



Oskarshus

Tradition & känsla i Brösarp



Hur många gånger i livet får man chansen att förverkliga en dröm?

För snart fyrtio år sedan kom två ungdomar med liten kassa och stora drömmar till Oskarshus, en byggnad med intakt charm och miljö, men också med stort renoveringsbehov. Under åren som gått har huset varsamt vårdats och förbättrats med stor kunskap och estestiskt gehör – detta är byggnadsvård när den är som allra bäst. Men nu är det dags att lämna över denna kulturskatt till nya ägare med nya drömmar. Oskarshus kan användas som antingen permanenthus eller sommarboende. Möjligheten att driva verksamhet är stor – allt från butik och verkstad till uthyrning och B&B. Att huset dessutom ligger i natursköna Brösarp, en levande by med all tänkbar service och goda kommunikationer, gör det enkelt att leva och verka här.





I den västra delen av Brösarp ligger Oskarshus, uppfört 1933 av Oskar Knutsson. Förebilden lär ha varit ett slott i Danmark, oklart vilket. Men visst är huset herrgårdslikt med sina två gavlar och stilfullt valvformade entré. Därtill kommer punchveranda och lusthus, och den idylliska bilden kompletteras av ett torpliknande gästhus och ett rymligt gammalt uthus.

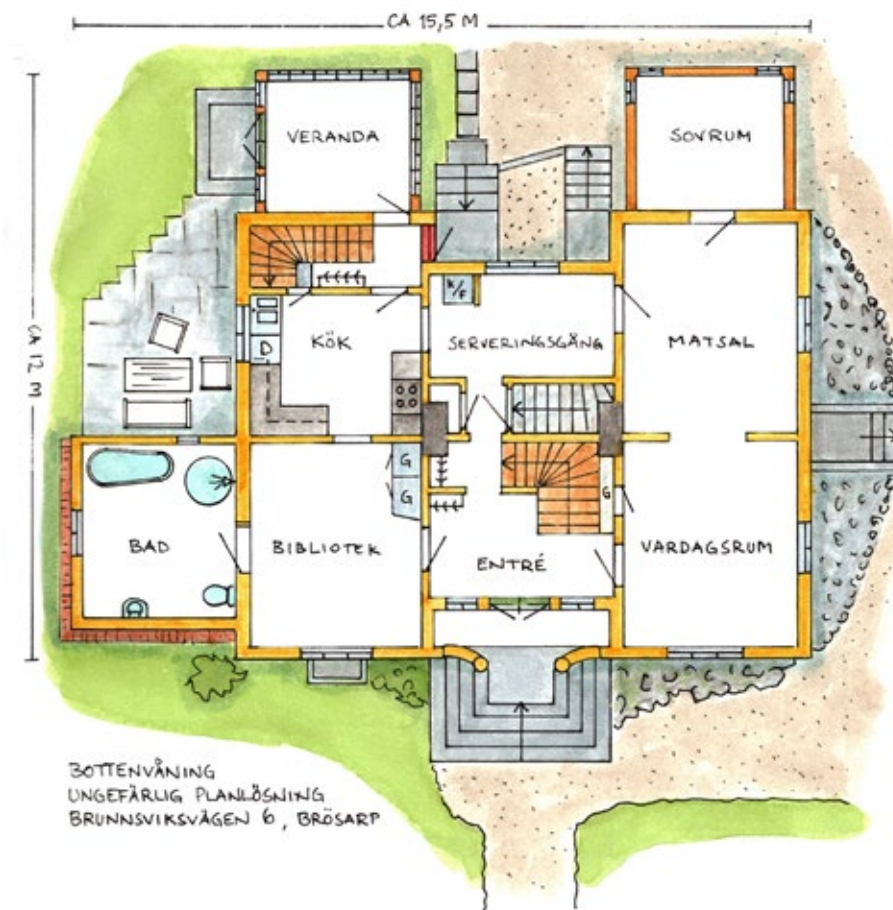
Under sin nittioåriga existens har huset haft endast två ägare. Nuvarande familj har bott och verkat här i 37 år; fem barn har fyllt husets alla vrår. Här och var dyker delar av familjen upp i text och bild.



A photograph of a garden scene. In the background, a yellow house with a red-tiled roof and green-framed windows is visible. In the foreground, a white metal table and four matching chairs are set on a green lawn. Several trees with green leaves and small white flowers are scattered throughout the garden. A white patio umbrella is partially visible on the left. The text "Lustgården" is written in a white, cursive font in the lower-left area of the image.

Lustgården

Konsten att
göra snygg
entré.



Oskarshuset har två våningar med sammanlagt åtta rum och kök med serveringsgång, ett stort badrum och en toalett samt veranda. Källarplanet rymmer butik, gästrum, badrum, tvättstuga och förråd. Vi börjar rundvandringen på bottenvåningen.





"You can't make a grand entrance if you're the first to arrive".

Michael Arlen



Genomgående rum ger fint ljus och långa, vackra perspektiv.



Biblioteket användes förr som Master bedroom och kan återställas med ett fåtal ingrepp.



Den rymliga matsalen är en förlängning av vardagsrummet genom det stora valv som binder samman rummen. Till vänster skimtar serveringsgången.

I den verandainspirerade utbyggnaden ligger i dag det romantiska boduarlika sovrummet. Fönstren är höga och konstfullt spröjsade med både klart och grönfärgat glas.



Fönster är husets ögon

Oskarshus har makalöst vackra fönster, munblåsta eller dragna, färgade eller klara. Alla är de spröjsade, kittade och målade med linolja. De som är nytillverkade är naturligtvis gjorda efter konstens alla regler. Fönstren på Oskarshus är av tidlöst gediget hantverk.



Budoar är ett litet elegant och privat damrum för besök och vila. Men det kan även vara namnet på ett bekvämt och exklusivt inrett sovrum åt en dam. I det här rummet finns det plats för dubbelsäng.



A room of her own



På baksidan av huset
ligger verandan och
köksingången.



Samtida med Oskarshus är en av trettioalets största filmsuccéer, *Vi som går köksvägen* från 1932. Det är den fenomenalt roliga och kvicka Tutta Rolf som spelar societetshoppan Helga som slår vad om en diamantring med sin pojkvän att hon minsann kan arbeta som husa. Också på Oskarshus höll man sig med hushållerska, hennes rum låg på ovanvåningen vid trappan ner till köksingången.



I ett riktigt gammaldags lantkök hålls inredningen efter väggarna, och golvytorna är fria. Det ska finnas utrymmen att röra sig på och plats för flera att delta i matlagning och servering. "Vi har alltid samlats i köket och hållit på. Här trivs man".

Hushållerska

— den högsta titel för kvinnor som arbetar i familjer.

Förr i tiden hade de en hel tjänarstab under sig. Under 1900-talet också en titel på den kvinna som självständigt skötte hushållet åt en ungkarl av medelklass.



Hembiträde

— i en familj med endast en anställd nöjde man sig oftast med ett hembiträde som var något av allt i allo. Ansvar för hushållet vilade på den hemmavarande hustrun.

Serve- rings- gång och matsal





Diskbänksrealism på 1930-talet

På 1920-talet kom de rostfria diskbänkarna, men det är först på 1930-talet som de slår igenom på bred front och dessutom blir väggfasta. De som ledde utvecklingen av köket var de fina lägenheterna i stan och de stora husen och gårdarna på landet.



Platsbyggt & Snickrat

Överallt anas handens kunskap och verksamhet. Platsbyggda skåp och hyllor, snickrade innerfönster m m visar på respekt för husets särart. Det är ibland enkelt, ibland ståtligt – men alltid utsökt.

Salus per aquam
Hälsa genom vatten



Gammalt gediget
kar av gjutjärn på
smäckt krumma
ben.



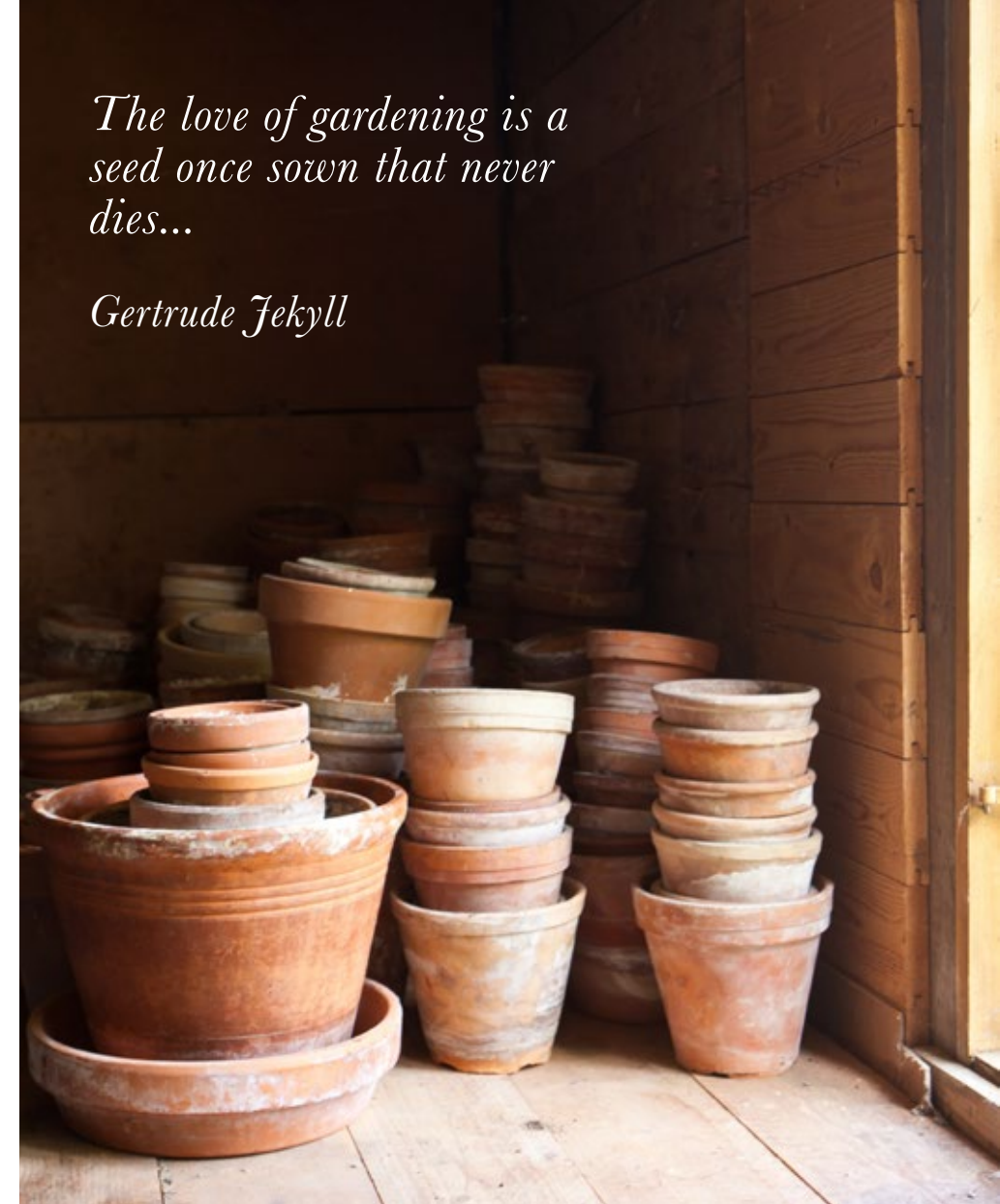
Water Closet
– WC –
av högspolande
modell





*The love of gardening is a
seed once sown that never
dies...*

Gertrude Jekyll



Trädgården på Oskarshus har hela den gamla trädgårdens charm med knotiga frukträd, bärbuskar och inflyttade vilda växter – inte minst gullvivan. Förr ansågs den lika vacker som användbar:

”Bladen ätas wäl, men utan begär af Geten, Fåret och Hästen. De hafwa för detta warit mycket anwände til föda för menniskor, och njutits dels i Grönkål, dels stufwade, dels til Sallat, och man har äfwen bakat dem in i Pannkakor”.

Ur *Försök til en Flora Oeconomica Sveciæ* av A. J. Retzius (1806)



Primula veris
gullviva





Klassiska hallongrottor

200 g smör
1 dl strösocker
1 tsk vaniljsocker
1 tsk bakpulver
4,5 dl vetemjöl
0,5 dl hallonsylt

Rör smör och socker smidigt.
Blanda vaniljsocker, bakpulver och mjöl och rör ner i smeten, arbetas till en deg.

Forma en ca 20 cm lång rulle som delas i 20 bitar vilka sedan rullas till kulor.

Lägg kulorna i små pappersformar.
Tryck en fördjupning i varje degkula.
Fyll gropen med 0,5-1 tsk hallonsylt.

Grädda i 175 grader ca 18 minuter.



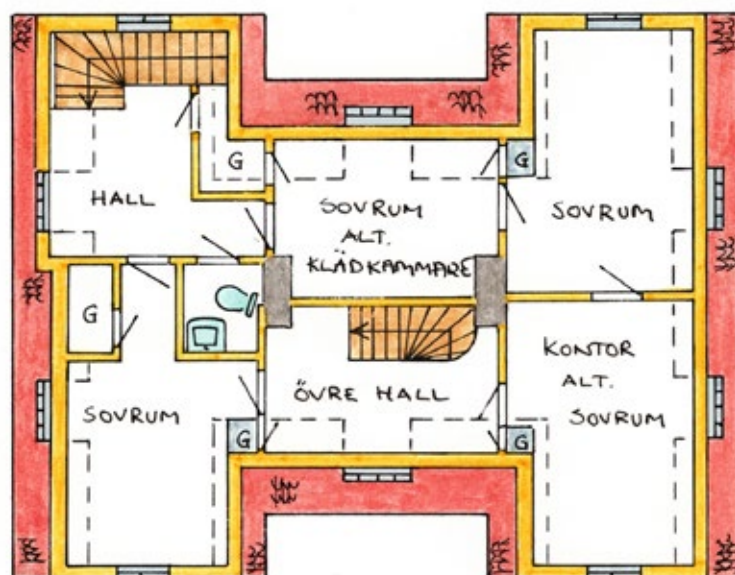
”Familjen åt frukost eller middag där (i lusthuset) en blå pingst-dag eller några sommarsöndagar. Dessa söndagsstunder var klara, stilla och helgaktiga. Man var rentvättad, bar söndagskläder, körsbär och päronträd blommade”

Poeten, filosofen, professorn m m Johan Landquist om sin barndoms lusthus i Katarina prästrädgård i Stockholm vid slutet av 1800-talet.



Brösarp ligger i en sluttning.
För Oskarshus del innebär
det att man från trädgårdens
södra del har en ljuvlig utsikt
– speciellt när det är avlövat.





På ovanvåningen

Två trappor leder upp till andra våningen; en trappa finns i hallen vid köksingången, den andra i den stora entrén. Förr rymde ovanvåningen dels hushållerskans privata rum, dels en lägenhet om två rum och kök till uthyrning. Idag ligger familjen mysiga sovrum och kontor här uppe. Av den gamla lägenheten finns inga spår, men tillgången till två trappor gör att man än idag kan dela av och inreda till uthyrning.



En gång det gamla köket, idag ett litet extrarum, i morgon en klädkammare?



Lilla hallen



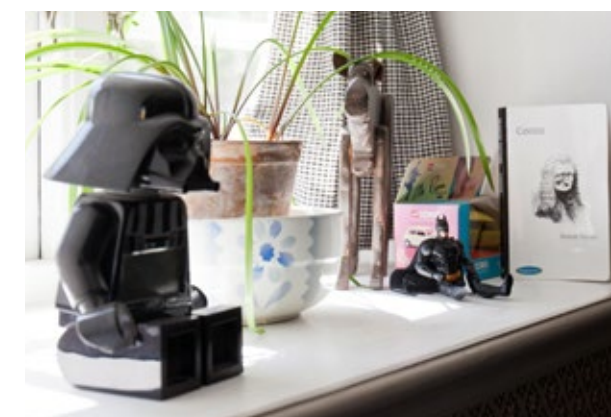
Den stora hallen ovanför huvudentrén.

Tapet Mölletorp

Sköna och dekorativa tapeter pryder många av väggarna i Oskarshus. Flera av tapeterna har tjugande blommönster, men många är också något mer strikta. Merparten är limtapeter, en del i original, en del ny tillverkade med gamla förlagor. I Frans och Noras rum är väggarna tapetserade med en rekonstruktion av en tapet från ca 1850 funnen i skånska Mölletorp i Klippan. Mönstret påminner om det som förr fanns på bl a dynor och madrasser.



I dag bor Frans i detta mysiga rum, perfekt för gaming, men en gång var detta hushållerskans privata rum.



May the Force
be with you



Noras idylliska rum
med den röda varianten
av tapeten Mölletorp.

*”Det viktigaste
är ett hem att
trivas i.”*

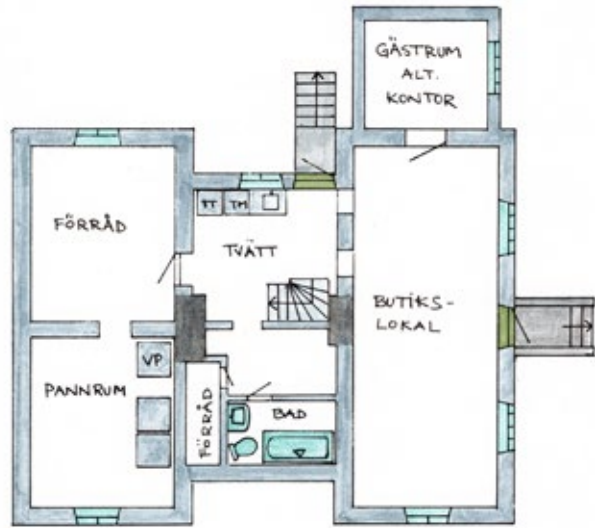


Historien om Oskar & Oscar

Oskarshus är uppkallat efter sin byggherre och första ägare Oskar Knutsson. Om honom sades det att hans far var son till Oscar II. Det var en allmän hemlighet, men var historien sann? I kyrkböckerna kan man se att Oskars pappa var född i Stockholm av okända föräldrar. Anonyma föräldrar låter märkligt, men var inte helt ovanligt vid den här tiden. Villkoren för de föräldralösa barnen var oftast usla, men för Oskars far väntade ett helt annat öde. Som fosterson på Eljaröd no. 20 blev han både adopterad och utsedd till arvinge – ödets nyck eller planerad välgång?

Källaren

Det är inte en vanlig källare som hör till Oskarshus. Den sluttande tomten gör att den norra delen ligger ganska högt med plats för riktigt höga fönster. Här finns en butikslokal och ett ljuvligt gästrum. Längre in i källaren finns tvättstuga, bad och förråd.



Gästrum
med värmegolv.



Hemmagym
Keramikverkstad
Syateljé
Antikhandel



Ingång till
butikslokalen.

Brösarp – mitt i naturen

Brösarp med omgivning består av backar, borsett från Verkeåns dalgång. Backarna erbjuder fina promenader året runt. Men den skönaste tiden är kanske på våren när backarna kläs i skir vit-blommande skrud och marken prickas gul av gullviva.



Läget som knutpunkt mellan Ystad–Kristianstad–Simrishamn har alltid varit viktigt för byn, och är än idag orsaken till att Brösarp 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? Se www.brosarp.se.



Cykel- och vandringslederna är många. Från huset tar det ca 30 minuter med cykel till Haväng.

A photograph of a red wooden building, likely a workshop or garage, with a black door and several windows. The building is situated in a grassy area with trees and bushes. A small boat is visible in the foreground on the left. The text is overlaid on the bottom left of the image.

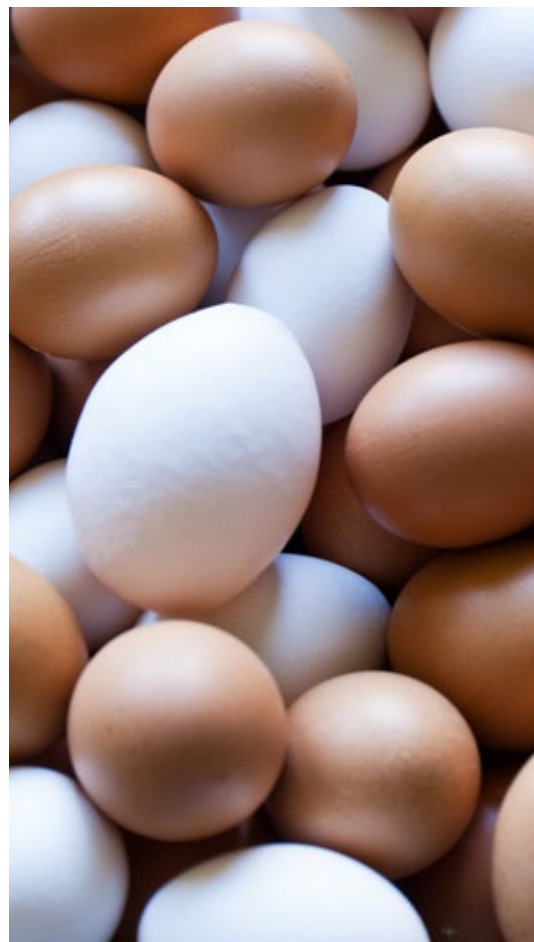
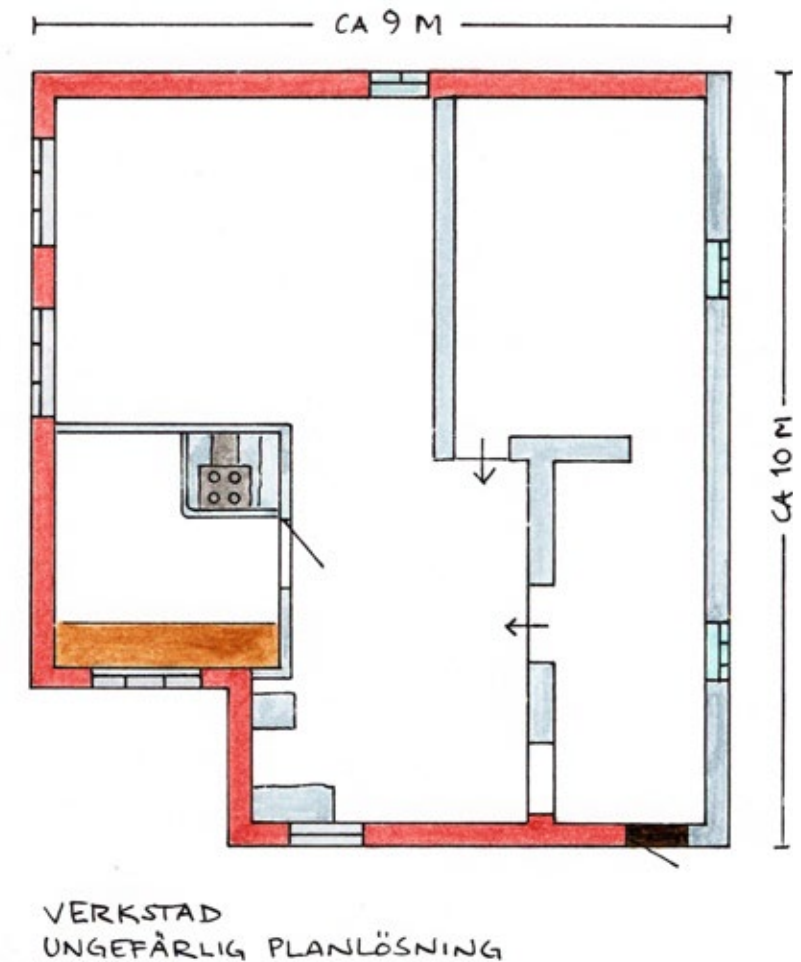
UTHUS
PLANTERINGSRUM
MOPEDVERKSTAD
SNICKERI

Uthuset – kreativ miljö



Uthuset är speciellt med en historia som löper från höns och storskalig äggkläckning till kitt, linolja och byggnadsvård:

”Här drev förra ägaren Oskar Knutsson ett hönseri och sålde såväl nykläckta kycklingar som ägg. När vi tog över blev uthuset lagerlokal för gamla prylar och loppisfynd, men det var också här vi började vår byggnadsvårdsverksamhet.”



Gästhuset — *Oskarshus Uthyrning*



Gästhuset dubblerar som uthyrningshus under sommarhalvåret. Fyra bäddar, modernt badrum och mycket charm gör att både vänner och betalande gäster återvänder år efter år:



**Gästhusets
baksida**

”Vårt gästhus ligger helt avskilt en bit från huset med egen infart och parkering. Skönt för både våra gäster och oss. Täppan utanför är solig och lummig med egen uteplats, inhägnad av häckar och plank. Som en riktig liten trädgård”



Ett smycke är kaminen Mikado med romantisk brun majolika. Kaminen är inte inkopplad, men skorsten finns. Ett värmande arbete för kommande ägare.



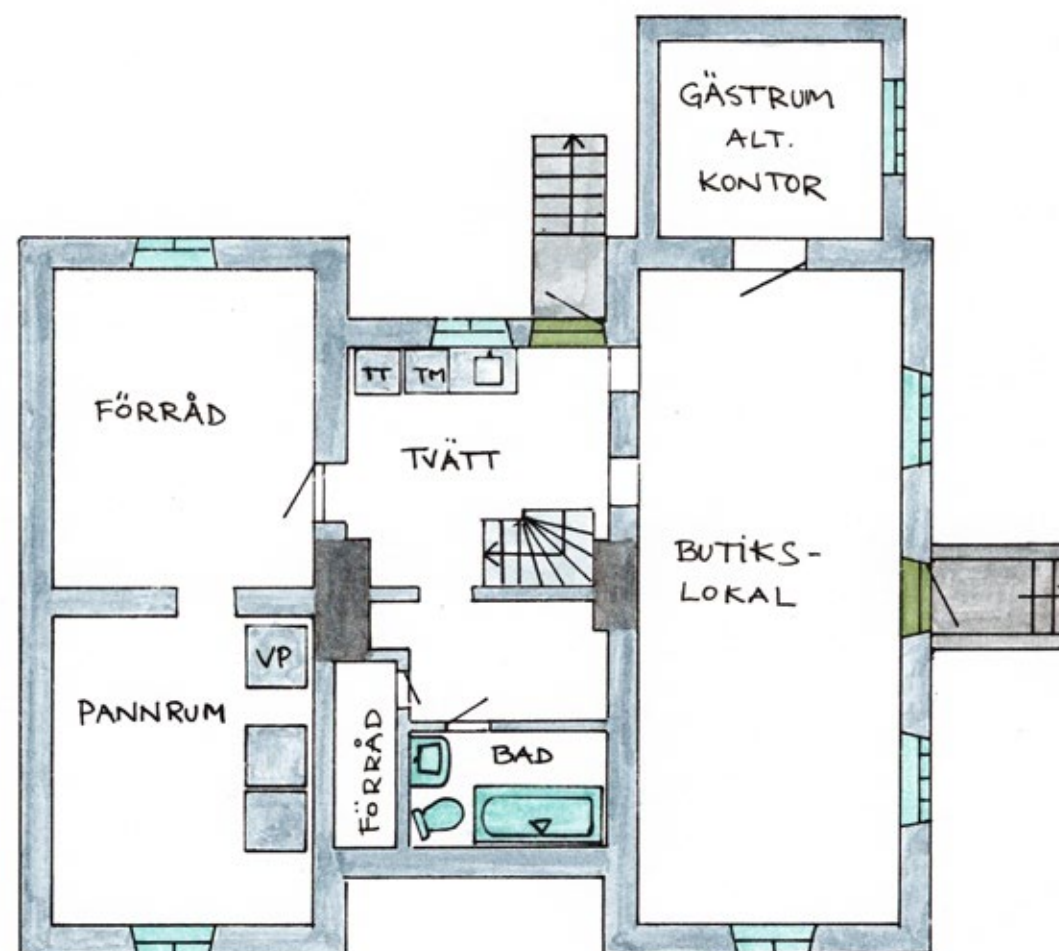
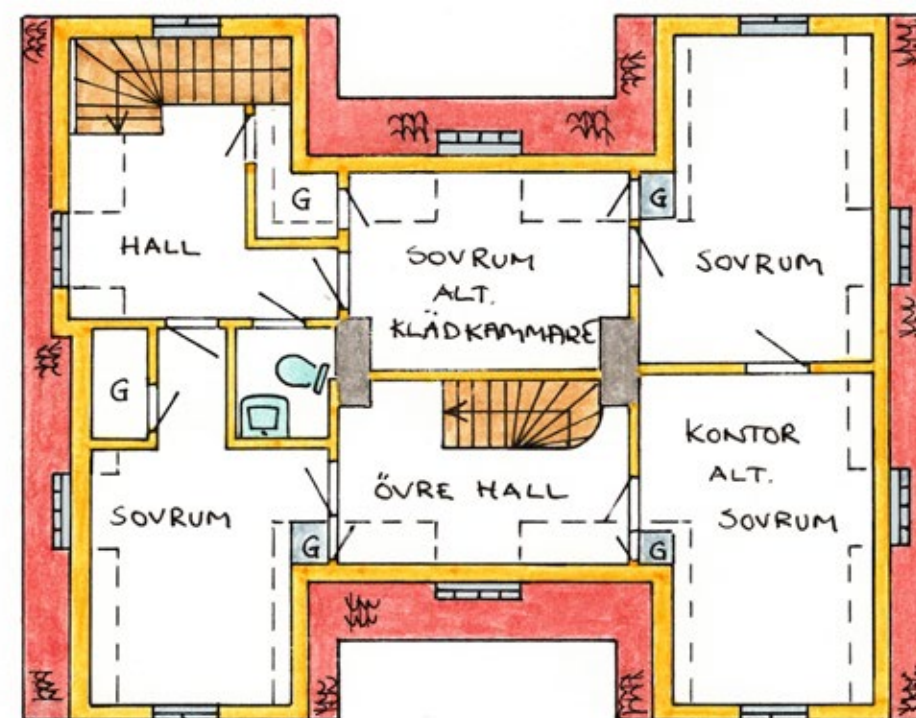
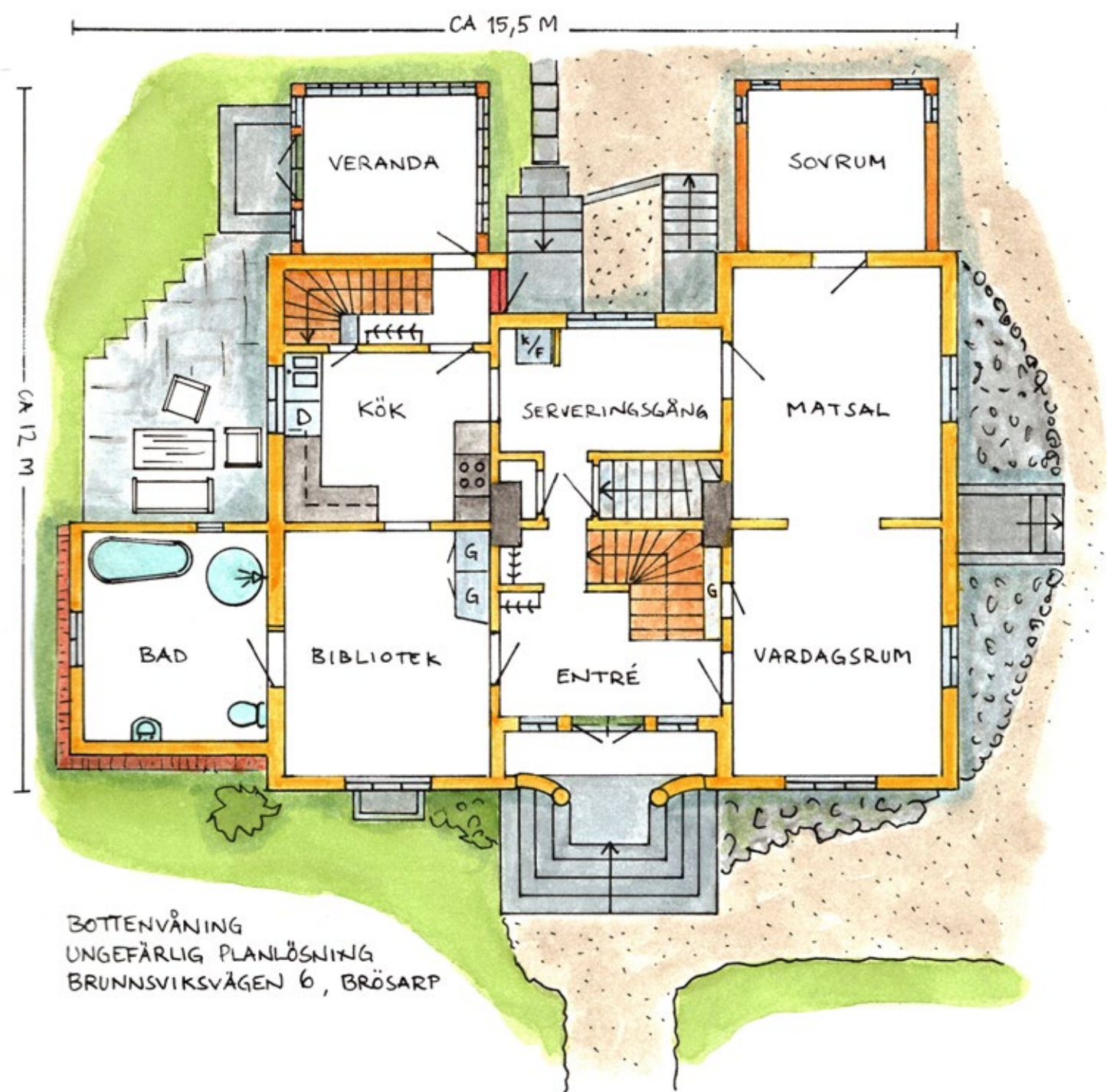
I anslutning till sovrummet finns ett helkaklat badrum.



”...där Hav och Äng
ur blotta namnet dofta”

Anders Österling *I Haväng*





Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Patriciervilla med inredd ovanvåning. Källare med butikslokal, delvis över mark med separat ingång. Gästhus. Garage. Ekonomibyggnad/verkstad. Fristående förråd. Ved/cykelförvaring. Lusthus.

Byggnadsår/renoveringsår: Huset uppfört 1933. Genomgripande kulturhistorisk renovering med fokus på att bevara husets karaktär har genomförts från 1993 och framåt. Ursprunglig byggnad plus tillbyggnad.

Storlek:

1) Uppgift från lantmäteriets taxeringsinformation: Boyta 159 kvm + biyta 100 kvm.

2) Golvytor uppmätta med lasermätare av Uppvik & döttrar i samband med framtagning av ritning, avrundat till närmaste kvm:

- Bostad 184 kvm (bv 110 kvm + ov 74 kvm).
- Veranda 9 kvm.
- Källare 96 kvm, varav butikslokal 30 kvm.
- Gästhus 40 kvm.
- Garage 18 kvm.
- Ekonomibyggnad (f d verkstad) 77 kvm.
- Fristående trädgårdsförråd 21 kvm.
- Öppet ved/cykelförråd under tak 14 kvm.
- Lusthus 6 kvm.

Bostad: 8 rum och kök; bv entré, kök, badrum, vardagsrum, matsal, bibliotek, sovrum, serveringsgång och köksentré; ov 4 rum varav 3 sovrum, WC, 2 hallar.

Källare: Butikslokal, kontor/gästrum, tvättstuga, badrum, pannrum samt förrådsrum.

Gästhus: 2 rum och kök varav 1 sovrum, badrum. 4-5 bäddplatser.

Takhöjd: Bostad bv 250 cm, ov 211 cm (streckade linjen anger 190 cm takhöjd vid snedtak). Butikslokal i källare ca 200 cm. Gästhus 212–175 cm.

Konstruktion: Källare med grundmur av betong. Stomme av timmer. Reverterad fasad (putsad) och målad med silikatfärg. Bjälklag av trä. Sex takkupor. Tak av Simrishamnstegel på bostaden och bandplåt på tillbyggnaderna. Stuprör och hängrännor av galvaniserad plåt med lödade vinklar på bostaden.

Ståndränna och vattkupa på tillbyggnader. Dubbelkopplade tvåglasfönster med spröjs. Enkelfönster med innerbågar på verandan med munblåst glas i ytterbågarna, även vid huvudentrén och på toaletten. Pardörr med överljus. Tidstypiska beslag och trycken. Ursprungliga spegeldörrar målade med linolja. Putsade innerväggar med tapet i de flesta rummen. Självdrag.

Inredning & utrustning:

Bostad: Kök med handgjord inredning målad med linoljefärg. Spis med glashäll och fläkt. Kyl/shal, diskmaskin och micro. Platsbyggt skafferi. Frys i källaren. Badrum på bv med högspolande toalett, tvättställ, gjutjärnsbadkar och dusch. Toalett med tvättställ på ov. I källaren tvättstuga med tvättmaskin och torktumlare samt äldre badrum med toa, tvättställ och badkar.

Gästhus: Enklare kök med spis och kylskåp med frys-fack. Helkaklat badrum med toalett, tvättställ och dusch.

Golv: Målade och oljade trägolv samt klinkergolv.

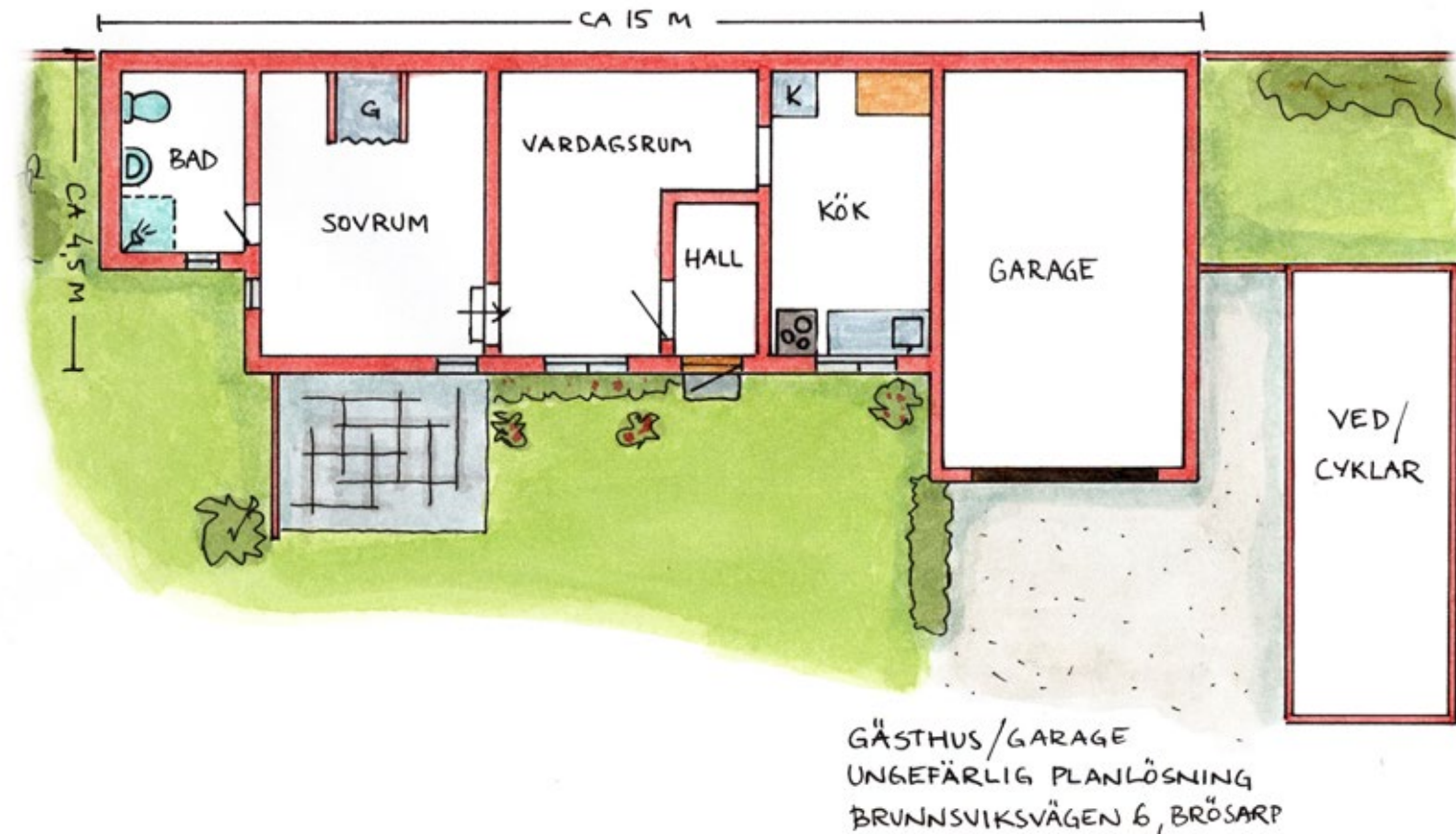
Uppvärmning: Vattenburet system via radiatorer. Vattenburen golvvärme i tillbyggnad och badrum. Värmepanna för ved med elpatron och två ackumulatortankar. Kulvert för värme och vatten till f d verkstaden. I gästhuset direktverkande el, ej inkopplad järnkamin, skorsten finns (ej kontrollerad) till vilken kaminen tidigare varit ansluten.

Vatten & avlopp: Kommunalt.

Övrigt: Inkomster från uthyrning av gästhus och butikslokal har gett ett betydande bidrag till driftskostnaderna (ring för mer info). Gästhuset har egen infart och trädgård med uteplats.

Insynsskyddad terrasserad trädgård med buskar av syren och schersmin. Pioner, kaprifol, lavendel, stockrosor, parkrhododendron, bärbuskar, fruktträd m.m. Köksträdgård. Många gröna rum i trädgården med sittplatser som används beroende på tidpunkt på dygnet. Lusthuset är placerat på högsta punkten med utsikt över trädgården.

Bra busskommunikation med bl a Skåneexpressen nr 3 och 4 till Simrishamn, Tomelilla/Ystad och Kristianstad.



Pris: 4.500.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning: Tomelilla Brösarp 12:21

Adress: Brunnsviksvägen 6, 273 50 Brösarp

Areal: 2.023 kvm

Taxeringsvärde: 964.000:- varav byggnad 732.000:- (2018)

Taxeringskod: 220 - helårsbostad

Pantbrev: 7 st om 972.000:-

Försäkring: Fullvärdesförsäkrat.

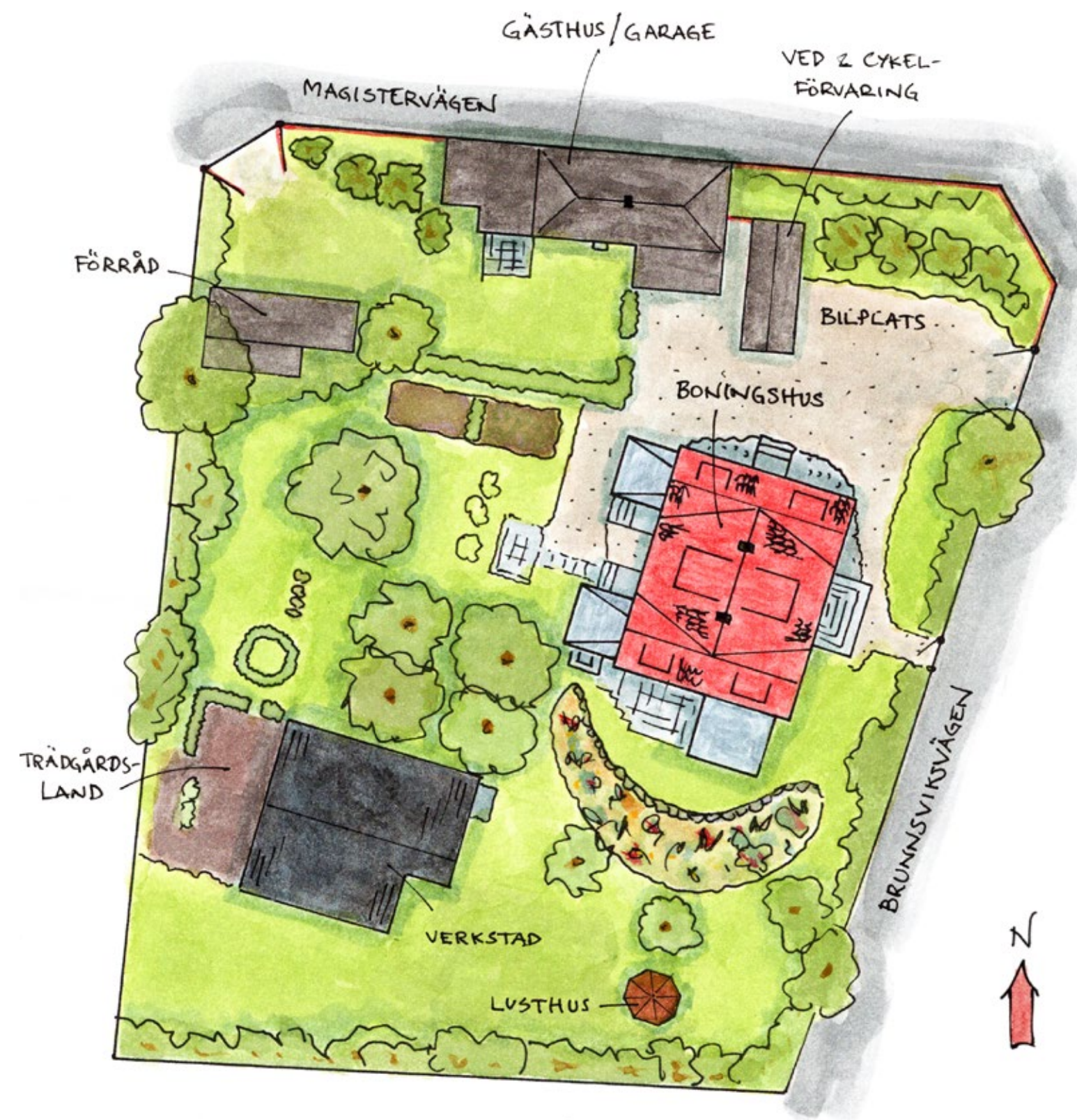
Servitut: Inga kända.

- **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. Samt budförteckning till säljare/köpare och eventuell spekulantlista.**
- **För dig som anser att antal kvm är extra viktigt inför ditt fastighetsköp uppmanas att själv mäta upp fastighetens storlek.**

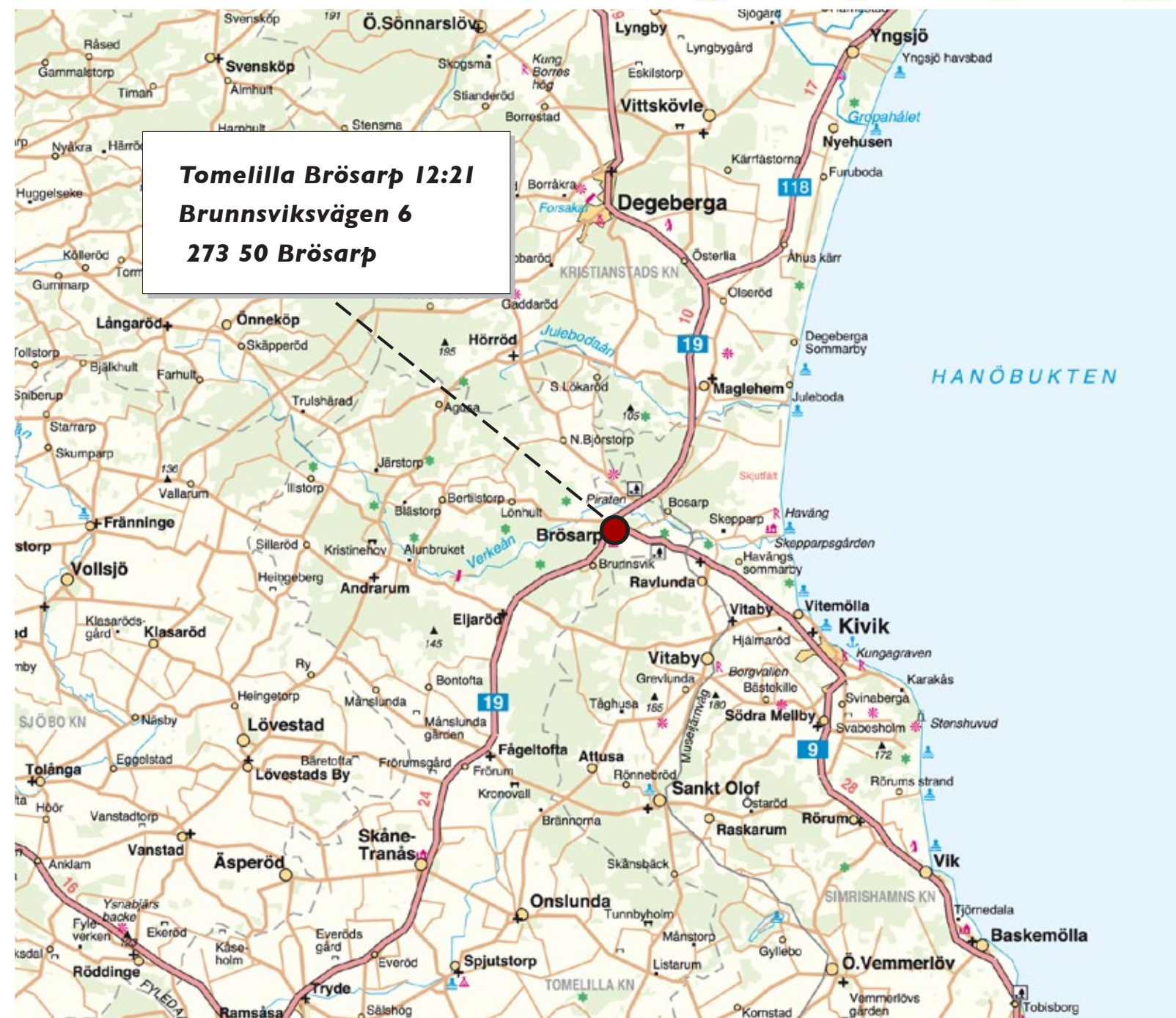
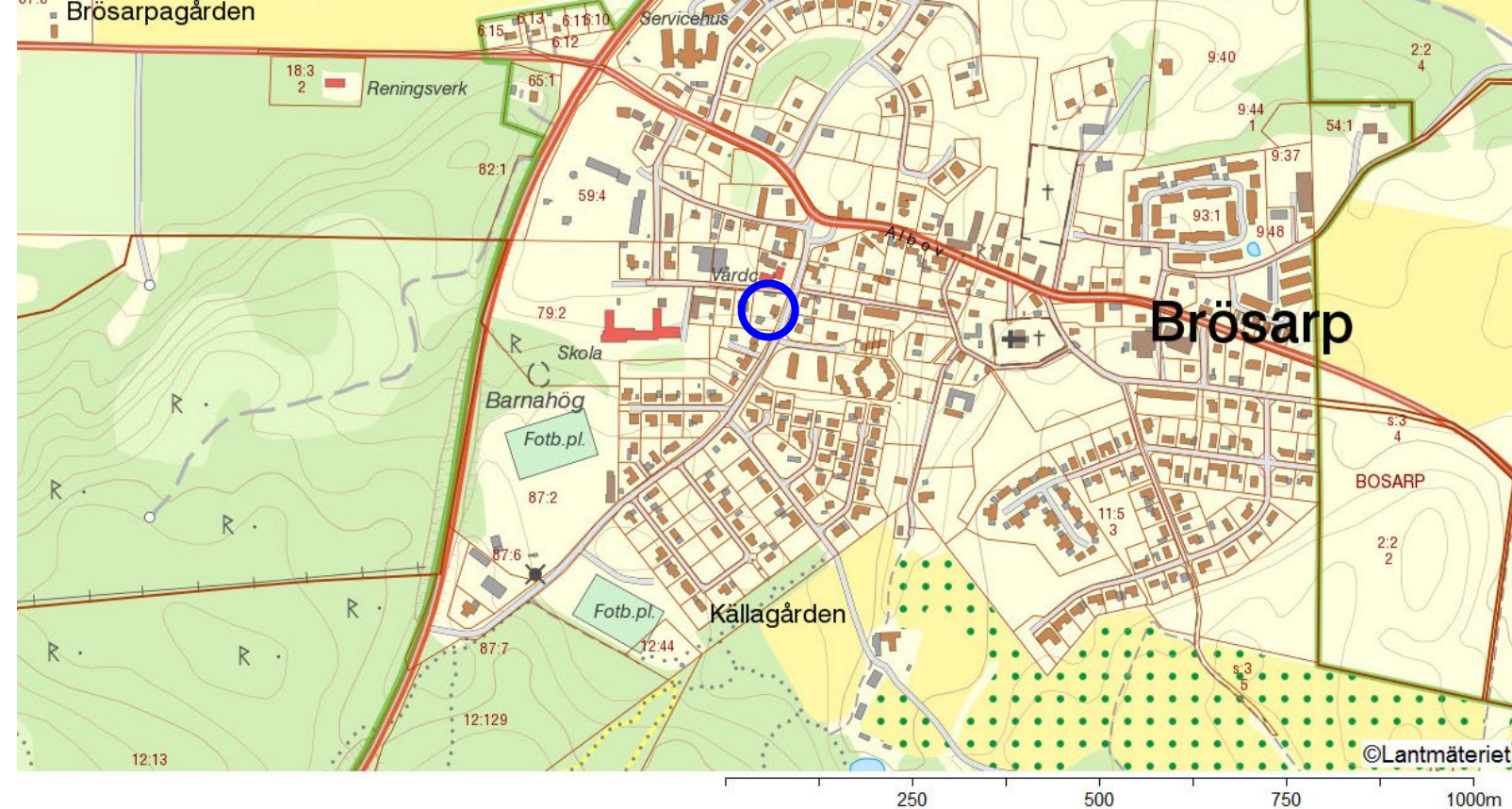
Uppvik & döttrar
Vi säljer hus vi själva skulle vilja bo i.

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

Uppvik & döttrar Västerlen
Ålavägen 6, 239 42 Falsterbo
040-47 15 51 • elisabeth@uppvik.nu



UNGEFÄRLIG SITUATIONS- / TRÄDGÅRDSPLAN
BRUNNSVIKSVÄGEN 6, BRÖSARP



Information om köparens och säljarens ansvar för fastighetens skick m.m.

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen vid överlåtelse av fastighet	Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten ska 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, dvs. 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 ska 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 överhuvudtaget 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 sådana 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 ska kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita en 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 symptom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits ovan ska köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det 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 m.m., 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 fastigheten 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 numera 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, s.k. 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
upplysnings-
skyldighet**

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. Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det finns dock även andra situationer där säljaren är skyldig att upplysa om förhållanden som han har vetskap om och som köparen borde ha upptäckt men förbisett. Det är främst fråga om situationer där omständigheterna är sådana att säljaren måste förstå att köparen är i villfarelse avseende ett förhållande och där han vidare inser att förhållandet kan vara avgörande för köparens köpbeslut. Säljaren får med andra ord inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande.

Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så motto att han kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om detta. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse.

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

Utfästelse

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.

**Säljaransvars-
försäkring**

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

Säljaren och köparen intygar härmed att de tagit del av ovanstående information rörande ansvaret för fastighetens skick.

Bra att veta om Budgivning

Vid köp av fastighet, tomträtt eller bostadsrätt är varken säljare eller köpare bunden förrän ett skriftligt köp undertecknats av båda parter. Innan dess kan säljare och köpare ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

Mäklarens roll vid en försäljning

Mäklarens roll är att vara en opartisk länk mellan säljaren och köparen. Mäklaren får därför inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa båda parter.

Budgivningen är inte reglerad i lag

Det finns inga i lag bestämda regler för hur en budgivning ska gå till. Budgivningen kan ske på många olika sätt. Ofta uppstår en budgivning spontant när det finns flera spekulanter på ett objekt.

Olika former av budgivning

I praktiken sker budgivningen oftast enligt två olika modeller. Vid s.k. sluten budgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligen. Mäklaren redovisar buden för säljaren. Spekulanterna informeras inte om varandras bud. Vid s.k. öppen budgivning lämnas bud till mäklaren, som löpande redovisar högsta budet till säljare och till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att bjuda över varandra.

Säljaren bestämmer över budgivningen

Säljaren bestämmer i samråd med mäklaren om det ska vara budgivning och hur den i så fall ska gå till. Men säljaren är aldrig juridiskt bunden av några överenskommelser beträffande budgivningen, utan kan när som helst ändra formerna för budgivningen eller helt avbryta den.

Mäklarens upplysningar om budgivningen

Spekulanterna ska informeras om hur en eventuell budgivning kommer att gå till. Alla har rätt att få veta vilka förutsättningar som gäller och att få sakliga och korrekta uppgifter. Om säljaren har ställt upp vissa villkor för försäljningen, ska mäklaren informera spekulanterna om det.

Säljaren bestämmer till vem han vill sälja och till vilket pris

Säljaren behöver inte sälja till den som lämnat det högsta budet. Säljaren är inte heller juridiskt bunden att sälja till det pris som har angetts i en annons eller på annat sätt under försäljningen.

Säljaren kan när som helst avbryta en påbörjad försäljning

Det gäller även om han eller hon tagit hjälp av en mäklare. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja, inte ens om det är skriftligt, och kan när som helst ångra sig innan köpekontrakt skrivits.

Mäklaren får inte fatta egna beslut i fråga om försäljningen

Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa utan ska göra klart för spekulanterna att det är säljaren som bestämmer. Mäklaren får dock ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter.

Mäklaren måste alltid vidarebefordra bud

Till dess att ett köpekontrakt är undertecknat av säljaren och köparen måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren, även om buden inte lämnas på det sätt som bestämts. Det är bara säljaren som kan besluta om ett bud av någon anledning ska väljas bort; det kan inte mäklaren göra.

Mäklaren behöver inte ge en spekulant möjlighet att bjuda över någon annans bud

Eftersom det är säljaren som helt bestämmer över budgivningen har en spekulant ingen ovillkorlig rätt att få bjuda över ett lämnat bud. Men oftast ligger det i säljarens intresse att mäklaren låter spekulanterna höja sina bud.

Spekulantens rättigheter under budgivningen

- Vem som helst kan ge ett bud muntligt eller skriftligt. Mäklaren och säljaren kan dock kräva att budet preciseras till ett bestämt belopp.
- Att en spekulant har lämnat det högsta budet ger inte honom eller henne någon rätt att få köpa.
- En spekulant kan i sitt bud förena priset med olika villkor.
- Den som lämnar ett bud är inte juridiskt bunden att stå kvar vid det; inte ens om det lämnats skriftligen.
- En spekulant kan inte räkna med att få fortlöpande information av mäklaren om hur budgivningen och försäljningen fortskrider.
- En spekulant har inte rätt att få veta vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som lämnats eller vilka villkor som diskuterats med andra spekulanter.

Information till spekulanter efter avslutad försäljning

En spekulant har inte rätt att få annan information än att han eller hon inte fått köpa. Mäklaren framför alla bud till säljaren och upprättar en förteckning över buden. Budlistan lämnas till säljaren slutgiltig köpare - med namn och kontaktuppgifter. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud, då är det ombudets kontaktuppgifter som lämnas ut).

Källa: FMF

TEAMET BAKOM

Text & formgivning

Marie Hansson

Foto, uppmätning & skisser

Björn Hansson

Ansvarig mäklare

Lotta Nordstedt





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.



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



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



Gabrielle Malmberg
Senior partner/
fastighetsmäklare
Text, foto & layout
0708-669593
gabrielle@uppvik.nu



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



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

Vi vill gärna se och höra hur
din husdröm ser ut...

Åtminstone vill vi gärna vara
Dina rådgivare & stigfinnare.
Dina vägvisare & budbärare.
Oavsett om du vill köpa.
Eller sälja!

**Välkommen till
Uppvik & döttrar.**

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

www.uppvik.nu



Ingrid Fredriksson
Mäklarassistent
Handgjorda ritningar
& uppmätning



Lasse Mangs
Text, foto & formgivning



**Sara Hertzman
Persson**
Text, foto & formgivning



Björn Hansson
Handgjorda ritningar
& foto



Marie Hansson
Text, formgivning
& styling