

Det sitter i väggarna Unikt i Brösarp





Långsamma hus

Detta är berättelsen om två vackra hus, två unika byggnadsvårdsobjekt varav det ena är Q-märkt. Men innan vi börjar, låt oss slå fast att snabba husfix är som snabbmat – gott här och nu, men kass i längden för både plånbok och miljö. Tänk i stället i termer av slow food vid en renovering; välj genomtänkta, sunda och goda material, liksom kunniga hantverkare, och ta tid på dig och njut av processen. Långsamma hus är bra för framtiden både vad gäller miljön och ekonomin. *Ty rätt och varsamt vårdade och renoverade hus blir aldrig omoderna och behåller sitt värde, både det ekonomiska och det kulturella* – dessutom är de väldigt vackra och bra för själen.

”Alla detaljer i en gammal byggnad ger anledning till reflektion. Varenda bräda. Varenda spik. Varenda tapetflaga sätter igång fantasin. Det bara väller ut information och inspiration och det går inte att värja sig”

Stora boken om Byggnadsvård,
Göran Gudmundsson



I hjärtat av det medeltida Brösarp ligger en hörntomt med två hus. Båda vackra och unika, båda fyllda med berättelser om de människor som levt och verkat här. Husens historia är dock inte helt överensstämmande då de är av olika ålder och karaktär, men båda har existerat i symbios med varandra i över ett hundra år. Den röda längan är från 1800-talet och ett av Brösarps äldst be-

varade hus, dessutom Q-märkt. Det får inte rivas och dess fasad inte förändras. Varsamhet är honnörsordet. En gång hyste det byns första telefonstation, men här har även generationer av Brösarpsbor levt. Den gula villan är yngre, från ca 1910, och pampigare än längan. Förste ägare var distriktsveterinär Sven Lindqvist med fru, barn och tjänstefolk.

Distriktsveterinärens villa

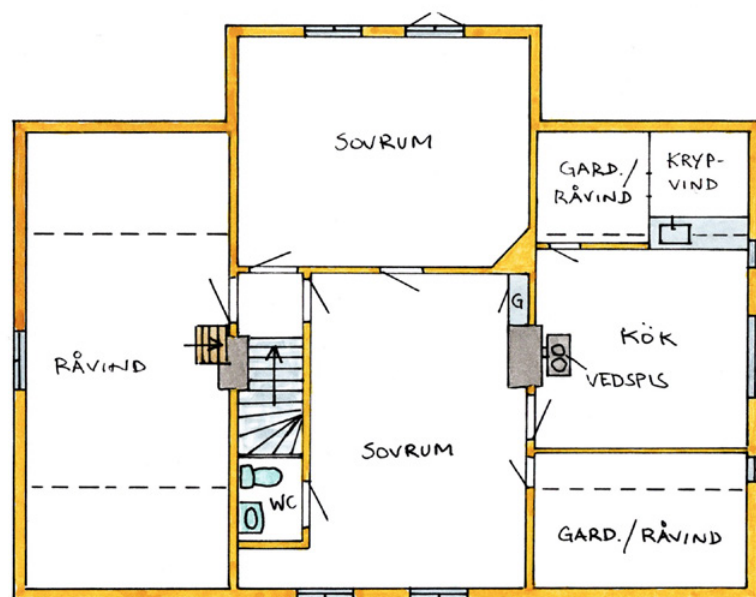
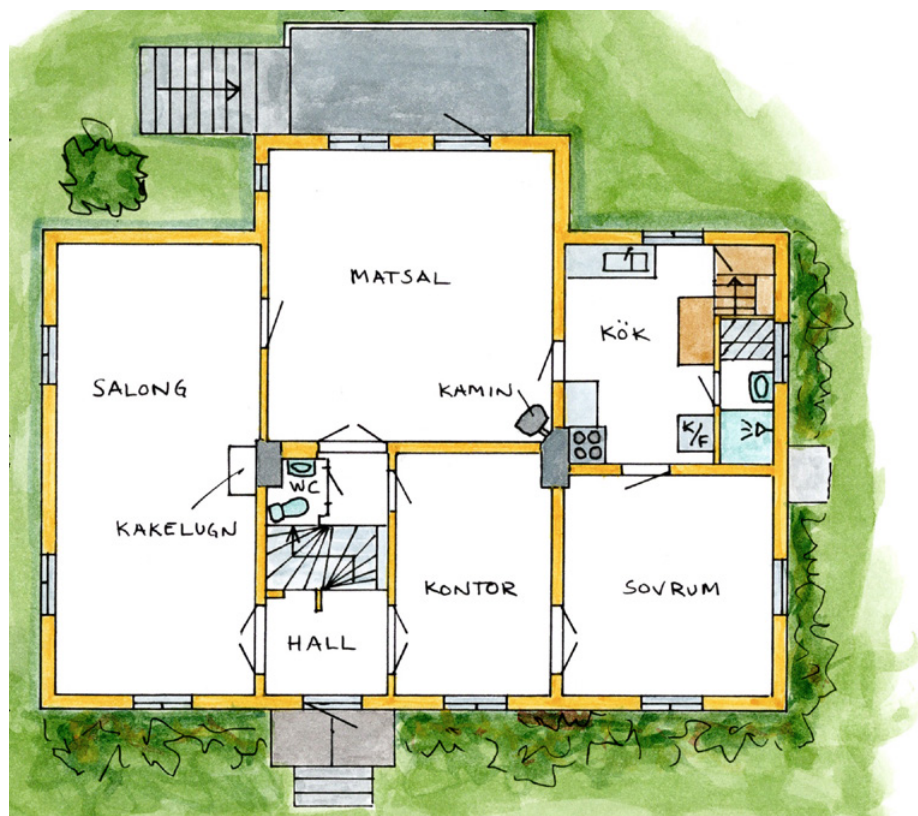


År 1906 anlände Sven Lindqvist till Brösarp för att starta sitt liv som distriktsveterinär. Han var född 1880 i Stockholm och ganska ny i yrket, utexaminerad 1903. År 1911 gifter han sig med Lilly de Neergaard från Landskrona. De unga paret flyttar in med piga och husa i den nya pampiga villan med två våningar, kakelugn och höga fönster.

Villan stack säkerligen ut när den uppfördes bland gårdar och gatehus ca 1910. Liggande rödmålad panel och de många småspröjsade fönsterna gav villan tycke av nationalromantik. Allt detta tillsammans med god takhöjd, en rymlig salong uppvärmd av kakelugn och en rejäl källare med bakugn måste fått villan att framstå som flott och modern, snudd på stadsmässig. I ca tio år bor familjen Lindqvist här, därefter lämnar de Brösarp.



I dag kallas villan för Vitestams efter familjen som ägt den i ett par generationer, från 1974 fram till idag. Dagens villa är naturligtvis moderniserad och renoverad i omgångar, bl a har köken uppgraderats, toaletter lagts in, panel och tak bytts ut, liksom en del fönster. Men samtidigt är väldigt mycket bevarat och rumsindelningen nästan intakt; på nedre plan finns hall, kök, salong, matrum, kontor och ett sovrum, på andra våningen en mindre lägenhet med två rum och kök.



Välkommen in i
salongen!



Kakelugnen är salongens
smycke och ett förnämligt
statusföremål, då som nu.
Men även praktisk – två
brasor per dag värmer
hela dygnet.



Matsal

I anslutning till
salongen ligger den
stora matsalen med
dörr ut till trädgården.



Tips!

Matsalen kan omvandlas till ett stort lantkök med plats för familj och vänner. Tänk att ta dörren rakt ut i trädgården med fikabrickan. Dagens kök kan då exempelvis bli ett grovkök med plats för tvättmaskin, eller till ett stort skafferi och förråd.





I matsalen finns en riktigt fräck kamin, en Jøtul nr 4, troligen från 1970-talet.



Kök



Källare

Källartrappans nötta steg skvallrar om flitig användning. Här har pigor och husmödrar sprungit många gånger mellan kök, förråd och bakugn.

Bakugn av sten i källaren!



I källaren finns en riktig vedeldad bakugn av sten med dörrar av gjutjärn och mindre luckor för underhållseldning m m. När ugnen är tillräckligt varm sopas glöden åt sidorna och så läggs limporna på hällen. Ett riktigt äventyr väntar hemmabakaren, det är ett som är säkert.

Matkällare



Sovrum och arbets-
rum finns i den östra
delen av huset.



Skandinaviska
Kreatursförsäkrings-
bolaget
AGENTUR

Veterinären Lind-
qvist har lämnat spår
efter sig, bl a finns
hans väskor kvar
liksom en del emalj-
skyltar.

De senare skvall-
rar om att han även
sålde försäkringar
för Skandinaviska
kreatursförsäkrings-
bolaget, numera
Agria.



En 13 meter lång siktlinje löper
genom sovrum, arbetsrum, hall
och salong.

På andra våningen



Det finns en lägenhet på ovanvåningen med kök, två rum och WC. Utsikten är underbar och fönsterna är än mer fantastiska; helt i original och skira som såpbubblor. I köket står en pärla av gjutjärn – en järnspis av modell Husqvarna No 219. Det finns även en oinredd råvind som kan göras om till fler rum. På vinden förvaras även originaldörrar och vedkamin – en dröm för varje byggnadsvårdare.



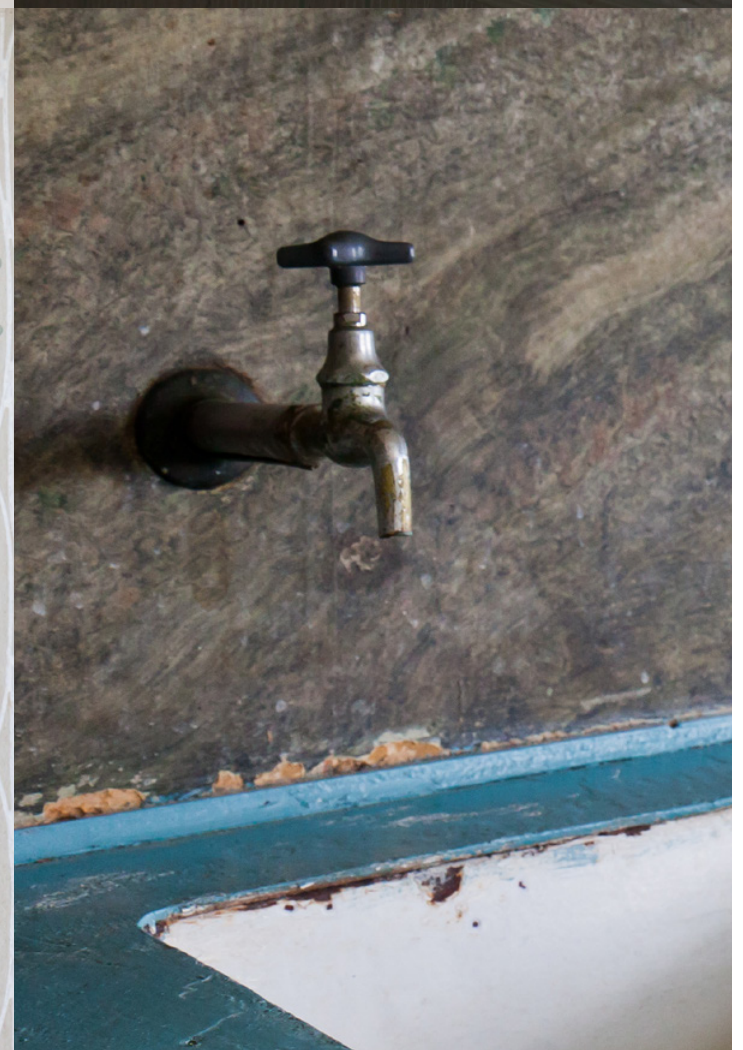


Kanske ett blivande sovrum, eller en ateljé – ljuset är väldigt vackert här uppe, vilket inte minst beror på fönsterna. Dessa är enkla med de allra tunnaste och vackraste av blåsta glas. När kylan kommer sätts innerfönsterna på.

De småspröjsade originalfönsterna på ovanvåningen understryker villans ursprungliga nationalromantiska karaktär.

Kök no 2

Det finns många fantastiska miljöer i villan. En sådan är köket på ovanvåningen. Här har decenniernas smak och mode koncentrerats i ett rum; femtiotalstapeten som möter den betydligt äldre marmoreringen ovanför diskbänken, funkisbeslag och jugendbetonad järnspis. Och så pricken över i – enkla, småspröjsade originalfönster från byggåret med separata innerfönster.





Det finns ett par garderober på ovanvåningen, smart inrättade i råvinden, väl gömda bakom sk tapetdörrar. Göran Gudmundsson skriver i *Stora boken om byggnadsvård* så här:

”Vinden var den självklara garderoben. På vintrarna frös alla kryp och kvalster ihjäl. En ekologiskt korrekt lösning innan ordet ens var känt”



Råvind

Om man önskar fler rum finns det en outnyttjad del av huset – en fantastisk råvind. Här bevaras också inredning som hör till huset, främst gamla dörrar.



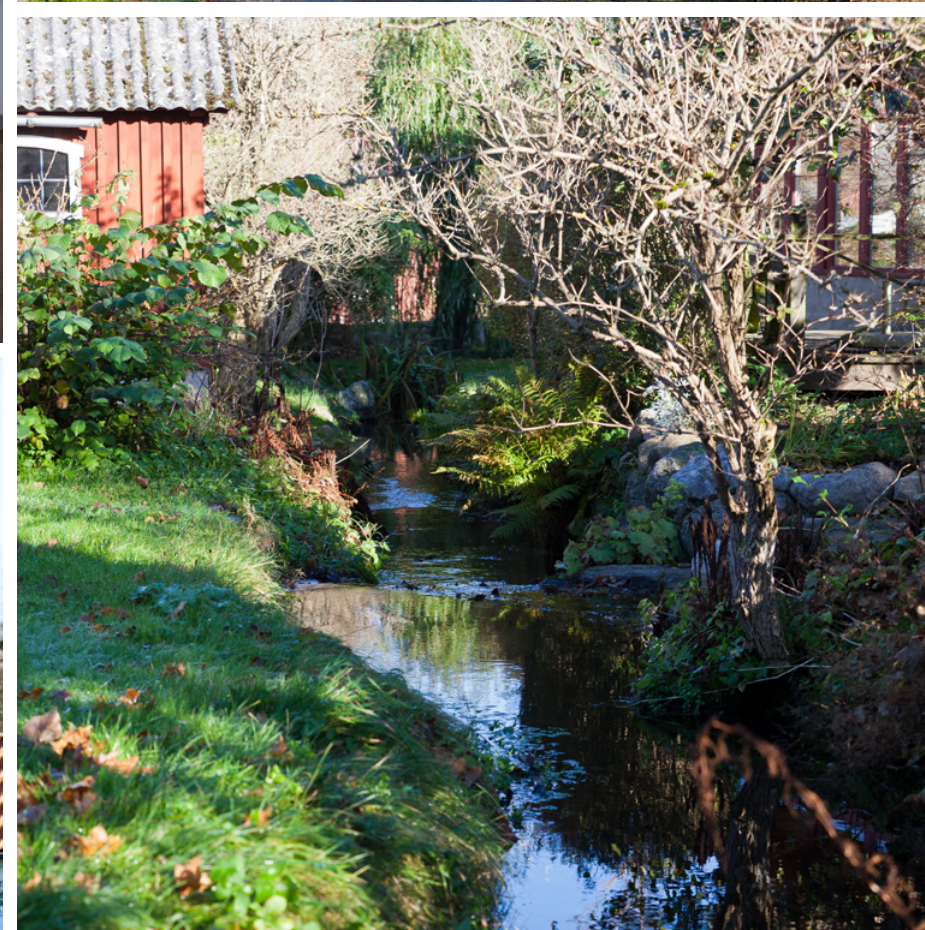


Brösarp

Brösarp är en by med medeltida anor, sannolikt äldre. Första gången namnet dyker upp i de skriftliga källorna är 1274 under formen Brysethorp, ungefär Bruses nybygge. Läget som knut-



punkt mellan Ystad-Kristianstad-Simrishamn har alltid varit viktigt för byn, och är än idag orsaken till att byn är ett levande samhälle med stort serviceutbud. Här finns skola, förskola, bibliotek, apotek, vårdcentral, bankomat, brandstation, ICA, bilverkstad och bensinstation med postombud, restauranger, bryggeri, café och konsthall. Byn är även ett mecka för antikälskare och årligen hålls två rikskända mässor här. Vill du veta mer? Gå in på byns hemsida brosarp.se och brosarpsmassa.se.





Brösarp – byn mitt i naturen

Byn ligger vackert i en dalgång omgiven av ett backlandskap, delvis betat av kor, hästar och får, delvis beklätt med främst bok och tall. I dalen slingrar Verkeån fram genom ett gammalt kulturlandskap. På Haväng, knappt en halvmil från byn, rinner ån ut i Hanöbukten genom lummiga strandbäddar med al och skimrande vit sand.

Brösarps backar är poesi uttryckt som natur med rik flora och fauna, och runt om har man en milsvid utsikt över Verkeåns dalgång och havet. För många är Brösarps backar synonymt med de som är belägna söder om byn, men backarna finns i alla väderstreck. Dess mjukt rundade profil är avlagringar från senaste istiden och en del av Linderödsåsen sluttning med Stenshuvud som tydlig slupunkt.



Från byn går vandringsleder, stigar och promenadstråk genom ett vidunderligt landskap av hedmark, bokskog, vattendrag och strand – ett arkadien.



A landscape photograph showing a grassy hill in the foreground. On the left, a large, mature tree with dense foliage stands prominently. To the right, a smaller, more sparsely leaved tree is visible. In the background, a calm body of water stretches across the horizon under a bright, hazy sky. The overall tone is warm and serene, with soft lighting suggesting late afternoon or early morning.

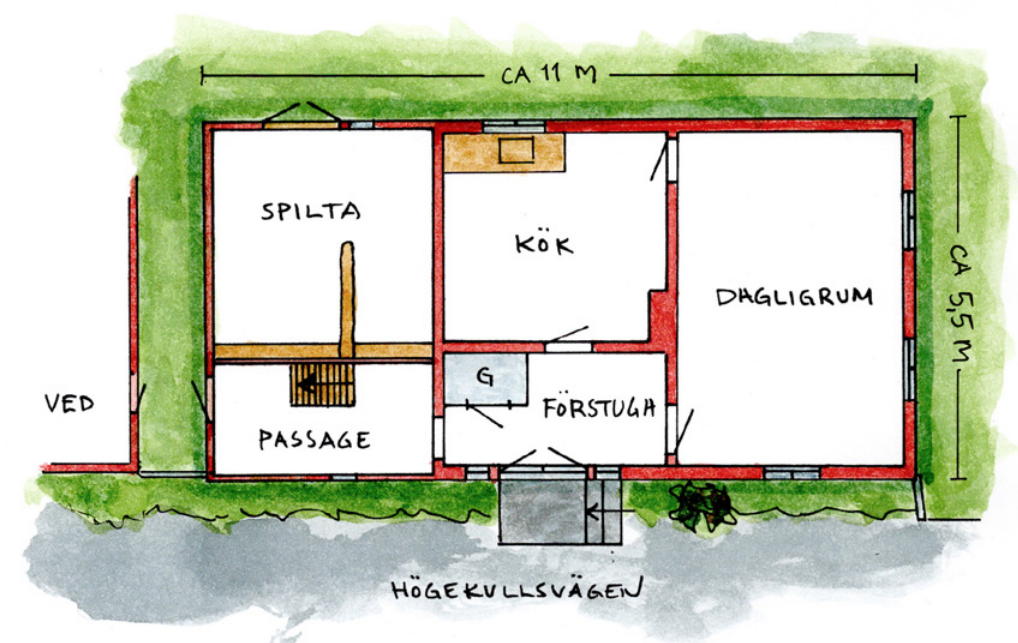
”Jag har gripits av en ny kärlek, och ingenting kan vara farligare än att bli förälskad på gamla dar. Jag har blivit förälskad i Skåne och alldeles speciellt då Österlen. Det är något säreget med denna trakt – dess mjuka böljande kullar, dess skiftande dagar över Stenshuvud och detta underbara Haväng, som ger en sådan intensiv känsla av hedenhös. Allting här är så väl bibehållet, gammaldags, att något liknande har jag aldrig skådat någon annanstans i Skåne.”

Prins Eugen



Telefonstationen

Telefonstationens historia börjar 1895 då byns första telefonväxel inrättas här, men huset är äldre än så. Exakt hur gammalt är osäkert, men uppskattningsvis är det byggt 1860–1880. I likhet med flertalet byggnader av hög ålder har förändringar skett genom seklerna, men i det här huset är de ganska få och efter 1950 har ingen bott här. Den som får glädjen att renovera kommer, i likhet med en arkeologisk utgrävning, kunna avslöja lager för lager av byggmaterial såsom lersten, tegel, kline och vassmattor. En del nya fönster och dörrar kan ha satts in åren runt sekelskiftet 1900, kök har inrättats, avlopp och el dragits in, värmekällor bytts ut och moderniserats. Kanske har det funnits fler rum än de som just nu är synliga. Eftersom huset varit bebott fram till mitten av 1900-talet har även funkisen lämnat tydliga spår i form av tidstypiska tapeter. Hur som helst – sedan snart 20 år tillbaka är huset q-märkt, och nu skall det varsamt väckas ur sin törnrosasömn



Q-märkt

Bestämmelsen innebär att byggnaden har ett särskilt kulturhistoriskt värde och att den därmed inte får förvanskas. Detta är det starkaste skyddet en byggnad kan föras med i detaljplan. I plankartan preciseras vad som inte får förvanskas i så kallade skyddsbestämmelser. I det här fallet föreligger rivningsförbud samt att det finns ett exteriört skydd, vilket exempelvis innebär att originaldelar såsom fönster och dörrar inte får tas bort eller täckas över.

Befintliga utformningen ska bevaras!

Förstuga

Pardörrar med speglar inramas av två smala spröjsade fönster med munblåst glas. Notera detaljer såsom lås och dörrtrycke.





Kök

Kök i dagens mening fanns knappt hos s k vanligt folk före 1900. Innan dess var köket ett slags allrum där man åt, arbetade, sov och tvättade sig. Fast inredning fanns ej, men runt sekelskiftet 1900 började detta ändras i och med att en liten kommodliknande möbel gjorde entré. Denna hade oftast ett par dörrar framtill, en lucka på ovansidan och en liten zinkho. Rinnande vatten fanns inte. Exakt så här ser det ut i köket på telefonstationen.



I de äldsta köken saknades oftast avlopp. I stället placerades en hink för spillvatten under hon. Så var det nog också här, och dagens rejäla avloppsrör är sannolikt en senare modernisering.



Fiffig lösning!
Två lock som kan
fällas ner över ho
och balja och vips
har man en hel
arbets- eller avställ-
ningsyta.

Dagligrum

Det milda höstljuset silar in i rummet, som är genomgående med tre fönster med spröjs och skimrande munblåsta rutor.





Murstock i
dagligrummet,
liksom i köket.

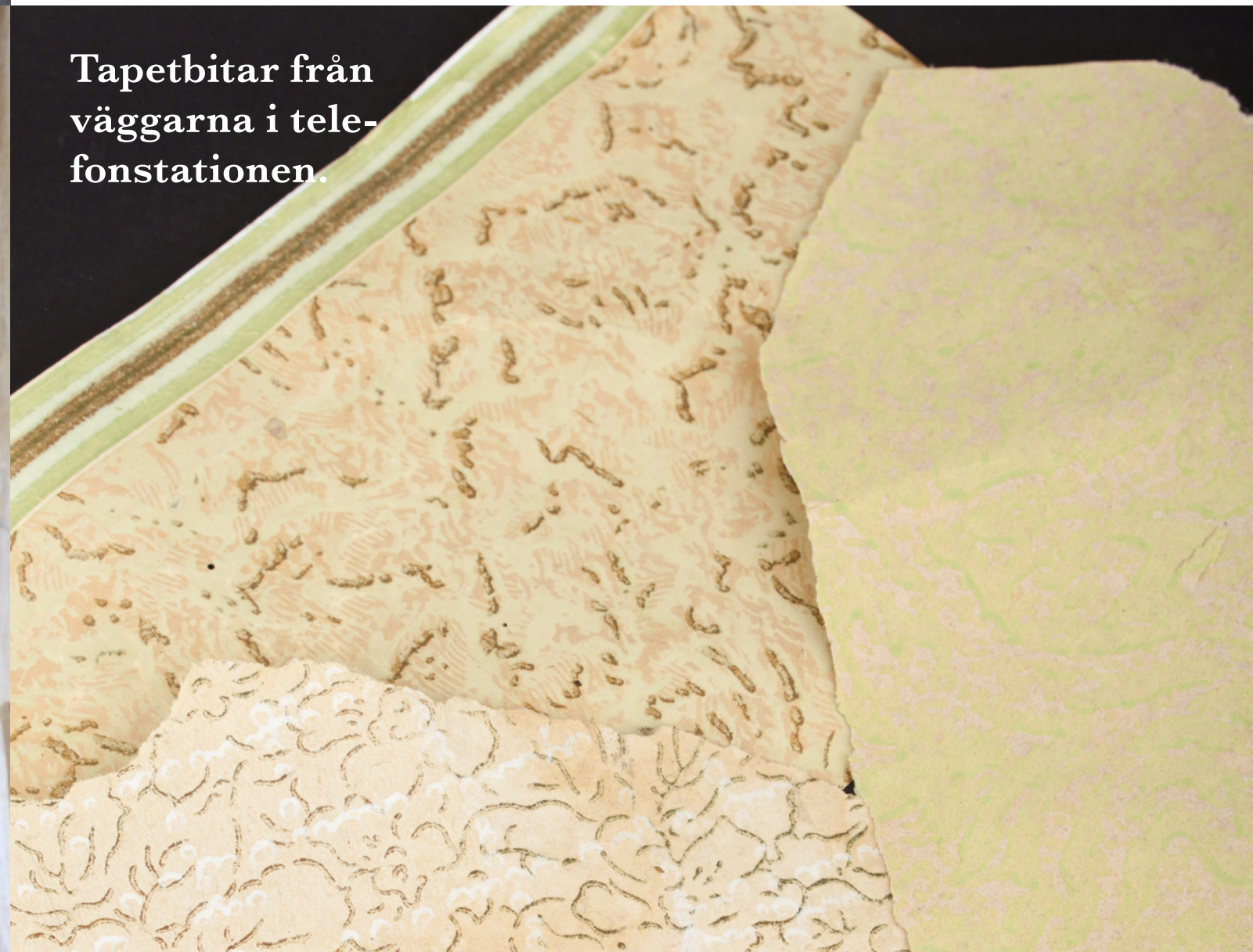


Det sitter *på* väggarna Tapeter – en kulturhistoria

Tapeterna på väggarna är limfärgs-
tapeter från 1930- och 40-talen;
funkisens era då man vurmade för
det diskreta i såväl färg som möns-
ter. Vanligt var beige botten med
enkla mönster utan tydlig form.
Detta är också tiden för den s k
gröttapeten med lätt struktur och
mönster som imiterar mur och puts
– flera sådana tapeter finns uppsatta
i huset.



Tapetbitar från
väggarna i tele-
fonstationen.



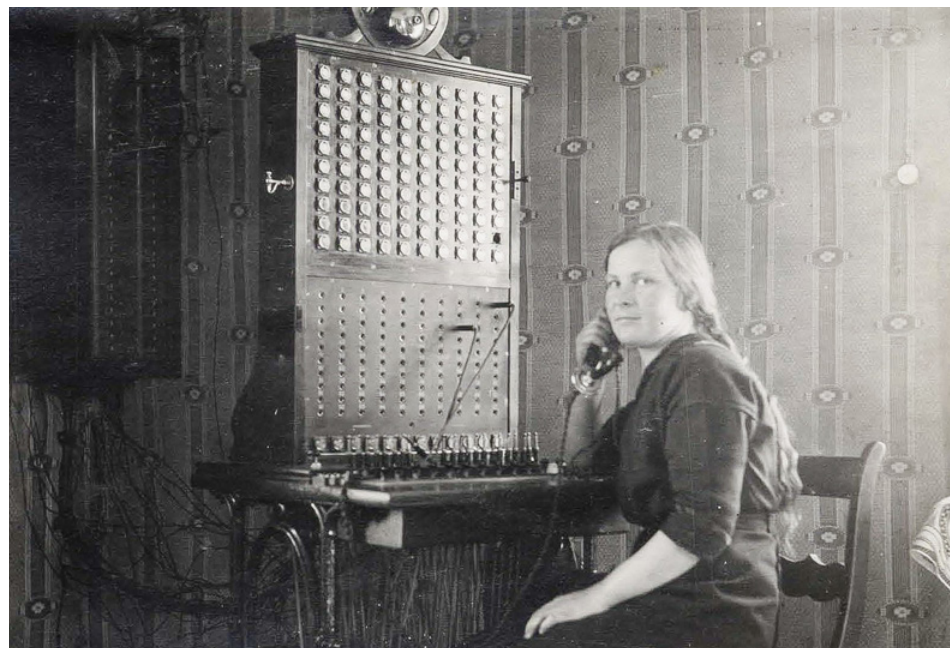
Spiltan

Förr i tiden var det vanligt att man hade såväl bostad som husdjur (exempelvis svin, höns, hästar, kor och får) under samma tak. Hur det såg ut med djurhållningen på telefonstationen under 1800-talet vet vi inte, men under distriktsläkarens tid sägs detta ha varit en spilta för hästar.



Växeln Hallå!

Första gången telefonen demonstrerades i Sverige var 1877 och kort därefter, på 1880-talet, var Sverige det land i världen där det fanns flest telefoner per invånare, en per 500 invånare. Stationer anlades i rask takt. På landsbygden var de väldigt enkla – oftast inhysta i en redan existerande bostad. Så var det i Brösarp som fick sin första station 1895 i den röda längan, där växlarna bl a sköttes av systrarna Ida och Amanda Holst. Här fanns den fram till 1911 då den flyttade upp på andra våningen i det då nya huset, nu under ledning av en annan kvinna, Olga Larsson. Några år senare flyttade växeln och fru Larsson vidare, men det är en annan historia.



En vanlig syn i många mindre orter runt sekelskiftet 1900 – en kvinnlig telefonissa med sin växel, nästan alltid placerad i en vrå i hemmet. Här i Ekerö.

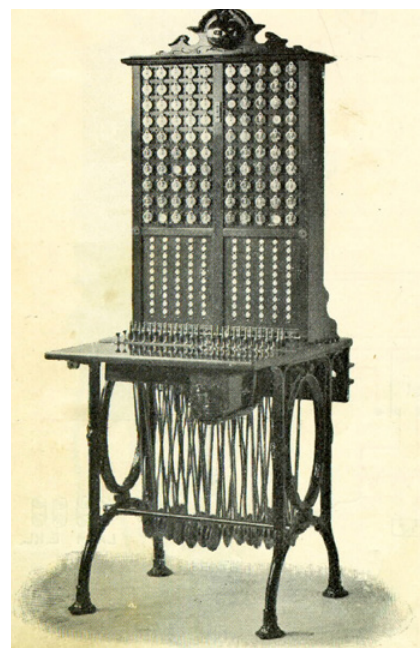
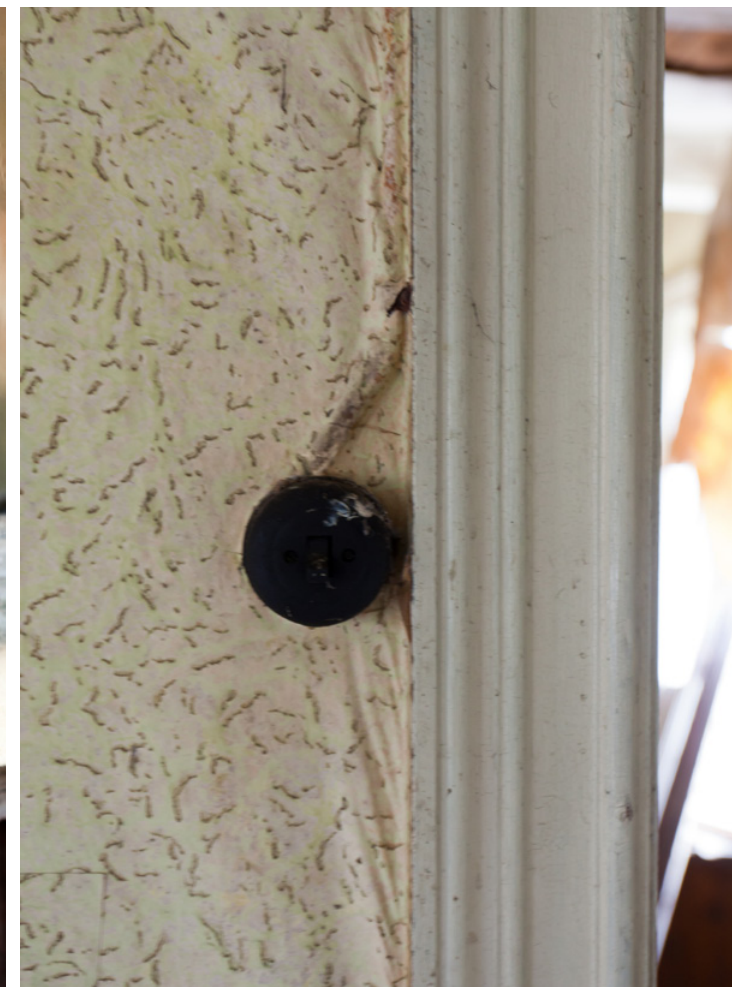
Bild: Digitalt museum



Isolatorerna på huset minner om tiden som telefonstation.



En rikedom av snickerier, munblåsta fönster och äldre detaljer.



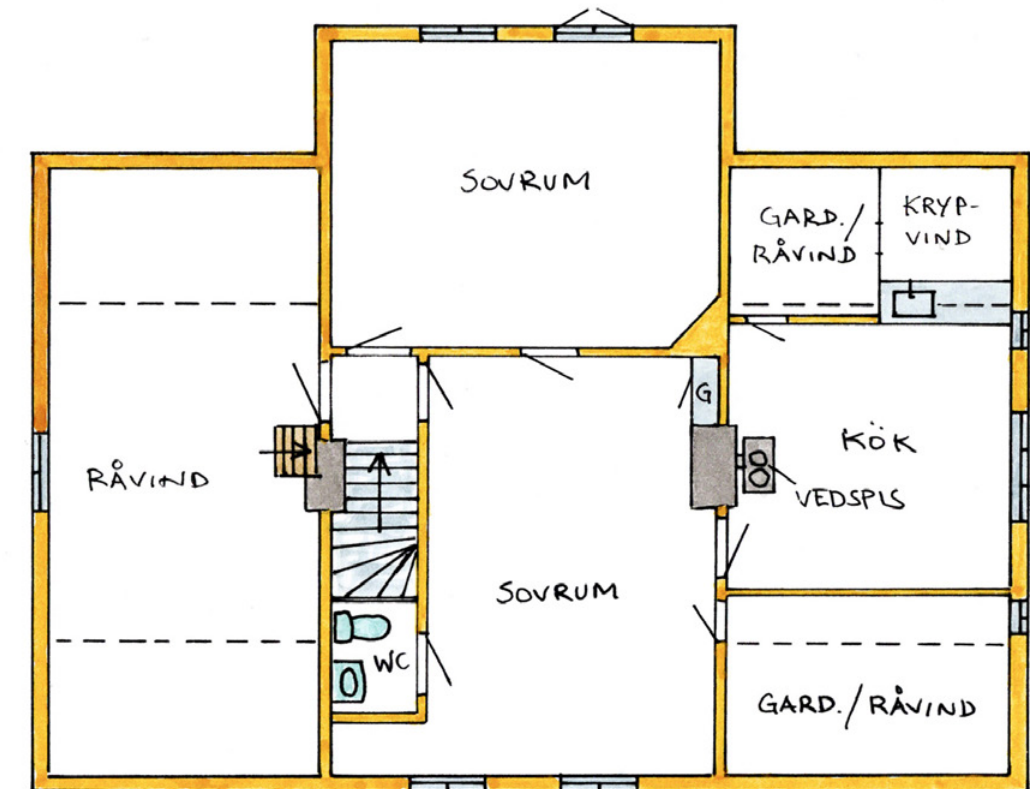
En av de mindre modeller som tillhålls av Kungliga telegrafverket 1906.



Tomt & trädgård

Tomten ligger idylliskt och soligt och är väl samlad på en hörna. En reslig gammal bok ger karaktär. För den som vill anlägga en rejäl köksträdgård är förutsättningarna goda, liksom för den som vill återskapa en äldre trädgård. Österlen är berömt för sina trädgårdar så inspiration och kunskap finns i överflöd. Som bonus ingår även en mindre tomt på andra sidan Höjerensvägen.

HÖJERENSVÄGEN 11, BRÖSARP 12:6
 BOTTENVÄNING, GULA VILLAN
 UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING

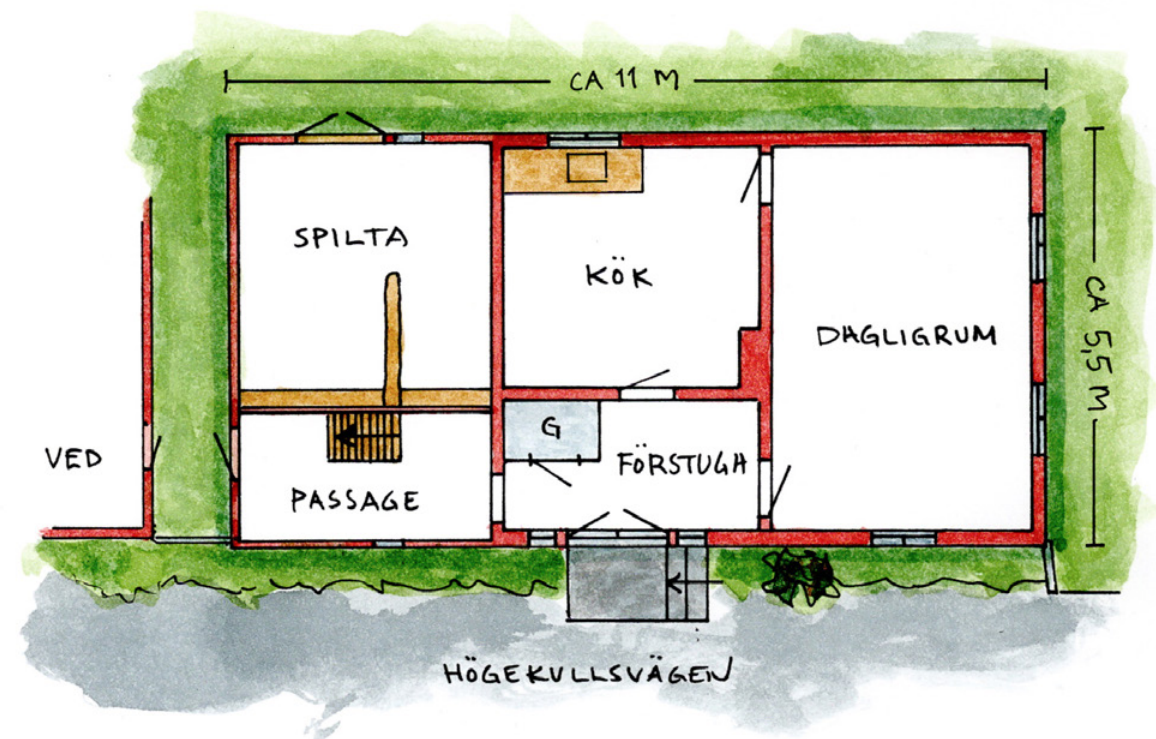


OVANVÄNING, UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING



KÄLLARE, UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING

HÖJERENSVÄGEN 11/HÖGEKULLSVÄGEN 6, BRÖSARP 12:6
BOTENVÅNING RÖDA LÄNGAN, UNG. PLANLÖSNING



Text, foto & layout: Marie & Björn Hansson
Ritningar: Björn Hansson
Ansvarig mäklare: Lotta Nordstedt

Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: 2-plansvilla med källare och separat gårdshus.

Byggnadsår/renoveringsår: Ursprungligen uppfört ca 1910, renoverat under 1970-talet, takplåten är från 1990-talet. Röda längan troligen uppförd under andra halvan av 1800-talet.

Storlek: Gula villan bostad ca 170 kvm (107+63 kvm), råvindar/garderob ca 42 kvm, 2 st källare ca 26+29 kvm. 6 rum och 2 kök; b.v. hall, salong, matsal, kontor, sovrum, kök, WC och dusch; o.v. 2 sovrum, kök och WC. Takhöjd b.v. ca 2,65 m, o.v. ca 2,20 m.
Röda längan bostad ca 35 kvm, stalldel ca 18 kvm, loft ca 50 kvm. 1 rum, kök och farstu. Takhöjd bostad ca 2,20 m (2,05 under bjälkar). **Vedbod/förråd** ca 22 kvm. V.v. se ritning – angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

Konstruktion: Gula villan: Grundmur av natursten, kryppgrund och källare. Stomme och bjälklag av trä, tilläggsisolerad med gullfiber. Kutterspån i mellanbjälklag. Fasad av locklistpanel (trä). Tak från 1990-talet av korrugerad plåt (äldre eternittak under). Dubbelkopplade fönster med spröjs på nedervåningen, original enkelfönster med lösa innerbågar och blåsta glas på ovanvåningen. Galvaniserade stuprör och hängrännor, några i plastbelagd plåt. Enkel ytterdörr. Äldre ytterdörr finns. Självdragsventilation.

Pris: 1.675.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning & adress: Tomelilla Brösarp 12:6 och 12:11. Höjerensvägen 11, 27750 Brösarp.

Areal: 1.932 kvm (1100+832 kvm)

Taxeringsvärde: 761.000:- varav byggnad 565.000:- (år 2018)

Taxeringskod: 220 småhusenhet, bebyggd

Pantbrev: Inga uttagna

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.

Röda längan: Naturstensgrund, stomme och bjälklag av trä med fasad av träpanel och listtäcktt papptak. Genomgående äldre englasfönster och pardörr med spröjs och blåsta glas. Betonggolv och trägolv.

Inredning & utrustning: Äldre kök med spis, spisfläkt och kylskåp. Tvättmaskin i källare. WC med handfat. Badrum med handfat, duschkabin, våtrumstapet och plastmatta. Kök samt WC med handfat på o.v.

Golv: Trägolv, linoleum, plastmattor.

Uppvärmning: Direktverkande el via radiatorer. Kakelugn, vedkamin (Jøtul) och vedspis (Husqvarna). Stor bakugn i källaren. Röda längan saknar i dagsläget uppvärmning, murstock finns.

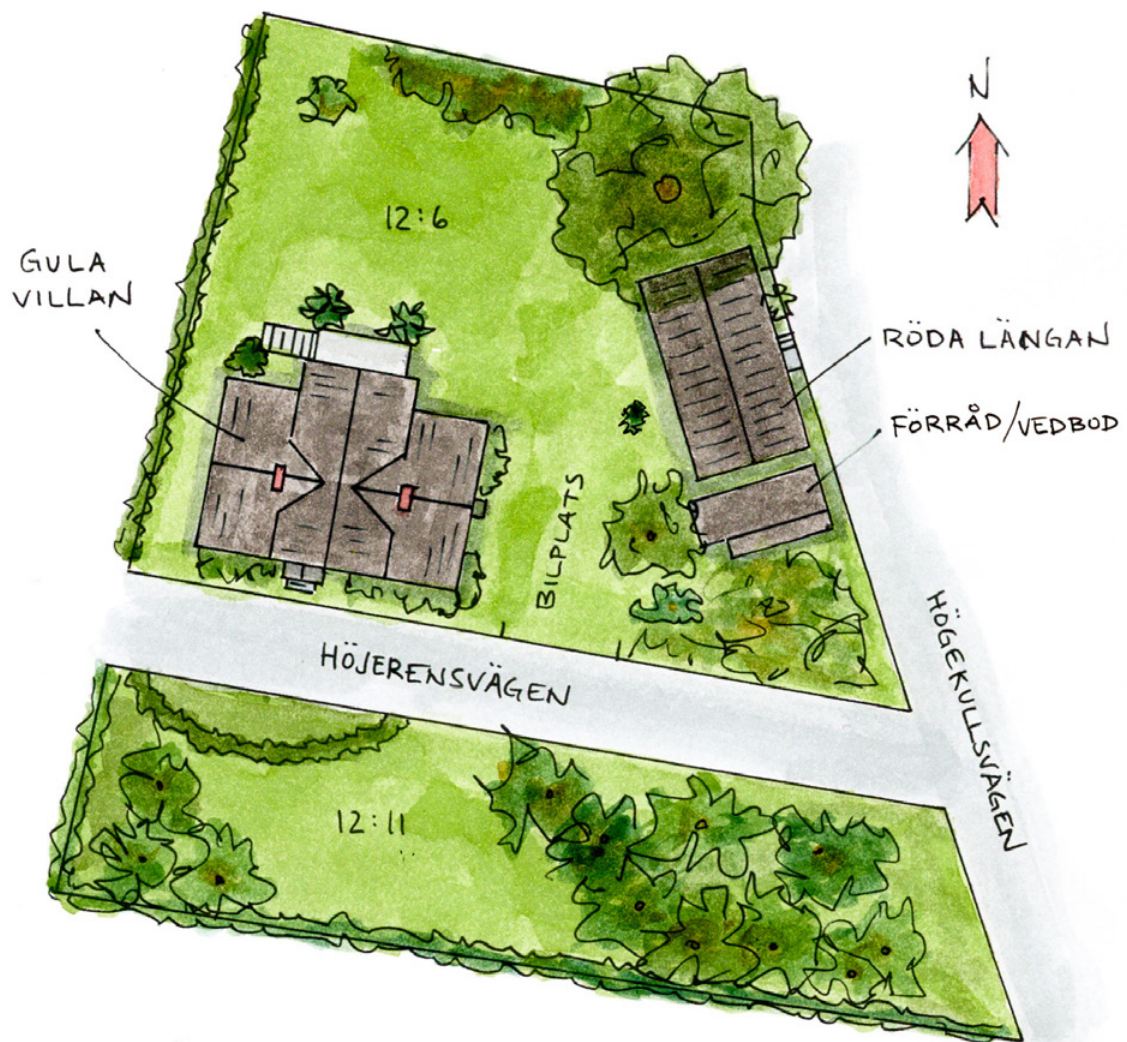
Vatten & avlopp: Kommunalt.

Uppkoppling: Fiber är inte indraget i huset, men finns i tomtgränsen till tomten 12:11. Enligt Telia kan man få bredband via telefonjacket.

Övrigt: Inredningsbar vind, två frontespisar. El från 1970-talet. Röda längan är skyddad med klassificering q1 (rivningsförbud med exteriört skydd) enligt Tomelilla kommuns kulturmiljöprogram.

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



UNGEFÄRLIG SITUATIONSPLAN
HÖGERENSVÄGEN 11, BRÖSARP 12:6

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.

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



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