



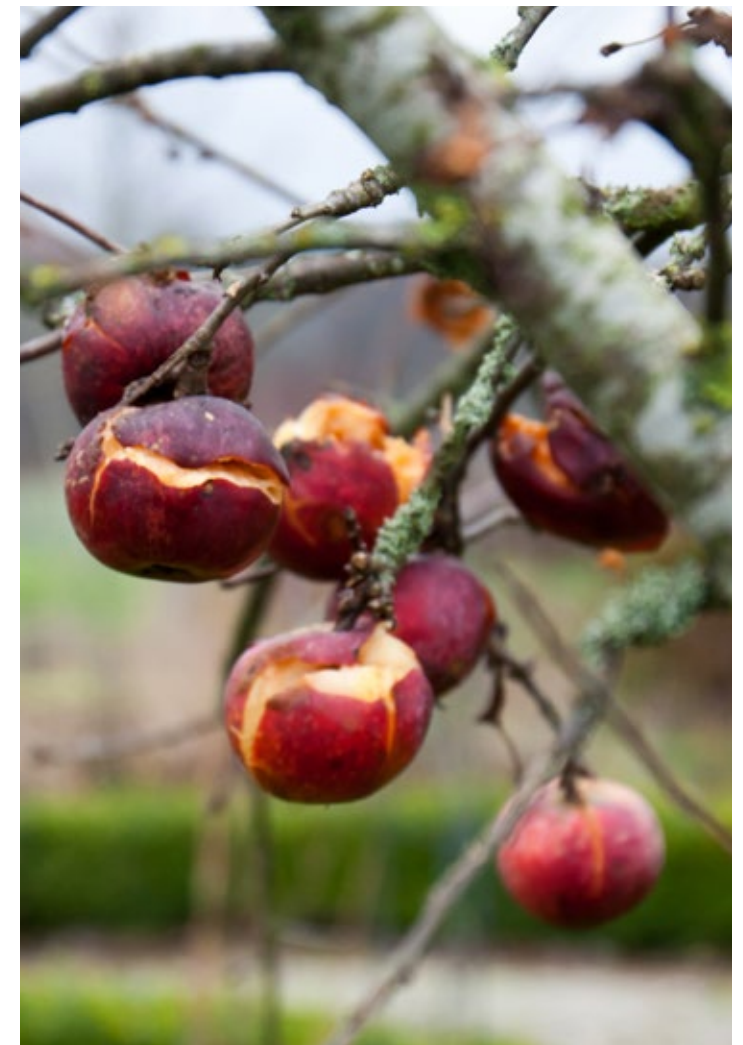
M.S.S. K.A.D. 15 Maj. 1847

Illstorps Östergård

Att skapa och tillvarata livets goda



Illstorps by ligger i en sago-
lik trakt präglad av alunbru-
ket och Christinehofs slott.
Av byns gårdar är den tre-
längade Östergård den älds-
ta, med en lång och fasci-
nerande historia. Gården
ligger enskilt, fritt och högt,
men inte ödsligt. Här bor
man antingen permanent
som nuvarande ägare Lene
och Sjaak, eller när längtan
efter miljöombyte och ett
lugnare tempo pockar på.



Det är ett idylliskt, nästan parklikt landskap som omfamnar de tre sammanhängande längorna, till vilka hör en gateport och en vackert nött stenor – skånska för stenlagd gård.

Södra längan är idag bostad om ca 165 kvm, medan de före detta ekonomilängorna hyser garage, fest- och rekreationsrum samt en 85 kvm stor gästlägenhet.

Endast ett litet utrymme är sig ganska likt sedan gården byggdes – det lilla ko- och häststallet, som numera är trädgårdsförråd och övervintringsutrymme åt trädgårdens krukväxter. Slutligen trädgården, en riktig rosendröm med engelsk touch, och en oas för alla sinnen.





Östergård i Illstorp är inte vilken gård som helst. Den är Illstorps första, ursprungligen betecknad No 1, och därmed den äldsta gården i byn.

Gårdsplatsen har möjligen rötter i vikingatid, i alla fall berättar namnet Illstorp om ett Ighuls torp och därmed om en sannolikt mäktig och driftig man. Platsen är också vald med omsorg – på höjden med vid utsikt över trakten och därmed över vägfärande vänner såväl som fiender. Att Verkeån rinner nedanför sluttningen, rik på fisk och vilt, har också vägt tungt när Ighul byggde nytt.

I det skriftliga källmaterialet omnämns Illstorp för första gången 1483, och från 1650-talet finns det längder på ägare och boende på gården fram till idag. På karta dyker gården upp 1728 och beskrivs då som ett kronorusthåll, d v s gården ligger under Kronan. Det nuvarande gårdsnamnet Östergård kommer av en för länge sedan gjord ägoklyvning.

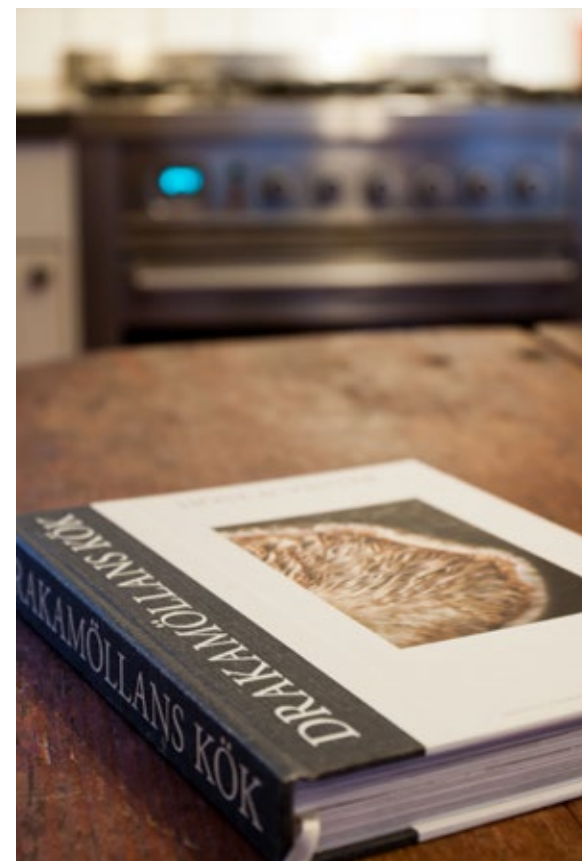
Idag är Illstorp en levande by i vilken flera bor året runt. Några jobbpendlar till Lund och Malmö, vilket tar ca 45–60 minuter.



Södra längan *Boningshuset*



Det rymliga boningshuset ligger i södra längan och har sex charmiga rum, varav två sovrum på andra våningen. Det finns även två kaminer och ett stort kök med öppet inock samt två toaletter, badrum, tvättstuga, hall och sovloft.



Att odla och skörda sina grönsaker och kryddor är ett fint sätt att knyta an till tidigare generationer på gården. Saknas inspiration och kunskap finns det många källor att ösa ur i mat- och trädgårdslandet Österlen.

Kök & köksträdgård

Det finns utrymme för matglädje på Östergård. Köket är välutrustat och nästan 30 kvm stort med en fin mathörna. Skulle inte detta räcka till finns det gott om plats i rummet invid som dubblerar som matsal och sällskapsrum. Köksglädjen sträcker sig ut i trädgården där både en välanlagd köksträdgård och en kryddgård ger färska grönsaker och kryddor stora delar av året.



屏
物
可
樂





Kökshemligt –
ta trappan upp
till sovloftet med
bädd för två.



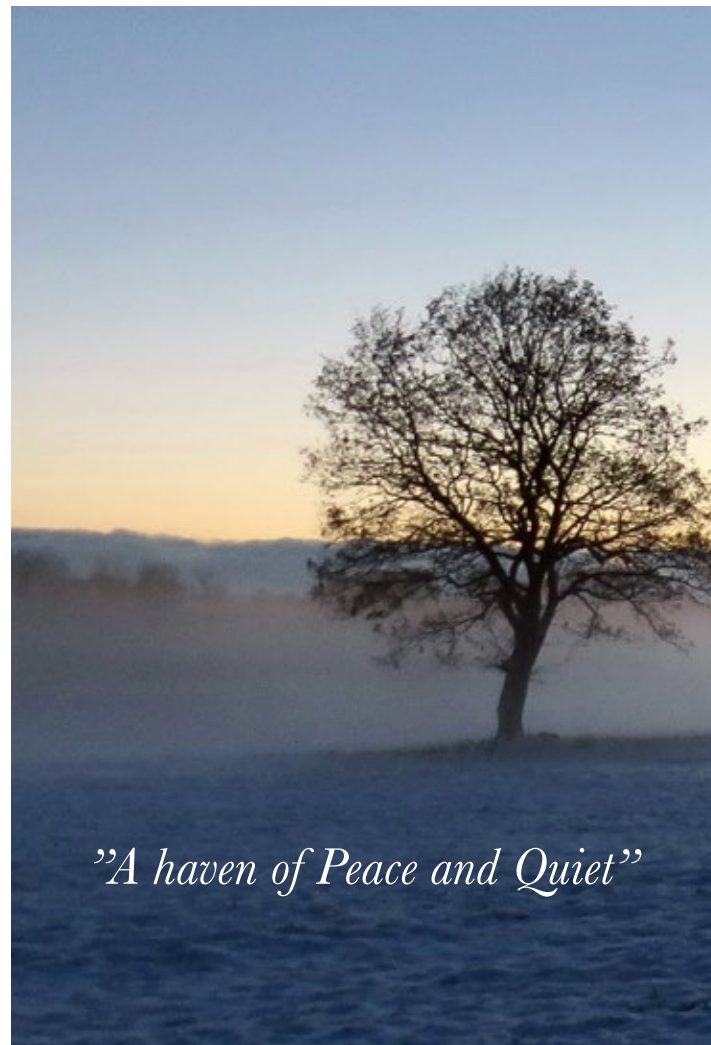




Mellan kök och vardags-
rum finns gamla stugan,
idag ett sällskapsrum
som dubblerar som
matsal.

Bordet står på den plats där det ursprungliga stugbordet stod i slutet av 1800-talet, då med bänkar traditionenligt längs väggarna.



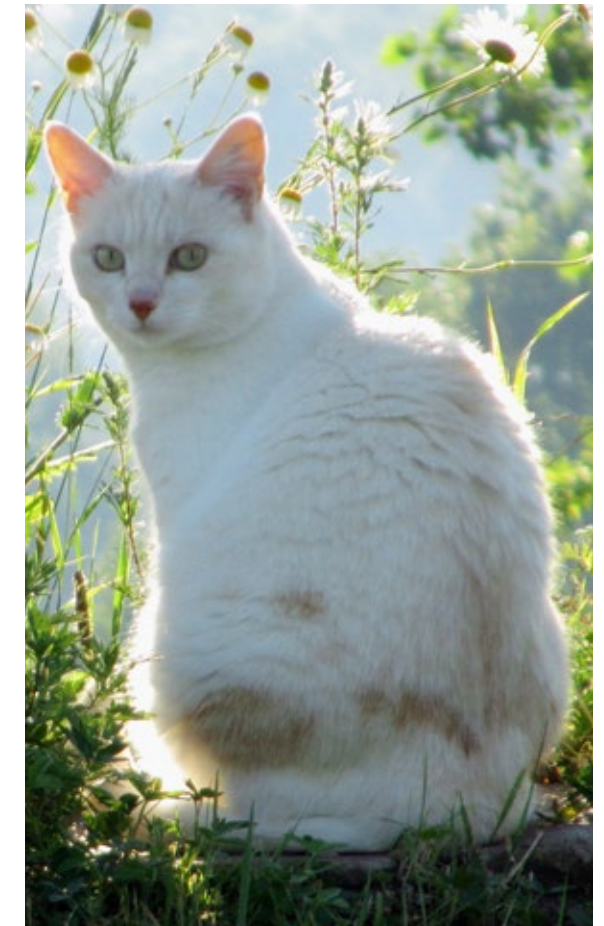


"A haven of Peace and Quiet"



Världsmedborgare är nog det som bäst beskriver de nuvarande ägarna Lene och Sjaak, vars yrkesliv tog dem jorden runt under flera decennier; Sjaak i FNs tjänst och Lene inom olika humanitära projekt, senast som chef för Rainforest Foundation, grundat av Sting. Extremt engagerande och givande jobb, men också krävande. Så när Sjaak gick i pension var det dags att lämna lägenheten på Manhattan för en ny, lugnare och mer jordnära fas i livet. Samtidigt kom Östergård ut till försäljning och valet var enkelt.

Nu har Östergård varit deras hem i snart 12 år. Under den här tiden har paret och deras katt Misse vårdat gården ömt, såväl inne som ute. Helhetsintrycket är därför harmoniskt, välskött och vackert. Extra mycket kärlek har lagts på trädgården som är lika sagolik som Östergård och dess historia. Berättelsen spinner via ägolängder långt ner genom århundraden och slutar med den troliga sannsagan om nybyggaren och vikingen Ighul, mannen som gav namn åt hela byn Illstorp. Och nu är det dags för nya ägare att sätta sina avtryck på Östergård, platsen som Lene och Sjaak beskriver som *A Haven of Peace and Quiet*.



Gårdskatten Misse

Vardagsrum



I kistekammaren förvarades gårdens alla kistor. Kistorna var den tidens garderober och linneskåp. Idag är det ett väl tilltaget vardagsrum med plats för många.





På andra våningen

Här uppe är läget lugnt och ostört, med andra ord utmärkt för de två ljusa och bekväma sovrum som ligger här. Det stora med lyxigt badrum *en suite*, det andra, något mindre med toalett *en suite*.



Det vackra brutna taket och fönsternischerna skapar ett fint ljusspel.



Sovrum med badrum *en suite*



Sovrum
med toalett
en suite



Det lilla sov-
rummets homeja.

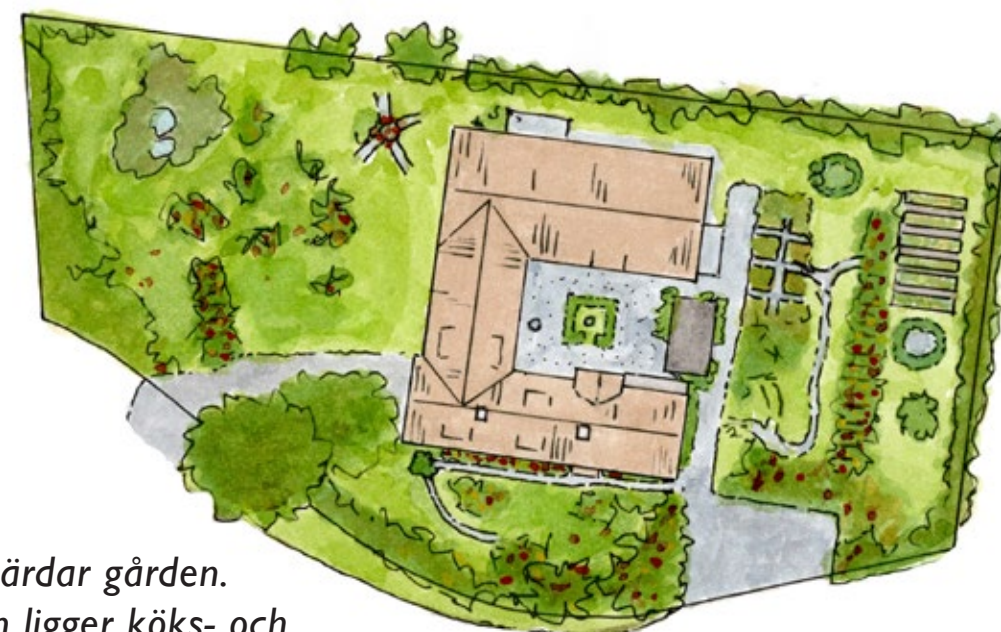


Engelsmännen kallar passande nog klättrande rosor som honungsrosen *Rosa helenae* för ramblers, ett passande namn för dessa rosor som ostyrigt och romantiskt vandrar över träd och buskar.

Rosenlängtan och trädgårdsmagi

När Lene och Sjaak kom till Östergård fanns det inte mycket till trädgård att tala om, detta förhållande blev starten på ett oväntat trädgårdsäventyr, ett äventyr som började med ett spontaninköp av en rosplanta i den lokala ICA-butiken. Efter första spadtaget var de fast och den stora ödsliga gräsmattan som omgav huset omvandlades successivt till en lustgård där rosorna fick huvudrollen. Över 300 buskar, varav långt fler än 100 engelska Austinrosor, finns i trädgården som besökts av rosenmänniskor från när och fjärran liksom trädgårdsjournalister; trädgården har förekommit i flera trädgårdsreportage under åren. Alla rosorna är märkta med sina namn på stenar, dessutom finns både karta och fullständigt dataregister. För den som älskar rosor och trädgård, men kanske inte hinner själv, finns det hjälp att få året runt på nära håll.

Under anläggningens gång har naturen varit den självklara inspirationskällan för paret, såväl vid växtkomposition som vid materialval för möbler och växtstöd. Knotiga grenar som bildar charmiga bänkar, rosenstöd och pergolor, av paret kallade ”folly pergolas”. Trädgården är anlagd så att det alltid ska finnas något intressant att titta på, året runt. Dessutom är den ett eldorado för småfåglar, fjärilar, bin och humlor.



Trädgården omgärdar gården.
I den östra delen ligger köks- och kryddträdgård. Rosorna finns överallt.

Favoritrosor

Detta är tio av Lenes och Sjaaks favoritrosor i trädgården. Vilka blir dina?

Rose de Recht

Comte de Chambord

Ispahan

Stamwell Perpetual

Home and Garden

Munstead Wood

Lady Emma Hamilton

Schwartze Madonna

Pierre de Ronsard

Esmeralda



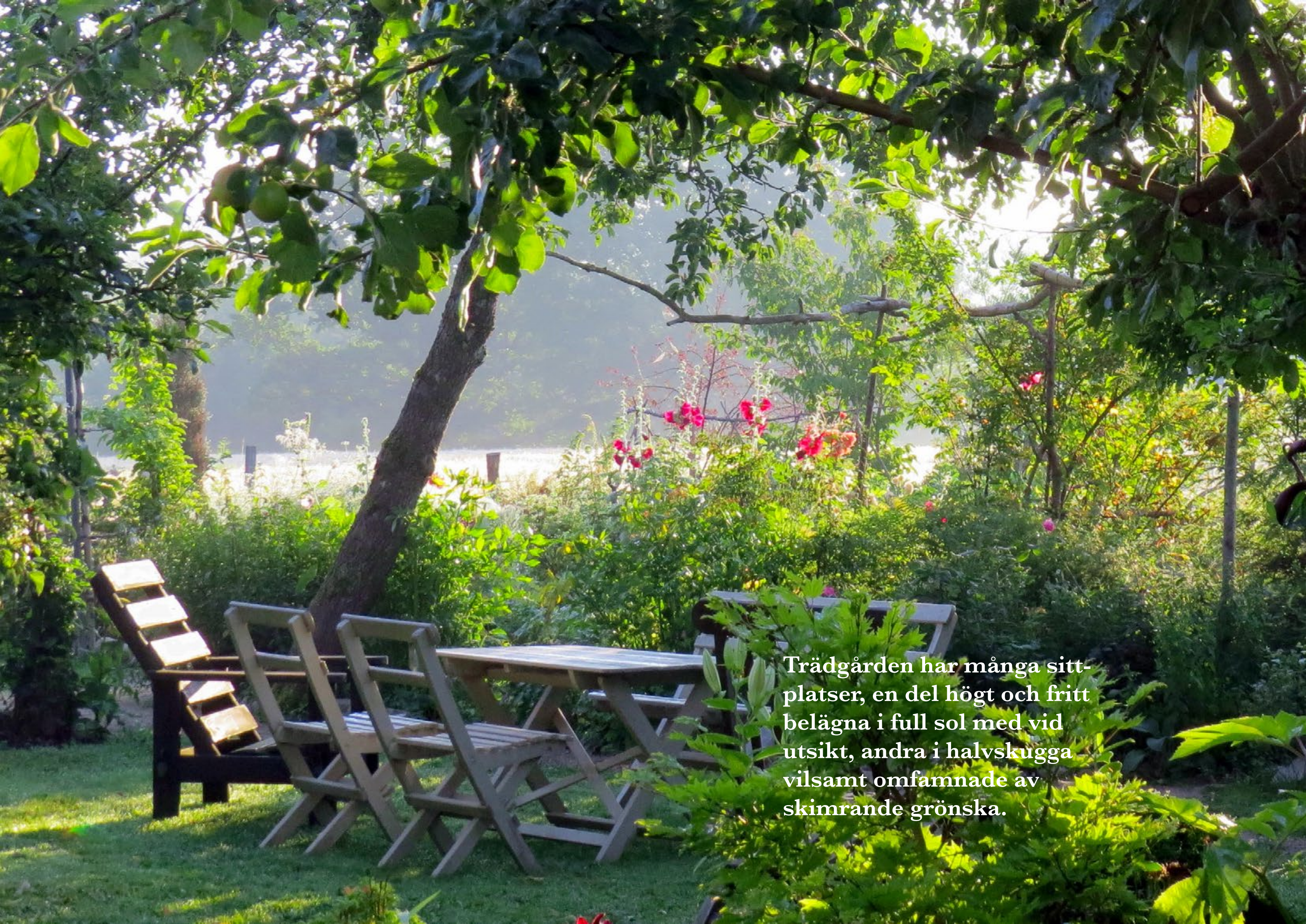
Munstead Wood



Lady Emma Hamilton är en engelsk buskros, en s k Austinros. De papayafärgade blommorna har en härlig doft av citrus och grape.



Klätterrosen Alchymist är en av trädgårdens mer än 200 sorter. De vackra och tätt fyllda, rosettformade blommorna skiftar i nyanser av aprikos, gyllengult och saffransorange och doftar sött av honung.



Trädgården har många sittplatser, en del högt och fritt belägna i full sol med vid utsikt, andra i halvskugga vilsamt omfamnade av skimrande grönska.



... mer än rosor

Trädgårdens rosor sällskapar med perenner, lökväxter, löv- och barrträd liksom buskar. Så firas exempelvis vårens ankomst med ett rosa och vitt fyrverkeri av magnolia och körsbär. Någon vecka senare är det dags för det slösande blåregnets väldoftande klasar, en doft som avlöses av kantnepetans och lavendelns kryddiga dofter. Sedan finns det också en mängd små invånare som betraktar trädgården som sitt hem.



Pergolor och andra rosenstöd är på engelskt vis tillverkade av knotiga grenar vilka fint smälter samman med växterna.



Gå på skattjakt!

Varje röd prick motsvarar en ros i trädgården och vid varje planta i trädgården ligger en sten med rosens namn. Ett trädgårdsäventyr väntar!



Norra län



En gång bökade grisar runt i det som idag är garage, medan kor och hästar höll till i stallet som fortfarande är bevarat. Men på loftet, där säd och hö förvarades, finns idag en gästlägenhet på 85 kvm.

Gästlägenheten i norra längan



Gästlägenheten har privat entré från gården och ligger på andra våningen. Lägenheten rymmer två sovrum, ett sällskapsrum, ett mindre fullt utrustat kök samt duschrum och toalett. Totalt 85 kvm.

Drömmer du om att hyra ut en del av din gård? Ja då är det bara att starta direkt. I gästvåningen har Lene och Sjaak mest hyst släkt och vänner – men också hyrt ut via olika stugsiter. Vill man utöka verksamheten med fler rum finns det goda möjligheter. Eller kanske

starta någon annan form av verksamhet såsom ateljé eller café; Östergård med omgivningar inbjuder till möjligheter. Här finns även potential att förverkliga ett generationsboende eller ge familjens ungdomar eget utrymme.

Se www.illstorpsostergard.com



Ett fullt utrustat kök utgör navet mellan de två sovrummen och sällskapsrummet.



Engelskans *cosy* är det ord som kanske bäst beskriver gästlägenheten. Här finns ingen TV, däremot sköna soffor och dyschor för meditation och läsning. I sällskapsrummet finns även plats för extra sängar om det skulle behövas.





Solnedgångs-
rummet

I lägenheten finns två rymliga sovrum – soluppgångsrummet i öst och solnedgångsrummet i väst.



Soluppgångs-
rummet



Fyrbenta grannar



Ko- och häststall

Vårens ankomst på Östergård märks på många vis; lärkans ankomst i mars följs av tranorna, och så ett betydligt mer markant – kosläppet. Varje vår återkommer korna till ängarna runt Östergård. Men de markerar också vinterns antågande då de tas in för vinterviste i november. En gång stallades de i Östergård, men senast stallet användes var i början på 2000-talet och då enbart för hästar. Idag är det en praktisk förvaringsplats för trädgårdens många krukor och redskap.



Garaget
Rymligt
Isolerat
Uppvärm



On the road again. Vägarna i området är många och glest trafikerade. Men alla bjuder de på fina upplevelser vare sig det gäller kultur, natur eller mat. Och det går lika bra på två eller fyra hjul, eller till fots.





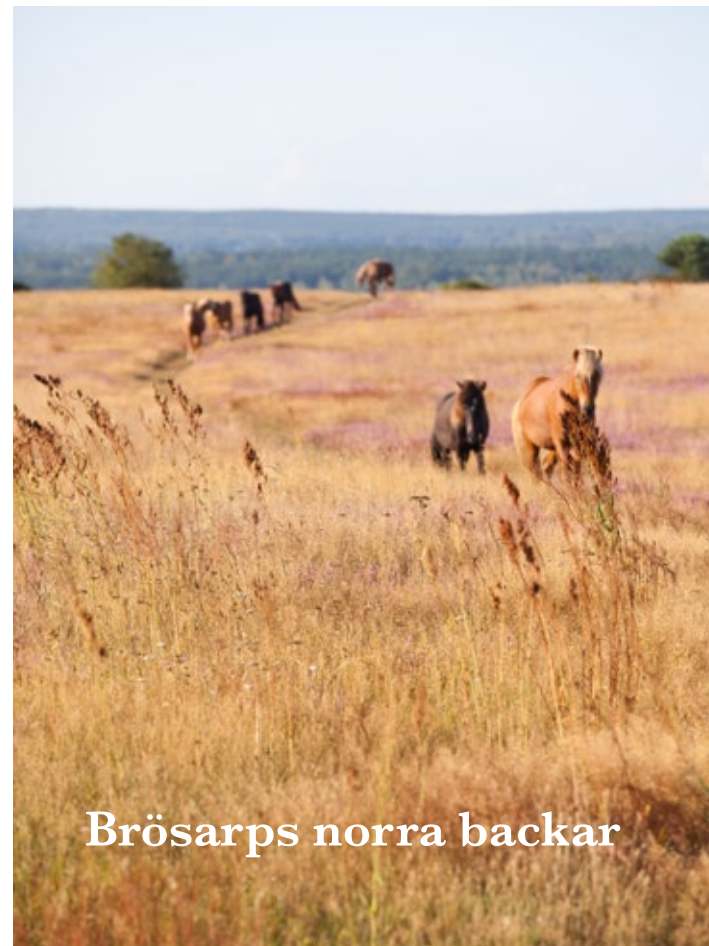
Verkeån med omgivning

Inom syn- och hörhåll, endast ett par hundra meter från Östergård, ligger naturreservatet Verkekån. Den kalla strida ån rin-
ner fram genom ett fascinerande landskap av djupa raviner,
lövskog, ängar och åkrar för att slutligen ta sig fram genom
Brösarps sandiga backar ut i havet vid Haväng.

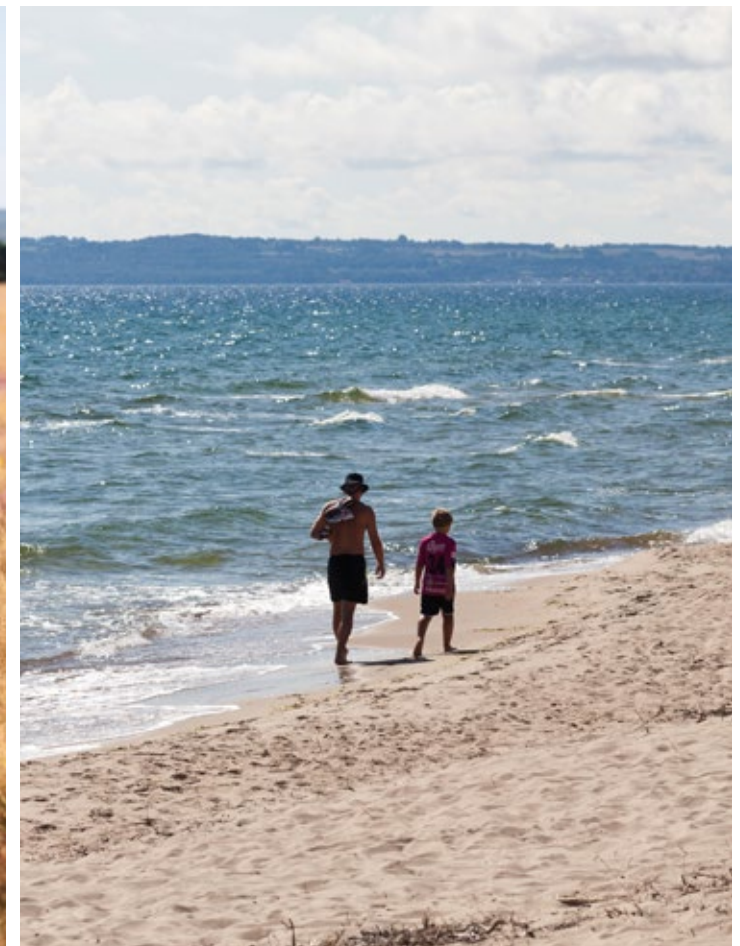
Det går att vandra längs med ån på Skåneleden. Från Öster-
gård är det ca 3 km till det magnifika barockslottet Christine-
hof med dess vackra ekopark. En liten bit till och det bjuds fika
på klassiska Alunbrukets kaffestuga eller mat på coola vego-
restaurangen Taste Celebration. För den som vill vandra lite
längre går leden vidare till Hallamölla och ytterligare västerut
när man Brösarps norra backar. Den spänstige går till slut-
målet – Haväng och stranden ca 15 km från Östergård.



Christinehofs slott



Brösarps norra backar



Västra längan



Förr fanns här loge och utrymme för vagnsuppställning. Idag är hela längan inredd och används till fest, träning och meditation. Men detta är också möjligheternas länga där idéer och drömmar om olika projekt och verksamheter kan förverkligas.

Rekreation & fest i västra länkan



Utsikt mot gårdsplanen
gör dagens pass till en
njutning.



Gamla logen

Där en gång
logen låg och
vagnar stod finns
i dag stora och
ljusa utrymmen
för fest, motion
och meditation.
De meterdjupa
fönsternischerna i
festrummet skvall-
rar om bastanta
gråstensväggar.



I festsalen är det
öppet tillnock och
gott om plats.



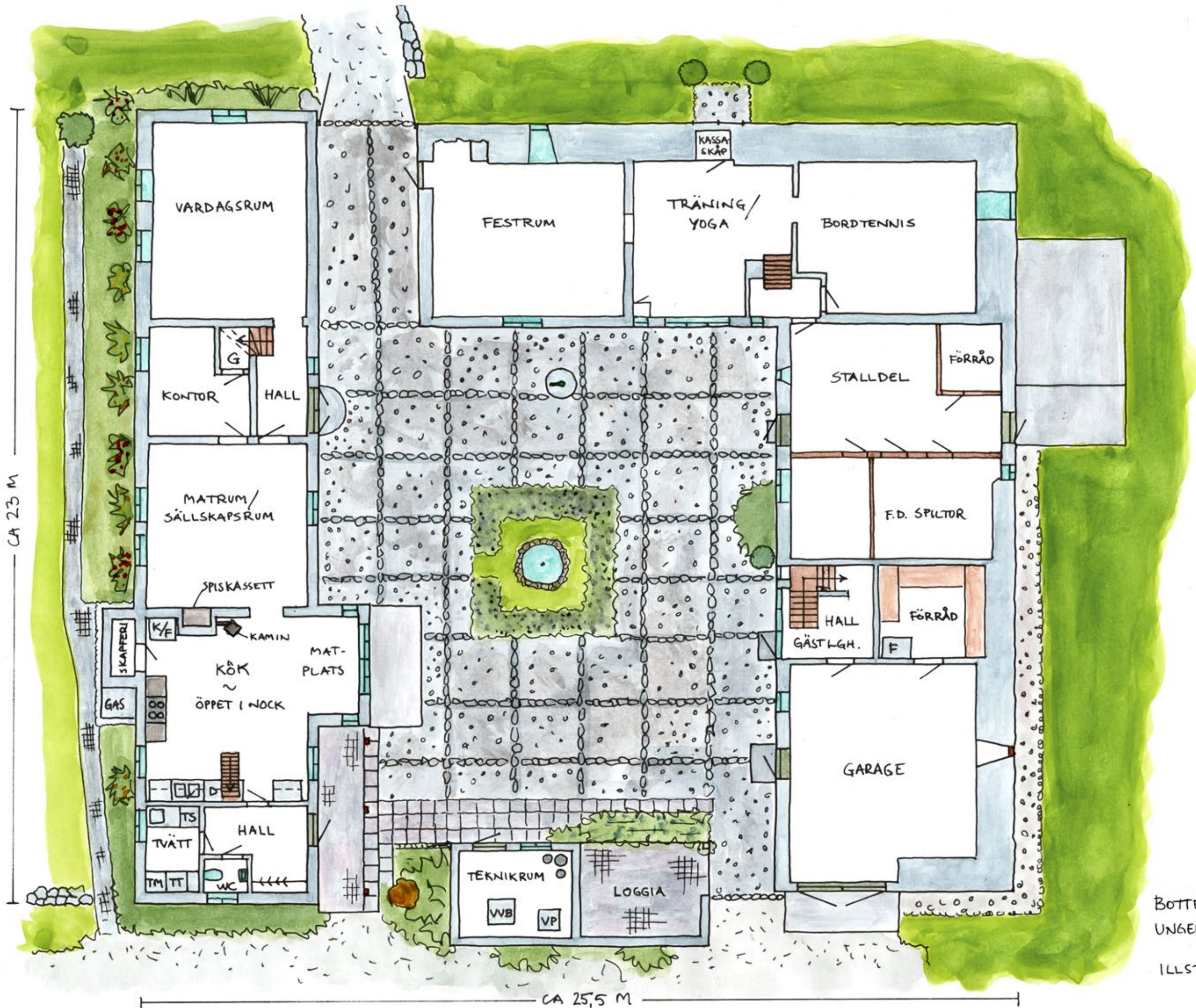
*Vintermagi
på Östergård*



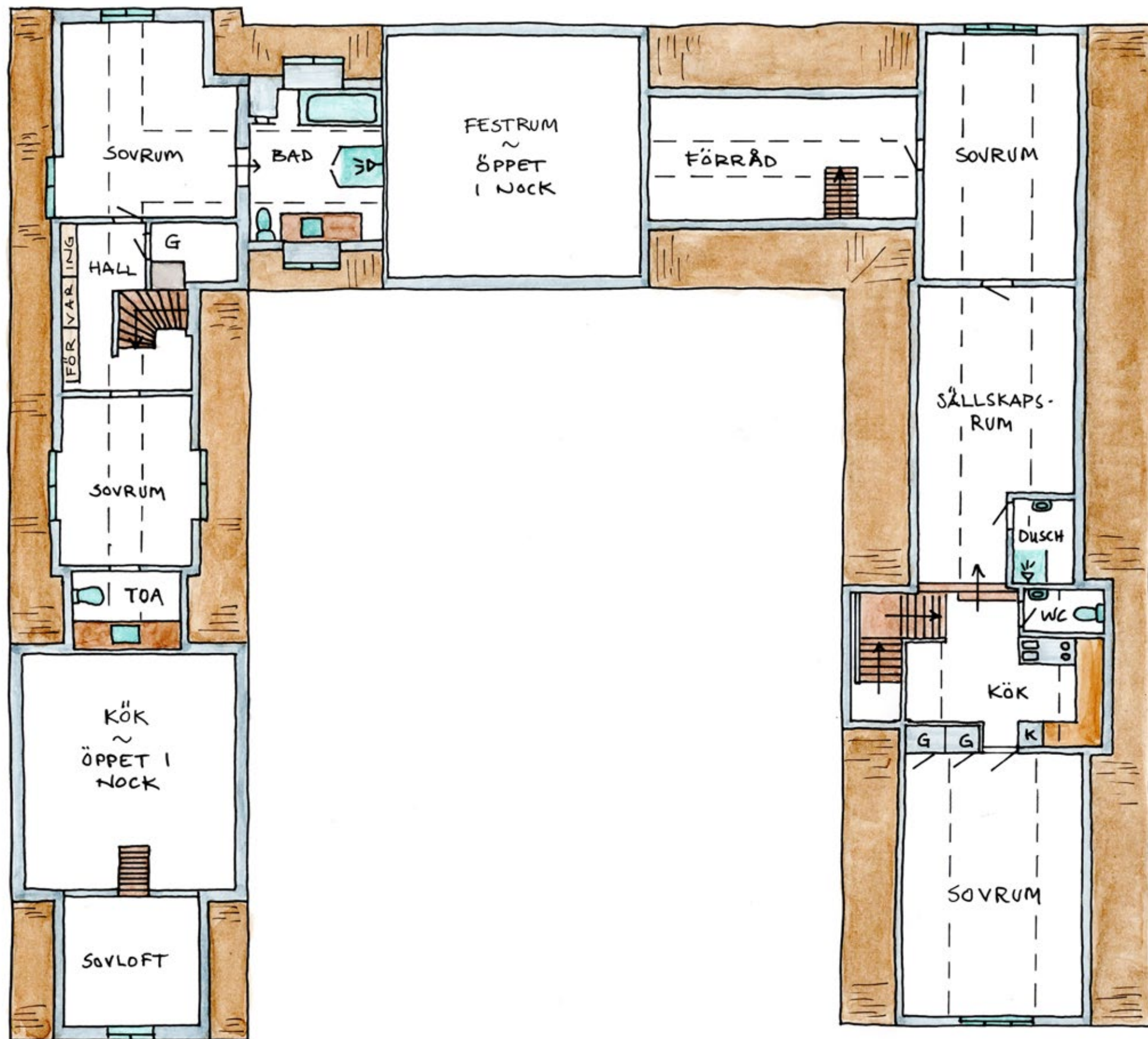


”Guld och blek koppar!
Rimfrost på guldbruna gården!
Glittrande kall är den vida gyllene världen”.

Ur *Rimfrost* av Karin Boye



BOTTENVÅNING
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
ILLSTORPS ÖSTERGÅRD



OVANVÅNING
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
~
ILLSTORPS ÖSTERGÅRD



Text & layout: Marie Hansson
Foto & ritningar: Björn Hansson
Foto: Sjaak Bavelaar
Ansvarig mäklare: Lotta Nordstedt

Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Trelängad skånegård med bostad, gästlägenhet, garage, mindre stall, festlokal, träningsrum och friliggande förråd/teknikhus.

Byggnadsår/renoveringsår: Befintligt byggnadsbestånd sannolikt från tidigt 1700-tal (gårdsbildningen sannolikt betydligt äldre). Genomgripande renoverad mellan åren 2004-2007. Nuvarande ägare har sedan 2008 lagt nya stråtak 2015 på större delen av fastigheten, byggt ett nytt badrum 2013, ny jordvärmepump från år 2017, dragit in fiber och larm år 2019.

Storlek: Bostad ca 165 kvm (ca 105 + 60 inkl sovloft). Gästlägenhet ca 85 kvm + förråd ca 15 kvm. Västra längan (fest/yoga/träning) ca 70 kvm. Garage + förråd ca 40 kvm. Stalldel ca 40 kvm. Teknikhus ca 9 kvm, uteplats under tak ca 10 kvm. Varierande takhöjd, bostad ca 187 cm under bjälkar (som lägst 182 cm i mat/sällskapsrum) samt öppet upp inock ca 4 meter i kök. Fest/träningsdelen 215 cm. V.v. se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

Konstruktion: Grundmur av natursten, grund av betongplatta på mark. Stomme av korsvirke/lersten med luftspalt och lecablock. Träbjälklag. Putsad fasad, delvis gråsten. Tak av vass med Sepatek brandskyddsunderlag. Plåttak över entré och förråd. Dubbelkopplade tvåglasfönster med spröjs. Takfönster med thermoglas. Självdragsventilation.

Pris: 6.800.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning & adress: Tomelilla Illstorp I:26, Illstorps Östergård, Illstorp 126, 273 57 Brösarp

Areal: 3.513 kvm

Taxeringsvärde: 1.062.000:- varav byggnad 845.000:- (år 2018)

Taxeringskod: 220 småhusenhet, bebyggd

Pantbrev: 6 st om totalt 430.000:-

Andel i gemensamhetsanläggning: Tomelilla Illstorp GA:2 (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. 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.

Inredning & utrustning: Kök med Ilve gasspis från år 2006, spisfläkt, kyl/frys, diskmaskin Miele och mikrovågsugn. Nytt helkaklat badrum på o.v från år 2013 med våtrumsintyg; toa, handfat, dusch och badkar. Gästtoalett med handfat på b.v. och o.v. Tvättstuga med tvättmaskin Miele från år 2006 och torktumlare Miele från år 2010. Vask.

Inredning & utrustning gästlägenhet: Kök med spisplattor, helskåp kyl Electrolux, mikrovågsugn. Duschrum med handfat. Separat toa och handfat.

Golv: Terrakottaklinker och trägolv. Linoleum i kök uthyrning.

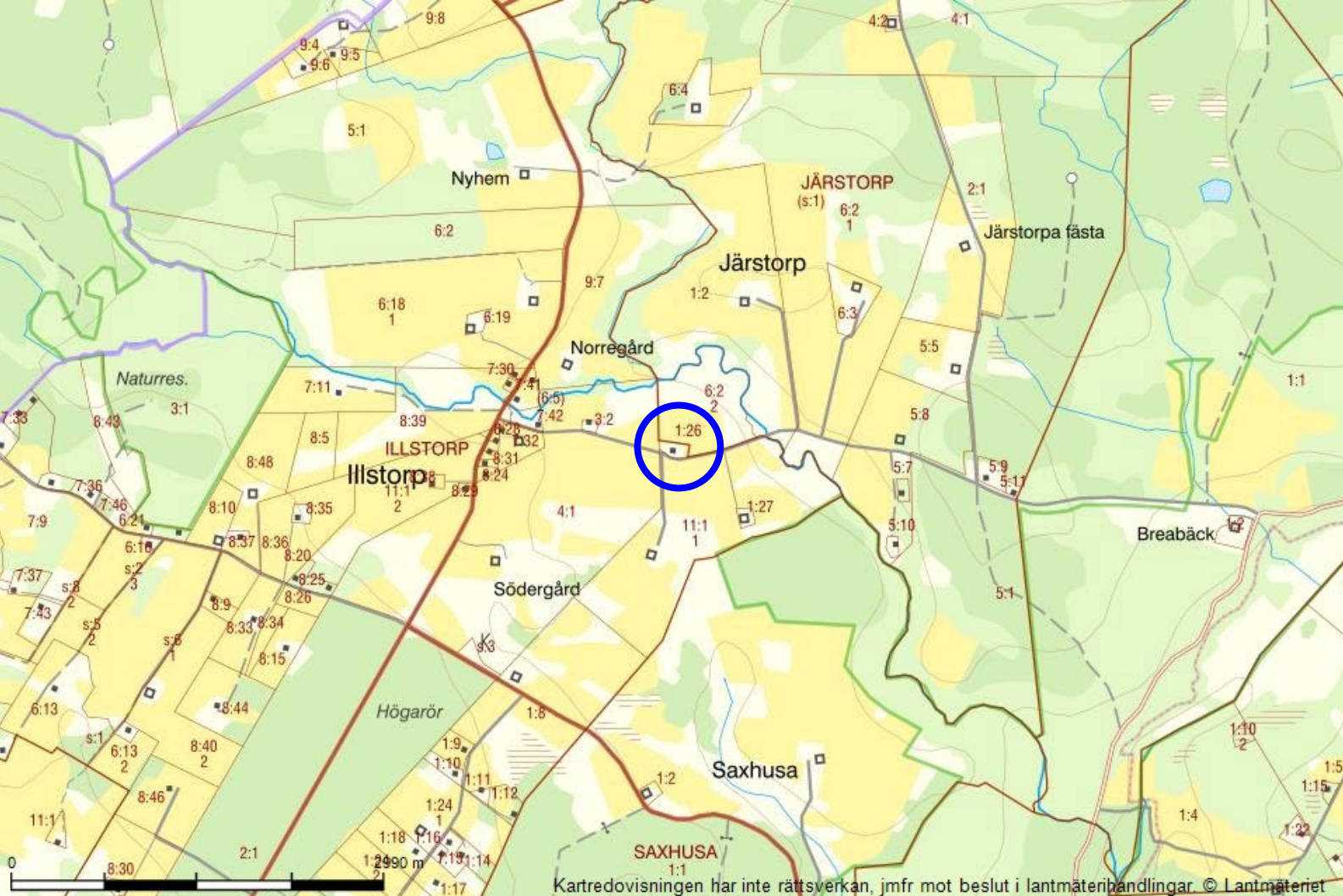
Uppvärmning: Jordvärmeanläggning från år 2004, jordvärmepump från år 2017 med 10 års garanti på kompressor. Vattenburen golvvärme från jordvärme på b.v. i bostaden. Vattenburen värme via radiatorer på o.v. i bostaden och uthyrningen. Två murstockar finns men endast en används idag. Insatsrör från år 2008. Två eldstäder, öppen spis (kassett) i mat/sällskapsrum samt vedkamin i kök. Intyg finns.

Vatten & avlopp: Egen djupborrad 80 meters vattenbrunn. Vattenfilter nyservad år 2019. Vattenprov kommer att tas av säljaren. Nyrenoverad "rickepump" till den gamla vattenbrunnen på gårdsplanen. Trekammarbrunn med infiltration från år 2007, godkänd av kommunen.

Uppkoppling: Fiber är indraget i huset. Teleservice i Sjöbo.

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



Tomelilla Illstorp 1:26
Illstorps Östergård, Illstorp 126
273 57 Brösarp



UNGEFÄRLIG SITUATIONSPLAN

ILLSTORPS ÖSTERGÅRD
 ILLSTORP 1:26

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.

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