



Onkel
enkels
pensionat



**- en levande plats med själ, möjligheter
och framtid i Ullstorps kyrkby**



En levande plats med själ, möjligheter och framtid

PENSIONAT ONKEL ENKEL

Strax utanför Tomelilla, mitt i det böljande skånska landskapet, ligger en plats som redan levt många liv – och som väntar på sitt nästa. Här, mellan fält, himmel och havsnära utflyktsmål, finns en liten oas.

En plats där stillheten är påtaglig, men där världen aldrig är långt borta. Österlens stränder, byar och gårdsbutiker nås enkelt – liksom resten av Skåne, Danmark och vidare ut i Europa.

Men det som verkligen gör den här fastigheten speciell är inte bara läget. Det är livet som redan har levt här. En plats som människor återvänder till. Under åren som pensionat har gäster kommit hit från hela Sverige och norra Europa. För att vila. För att skriva. För att andas.

Det är något med atmosfären.

Att vakna till doften av nybakat surdegsbröd.
Att sitta i trädgården en stilla morgon.
Att avsluta dagen framför brasan.

“En oas nära civilisation och hav – men ändå med skånska vidder och lugn. Precis det jag behövde.” skriver en familj i gästboken.

Det är inte bara en verksamhet – det är en upplevelse som redan finns etablerad. Möjligheter för dig som vill skapa något eget. Fastigheten rymmer idag ett välfungerande pensionat – men potentialen sträcker sig långt bortom det.

Välkommen!

**TOMELILLA ULLSTORP 413
273 94 TOMELILLA**





Från byskola till levande mötesplats

Fastigheten har anor från mitten av 1800-talet, där de äldsta delarna uppfördes omkring 1840 och kompletterades med ytterligare byggnad kring 1860. Här bedrevs tidigare byskola med tillhörande lärarbostad, vilket än idag präglar miljön med sina generösa rum och ljusa, öppna ytor.

En historia som fortfarande känns levande i varje del av miljön – här låg en gång byns skola, en plats där människor samlades, lärde och växte tillsammans. Spåren finns kvar i byggnadernas generösa proportioner, de höga fönstren som släpper in ett vackert, mjukt ljus och i den öppna, inbjudande känslan som präglar hela gården.

Med varsam hand har nuvarande ägare förvaltat och vidareutvecklat denna miljö, där det gamla fått möta det nya utan att förlora sin själ. Idag har skolan fått ett nytt liv – som pensionat och mötesplats – där människor återigen samlas, om än i en annan form. Här finns en fin kontinuitet i platsens berättelse: från kunskap och gemenskap till vila, inspiration och upplevelser.

Där en gång skolgården låg finns idag en stor och härlig trädgård med plats för både lek och avkoppling, men även för picknick, saft och bullar.



**Välkommen
till ett nytt liv!**



Översikt – byggnader, volym och möjligheter

Fastigheten omfattar tre byggnader med en sammanlagd flexibel användning för både boende och verksamhet. Totalt erbjuds idag 9 uthyrningsenheter med upp till cirka 20–25 bäddar, fördelade mellan huvudbyggnad, gula/röda längan och det vita huset.

Huvudbyggnaden

Den största byggnaden rymmer idag:

- 5 uthyrningsrum
- gemensamma ytor såsom matsal, reception och kök
- flera badrum samt källare och teknikutrymmen

Här finns en naturlig samlingspunkt för verksamheten – med kapacitet för både boende, servering och sociala ytor.

Gula & röda längan

Den sammanbyggda längan innehåller:
2 dubbelrum med egna badrum (gula huset)
1 lägenhet (röda huset)

Samtliga med egna ingångar, vilket skapar en tydlig hotell-/B&B-struktur med god integritet för gäster.

Vita huset

Det vita huset rymmer idag:

- 1 lägenhet med eget kök och badrum
- en stor sal med generös takhöjd och volym
- inredningsbar ovanvåning över lägenheten
- hall och två toaletter

Här finns en av fastighetens största möjligheter.





I det nya växthuset kan du servera frukost eller fika med råvaror från den egna trädgården. Skapa en levande café- eller orangerimiljö och arbeta med odling som en del av upplevelsen för gästerna.



Växthus & odling

Den uppvuxna trädgården och växthuset ger inte bara skönhet utan också funktion. Här har man odlat, skördat och serverat: egna bär till pajer och marmelader, frukt till frukostbordet och råvaror som blivit en del av upplevelsen.

Det generösa växthuset blir snabbt en naturlig samlingsplats på gården – en plats där odling, avkoppling och möten får ta plats i en och samma miljö. Här har nuvarande ägare odlat allt från tomater i mängder av sorter till örter, bär och grönsaker, vilket skapat en självklar koppling mellan trädgård och kök.





Ett av rummen i gula längan



Matsalen i stora huset

Det som ägarna själva älskat mest

Lugnet.
Närheten.
Människorna.

Grannar, gäster och det ständiga mötet mellan det lokala och det internationella.

Vi har bott i lägenheten i det vita huset när vi har haft verksamheten igång under vår, sommar, höst. Skulle vi flyttat hit permanent skulle vi nog ha valt att inreda det vita huset och den stora salen för eget boende.

Att kunna leva lantligt – men aldrig isolerat.



Hemlagat
&
Smaskigt



Mest uppskattat av våra gäster är vårt surdegsbröd, våra hemmagjorda marmelader, våra pajer med egna frukt/bär/växter från vår trädgård.

Och vår uppskattade italienska gelato!



Pensionat – att bo hemma, fast borta

Ett pensionat är inget hotell, det är så mycket mer. Utöver det vanliga serviceutbudet med logi, frukost och städning så tillhandahåller ett klassiskt sommarpensionat alla måltider, aktiviteter och vackra omgivningar.

Det är också familjärt. På det gamla klassiska pensionatet, panget i folkmun, intogs alltid gemensamma måltider, vid samma tid och bord och gästerna hade ofta fasta platser.

Maten serverades som "gående bord", detsamma som dagens buffé. Man förväntades stanna minst en vecka, några stannade hela sommaren, och många av gästerna återkom år från år.

De pensionat som låg på landet hade sin blomstringstid från slutet av 1800-talet till mitten av 1900-talet, och är intimt förknippade med uppkomsten av ångbåtar och järnvägar som enkelt kunde transportera dåtidens turister.

Till en början var det mer välbeställda som tog in på sommarpensionat. Men i och med lagstadgad semester och allmänt ökat välstånd blev pensionatsvistelse en mycket populär semesterform i alla folklager.

På 1950-talet och framåt ändrade dock semestern karaktär, den blev mer aktiv; att bila, campa, äga/hyra sommarstuga och åka på charter blev det vanliga. Pensionatet blev mossigt, något för äldre personer. Idag har pendeln svängt och vi längtar åter efter de värden som bara ett pensionat kan ge.



”Ett pensionat är inget hotell, det är så mycket mer”





En plats att ta vidare

Kanske fortsätter du pensionatet, med samma värme och själ. Kanske utvecklar du något helt nytt. Kanske gör du både och.

Här finns redan grunden. Byggnaderna. Berättelsen. Känslan.

Nu är det upp till nästa ägare att sätta riktningen.

- café eller restaurang
 - butik eller gårdsförsäljning
 - galleri eller utställningar
 - retreats, kurser eller events
- eller ett generationsboende med verksamhet

Den stora salen, de flera byggnaderna och de separata boendedelarna skapar en ovanligt flexibel helhet. Och läget – mitt i ett av Sveriges mest besökta landskap – gör att idéer faktiskt kan bära.



Kapacitet och intäktsbild

Nuvarande ägare har drivit verksamheten säsongvis med begränsad beläggning, vilket innebär att intäkterna inte speglar full potential.

Intäkter från rumsuthyrning har legat mellan ca 400 000 – 770 000 kr/år beroende på öppettider och drift. Verksamheten har inte varit fullt utnyttjad (stängda dagar, vissa rum ej i drift).

Det finns därmed tydlig uppsida för den som vill skala upp eller utveckla konceptet vidare.

Detta är en ovanligt komplett anläggning där boende, verksamhet och livsstil möts. Det finns flera byggnader som skapar flexibilitet och där särskilt det vita huset erbjuder stor utvecklingspotential för en privat bostad.

En fastighet som fungerar direkt – men som också kan växa med nästa ägares vision.



Genomtänkta investeringar och förbättringar

Under nuvarande ägares tid har fastigheten successivt utvecklats med fokus på funktion, hållbarhet och långsiktighet.

Bland de större investeringarna märks installation av solceller med tillhörande batterilösning och laddbox, vilket både sänker driftkostnader och framtidssäkrar energiförbrukningen. Uppvärmningssystem har moderniserats med luft-vattenvärmepump, och tekniska installationer har uppdaterats löpande.

Fastigheten har även förbättrats praktiskt och strukturellt, bland annat genom nytt tunnelväxthus, iordningställda odlingsytor och trädgårdssystem med bevattning. Flera byggnadstekniska åtgärder har genomförts såsom dränerande lösningar för dagvatten, förbättrad ventilation i källare samt isoleringsåtgärder.

Därtill har investeringar gjorts i infrastruktur för verksamhet, inklusive uppgraderad el, fiber/bredband samt anpassningar för både boende och drift.

Sammantaget är detta en fastighet där mycket av det kostsamma och tidskrävande arbetet redan är gjort – med goda förutsättningar för nästa ägare att ta vid och vidareutveckla.





Nr 1
Barnens favorit

Som mysiga kojor är
barnens sängplatser i
rum nummer 1.



Nr 2
Modernt
lantliv



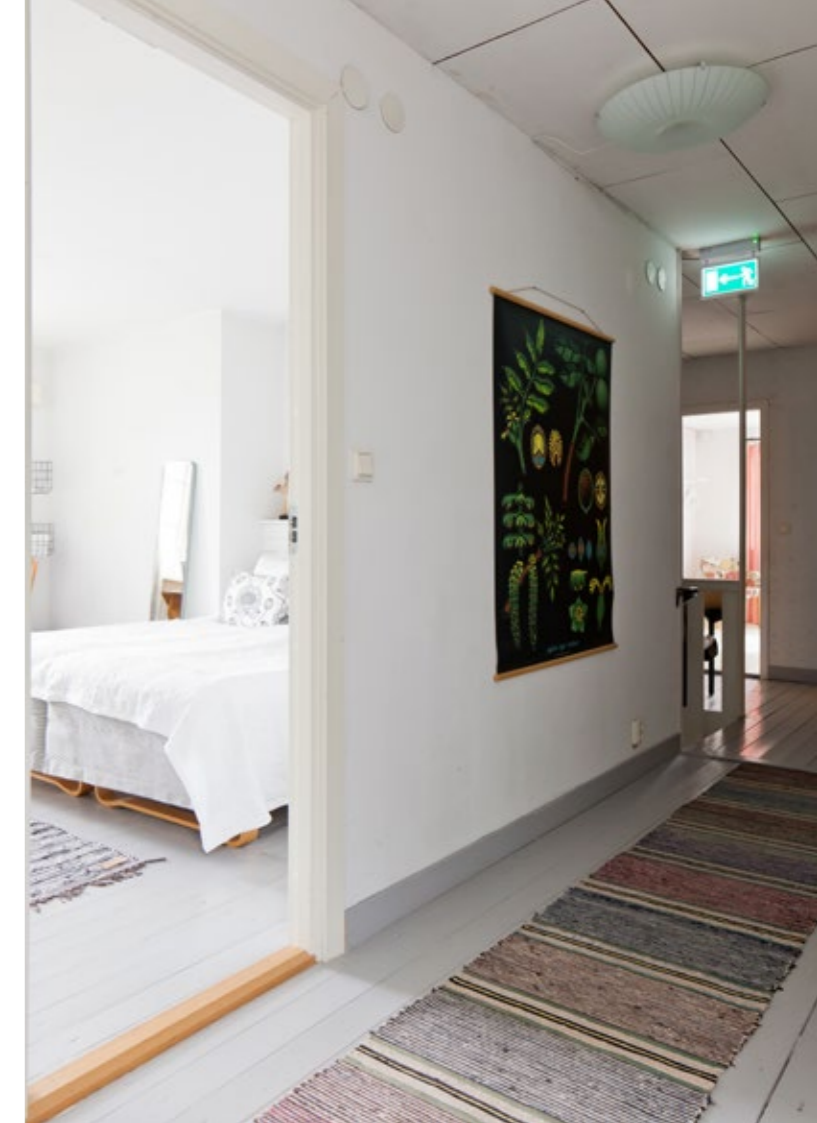
Balkongen i söder har två sittplatser och delas av rum två och tre. Utsikten är ljuvlig över trädgård, by och landskap.



”Gästerna som väljer rum två eller tre älskar att sitta på balkongen – ofta sambokas rummen ihop med vänner och familj.”



Pensionat, av latinets *pensio* = vägning, från när man vägde upp bl a guld och silver för att betala. Därav ordet pensionat där man betalar för hyra och mat.





Nr 3 Skirt & skönt

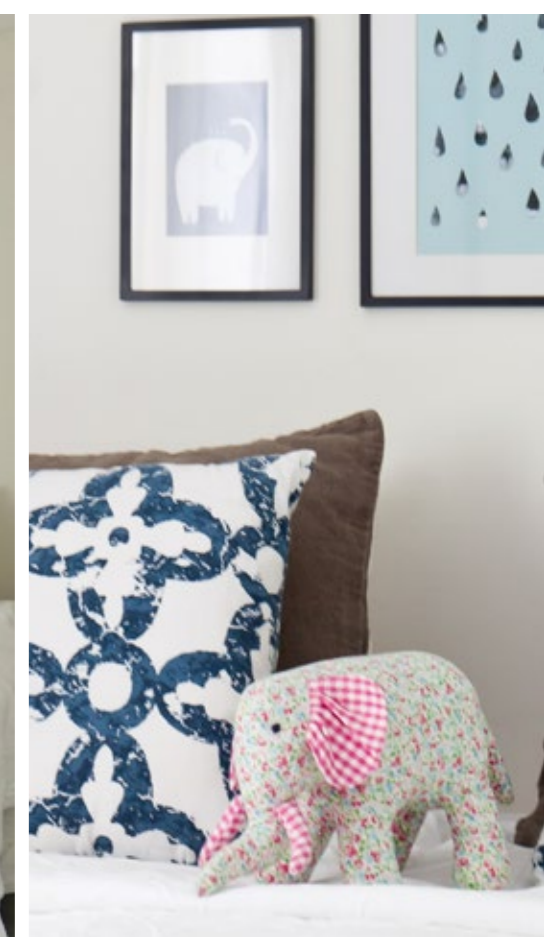


”Jag vill ha
sommar över
precis hela
kroppen, inte
bara doppa
tårna i den”
Ernst





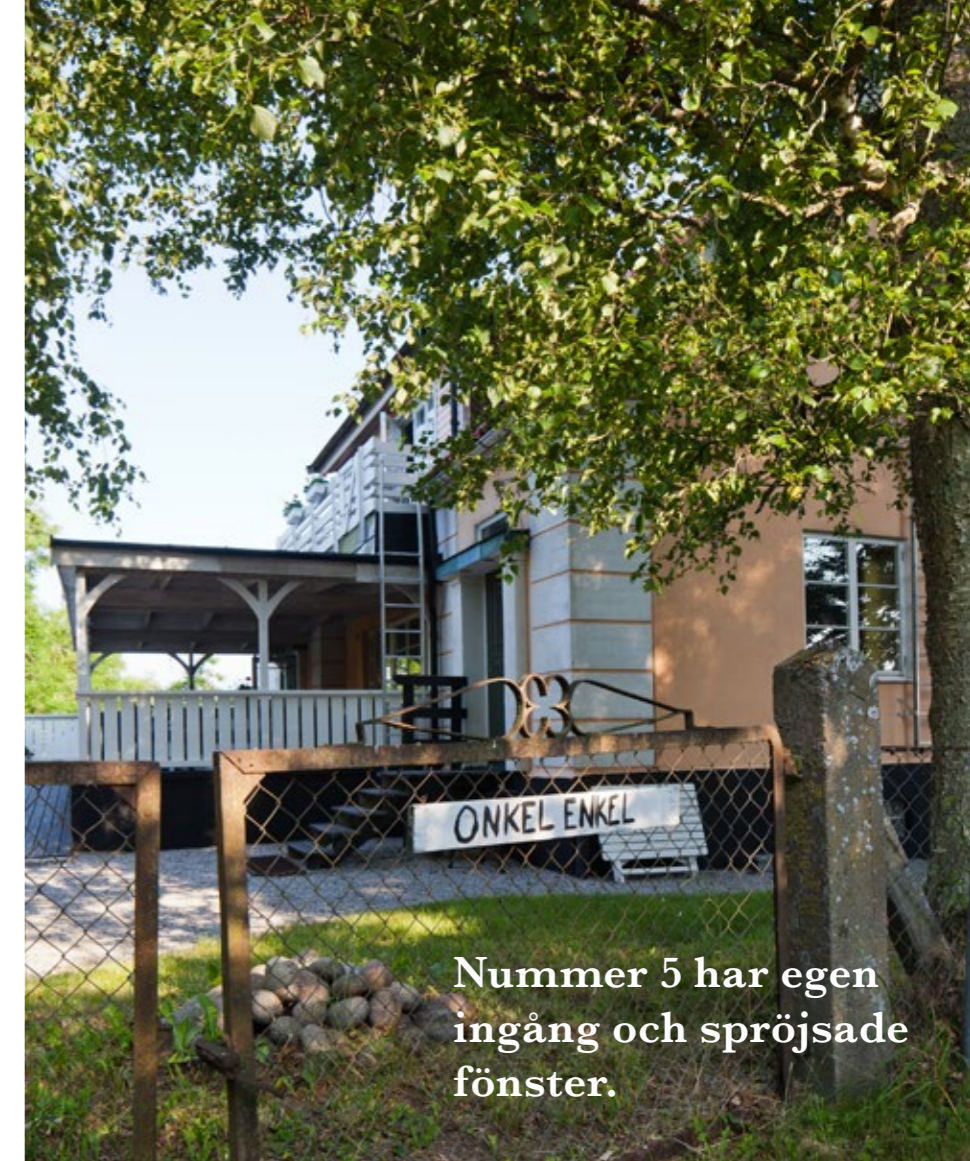
Nr 4
Sommarsött
med charm





Nr 5
Sommar
sommar
sommar

Solgula fönster-
luckor känns
franskt.



Nummer 5 har egen
ingång och spröjsade
fönster.





Sagolika hus

Röda & Gula Längan

Två sagolika hus – tidigare skolhus och lärarbostad, numera ett vackert, levande kulturarv; där en gång kritdammet yrde i luften och läraren rättade krior ligger rum nr 6 och 7 samt lägenhet nr 8. Tänk om väggar kunde tala....

Nr 6 – Ljuvligt & Lyxigt



*Guldkant –
egen uteplats*





Nr 7
För själen



Karaktärsfylld lägenhet med sovrum,
bad och stort sällskapsrum där det
finns både matplats och köksvrå.



Nr 8
Med touch
av allmoge






Ett strå vassare

Stråtak har lagts i tusentals år, världen över. I Skåne är traditionen fortfarande stark och levande. Vanligen är det kärvar av vass eller halm som läggs i rader, s k skift.

Det nedersta skiftet kallas skägg och bildar takutsprånget som skyddar fasaden för vådrets makter.

Också den känsliga åsen behöver skydd, det sker med en rygging av halm som hålls på plats av upptill hopkopplade ryggrä.





**En vindskyddad
oas, en plats där
eftermiddagens
solstrålar efterföljs
av kvällsolens gula
mjuka skimmer.**



En mycket läcker liten lägenhet på totalt 65 kvm med kombinerat sällskapsrum och kök med matplats, ett stort sovrum, hall och bad.





Under sommaren är halva Vita huset familjens sommarhus. Men för den som vill kan hela huset bli ett fantastiskt boende året runt.





Vita huset - utvecklingsmöjlighet

Byggnaden kan relativt enkelt utvecklas till ett fullt privat bostadshus för nya ägaren eller möjligen ett generationsboende.

Eller fortsatt kombination av bostad och verksamhet (t.ex. retreat, studio, butik eller eventsal). Den stora salen ger dessutom potential för verksamhet såsom yoga, kurser, utställningar eller mindre arrangemang.



För dig som älskar gamla byggnader är Vita husets vind en dröm. En takrosett skvallrar om ett spännande förflutet.

Tänk att få lov att renovera och inreda här uppe!





ULLSTORPS KYRKBY

Om du flyttar till Ullstorp blir du en del av byns historia. Kyrkan härstammar från 1100-talet och är känd i de skriftliga källorna från 1435 och framåt som bl a Ulfstorp, d v s Ulfs nybygge. Vem denna Ulf var är obekant. Även om byn är medeltida är platsens bebyggelsehistoria äldre, vilket arkeologiska fynd från järnåldern bevisar. Den medeltida byn såg sig lik ut i många hundra år, med gårdar och hus liggande tätt längs bygatan upp till kyrkan. Efter skiftet växer ny bebyggelse upp på de övergivna tomterna längs bygatan och 1850 anlades den nya skoltomten för skolhus och lärarbostad.

Idag är Ullstorp en levande by, i vilken många bor permanent. Läget, i ett öppet, svagt böljande odlingslandskap, är idylliskt. Själva byn, och inte minst kyrkan, ligger högt och åt söder sluttar marken ner mot Örupsån som passerar genom Ullstorpsdalen, ett stycke natur av riksintresse. Gårdar och dungar omger byn som sommartid ligger djupt inbäddad i grönska. Intill byn ligger idag en golfklubb och en bit ifrån, på vägen mellan Tomelilla och Lunnarp ligger en handelsträdgård – Ullstorps gardencenter.



Hasse & Tage ...och Onkel Enkel

Världens minsta filmmuseum har det kallats, museet över Hans Alfredsons och Tage Danielssons livsverk. Museet invigdes 2006 och ligger självklart i Tomelilla. Här, i omgivningarna och framförallt på filmgården i Sälshög, spelades många av deras numera klassiska filmer in. Premiärer begicks på Bio Rio.

Få svenska underhållare har betytt så mycket och älskats av så många svenskar som Hasse och Tage. Och pensionatets namn - Onkel Enkel - är en hyllning lånat från Hasses melodi *Den som inga byxor har*.



En av Hasse Alfredsons färgstarka figurer – Onkel Enkel. Gubben ägde en fabrik, dit han gick för att fylla sina fickor med miljoner, men byxorna blev så tunga av alla mynt och allt guld så att brallorna ramlade ner! Många känner nog till refängen:

”Den som inga byxor har, han får gå med rumpan bar.”

Sugen på att lyssna och sjunga med – kolla YouTube eller Spotify, sök på ”Den som inga byxor har”.



Rio i Tomelilla är en av landets bästa biografer, tillika klassisk mark för Hasse & Tage. Senast 2019 hade dokumentärfilmen *Hasse & Tage – En kärlekshistoria*, av Jane Magnuson, premiär här.

För information om museet och dess öppettider se hasseotagemuseet.se



**Tomelilla
har allt...
och lite till**



Knappa kilometern är det mellan Ullstorp och Tomelilla, orten som under 1800-talet förvandlades från sömning by till livligt stationssamhälle. I dag är Tomelilla huvudort i en unik och vacker kommun som sträcker sig från Linderödsåsen i norr till slättlandskapen och kusten med bad och fiskelägen i söder. Och tågen avgår dagligen och ofta till bl a Simrishamn, Malmö och Köpenhamn.



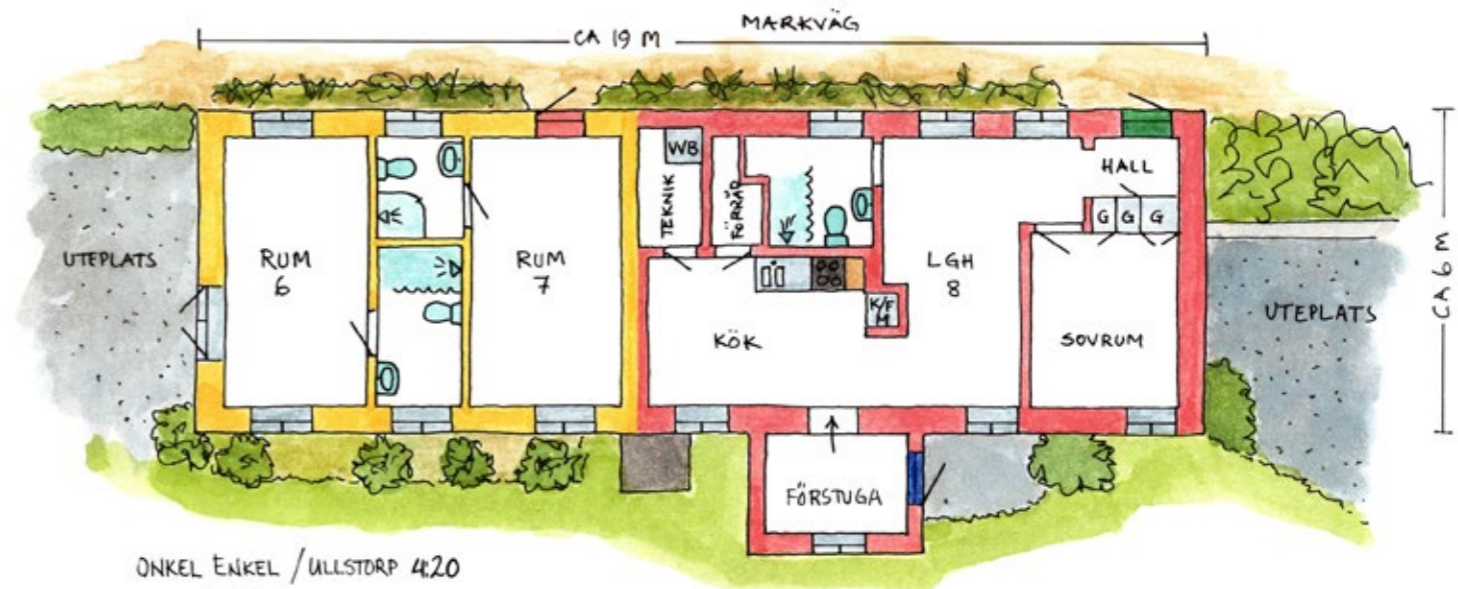
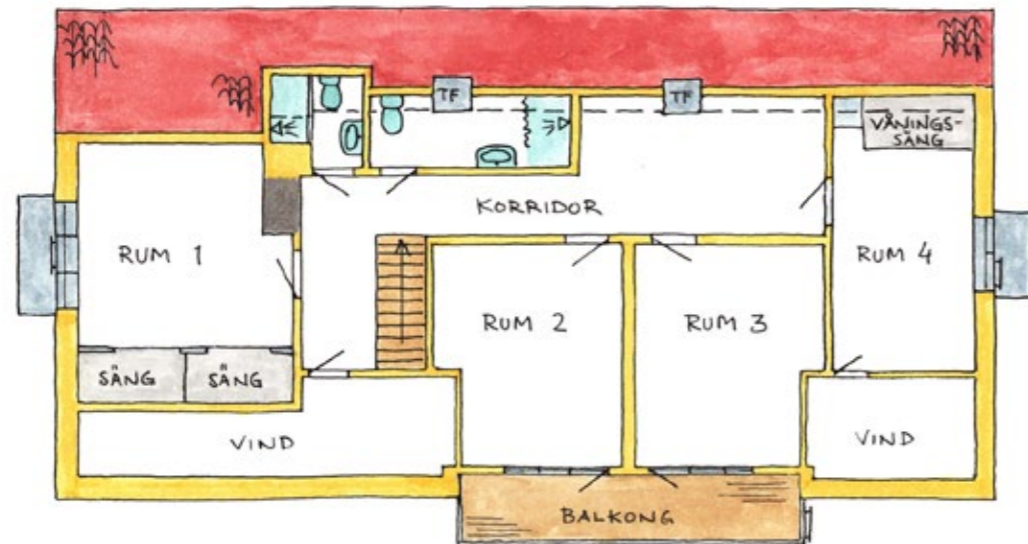
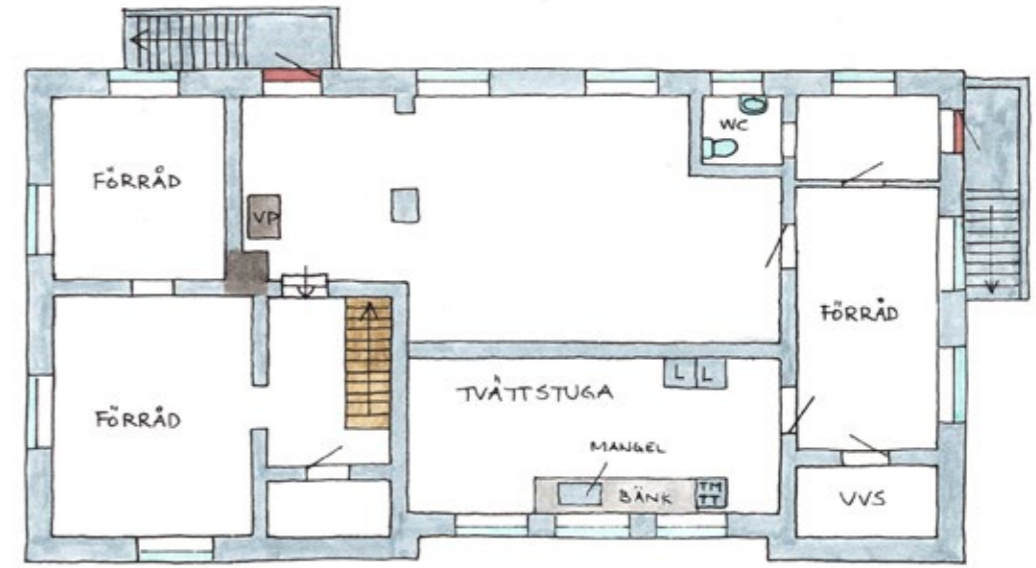
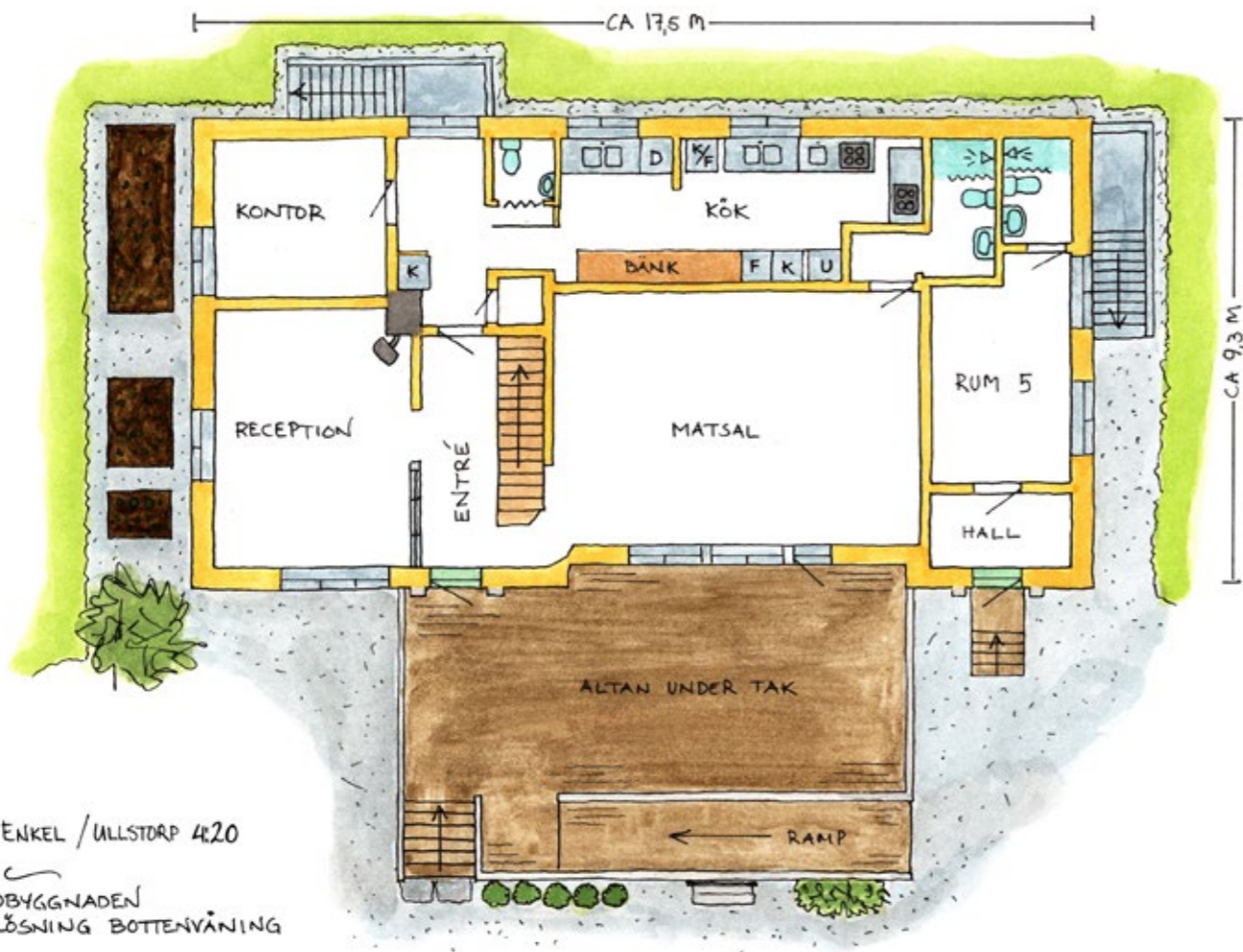


ONKEL ENKEL / ULLSTORP 4:20
 UNGEFÄRLIG SITUATIONSPLAN



Enskiftet, en skånsk jordreform genomförd årtiondena runt år 1800. Innebar att varje bondes tegar lades samman till sammanhängande åkrar. Därmed flyttades flertalet av gårdarna ut ur byarna. Resultatet är det landskap vi känner idag – glest liggande gårdar omgärdade av egen åkermark.





Siffror & kalla fakta:

Huvudbyggnaden

Byggnadstyp: I 1/2-planshus med hel källare. Ursprungligen uppförd som skolbyggnad. I dag är byggnaden ett pensionat med fem uthyrningsrum, matsal, reception, restaurangkök och pigkammare/kontor. Rum 1-4 är belägna på ov; rum 1 och 4 är familjerum, rum 2 och 3 är dubbelrum med balkong. Rum 1-4 delar på två badrum. Rum 5 är ett dubbelrum på bv med egen ingång och eget badrum. Ett extra badrum i anslutning till matsal. Stor veranda under tak.

Storlek: Golvarea uppmätt med lasermätare av Uppvik & döttrar i samband med framtagning av ritning, avrundat till närmaste kvm: bv 137 kvm, ov 99 kvm + förvaringsvindar 16 kvm, källare 134 kvm. Altan 43 kvm. Se skisser.

Takhöjd: bv 265 cm, ov 235 cm (streckade linjen anger 190 cm höjd vid snedtak). Källare 220–240 cm.

Röda och gula huset

Byggnadstyp: I 1/2-planshus med oinreddvind. Ursprungligen uppförd som skolbyggnad/läroarbostad. I dag är byggnaden ett pensionat med 3 uthyrningsrum, rum 6 och 7 som är dubbelrum med egen ingång och egna badrum, samt rum 8 som är en lägenhet med kök/sällskapsrum, sovrums, eget badrum samt egen ingång.

Storlek: Golvarea uppmätt med lasermätare av Uppvik & döttrar i samband med framtagning av ritning, avrundat till närmaste kvm: bv 95 kvm. Se skisser.

Takhöjd: Röda huset ca 235 cm (225 under bjälkar), gula huset 275 cm.

Vita huset

Byggnadstyp: I 1/2-planshus med liten källare och oinredd vind. Ursprungligen uppförd som skolbyggnad. I dag är byggnaden ett pensionat med ett uthyrningsrum, rum 9 som är en lägenhet med kök/sällskapsrum, sovrums, eget badrum samt egen ingång. I byggnaden finns också en festsal som även kan användas som butik eller för annan verksamhet. Två gästtoaletter.

Storlek: Golvarea uppmätt med lasermätare av Uppvik & döttrar i samband med framtagning av ritning, avrundat till närmaste kvm: bv 175 kvm, oinredd vind ca 120 kvm. Källare under sovrums, < 10 kvm. Se skisser.

Takhöjd: bv 265 cm (salen 380 cm), vind varierande höjd 225 cm och uppåt. Källare ca 190 cm.

För utförligare teknisk beskrivning av fastigheterna finns i separat dokument.

Pris: 6.800.000:- eller bästa bud. Rörelsen säljs med inventarier enligt specifikation.

Fastighetsbeteckning & adress: Tomelilla Ullstorp 4:20, Ullstorp 413, 273 94 Tomelilla

Areal: 3.723 kvm

Taxeringsvärde: 653.000:- (taxeringsår 2025)

Taxeringskod: Hyreshusenhet, hotell eller restaurangbyggnad, typkod 322

Taxerad lokalyta: Uppgift från lantmäteriets taxeringsinformation, lokalyta på 337 kvm.

Pantbrev: I st om totalt 3.200.000:-

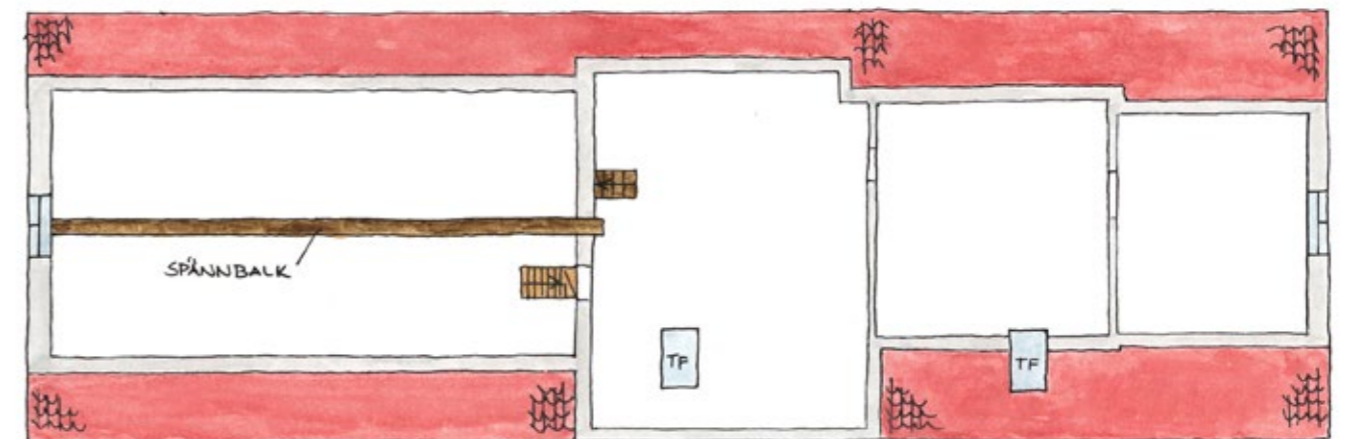
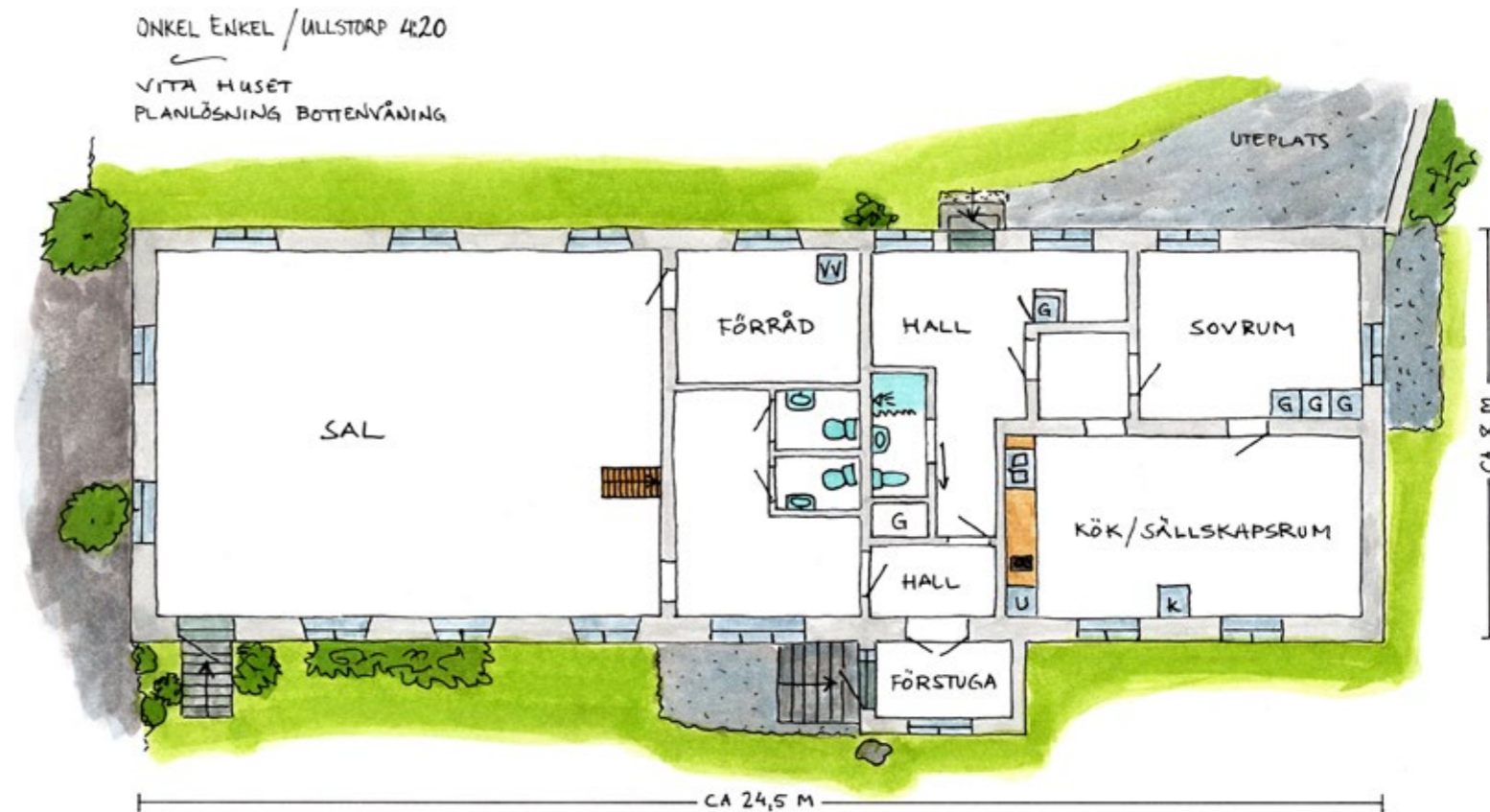
Försäkring: Fullvärdesförsäkrat.

Servitut: Avtalsservitut Nätstation mm akt 87/1699

Rättigheter: Nätstation mm Last Avtalsservitut I I-im2-87/1699.I

Infiltrationsbädd Förmån Avtalsservitut I270im-08/25853.I och I270im-08/25852.I

Väg Last Officialservitut I I-TOM-I491/77.I



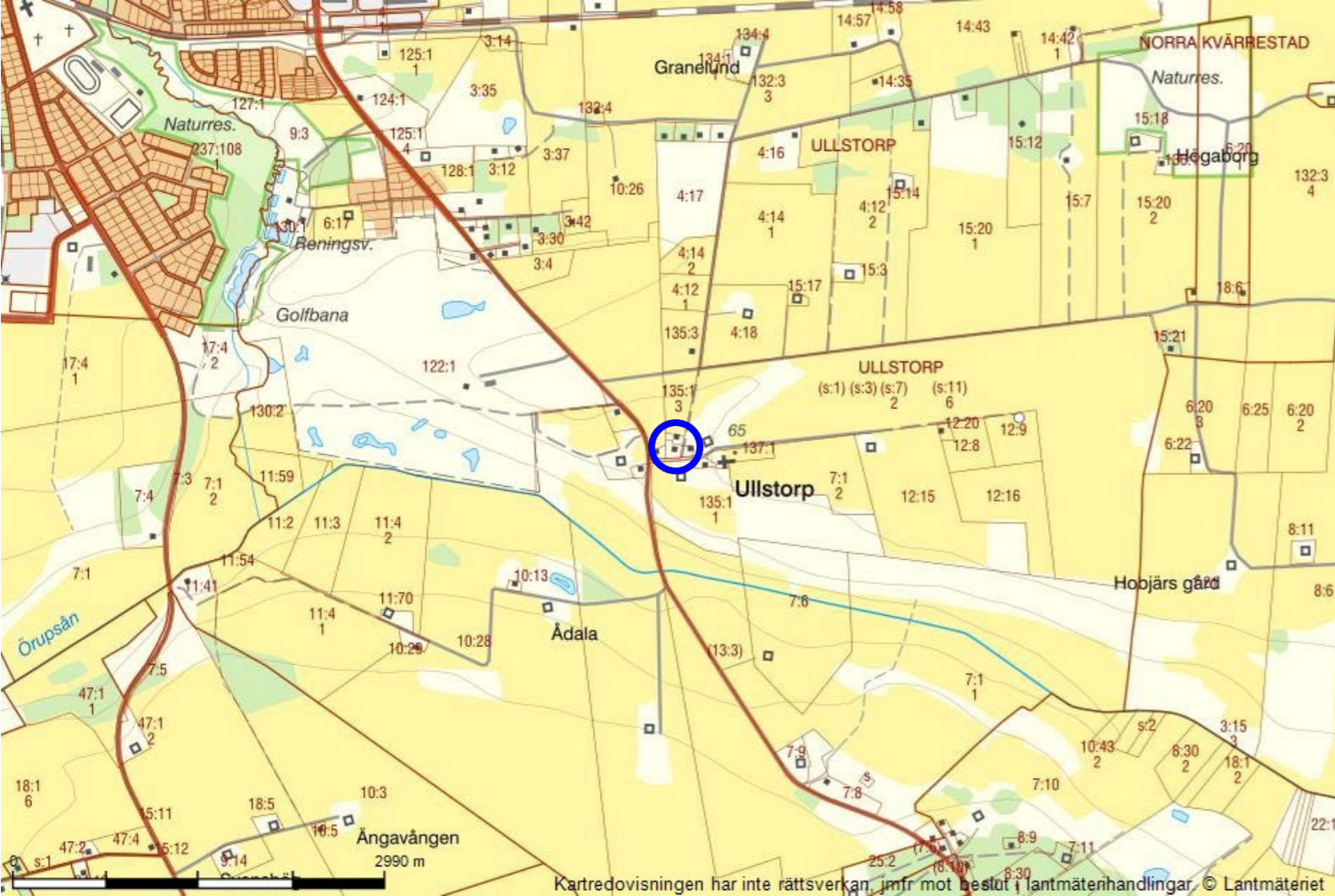
- Objektbeskrivningen grundar sig på av säljaren lämnade uppgifter och iakttagelser gjorda på fastigheten. Uppvik & döttrar uppmanar dig som spekulant/köpare att noggrant undersöka fastigheten i enlighet med JB 4:19.
- För dig som bokar in en visning: vi sparar endast dina uppgifter namn, mobilnummer 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, Catja, Therese & Josefina
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 felet 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, kryppgrunder 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 upplysnings-skyldighet 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 upplysnings-skyldighet. 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 upplysnings-skyldighet 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. slutna 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).

Källa: FMF

TEAMET BAKOM

Text

Marie Hansson
Lotta Nordstedt

Foto, uppmätning & skisser

Björn Hansson
Lotta Nordstedt

Form

Lotta Nordstedt

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.

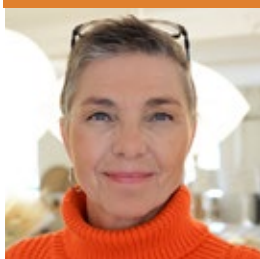
Det är ett privilegium. Vi älskar hus. Vi älskar människor. Vi älskar Skåne i både öst och väst. Varje dag strävar vi efter att utvecklas. Varje dag blandar vi passion för hus och människor med kunskap och erfarenhet av husaffärer.

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 skogsbyn 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



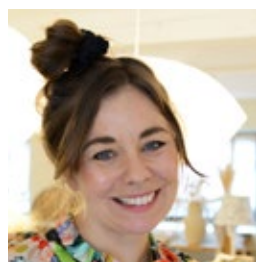
Roxanna Wretsell

Assistent
Visningar & styling
Uppvik VÄSTERLEN



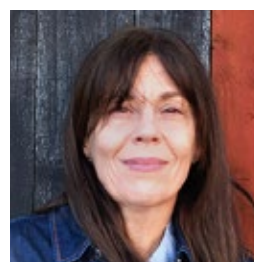
Therese Carnemalm

Illustratör & konstnär
Uppmätning &
handgjorda ritningar
0702-56 36 06
therese@carnemalm.se



Catja Björklund

Skribent & konstnär
Text, foto & inredning
0735-181828
catja@uppvik.nu



Josefina Ott Kann

Grafisk form &
kommunikation
Form, text & foto
0708-521908
jok@finaproduct.com

TEAM UPPVIK