



SKATREDET

Ett hus att landa i



Karaktärsfullt hem med egen skog **SKATREDET I SÄLSHÖG**

Vid slutet av en grusväg, som nästan ingen finner, ligger en gammal korsvirkesgård – undangömd från världen. En plats att landa på och njuta av stillheten. Gårdens långa historia finns väl bevarad i huset, både i känsla och material. En och annan detalj påminner också om att detta länge var ett älskat sommarhus för en historieberättare av rang, passande nog.

Det ursprungliga huset flyttades hit under skiftesreformerna och var då en del av en verksam jordbruksfastighet. Sedan dess har huset genomgått omfattande och omsorgsfulla renoveringar till ett modernt permanentboende, utan att själen eller charmen gått förlorad. Äldre detaljer har tagits fram och bevarats, bland annat ett vackert brädtak som dölts bakom masonit. Två eldstäder ger extra värme och atmosfär under årets kallare månader.

I den stora, ombonade trädgården finns imponerande träd, massor av frukt och bär, ett vackert orangeri, en täckt pool som håller värmen även en solig höstdag,

badtunna och flera naturliga platser att slå sig ner på. Till fastigheten hör mark med både skog och äng, så här kan man promenera på egna ägor. Läget ger en känsla av avskildhet, samtidigt som grannar finns i närområdet och service på bekvämt avstånd.

Det här är ett hem för dig som uppskattar gamla hus med karaktär och vill odla, skapa, renovera och leva nära naturen – men också kunna samla familj och vänner och njuta av att ha gott om plats omkring dig. **Gården har redan berättat en lång historia men den är långt ifrån färdigskriven. Kanske blir det du som tar över pennan?**

Välkommen!

Ansvarig fastighetsmäklare:

Katarina Lidén • 0705-972911 • katarina@uppvik.nu

SÄLSHÖG 132, 273 93 TOMELILLA





Gården bär namnet Skatredet. Enligt gammal hävd är det två saker som måste finnas vid en gammal gård, för att livet där ska bli lyckligt: skatbon i träden och fläder vid husknuten. Här finns både och. Och livet här verkar verkligen ha varit lyckligt. De förra ägarna semestrade här i över 40 år, och när de nuvarande ägarna fick möjlighet att köpa gården av dem gjorde de det med hjärtat. Något de aldrig ångrat, trots att det krävdes en hel del arbete för att förvandla huset till permanentbostad.

Det ursprungliga huset tros vara byggt i slutet av 1600-talet och flyttades hit någon gång sent

1700-tal, tidigt 1800-tal. Även om vi inte vet exakt när, så vet vi att gården länge var en verksam jordbruksfastighet. Sedan dess har förstås mycket förändrats, inte minst efter en storm 1976 då delar av taket blåste av. Då fick ovanvåningen, som en gång i tiden huserat säd och foder, sitt nuvarande utseende i samband med lagningen av taket.

Sakta men säkert och med varsam hand, har huset fått en ny funktion – utan att förlora sin själ eller charm. Golvets på bottenvåningen har grävts ur och isolerats, vattenburen golvvärme har lagts in och el och VVS har uppdaterats. Ett nytt kök har

kommit på plats och ett ”hotellbadrum” skapats en våning upp. Så nu för tiden är det ett älskat hem året om, där årstidernas charm kan njutas både inne och utomhus.

Det här är ett hem för den som tycker om att leva nära årstidernas växlingar. Öppna dörren och gå rätt ut i naturen. Följ den egna stigen över fältet och genom skogs-dungen, låta morgonpromenaden sluta i en glänta där solen silas mellan träden. Samtidigt som allt man behöver i vardagen finns inom räckhåll. Såväl små gårdsbutiker som all den service Tomelilla erbjuder bara fem minuter bort. Havet finns också inom räckhåll när

man vill variera sig och ta ett dopp någon annanstans än i den egna poolen eller badtunnan.

De nuvarande ägarna brukar säga att huset talade till dem när de kom hit första gången: *Klart ni ska prova. Jag kommer att se till att ni trivs här.* Och det gör de verkligen. Men nu väntar ett nytt kapitel i livet. Det är dags för gården att få nya inneboende. Så om du längtar efter ett hus med historia och en plats, avskild men med närhet till den lilla stadens utbud, bör du boka in dig på en visning. Vem vet, kanske kommer du också höra huset tala till dig?

I det här huset
sitter man gärna
kvar långt efter att
maten är uppäten.



Det stora, öppna köket är
en självklar samlingsplats.
Här finns gott om plats att
laga mat tillsammans och
duka upp för många.

Vid köksön lagas mat från grunden och gärna efter årstid.

Vill man ha rabarber, jordgubbar, smultron, hallon, amerikanska blåbär, plommon, päronkvitten, moreller, valnötter, mullbär, fikon, persikor, mandlar eller tomater räcker det att gå ut i trädgården och hämta det som behövs till middagen.



Tomatsäsongen förlängs tack vare orangeriet. I år var det dock ett lite klenare utbud av tomater, det blev nämligen "bara" 90 plantor.

Att slå upp glasdörren i köket och sätta sig i morgonsolen på den lilla trappan, med en kopp kaffe i handen. Det behövs inte mycket mer för att dagen ska börja på bästa sätt.





**"Känslan av att kunna fälla
några träd och klyva till ved
inför vintern värmer själen."**

Säljarna

**Boningshuset har både
gjutjärnskaamin och
en öppen spis – den
sistnämnda av riktig
centerpiece-karaktär.
Och då är det ju extra
skönt att ha egen skog
som förser hushållet
med ved.**

Självklart finns det en liten
sågstation på tomten med
utrustning för både kapning
och klyvning!



**Det är något med gamla hus.
De gedigna materialen och djupa
fönsternischerna påminner om
gårdens historia, och man kan
känna hur livet var här för länge,
länge sedan.**

När man kommer hem hit efter en dag ute i verkligheten, känns det hur tempot förändras redan innan ytterdörren stängts bakom en. Här landar man mjukt. Varje dag. Kanske är det just kontrasten som gör platsen så tilltalande?



Den färgglada dörren till badrummet är en naturlig del av husets historia.



A photograph of an elderly couple walking their dogs on a gravel path in autumn. The man, on the left, is wearing a brown tweed jacket and green trousers, holding a leash for two dogs. The woman, on the right, is wearing a dark coat and a plaid shawl, holding a leash for one dog. They are walking away from the camera towards a landscape of fields and trees under a cloudy sky. The path is lined with tall grass and fallen leaves, and a large tree with autumn foliage is on the right.

”Det som fick oss att falla för
huset var lugnet och charmen.
Vi tycker om gamla hus med
karaktär. Det fick vi massor
av, plus avskildheten och ägor
stora nog för hundpromenader.”

Säljarna



KONTORET

Här finns en stor platsbyggd garderob, där gamla dörrar används som en vacker del av en modern lösning.

Kontoret får ett fint morgonljus och erbjuder en lugn arbetsmiljö där det är lätt att samla tankarna.

Rummet ligger längst bort, lite avskides i huset och har dessutom en egen ingång. Som sig bör för en egen verksamhet. Så för den som vill driva företag hemifrån är det bara att sätta i gång!



På vägen till kontoret passerar man vardagsrummets öppna spis där det gärna eldas från morgon till kväll under hela hösten och vintern.

Ett av husets mest fascinerande rum kallas Munkrummet. Här tros gårdens ysteri ha legat. Det gamla golvteglet och möjligheten till korsdrag, som gjorde det perfekt för osttillverkning, vittnar om en tid då gården var verksam som jordbruk.



Ost har man dock slutat att tillverka sedan länge. I stället används rummet som gästrum. Det är också här som hushållets åskrädda helst sover när det drar in oväder. Ett rum som känns extra tryggt och tyst.

Munkrummet har utsikt mot det vackra Aromaträdet på kullerstensgården. En av trädgårdens finaste platser att slå sig ner på i skuggan och bara vara.



MUNKRUMMET

MELLANRUMMET



På ovanvåningen finns det som kallas Mellanrummet, placerat just mellan de båda gavelrummen. Utmärkt att använda som sällskapsrum eller kanske arbetsplats.

Sätter man in en homeja – halvmånekupa – i sned-taket, släpps ljus in från två håll och gör rummet perfekt som utkiksplats!



Trappan, med en skata som visar vägen upp till ovanvåningen, låter mer ljus falla in i det vilsamma vardagsrummet.

Ovanvåningen, som en gång i tiden användes för att förvara säd och foder, fick sitt nuvarande utseende efter en storm 1976 då delar av taket blåste av och behövde ersättas.



SOVRUMMET



I sovrummet får man börja morgonen med att bli väckt av ljuset. Sängen är som första parkett för att se soluppgången måla träden utanför.

En stillsam start på dagen, med naturen och skogen alldeles utanför. Det är lätt att vilja ligga kvar, dricka morgonkaffet och låta blicken vila på trädkronorna.

HOBBYRUMMET



Rummet vid den motsatta gaveln kallas gästrummet uppe men passar lika bra som barnrum eller kontor.

Ovanvåningen var tidigare en oinredd förvaringsvind för foder och säd. Den fria sikten från gavel till gavel har bevarats vid förvandlingen till en del av bostaden.





Badrummet en trappa upp är stort. Och stilrent. Både kakel och golvplattor kommer från Stiltje.

Badrummet byggdes under förvandlingen av huset till permanentboende, vilken gav större rymd samtidigt som äldre detaljer och charm bevarades.



Gårdagens "vattenkran" står kvar ute i trädgården.





1. HÄNGNET - INRAMAT MED MINIPÅSKLIJOR
OCH KUNGSÄNGSLIJOR

2. MANDELTRÄDET & ORANGERI
MED TOMATODLING

3. SOMMAR- OCH
HÖSTHALLON
• AM. BLÅBÄR
• VITA & RÖDA SMUTTRON
• MORELLTRÄD

4. FÄRONKVITTEN
• OPALPLOMON
• TULPANTRÄD
• GINKO BILOBA

5. JAPANSKA LÖNNAR
• HAV AV VITSIPPROR, NARCISSE
SKILLOR & SNÖDROPPAR
• MELONÄPPLE
• RAMSLÖK
• MAGNOLIAN

6. UTEPLATS MED VEDELDAD BADTUNNA
BJÖRNBÄR, VINBÄR & ÄTLIG KASTAN

ÄNGSMARK MED PROMENADSTIGAR
HÄRSKUTNING

SVALOR
DYKER

POPPEL

FASANLÄTEN

KOBYGGE

KO-KO!

DUBBELGÖK

KO-KO!

LÖVSÄNGAREN
VISSLAR

LÄRKAN
DRILLAR
HÖGTISKEN

ÄVENTYRSKOG

ODLINGSBAR
ÄNGSMARK

VINDSTILLA
ÖSTERGLÄNTAN

KATTUGGLOR
HO-HOOO!

KRAX!
SÄGER KRAXAN

KÖRSBÄR

SÄLG

RÄDISVIVA

KÄLLAN

RESLIGA SVENSKA SKOGSTRÄD

LITEN VÄTMARK

KYCKLINBEN?
MUMS! SÄGER
GLÄDAN

NÄKTERGÅSÄNG

BOKALLE FÖR TÄNKARSTUNDER

FLÄDER

VED

POOL

BOSTAD

LOGE

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

TRÄDGÅRDSSKISS

TOMELLA SÄLSTÖG 1:32

Till gården hör 3,1 hektar skog och äng. Under en period ägde Lunds Stift både skogen och alla åkrar runt gården, men när kyrka och stat gick skilda vägar köpte de förra ägarna tillbaka den ursprungliga marken. De arrenderade sedan ut mycket av marken till grannbönderna men nuvarande ägare har velat ha större marginaler till omvärlden och sköter marken själva. För den som inte har stora planer för marken eller orken att ta hand om den – finns det alltså alla möjligheter att hyra ut den.

Själva trädgården är "bara" 9 000 kvadratmeter och påminner mer om en park med sina höga bokträd

vars kronor skapar ett tak av löv. Ljuset, som strilar genom lövverket, gör platsen lika vacker en solig sommardag som i höstens färger. Här finns också ett tio meter högt katsuraträd, tulpanträd, sötmoreller, plommonträd, päronkvitten, mullbär, sötmandel och valnötter. Och det finns gott om utrymme för den som vill odla.

"Trädgården är stor. Det tar nästan en dag att klippa gräsmattan, men det är en fin stund att åka runt och titta på allt i trädgården och fundera lite över nya projekt. Det finns alltid något att göra, om man vill."

Säljarna





Trädgården är stor och ombonad trädgård med imponerande träd, massor av frukt och bär, ett vackert orangeri och flera naturliga platser att slå sig ner på.

Grönsaker kan hämtas direkt i trädgården och under våren finns dessutom ramslök – gårdens egna gröna guld.



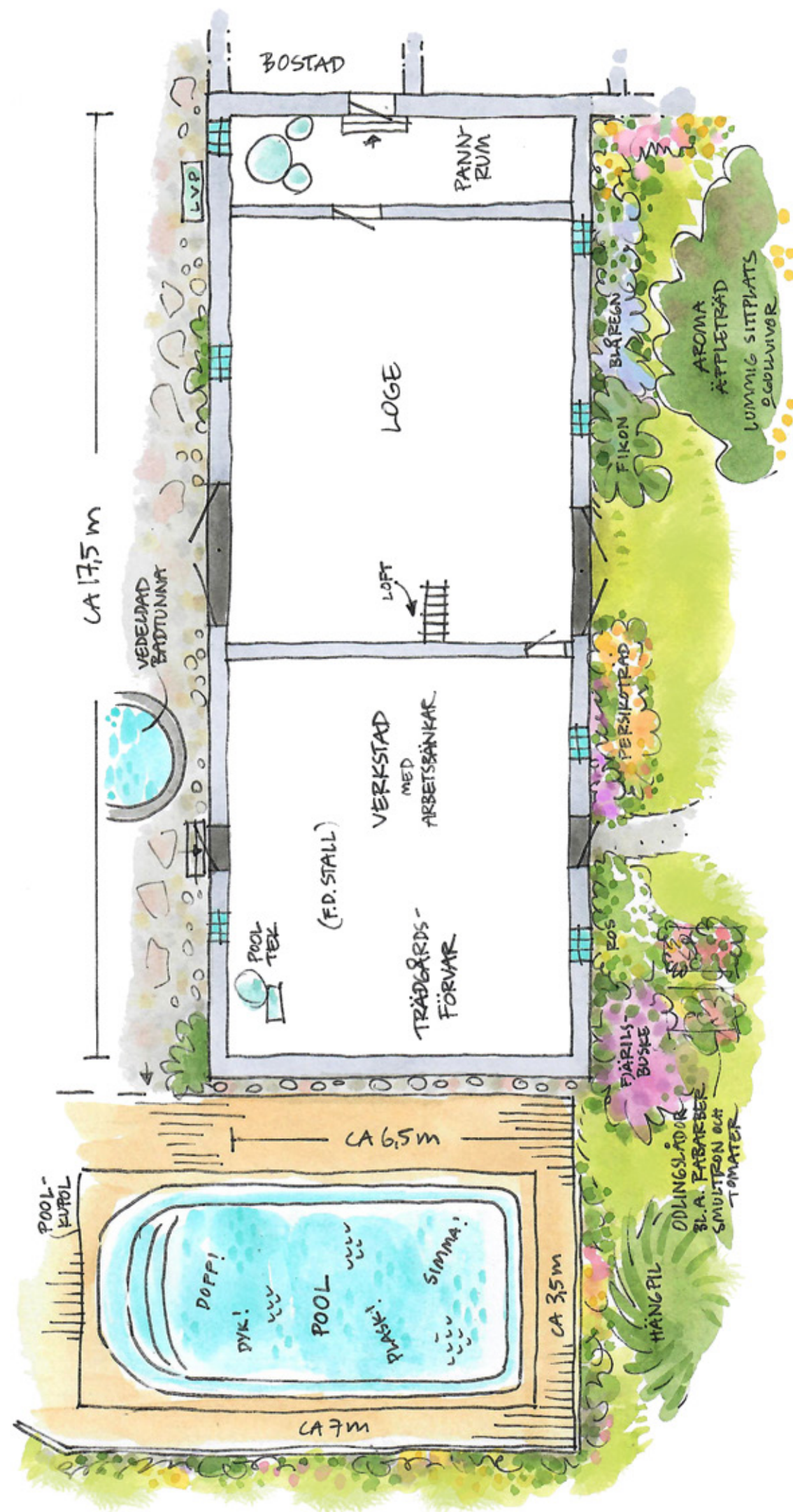
När det gäller äpplen finns ett vackert Aromaträd på kullerstensgården, Gravensteiner och Melonäpple.

Från köksfönstren kan man njuta av en matta av vitsippor på våren. Känslan av att kunna plocka en gigantisk bukett, utan att det ens syns i det vita havet – det är höjden av lycka!





Den täckta poolen håller värmen även en solig höstdag och när det blir ännu kyligare kan man istället glida ner i badtunnan.



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING • POOL & LOGELÄNGA • TOMELLILA SÄLSHÖG 1:32



När temperaturen sjunker är badtunnan en självklar plats att samlas kring. Härifrån kan man njuta av trädgården, kvällsluften och den totala avskildheten. Och förstås stjärnhimlen!

OMGIVNINGARNA

Skatredet ligger avskilt bakom en skogsdunge. Morgonpromenaden kan börja direkt från huset och fortsätta genom en glänta där solen ofta hittar in mellan träden. Men i omgivningarna finns mer än de ulliga, betande grannarna.

Dryga fem minuter bort ligger Tomelilla med all upptänklig service som kan behövas i vardagen. Förutom det erbjuds restauranger med kök från olika delar av världen, ett kulturhus med bibliotek, jazzarkiv och stora namn som utställare.

Bio Rio med sina två salonger visar alla de senaste filmerna och RÖRD är ett nytt galleri där man, hör och häpna, uppmannas röra vid all konst!

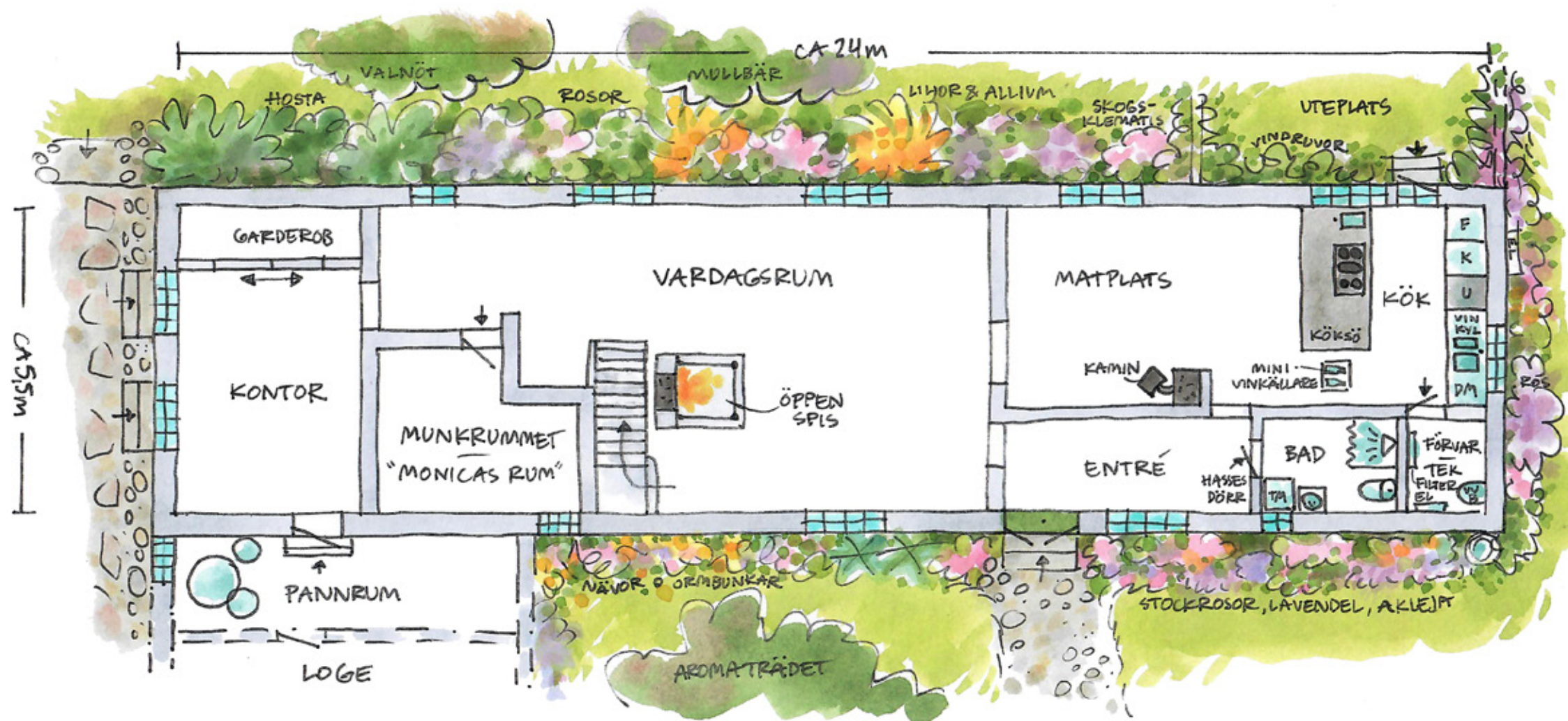
I Tomelilla finns också många upptåg att beskåda på det lilla Hasse & Tage-museet, inrymt i ett tunnelhus. Tvärsöver järnvägsspåren huserar den skotsk-irländska puben Celticbaren.

Närmare gården finns små gårdsbutiker som bland annat säljer ägg och grönsaker. Sälshögscharken har butik med självbetjäning. I grannbyn Tryde finns en restaurang där man kan få såväl indisk mat som tapas.

KOMMUNIKATIONER

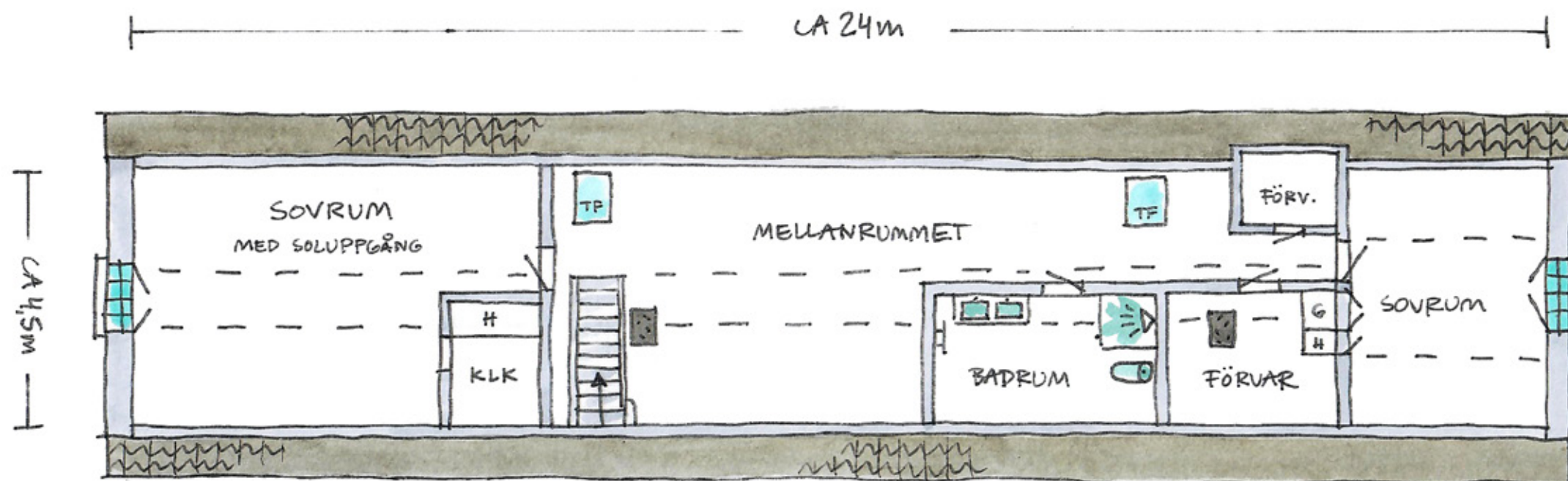
Pågatågen går från Tomelilla till Ystad/Malmö och Simrishamn. Här finns också bussar till Lund samt andra delar av sydöstra Skåne.





UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
BOSTAD BOTTENVÄNING
TOMELLA SÄLSHÖG 1:32

UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
BOSTAD OVANVÄNING
TOMELLA SÄLSHÖG 1:32



Siffror & kalla fakta

Byggnad: Skånelänga byggd i vinkel med loge/stall.

Byggnadsår: 1700-tal/1800-tal.1929 enligt fastighets-taxeringen. Ursprungliga huset är troligen byggt i slutet av 1600-talet och flyttades hit under skiftesreformen sent 1700- tidigt 1800-tal. Ursprungshuset var det som idag är bostadsdelen, bortsett från kontoret som är byggt senare. Likaså loge och stall. Ursprungligen var ovanvåningen oinredd förutom rummet vid den västra gaveln. Utrymmet tjänade som förvaring av säd och foder. Ägarna tror att det rum de kallar Munkrummet ursprungligen var ett ysterirum där gården ystade sin ost. Konstruktionen med golvteglet och möjligheten till korsdrag gjorde att rummet kunde kylas ned. Ovan-våningen som den ser ut idag byggdes efter en storm 1976 då taket delvis blåste av.

Om-/tillbyggnadsår: 2025 enligt fastighetstaxeringen.

Renoveringsår: Ovanvåningens sovrum och garderob byggdes 2016.

Den ena skorstenen som inte var använd av de tidigare ägarna renoverades 2017 med ett nytt rökrör och en gjutjärnskamin installerades. Båda skorstenarna renoverades och fick plåthuvar.Takstegar monterades. Badrum uppe byggdes 2017 i en del av ”Mellanrummet”

samt den del av förrådet där varmvattenberedaren stod. En ny beredare installerades i skafferiet på botten-våningen. Kakel och golvplattor från Stiltje. Båda gavlarna fick franska balkonger och nya innerväggar 2018. Stora renoveringen av bottenvåningen gjordes 2019. Det tidigare trägolvet låg direkt på en stenkista, utan isolering. Golvet grävdes ur både för att få plats med isolering och kunna sänka golvet 30 cm för bättre takhöjd. Perlite användes som isolering och på det gjöts en betongplatta med vattenburen golvvärme. För att förstärka grunden gjöts en mur mot den befintliga grunden. All el och VVS byttes ut. Båda elcentralerna ersattes med nya.Värmepump (luft/vatten) installerades.Två innerväggar togs bort och några dörrposter breddades för att skapa en fin siktlinje genom hela huset. Altan-dörrarna på kontoret ersattes med fönster och stall-dörren i köket ersattes med en spröjsad glasdörr. Nytt Marbodalkök och nya vitvaror installerades. Nytt badrum nere och ny tvättmaskin. Nytt kalkfilter, partikelfilter och filter med aktivt kol. Det befintliga innertakets masonitskivor togs bort och ett fint brädtak togs fram. I och med att ytterdörren kunde sänkas fanns möjlighet att sätta in ett fönster ovanför dörren och få mer ljusinsläpp. Spiraltrappan i köket togs bort och ersattes med en

vinklad trappa bakom den öppna spisen. Som en bonus blev det mer ljus i vardagsrummet.

Kända brister:

När det blåser västliga vindar känns det i huset. Ägarna tror att det är isoleringen av mellanbjälklaget som brister. Det rum som kallas gästsovrums är inte renoverat och vad ägarna förstått det enda ursprungliga rummet på ovanvåningen. När masonitskivorna i kökets tak togs bort ramlade det ned en hel del sädeskorn som förmodligen var den ursprungliga isoleringen. Cisternen till den vägghängda toaletten uppe sitter utanför våtrummet. Golvet på bottenvåningen är lagt i litauisk standard. Under varje platta finns flera större klickar av fix och på cirka 15 plattor har plattan släppts från fixen i ett av hörnen, vilket hörs ibland när man går på dem. Tyvärr upptäcktes för sent hur de lade golvet. Plattorna i köket, hallen och vardagsrummet var redan lagda. Kontoret är korrekt lagt. En plattsättare har inspekterat golvet och försökt lyfta några av dessa plattor. De sitter fast och rör sig inte. Fogarna är intakta. I ovankant på takfönstren samlas löv och blir det för mycket fungerar inte avrinningen och vattnet kan läcka in. Ägarna gör rent varje höst för att undvika problemet. Väggarna på logen skulle må bra av ny puts.

Boyta: 1) 170 kvm enligt fastighetsutdraget. 2) Användbar golvyta uppmätt med lasermätare av Uppvik i samband med framtagning av ritning, avrundat till närmaste kvm. **Bostad:** ca 220 kvm (125 + 95 kvm).Takhöjd bottenvåning: 2,17-2,3 m till full takhöjd samt 2 m till bjälke. **Ovanvåning:** ca 2,35-2,68 m till full takhöjd samt 1,83-1,87 m till bjälke. **Verkstad + Pannrum:** ca 2,55-2,60 m full takhöjd.

Konstruktion: Fasad av korsvirke och puts samt gavelspetsar i trä. Utgrävd grund isolerad med perlite. Gjuten platta. Stomme av tegel och lersten.Tak av plåt

och eternit. 2-glas kopplade flaggfönster. Bjälklag av trä. Självdrag. Hängrännor samt stuprör i plåt.

Inredning: Köket är utrustat med köksinredning från Marbodal med kyl, frys, induktionshäll, fläkt, ugn, diskmaskin och skafferi. Badrummen är helkaklade med dusch. Det ena har även tvättmaskin. Ytterdörrarna är pardörrar i trä, glasad altandörr, samt spegeldörrar. Innerväggarna är putsade på bottenvåningen och har träpanel på ovanvåningen. Innertak med träpanel. Vitmålad trappa i trä.

Uppvärmning: Luft-/vattenvärmepump.Vattenburen golvvärme på bottenvåningen. Oljefyllda elradiatorer på ovanvåningen.

Eldstäder: Öppen spis med murad skorsten. Kamin (2017). Brandskyddsprotokoll finns.

Vatten & avlopp: Enskilt.Vattenprov från 2025 finns.

EnergideklARATION: Utförd 2026-10-19. Energiklass F. Energiprestandatal är 159 kWh per kvm/år.

El: Ny el bottenvåningen 2019 inklusive säkringsskåp och jordfelsbrytare. Äldre el ovanvåning.

Uppkoppling: Fiber.

Larm: Finns installerat.

Övriga byggnader: Ekonomibyggnad: loge/ sommarfestsal/f.d. stall sammanbyggd med bostaden. Byggår: 1929 enligt fastighetstaxeringen. Taxerad yta: 120 kvm enligt fastighetsutdraget. Uppmätt av Uppvik: Loge/sommarfestsal ca 55 kvm. F.d. stall ca 40 kvm.Takhöjd: ca 6,23 m tillnock / ca 2 m till bjälke. Konstruktion: Fasad av puts, stomme av trä, tak av eternit.

Pris: 5.200.000:- eller bästa bud

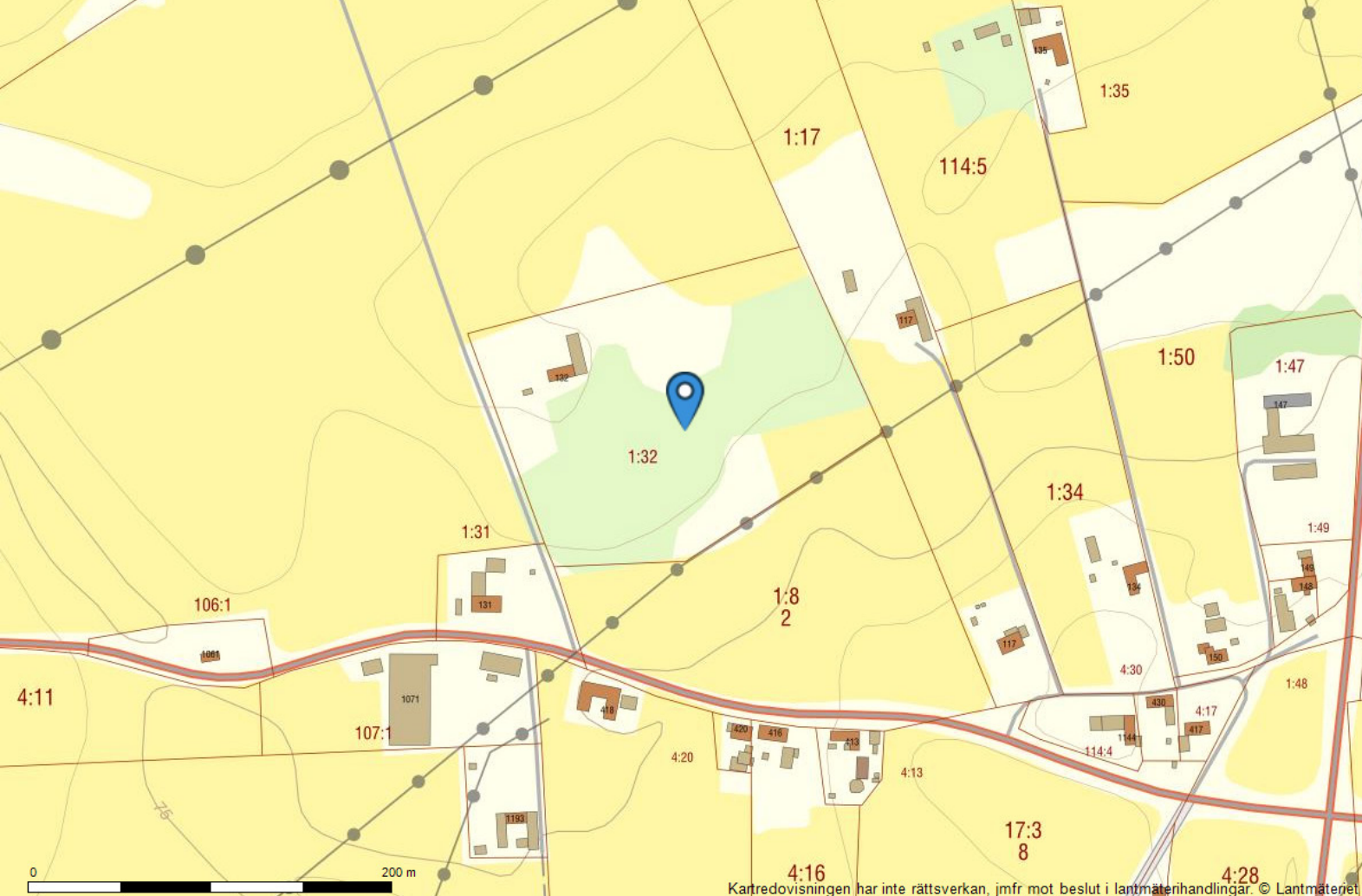
Fastighetsbeteckning & adress: Tomelilla Sälshög 1:32, Sälshög 132, 273 93 Tomelilla. **Areal:** 31.080 kvm. Marken är friköpt. Skog, hage och äng samt stor trädgårdstomt med planteringar, uteplatser och spännande växter och träd. **Taxeringsvärde:** 2.389.000 kr varav byggnad 2.037.000 kr , skog 4.000 kr, bete 103.000 kr, ekonomibyggnad 55.000 kr och småhusmark 190.000 kr. Beslutsår 2026. **Lagfartskostnad:** 78.825 kr beräknad på utgångspris. Observera att banken kan kräva högre kontantinsats vid typkod 120. **Taxeringskod:** 120, bebyggd lantbruksenhet. **Pantbrev:** 5 st pantbrev om totalt 2.800.000 kr. **Servitut & samfällighet:** Inga samfälligheter enligt fastighetsutdraget. Avtalsservitut last luftledning 12-IM9-99/3137. 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 om 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, Lina,
Catja, Therese & Josefina
0414-708 00 • hus@uppvik.nu



Skatredet är ingen villa, det är en gård med 3,1 hektar mark. Även om det bara används som bostad så klassas det som en lantbruksfastighet, vilket gör att det står nästa ägare fritt att addera fler ekonomibyggnader. Här finns utrymme för både nya projekt och fortsatt utveckling av huset.

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

	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. 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

Lina Roos

Text

Catja Björklund

Uppmätning & skisser

Therese Carnemalm

Formgivning

Josefina Ott Kann

Ansvarig mäklare

Katarina Lidén

Tack till säljarna för fina kompletterande bilder!



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