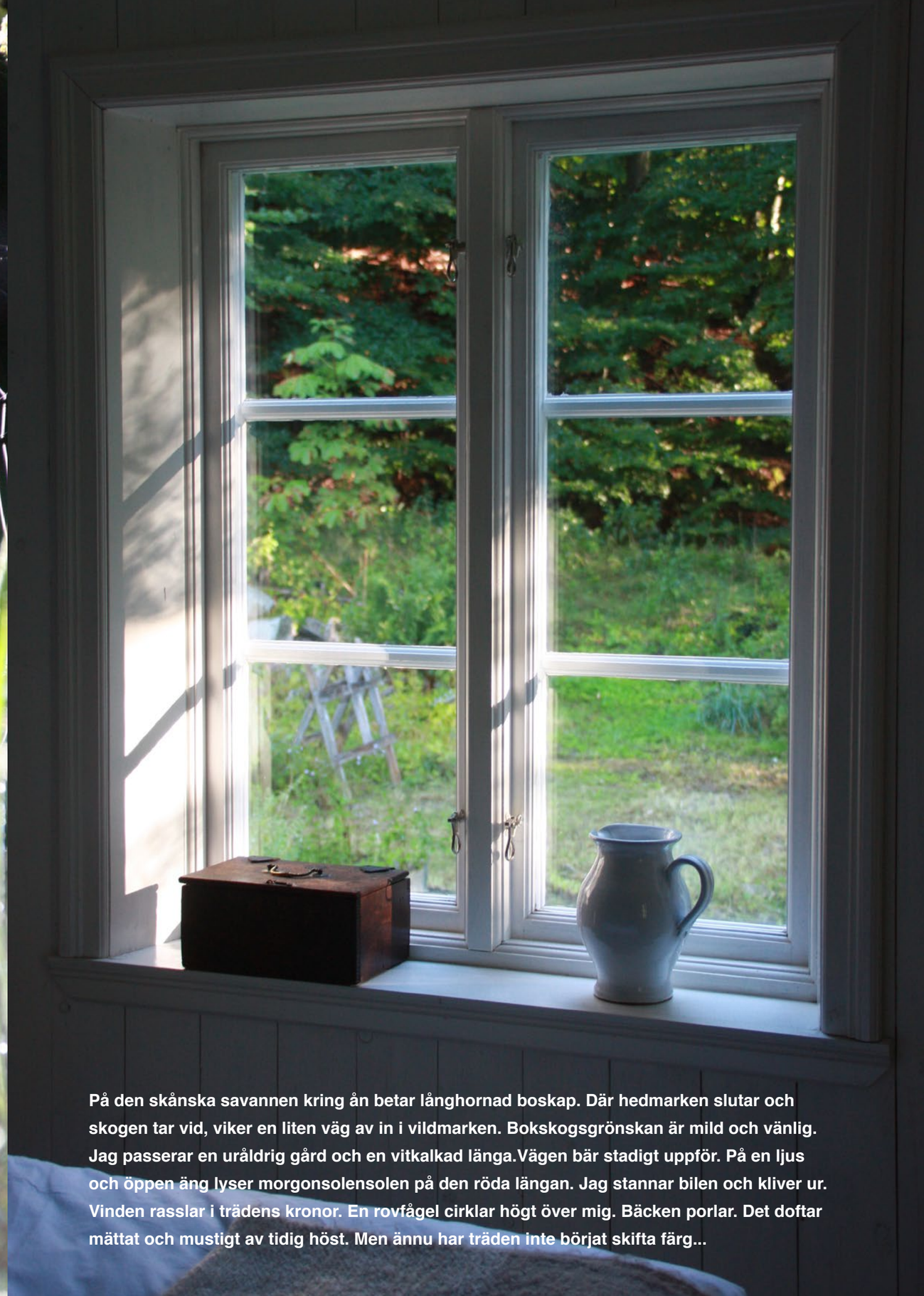
Johannas hus
BRÖSARPS NORRA BACKAR

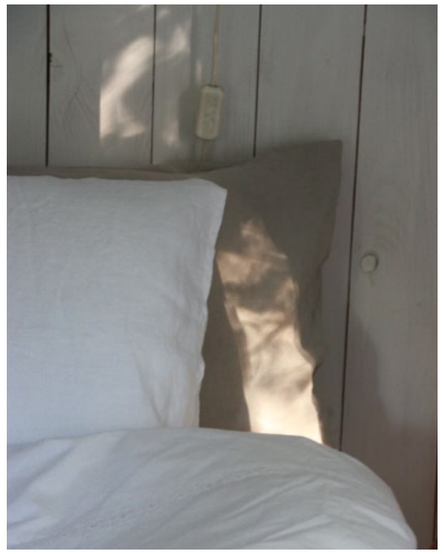
Solfläcksskugga.
Bokskogsgrönska.
Septembermorgon.

En gräsbevuxen stig leder in till torpet i skogsgläntan. En vitmålad trädgårdsmöbel av gammaldags sort hukar under ett knotigt fruktträd.

Det vilar en sagobokstämning över platsen.



På den skånska savannen kring ån betar långhornad boskap. Där hedmarken slutar och skogen tar vid, viker en liten väg av in i vildmarken. Bokskogsgrönskan är mild och vänlig. Jag passerar en uråldrig gård och en vitkalkad länga.Vägen bär stadigt uppför. På en ljus och öppen äng lyser morgonsolensolen på den röda längan. Jag stannar bilen och kliver ur. Vinden rasslar i trädens kronor. En rovfågel cirklar högt över mig. Bäcken porlar. Det doftar mättat och mustigt av tidig höst. Men ännu har träden inte börjat skifta färg...



Brösarps norra backar. Den sandiga, betade marken är mörklila av ljung och gyllenröd av blommande ängssyra. Vyerna över vidsträckt hed är stor- slagna. I dalgången ringlar Verkeån i mjuka kurvor och öringen glimmar mot sandbottnen. Landskapet bär en ålderdomlig prägel och naturen är överväldigande rik. Det är vandrarnas och fågelskådarnas eldorado. Det är bär- och svampplockarnas förnämsta jaktmarker. Och den moderna tiden tycks liksom susa förbi litegrann på avstånd. Här tycks tiden ha stannat eller åtminstone saktat in...

Det är frid och ro för stressade storstadssjälar... Det är tyst. Och mörkt om natten, så man ser stjärnorna…

Morgondaggen ångar.
Sova för öppet fönster.
Vakna i en solstråle.

DRAKAMÖLLANS MAGI
DRAKAMÖLLANS KÖK

Huset uppfördes sannolikt i mitten av 1800-talet vid vad som då var själva landsvägen. (smalare och kurvigare än den nuvarande ett stycke västerut!) Om husets allra äldsta historia vet vi föga, men att kunna följa spåren nästan hundra år bakåt i tiden är väl ändå kittlande för fantasin?

Enligt gamla gulnade handlingar köptes huset 1912 av en Måns Olsson, vilken sedan sålde till en Hilma Sävgren, vilken i sin tur 1930 sålde till den familj som skulle bebo huset i backen i nästintill en mansålder!

Eric Olsson var fjärdingsman i Brösarp och hustrun Johanna skötte barnen och hushållet. Några äldre fotografier ger en vink om livet förr. Familjen prydligt uppställd vid husknuten.Ett flygfoto visar prydliga land med grönsaker och jordgubbar. Och måhända är det Johanna själv som kisar mot solen och blickar upp mot flygplanet? Säkert hade hon källaren full av syltburkar och saftflaskor, rotfrukter, äpplen och potatis. Illusionen av en lugnare, lyckligare och mindre komplicerad tillvaro är åtminstone påtaglig!

Huset beboddes året runt fram till mitten av 1980-talet då Eric gick bort. Under de följande femton åren tjänade barndomshemmet som sommarviste åt familjens yngre generation. När också Johanna gick ur tiden ungefär vid millennieskiftet bestämde man sig för att sälja.Under några år ägdes och restaurerades huset av en ung familj med stor kunskap och känsla för byggnadsvård och kulturhistoria.

Sedan femton år ägs huset av ett livsnjutande par från Köpenhamn. Under deras ägotid har det som tidigare var en förrådsvind, , inretts till bostad på samma omsorgsfulla sätt som bottenvåningen.

Byggnadens konstruktion är av ålderdomligt snitt. En klassisk länga i korsvirke av präktig ek och fyllningar av lersten är en god elastisk kontruktion, den höga gråstensgrunden ger huskroppen pondus och en aningen mäktig uppsyn... Locklistpanelen lyser i obligatoriskt falurött - slamfärgen från Dalarna har en särskild lyster och är lätt att underhålla, men här användes fordom rödfärg av järnoxid från närbelägna alunbruket! Yttertaket var ursprungligen halmtäckt - det ser man bäst på takstolarnas konstruktion och spetsighet. Numera har de facettformade eternitplattorna fått patina och liv av mossor och lavar. Och de nätta, spröjsade, vitmålade fönstren leder ljuset in i rummen…

Om våren slår vitsipporna ut under bokarnas sprickfärdiga, ljusgröna knoppar. Vattnet i bäcken hoppar och far, grodor och fåglar sjunger i kör...

Den välbevarade anspråkslösheten skänker själen ro och minner om en snart bortglömd epok. Att detta är Österlens mest ålderdomliga trakt har med jordmånen att göra. På den feta slätten gav skördarna rikedom åt sina bärgare - i bygden mellan skogen och plogen var livsvillkoren hårdare. Några pengar till nymodigheter fanns sällan i hushållen i Albo härad.

Det ursprungliga huset lär ha varit kortare. Den delen som nu är badrum och sovrum var stall med bås för två kossor. Den gamla gavelväggen med synlig korsvirkestimra har man till vänster när man stiger in i köksentren. I källaren finns en stor bakugn med en öppen skorsten (kallas ”illare” om man talar målet!) som går upp genom hela huset. Man kan också se spår efter en tvättgryta till vänster om ugnen.

Sinne för kvalitet. Respekt för gammal byggnadstradition.

Sinnet för kvalitet och respekten för gammal klok byggnadstradition har varit ledstjärnan vid den genomgripande renovering som genomförts i de två senaste ägarnas hand. Ursprungligen byggt av enkla, tillgängliga material har huset kunnigt och försiktigt restaurerats med sunda, naturliga material.

Linoljefärg med äkta pigment och kalkbruk åldras vackert och värdigt. Avsaknaden av moderna plastfärger förstärker känslan av obruten tradition sedan hundratals år och av hållbarhet - både estetiskt och tekniskt! Det enkla och det ärliga motstår både tidens tand och modets nycker.

Återhållsamhet är den bästa egenskapen att besitta när man restaurerar en gammal länga.

Det enkla och det ärliga motstår både tidens tand och modets nycker.

Ljust och gardinlöst.
Varma golv.

Och bara rådjuren
ser dig...

Rummen skimrar och badar i ljus.

Om sommaren doftar hedens kullar solbränt kryddigt av backtimjan. Skogens ljusluckra grönska svalkar och det finns blåbär och skogshallon att plocka... (och tänk att odlade hallon smakar aldrig lika gott eller lika mycket hallon?) När hettan dallrar kan man packa cykelkorgen och trampa till Brösarp, vidare längs grusvägen som följer åns vindlande lopp till Havängs magiska strand med timglassand och bärnstensfynd...

Huset äger en egen inneboende skönhet, som inte fodrar mängder av pynt för att vara trivsamt. Trasmattor på golven och pelargoner på fönsterbrädet. Överallt finns stämningsfulla blickfång. Tonen är romantisk - men ändå är huset fullt ut praktiskt och bekvämt!

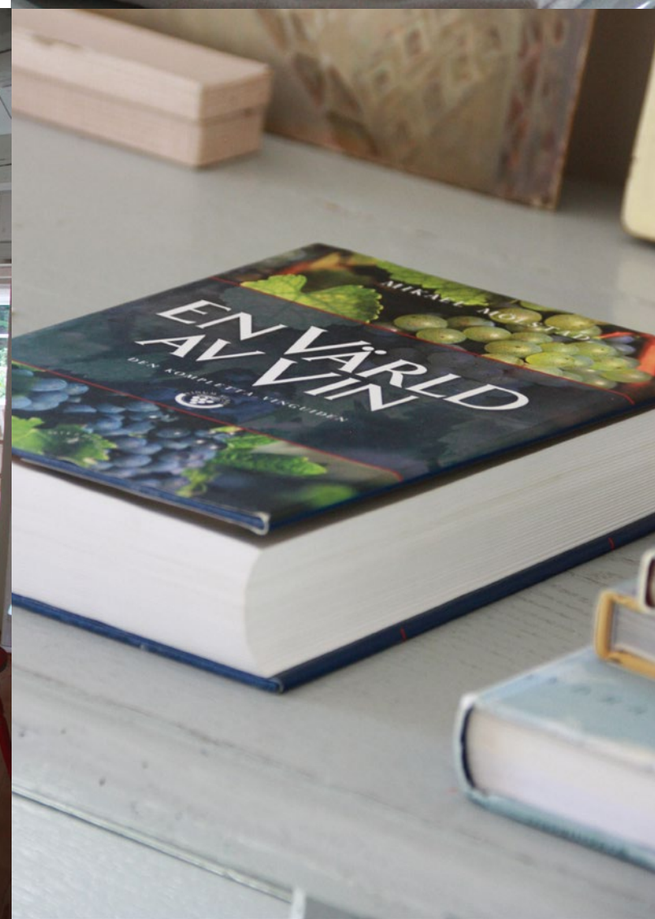
Den skira och soliga känslan inbjuder till att inreda med lätt hand. Anspråkslösa men välgjorda möbler, inga tunga gardinarrangemang. Blommor och kvistar i kantstötta krus hör till sommarkänslan - men huset nyttjas med fördel året runt!

Massiva brädgolv är endera gamla och vackert grånade eller nylagda, nästan skogsdoftande! Badrumsgolvet av handslagen tegel gömmer en modern finess - värmeslingor! Själva badrummet är för övrigt fräscht och funktionellt - något dylikt har aldrig tidigare funnits i huset!

Vinhandlarens hus.

Husets manliga ägarhälft har ett förflutet som vinhandlare. Det som idag är matrum för många, kallades tidigare, lite skämtsamt kärvänligt, ”Carls bureau” varifrån han skötte både beställningar och avsmakningar!

Och vid södergavelns värmelagrande gråstensmur växer och frodas en vinstock invid väggen. Den är en gåva från en vän och vinodlare i Beaujolaisdistriktet i Frankrike. Den tycks trivas lika bra här som i Rhonedalens milda klimat!



Den stora och backiga ängstomten är ett eget litet landskap mitt i naturreservatet. Omgärdad av stengärden där mossor växer som gröna, lurviga pälsar finns platser att sitta på i sol och i skugga. Roas man av saft- och syltmakande är naturen slösande rik på ingredienser om man inte själv vill odla.

Bäckfåran med små porlande vattenfall förenar sig med en annan bäck, som försvinner ut i skogen. Fallhöjden är fullt tillräcklig för att skapa fler och större vattenfall. Som inspirationskälla finns Hallamölla med Skånes högsta fall - dit kan man vandra eller cykla! Och om bäcken flyter stillsamt just nu, är den desto livligare om våren!

Den lilla kolonistugan med småspröjsad glasveranda användes av den ursprungliga ägarfamiljen som sommarstuga. Att det lilla huset behöver en stor dos omsorg är uppenbart men utvecklingsmöjligheterna kittlar onekligen fantasin...

Rummen skimrar och badar i ljus.
De enkla brädklädda eller kalkputsade väggytorna reflekterar och återkastar solens strålar. Atmosfären är informell, otvungen och avslappnad. Materialen tål att nötas och är sköna att ta i.

Den lilla kolonistugan med småspröjsad glasveranda användes av den ursprungliga ägarfamiljen som sommarstuga. Att det lilla huset behöver en stor dos omsorg är uppenbart men utvecklingsmöjligheterna kittlar onekligen fantasin.

Dagens skörd. Kvällens delikatess.

...och skogen är en lekplats som är roligare än de som anlagts av vuxna som glömt hur man leker!

Allt är vitt och vilsamt, tidlöst enkelt och stilrent.

Om hösten flammar skogen i rött och guld. Vildrosornas nypon rodnar och björnbären mognar. Gummistövlar och ylletröja över axlarna, korg och kniv - det finns gott om kantarell, Karl Johan och stolt fjällskivling. Pplocka dem så späda som möjligt innan masken hinner före! Lövräfsning i värmande eftermiddagssol är också en avkopplande syssla.
Och i skogen blir mattan av kopparröda löv allt tjockare...

Roas man av saft- och syltmakande är naturen slösande rik på ingredienser om man inte själv vill odla.

När det skymmer.

Dörrar knarrar. Elden sprakar i kamin och vedspis.

Att åtminstone ibland få leva på en plats där livsrytmen är så långsam som det nog var menat är en källa till kraft, lust och glädje... Och trots avskildheten finns civilisationen nära.

Till Brösarp kan man utan vidare ta sig på två hjul. Byn är sedan urminnes tider en knutpunkt och själva hjärtat i Albo härad - en av de tre som tillsammans utgör Österlen.

Utbudet är förvånansvärt rikt: Det finns doktor och apotek, bank, skola och nyttiga näringsidkare av många slag - elektriker, rörmokare och massör för att bara nämna några av de viktigare! Det finns en välsorterad mataffär och ett konditori av gammaldags snitt - ingen espresso, bara klassiskt bryggkaffe! Är det italienskt kaffe man längtar efter går man till Vägstationen, som är bra mycket charmigare än vad namnet anger! På anrika Gästis får äggakagan inte försummas! Talldungens krog är omskriven och populär. Och byns årliga antikmässa lockar besökare från när och fjärran.

Är du inte bilburen behöver inget fattas dig. Från Brösarp går buss till Kristianstad, Simrishamn,Tomelilla och Ystad. Och faller andan på finns ju golfbanorna, matställena, antikaffärerna, plantskolorna och konstgallerierna också nära!

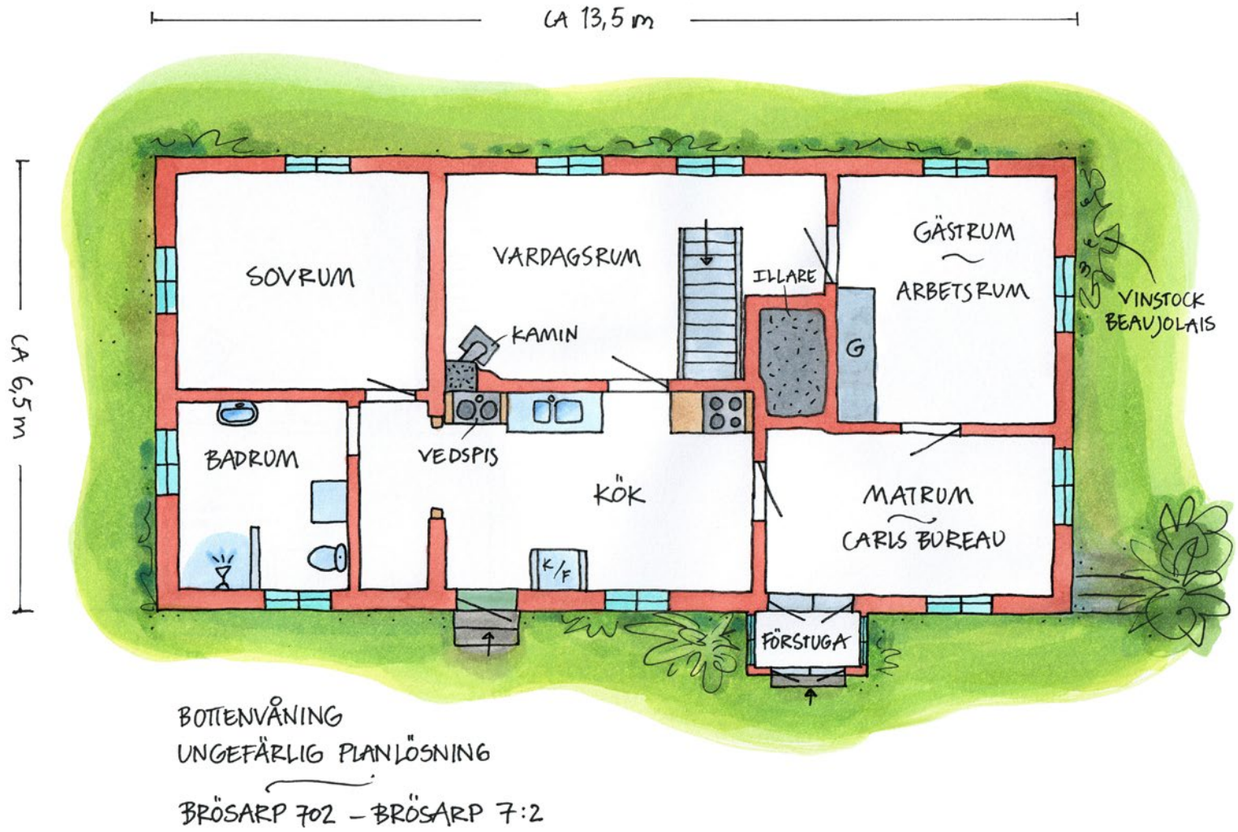
Om vintern ligger pudersnön på trädens nakna grenar och frosten glittrar i gulnat fjolårsgräs. Om än det duggregnar och slaskar vid havet. Skogen är andlöst stilla. Kanske ett par långfärdsskidor vore bra att ha? Skridskor kan man åka på Verkasjön där man också kan fiska. Inomhus matar man kaminen med vedträn och tänder fotogenlampan i skymningen...

Oavsett årstid och väderlek är torpet en plats för vila och återhämtning. Det är en plats där du får ro att läsa böcker och tid att vila ut.Tystnad och närhet till naturen torde vara grundläggande mänskliga behov. Liksom trygghet – särskilt för små barn! Och skogen är en lekplats som är roligare än de som anlagts av vuxna som glömt hur man leker...

Vandringsleder och strövområden. Stränder och hav. Och Österlens rika utbud av allt livets goda.

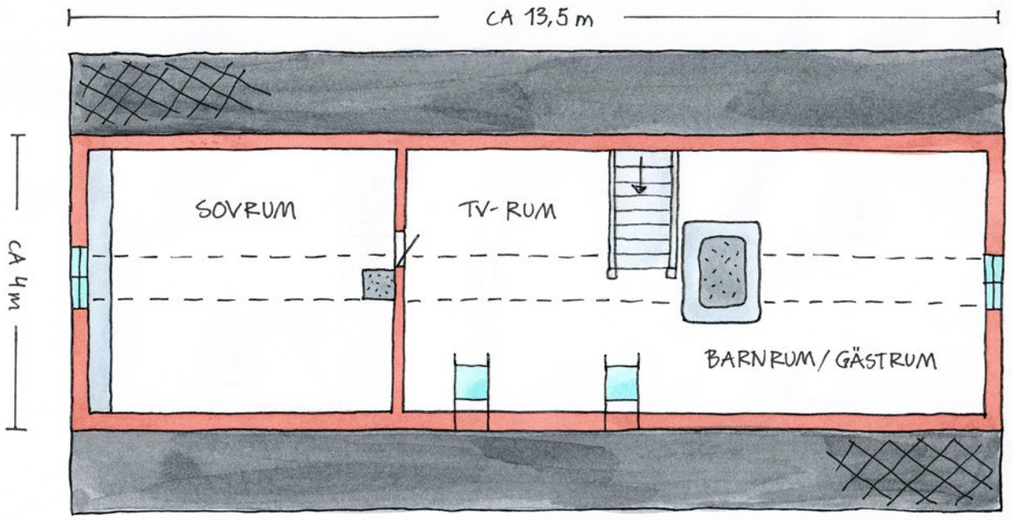
Brösarps norra backar.
Havängs bärnstensstrand.
Skepparps vinodling.
Drakamöllans naturreservat och gårdshotell.
Brösarps gästis.
Talldungens restaurang.
Verkasjön.
Christinehofs slott.
Alunbruket.
Vantalängan.
Hallamöllas vattenfall.

Allt inom nära räckhåll



BOTTENVÅNING
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING

BRÖSARP 702 – BRÖSARP 7:2



OVANVÅNING
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING

BRÖSARP 702 – BRÖSARP 7:2

Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: skånelänga i 1 1/2 plan med källare/suterrängplan. Friliggande f.d kolonistuga (eftersatt underhåll).

Byggnadsår/renoveringsår: Ursprungligen byggd ca 1850. Renoverad 2001-2005 samt från 2007 och framåt.

Storlek: 1) Uppgift från lantmäteriets taxeringsinformation: Boyta 58 kvm + biyta 12 kvm.

2) Användbar golvyta uppmätt med lasermätare av Uppvik i samband med framtagning av ritning, avrundat till närmaste kvm: Bostad 115 kvm (bv 70 + ov 45 kvm). 6 rum och kök; b.v. matrum, gästrum, vardagsrum, sovrum, kök med matplats, badrum, o.v. tv-rum/gästrum och sovrum. Takhöjder: Bostad b.v. som lägst 200 cm (190 cm under bjälke) o.v 250 cm till nock.

Konstruktion: Grundmur av synlig natursten, stomme av korsvirke i ek med fyllning av lersten. Fasadbeklädnad av locklistpanel. Golv- och vindsbjälklag av trä. Golv och tak av massiva träplank förutom badrum som har tegelgolv. Dubbelkopplade fönster med spröjs. Yttertak av facetteternit (urprungligen halmtak). Badrummet byggt som en separat "bur" i leca innanför de ursprungliga väggarna. Putsade väggar i tre rum, pärlspont i kök och stående hyvelspont i sovrummet bredvid badrummet. Isokern skorsten för kaminen (nyrenoverad) och vedspisen. Alla renoveringsåtgärder är utförda med material som kalkbruk (lufthärdande/hydrauliskt), massivträ, linoljefärg, kalkkasein på de putsade innerväggarna, Auros pigmenterade hartsgrund och Falu rödfärg utvändigt. Vindsplan inrett 2007. Undertak av stickspån, därefter härdad masonit, isolering, diffussionsspärr och innerväggar av liggande panel (stödbensvägg) samt gipsskivor putsade med gipskalkbruk i snedväggarna. Ventilation i stödbensutrymme samt nock. Förstuga/veranda nybyggd ca 2008. Källaren urgrävd 2007/2008, försedd med kapillärbrytande skikt av makadam, därefter betongplattor. Ny kamin/Svendsen från 2007. Ny ytterdörr/halvdörr. I källare finns en ursprunglig bakugn, ansluten till den stora, koniska murstocken (s.k illare).

Inredning & utrustning: enkel, äldre köksinredning. Spis (glaskeramikhäll med ugn 2017), kyl/frys 2016/1017 och vedspis. Förberett med eluttag för ev. kolfilterfläkt. Badrum med toalett, handfat, dusch med vägg av glasbetong, väggar delvis klädda med kakelmosaik. Tegelgolv med golvvärme. Tvättmaskin. Platsbyggd garderob. Spegeldörrar med kammarlås.

Uppvärmning: Golvvärme i badrum, vedspis i kök, kamin i vardagsrum, eluttag för elradiatorer vid varje fönster. Fast installerade elradiatorer på o.v.

Golv: Massiva trägolv. Tegelgolv i badrum.

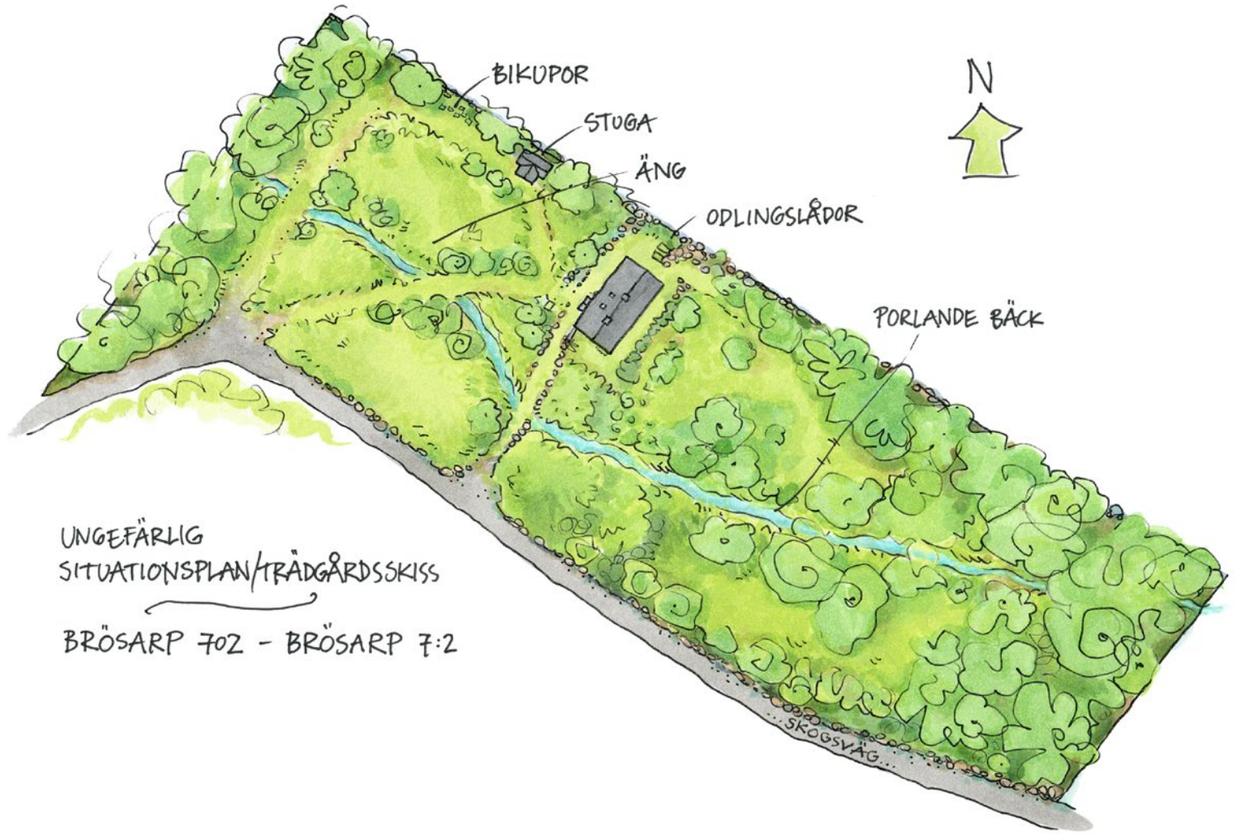
Vatten & avlopp: Egen grävd brunn, avlopp till trekammarbrunn med infiltration (-01). Pump, Hydrofor, Varmvattenberedare, Sugledning till brunnen är från -01. Kommunalt vatten vid tomtgräns. VVS-jobb utfört av fackman (Åke Svensson i Brösarp).

El: All el installerad mellan 2001 och 2007/8 med nytt proppskåp, utvändigt nytt mätarskåp, nergrävd kabel fram till stolpen, jordfelsbrytare. Utfört av fackman (Bo Andersson i Brösarp).

Uppkoppling: Fiber

Övrigt: terrasserad naturtomt med bäck och mindre vattenfall. Bikupor/bisamhällen i tomtens nordöstra hörn tillhör en vän och ingår ej. Dock finns önskemål om att fortsatt nyttja platsen för biodling.

Servitut: Det finns sedan tidigare en skriftlig överenskommelse mellan den förrförra ägaren och de som äger skogen bakom kolonistugan, i dagsläget Sveaskog, om att de får använda den lilla vägen som korsar ängen för att komma in med sina skogsmaskiner när de skall avverka. De har då även tillåtelse att tillfälligt lägga upp timmer på båda sidor om vägen.



Pris: 2.450.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning & adress: Tomelilla Brösarp 7:2. Brösarp 702, 273 55 Brösarp
Areal: 7.800 kvm.
Taxeringsvärde: 472.000:- varav byggnad 232.000:- (2018)
Taxeringskod: Typkod 220
Pantbrev: 5 st om totalt 2.431.350:-

• 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.
• Du som anser att exakt area är väsentligt, uppmanas att själv kontrollmäta byggnadens 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

Tomelilla Brösarp 7:2.

Brösarp 702

273 55 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, krypgrunder 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

Copyright: Mäklarsamfundet. Eftertryck beivras.

Uppvik & döttrar

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.

Copyright: Mäklarsamfundet. Eftertryck beivras.

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.

Copyright: Vitec Mäklarsystem AB

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 etl 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 säljarer 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 lämna ut).

Källa: FMF

TEAMET BAKOM

Text, foto & layout
Gabrielle Malmberg

Foto
Andreas Johansson

Uppmätning & skisser
Therese Carnemalm

Ansvarig mäklare
Gabrielle Malmberg

Copyright: Vitec Mäklarsystem AB

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.

Uppvik & döttrar

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

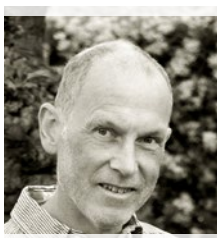
Mi Ståhl
Mäklarassistent
Uppvik ÖSTERLEN
Formgivare, foto & layout
0733-714714
hus@uppvik.nu

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

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

Vi villl 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