Sandalund

med anor från sjuttonhundratalet

Ett eget litet paradis

SANDALUND

En fyrlängad skånegård med anor från 1700-talet, omgiven av natur, historia och stillhet.

Vid kanten av skogen, där det böljande landskapet öppnar upp sig och kyrktornet syns över backen, ligger en gård där historiens vingslag både syns och känns. Tar man ”bakvägen” hit, längs små slingrande grusvägar genom skogen, får man en känsla av att man färdas långt i både tid och rum.

Väl framme letar sig andetaget hela vägen ner i magen och lungorna fylls av frisk luft. Med ens känns omvärlden långt borta. Just här är det där uttrycket, ”ett eget litet paradis” allt annat än klyschigt.

Vid grusvägens slut möts du av den fyrlängade gården Sandalund, eller som byborna uttalar det; ”Sånnalunn”. Namnet sägs gården ha fått tack vare den sandiga jorden som gjorde markerna här till utmärkta betesmarker. På den tiden när gården var ett lantbruk ägnade man sig helt åt djurhållning.

Den här lilla gårdens historia är inte något som man kan läsa om och titta på i ett vackert album, utan något som känns och syns i själva huset – i korsvirket, bjälkarna, trägolven och de handgjorda detaljerna. Här varierar höjden till de lägsta bjälkarna mellan 1,72 och 1,84 cm.

Det här är en plats för den som älskar naturen, för den kreativa som vill skapa vidare och för den som uppskattar gamla hus, hantverk och ett liv lite närmare årstidernas växlingar. Framför allt finns här utrymme – att samla människor, att arbeta med händerna, att odla, vila och leva.

Välkommen till en gård med historia, men också med många möjligheter till nya kapitel. Kanske blir det du som skriver dem?

Välkommen!

Ansvarig fastighetsmäklare: Katarina Lidén • 0705-97 29 11 • katarina@uppvik.nu
Assisterande fastighetsmäklare: Lina Roos • 0724-44 95 01 • lina@uppvik.nu

ANDRARUM 211, 273 57 BRÖSARP

”Jag var här första gången tillsammans med mina föräldrar som då letade efter en ny gård. Det var en tidig vårdag.

Solen värmde, fåglarna sjöng och det torra fjolårsgräset hade ännu inte h unnit ge vika för vårens första grönska.

Vi gick runt huset och tittade in genom fönstren. Det fanns en del att göra. Ganska mycket, faktiskt.

Men bakom gården låg enebacken, torr och solvarm, och där slog vi oss ner med den medhavda fikakorgen. Min son sprang upp och ner för backen.

Fåglarna kvittrade. Och trots att världen fortsatte någonstans där ute var tystnaden här nästan total.

Efter en stund sa min mamma:
- Här trivs jag.
Och så var det bestämt.”

Säljaren

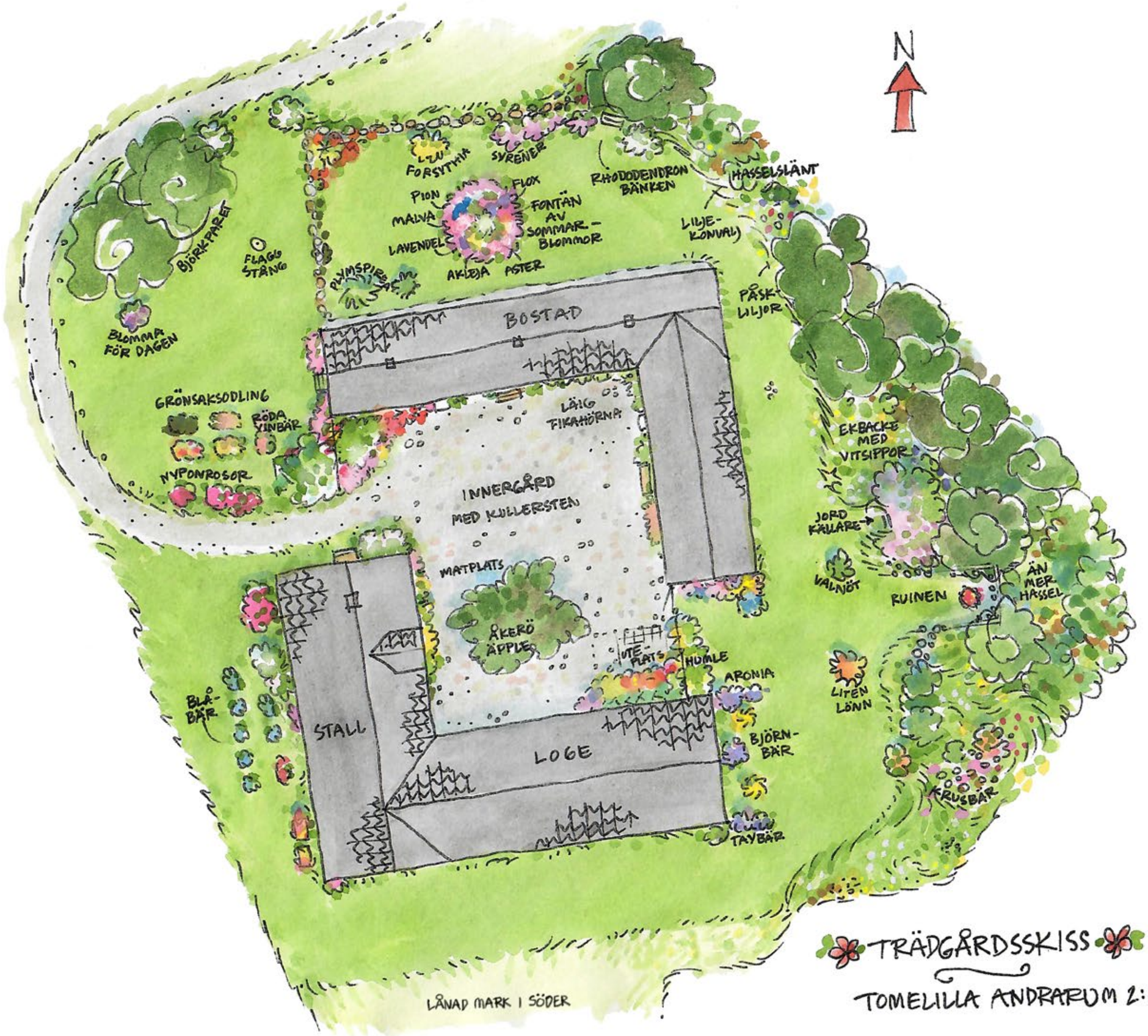
Själva boningshuset har anor från 1700-talet och lär ha flyttats ut från byn i samband med ett skifte en gång i tiden.

När den nuvarande ägarfamiljen först kom hit 1995 tillhörde gården Christinehofs slott, av vilka de hyrde gården under de första tio åren, innan man fick möjligheten att köpa loss en del av fastigheten. Tyvärr hade man någonstans längs vägen försökt modernisera bostaden, utan speciellt mycket intresse av att bevara charmen.

Hela tiden har ambitionen varit att bevara snarare än att förädla bort. Tak har inte höjts och golv har inte sänkts för att försöka skapa moderna proportioner.

Här finns en respekt för material, färg och gamla byggnadstraditioner, kanske är det just därför som huset känns så genuint.

Från dag ett har familjen haft som mål att hitta tillbaka till husets själ och med varsam hand renovera och återskapa den genuina skånegården som fortfarande fanns där, gömd under moderna material.


N
LZU FORSYTHIA
SYRENER
RHODODENDRON BÄNKEN
HASSELSLÄNT
PION
FLOX
MALVA
FONTÄN AV SOMMAR-BLOMMOR
LAVENDEL
LILJE-KONVALJ
BJÖRKPARET
FLAGG STÅNG
PLYMSPIRE
AKLEJA
ASTER
PÅSK-LILJOR
BLOMMA FÖR DAGEN
BOSTAD
GRÖNSAKSODLING
RÖDA VINBÄR
LÄG FIKAHÖRNA
EKBACKE MED VITSIPPOR
NYPONROSOR
INNERGÅRD MED KULLERSTEN
JORD KÄLLARE
MATPLATS
VALNÖT
ÄN MER HASSEL
RUINEN
ÅKERÖ ÄPPLE
UTE-PLATS
HUMLE
ARONIA
LITEN LÖNN
BLÅ-BÄR
STALL
LOGE
BJÖRN-BÄR
KRUSBÄR
TAYBÄR
LÅNAD MARK I SÖDER
TRÄDGÅRDSSKISS
TOMELILLA ANDRARUM 2:11

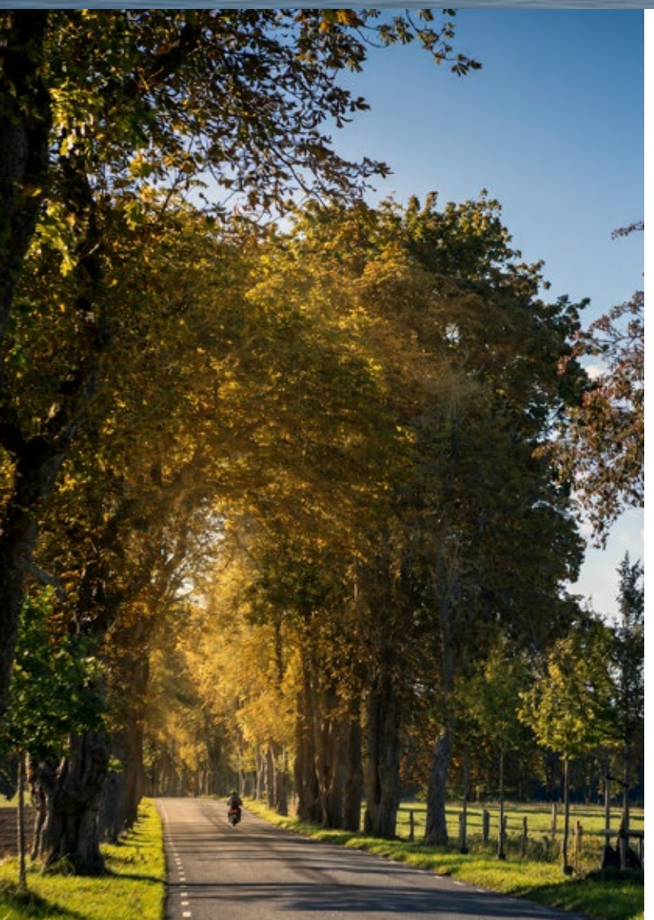
Trots känslan av avskildhet är det nära till både fina utflyktsmål och allt man behöver i vardagen. På gångavstånd finns både caféet vid slottet och kaffestugan Alunbruket.

Vid Christinehofs slott finns också den fantastiska plantskolan vid den gamla trädgårdsmästarbostaden.

Vill man snöra på sig vandrings-kängorna och ge sig ut i naturen, så behöver man inte gå långt innan man hamnar på en vandringsled.

Skåneleden passerar nämligen bara några hundra meter bort, och på gång- och cykelavstånd från huset, runt, finns flera markerade rundor.

Lederna går genom lövskog och längs Verkaån - och den som vill, kan fortsätta vidare mot Brösarps backar, Haväng och havet.



Vid Hallamölla väntar en av traktens vackraste naturupplevelser.

Här rinner Verkeån genom lummig lövskog och kastar sig i flera etapper nedför klipporna.

Hit är det fint att ta sig med matsäck och kaffetermos, slå sig ner en stund vid ån och bara lyssna på vattnet.

Den här gården har alltid varit en plats där människor samlats. Familj och vänner har kommit hit för födelsedagar, högtider och långhelger.

Dessutom har hela byn ofta firat valborg med brasa, knytgrillning och årets första rabarberpaj här. Sommarfester och adventsgrillningar har också blivit tradition. Precis som en gås till Mårten.

Samtidigt har gården en annan sida också. Den som handlar om att göra ingenting.

En bok framför brasan, en stund i hängmattan eller en kopp kaffe med utsikt över fälten. Att bara vara.

Här får man det bästa av två världar.

När familjen kom hit var gårdsplanen en gräsäng. Men under gräset väntade den gamla kullerstenen.

Bit för bit bit för bit har den ursprungliga karaktären återskapats.

Gamla hus behöver inte vara raka och tillrättalagda för att vara perfekta. Snarare får de gärna visa att de har levt.

Här har man valt att bevara det gamla och låta moderna funktioner anpassa sig efter huset, snarare än tvärtom.

Köket har alltid varit husets hjärta

”Det var vår fars favoritplats på morgonen. Vedspisen tändes och frukostgröten fick koka medan värmen sakta spred sig genom rummet.

Sedan slog han sig ner vid bordsänden med sin gröt och lokalradion på – för att, som han brukade säga, höra om det hänt något i världen. Utanför fönstret såg han kullerstensgården.

Och katterna, som med jämna mellanrum tittade in för att få komma in i värmen och få lite frukost.

Det är sådana bilder som gör ett hus till ett hem.”

Säljarna

När man använder husets ”vardagsentré” kliver man rätt in i värmen så fort man kommer innanför dörren.

Här har vedspisen värmt tidiga morgnar och grönsaker från trädgården blivit middag.
Ett rum där det gamla, enklare livet fortfarande känns nära.

I matsalen samlas man gärna för middagar, brädspel och långa samtal – med den gamla järnkaminen som bidrar med både värme och hemtrevnad.

Det syns redan när man kliver in här att detta är det perfekta rummet att fira jul i.

Man kan nästan se det dukade dignande bordet och var granen ska stå, även om sommaren ännu inte riktigt släppt taget om gården och vädret.

Man pratar ofta om ”a room with a view”.

Detta kontor bjuder på mycket mer än så.

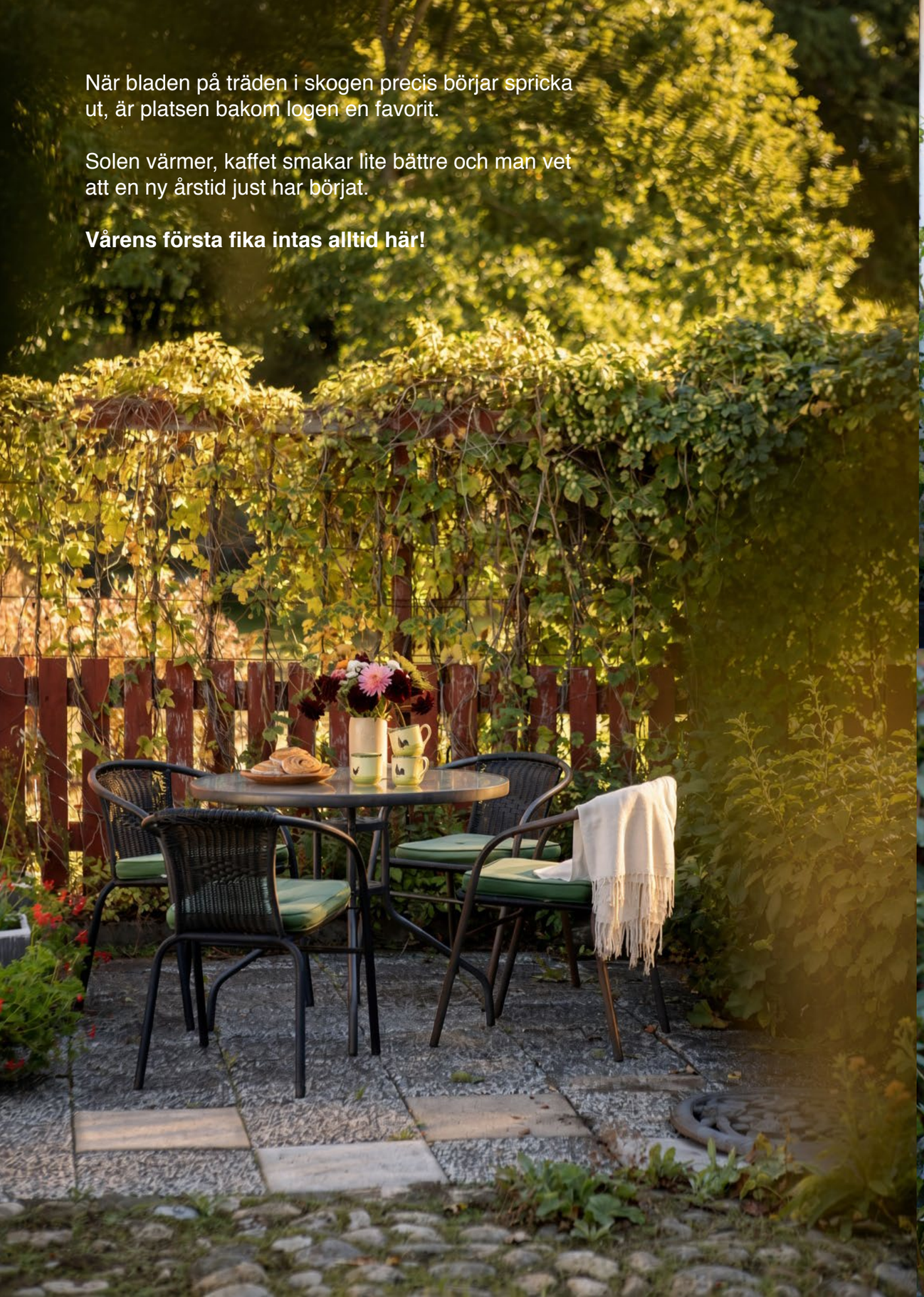
Både utsikt och gedigna korsvirkesväggar.

EN BOK.
EN KOPP KAFFE.
EN BRASA.

Med tre fönster i olika väderstreck får gavelrummet ett alldeles särskilt ljus.

Eftersom rummet ligger lite avskilt från resten av huset blir det den perfekta platsen att dra sig undan till när gården är full av människor. Gårdens lugn känns extra närvarande här inne.

För riktigt länge sedan sov alla som bodde på gården här inne. Sedan dess är eldstaden utbytt, men rummet har samma effekt på människor, när höstvindarna viner knör man gärna ihop sig här inne framför kaminen som sprider en skön värme.



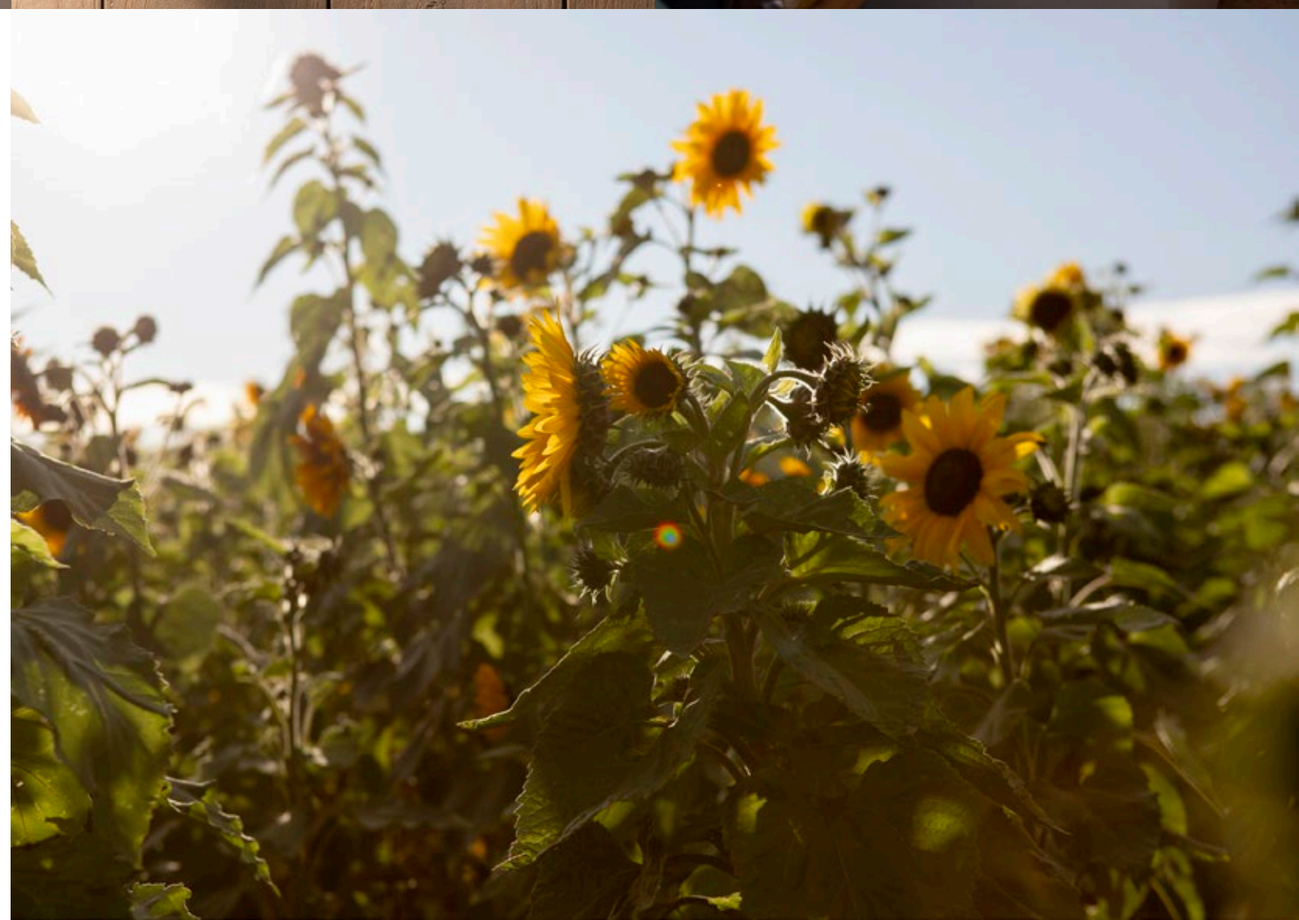
När bladen på träden i skogen precis börjar spricka ut, är platsen bakom logen en favorit.

Solen värmer, kaffet smakar lite bättre och man vet att en ny årstid just har börjat.

Vårens första fika intas alltid här!

Det gamla brygghuset förvandlades till tvättstuga.

Under den röda träfasaden fanns korsvirket och under heltäckningsmattor och masonit väntade gamla trägolv och bjälkar. Moderna fönster byttes mot mer tidstypiska.



I en mer privat del av hemmet, i det som en gång var lagerrummet för koks, hittar man husets sovrum.

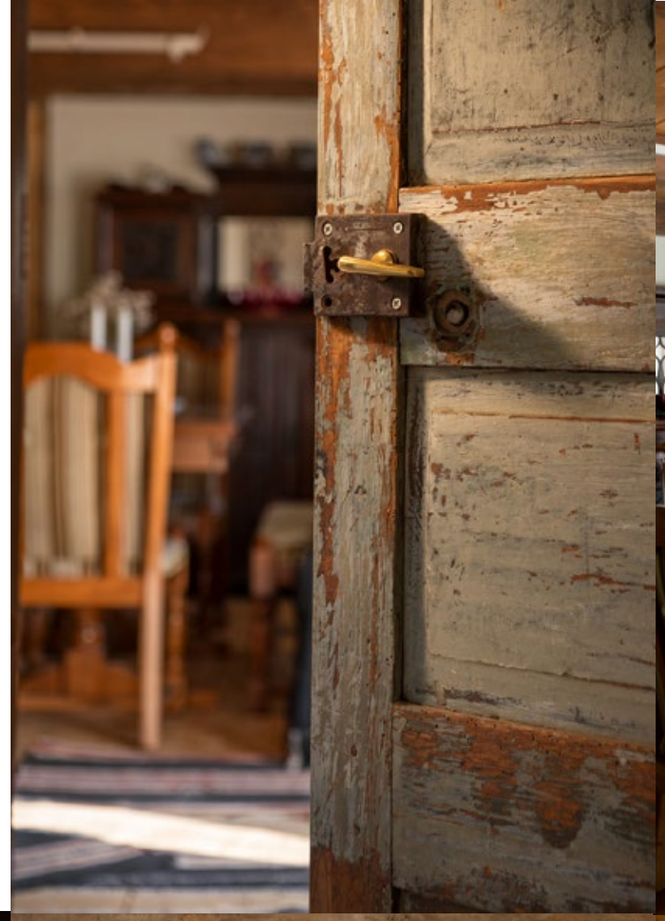
Här hägrar lugnet och det där som gäster brukar utbrista, att det känns pastoralt, kanske beskriver detta rum extra bra.

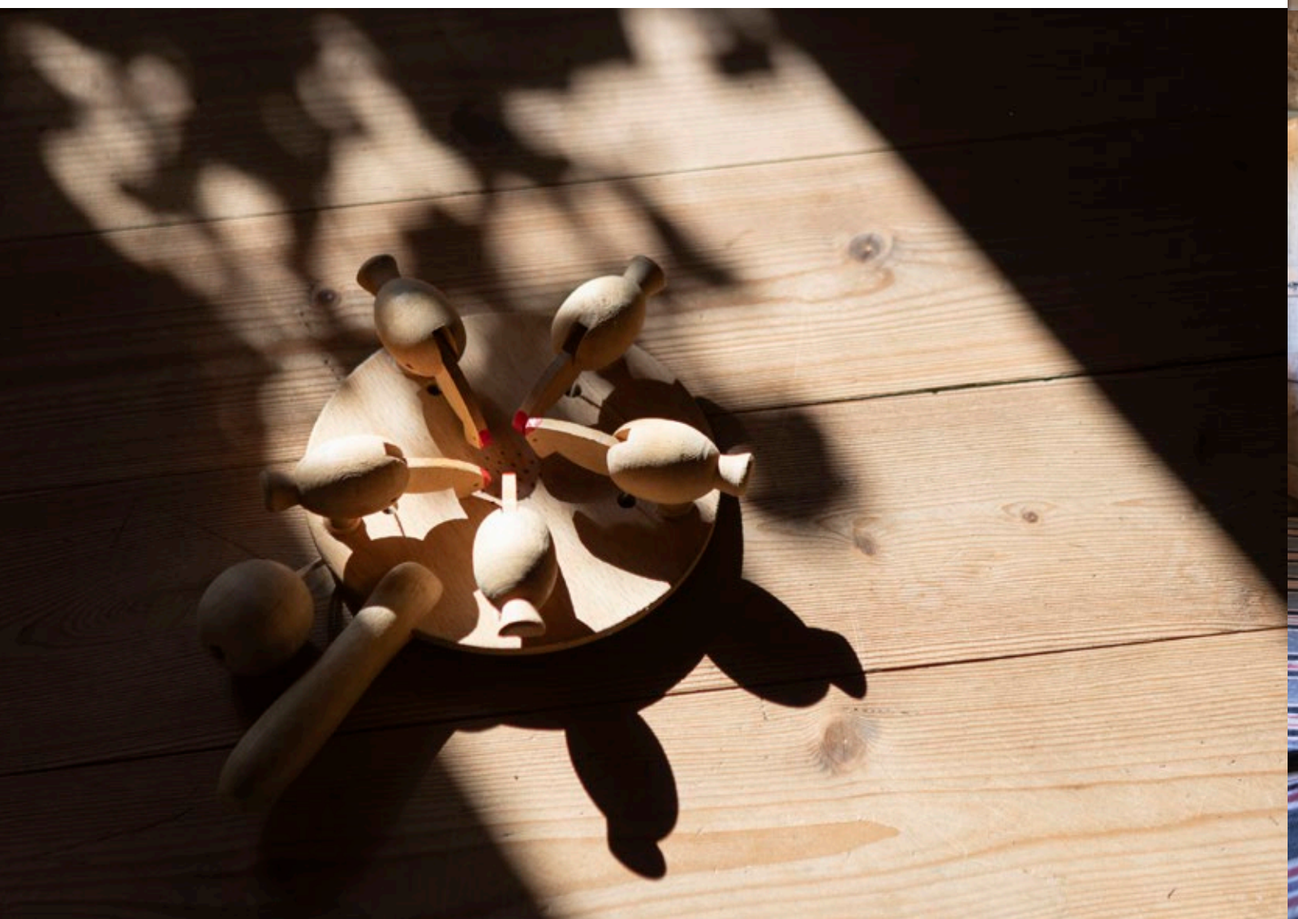
HÖNSHUSET

Bostadsdelen har vuxit när behovet av mer plats uppstått. Det gamla hönshuset, som tidigare tog upp en hel länga, har förvandlats till ett slags allrum med plats för matsalsmöblemang, sovhörna och en soffgrupp för höstarnas filmkvällar.

Bakom dörren längst bort i rummet, döljer sig den del av hönsens gamla herravälde som det ännu inte beslutats något om. Planer har funnits på att skapa ett gästrum, en ateljé eller kanske en mer inredd snickarverkstad. Eller kanske flytta köket hit!

Vad som blir av den sista delen av det gamla hönshuset, är upp till den som väljer att ta över omvårdnaden av Sandalund, nu när den möjligheten öppnat sig.

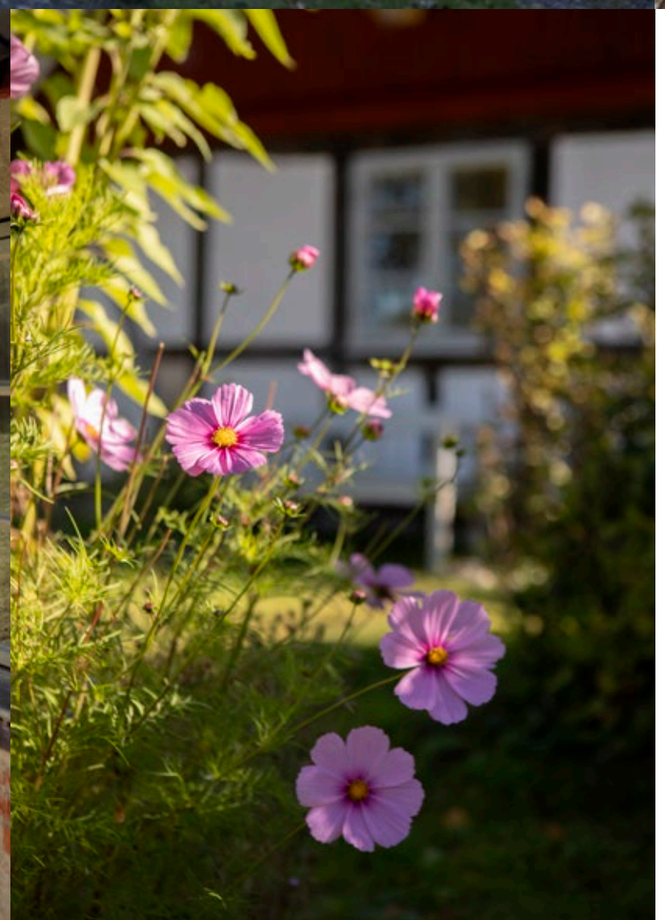




Gäster som kommer hit för första gången brukar alltid nämna om lugnet.

Någon har kallat känslan här pastoral. Det här är den sortens plats där axlarna sjunker och andetagen blir lite djupare.

Där man verkligen känner att i det enkla bor det vackra.



En liten jordkällare ligger också på tomten, lite undangömd och med en charm som är svår att motstå.

Den har några år på nacken men med rätt omsorg kan den bli ett fint inslag i gårdsmiljön – kanske för förvaring av äpplen, potatis och saft, eller bara som en liten påminnelse om hur man tog vara på det man hade förr i tiden.

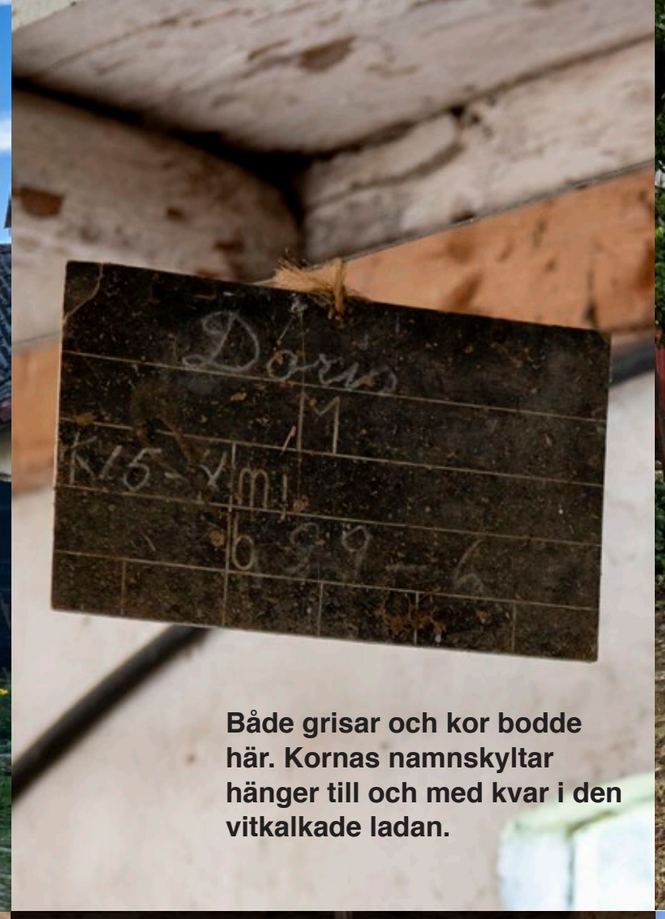
Kalla den änglamarken eller himlajorden om du vill
Jorden vi ärvde och lunden den gröna…

Evert Taube

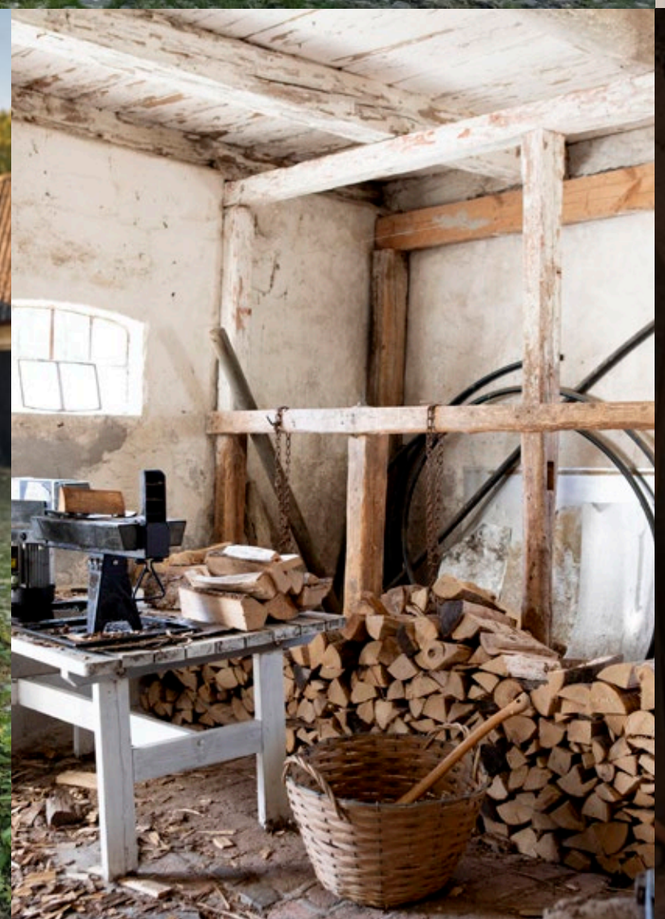
Det spelats mycket Evert Taube i det här huset de senaste åren. Även om man inte visste om det, så känns tonerna av Änglamark högst passande som gårdens signaturmelodi.

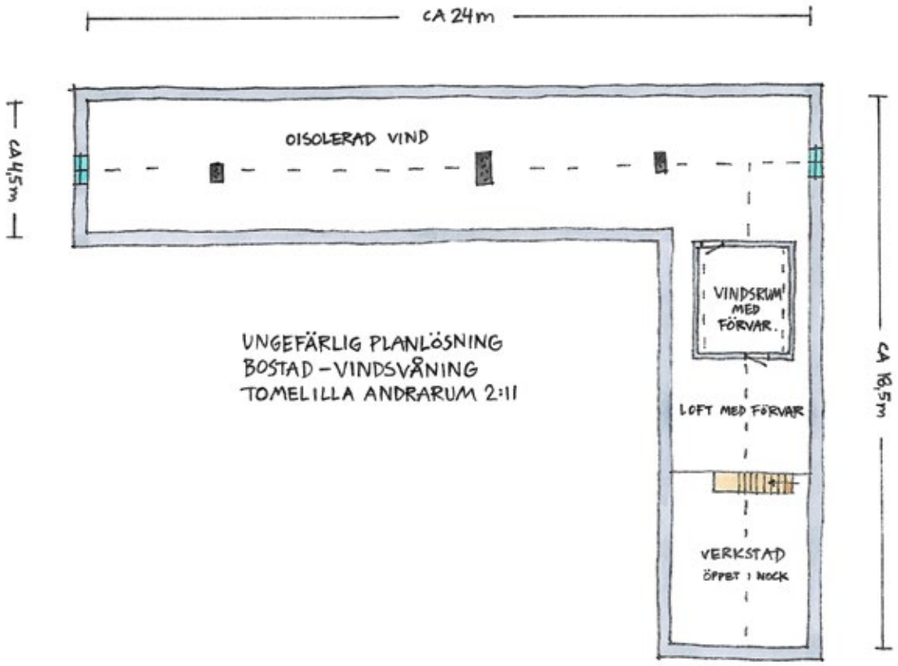
Den ligger tryggt i kanten av skogen, med enebacke, hagar och böljande fält som en naturlig förlängning av trädgården.

Det är en plats man gärna stannar länge på och längtar tillbaka till så fort man lämnat den.

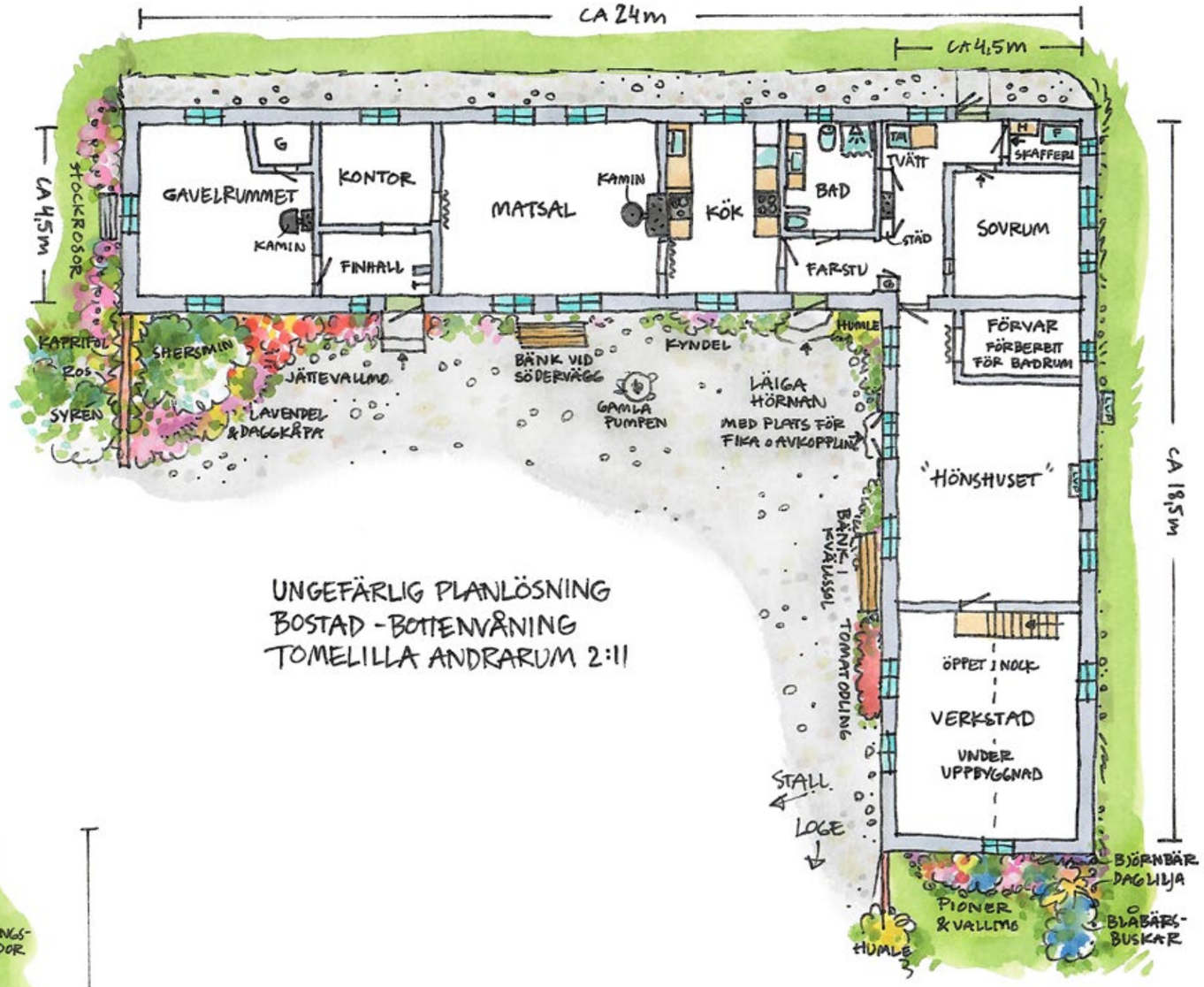


Både grisar och kor bodde här. Kornas namnskyltar hänger till och med kvar i den vitkalkade ladan.





UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
BOSTAD - VINDSVÅNING
TOMELILLA ANDRARUM 2:11



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
BOSTAD - BOTTENVÅNING
TOMELILLA ANDRARUM 2:11

UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
LÄNGA MED LOGE & STALL
TOMELILLA ANDRARUM 2:11

Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Fyrlängad gård 1700-tals gård. Skånelänga i vinkel med friliggande stall och loge i vinkel.

Byggnadsår/renoveringsår: 1700 enligt fastighetstaxeringen. Om-/tillbyggnadsår: 2015.

Renoveringsår: Från 1995 och framåt har kontinuerlig renovering och underhåll utförts. Bland annat har kök, badrum, tvättstuga, skafferi renoverats. Brygghuset har inretts och ombyggnad av det gamla hönshuset har påbörjats.

Ny el i boningshuset 1995, ny eltavla med automatsäkringar 2024. Ny el i hönshuset med egen tavla samt jordfelsbrytare 2024. Jordfelsbrytare i boningshus och stall.

Storlek: 1) Uppgift från lantmäteriets taxeringsinfo
Boyta 100 kvm + biyta 13 kvm.
Boyta 2: Användbar golvyta uppmätt med lasermätare av Uppvik i samband med framtagning av ritning, avrundat till närmsta kvm:
Bostad bottenvåning: **ca 162 kvm, varav verkstadsrummet ca 30 kvm.**
Vindsvåning: ca 140 kvm (varav lilla vindsrummet knappt 12 kvm).

Takhöjder: Bostad: **ca 1,9-2 m full höjd, 1,72-1,84 m till bjälke.** Vindsvåning ca 3,25-3,3 m till nock / 2 m till bjälke. I vindsrummet ca 2,19 m.

Konstruktion: Skånsk grund med grundmur av natursten, stomme av korsvirke och lersten, fasad av korsvirke, lersten och tegel. Bjälklag av trä och tak av eternit. Självdrag. 2-glasfönster kopplade med spröjs.

Inredning & utrustning: Två enkeldörrar som ytterdörrar samt en snackedörr och en dubbeldörr med glas, spröjs och luckor. Synliga bjälkar, takpanel, delvis pärlspont varav några målade. Korsvirke, putsade väggar samt väggar med gips. Målade och omålade spegeldörrar. Helkaklat badrum med handfat, WC och duschkabin. Köket har köksinredning i trä, vedspis, spis, kyl/sval, fläkt samt diskmaskin. I tvättstugan finns tvättmaskin.

Golv: Såpade eller lutade trägolv, tegelgolv.

Uppvärmning: Luft-/luftvärmepump, direktverkande el med oljefyllda radiatorer och golvvärme i sovrummet.

Eldstäder: Vedspis i köket, Kamin i matrummet och braskamin i gavelrummet. Sotning har utförts enligt gällande intervall, senast under 2025. Brandskyddsprotokoll saknas.

Vatten & avlopp: Egen borrad brunn. Vattenprov beställt. Eget avlopp. Trekammarbrunn sannolikt anlagd 2014/2015. Överenskommelse för avrinning finns.

Larm: Larm finns.

Uppkoppling: Fiber är installerat.

Trädgård: Härlig trädgård med kullerstensgård, uteplats med cementplattor, äldre jordkällare, stora gräsmattor, kökträdgård och planteringar och flertalet fruktträd och bärbuskar.

Övriga byggnader

Stall: Uppfördes 1913.

Ytor: Golv: ca 142 kvm. Tak: ca 2,3-2,6 m till tak / 2,17-2,3 m till bjälke.

Konstruktion: Fasad av puts och tak av eternit.

Loge: Ytor: Golv: ca 132 kvm. Tak: ca 6,6 m till nock / 4 m till bjälke.

Konstruktion: Fasad av stående träpanel och tak av eternit och plåt.

Pris: 3.800.000:- eller bästa bud.

Fastighetsbeteckning & adress:
Tomelilla Andrarum 2:11
Andrarum Sandalund 211, 273 57 Brösarp.
Areal: 2.515 kvm
Taxeringsvärde: 1.433.000 :- varav byggnad 1.115.000:- Beslutsår 2024
Lagfartskostnad beräknad på utgångspriset: 57 825:-
Taxeringskod: 220
Pantbrev: 8 st pantbrev om totalt 1.430.000:-.
Servitut: Official servitut 1270-977.1
Rätt att använda väg. Förmån.
Överenskommelse om avrinning avlopp finns.

Fastigheten säljes med friskrivningsklausul på grund av att säljaren är ett dödsbo. Bouppteckningen är upprättad men ännu ej registrerad.

• 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 annonserbjudandet 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, Lina, 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 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, krypgrunder 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

Copyright: Mäklarsamfundet. Eftertryck beivras.

Uppvik & döttrar

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.

Copyright: Mäklarsamfundet. Eftertryck beivras.

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.

Copyright: Vitec Mäklarsystem AB

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.

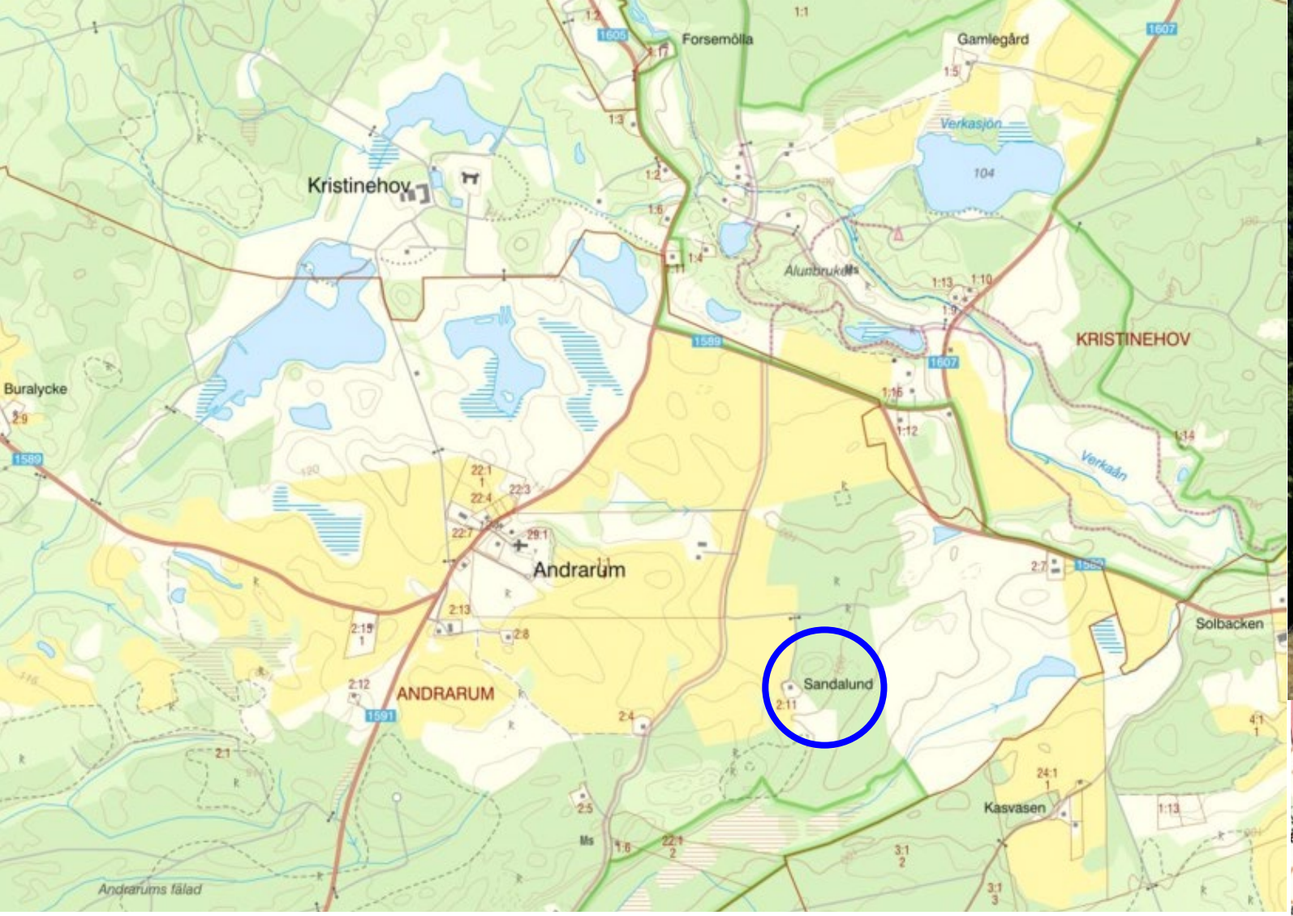
Information till spekulanter efter avslutad försäljning

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 & formgivning
Lina Roos
Text
Catja Björklund
Uppmätning & skisser
Therese Carnemalm
Ansvarig mäklare
Katarina Lidén
Ass. fastighetsmäklare-
Lina Roos

Copyright: Vitec Mäklarsystem AB



Tomelilla Andrarum 2:11
Andrarum 211
273 57 Brösarp

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.

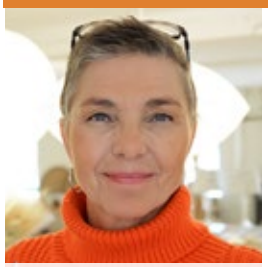
Det är ett privilegium. Vi älskar hus. Vi älskar människor. Vi älskar Skåne i både öst och väst. Varje dag strävar vi efter att utvecklas. Varje dag blandar vi passion för hus och människor med kunskap och erfarenhet av husaffärer.

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

Lina Roos
Fastighetsmäklare
Uppvik ÖSTERLEN
Foto & form
0724-44 95 01
lina@uppvik.nu

Uppvik & döttrar ÖSTERLEN
Eljaröd 4905, 273 57 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@finaproduction.com

TEAM UPPVIK