

”GRÖNA ANNA”

Ankegatan

ANNA
Rödfärd

i Borrby

Anno 1927.

**Den rika slätten. Den goda jorden. Havet nära.
En burgen och blomstrande bondby, omgiven av åkrar
och pilevallar.**

Bilden visar Köpmansgatan, byns paradgata. Namnet är passande med tanke på byns merkantila prägel i både dåtid och nutid! En tidsresenär från 1927 skulle sannolikt känna igen sig - snudd på bara bilarna och övergångsstället skvallrar om att bilden är tagen anno 2019! För den som önskar fördjupa sig i byns långa och innehållsrika historia,

rekommenderas ett - eller flera - besök på www.borrby.se. Här kan man bland många berättelser och anekdoter också läsa om hur nämnde Lindbergh kom för att hälsa på sin släkting i Borrby. Och den historien är inte utan förvecklingar!

Byns historia sträcker sig över, i vart fall, fyrahundra år. Den är således en del av både vårt danska och vårt svenska kulturarv. Årsringarna syns - även om mycket lite återstår av den allra äldsta bebyggelsen. Kyrkan - som i skrivande stund får sitt torn renoverat - ersatte sin medeltida föregångare 1841. Gatunätet ter sig smått labyrintiskt, åtminstone om man är utsocknes. Ett virrvarr av gator och gränder kantar trädgårdar där häckar och plank skymmer sikten för den nyfikne. Äldre hus och nyare - men påfallande många tycks vara uppförda under decennierna mellan de båda krigen.

Le Corbusier ritade ljusa, avskalade hus med ett helt nytt formspråk. Mies van der Rohe designade möbler i stålrör och läder i sann modernistisk anda. Inte bara utomlands utan också i svenska städer syntes en begynnande funktionalism. Men här i provinsen gick utvecklingen långsammare. På landsbygden byggdes fortfarande klassiska skånelängor långt in på 1940-talet! Men i den välmående byn, som främst fått sitt välstånd ur den rika och bördiga jorden, växte nya kvarter fram. Småstadsambitionen var uppenbar. Järnvägen krympte avstånden till världen. Byn växte till

omfång och befolkning. Det byggdes ståtliga tvåvåningshus av påtaglig stadskaraktär, det anlades breda trottoarer och gatumiljöer. Här uppfördes byggnader vilka snarast leder tanken på nationalromantiska spår. Inslag av den sirliga stilriktning som benämnes jugend syns också.

För många av oss är det kanske Carl Larssons välbekanta bildvärld hämtad från det goda, välordnade hemmet som bäst illustrerar denna epok?

Det som fick oss att falla för sommarhuset på Änkegatan var den alldeles speciella känslan av trivsamhet som trots ett slitet intryck mötte oss när vi kom in. Den känslan är svår att verbalisera, men det finns en anda i huset som är verkligt påtaglig. Var det den för Österlen relativt ovanliga takhöjden och rymden som fångade oss? Eller var det den prunkande mormorsträdgården? Eller kanske alla de bevarade originaldetaljerna som fick oss på fall? Hur som helst var det precis som det stod i ett gammalt tidningsurklipp som vi veckorna senare fann på vinden, ”Här trivfas vi förträffligt”. ”

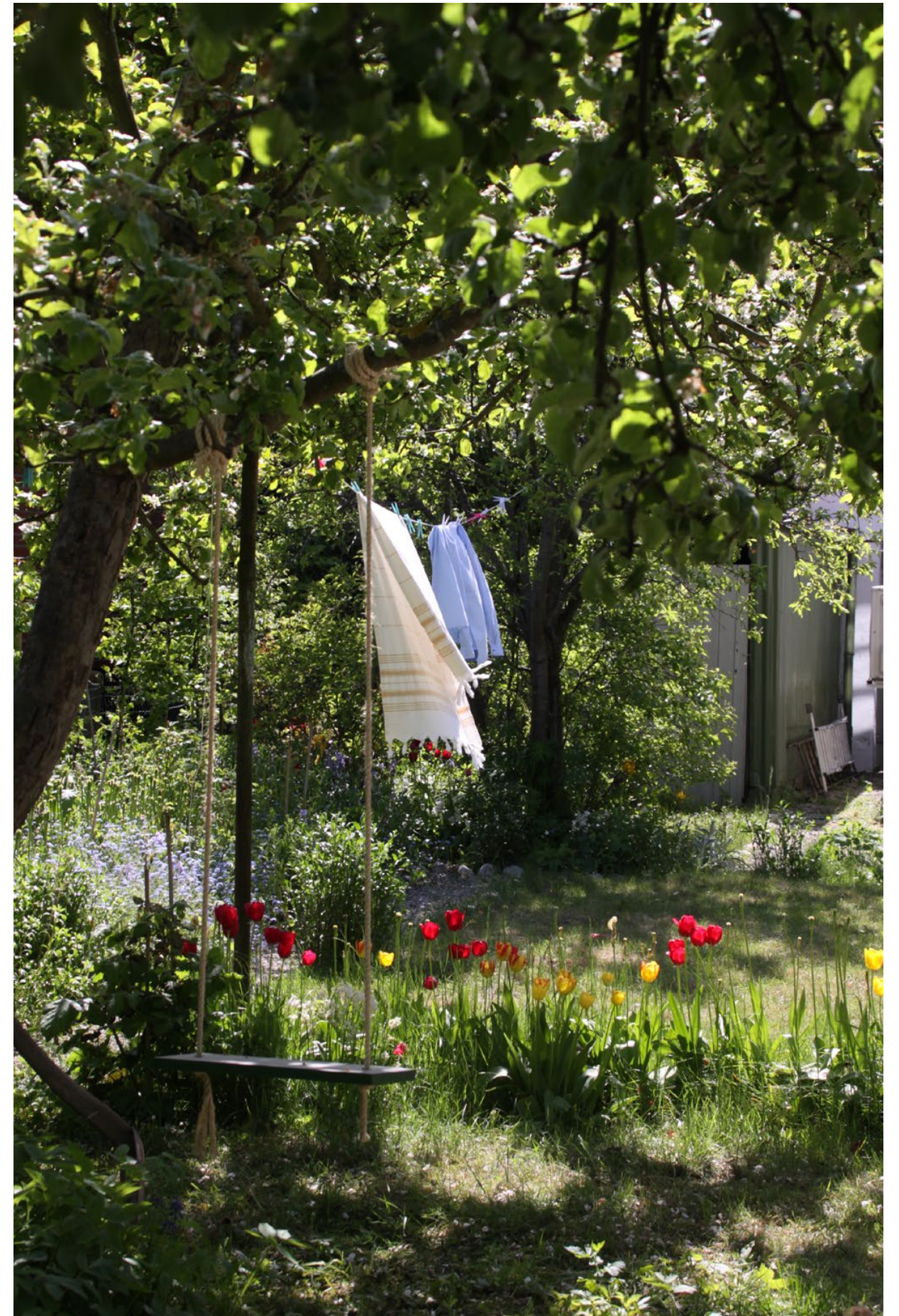
Orden är säljarnas egna. Det är inte svårt att förstå att kärlek uppstod den där dagen och det råder heller ingen tvekan om att det här är ett hus som det är lätt att både leva och trivas i. Symmetri och fina proportioner skapar lugn och harmoni.

Låt oss först backa några steg tillbaka. Hur började det egentligen? Jag får berättat för mig att huset uppfördes år 1927 på uppdrag av den då nyblivna änkan Eljena, bördig från en av de större gårdarna i grannbyn Sandby. Tanken på att det kanske var hon som fick ge namn åt gatan är en smula kittlande.

Eljenas dotter Ingeborg arbetade i början av sin karriär som pianist vid den lilla biografen i byn och jazztonerna från hennes piano hördes stundtals strömma från husets matsal. Lite senare blev huset på Änkegatan bostad åt Arne, trädgårdsmästare på Hammenhøgs frö, idag känt som Weibulls.

Han drog upp rosor och tulpaner i trädgården och sålde dem sedan glatt till byborna. Hans minne lever kvar bland grannar och bybor ännu i våra dagar och spåren efter hans odlarmödor är högst påtagliga i trädgården, inte minst i form av de otaliga röda och gula tulpanerna som blommar i rabatterna varje försommar.





Stråhattsstämning.

Under den tid som nuvarande ägare haft huset i sin ägo har väldigt mycket hunnit hända såväl ute som inne. Listan över alla renoveringar ringlar sig lång och knappast något verkar ha lämnats åt slumpen.

Det är lätt hänt att husets själ försvinner vid alltför

hårdhända renoveringar av gamla hus. Det ursprungliga, det som gav karaktär åt huset, byts alltför ofta ut mot nytt, utträtat och själlöst. I det här fallet har säljarna lyckats med den svåra balansakten som en renovering innebär. Vi låter dem själva berätta:

”När vi fick möjligheten att ta över huset stod vi inför en ganska omfattande renovering. Det som var original ville vi i möjligaste mån behålla, och det som under åren förvanskats ville vi på nytt återställa till sin ursprungliga tanke och mening. Huset har en speciell atmosfär av Swedish grace, nationalromantik och lantligt sekelskifte. Den känslan har vi under vår tid velat tillvarata och framhäva. Samtidigt ville vi inte ge avkall på de moderniteter och bekvämligheter som vi ansåg att ett för oss avkopplande sommarhus skulle ha. I den restaurering som vi gjort med Änkegatan, har vi i möjligaste mån försökt att förhålla oss till tidens material och tekniker. I stort sett all färg som vi använt oss av är lokalproducerad linoljefärg och de byggnadstekniska lösningarna är förenliga med husets produktionsår. Däremot var och är huset tänkt att levas i, det är inget museum eller bygdegård, det viktiga för oss var att skapa en avkopplande och trivsamt oas och samtidigt värna husets själ. Det tycker vi att vi har lyckats med. ”





Övedsgrönt. Kromoxidgrönt. Köpenhamnsgrönt. Grön umbra. Veronesergrönt.

Kulören på porslinsservisen från Rörstrand har tjänat som inspiration och delar ur den förekommer flitigt i huset. Att huset döptes till "Gröna Anna" har således en tämligen handfast förklaring!



Grönt är som bekant skönt. Det är en harmonisk färg som verkar både lugnande och uppfriskande och är den färg som är lättast för ögat att se. Olika gröna nyanser är ett genomgående tema.

Det lär finnas närmare tjugo olika nyanser av grönt i huset!

Trots det upplevs det varken som plöttigt eller rörigt utan färgsättningen har utförts med smakfull säkerhet. Rummens olika nyanser harmonierar väl med varandra samtidigt som de ger varje rum sin speciella karaktär.



Vardagsrummets magnifika norska
etagekamin lär ursprungligen ha stått i en
paradvåning på Karl Johans gate i Oslo.

*”Dess väl tilltagna storlek och finurliga
kanalsystem gör att kaminen efter ett par
timmars eldning värmer upp hela huset,
även en kulan decemberkväll.”*





Rummen på nedervåningen känns luftiga och lätta. Välproportionerliga snickeritillverkade fönster låter ljuset flöda in på vitoljade brädgolv med patina. Den generösa takhöjden, stuckaturerna och de mjukt rundade övergångarna mellan vägg och tak skapar en känsla av rymd och elegans. Detta förstärks ytterligare av att den vita takfärgen tillåts fortsätta en bit ner på väggen.

Via en mindre hall med handmålade, rutigt trägolv i grått och engelskt rött, når man lätt trädgården från köket. Praktiskt när morgonkaffet ska tas med ut för att avnjutas i morgonsolen på trappan alldeles utanför!

Säljarna berättar om sin passion för matlagning. De satsade på rejäla arbetsytor när de skapade sitt kök som i sin utformning flirtar såväl med svensk nationalromantik som med det franska lantköket.







Trädgårdsvyer.

Från den lilla gräsmattan vid huset leds man vidare via en doftande rosen- och blåregnsportal till en singelbelagd rundel med plats för trädgårdsmöbler, omgärdad av odlingslådor, bärbuskar och rabarber för sommarens pajer och saftkok. Tre stora äppelträd skapar inte bara ett skuggande tak utan ger med sina grafiska stammar karaktär åt hela trädgården. För att inte tala om all härlig frukt som kan förädlas till gyllene must eller torkas som äppelringar vid kaminen.



Borrby kallas ibland för Österlens hjärta. Det är en livskraftig liten by med förvånansvärt mycket service i form av livsmedelbutik, vårdcentral, apotek, bensinmack, bank, skola, caféer, restauranger och bio. Ja, just samma bio som Ingeborg spelade piano på! Det finns även ridklubb, tennisbana, gallerier, kulturgjuteri och loppisar. Och en massa mer eller mindre speciella affärer som gör byn unik. Något som sticker ut är alla antikvariat och bokställen som samlats i byn och som gör att Borrby tituleras Sveriges första ”bokby”.

En fin och cykelvänlig väg leder de fyra kilometrarna från byn ner till sandstranden vid Borrby strand, en populär badstrand bland boende på Österlen och en förlängning av den smått berömda stranden vid Sandhammaren.

Alldeles i anslutning till byns norra delar finns ett fint naturområde kallat Borrby backar. Här leder promenad- och ridstigar runt bland beteshagar, lövskogsdungar och dammar.



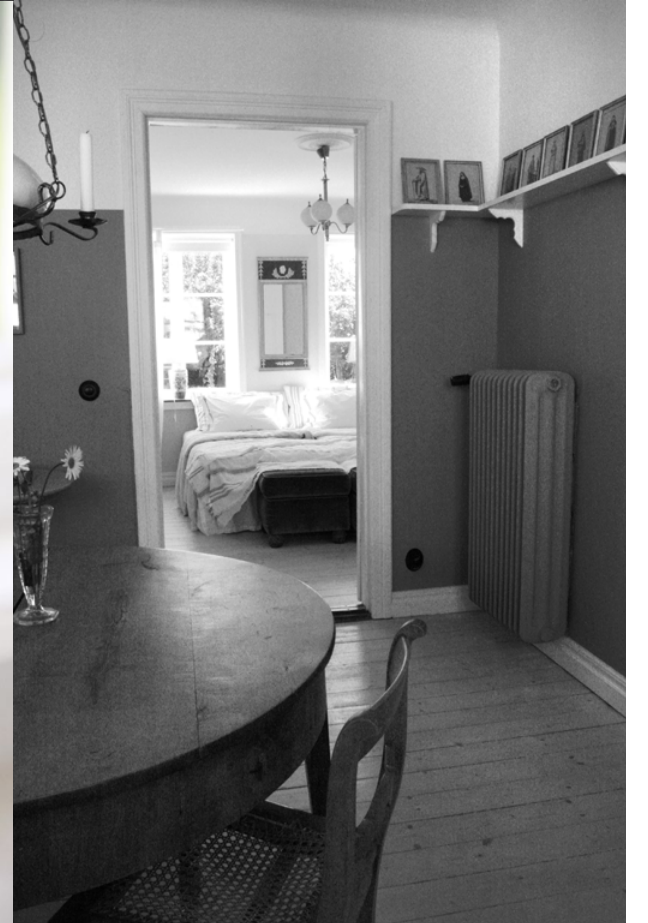
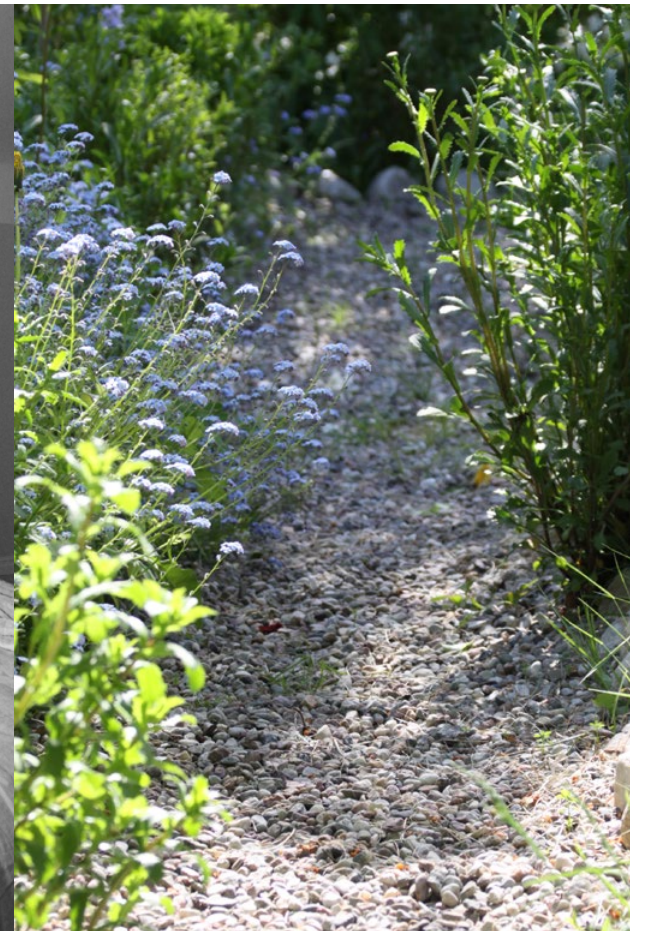




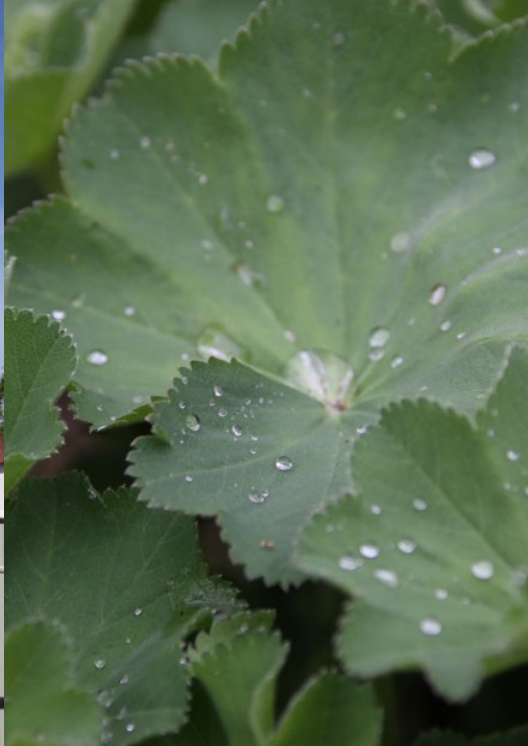
I skydd av det gamla bryggghuset och ett nybyggt plank ligger en lite upphöjd franskinspirerad terrass. Här skulle man kunna tänka sig ett orangeri. Eller kanske bara ett lätt tak av klängande vindruvsrankor?

Alldeles nedanför terrassen ligger ytterligare en liten singelbelagd rundel med plats för ett par vilstolar.

De olika perennernas blomsterprakt avlöser varandra. Tulpaner i röda, gula och rosa toner sticker upp bland skir himmelsblå förgätmigej och vita och blå klockhyacinter. Snart avlöses de av prästkragar, aklejoj och lupiner och senare av pioner, rosor och stockrosor. Ganska nyligen planterade säljarna en avenbokshäck längs gränsen mot grannen. När den vuxit sig hög och tät om några år kommer trädgården i princip att bli insynsfri från alla håll.



Morgonsol. Tyst och mörkt om natten.



Swedish Grace.

Det vita huset med högresta, milt grönmålade fönsterbågar och dörrar har ett nått och graciöst formspråk. Frontespisens brutna tak kröns av en spira som sträcker sig mot himlen. Yttertakets facettformade eternit är vackert åldrad.



Huset på Änkegatan uppfördes samma år som österlenättlingen Lindbergh flög sin ”Spirit of St Louis över Atlanten. Det var i sanning en brytningstid mellan det gamla och det nya!

Kanske fanns inspirationen till byggnadsverket i den nordiska klassicism som sedermera kom att kallas ”Swedish grace”?



Symmetri. Lugn. Harmoni.

Överallt, såväl ute som inne, syns de där små detaljerna som gör så mycket för helhetsintrycket. Den lilla snickarglädjen på planket, takets små spiror eller spegeldörrarnas tidsenliga trycken.



Ovanvåningens ljusa och öppna planlösning, där de gamla bruna bjälkarna effektivt bryter av mot det ljusa brädgolvet och takets och väggarnas vitmålade panel, för tankarna till en sovsal. Eller varför inte en festsal om gästerna är många och sommarvädret inte visar sig från sin bästa sida? Annars kan den säkert fungera som ett eget krypin för sommarlovslediga barn eller ungdomar som vill rå sig själva.

Salen badar i ljus som strömmar in från tre håll, inte minst via frontespisens treluftsfönster med utsikt över kvarteret.







”Grön Anna är en av Sveriges mest populära serviser, tillverkad i många tusentals exemplar, hela tiden svensktillverkad, och med en historia som spänner över mer än hundra år. Servisen har sitt ursprung i Göteborgs porslinsfabrik som skapade förlagan 1898 eller strax därefter. Rörstrands porslinsfabrik tog över regin 1914 och tillverkade serien i olika utföranden fram till 2002 med uppehåll mellan 1943 och 1966. I folkmun kallas serien ofta Gröna Anna.”

information från Wikipedia





**Tassbadkar.
Stilbyrå med handfat.
Vitt kvadratisk
kakel i halvförband.**

Badrummet är visserligen en blandning av olika tidsepoker men sammantaget blir intrycket tidlöst klassiskt och känns självklart för det här huset. I sann 20-talsanda har man låtit bli att kakla ända upp till taket vilket både förstärker det tidstypiska uttrycket och ger en mjukare och mer ombonad känsla där väggarnas enhetliga färg tillåts kontrastera mot kaklets mönstrade vita. Samma kakel och klinkergolv återkommer på gästtoaletten och i den lilla tvättstugan intill köket vilket ger ett sammanhållet och genomtänkt intryck.







Gröna rum.

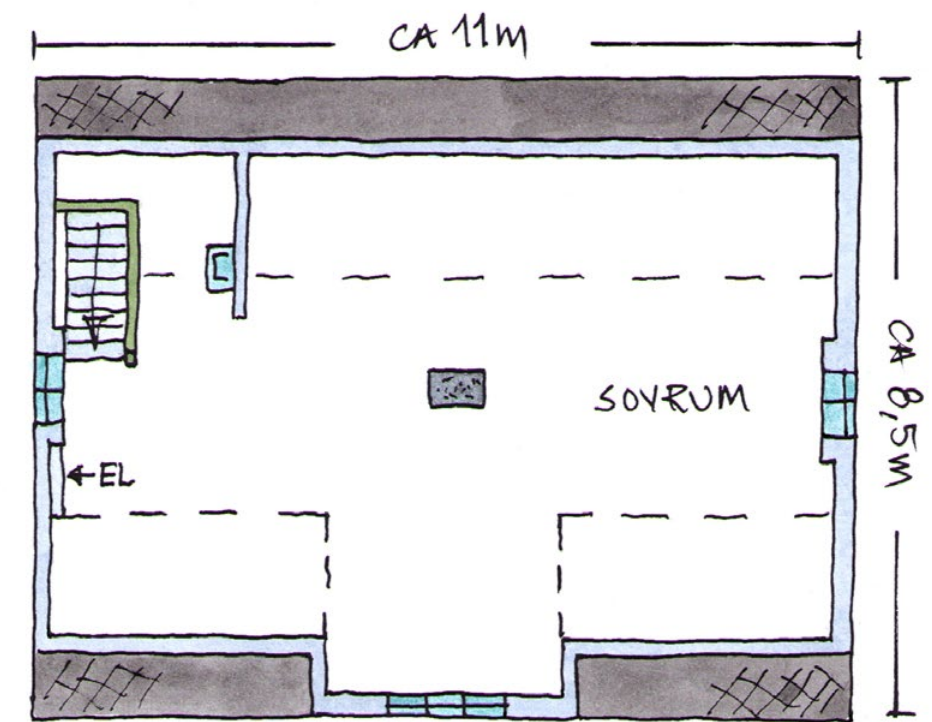
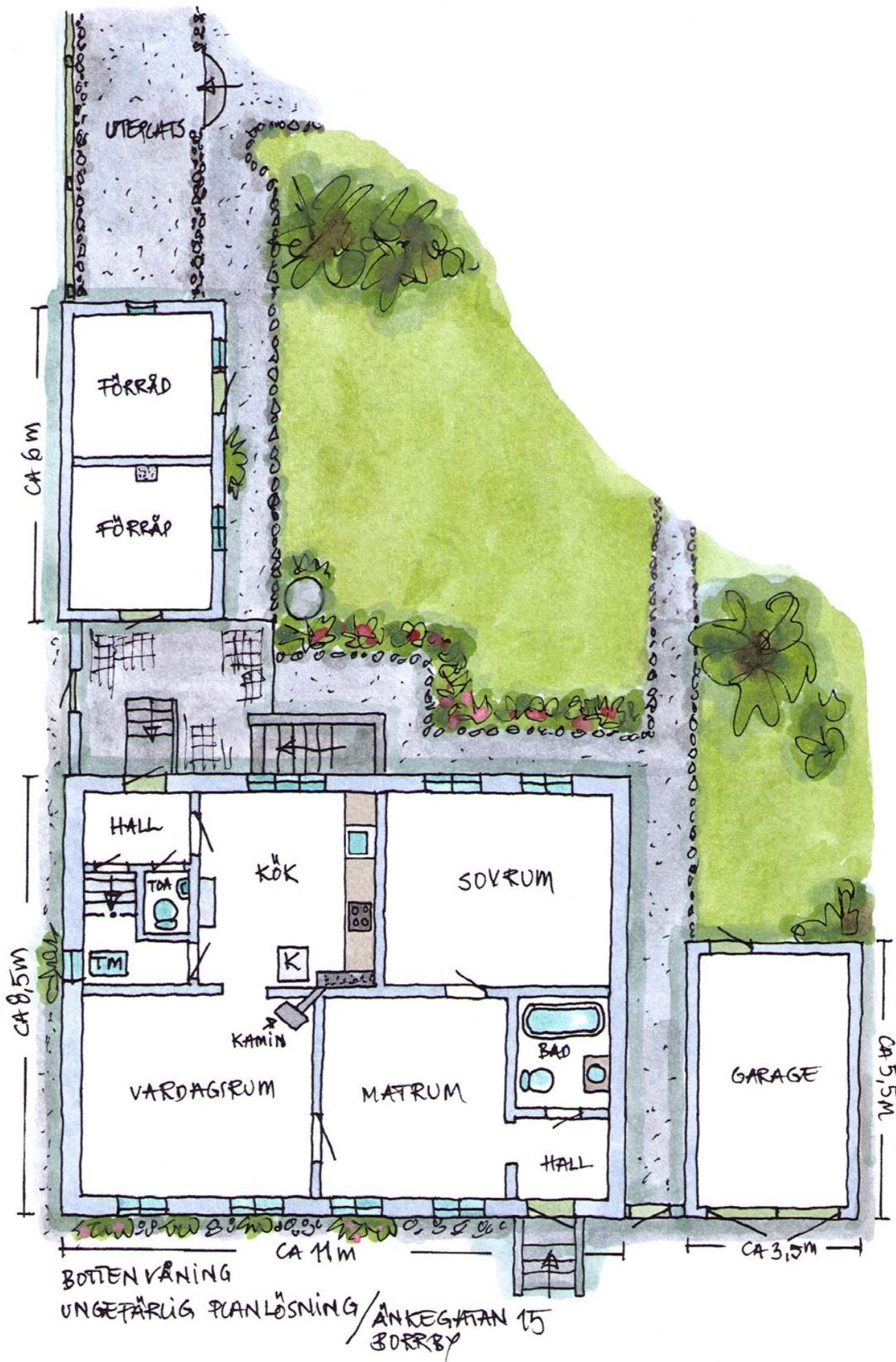
Trädgården ligger skyddad bakom hus, takpannekrönta murar och grönska. En egen lustgård för sommarens grillkvällar på "franska terrassen" eller eftermiddagarnas hängmattesiеста i äppellundens svalkande skugga. Om sommaren levs livet lika mycket ute som inne.

Täppan är inte större än att man hinner med att sköta om den utan att ha dåligt samvete för att tiden inte räcker till. Det ska ju vara en njutning att ha trädgård!

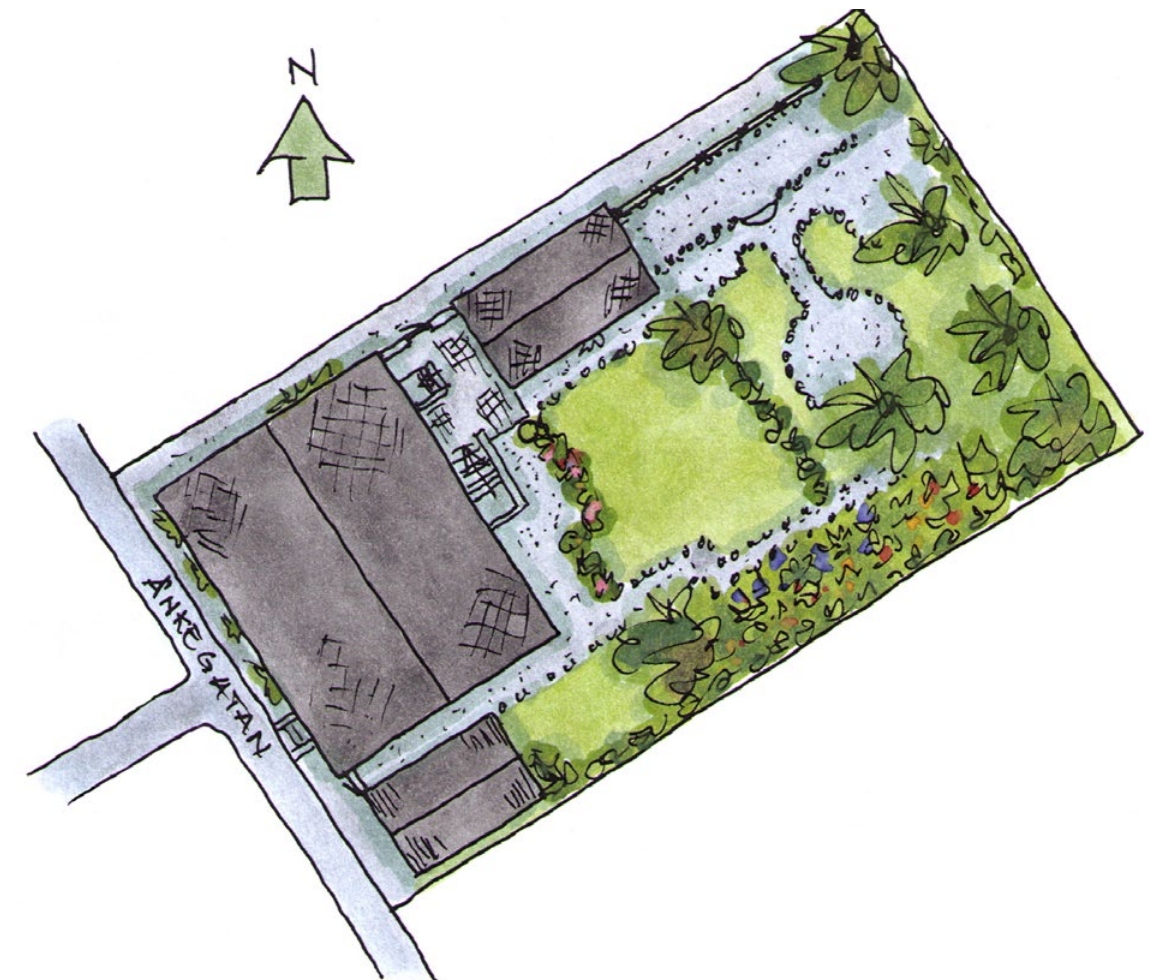








OVANVÅNING
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING / ÄNKEGATAN 15
BORRBY



UNGEFÄRLIG SITUATIONSPAN / ÄNKEGATAN 15
BORRBY



Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Gatuhus i 1 1/2 plan med källare och separat brygghus.

Byggnadsår/renoveringsår: Uppfört år 1927, pietetsfullt och genomgripande restaurerat mellan åren 2017-19.

Storlek: Bostad ca 142 kvm, bv ca 78 + ov ca 64. Takhöjd bv ca 254 cm, kök ca 270 cm. Takhöjd ov ca 315 cm inock, ca 210 cm under bjälke. Källare ca 36 kvm, takhöjd ca 174 cm. Brygghus/gårdshus ca 15 kvm. Garage ca 15 kvm. 4 rum och kök varav 2 sovrum V.v. se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

Konstruktion: Grundmur av natursten. Delvis källargrund, delvis skånsk grund. Stomme av tegel med putsad fasad, bjälklag av trä, yttertak av facetteternit. Kulturglasfönster dubbelkopplade med fast spröjs. Självdragsventilation.

Inredning & utrustning: Ny köksinredning från Ikea med delvis handgjorda snickerier; bemålat. Ny, fristående kyl/frys i femtiotalmodell, induktionsspis, spisfläkt, varmluftsugn och diskmaskin. Diskho i porslin. Förnicklad blandare med porslinshandtag. Massiva bänkskivor i vitljudad bok. Platsbyggt porslin - /skafferiskåp med vitrindörrar.

Halvkaklat i badrum på b.v med toa, handbyggd handfatskommod, badkar på lejon tassar. Klinkergolv med elektrisk golvvärme. Gästtoa med handfat från engelska Burlington. Tvättstuga med tvättmaskin från år 2019. Handfat på o.v. Spegeldörrar med tidstypiska trycken. Delvis slätputsade tak med takrosetter; delvis synliga takbjälkar med målad träpanel. Platsbyggda konsolhyllor. Eluttag och brytare från Renova.

Golv: Vitljudad och delvis målade trägolv, klinker.

Uppvärmning: Vattenburen värme via radiatorer från elpatron. Luft/luftvärmepump. Norsk s.k etagekamin i gjutjärn. Tegelskorsten med insatsrör. Sotarintyg finns.

Vatten & avlopp: Kommunalt. Egen brunn för trädgårdsbevattning finnes.

Uppkoppling: Mobilt bredband. Möjlighet till fiber.

Övrigt: All vvs och el ny. Jordfelsbrytare. Trefas. Anlagd, uppvuxen trädgård med terrass och flera sittplatser. Trädgård omsluten av mur; nybyggt, fint arbetat plank samt avenbokshäck.

Pris: 2.850.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning & adress: Simrishamn Lerängen 15. Änkegatan 15, 276 30 Boråby.

Areal: 477 kvm

Taxeringsvärde: 767.000:- varav byggnad 568.000:- (år 2018)

Taxeringskod: 220 - Helårsbostad

Pantbrev: 4 st om totalt 1.438.000:-

Servitut: Inga kända

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



Text: Jonas Ivarsson & Gabrielle Malmberg
Foto: Gabrielle Malmberg & Andreas Johansson
Layout: Gabrielle Malmberg
Ansvarig mäklare: Lotta Nordstedt



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 spekulanter **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.

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 Wretzell
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