som vedbod och det andra som cykelförråd. Båda med jordgolv, trästomme, stående träpanel samt papptak. Mått båda förrådsutrymmena: Golv: totalt ca 13 kvm. Tak: ca 3 m / 1,86 m (cykelutrymme). I vedbod fallande från trädgård 2,18-2 m.

Tomt: Trädgårdstomt med omslutande häck, buskage och plank. Fruktträd, varav ett flertal plommonträd, päronträd och äppleträd. Här finns även ett valnötsträd som ger nötter. Gräsmatta, trädkoja, bärbuskar, många rabatter med bland annat rosor, lavendel och pioner. Stenlagd framsida med stenmur.

Uteplatser: Ett flertal uteplatser. Bland annat lindberså och trädäck.

Pris: 2 200 000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning & adress: Sjöbo Starrarp 8:9 med adress: Starrarpsvägen 572, 275 68 Vollsjö. Populärnamn: Tregubbahuset.

Areal: Friköpt tomt om 1 177 kvm.

Taxeringsvärde: 1 199 000 kr; varav byggnad 924 000 kr (2024).

Taxeringskod: 220, bebyggd småhusenhet.

Pantbrev: 1 st. om 1 000 000 kr.

Servitut: Inga enligt fastighetsutdraget.

Gemensamhetsanläggningar, samfälligheter mm: Inga enligt fastighetsutdraget.

- 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.
- Om du anser att antal kvm är extra viktigt inför ditt fastighetsköp uppmanas du att själv mäta upp fastighetens storlek.
- Förutom annonserbudandet till säljaren gällande marknadsföring på Hemnet använder sig Uppvik & döttrars fastighetsmäklare inte utav så kallade sidotjänster. Detta innebär att rekommendationer avseende till exempel städfirmor, besiktningsmän, dolda fel-försäkringar mm inte medför någon ekonomisk ersättning till fastighetsmäklaren eller fastighetsmäklarkontoret.

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
Katarina Lidén
Foto
Mi Ståhl
Foto & formgivning
Maria Young
Uppmätning & skisser
Therese Carnemalm
Ansvarig mäklare
Katarina Lidén

Tack till säljarna för
fantastiska 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



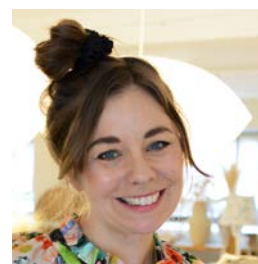
Sara Ramsing

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