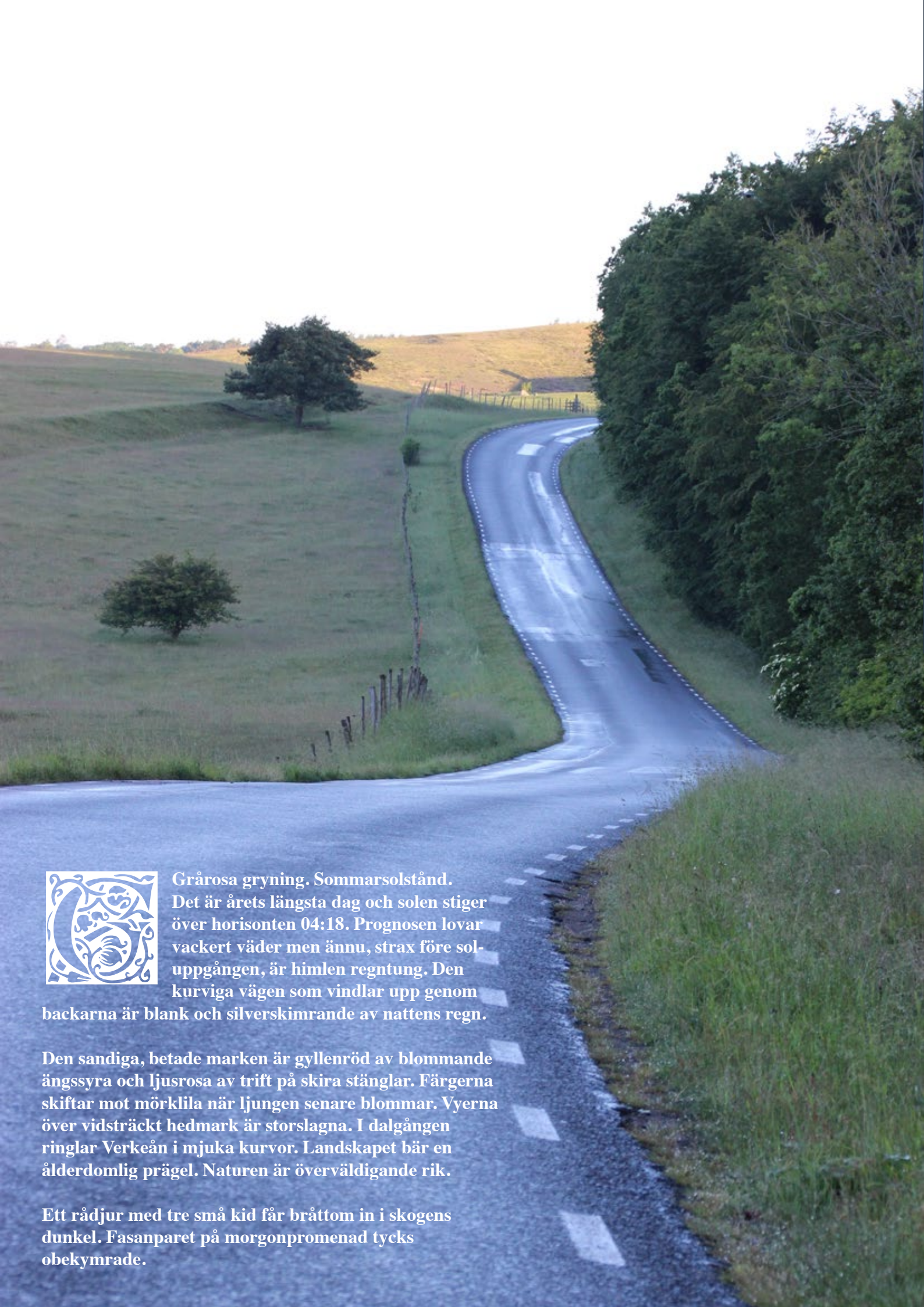




Norra Björstorp

**Kringbyggd korsvirkesgård med mark
nära Brösarps norra backar.**



Grårosa gryning. Sommarsolstånd.
Det är årets längsta dag och solen stiger
över horisonten 04:18. Prognosen lovar
vackert väder men ännu, strax före sol-
uppgången, är himlen regntung. Den
kurviga vägen som vindlar upp genom
backarna är blank och silverskimrande av nattens regn.

Den sandiga, betade marken är gyllenröd av blommande
ängssyra och ljusrosa av trift på skira stänglar. Färgerna
skiftar mot mörklila när ljungen senare blommar. Vyerna
över vidsträckt hedmark är storslagna. I dalgången
ringlar Verkeån i mjuka kurvor. Landskapet bär en
ålderdomlig prägel. Naturen är överväldigande rik.

Ett rådjur med tre små kid får bråttom in i skogens
dunkel. Fasanparet på morgonpromenad tycks
obekymrade.



Den gamla gården ligger skönt på sin
plats i idyllisk avskildhet från världen.
Omgivningarna är rika på upplevelser.
Löviskogsklädda sluttningar. Frodiga
betesängar. Sängen från lövgroda och
klockgroda. En rikedom av fåglar.
Naturreservat och vandringsleder.
Fågellokalerna och viltmarker.



Brösarps norra backar lockar orni-
tologer och zoologer. Botaniker och
geologer.
Å andra sidan behöver man inga betyg
för att överväldigas av landskapets
särpräglade natur. Den är i sig själv
något av ett livsuniversitet.



Med rötter i fjärran 1700-tal, lär nuvarande huskroppar skriva sin historia från 1830-talet, då de flyttades till sin nuvarande plats vid den jordbruksreform som så radikalt omdanade den skånska landskapsbilden. Generationer av bondefamiljer skulle avlösa varandra under nästföljande 150 år. Med en aning intresse och en smula tålamod för källforskning kan kanske spännande historier träda fram ur historiens dunkel...



Året var 1987 då undertecknad som nybliven mäklarassistent för första gången stiftade bekantskap med gården. Den ägdes då av lantbrukarparet Asta och Nils-John Ring. Gården är Nils-Johns barndomshem, där han föddes 1930. Konstnärsparet Torbjörn och Greta Zetterholm kom sedan att bebo gården fram till 2006 då den kom i nuvarande ägarfamiljs kapabla och driftiga händer.

Son och sonhustru tog över efter pappan 2009. Hon välkänd glasblåsare och landskapsarkitekt, han hantverkare och fårklippare. Båda med intresse och passion för byggnadsvård och ekologi.

I mer än ett decennium har Österlens Glashytta blivit ett begrepp för alla de som njuter av spektakulära konstupplevelser i lika spektakulär miljö. Förutom ägarinnans egna alster, där inspirationen påfallande ofta hämtas från naturen, har glaskonstnärer från snart sagt hela världen arbetat och ställt ut i hyttan. Besökarantalet årligen har varit förbluffande stort.

Men var sak har sin tid. Nu när paret i all vänskaplighet beslutat att välja olika stigar framåt, ges möjlighet för dig, din familj, dina vänner, dina drömmar, planer och idéer att ta plats på gården.



**Kulturlandskap.
Jordnära ro.
Lantlig frid.**



**På nästan 130 meters höjd över havet
ligger gården inbäddad i kullar och
dalar som i en mjuk säng. Jorden som
madrass. Kuddar av grönska. Utblick
över ängslyckor där morgondiset just
lättat. Och sedan en förvuxen jul-
granplantering avlägsnats ser man
hela landskapet rullas ut. Horisontens
rand. Havets skiftande färger.**





Visserligen är timmen tidig
och det var inte så länge
sedan jag steg upp. Men nyss
var jag alldeles klarvaken.



När jag stiger in i den forna
glashyttan, slungas jag in
i en drömvärld och ett
underland. Näckrosor
och vindruvsklasar i
kolossalformat blir verkliga
i det spröda morgonljuset.
Jag känner mig plötsligt som
jag föreställer mig att Alice
måste känt när hon föll ned i
kaninhålet!

Världen är förtrollad.
Naturen en skattkammare.

Jag säger som Alice;
”När jag kommer hem ska
jag skriva en bok om det
här stället!”



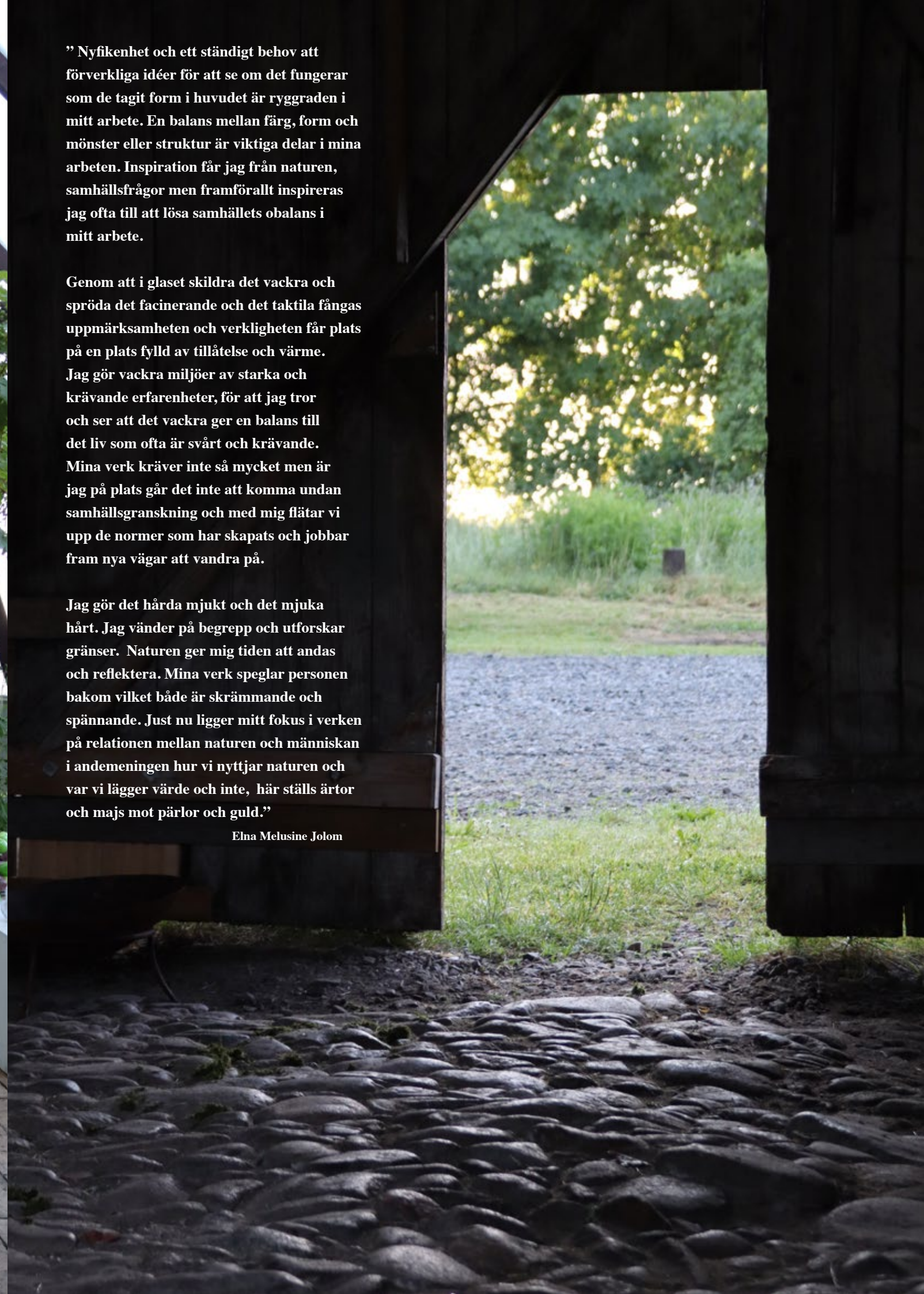


” Nyfikenhet och ett ständigt behov att förverkliga idéer för att se om det fungerar som de tagit form i huvudet är ryggraden i mitt arbete. En balans mellan färg, form och mönster eller struktur är viktiga delar i mina arbeten. Inspiration får jag från naturen, samhällsfrågor men framförallt inspireras jag ofta till att lösa samhällets obalans i mitt arbete.

Genom att i glaset skildra det vackra och spröda det facinerande och det taktila fångas uppmärksamheten och verkligheten får plats på en plats fylld av tillåtelse och värme. Jag gör vackra miljöer av starka och krävande erfarenheter, för att jag tror och ser att det vackra ger en balans till det liv som ofta är svårt och krävande. Mina verk kräver inte så mycket men är jag på plats går det inte att komma undan samhällsgranskning och med mig flätar vi upp de normer som har skapats och jobbar fram nya vägar att vandra på.

Jag gör det hårda mjukt och det mjuka hårt. Jag vänder på begrepp och utforskar gränser. Naturen ger mig tiden att andas och reflektera. Mina verk speglar personen bakom vilket både är skrämmande och spännande. Just nu ligger mitt fokus i verken på relationen mellan naturen och människan i andemeningen hur vi nyttjar naturen och var vi lägger värde och inte, här ställs ärtor och majs mot pärlor och guld.”

Elna Melusine Jolom





**”Konstruktiv korsbefruktning mellan
konst, natur, arkitektur och hantverk.”**



Hyttan tog plats i det som en gång var gårdens loge. Sedan 2010 har den varit ett nav för verksamhet och skaparkraft. Sedan de stora glasugnarna tagits bort, vidgas perspektivet för vad huskroppen kan transformeras till härnäst. Ett showroom och en gallerilokal? En restaurang med gästrum och egna råvaror från orangeri och grönsaksland? En yogasal med spa?

Alla tänkbara typer av verksamhet skulle kunna rymmas här!

På gården finns redan två kompletta bostäder. men steget är inte så långt till en tredje! Blir hyttan kanhända en häpnadsväckande bostad med sängkammare i sliperiet, sovrum på loftet och i sommarateljén?

Gårdens längor och utrymmen är förbundna och sammankopplade vilket medger otaliga kombinationer av nyttjande. Svängrummet, både tankemässigt och faktiskt, är utan gräns!



En mötesplats i kreativitetens, inspirationens och kunskapens tecken.



*Monumental volym.
Makalösa ljusinsläpp.*





**Fikon och persika.
Mullbär och vindruvor.
Kiwi och tomater.**

I orangeriet kan man plocka ätmogna, solvarma druvor och aprikoser redan när månaden stavas juni. Och så finns andra frukter och grönsaker, för andra sinnen än smaklökarna!





Solen når övernocken.
Den långa boningslängan glänsar som
ett silversmycke i dagens första ljus.



Den kringbyggda gården. Skånsk som äggakaka. Leende som landskapet. Vänlig som det skånska tungomålet. Sinnebilden av Skåne. Sinnebilden av Österlen.



Byggd av naturens egna material. Ålderdomlig tradition. Flinka händer. Bjälkar och korsvirke av ek och fur. Natursten och saltorkat tegel. Längorna vitkalkade, långa och slanka. Svalbon under takfoten. Innergården som ett intimt och skyddat torg.



Arts & Crafts.

Inte bara den riktliga förekomsten av William Morris´fascinerande mönstervärld i bostadens många rum leder mina tankar till rörelsen som hade sin storhetstid kring sekelskiftet 1900. Mer utmärkande är kanske hantverksmässigheten i varje detalj och avsaknaden av massproducerade föremål och inredningsdetaljer.



Sovrum i västra bostaden.



Sovloft i västra bostaden.



Vy från köket mot blå rummet i västra bostaden.





Klematis
Midsommarblomster.
Liljekonvalj.
Krollilja.
Riddarsporre.
Höstanemon.
Daggkåpa.
Julros.
Iris.
Astilbe.
Rudbeckia.

**Blott ett axplock av vad
 blomsterträdgården bjuder!**



**Där drömska trädgårdsrum nu breder ut
 sig, fanns bara nässelsnår. Gröna fingrar och
 kunskap om varje växts förutsättningar, för sol
 och skugga, har skapat en klorofyllstinn oas,
 inte utan ett romantiskt anslag.**

**Honungsrosen välver sig över trädgårdens entré. Jättevallmon
 vecklar ut sina sidenskrynkliga kronblad. Marktäckare i doftande,
 färgstämnda mattor håller ogräset stången. Trädgårdsmöbler på
 många väl valda platser inbjuder till att hejda sina steg, slå sig
 ned en stund, och i stilla kontemplation betrakta vyerna, som vore
 de konstverk, målade av en livsälskande konstnär. Och det är ju
 precis vad de är!**



**Bortom blomsterträdgården
 finns trädgården för gommen.
 Här finns frukt och bär av
 många slag och ett sparrisland
 med sextioalet plantor!
 Här finns rödbladig hassel
 med rosa nötter, blåbär, vinbär
 och krusbär. Päronkvitten till
 god marmelad, körsbär och
 äpple till kaka och paj. Och
 plommon vid namn Herman
 och Victoria! På andra
 sidan den lilla vägen ligger
 köksträdgården. I skrivande
 stund håller pumpaplantorna
 på att växa till sig.**



Morgonljus i östra bostadens kök.



Östra bostaden.



Den östra delen av boningslängan utgörs av östra bostaden.

**Prägeln är lantligt rustik.
Materialen goda och sunda.
Stämningen enkel och avskalad.**



Den östra delen av boningslängan utgörs av en separat bostad.

Byggnadens konstruktion är av ålderdomligt snitt. En klassisk länga i korsvirke av tätvuxen ek och fyllningar av lersten är en god elastisk kontruktion. Parvis placerade spröjsade fönster ger ljus i alla vrår. Slamfärg från Falun är en skönhetskur för åldrat trä.

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 i söder gav skördarna rikedom åt sina bärgare - i bygden mellan skog och plog var livsvillkoren hårdare.



Östra bostaden





*Doften av kaprifol och honungsros
letar sig in genom öppna fönster.*





Sinnet för kvalitet och respekten för gammal klok byggnadstradition har varit ledstjärnan vid den omfattande renovering som genomförts. Ursprungligen byggt av enkla, tillgängliga material har längorna kunnigt restaurerats med naturliga, ofta återvunna 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 skånegård; att ägarparets intresse för och kunskaper om byggnadsvård och kulturhistoria är grundmurat är alldeles tydligt!





Sommarlovsmorgon.

Nyplockade jordgubbar med mjölk. En kopp kaffe
ur en muminsmugg. En god början på en god dag.



Butiken i sommarateljén.



Fönstersmyg i västra bostaden.



**Gårdens alla rum inspirerar och väcker fantasin.
Kittlar sinnet för form, färg och inredning.**





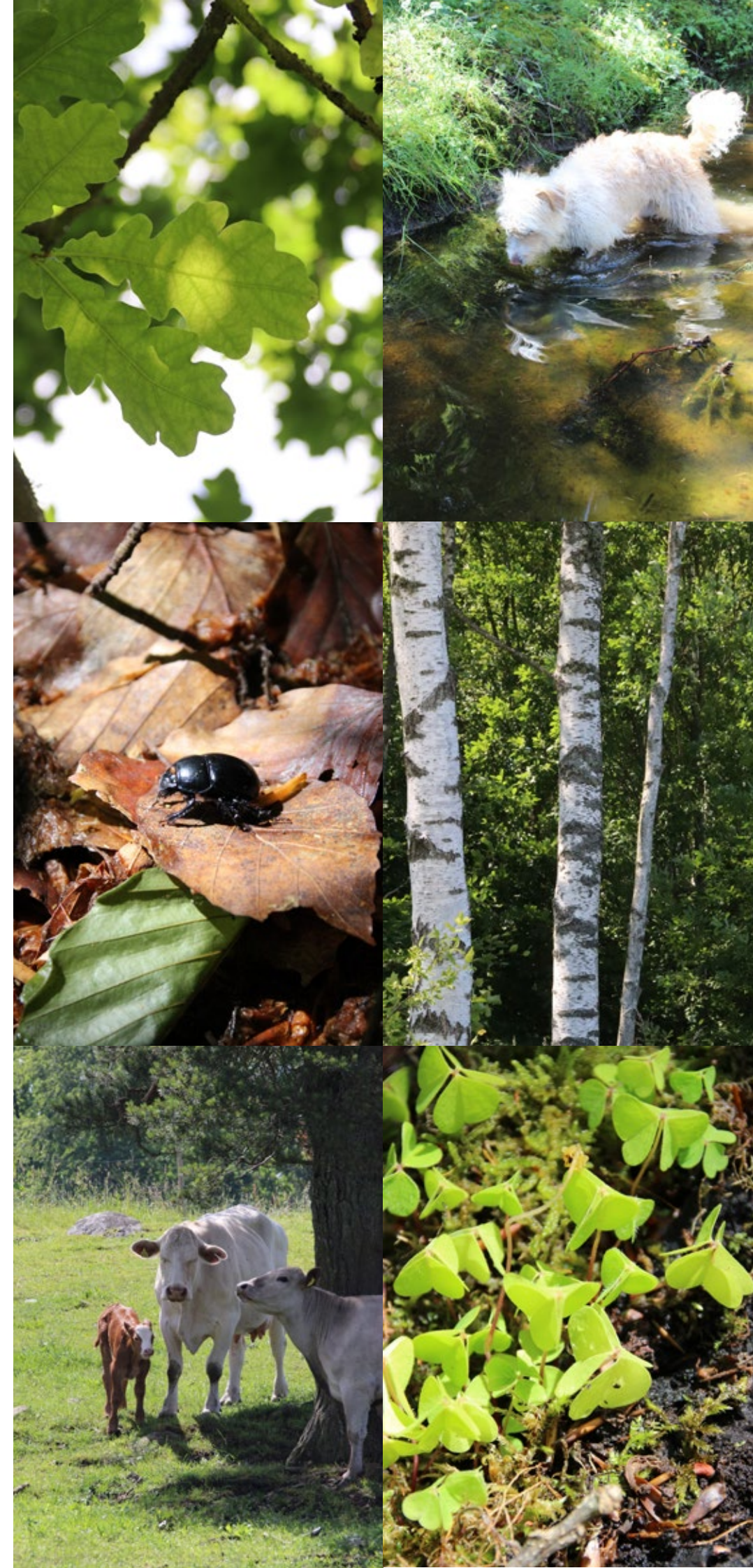
Ridvägar. Promenadstigar. Naturupplevelser.

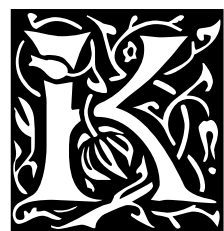
Vinden susar stilla i trädkronorna. Familjens hund tar ledningen och visar vägen på skogspromenaden. Grönskan svalkar och snart finns blåbär, skogshallon och kantareller att plocka. Gårdens egna marker är ett dagligt utflyktsmål för både barn, vuxna och fyrbenta. Det är en skyddad värld för skogens alla djur. Det finns våtmarker där tranorna landar för natten och lövgradorna sjunger i kvällen. Det finns lövskogar och kärr med sällsynta orkidéer. Det finns hackspettar och många fågelarter - deras morgonkonsert fick vi avnjuta tidigt i morse.

Familjen har umgåtts med idéer om en ekopool i skogen. Planer och skisser finns att ta del av om intresset väcks!

Jordbruket runt omkring är småskaligt med odling och betesdjur som i gamla tider. Här finns inga gigantiska arealer att bruka med monstruöst stora traktorer! Att vandra i skogen, att upptäcka djur och natur, dofter och ljud är upplevelser som danar både stora och små!

Så är Du redo för ett liv på landet, med skolskjuts och lantbrevbärare och en innehållsrik men fridfull tillvaro - då tror vi att Du skulle finna Dig väl tillrättad i Norra Björstorp lilla by och i gården vid skogens bryn.





Kanske är gården något av ett ”River Cottage” fast på svenska? Den kritikerrosade BBC-producerade serien som sändes för många år sedan handlar om den unge kocken Hugh Fearnley-Whittingstall som flyr Londonstressen för att istället leva i samklang med naturen och odla och föda upp sin egen mat. Här på gården finns alla förutsättningar att leva just ett sådant liv och ta tillvara jordens gåvor! Familjen har periodvis haft både ankor, höns, kaniner och får - och varit självförsörjande på frukt och grönsaker!

På Astas och Nils-Johns tid bodde glada grisar på gården. Jag glömmer nog aldrig transistorradiion i stallet inställd på P2, musikradion - grisarna mår bra och blir lugna av musik, sa Nils-John! Hönsgården är i skrivande stund obebodd men kan enkelt tas i bruk. På 15 hektar mark kan det bli mat till många djur!



Humlors surr som ett stilla mumlande.

Lyckliga solkatter på blanknött kullersten.

Solgass mot en vitkalkad vägg.



Sommarateljén inreddes av konstnärsparet Zetterholm och är av enklare kaliber. Utrymmet är förbundet med såväl östra bostaden som hytta.

Ett konstnärshem i västra bostaden.





På innergården finns ännu ett växthus. Vinrankor och minikiwi klättrar över tak och klänger på väggar. Vid trädäcket har aklejorna just blommat för att snart avlösas av hibiskusen.





**Okonventionellt och
livsbejakande.
Självsäkert och djärvt.
Och ljus, ljus, ljus överallt.**







Västersolen värmer, gör kvällen lång på uteplatsen vid köket. Kvällssolens gyllene sken. Strax blir himlen blålila. Och murgrönan har likt en grönskande päls klätt in stengärgårdens stenar.

Uteplatsen där boningslängan bildar vinkel är helt privat. Och när jag kommer strax innan det skymmer för att ta bilder, finner jag ägarfamiljen här med var sitt glas nygjord flädersaft i solskenet...





**Varmt
Vänligt
Färgstarkt
Personligt**

**Badrummet är stort
med både
badkar och dusch.**





Lyster och liv. Sunt och gott.

Fingertoppskänslan för färg och form
är genomgående i både hus
och trädgård.





*Ett hem berättar
sin historia för den
med öppet sinne.*

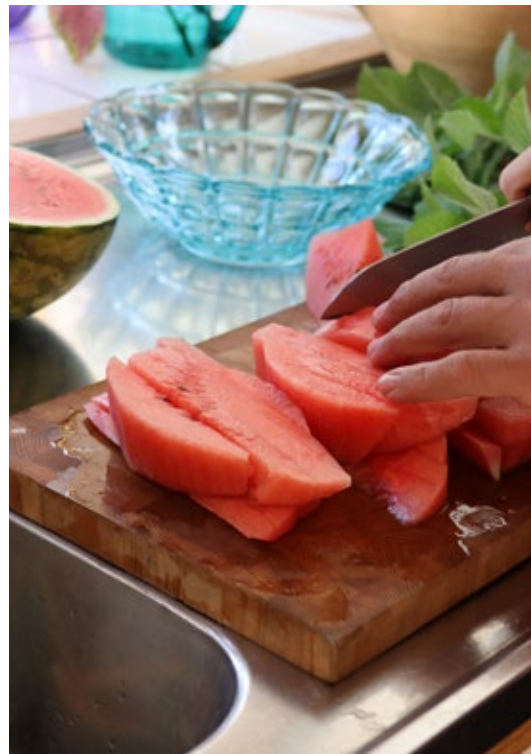




Väggarna är målade med äggoljetempera, gjord på egna ägg! De högresta fönstren är återvunna och har bågar och nätta spröjsar av kärnvirke.



Kalkfärg, linolja och äggoljetempera är beprövade färgtyper och material som använts i århundrade. De är sunda och bra - både för huset och dess invånare!



Rummen kråmar sig i det gyllene eftermiddagsljuset. Färgerna lyser och lever på väggarnas pudriga yta. De ger illusionen av solsken om än dagen är grå.







**Närodlat och härodlat.
Österlen är en fruktträdgård och ett grönsaksland.
Mataffärerna i provinsen blir bättre och bättre,
delikatessbutikerna fler och fler.
Och längs kusten tillhandahålls fisk och skaldjur
av högsta kvalitet.**



Middagsförberedelser.

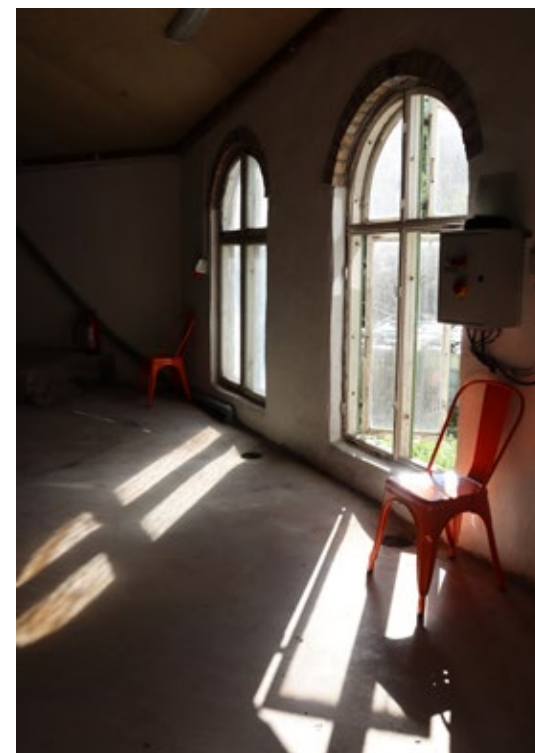






**”I sagans skog där snurrar sagans slända
Och spinner tråd som blank som solen är.
I sagans skog kan nästan allting hända,
Och nästan allting händer också där!”**

Lennart Hellsing



Platser där man gärna
slår sig ned.

Platser för tidig
morgonsol.

Platser för middagshetta
under parasollen.

Platser dit solens sista
strålar når.







Gården är
en återklang
av jorden,
träden och
ljuset.

Högresta välvda fönster.
Den täta korsvirkestimran.
Lera och sten.
Trä och tegel.
Skimrande fönsterglas.
Branta tak.
Vilande på marken, stadigt
på sin gråstensgrund.





**Ett hus fyllt av minnen och liv.
Ett hus präglas och formas av dem som bor där.**





Trots avskildheten finns civilisationen nära. Till Brösarp kan man visserligen ta sig på två hjul - men med bil tar färderna bara fem minuter.

Byn är sedan urminnes tider en knutpunkt och själva hjärtat i Albo härad - en av de tre som tillsammans utgör Österlen. Utbudet i byn är förvånansvärt stort: Det finns doktor och apotek, 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. Brösarps Kött & Vilt erbjuder kött av högsta kvalitet. Både på Talldungen och Gästis äter man gott.

Byns årliga antikmässor lockar besökare från när och fjärran. Kulturupplevelser på Christinehofs slott finns inom cykelavstånd, liksom operakvällar på Drakamöllans gårdshotell. Stränderna vid Juleboda, Haväng och Rigeleje där sanden är gnistrande vit och mjuk som sammet, finns också inom nära räckhåll.



*Konstföremål i varje vrå väcker
nyfikenhet och beundran.*



Västra bostaden har varit familjens hem. Stämningen för tanken till andra berömda konstnärshem. Paret Anchers hus på Skagen. Carl och Karin Larssons "Lilla Hyttlös". Men mest tänker jag på färgstarka "Charleston House" där konstnärinnan Vanessa Bell, syster till författarinnan Virginia Woolf, samlade vännerna ur Bloomsburygruppen under 1900-talets första hälft.



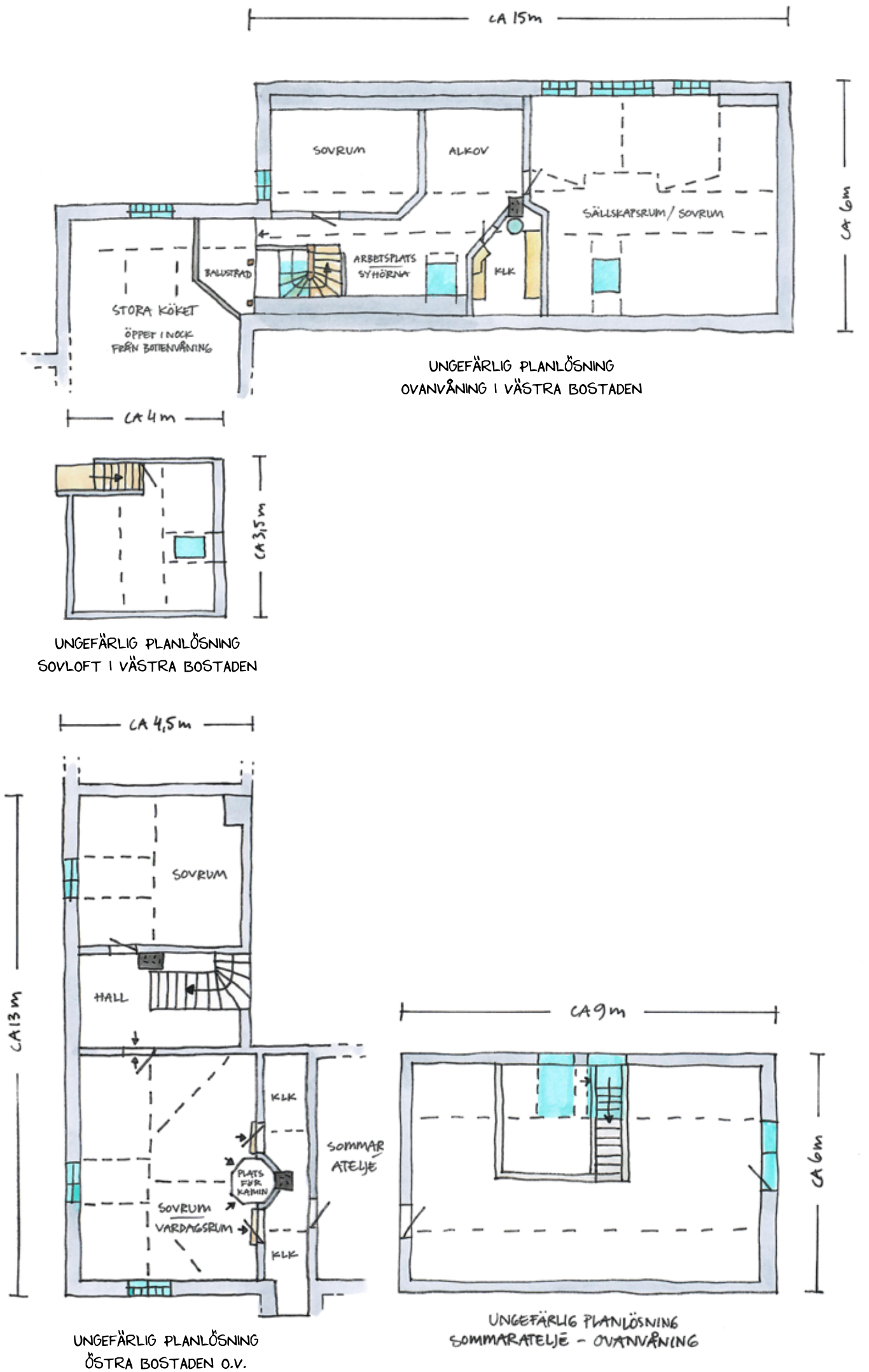
Harmoni och balans mellan
gammalt och nytt.
Historia möter nutid.
Skaparglädje och fulländning.

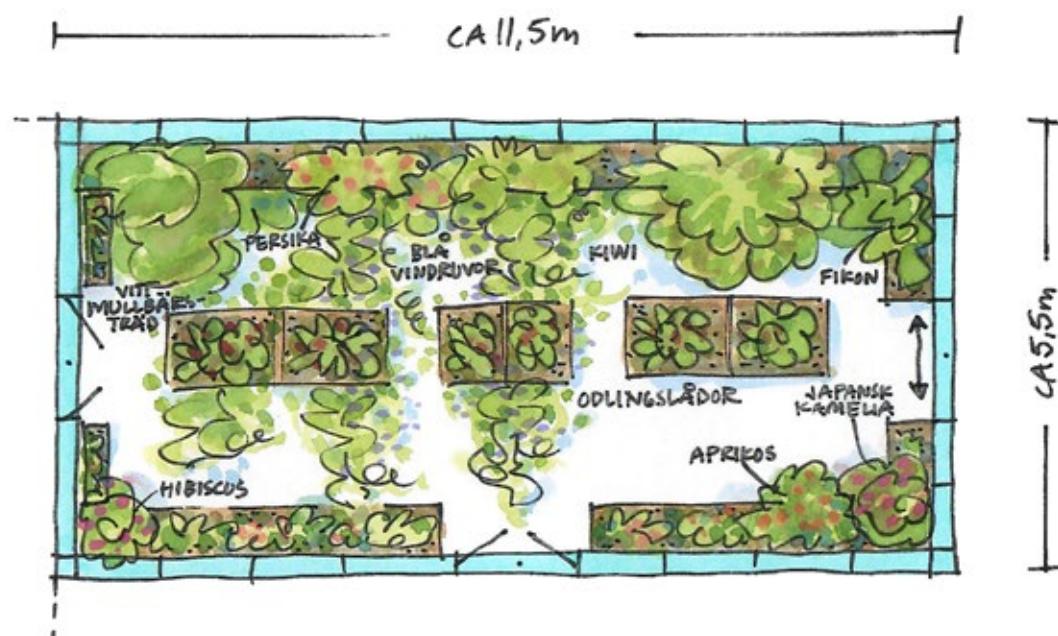
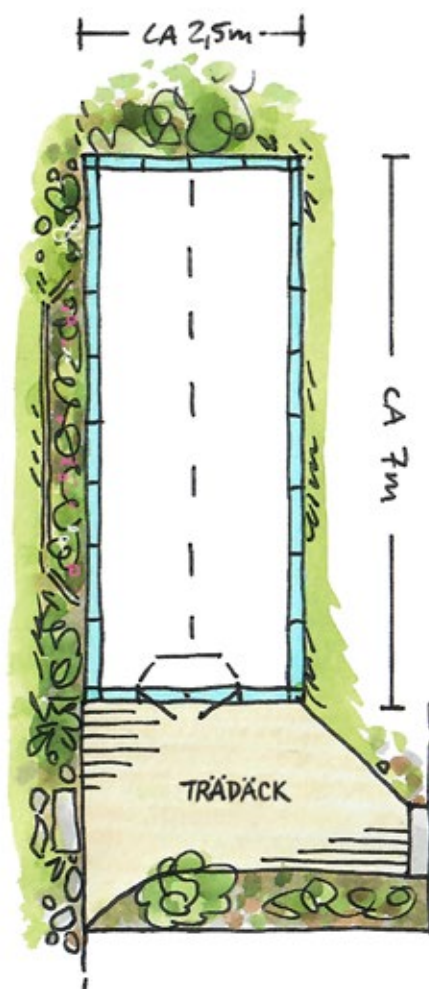
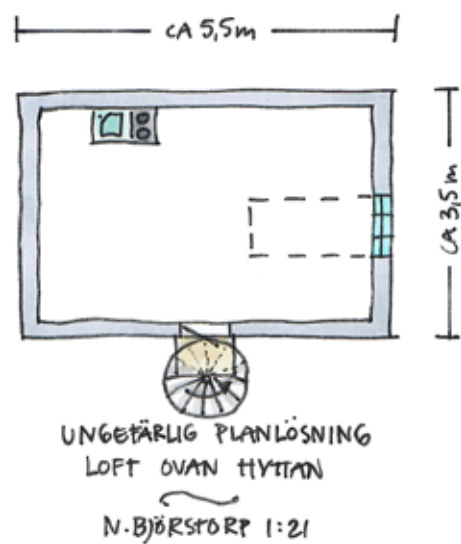


Gårdens karaktär är fjärran det folkhemiska och allt
annat än vardaglig. Den har integritet och kraft som inte
lättvindigt låter sig fångas i ord. Den är en scen för livet,
där miljön lånar sig till allehanda skådespel.

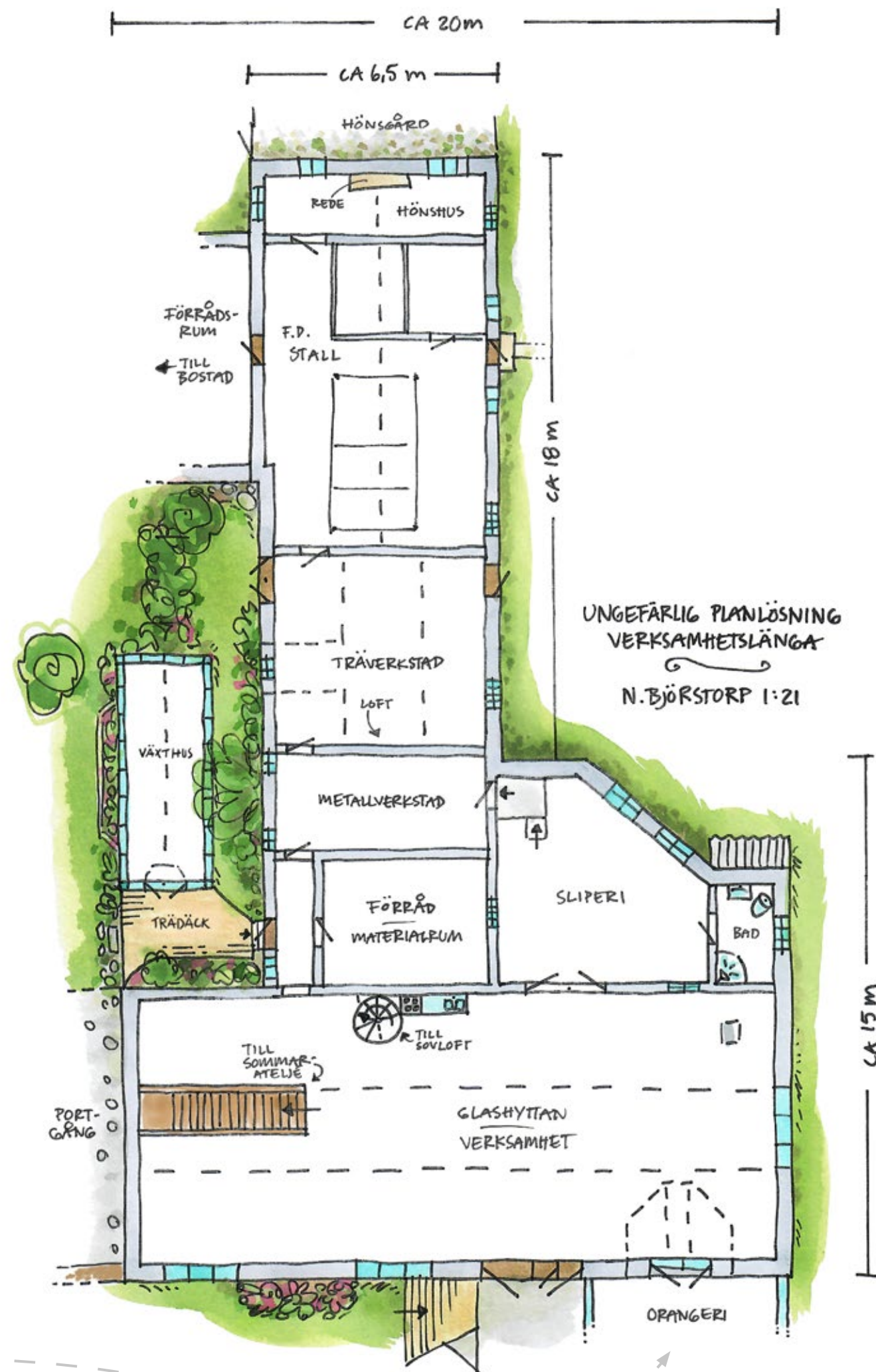


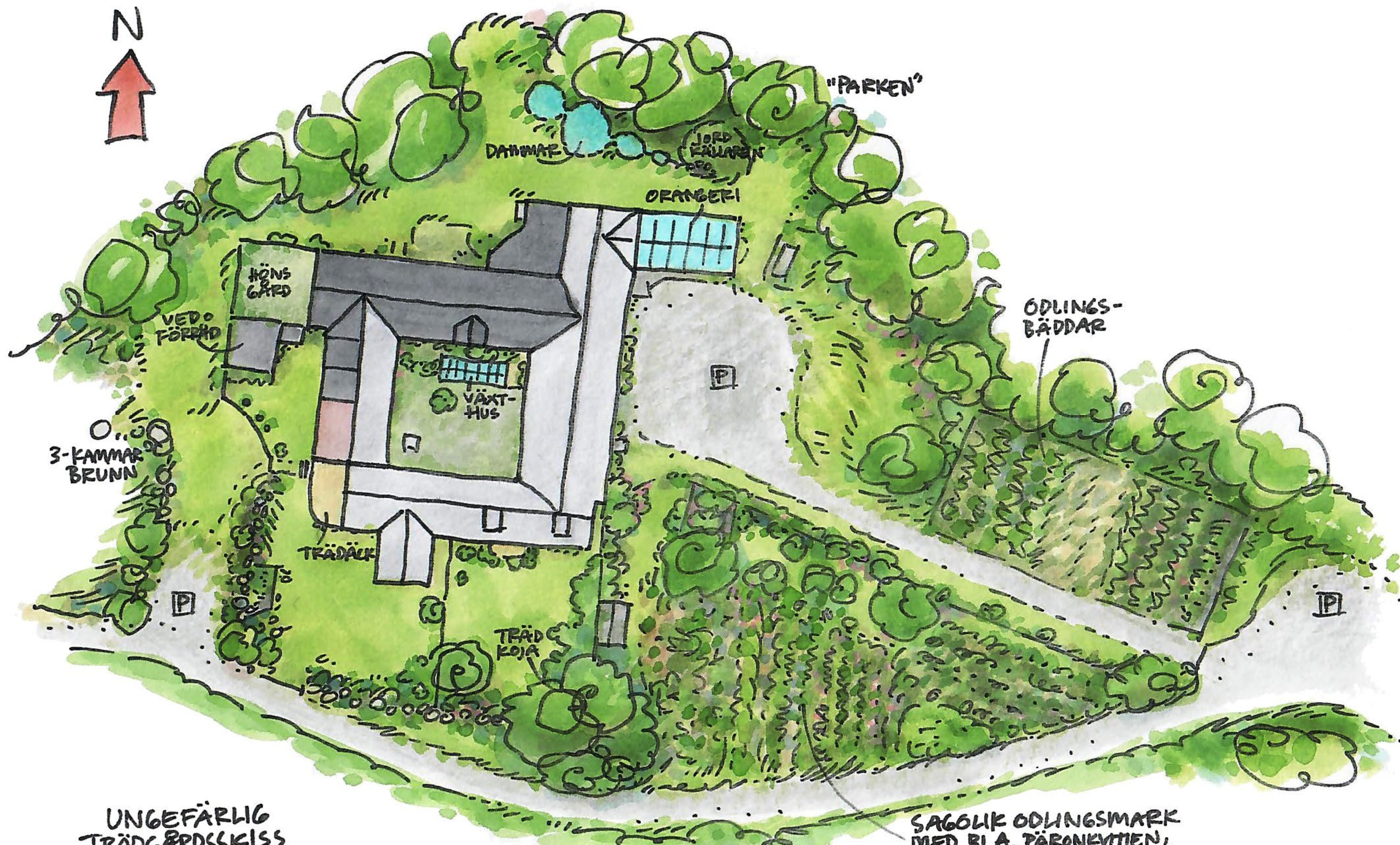
Gården är ett barndomsländ.
En sagovärld.
Ett kungarrike för små och stora barn.





Notera orangeriets
placering i förhållande
till resterande byggnader
enligt stora skissen





UNGEFÄRLIG
TRÄDGÅRDSSKISS
N. BJÖRSTORP 1:21

SÄGOLIK ODLINGSMARK
MED BLA. PÄRONKVTEN,
BLÅBÄRSTRY, SPARRIS,
HASSEL, FLÄDER O MÅNGER
AV KLASSISKA FRUKTRÄD
OCH BÄRBUSKAR

Siffror & kalla fakta:



Byggnadstyp: kringbyggd fyrlängad gård med två vinkelsställda tillbyggnader. Friliggande jordkällare, trädgårdsbod & vedbod.

Byggnadsår/renoveringsår: uppförd under 1700-talet, flyttat till nuvarande plats på 1830-talet. Stall & f.d maskinhall/loge uppfört tidigt 1900-tal. Stora delar är genomgripande renoverade från 2009 och framåt. Se bilaga.

Storlek: 1) Uppgift från lantmäteriets taxeringsinformation är ofullständiga - se nedan 2) Användbar golvyta uppmätt med lasermätare av Uppvik i samband med framtagning av ritning, avrundat till närmaste kvm. Västra bostaden ca 275 kvm, östra bostaden ca 120 kvm, ateljé ca 90 kvm, verksamhetsdel ca 300 kvm, f.d stall ca 60 kvm, orangeri ca 60 kvm samt växthus ca 18 kvm. V.v se ritning/komplett sammanställning på sida 6-7. Angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

Konstruktion: s.k skånsk grund med grundmurar av fogad/putsad natursten samt putsad lättbetong/Leca. Samtliga renoverade utrymmen har urgrävda grunder med gjutna plattor, i bostäderna finns cellplastisolering/resp.lecakulor samt golvvärme, mestadels vattenburen. Väggsommar av lersten/tegel och korsvirke resp. tegel/betongsten i verksamhetsdelen. Putsade fasader målade med silikatfärg, locklistpanel och korsvirke med slamfärg/Falufärg. Mellan- och takbjällklag av trä. Dubbelkopplade fönster och fönsterdörrar med spröjs (de höga med välvda överstycken återvunna/renoverade och målade med linoljefärg. Takfönster/Velux. Yttertak av pannplåt - nya i aluzink på bostäder och verksamhetsdel. Flera nya takkupor samt frontespis.

Pris: 12.500.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning & adress: Tomelilla Norra Björstorp 1:2, Norra Björstorp 121, 273 55 Brösarp

Areal: 132,951 kvm d.v.s drygt 13 hektar.

Taxeringsvärde: 1.379.000:- varav byggnad 958.00000:- Taxeringsvärdena är ofullständiga. Kontakta oss för information.

Taxeringskod: 120, bebyggd lantbruksenhet.

Pantbrev: 4 st om totalt 1.802.000:-

Servitut: servitut finns avseende kraftledning samt väg/tillfart.

• **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 för att vi ska kunna kontakta dig i samband med husintresset samt i förekommande fall för budförteckning till säljare/köpare och eventuell spekulantlista.**

• **Du som anser att antal kvm är extra viktigt inför ditt fastighetsköp uppmanas att själv mäta upp fastighetens storlek.**

Inredning & utrustning:

Västra bostaden: kök från 2016, delvis IKEA, delvis platsbyggt. Vitvaror från samma år - spis, fläkt, kyl/frys, diskmaskin. Bänkskiva i massiv ek. Badrum från 2006, delvis renoverat/uppfräschat. Badkar, dusch med vägg av glasbetong, handfat på bänkskiva, tvättmaskin & torktumare från 2009 (Miele). Putsade väggar målade med äggoljetempera, trä målat med Auro (natur-)färg. Tapeter från Tapetorama/William Morris. Golv: klinker i badrum, tegel i hall, waxade betonggolv i kök & vardagsrum samt linoleum i sovrum b.v. Linoljevaxade trägolv på o.v. Svängd, återvunnen trätrappa. Täljstenskamin i vardagsrum. Uteplats med trädäck.

Östra bostaden: Kök & badrum från 2011. Kök med spis, fläkt, kyl & frys samt diskmaskin. Badrum med toa, dusch, handfat, dusch och tvättmaskin. Träggolv, klinker i badrum. Järnkamin i kök/ vardagsrum. Uteplats med trädäck.

Verksamhetsdel: enkelt kök, pentry på loft, duschrum med toa, handfat och dusch.

Uppvärmning: vattenburet system, golvvärme och radiatorer. Vedpanna, elpatron samt solpaneler med ackumulatortankar. Eldstad (godkända) i båda bostäderna.

Vatten & avlopp: godkänd avloppsanläggning för flerfamiljshushåll med två trekammarbrunnar samt infiltration (2014). Dagvattensystem för bevattning. Borrbrunn, 105 m samt grävd brunn 8 m.

Övrigt: fiberanslutning finns.

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



**Jordgubbar, hallon och blåbär kan man äta mycket av!
När egna skördar inte räcker till, kan man plocka så mycket man
behöver på den fina och välskötta odlingen bara ner om backen!**



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 överenskommerelser 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

Foto

Mi Ståhl

Text, foto & formgivning

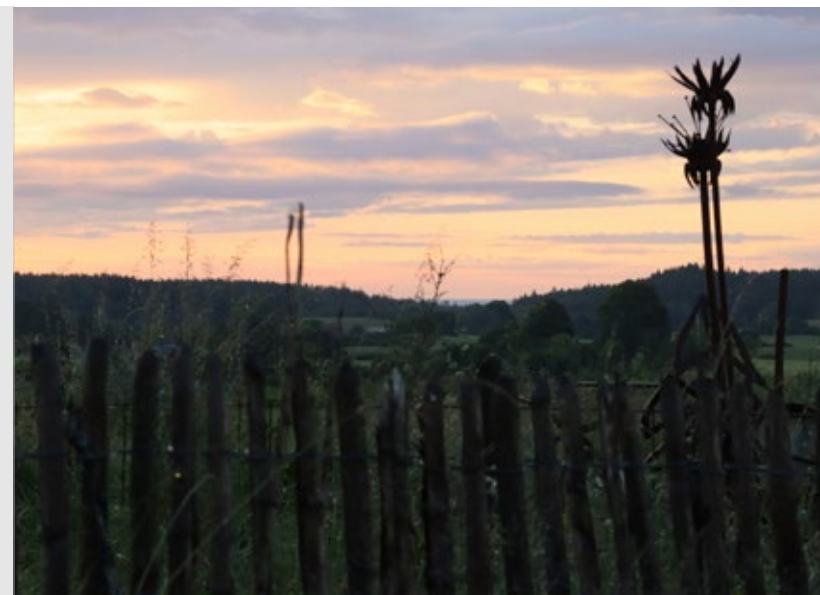
Gabrielle Malmberg

Uppmätning & skisser

Therese Carnemalm

Ansvarig mäklare

Gabrielle Malmberg





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.



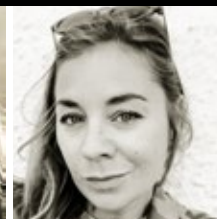
Lotta Nordstedt
VD/fastighetsmäklare
Uppvik ÖSTERLEN
Form & foto
0708-920724
lotta@uppvik.nu



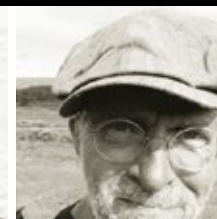
Gabrielle Malmberg
Fastighetsmäklare
Uppvik ÖSTERLEN
Text, foto, form & inredning
0708-669593
gabrielle@uppvik.nu



Mi Ståhl
Fastighetsmäklarstuderande
Uppvik ÖSTERLEN
Form, foto & inredning
0733-714714
hus@uppvik.nu



Catja Björklund
Uppvik ÖSTERLEN
Text, foto & inredning
0735-181828
catja@uppvik.nu



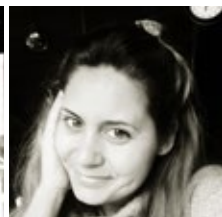
Peter Olsen
Hantverkare & finfixare
Uppvik ÖSTERLEN

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!



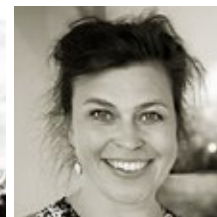
Elisabeth Wretsell
VD/fastighetsmäklare
Uppvik VÄSTERLEN
Foto & inredning
0704-520646
elisabeth@uppvik.nu



Roxanna Wretsell
Uppvik VÄSTERLEN
Visningar & styling



Sara Hertzman Persson
Uppvik VÄSTERLEN
Text, foto & form



Therese Carnemalm
ÖSTERLEN / VÄSTERLEN
Handgjorda ritningar

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

www.uppvik.nu