



GÄRARP

Trädgårdsälskarens lustgård



Tidlös förförisk mystik

GÄRARP

Mitt i ett sällsynt vackert kulturlandskap, där bland annat Tosterups slott och Bollerups borg tornar upp sig bland böljande åkrar och slingrande vägar, finns en trädgård och ett hus väl dolda för omvärlden. Trädgården är prisbelönad flera gånger om. Huset är renoverat och tillbyggt och det gamla och nya möts på ett sällsynt tilltalande sätt.

Dofterna från rosorna är slående. Utsikten likaså. Åttiotre meter över havet låter inte mycket, men här innebär det havsutsikt och att du kan se både Kåseberga och Ales stenar i söder. Kanske är det därför platsen känns så tidlös och att mystiken sveper över trädgården. Trädgårdens fyra rum har alla olika karaktär, men gemensam nämnare är just känslan av gåtfull, tidlös romantik. Fastigheten har anor från 1700-talet men har utvecklats, renoverats

och byggts till i omgångar. Här kan du njuta av kakelugnarna, kaminen och den öppna spisen, av spegeldörrarna, de synliga takbjälkarna och känna närvaron av ursprunget. Samtidigt erbjuder de stora ljusinsläppen, de kaklade badrummen och det stora uterummet modern komfort. Det söta lilla gästhuset ligger väl inbäddat i den sanslöst frodiga trädgården.

Välkommen!

Ansvarig fastighetsmäklare: Katarina Lidén • 0705-972911 • katarina@uppvik.nu

GÄRARP 1118, 273 91 TOMELILLA





Huset genom tiderna

Gården, som sannolikt inte var särskilt rik när den skiftades ut från byn på 1820-talet, har genom åren bebotts av hantverkare som bidragit med tillbyggnader och satt en skapande prägel på platsen. Ursprungligen var huset en parstuga och har bland annat haft skomakarverkstad i det som nu är kök.

På 1960-talet köptes huset av en lärare och hans fru som arbetade som läkare. Läraren använde mycket tid till att förvandla huset och trädgården. Med stor passion grävde han ur grunden och öppnade upp sällskapsytorna – en planlösning som lever kvar.

Läraren hade en förkärlek för sten och det var han som byggde murarna och anlade den övergripande strukturen med nivå-skillnaderna som är en del av trädgårdens själ. I början av 1990-talet blev den utnämnd till årets trädgård i tidningen Land! Peter Englund ledde programmet Trädgårdstoppen i TV 8 och där vann trädgården år 2011.

När mannen gick bort köpte några grannar fastigheten men deras intresse för trädgården var inte lika starkt. När nuvarande ägare tog över huset 2004 var trädgården igenvuxen och krävde mycket arbete för att återfå sin forna glans. Den hade en gång varit japanskinspirerad, men nu styrde de nya ägarna mer mot en engelsk, romantisk stil. De tog bort några stora stenar men behöll delar av det gamla, bland annat en del av buxbomen, planterade rosor, massor av rosor, och skapade många gångar för att göra trädgården mer lättillgänglig.

”Vad är det som låter så vackert i bakgrunden?” är en fråga säljaren ofta får under arbets-samtal hemifrån när ett fönster står öppet. Det är koltrastarna i trädgården som sjunger högt och vackert för alla som vill lyssna.



Lämna sockorna vid dörren
Entrén och köket har elektrisk golv-
värme som gör att du kan glädjas åt
varma golv oavsett årstid.





Slå dig ned vid köksbordet. Njut av solljuset som lyser rakt genom huset. Ruggiga höst- och vinterdagar är det ljuvligt att sitta vid köksbordet och lyssna till hur veden sprakar i den öppna spisen.



I det stora sällsksamrummet finns två vackra kakelugnar från en affär i Ystad. Enligt en skröna sägs det att kakelugnsmakaren fraktade hit kakelugnarna på cykel från Portugal!



Det finns gott om eldstäder i huset. Öppen spis i köket, två kakelugnar i sällskapsrummet, Bornholmskamin i biblioteket och täljstenskamin i sovrummet. Vedleverantör finns i Löderup.



Den mjuka färgsättningen med de ljusa trägolven, det målade taket och de putsade väggarna bildar ett stilistiskt lugn där man kan njuta av den omgivande trädgården även från insidan. Om vädret tillåter kan man öppna den glasade dörren och låta gränsen mellan ute och inne suddas ut.

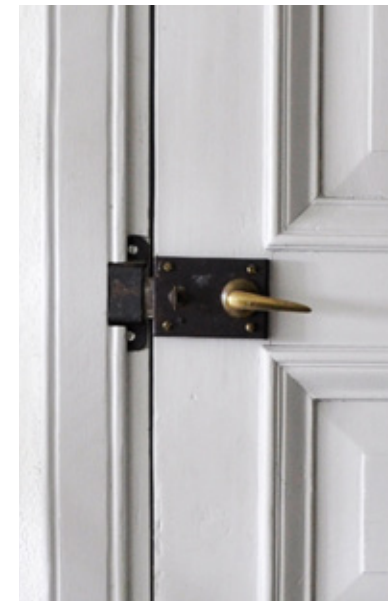






Biblioteket lockar till en stund i läsfåtöljen med en pläd över benen och med en brasa tänd i Bornholmskaminen.

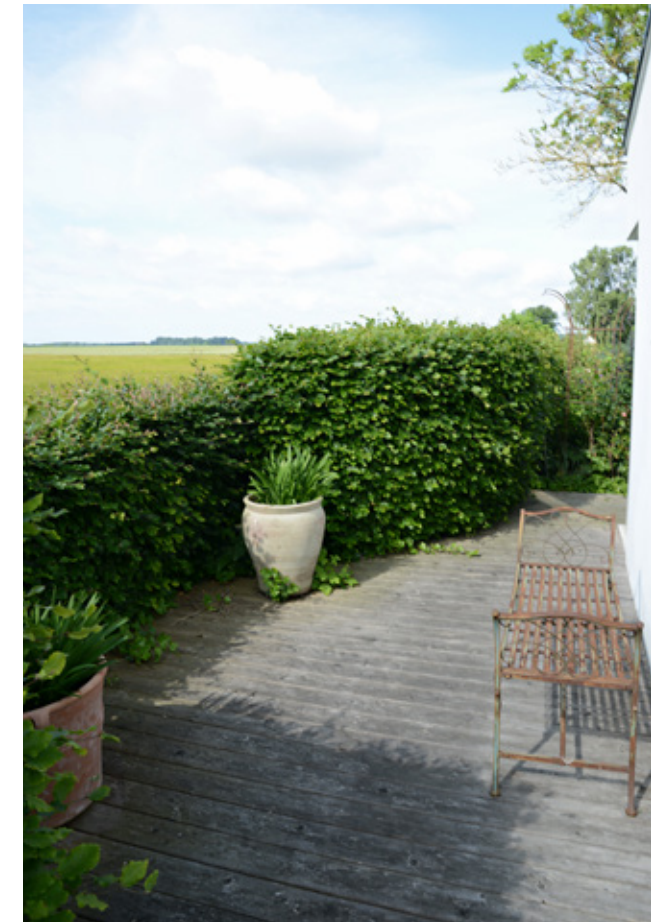
Här finns också trappan upp till ovanvåningens arbetsrum där det är härligt att sitta och jobba – med en makalös utsikt.





**Arbetsrummets stora fönster
släpper in ljus från två håll
– och koltrastarnas vackra sång.**







Den tillbyggda delen är smakfullt integrerad med den ursprungliga byggnaden och erbjuder bekväm komfort som vattenburen golvvärme och stora glaspartier som är noggrant uttänkta med hänsyn till dygnets och årstidernas ljus.





Sov (nästan) bland rosorna

Från det stora sovrummet bjuds en magnifik överblick över rosengården. Sommartid är det bara att öppna dörrarna och släppa in trädgårdens dofter och skönhet.



En av säljarens favoritplatser är sovrummet i tillbyggnaden. Rummets och fönstrens placering är noggrant utvalda för att följa ljuset och för att interagera med trädgården. När månen går över havet landar månstrålarna på sängen.

Det helkaklade badrummet
i tillbyggnaden har både
badkar och dusch.





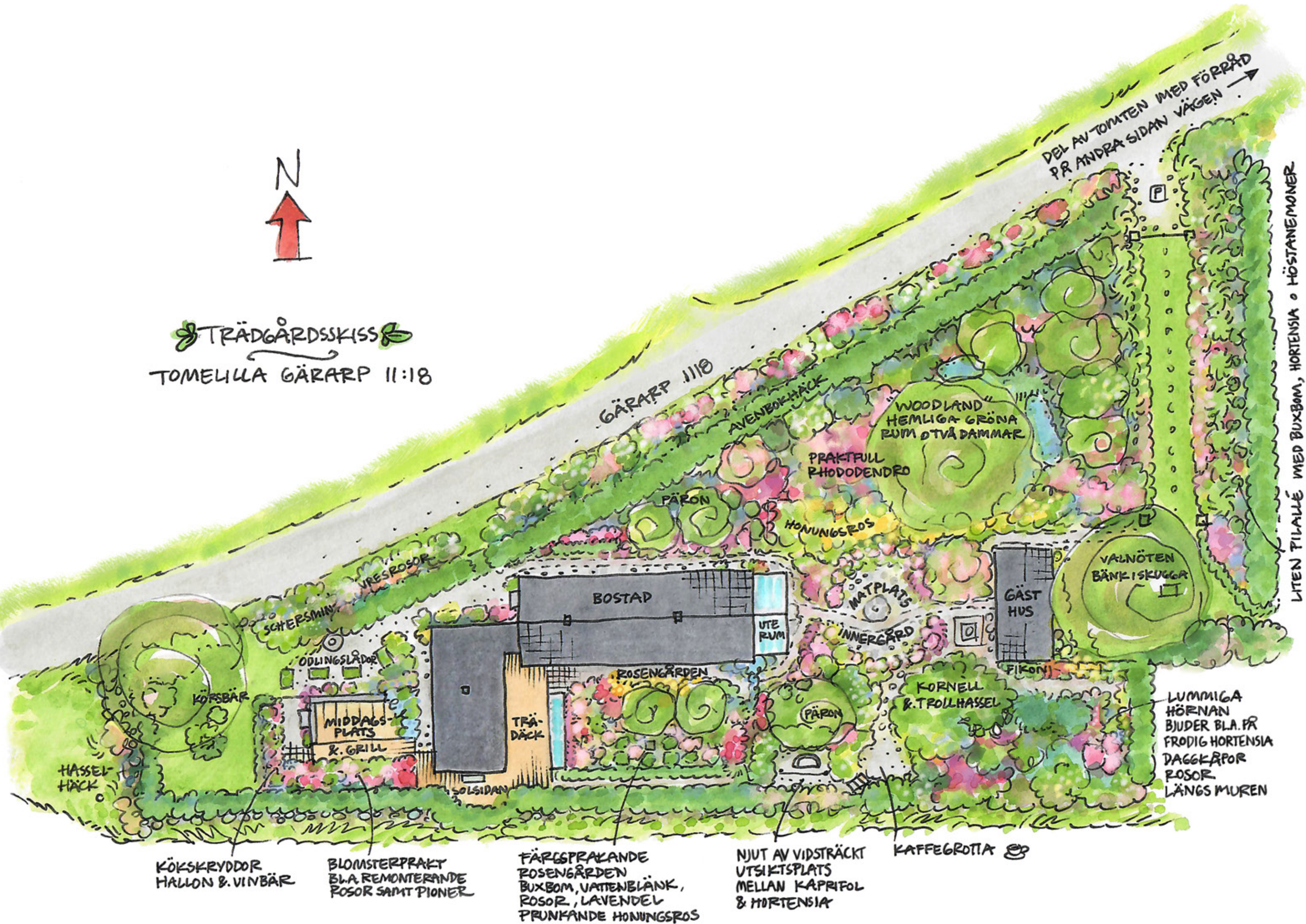


Följ med in till ett trädgårdsäventyr

Entrén som är inramad av pilar är slottslik, de uppmurade partierna gör dig nyfiken på vad som finns gömt längre in. Trädgården är som ett eget universum. Här finns så mycket blomsterprakt. Men precis som det ska vara i välanlagda trädgårdar är det växlingarna som är kärnan, den levande grunden. Nivåskillnaderna och strukturen är en utmärkt bas. Valnötsträdet paraderar mot muren. Hortensiorna blommar frikostigt bakom gästhuset. På innergården står kvarnhjulet, ett perfekt utgångsläge för samtal och förfriskningar.



TRÄDGÅRDSSKISS
TOMELLA GÄRARP 11:18





Trädgården är indelad i fyra huvudrum. Utsiktsplatsen med fri sikt ända till havet. Innergården med kvarnhjulet, Rosengården med sin blomsterprakt väl skyddad av husets vinkel. Västra sidan är tänkt speciellt för middagar, kräftskivor med mera. Dessutom finns det vilda woodlandet med sina två dammar.

Trädgården är vacker året om

”Vi har planterat tusentals vårlökar som visar sig tidigt på våren. Sedan blommar magnoliorna och rhododenron, därefter kommer de remonterande rosorna som blommar från midsommar till långt in på hösten. Höstanemonerna kompletterar lite längre in i säsongen. Något före höstanemonerna börjar hortensiorna blomma – och de är många! På vintern träder buxbomen fram tydligare och trädgårdens struktur blir mer påtaglig.”







Lilla gästhuset ligger väl inbäddat i trädgårdens grönska. De dryga tjugo kvadratmeterna är stilrena och ljusa och fördelas på gästrum och tvättavdelning. Här har säljaren förberett för WC.





Morgonkaffet dricks vid köksbordet, i vardagsrummet, i uterummet eller på någon av de många sittplatserna utomhus. Allt efter väder och humör.

Känns katterna på utkiksplatsen bekanta? Det är konstnären Owe Gustafson som skapat dem.



Den glasade dörren i sällskapsrummet leder ut till en lummig sittplats vid kanten av rosengården.

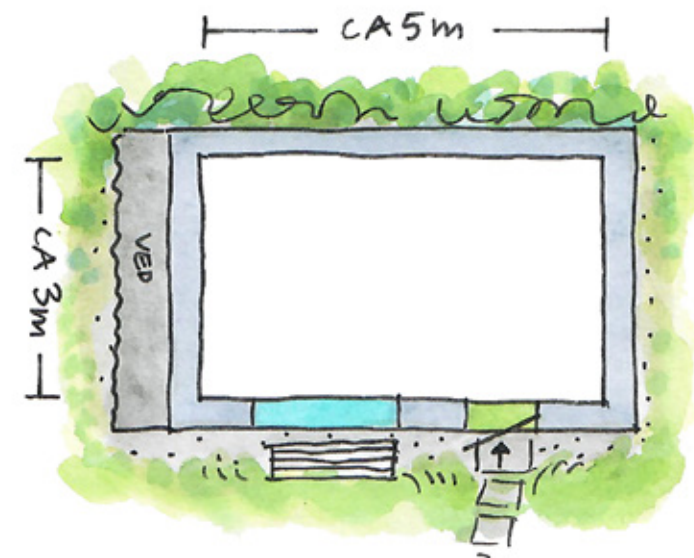




Det var den vackra vägen genom kulturmiljön i trakterna av Tosterups slott och Bollerups borg som fick säljaren att leta efter boende i området från första början.



På andra sidan vägen finns en separat del av tomten som är möjlig att odla. En behändig redskapsbod står redan på plats. Precis utanför tomtgränsen finns en allmän yta som går bra att nyttja för parkering.



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
~ FÖRRÅDET ~
TOMELLA GÄRARP 11:18





**"Allt är vackert här och
i omgivningarna runt omkring.
Tänk vilken förmån det är att
leva i detta fantastiska landskap."**

Omgivningarna

Området är präglad av att man lever i ett jordbrukslandskap. Av grannarna bor cirka 60–70 procent permanent. Här är det naturligt att grannen har en nyckel och tittar till huset när du inte är på plats. Och att du får hjälp att komma ut eller in med bilen vid de tillfällen som snöoväder lamslår bygden. Dessutom bjuds det årligen in till gemensamma grillkvällar.

Vill du ge dig ut på promenad föreslår vi att du tar de mindre vägarna mellan åkrarna ner mot Solvalla gård. Eller att du går ner mot Tosterups äppelodlingar. Tosterups skogar är underbara att gå i och säljaren rekommenderar att ta bilen cirka tio minuter till Kabusa, till de vita sandstränderna i Sandhammaren, där restaurangen Fyrgrillen serverar utsökt mat, eller till Hammars backar. Du kan

även ta dig norrut mot bokskogarna eller småvägarna väster ut mot Munka-Tågarp. Oavsett vilket val du gör väntar naturupplevelsen på dig.

Utflyktsmål

Att ge sig ut på de slingrande vägarna rekommenderas starkt. Orelunds grönsaker är alltid fina, sparrisen köper man gärna i Ingelstorp och bra fisk finns i Brantevik. Olof Viktors har öppet året runt och serverar bland annat utmärkt lunch. Ystad Saltsjöbad erbjuder god mat, roliga evenemang, bra träning och underbar miljö.

Ystads utbud av restauranger och aktiviteter håller hög standard, men se till att du inte missar Ostkällaren med sin fina personliga service och Biografen Scala (Sveriges äldsta biograf som fortfarande används som en sådan) med sin förening som visar bra film. Här erbjuds dessutom en paus i mitten för ett glas vin eller öl och samspråk med andra besökare. Och se till att besöka Söderberg & Sara med sitt goda bröd och trevliga fik.

En annan pärla är JHL Tommarps Lanthandel, de har (nästan) allting, kan väldigt mycket och är alltid hjälpsamma.

För den musikintresserade är Malmö Opera en skatt. Att ta sig till Köpenhamn gör man enkelt med tåget från Tomelilla.

Avstånd från huset

Tomelilla – 10 km

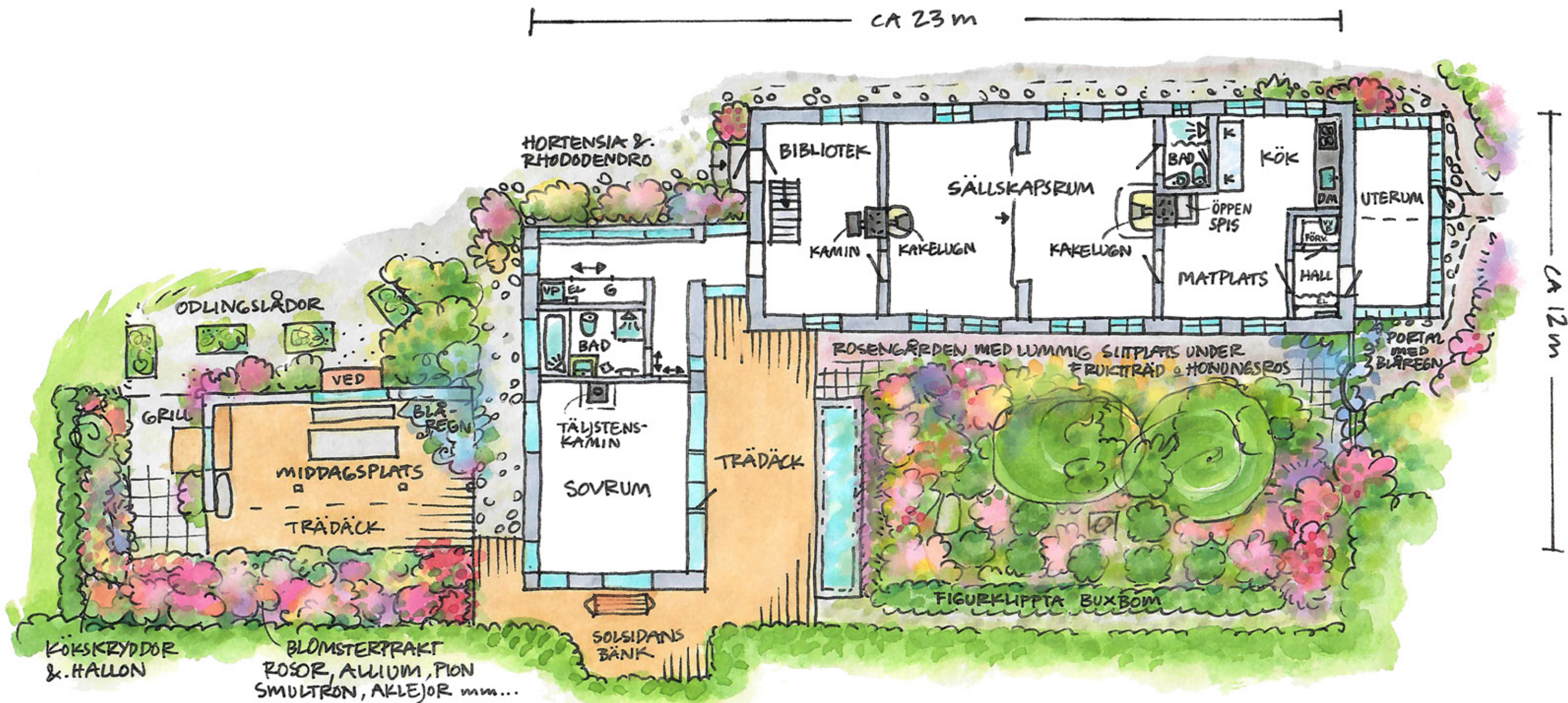
Ystad – 20 km

Simrishamn – 23 km

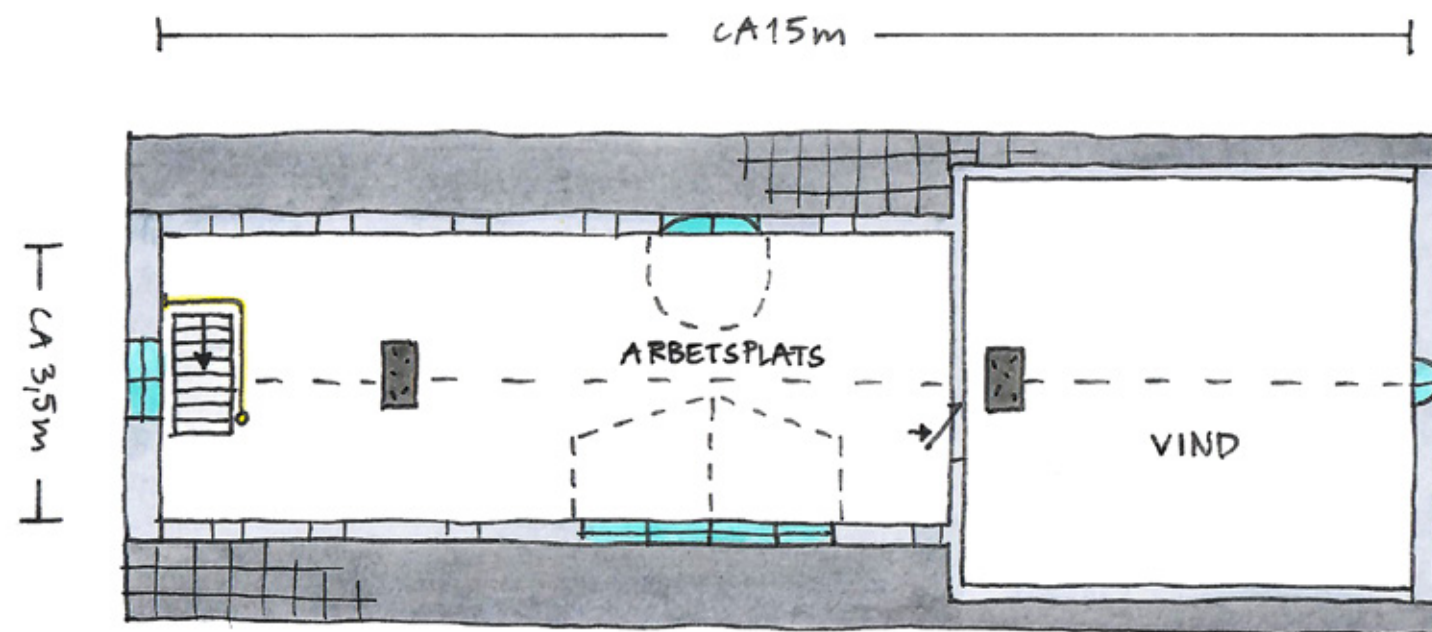
Sturup – 50 km

Malmö – 80 km

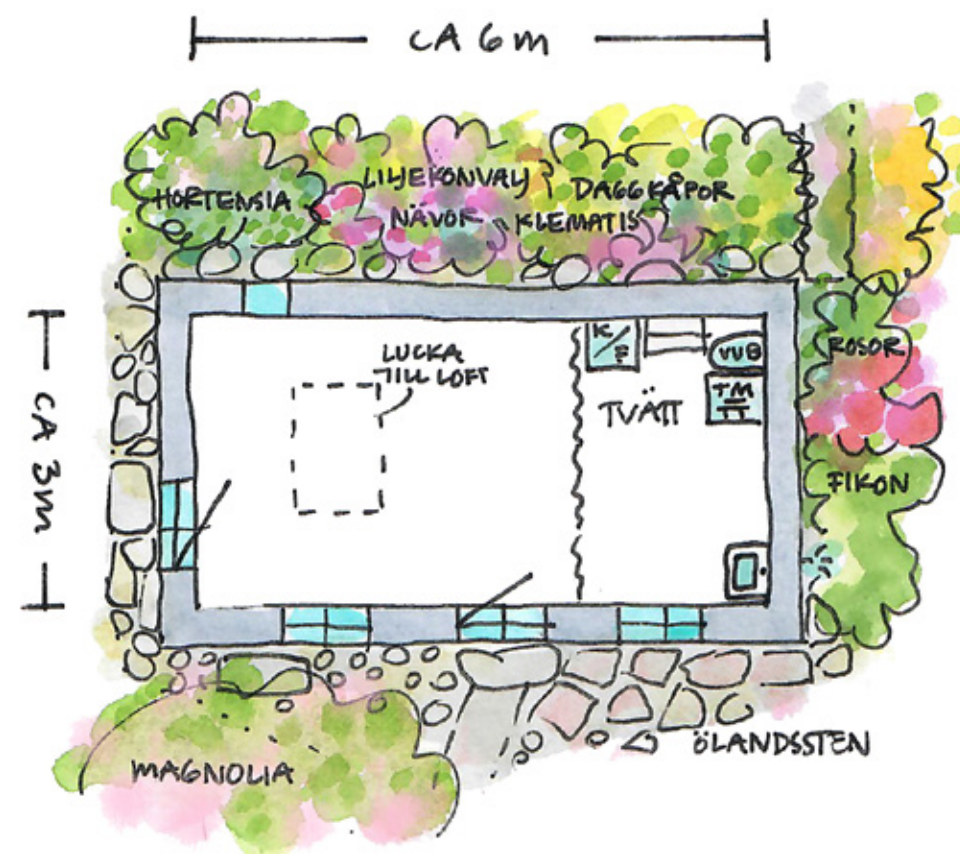




UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
 BOSTAD ~ BOTTENVÄNING
 TOMELLA GÄRARP 11:18



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
BOSTAD - OVANVÄNING
TOMELLA GÄRARP 11:18



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
~ LILLA GÄSTHUSET ~
TOMELLA GÄRARP 11:18

Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Skånelänga, 1 ½ plan (rum + vind).

Byggnadsår: 1929

Ombyggnadsår/tillbyggnadsår: 2013.

Tillbyggt med sovrum, badrum och förvaring 2008.

Renoveringsår: Se separat bilaga till frågelistan.

Storlek: Storlek: 1) Uppgift från lantmäteriets fastighetsinformation boyta 175 kvm samt biyta 52 kvm. 2) Användbar golvyta uppmätt med lasermätare av Uppvik i samband med framtagning av ritning, avrundat till närmsta kvm: 136 kvm Bottenvåning: Golv: ca 104 kvm, tak: Gamla huslängan ca 2-2,48/1,93-2,32 m till bjälke. Tillbyggnad - ca 2,36-2,5 m sluttande i sovrummet mot väster 2,88-2,5 m. Ovanvåning: Golv: ca 32 kvm, tak: ca 2,53/2 m. Vind: Golv: ca 26 kvm, tak: ca 2,25 m tillnock. Uterum: Golv: ca 9,5 kvm, tak: ca 3 m tillnock.

Konstruktion: Grundmur av natursten. Skånsk grund i den gamla delen av huset och gjuten platta i den nya. Stomme av dubbla lager tegel i den gamla delen och lecablock i den nya. Fasad av puts. Bjälklag av trä. Plåt- arbete av plåt. Tak av skiffer och plåt (nybyggda delen samt plåtbeklädda kupor). Hängrännor och stuprör i lackerad plåt. Kopplade tvåglasfönster och treglasfönster. Självdrag.

Inredning & utrustning: Ytterdörr i massiv ek plus innerdörr. Enkeldörr med ljusinsläpp. Innerdörrarna är målade spegeldörrar samt målade skjutdörrar. Innertak i trä i gamla delen, gipsplattor i den nya. Innerväggarna är putsade och målade. Köket renoverades 2016. Köksinredning med ikeastommar och specialgjorda luckor. Special snickrad möbel för kyl och grytskåp. Bänkskivor i marmor samt dekorationskakel. Köket är utrustat med två kylskåp, mikrovågsugn, ugn, induktionshäll, fläkt och diskmaskin. Badrummet i tillbyggnaden är helkaklat och utrustat med badkar, vägghängd toalettstol, specialbyggd kommod med handfat, inbyggd spegel, dusch, golvvärme (vattenburen) infällda spotlights och fläkt. Badrummet i gamla delen är helkaklat och utrustat med WC, dusch, handfat och inbyggd spegel. Öppen trappa i trä till ovanvåningen. Larm finns.

Golv: Stengolv i entrén. Klinker i kök och badrum. Massiva trägolv i i sällskapsrum, bibliotek samt på ovanvåningen (målade). Laminatgolv i tillbyggnaden.

Uppvärmning: Nytt värmesystem 2008. Elpanna (värmebaron), ny varmvattenberedare, vattenburen golvvärme i den nya delen. Vattenburen värme i biblioteket och sällskapsrummet. Elektrisk golvvärme i kök och badrummen. Direktverkande oljefyllda radiatorer på ovanvåningen och i gästhuset. Öppen spis i köket, två kakelugnar i sällskapsrummet och Bornholmskamin i biblioteket. Samtliga med murade rökgångar. Täljstenskamin med plåtskorsten i sovrummet. Samtliga kontrollerade maj 2025.

Vatten & avlopp: Eget vatten, grävd brunn. Omdragna ledningar 2008 och 2022. Kalkrikt vatten. UV-filter. Vattenprov beställt. Enskilt avlopp installerat och godkänt 2022. Slamavskiljare om 3 m³ och en gemensam markbädd på burk. Markbädden är gemensam för fastigheterna GÄRARP 11:18 och GÄRARP 11:2. Vatten för trädgårdsbevattning tas från gemensam brandbrunn strax utanför tomten.

EnergideklARATION: Upprättad 2023-11-16. Energiklass: G. Primär energital: 339 kWh/kvm och år. Energiförbrukning: 172 kWh/kvm och år.

El: Jordade uttag. Jordfelsbrytare. Huvudsäkring 20 amp.

Fiber: Finns.

Parkering: Egen infartsväg samt gemensam parkering i anslutning till tomten.

Uteplatser: Glasveranda på husets östra gavel. Cementplattor på golvet. Elvärme i gjuten platta. Trädäck (lärk) vid sovrummet. Trädäck yta totalt runt bostad (35) + middagsplatsen (27) ca 62 kvm. Ett flertal uteplatser i trädgården.

Övriga byggnader: Gäststuga: Friliggande gästhus med vind. Uppfört på 1960-talet. Skiffertak samt fasad av puts. Värme från direktverkande oljefyllda radiatorer. Tvättavdelning med tvättmaskin, torktumlare, vask och extra kyl/frys. Förberett för avlopp (WC), anslutning finns utanför. Bottenvåning: Golv: ca 18 kvm, tak: ca 2,2 / 2 m till bjälke. Loft: Golv: ca 15 kvm, tak: ca 2,15 m tillnock. Förråd: Förrådet är uppfört 2019, ligger på delen av tomten som ligger på andra sidan av vägen. Stomme av trä, fasad av trä, golv av trä, tak av papp. Golv: ca 14 kvm, tak: Sluttande från träd till väg 2,18-2 m.



Pris: 4.500.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning & adress: Tomelilla Gärarp 11:18. Gärarp 1118, 273 91 Tomelilla.

Areal: Friköpt om 3 667 kvm.

Taxeringsvärde: 2 226 000 kr (2024), varav småhusbyggnad 1 868 000 kr och 358 000 kr småhusmark.

Taxeringskod: 220 Bebyggd småhusenhet.

Pantbrev: 8 st. om totalt 3 920 000 kr: Lagfartskostnad 68 325 kr (beräknad på utgångspriset).

Servitut: Avtalsnyttjanderätt. Bussväntkurar mm.

Gemensamhetsanläggningar: Tomelilla Gärarp GA:4 ändamål: vattentäkt, vattenledning. Tomelilla Gärarp GA:3 ändamål: avser avlopp med grannfastigheten. Kostnaderna delas lika mellan de två fastigheterna.

Samfällighet mm: Tomelilla Gärarp S:2 ändamål: väg in och utfart.

Lämningar: Fornlämning.

- 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

Foto

Mi Ståhl

Text

Katarina Lidén

Foto & formgivning

Josefina Ott Kann

Uppmätning & skisser

Therese Carnemalm

Ansvarig mäklare

Katarina Lidén



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



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