

Sommartorp

Kullaskogen på Romeleåsen



*"Långt bort från stadens gråa hus vi glatt vår kosa styr.
Och följer vägens vita band mot ljusa äventyr.
Med öppna ögon låt oss se på livets rikedom
som gror och junder överallt där dagen går i blom."*

Nu grönskar det. Text: Evelyn Lindström. Musik: J.S . Bach



Fredagseftermiddag. Låsa dörren.

Trafikmyller. Sista rödljuset.

Landsväg. Trafiken glesnar.

Fält och åkrar under himlakupan.

Grusväg. Det bär uppför. Åldriga hus vid

vägens kant. Vägen slingrar. In i skogen.

Stänga radion. Ner med rutor. Andas. Tyst.

Ljuslucker bokskog. Kopparröd matta av
fjölårslöv. Urskog med vidlyftiga granar och
mossbelupna stenar. Ljusa ängslyckor
och hedmarker.

Vänster vid hästhagen. Sakta nu.

Vägs ände. Framme.

Stanna motorn. Hund ut ur skuffen.

Matkassar. Sill och gräddfil in i kylan. Glass i
frysen. Plocka rabarber till smulpaj. Grädda i
vedspisen. Gräslöken frodig! Blåbärsris i ett
vackert krus. Dåsa en stund i hammocken.

Hackspett och koltrast. Dova dunsar när
ekorren släpper urättna kottar på marken.

Middag på trädäcket i sjunkande skymning.

Ännu en gnutta värmade sol. Eld i kaminen
och den sista skvätten vin. Sova djupt och
länge på loftet med dörren öppen mot
försommarnattens dofter och ljud.



Fredagseftermiddag...



Barndomslandet



Barndomslandet. Mitt eller Ditt. Eller någon annans. Det spelar ingen roll. Ett barndomsland ger kraft och ro och trygghet. Just detta? En förtrollande blandning av vildmarksliv och mormors syrenberså!

”Karl Bremling (f.1904) var förste violinist vid Malmö Symfoniorkester under mitten av 1900-talet. När tomterna i Kullaskogen styckades av, bestämde sig några kollegor ur orkestern för att köpa varsin tomt i naturreservatet. Platsen har därför kallats Lyrans Dal. Man kan tänka sig vilka uppsluppna och musikaliska fester som hölls...

Enligt grannar som är uppväxta i området byggdes huset för att visas upp på Baltiska utställningen 1914 som exempel på hur ett mindre fritidsboende kunde se ut. Hittills hade endast förmögna borgare hållit sig med sommarnöjen. I en framväxande välfärd blev rekreationsboende nu möjligt även för ”vanligt” folk. Efter utställningen ställdes husen upp i Slottsparken i Malmö. Vad som hände under åren fram till 50-talet vet vi bara delvis. Enligt hörsägen har mittkroppen av huset används som glasskiosk fram tills dess att Karl Bremling köpte huset. Då plockades det ner plankor för plankor, numrerades, fraktades via järnvägen till Genarp och monterades

upp igen på Romeleåsen. Bakom den faluröda liggande fasaden finns pärlspont där man säkert kan se numreringarna än!

Barnbarnet berättar om hur mormor och morfar och två barn (hennes mamma) bodde i huset om somrarna under nästan tre decennier. Morfar tog tvåhjulingen hem genom natten efter avslutad spelning i Malmö! Vid tomten mot vägen tjänade ett stort vagnshjul som grind. Mormor plockade hasselnötter för att ha i baket om vintrarna. Dammen var på den tiden en fin näckrosdamm. Någon i trakten har funnit vattenådran till brunnen med slagruta. På framsidan fanns en större glasveranda. Och ovanpå den fanns en balkong med trappuppgång på utsidan. På glasverandan och på balkongen satt man och tittade ut över nejden. På den tiden var inte skogen uppväxt. Det var fälad och hedlandskap även här.”

- Tänk, där satt de och tittade! Så fridfullt det låter - det är ungefär som vi känner idag när vi sitter på trädäcket och tittar och njuter!” säger tidigare ägare efter att ha antecknat ovanstående under ett samtal med Evakerstin Sjöwall, barnbarn till Karl Bremling.

Hugga björkved till vedspis och kamin. Bära vatten till kaffekok och hallonsaft. Plocka solvarma blåbär att äta ur en skål med gräddmjölk till. Sticka en tröja. Tugga på ett harsyreblad. Klappa en sten med päls av mossor. Göra en lägereld. Måla ett fönster med doftande linoljefärg. Räfsa löv. Eller låta bli... Slippa schemalagd aktivitet. Slippa högteknologiskt oljud. Gömma klockan.

Utan alla de ting vi tror oss behöva glimtar kanske meningen med livet stundtals fram?



Vedspis & gårdspump





Nuvarande ägare (med härkomst från grannlandet på andra sidan bron) har fortsatt att förbättra huset och har nyligen utfört en genomgripande renovering genom att måla den faluröda panelen, de vita snickerierna och inte minst har alla fönster kittats och målats. Dessutom har köket grävts ut, isolerats och med handslagen tegel lagts som yta. Huset är i gott skick och nu dröjer det ett tag innan det behövs nya stora åtgärder. Möjligen vill du även måla loftets väggar och verandans fönsterbågar på insidan som redan är slipade och förberedda.

Grått och vitt och vilsamt. Fräscht och somrigt. Skira gardiner. Trasmattor, lätta att ta ut och skaka. Elektricitet finns – men fotogenlampor, lyktor och levande ljus föredrages som ljuskällor i detta hus! Få föremål gör nog livet mera lättsamt!

Köket är inbjudande med nätt liten vedspis och rostfri vask – vatten hämtas i kanna. En liten modern eftergift är den nya kyl- och frysen! Ljuset är generöst genom småspröjsade fönster. Och fönstren är många – känslan av glasveranda i hela det lilla huset är påtaglig!

Sovloftet är en högst privat oas och lösningen på snart sagt alla sömnbesvär. ”Man sover som en stock” vittnar ägarparet. Sängen ingår för övrigt – det torde nämligen vara aningen besvärligt att få ut!

Sekelskiftesatmosfären blev åter igen påtaglig.

Att yttertaket byttes under tidigt 2000-tal hindrade ett galopperande förfall. Då hade det lilla huset bara använts för dagsutflykter! Några värmekällor fanns inte. Inte heller något kök. Vinden var oinredd och kunde bara nås utifrån.

Tidigare ägare hade kärlek, möda, tid och pengar att förvandla det till det veckoslutsboende det en gång varit. Med stor respekt för husets kulturarv grep man sig an renovering och återställande mellan åren 2003-2007. En mellanvägg revs för mesta möjliga ljus. Loftet isolerades och en nätt trappa från bottenvåningen. Köket inreddes. Trägolvet slipades och tegelgolvet lades på verandan.



En liten anekdot är att Uppvik har en slogan som heter ”Vi säljer hus vi själva skulle vilja bo i”. I detta fallet är det sant. Jag (Lotta) ägde detta torp för 15 år sedan och tvekade inte en sekund när jag nu fick frågan av säljarna att hjälpa till med försäljningen. Jag gör i beskrivningen några reflektioner utifrån min egen erfarenhet av Torpet i Kullaskogen (markerat med kursiv text).



Tidlig morgon



Att vakna tidigt tillhör inte mina vanliga rutiner - men här sover man så skönt att kroppen är redo att vakna tidigt. Morgonljuset letar sig in i sovloftets lilla fönster mot öster. Med fönstret eller loftdörren på glänt är man nära naturen. Fåglarnas sång är kraftfull. Åh, det är väl lika bra att stiga upp då.

En kopp te och sedan kolla dagens mailskörd. Jo man kan faktiskt arbeta härifrån. För femton år sedan när jag ägde detta torp var uppkopplingen nästintill obefintlig. Det har blivit bättre tydligen även om speciellt angivna platser fortfarande behövs för att kunna ha ett vettigt mobilsamtal.





Det sötaste lilla utedass man kan tänka sig.

Det är rent och fräscht. Med torvmull och en enkel spann klaras det nödvändiga av lätt. En separett gör att det trots platsen man befinner sig på - luktar gott! Stämningen i ett dylikt litet hus kan vara smått meditativ – serietidningar och porträtt på kungafamiljen är obligatoriska tillbehör!



Det enkla livet





*Det doftar
nybryggt.*



Kaffe & rabarberpaj i eftermiddagssolen

Sommarens skönaste vardagsrum, på hela tjugo kvadratmeter, är frukten av de förra ägarnas otaliga skisser och tankar – att det soliga och skyddad trädäcket skulle smälta in i den känsliga miljön var av yttersta vikt!

Resultatet blev ett däck som är delvis ingrävt i slänten. Och som kommer upp en bit från marken för att nå den åtråvärda solen om kvällen.

Nuvarande ägare har tagit ner ett antal träd för att släppa in ljuset. För trots att man befinner sig mitt i skogen och är omgiven av träd - är platsen ljus och man kan alltid hitta en solig plats att slå sig ner på.





Nu är jag tämligen glad för friluftsliv vilket inbegriper bad i sjöar och Östersjön även tidigt på året. Och gärna en morgondusch - trots att Torpet saknar faciliteter som varmvatten. Antingen låter Du solen värma den långa vattenslangen för en kort men varm dusch eller så låter Du installera en varmvattenberedare i vedboden så är den saken ur världen. Man kan också värma vatten på kaminen och ta sig en rejäl "kattatvätt" för att kunna stanna så länge som möjligt på landet, innan behovet av en "riktig dusch" gör sig påmind.



En sval dusch bakom rhododendronsåret när högsommarhettan dallrar. Soltorka i en vilstol på trädäcket – insynen är ringa! En liten varmvattenberedare placerad i boden står, trots allt, på önskelistan – då kan man bada varmt i månskenet när sommaren lider mot höst!

”Badrum”



Odla. Utveckla. Låka. Åta från egen skörd.

Att Rhoddodenron trivs råder det inget tvivel om. Dessa planterades för femton år sedan och nu är det knappast några nätta buskar längre - snarare träd! Det är precis rätt förhållande med träd som strilar solen från naturreservatets och som göra att växtkraften är enorm. Man får beskåra dem för att skapa luft. Men åh så underbara! Skapa din köksträdgård. Skörda till sensommaren. Dovhjortarna är nyfikna så ett visst arrangemang bör man nog ha för att freda sina odlingar.





Unos runda

Endast ett stenkast från Vattenmöllan i Genarp startar UNOS RUNDA. Uno Jönsson startade söndagspromenader sedan lång tid tillbaka och har fått en promenadrunda uppkallad efter sig. Sträckan, ca 7,5 km, löper genom åsens skiftande terräng och natur. Här finns bokskog, lärskog, granskog och ängsmark med massor av blommor och rundan går även över betesmarker på behagliga stigar.

Hämtat från Genarps Kulturportal
www.genarp.kulturportallund.se



Omgivningarna & uteliv

Dörröds fälad

Skåneleden gör en djupdykning och passerar en ringlande bäck i botten av en sagolik ravin. Öster om leden breder den hedartade fäladsmarken ut sig, Dörröds fälad. Fälad var en gemensam utmark som man till stora delar lyckats bevara. Med tanke på fäladernas minskade antal känns det betryggande att denna blev naturreservat 1993.

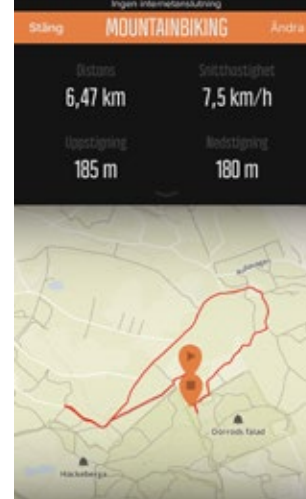
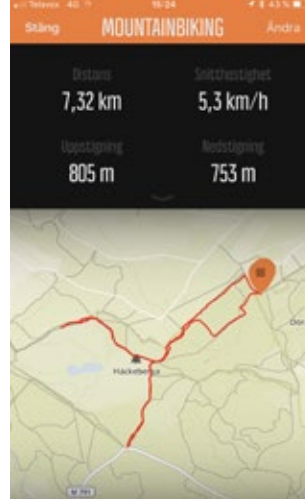
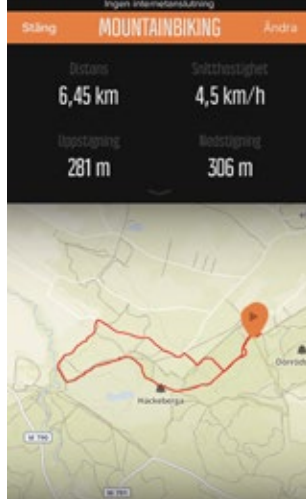
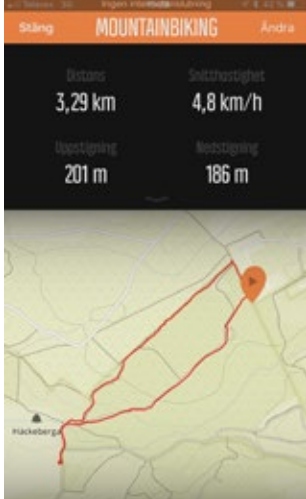
Hämtat från www.skaneleden.se



Järnhatten

Skåneleden passerar alldeles nedanför en liten bergknalle på vägen mellan lägerplatsen Allmanningen och Kullatorpet. Knallen är Romeleåsens urberg som går i dagen. Den har fått namnet Järnhatten och når en höjd på 120 meter över havet. För ca 250 miljoner år sedan var aktiviteten i jordskorpan väldigt hög. Enorma bergsblock tvingades upp medan andra sänktes ner.





Promenad- och cykelstigarna med utgångspunkt från Torpet är många. Under tiden vi förberedde huset för försäljning passade jag på att ta några rundor med min dragtokiga hund. Det är trevligt att ha olika slingor och slippa ta samma väg tillbaka. Illustrationerna ovan visar några av de härliga rundorna vi tog. Vi mötte också ”riktiga” MTB-fantaster som susade fram på speciellt angivna stigar.



Mountainbike på Romeleåsen

Välkommen att cykla på Romeleåsens cirka 3 mil långa MTB-spår. Det finns flera slingor att välja mellan. Den norra kallas Björnstorp och den södra Häckeberga. Söder om Genarp finns den kortare Risenslingan.

Med utgångspunkt från Genarps IP är slingan norrut över Björnstorp ca 14 km lång. Här kan du förvänta dig härliga stigar, stärkande höjdmeter och fina utförslopor.

Den söderut gående Häckeberga slingan är ca 16 km och består av singeltracks och grusvägar i småkuperad terräng med varierande natur. Risenslingan är ca 6 km lång och består av inspirerande singeltracks. Häckebergaslingan är den enklare av spåren på Romeleåsen.

Mountainbikespåret är markerat med vita färgmarkeringar och cykelsymboler.

Information hämtad från Lund kommuns hemsida samt www.hackeberga.se



Romeleåsen är ett äventyr med mycket att upptäcka. Giftermålet mellan natur och kultur är av sällsamt lyckosamt slag...Sagorna och sägnerna är många. Legenden om jätten Finn är välbekant. Berättelserna om trollen vid Romeleklint och om Magnus Kanin är måhända mindre kända?

Dörröds fålad och Krums håla. Järnhatten och Skåneleden. Ljunghedar och ekar med vida kronor. Sällsynta hasselmöss och fridfullt betande rådjur. Taltrast och nötkråka. Naturen är full av under där botanikern, fältbiologen, ornitologen, zoologen, geologen och vandraren alla finner sitt lystmäte!

Lästips:
www.skaneleden.nu,
www.lund.se.



"Alla vägar bär till Kullatorpet". För Skåneledsvandrare är detta åtminstone nästan sant. Oavsett om man kommer från Bilarp i söder, Håckeberga i väster eller Romelestugan i norr är det detta trivsamma hus man stöter på. Tack vare Svenska Turistföreningen Sydvästra Skåne finns möjligheten att få vara här en stund, kastas tillbaka i tiden och för ett ögonblick förnimma hur det kunde vara, att leva utan dagens bekvämligheter. Det har bevarats i sin gamla stil och är sett med dagens ögon enkelt utrustat. Elström saknas (det går lika bra med fotogenlampa och vedspis!) och man får hämta vatten i brunnen. Kullatorpet är öppet för dagsbesök på söndagarna under delar av året. Sällskap kan även hyra in sig för övernattnig under veckosluten.

Hämtat från Skåneledens hemsida www.skaneleden.se



Kullatorpet

En lördagkväll var det tända fotogenlampor i fönsterna på Kullatorpet. En man står vid grillen och hejar glatt när jag frågar om jag får lov att ta ett foto. - Ja det får du gärna göra. Lagg upp det på Facebook och säg att vi har öppet huset i morgon på Mors Dag och att de är välkomna att titta förbi. Då sticker en kvinna ut huvudet från dörröppningen och säger: - Skriv att det bli hembakat!

Ett vänligt möte i kvällningen. Jag beundrar dessa eldsjälar som håller de gamla traditionerna igång.



Så håller vi aften.



*"Sova djupt och länge på loftet med dörren
öppen mot försommarnattens dofter och ljud..."*

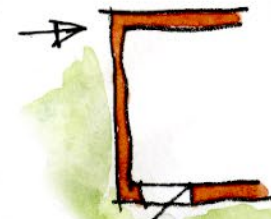


Sängdags

BOKSKOG - NATURRESERVAT



BOD
& UTEPASS



RABARBER
& ÖRTER

RHODODENDRON

SOMMARDUSCH

SOVLOFT

UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
KULLASKOGEN, ROMELEÅSEN

"Grått och vitt och vilsamt.

Fräsch och somrigt.

Skira gardiner.

Trasmattor, lätta att ta ut och skaka.

Elektricitet finns - men fotogenlampor,

lyktor och levande ljus föredrages som

ljuskällor i detta hus! Få föremål gör

nog livet mera lättsamt."

Siffror & kalla fakta:

Byggnad: Torpstuga/sommarhus/glashus

Byggnadsår/Renoveringsår:

Byggt 1914 i samband med Baltiska utställningen. Uppfört på nuvarande plats i mitten av 1950-talet. Takbyte kring 2000, större renoveringar gjorda mellan 2003-2007 och under 2019.

Yta: Ca 35 kvm, Kök, sällskapsrum, veranda (med god takhöjd) + sovloft (takhöjd 1.60-1.65 m). Trädäck ca 20 kvm. Vedbod. Utedass.

Konstruktion: Gjuten grund i kök (utgrävning, isolering, 2019) och veranda (samt liten matlucka i grunden) samt torpargrund i sällskapsrum. Brädtak och skivor: Stomme av trä. Fasad av liggande träpanel. Snickerier målade samt fasad målad med falurödfärg. Yttertak av plåt. Spröjsade fönster med handblåsta glas samt ytterbågar. Fönster renoverade 2019. Veranda med englasfönster.

Pris: 975.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning & adress:

Lund Dörröd 6:42 & Dörröd 831, 247 96 Veberöd

Areal: 2.720 kvm

Taxeringsvärde: 514.000:- varav byggnad 104.000:-

Pantbrev: 3 st om totalt 45.000:-

Servitut: Inga.

Samfällighet: Väg.

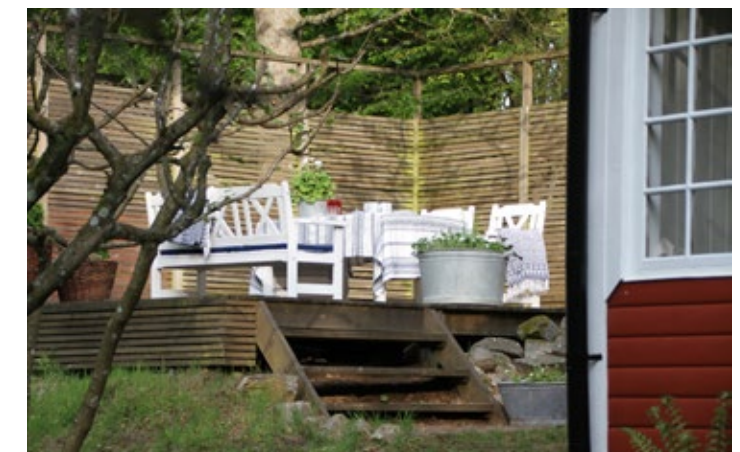
Inredning & utrustning: Kök med vedspis, kyl och frys, rostfri diskbänk med vask och köksavlopp. Ej vatten inomhus. Två vattenrör är nerlagda i köksgrunden för den som önskar utveckla köket med rinnande vatten i framtiden.

Golv: Handslaget tegelgolv i kök och veranda. Målat trägolv i sällskapsrum.

Uppvärmning: Vedspis och kamin.

Vatten & Avlopp: Vatten från egen grävd brunn. Hydroforpump i boden till sommardusch (ej varmvatten) och bevattning. Gårdspump. Köksavlopp till fördelningsbrunn och troligen stenkista.

Övrigt: Fastigheten gränsar till Dörröd och Häckeberga naturreservat med skåneledens många leder i närområdet.

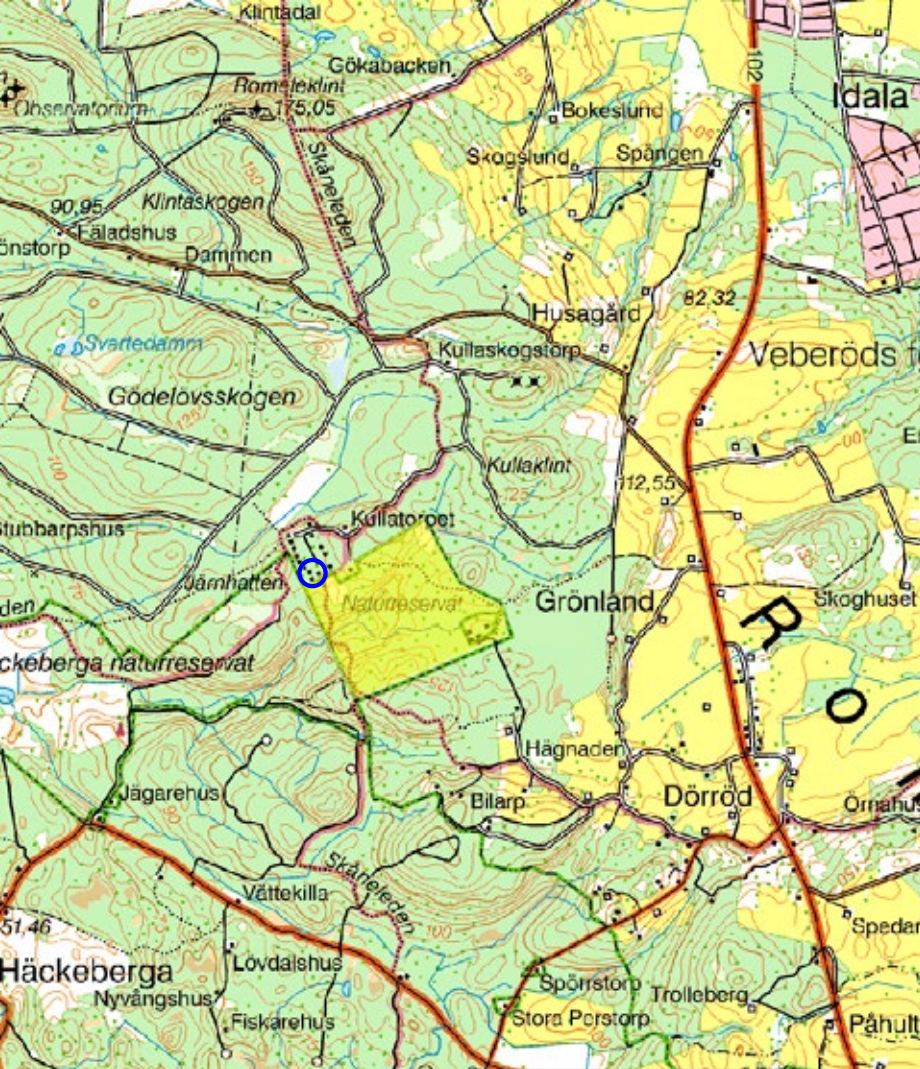


Objektsbeskrivningen grundar sig på av säljaren lämnade uppgifter och iakttagelser gjorda på fastigheten. Uppvik & döttrar uppmanar dig som spekulant/köpare att noggrant undersöka fastigheten i enlighet med JB 4:19. För dig som bokar in en visning. Vi sparar endast dina uppgifter namn, mobilnummer och mailadress för att vi ska kunna nå varandra i samband med husintresset. Dina personuppgifter når aldrig tredje part.

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

Uppvik & döttrar Österlen
Tjörneröd/Eljaröd 4905, 273 56 Brösarp
0414 - 708 00 • hus@uppvik.nu

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



Kaprifolen klättrar
på sin båge över
dammen, där
salamandrarna bor.



Lund Dörröd 6:42
Dörröd 831
247 96 Veberöd

Text: Gabrielle Malmberg
Personliga reflektioner: Lotta Nordstedt
Styling- & trädgårdsfix samt foto: Alex Raneborn
Foto & layout: Lotta Nordstedt
Ansvarig mäklare: Lotta Nordstedt

Vägbeskrivning från Malmö/Lund: På väg 11 sväng av höger mot Genarp. Sväng höger vid t-korset. Följ snirklig väg tills du kommer till Björnstorps torg. I fyrvägskorset kör du rakt fram och in på grusvägen. Följ tills du kommer till ett Y-kors - sväng höger och följ skyltar ”Raststuga - Kullatorpet”. När du har Kullatorpet på högersida fortsatt rakt fram till en hästgård. Sväng vänster och följ den lilla grusvägen - torpet ligger sist på den vägen, på högersida!



Gå den sista biten!
Ta en promenad och parkera bilen vid markerad plats innan backkrönet och Svenska Turistföreningen Sydvästra Skånes Kullatorpet. Den smala grusvägen till torpet är privat och möjlighet till att vända är begränsad. Speciellt om det är flera familjer samtidigt på visningen. Fråga oss om det är otydligt.

Vägbeskrivning från Veberöd: Om du kommer norrifrån på väg 102 mot Skurup ska du svänga höger vid skylten ”Stuteri nr 1” (skylten står på vänster sida). Följ grusvägen i ett par km, vid en kraftig högersväng går det en väg till vänster med en skylt ”Raststuga - Kullatorpet” som du följer. När du har Kullatorpet på högersida fortsatt rakt fram till en hästgård. Sväng vänster och följ den lilla grusvägen - torpet ligger sist på den vägen, på högersida!

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 kontraktskrivningen 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 kontraktskrivning 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.

Faktabladerna 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



Ingrid Fredriksson
Mäklarassistent &
handgjorda ritningar



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



Mi Ståhl
Mäklarassistent
Uppvik ÖSTERLEN
Formgivare, foto & layout
0733-714714
hus@uppvik.nu



Andreas Johansson
Koordinator/visningar
Uppvik ÖSTERLEN
Foto & layout
0734-168030
hus@uppvik.nu



Gabrielle Malmberg
Senior partner/
fastighetsmäklare
Text, foto & layout
0708-669593
Uppvik MEDELHAV