



VID HAVET PÅ ÖRNAHUSEN



”Den första lagfarten vi känner till för Örnahusen 17:33 är från 1875. Vi tror att huset byggdes då. År 1885 övertar Kersti Olsdotter huset i arv efter sin far och familjen behåller det fram till 1916. Den 1 februari 1916 köper vår mamma Evys faster och farbror, Anna och Per Olsson, huset.

Evy har alltid älskat huset på Tångvägen. Redan sommaren 1952 hyrde hon finrummet av farbror Per. 1960 fick hon äntligen köpa huset av farbror Per. Det köptes med förbehållet att ”jag under min återstående livstid har rätt att i försålda fastighet avgiftsfritt bebo ett rum med kokvrå, vilka utrymmen av köparen enligt min Per Olssons önskan skola inredas i norra delen av fastigheten. Jag skall dessutom ha fri tillgång till trädgård och hemlighus.”

Per dog 1972. Då var han 93 år och hade bott 56 av dem i huset vid havet. Mamma Evy dog 2015 efter att ha varit lycklig ägare till huset i 55 år.

Huset har alltså funnits i vår släkts ägo i 100 år och vårdats ömt av sina två ägare.”

Örnahusen en morgon tidigt i september. Östvänd kust. Sensommar. Bornholms siluett i disigt blått mot horisonten. Ön som, om man betraktar kartan, ser ut att liksom ha lossnat från fastlandet och drivit ut till havs. Bitarna passar som i ett pussel. En ljum vindpust för med sig dofter från land, dofter av mogen säd och trädgårdar långt borta, blandar sig med dofterna av jodmättat hav, sand och tång. Vågorna häver sig mot strandlinningen, välter med ett knappt hörbart rassel mot land.

Det får sägas vara ovanligt att ett hus har en känd ägarlängd från tiden då det byggdes. En av de båda systrarna berättar ovan ömsint om sin mors hus:

**Platsen och längan berättar ordlöst sin historia.
Stämningen slungar mig bakåt i tiden.**



”Någonstans har vi alla i fantasin en plats där lata eftermiddagar avslutas med saft och sockerkaka och där blommiga duntäcken och blekta lapptäcken buktar sig över sängar i lavendeldoftande rum. Vi drömmer om en plats där tiden går långsammare och sommaren alltid är varm och solig, där den söta doften av nyklippta gräsmattor fyller luften och där bina surrar i rabatterna. Det är bilden av en tid då allt föreföll tryggt och ordnat och rutiner aldrig förändrades från år till år, till sanden på smörgåsarna man åt på stranden till handstickade halsdukar om halsen på vintern/--- /

Erica Stable – Inred Ditt hem enkelt, trivsamt, lantligt.



Husets invånare, som vi känner genom ett sekel, har levt med havet som närmsta granne. Och det är en granne vars humör ständigt skiftar! Ibland vänlig, nästan inställsamt inbjudande. Ofta upprörd, vredgad. Stundtals stillsam, vemodig när mistluren ljuder.

Norrekås, Örnahusen och Spraggehusen är unika miljöer som vittnar om hur de flesta en gång försörjde sig längs kuststräckan mellan Sandhammaren och Skillinge. Men de skiljer sig från andra lägen på Österlen. Medan Brantevik, Skillinge och Kivik blev burgna och förmögna under handelssjöfartens 1800-tal och sedermera kom att bli något av mondäna badorter, är Örnahusen närmre sitt ursprung. Det är fisket – inte sjöfart eller badturister, som under sekler präglat samhället. Några hamnar har aldrig funnits här, bara enkla stenkåsar (pirar eller bryggor av stora stenar, rakt ut från strandkanten) som vågbrytare och förtöjningsplatser. Fisket var den osäkra inkomstkällan.

”Vår morfar Alfred är född i Örnahusen. Mormor är född i Skillinge. 1920 flyttade de till Skanör och det är där mamma Evy föddes 1923. Alfreds föräldrar och de flesta av hans sju syskon bodde kvar i Örnahusen hela livet. Morfar Alfred köpte på 1950-talet huset bakom Tångvägen 56 som sommarställe. Evy kom att tillbringa alla sina barndomssomrar i Örnahusen och Skillinge hos mor- & farföräldrar och andra släktingar. Högtidsdagar, som t.ex. Alfreds 40 årsdag, firades hos systemen på Tångvägen 56 med stor fest för släkten. Evy firade också sina födelsedagar där, från barndomen till 85-års dagen. Hon kom att älska Örnahusen och den kärleken har hon överfört till oss.”

Ljuset nära havet är av en särskild sort. Solstrålarna reflekteras av vattenspegeln. Ljusstyrkan tycks mångdubblas. Septembersolen strålar. Ljuset är vitt och intensivt.



”Fram till i slutet av 1990-talet hade vi en liten båt med utombordare. Den låg först förtöjd vid bryggan vid propellern och drogs senare upp på stranden framför huset. Vi använde den för att fiska och för att åka på badutflykter längs kusten till Sandhammaren.”

Kustlinjens mjuka böj famnar det ålderdomliga lilla fiskeläget som hukar vid strandkanten. Grårosa gryning. Blåtonad skymning. Obruten horisont. Strax bortom udden Spraggehusens kritvita sandstrand. Längre söderut blinkar Sandhammarens fyr.

”Vi och våra barn har tillbringat många och långa sommarlov i huset. Genom åren har Örnahusen utvecklats från en levande fiskeby till ett sommarparadis. När min syster Kerstin var liten på 1950-talet odlades råg på norra sidan av tomten för att använda till förbättring av halmtaket. Något år hade vi morötter och potatis där.

Yrkesfisket var aktivt fram till på 1970-talet. På somrarna fiskade även pappa tillsammans med morfar så det blev mycket fisk till middag. ”

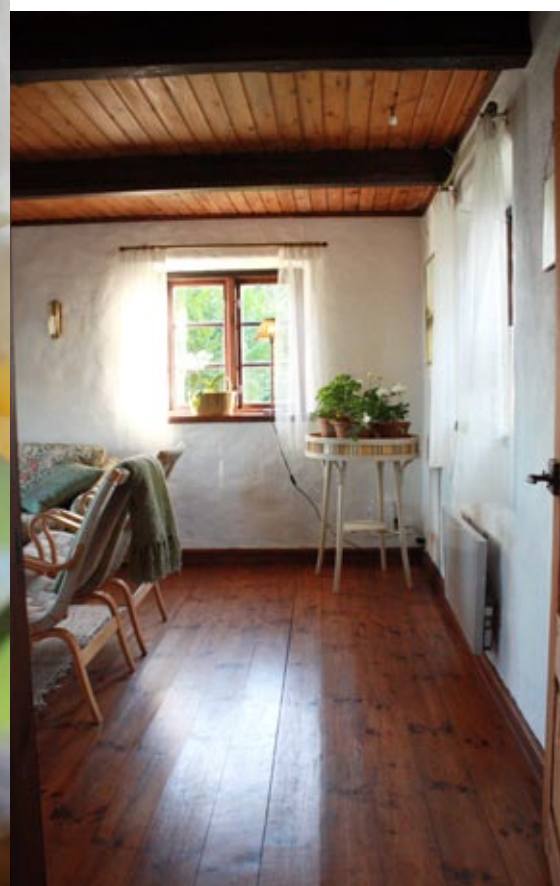




Genom många fönster når solen in i rummen. Fönster åt alla väderstreck ger ljus i alla vrår. Stämningen är varm och ombonad. Solstrålar ritar mönster på trägolv och vitputsade väggar.



”Boningsdelen har fått ha kvar sin ursprungliga planlösning, med långsmalt kök, kammare och ”finrum” samt en stor bakugn mitt i huset som gav värme i alla rum. I kammaren (matrummet) finns ursprungsgolvet, som ligger direkt på sanden, kvar. Mamma ville ha det så. Rummen har renoverats ett i taget. Man har grävt ut och gjutit bottenplatta, putsat väggar, dragit ny el, målat och tapetserat om. I finrummet ersatte man kaminen med en öppen spis.”



Nedre våningen för umgänge. Övre för sömn och vila.



Längan är vårdad och bevarad.

Så närvarande känns en svunnen tid! För snart sagt alla skånelängans klassiska signum finns: Korsvirkets svartvita grafik. Kullerstenens levande yta. Smidda haspar och beslag. Halvdörrarna öppna mot soldränkta trädgård.

”Huset var ursprungligen längre. Farbror Per tyckte helt enkelt att det var för mycket arbete att underhålla halmtaket så han murade en ny yttervägg och rev de båda kamrarna i husets södra del. Man kan fortfarande se den gamla hörnstenen under klarbärsträdet. /---/

När mamma Evy köpte huset renoverade hon det varsamt och gjorde inte mer än vad som behövdes. Logen byggdes om så att farbror Per fick sitt undantag med ett rum med kokvrå. Det som blev kvar av logen blev en genomgående hall som behöll sin karaktäristiska halvdörr. Halmtaket byttes 1962 mot ett eternittak och samtidigt byggdes ett sovrum på vinden vid den södra gaveln.”



Himmel och jord. Hav och land. Blonda fält. Solglitter över silvrigt hav. Vita segel. Grönskande strandängar där betesdjur håller markerna öppna. Vildgäss på rytmiskt sträck mot himlen...

De svartvita fotona jag fått i min hand ger en glimt från en annan tid. Familjen samlad i finrummet i början av 1930-talet. Betåkern bakom huset. Verandan mot havet 1960. Huset från baksidan innan häcken ramat in och gästhuset byggts. Ett lyckat torskfiske anno 1962.

”Verandan från 1920-talet på framsidan av huset revs också och ersattes med dubbeldörrar i enkel stil. Det var ingen i Örnahusen som i gamla tider hade råd med ”Simrishamnsdörrar.”

Kanske bygger man sig en ny veranda för morgonkaffet? Det är smula frestande att ta tillvara utsikten. Eller så låter man bli, och njuter av soluppgångar i tjänlig väderlek bara när säsongen tillåter.



Som kul kuriosa kan nämnas att huset har en plats i filmhistorien.



”1940 hade filmen ”En sjöman till häst” med Edward Persson premiär. I början av filmen råkar huvudpersonerna ut för ett skeppsbrott. De flyter i land ”utanför Örnahusen” och i en scen sitter de och dricker kaffe i trädgården på Tångvägen 56. ”





Längan vid strandkanten har restaurerats varsamt och försiktigt under årens lopp. Kursen har varit ställd på att skapa en miljö som känns bekväm att leva i och där stämningen från förr fått dröja sig kvar. Det är ett rymligt, generöst hus med många rum. I fallande skala finns fem att sova i, tre att umgås i, två att duscha i och två att laga mat i. Inredningen är enkel men funktionell. Spegeldörrar med gamla lås, takbjälkar och trägolv anger tonen. Goda material låter sig underhållas. Kök och badrum har visserligen 70-talsstandard, men är i dugligt skick.

Säkert vill du uppdatera skick och standard såsmåningom och prägla din livsmiljö efter eget huvud. Men ett välment råd är att tänka efter före. Att i renoveringsiver bygga bort det man från början förälskade sig i, är något av ett antiklimax!

Öppen spis och järnkamin att elda i. Brädgolv att gå barfota på. Spegeldörrar till ögats lyst.



**Skillingsparris.
Sommarlov.
Midsommarfest.
Kräftkalas.
Äppelkaka.
Ålagille.**

På Österlen finns goda, närodlade råvaror
av många slag. Urvalet vad gäller krogar
och caféer skäms inte heller för sig!





Till min förvåning får jag veta att gårdshuset blott har ett trettio år på nacken. Att det var ett gammalt bryggghus tog jag nästan för givet! Så omärkligt och självklart har byggnaden passats in i miljön. I vinkeln mellan de båda huskropparna har en innergård tagit form.

Huset är fullt utrustat och självförsörjande. Ett litet kök, där också tvättmaskin och torktumlare ryms. Ett badrum med dusch och toa. Ett rum som dubblerar som vardagsrum och sovrum. På vinden finns trivsamt sovrum. Och jag tänker att det vore underbart att få vara ungefär tolv år och ligga där uppe och läsa serietidningar när regnet smattar mot taket!

”Efter Pers död 1972 moderniserades huset. Moderniseringar och renoveringar gjordes lite i taget och var färdiga först i början av 1980-talet. /---/ 1974 byggdes takkupan och trappa till vinden. Då revs också den skorsten som fanns på logen. Under de kommande åren omvandlades vinden till övervåning. 1979 var det klart. Under 1970-talet byttes fönstren och ytterdörrarna och ersattes av nya i gammal stil. Det var då fönstren bytte färg från rött till brunt.

För att förbereda för barnbarn och generationsboende byggdes uthuset 1980. Det inreddes först 1988.”



Gästhus.



**Spelet mellan sol och skugga
präglar både längans rum och
trädgårdens gröna gömmen.
Det upplysta och det dunkla.
Ljusreflexer i det bladgröna.
Solgator på brädgolven.**



**Kusten och havet. En ren och enkel byggnadstradition, mest grundad på
avsaknad av ekonomiska resurser. Runt de danska och sydsvenska kusterna
var livsvillkoren kärva. Och för en mer mondän och välbeställd publik ansågs
såväl Skagen som Österlen som avlägsna, ålderdomliga platser.**





Värmebölja. Indiansommar. Något svalt att dricka.
Under hängpilen finns ett grönt rum med skira gardiner.



”Ursprungligen var det bara en del av framsidan som var trädgård. Resten av marken var uppodlad. 1962 var sista sommaren med odling. På hösten planterades häcken längs Larssons väg och mot grannen på baksidan. De stora björkarna i häcken planteras alltså då. Dessutom anläggs gräsmattan. På fakturan kan man läsa att den 1 oktober 1962 såddes ”4 kg ängs- och sengröe á 7 kr, 2 kg fårsvingel á 11kr. Härutöver blev det isått frö av sämre kvalitet som ej debiterats”.

Där utedass och hönshus ursprungligen stod, längs husets norra gaveln finns nu bodar & förvaringsutrymmen för utemöbler, cyklar & verktyg. Det stora förrådet mot havet var från början garage. ”



”Trädgården är en riktig oas. Oavsett vindriktning och styrka finns det alltid en plats i lä. När det är värmebölja är det underbart att sitta under hängpilen på baksidan. När luften är kall finns alltid en solig plats i lä där man kan njuta. Trädgårdens planteringar har över åren utvecklats och på senare år avvecklats.”



**Fredad från världens blickar.
Utsikten fri mot havet.
Lätt, sandig jord.
Mogen frukt.
Yppig grönska ännu i september.**

Den stora pilen en grönskande skulptur. Strandråg och nyponsnår. Omgivande natur blir en förlängning av trädgårdsrummet. Havets vidd har sin antites i den omslutna trädgården.





Intima platser i dovt, bladgrönt halvdunkel utgör kontrast till havssidans stora blå och oändliga rymd.



Spraggehusen och Kyl. Mälarhusen och Sandhammaren.

En promenad längs den sandiga stigen längs havet leder till ett pärlband av långgrunda stränder täckta av kritvit timglassand. Till Skillinge fiskeläge tar man sig per cykel – eller båt - på tio minuter. Matöppet-affären är välsorterad – vår österlenska huvudstad Simrishamn finns dock inom milen och ännu närmre Borrbj, om någon ingrediens skulle fattas! www.skillinge.com berättar utförligt om krog-, teater- och föreningslivet för den som önskar sällskap och stimulans!



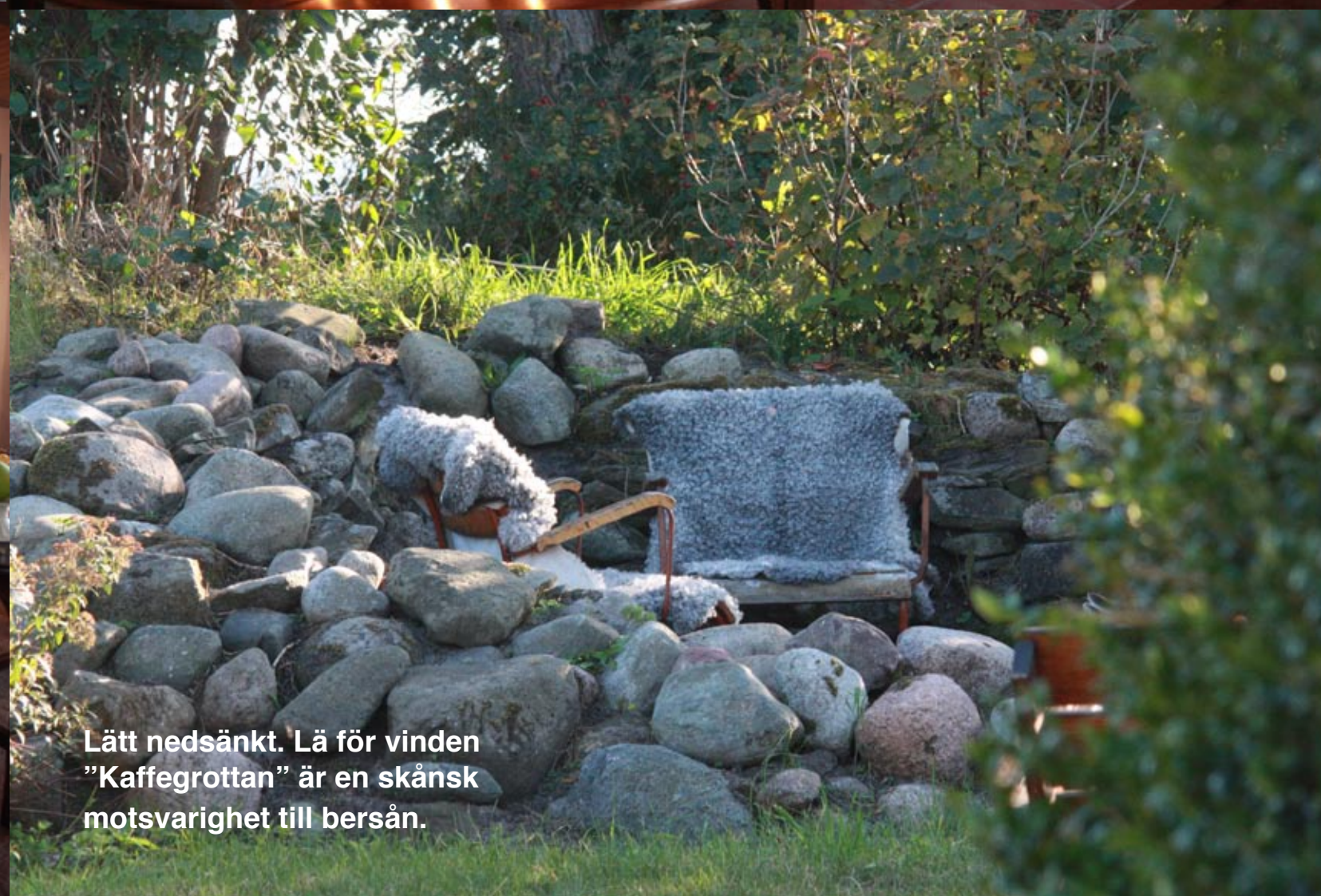


Ljuset bleknar. Solen sänker sig över trädtopparna. Ute till havs kan man skönja backafallen på Bornholm i det klara ljuset. Vågorna har lagt sig till ro. Stämningen nästan trolsk. Kvällsbrisen ljum genom öppna fönster. Solen sjunker bortom fälten. Skuggorna blir långa. Ljusen tänds på fartyg i fjärran.

Jag ler när plötsligt ett sms från operatören landar med ett pip i min telefon: ”Välkommen till Danmark”.

”Då höjer sig sakta en vulkanröd kalott över Bornholm. Den växer, löser sig ur skuggorna, är ett klot. Stor och röd går fullmånen upp, reflexerna faller som blodsdroppar på det mörka vattnet. Den krymper efterhand som den stiger, det röda ljusnar till ljus orange och allt klarare strålar ljuset. En gyllene gata går över havet i stranden...”

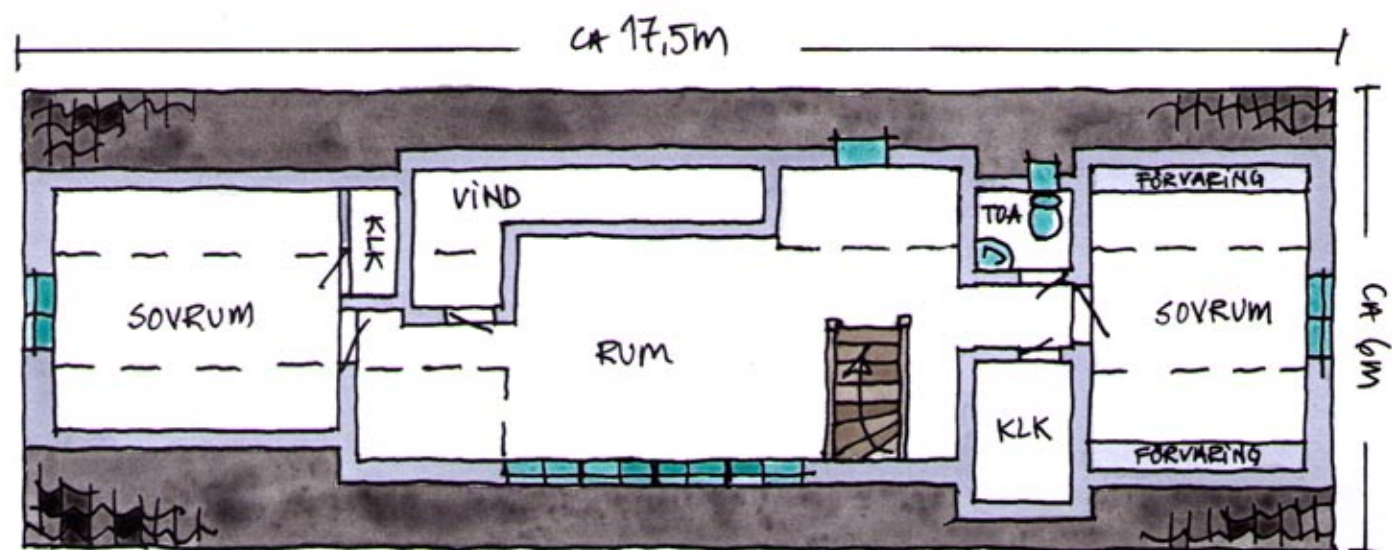
Fritiof Nilsson Piraten – Historier från Österlen



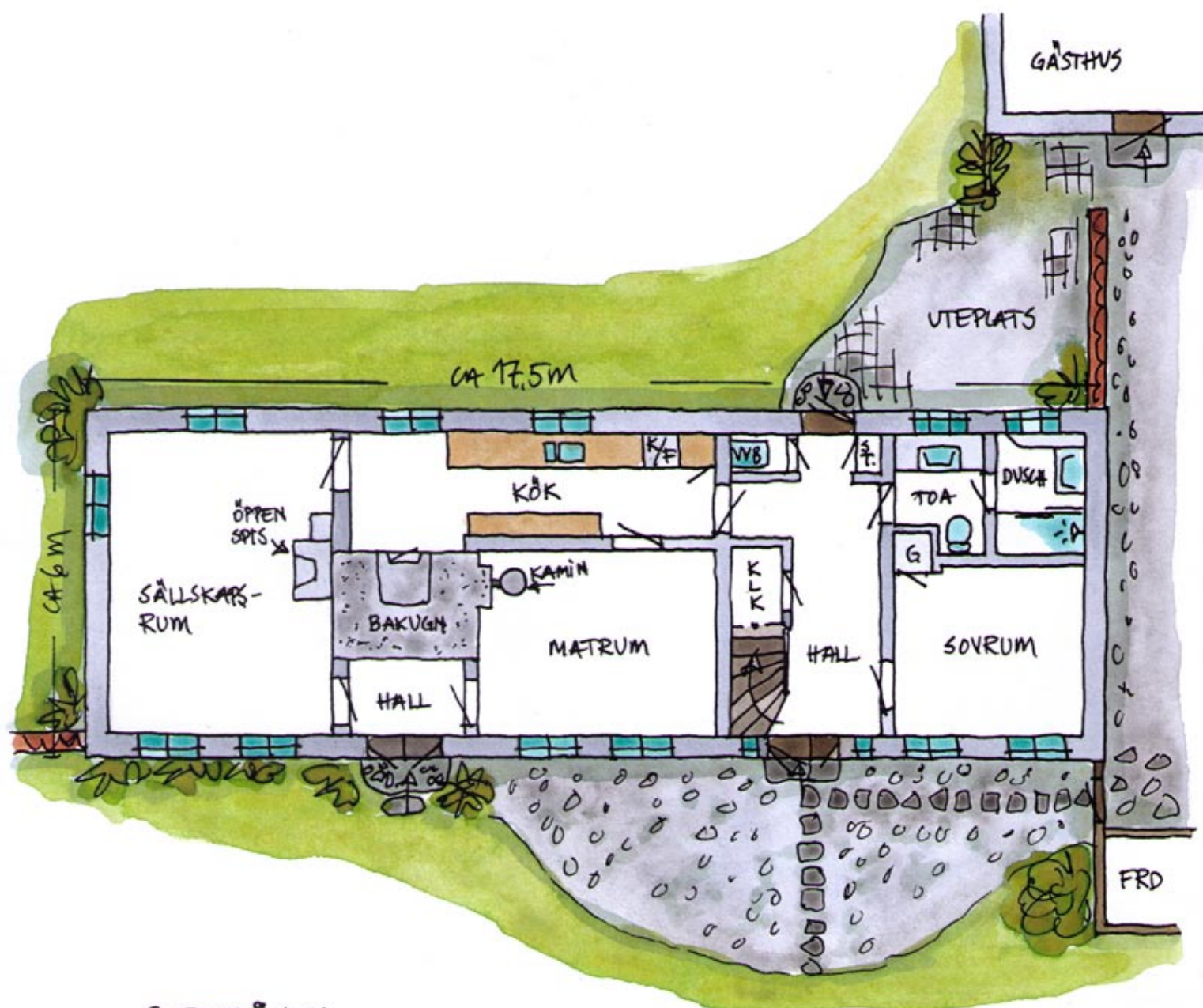
Lätt nedsänkt. Lä för vinden ”Kaffegrottan” är en skånsk motsvarighet till bersån.

Huset vid havet har varit i familjens ägo sedan 1916. Etthundra år är ett svindlande tidsperspektiv...

Och kanske, när vi skriver september 2017, är det du som tänder brasan i spisen?

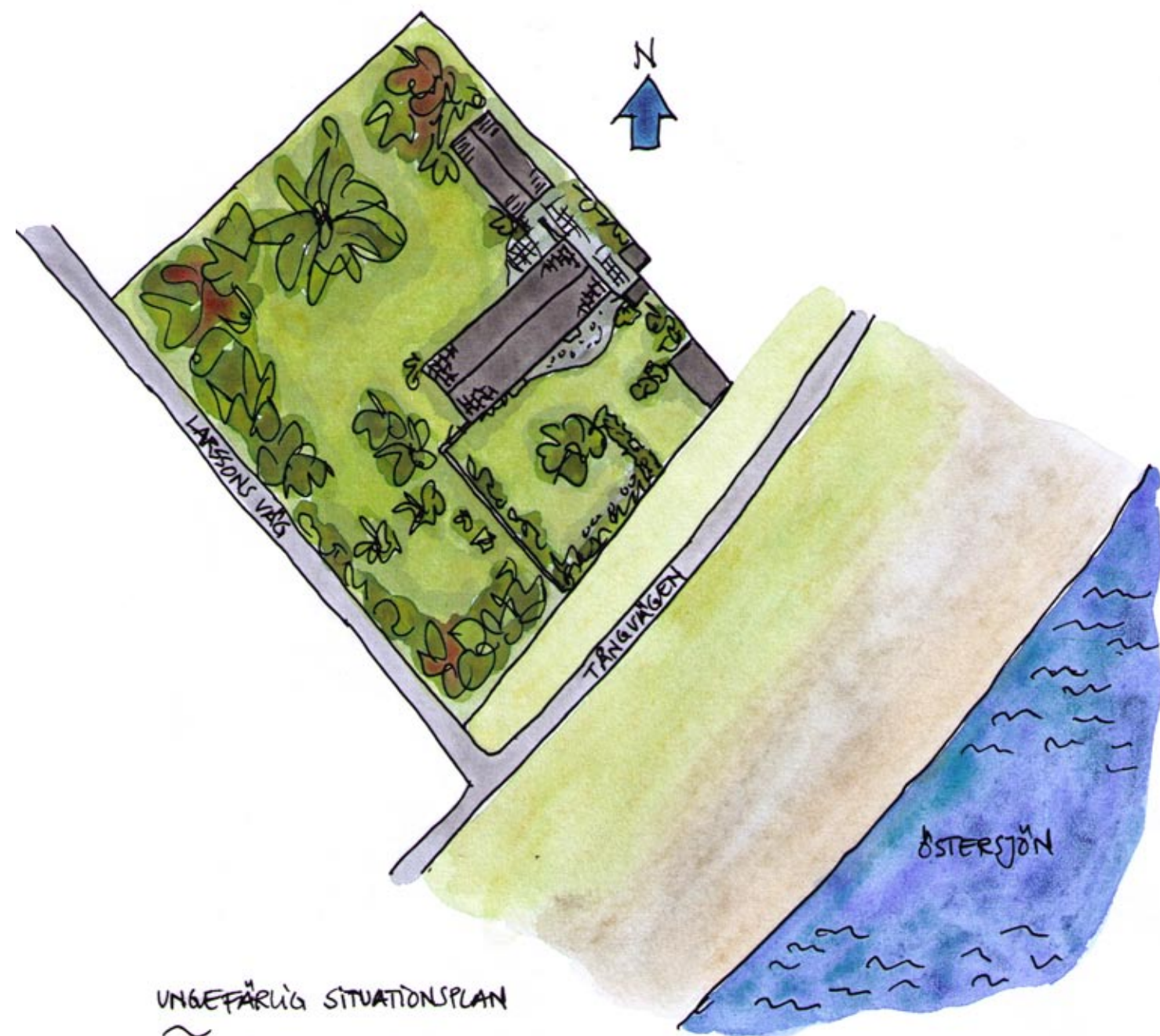


OVANVÅNING

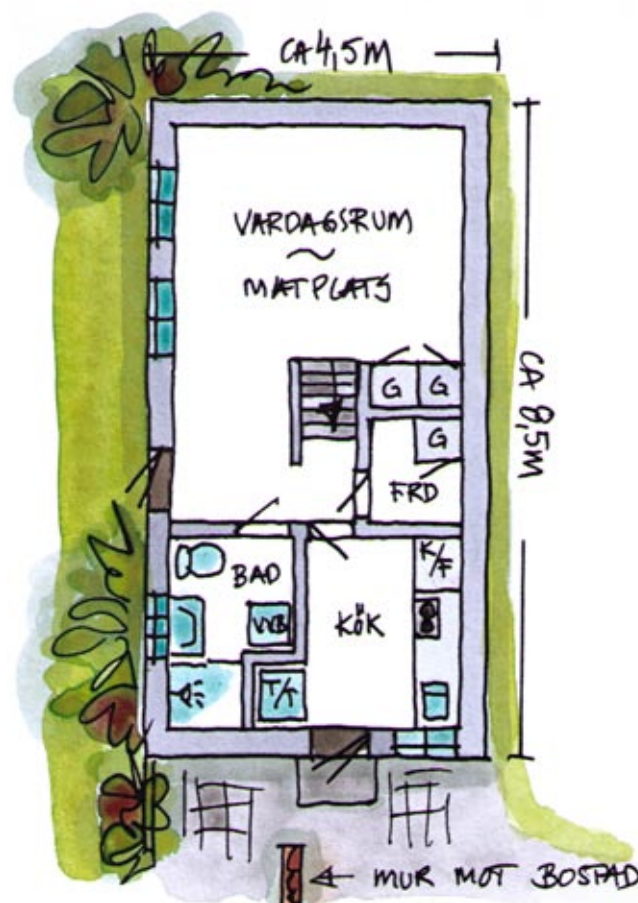


BOTTENVÅNING

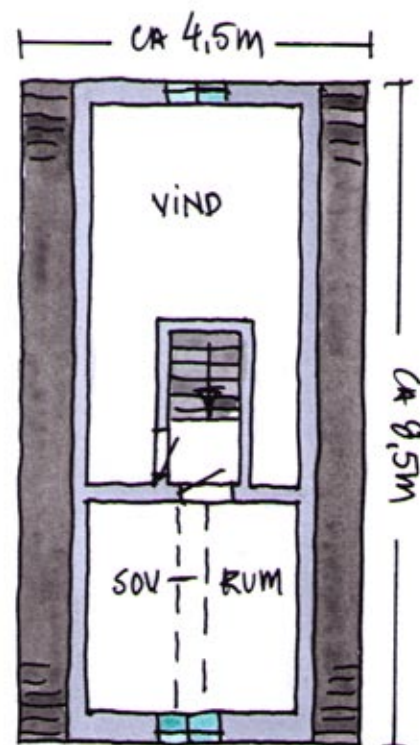
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING / TÄNGVÄGEN 56, ÖRNÄHUSEN



UNGEFÄRLIG SITUATIONSPLAN
~
TÄNGVÄGEN 56, ÖRNÄHUSEN



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING, GÄSTHUS BOTTENVÅNING



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING, GÄSTHUS OVANVÅNING
~
TÅNGVÄGEN 56, ÖRNAHUSEN

Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: skånelänga med inredd vind och friliggande gästhus. Förrådsbodar.

Byggnadsår/renoveringsår:

Sannolikt uppförd 1875. I familjens ägo sedan 1916. Sommarbostad sedan 1972. Fortlöpande renoverad. Gästhus uppfört 1980, färdigställt 1988.

Storlek: Bostad ca 132 kvm, varav bv ca 80 kvm och ov ca 52 kvm. Gästhus ca 36 kvm, varav bv ca 29 kvm och ov ca 7 kvm + vind. 3 st trädgårdsförråd. V.v. se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

Konstruktion: s.k skånsk grund med grundmurar av putsad gråsten. Urgrävda och gjutna golv (utom i matrum). Stomme av tegel och lersten, delvis korsvirke. Putsade fasader och synligt korsvirke. Brädklädda gavelspetsar. Mellan- och takbjälklag av trä. Yttertak av fint åldrad, korrugerad eternit. Takkupa och takfönster. Dubbelkopplade, spröjsade fönster. Halv- och pardörrar.

Gästhus: grund av platta på mark. Stomme av lättbetong. Bjälklag av trä. Yttertak av plåt.

Inredning & utrustning: kök med äldre, platsbyggd inredning. Luckor i fur. Äldre vitvaror: spis med ugn, fläkt, diskmaskin, kyl & frys. Kök från 1988 i gästhus. med spis, kyl och frys samt micro. Äldre tvättmaskin och torktumlare. Badrum från 1970-talet i huvudbyggnad med dusch, toa och två handfat. Klinkergolv, kakel i dusch. Toa och handfat på o.v. Helkaklat badrum i gästhus med toa, handfat och dusch. Spegeldörrar med kammarlås. Profilerade listverk. Synliga takbjälkar och panelklädda innertak. Mestadels putsade innerväggar. Tegelgolv i hallar. Klinker i badrum. Laserade resp. målade trägolv. Plastmatta i gästhusets sovrum på o.v.

Uppvärmning: direktverkande el via radiatorer. Järnkamin och öppen spis.

Vatten & avlopp: kommunalt. Vattenmätare belägen i brunn vid tomtgräns. Borrard brunn finns, ej i bruk.

Övrigt: Plattsatt uteplats i vinkeln mellan husen. Kaffegrotta. Kullerstensgård. Flera förrådsbodar. Specifikation över utförda renoveringar finns. Fiberinstallation är utförd (IP Only).

Pris: 5.300.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning & adress: Simrishamn Hoby 17:33, Tångvägen 56, 276 36 Borrbymå

Areal: 1.614 kvm

Taxeringsvärde: 2.764.000:- varav byggnad 846.000:- (2015)

Taxeringskod: 220 - Helårsbostad, 221 - fritidshus

Pantbrev: Säljes gravationsfri

Servitut: nyttjanderätt - ej aktiv. Vägsamfällighet.

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

Uppvik & döttrar
Vi säljer hus vi själva skulle vilja bo i.

Uppvik & döttrar Österlen
Eljaröd 115, 277 45 Sankt Olof
0414 - 708 00 • kivik@uppvik.nu

Uppvik & döttrar Västerlen
Falsterbovägen 19, 239 33 Skanör
040-47 15 51 • elisabeth@uppvik.nu



Simrishamn 17:33
Tångvägen 56
276 36 Borrby



Faktablad för fastighetsmäklare - Budgivning

Bra för fastighetsmäklare att veta om Budgivning

Mäklarens skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen

En fastighetsmäklare är skyldig att upprätta en förteckning över budgivningen med uppgifter om spekulanters **namn, kontaktuppgift** (adress, e-postadress eller telefonnummer) samt **bud** med tidpunkt för när budet lämnades och uppgift om eventuella **villkor** om t.ex. lån eller besiktning. Om bud lämnas genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn.

Mäklaren ska överlämna förteckningen till säljaren och köparen när uppdraget slutförts. Om uppdraget slutförts utan att någon försäljning skett (t.ex. vid uppsägning av uppdragsavtalet) ska mäklaren överlämna förteckningen till uppdragsgivaren.

Mäklarens information om budgivningen

Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till och hur bud bör lämnas. Mäklaren ska också informera om eventuella krav eller önskemål från säljaren för försäljningen.

Mäklarens skyldighet att vidarebefordra bud och meddelanden

En mäklare ska redovisa alla spekulanter som visat intresse för att köpa objektet till uppdragsgivaren. Informationen ska omfatta alla bud och andra meddelanden från spekulanterna. Detta gäller även om buden inte lämnats på det sätt som bestämts.

Mäklarens skyldighet att vidarebefordra bud och meddelanden gäller till dess att ett köpekontrakt är undertecknat av både säljaren och köparen. Det är enbart säljaren som kan bedöma om ett bud är intressant eller inte. Mäklaren får dock ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter.

Krav på tydlighet vid budgivningen

Det är säljaren som bestämmer till vem objektet ska säljas
– en mäklare kan därför inte lova en spekulant att denne ska få köpa.

Det är säljaren som bestämmer när objektet ska säljas
– en mäklare kan därför inte lova en spekulant ytterligare tid för att lägga nya bud.

Det är säljaren som bestämmer till vilket pris objektet ska säljas
– en mäklare får därför inte avbryta pågående marknadsföring utan säljarens samtycke.

Fejkade bud och vilseledande marknadsföring

Mäklaren ska ta tydligt avstånd från att medverka till s.k. fejkade bud. Det förekommer att mäklare får frågor om förfaranden som riskerar att vilseleda spekulanter om budgivningen eller annat som gäller förmedlingen. Mäklaren bör då upplysa om vad som följer av kravet på god fastighetsmäklarsed.

Fastighetsmäklarinspektionens rekommendation

Inför kontraktsskrivningen bör mäklaren vara tydlig i sin information om skriftlighetskravet vid köp av fastighet och bostadsrätt. Mäklaren bör framhålla att köpet är bindande först då både köpare och säljare undertecknat köpekontraktet. I samband med att överenskommelse om tid för kontraktsskrivning träffas kan det finnas anledning att påminna om mäklarens skyldighet att vidarebefordra alla bud till säljaren.

KÖPARENS OCH SÄLJARENS ANSVAR FÖR FASTIGHETENS SKICK M.M.

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten skall 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, d v s 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 skall undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, krypprunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock.

Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten över huvudtaget 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 sådan 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 skall kunna uppfylla sin grundläggande undersökningplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita 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 symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits ovan skall köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är 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 mm 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 fastighet 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 numer 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, sk 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 upplysningsskyldighet

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 i så motto, att han kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet, men inte har upplyst köparen härom. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Om ett förtigande av ett fel dessutom innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande, kan säljaren även gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt.

Det är således i säljarens eget intresse, att han upplyser köparen om de fel eller symptom på fel han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

Säljarens utfästelser

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.

Säljaransvarsförsäkring

Genom säljaransvarsförsäkring finns möjlighet för säljaren att inom försäkringens ram begränsa sin ekonomiska risk för dolda fel i fastigheten samtidigt som köparen rätt till ersättning för sådana fel, säkerställs via försäkringen. Säljaransvarsförsäkringen erbjuder således en trygghet för både säljare och köpare.

Fastighetsmäklarinspektionen är den statliga myndighet som registrerar fastighetsmäklare och har tillsyn över dessa samt informerar om god fastighetsmäklarsed.

Myndigheten ger ut faktablad som du hittar under rubrikerna Fastighetsmäklare, Student, Konsument och Press.

Faktabladen kan beställas hos Fastighetsmäklarinspektionen eller hämtas på myndighetens webbplats.

POSTADRESS Box 17174, 104 62 Stockholm BESÖKSADRESS Sankt Paulsgatan 6
TELEFON VX 08-555 524 60 TELEFAX 08-555 524 61
E-POST registrator@fmi.se WEBBPLATS www.fmi.se



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.

Men, det ska erkännas - "udda" 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.



0414-708 00
www.uppvik.nu

**Och vill gärna se och höra hur din husdröm ser ut... Åtminstone vill vi gärna vara
Dina rådgivare och stigfinnare.
Dina vägvisare och budbärare.
Oavsett om Du vill köpa.
Eller sälja!**

VI SÄLJER HUS VI SJÄLVA SKULLE VILJA BO I. VID HAVET. PÅ LANDET. PÅ ÖSTERLEN & VÄSTERLEN.



Lasse Mangs
Text, foto & layout
VÄSTERLEN & ÖSTERLEN



Ingrid Fredriksson
Mäklarassistent &
handgjorda ritningar
VÄSTERLEN & ÖSTERLEN



Elisabeth Wretsell
VD/fastighetsmäklare
Uppvik VÄSTERLEN
Foto & layout
0704-520646
elisabeth@uppvik.nu



Lotta Nordstedt
VD/fastighetsmäklare
Uppvik ÖSTERLEN
Formgivare, foto & layout
0708-920724
lotta@uppvik.nu



Andreas Johansson
Koordinator visningar
Uppvik ÖSTERLEN
Foto & layout
0734-1 68030
kivik@uppvik.nu



Gabrielle Malmberg
Senior partner/
fastighetsmäklare
Text, foto & layout
Uppvik MEDELHAV