



ÄRLIGA MATERIAL
EN ARKITEKTONISK PÄRLA

GENERÖSA YTOR

SÖVESTAD PRÄSTGÅRD



PRÄSTGÅRDEN i SÖVESTAD

Välkommen in i den nya gamla prästgården i Sövestad! Och rätt in i något som vid första anblick skulle kunna klassas som det arkitektoniska begreppet brutalism med sin karga atmosfär och spännande kontraster mellan ljus och mörker, men som vid närmare inspektion snarare är ett vackert exempel på hur ett modernt formspråk har fått möta en traditionell skånsk bymiljö. Och där det syns tydligt att arkitekten inte var något större fan av "förkonstling med ytskikt och efterbehandling av murverk". Arkitekten var nämligen ingen annan än Bengt Edman, känd för att tillsammans med arkitekten och stadsplaneraren Lennart Holm gett upphov till det arkitektoniska begreppet **brutalism**.

Det var den Kungliga Byggnadsstyrelsen som, när den här prästgården skulle byggas, förordade "en väl kvalificerad arkitekt – förslagsvis Bengt Edman". Edman arbetade redan på 50-talet helst med tegel då detta material "genom sin ålder i kulturen, sitt primitiva tillverknings sätt och sin oförstörbarhet kommit att jämföras med naturmaterialen. Byggnadsstyrelsen ansåg det viktigt att en nybyggnad projekterades "med den största omsorg och hänsyn till de känsliga miljövärden som präglar omgivningen kring den gamla sockenkyrkan".

Men när det kom till kritan ville de nog ha just Bengt Edman för hans arkitektoniska stil och kanske för att han hade lyfts fram som en av tre samtida arkitekter i Lund, som kallades de "tre i Lund". För det kan inte berott på att han hade fått **Sveriges finaste arkitekturpris**, Kasper Salinpriset, då det fick han först 1968. Och på frågan om varför Bengt Edman ansågs särskilt lämplig att formge prästgården förklarade Christian Laine, en av de två som undertecknat Byggnadsstyrelsens yttrande, att man inte urskilde arkitekter med erfarenhet av projektering i kulturhistoriskt känslig miljö utan såg till den allmänna arkitektkompetensen. Och så var det med den saken.

I september 1962 tillsattes en byggnadskommitté för prästgården och i december samma år visade Bengt Edman upp den första skissen. Tre år senare, **1965**, stod byggnaden klar och då stod det också klart att Edman verkligen hade tagit stor hänsyn till de omkringliggande husen och bland annat låtit byggnaden få vissa drag av en enkel skånelänga med sadeltak. Han hade låtit historien möta det moderna formspråket på ett exemplariskt sätt. Huset består av ett fåtal material, alla i naturligt tillstånd. Väggarna murades av hålkälstegel. Med fyllda fogar skapades ett ljust murverk som matchade kyrkans putsade ytor.



Arkitektens tro på att arkitektur kunde stärka sociala relationer var också tydlig. I det här fallet ville han att bygganden skulle leda människor upp mot kyrkan istället för att fungera som en gränsvakt mellan byn och kyrkan, som den tidigare prästgården. Genom placeringen av den nya prästgården skapade Edman en större tillgänglighet till kyrkan, kyrkogården och prästgården. Förlängningen av bygatan, gångvägen upp till kyrkan, som han också låg bakom och som prästgården byggdes intill, kunde liknas vid förbindelsen mellan människa och Gud. Församlingens byggnadskommitté var på alla sätt mycket nöjda med sin nya prästgård, medan kritiska röster ifrågasatte huruvida kyrkans enkla tjänare verkligen skulle bo i sådan lyx. Därom tvista de lärde, men nu idag 58 år senare dyker frågan om vem ska "bo i sådan lyx" åter igen upp, då den unika prästgården nu är till salu. Kanske blir det du som flyttar in och kan svara på fråga; vem bor här?



Välkommen
TILL SÖVESTAD 1:19

Ansvarig fastighetsmäklare:
Elisabeth Wretsell 0704-520 646 elisabeth@uppvik.nu



Ytterväggarnas ljusröda, handslagna hålkalkstegel är säckskurade. Balkongräcke, ytterdörrar och fönsterkarmar målade svarta. Samtliga yttre plåtarbeten är av koppar.



ETT HUS Fyllt av kontraster

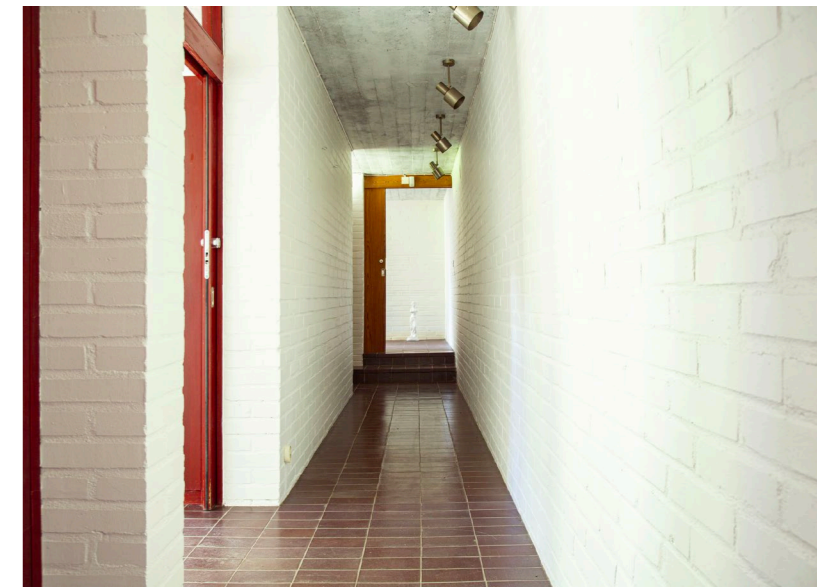
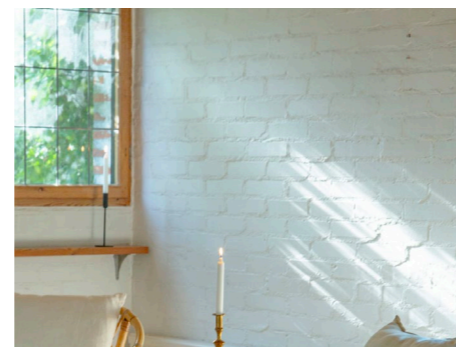
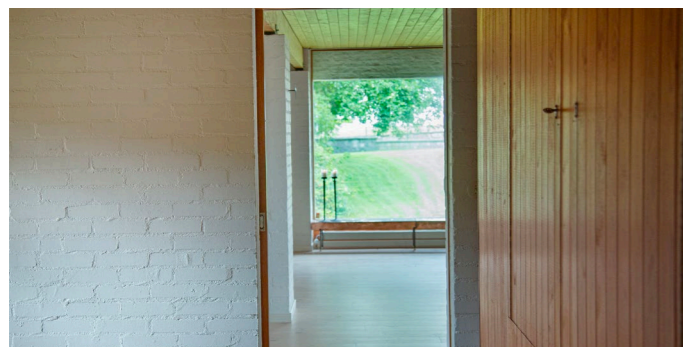
Att arkitekten avvisade all förkonstling med ytskikt och efterbehandling av murverk syns tydligt på utsidan. De rustika och naturliga material som har använts har anknytning till landskapet, vilket ger ett kargt och ståndsmässigt intryck.

Väl inne i denna spännande byggnad, som ibland för tankarna till konstmuseet Louisiana, möts man av vitmålade tegelväggar. På bottenplan, där det finns expeditiionslokaler, möter de vita väggar ett golv belagt med brunröd klinker. På ovanvången, i det som var kyrkoherdebostaden, har de målade ytterväggarna fått sällskap av tapetserade mellanväggar, men även av mattlackerad furupanel. Här uppe består golvet av korkparkett, förutom i den stora salongen där golvet belagts med parkett.

Arkitekten har arbetat mycket med kontraster mellan **ljus** och **mörker**. Pastorexpeditionens dunkla entré i kontrast till sammanträdesrummets rymd och ljus har påtalats av många genom åren.

Mest har ljuset använts som effekt i den stora salongen, i bostadsdelens ena gavel, där det stora fönstret som ramar in hela kyrkan ger ett bländande ljus som kan, med lite god tro, symbolisera Guds ljus, insikt och frälsning. Fönstret är hela 2,1 x 2,4 m, vilket gör att effekten av den inramade kyrkan blir stark. Hela rummet domineras av utsikten. Men man kan alltid variera vad man vilar ögonen på och njuta av elden som sprakar i den stora öppna spisen i rummets motsatta del.

I bostadsdelen finns förutom salongen även kök, matplats, gästrum, arbetsrum, sammanträdesrum, två sovrum, ett klädvårdsrum och ett helkaklat badrum. Från de flesta rum har man en skön utsikt över grönskan från de stora träderna i trädgården.





MED HERREN I VÄGGARNA

I arkitekturmagasinet Arkitektur kunde man i oktober 2004 läsa en artikel om prästgården i Sövestad. Det var arkitekten Bengt Edmans mångåriga vän och partner Janne Ahlin som tillsammans med fotografen Ulf Celander hade tittat närmare på byggnaden.

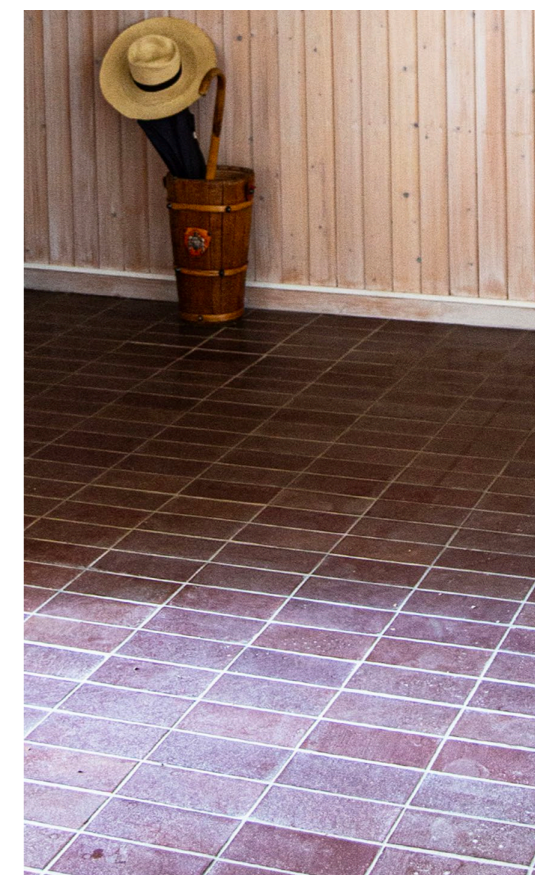
I texten framkom att Edman ofta framstod som en kompromisslös arkitekt som sällan fick folkets uppskattning. Men att "hans" prästgård i Sövestad dock talar ett annat mjukare språk. Här upptäckte han platsen förutsättningar och arbetade in dem i det självständiga projektet. Den tidigare illa placerade prästgården revs för att ge plats åt den nya där ett rumsligt samband mellan bygatan och kyrka på kullen skapades. Gatan förlängdes med en gångväg upp mot kyrkan och till denna knöts den nya prästgården.

Edman var inget större fan av "förkonstling med ytskikt och efterbehandling av murverk" så huset består av **ett fåtal material, alla i naturligt tillstånd**. Väggarna murades av hålkälstegel. Med fyllda fogar skapades ett ljust murverk som rimmades med kyrkans putsytor. Takteglet hämtades från den gamla prästgården.

Även om betongen laserades och teglet slammades så lyste materialen igenom. Sadeltak förekom sällan i Bengts byggnader. Här rör det sig om en dialog med husen i omgivningen.

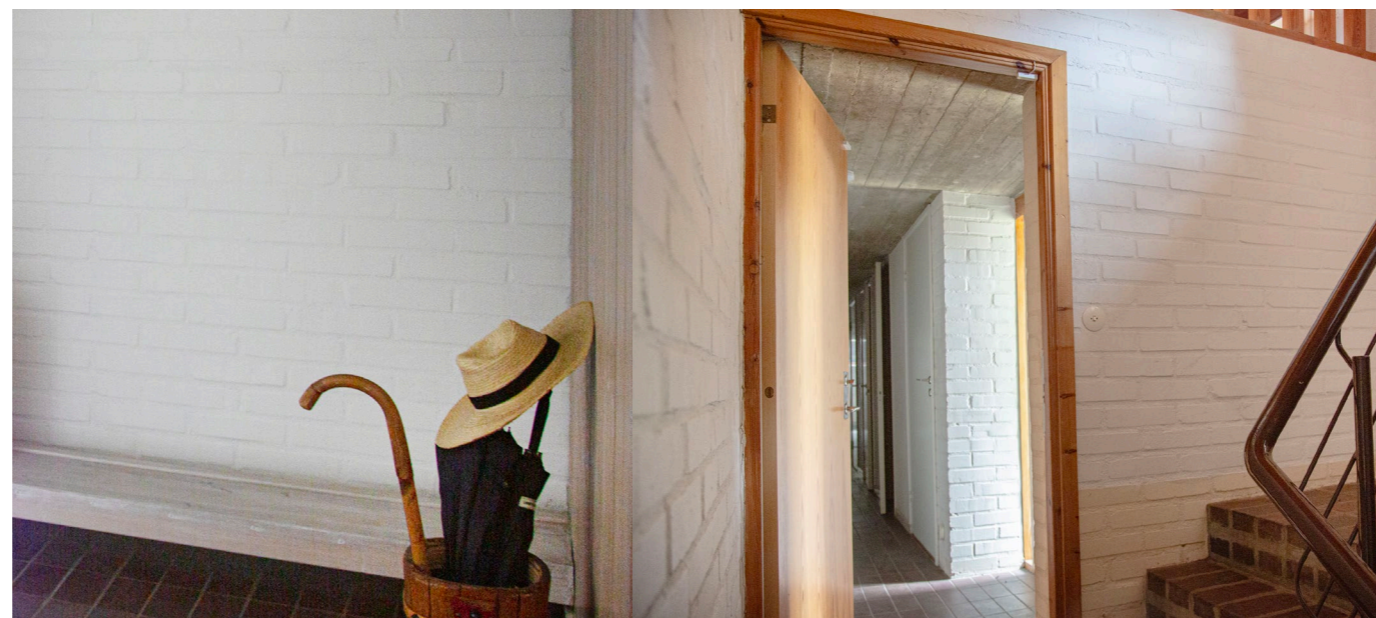
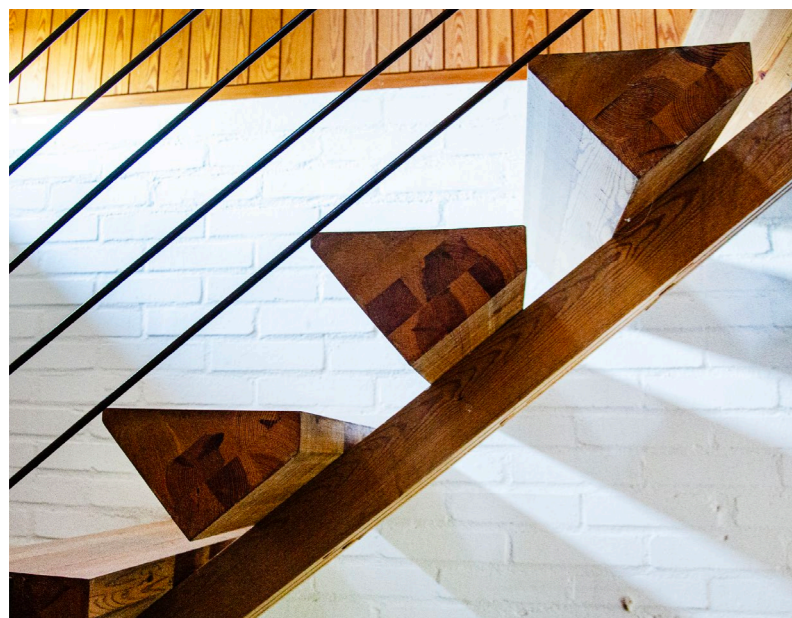
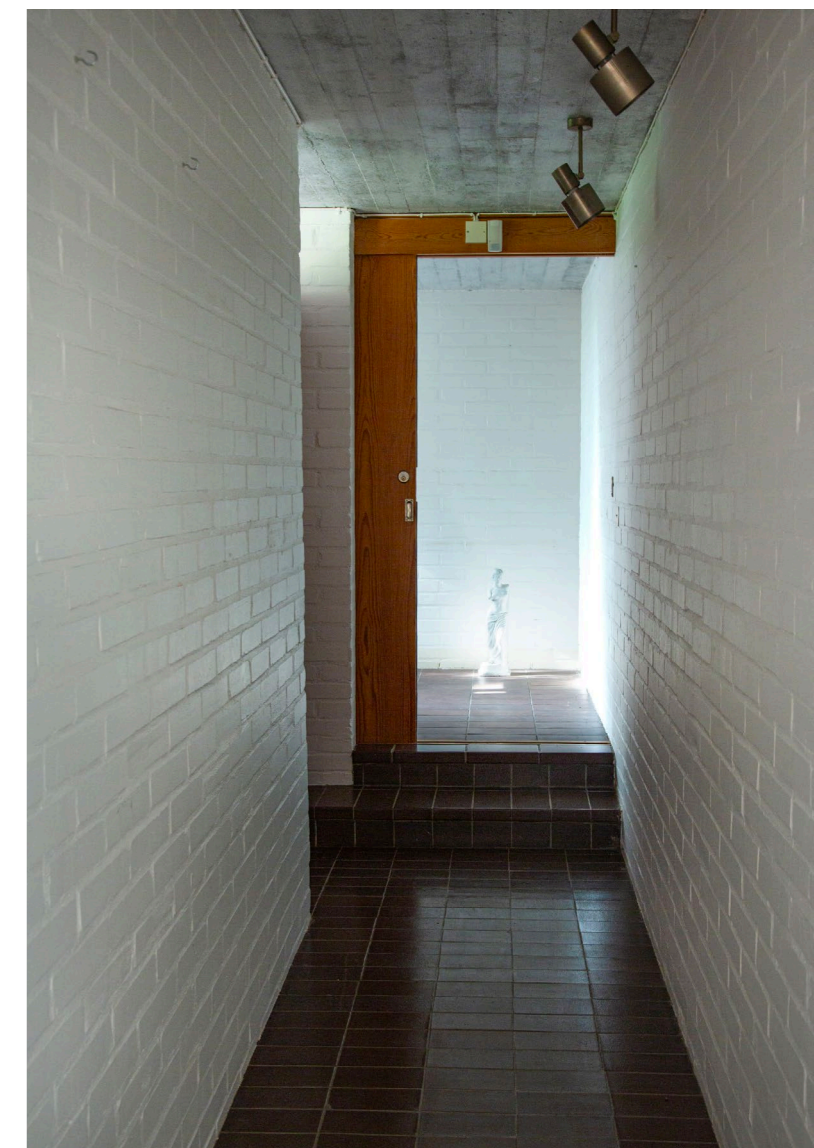
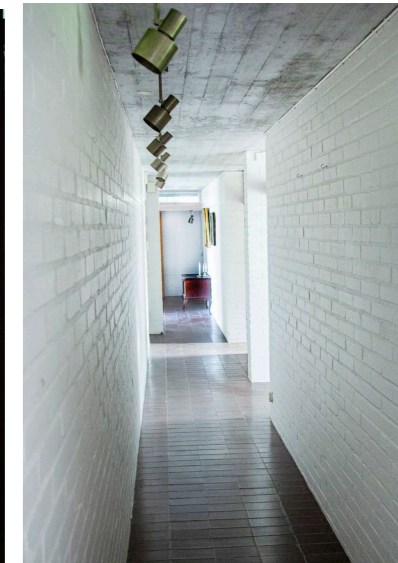
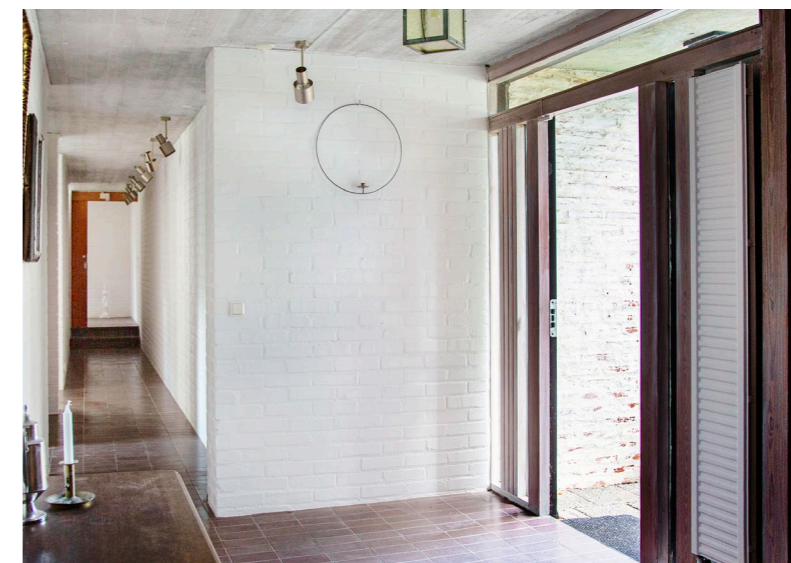
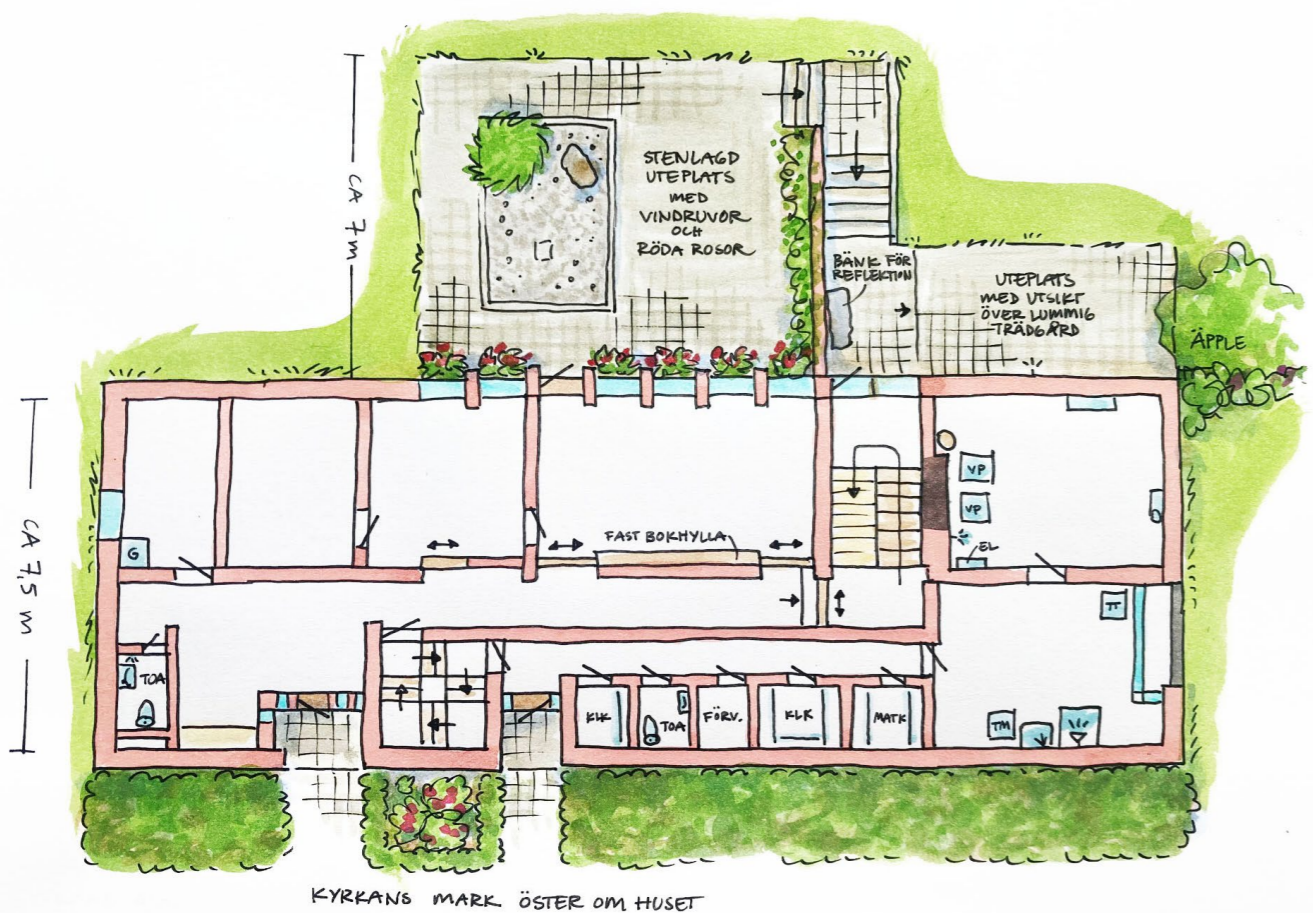
Gavs möjlighet att lösa flera funktioner i ett enda grepp skedde detta. Öppningen för den lilla vädringsbalkongen på södra gaveln är ett sådant exempel. En djup nisch skapades för att ge ljus och luft till innanför liggande biutrymmen.

Ett sätt att tänka ekonomi i arkitektoniska termer om man så vill. Med nischer och djupt insatta fönster, ljusintag kallade, underströk man murverkets tyngd. Sättet att binda samman tegel och murbruk var närmast en sakrosankt fråga. I vilket fall trodde Janne Ahlin att Edman hade murat in Herren i väggarna.

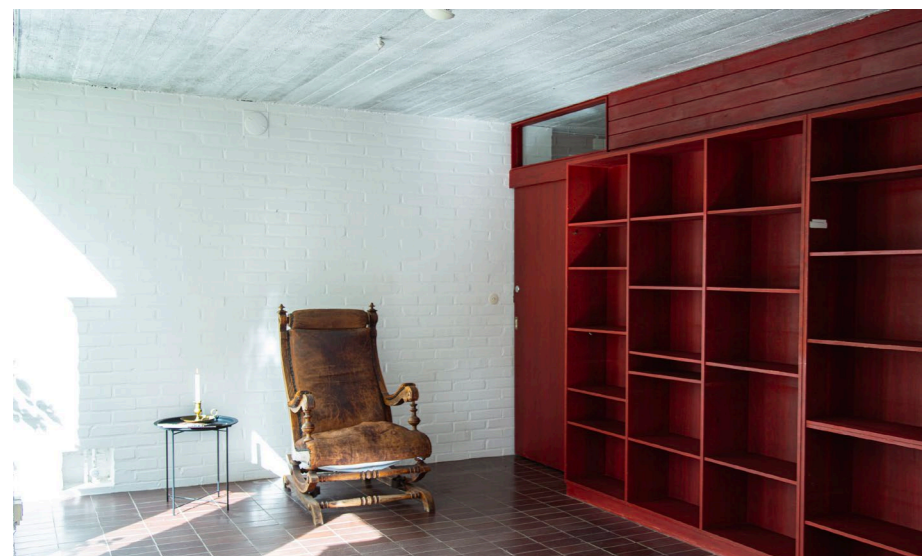
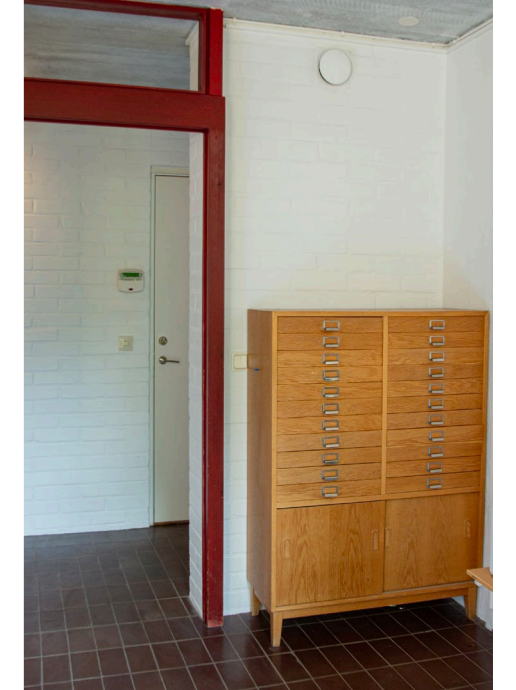
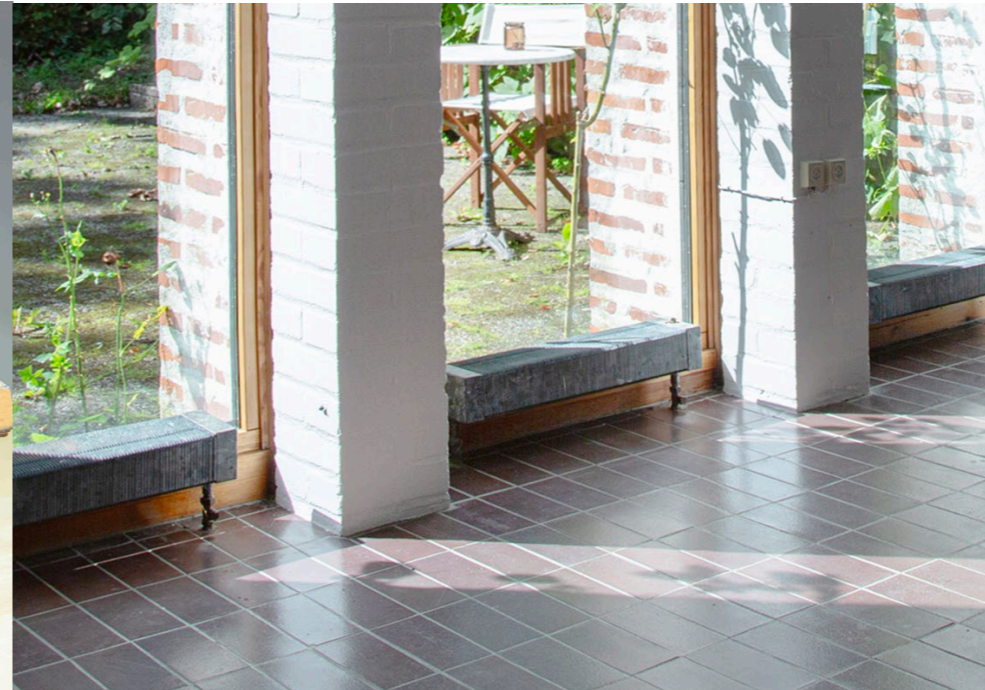


PLANLÖSNING - bottenvåning

Entré och hall

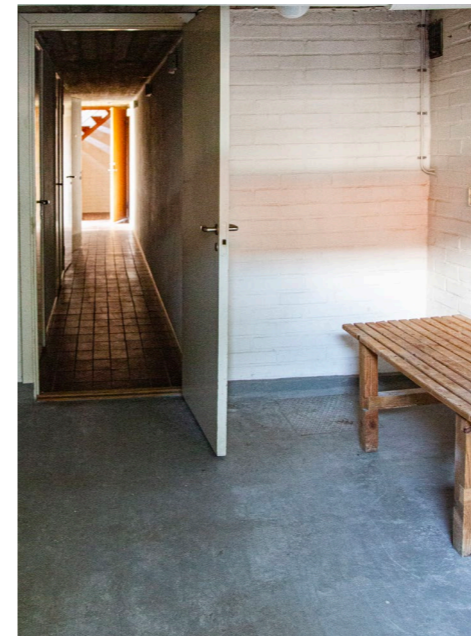


Sammanträdesrum & expedition



Pastorsexpeditionens dunkla entré i kontrast till sammanträdesrummets rymd och ljus har påtalats av många genom åren. Mest har ljuset som effekt använts i salongen där det stora fönstret som ramar in hela kyrkan ger ett bländande ljus som kan, med lite god tro, symbolisera Guds ljus, insikt och frälsning.

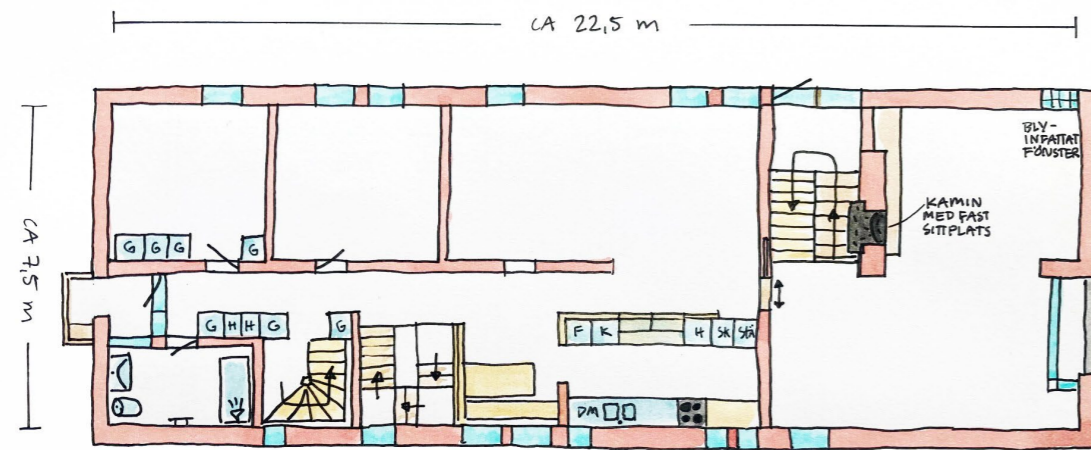
Tvättstuga, pannrum & förvaring



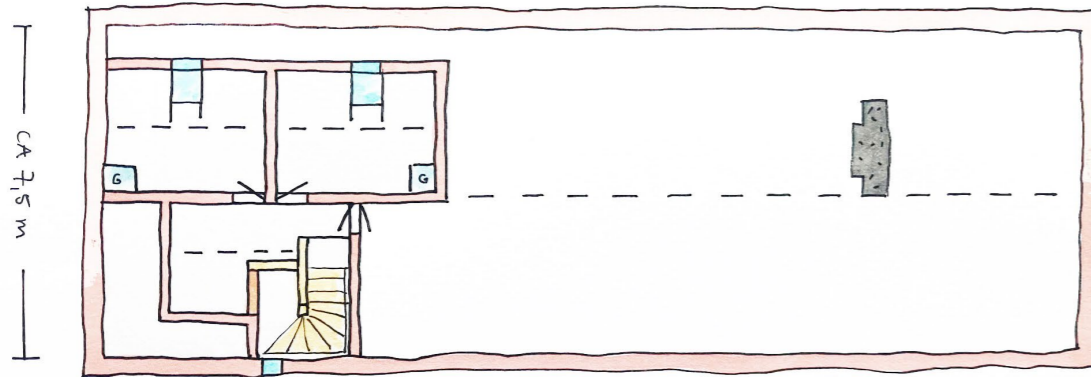
Bottenplanets klinkergolv, vitmålade tegelväggar och råa betong i taket ger en karg och allvarlig men framförallt anspråkslös atmosfär. I kombination med helt glasade väggar skapas ett modernt och starkt uttryck.

PLANLÖSNING - ovanvåning & vindsvåning

Kök & matplats



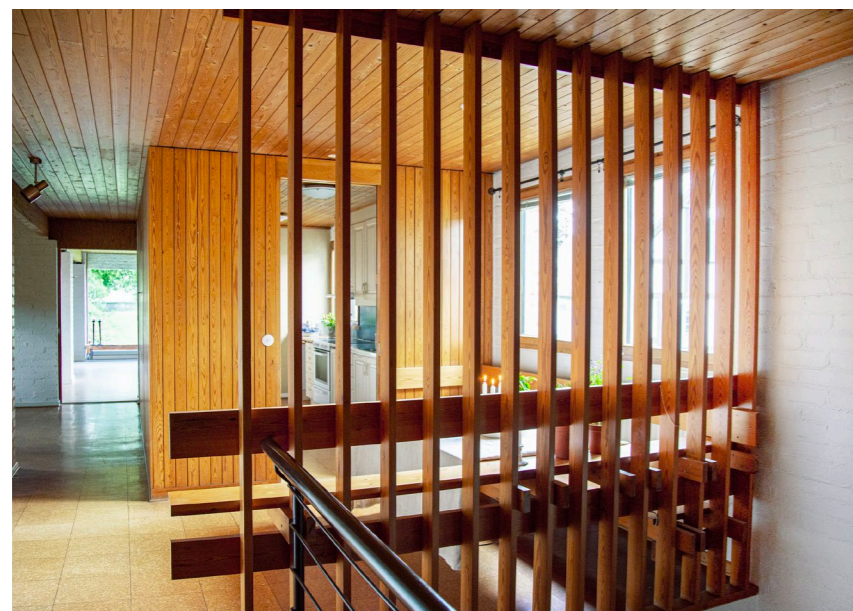
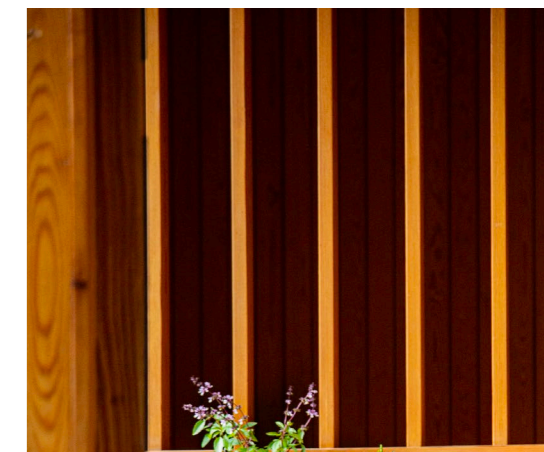
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING OVANVÅNING ~ SÖVESTAD 1:19



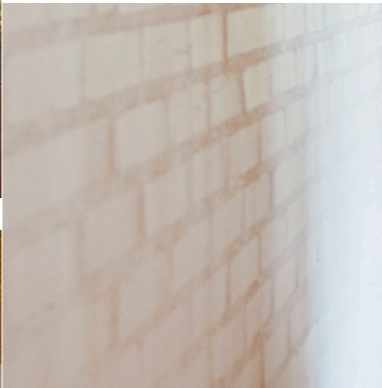
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING OVANVÅNING ~ SÖVESTAD 1:19
VINDSVÅNING



De rustika material som använts är naturliga och har anknytning till landskapet vilket ger interiören en karg ståndsmässighet.



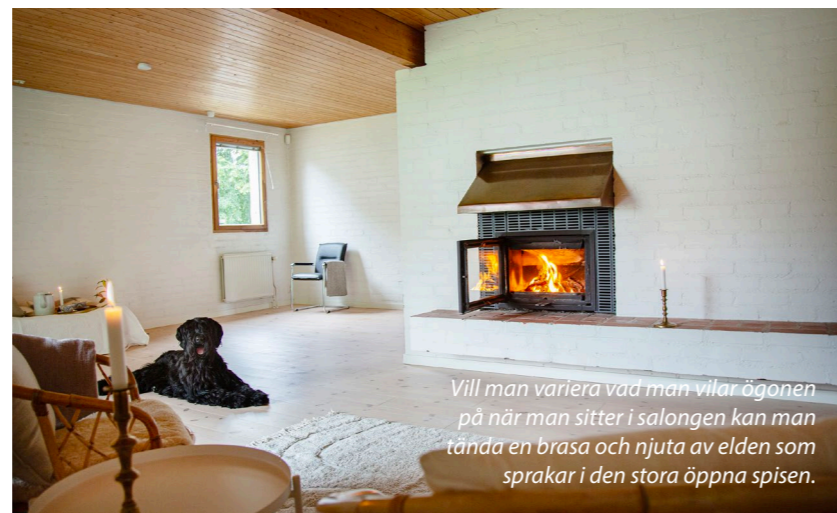
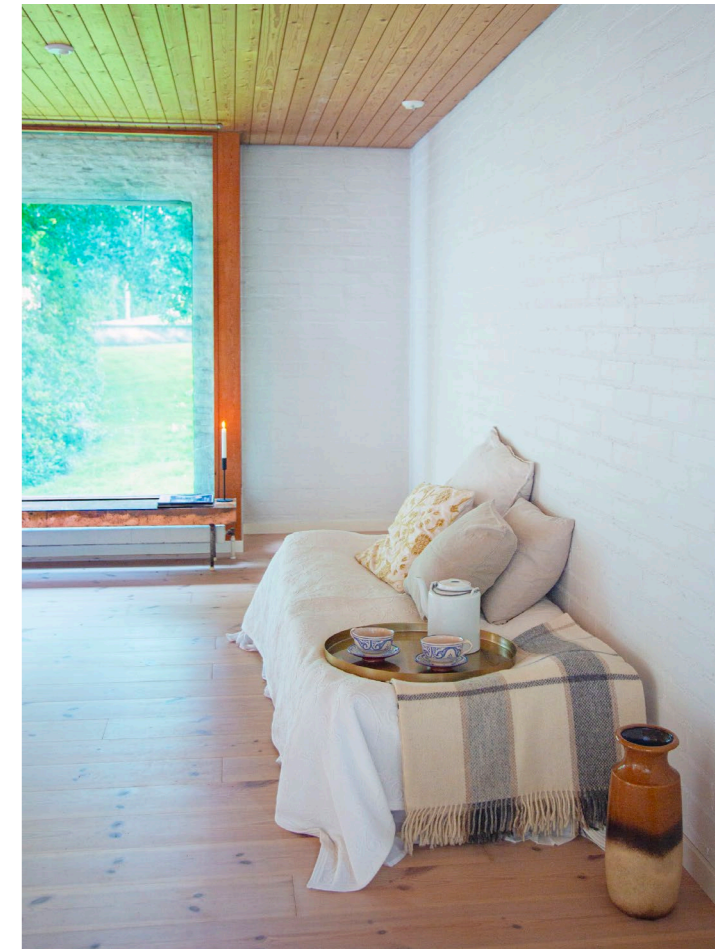
Matrum



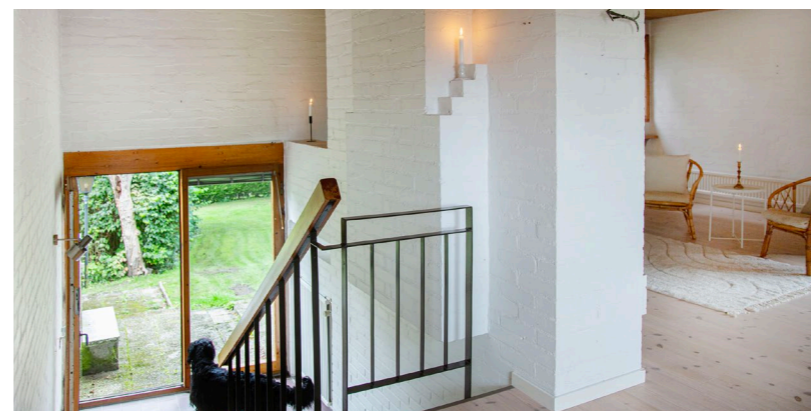
Salong



Ovanvåningen däremot har en mjukare karaktär.
Här råder en varmare, ljusare och en lättsam
stämning.



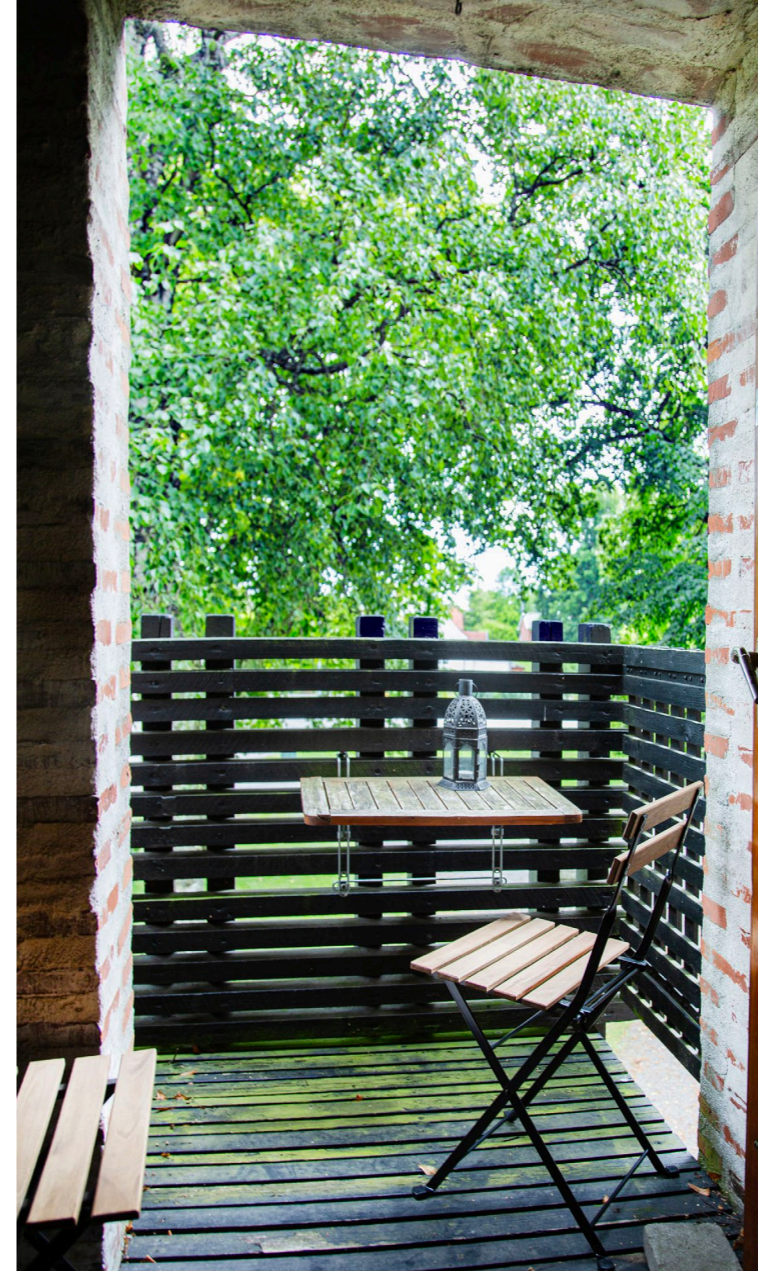
Vill man variera vad man vilar ögonen
på när man sitter i salongen kan man
tända en brasa och njuta av elden som
sprakar i den stora öppna spisen.



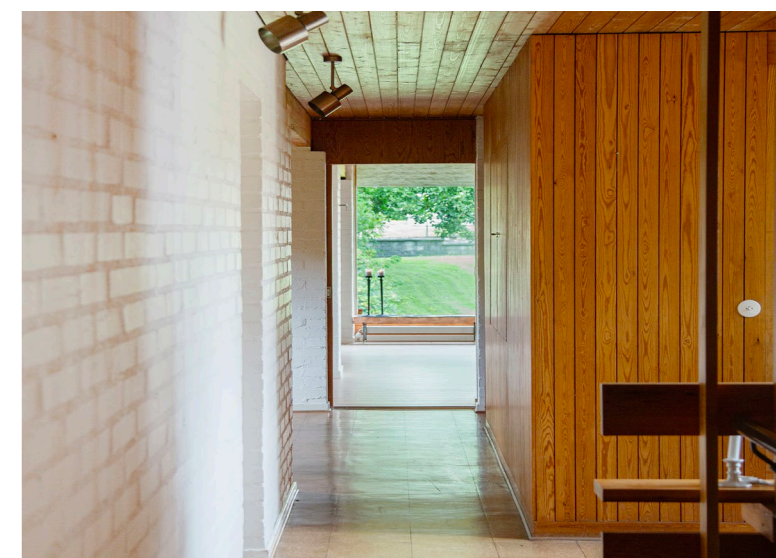
Hall & balkong



I salongen finns ett stort fönster, 2,1 x 2,4 m, som ramar in kyrkan. Effekten blir stark. Hela rummet domineras av utsikten.



På den gavel som vetter mot söder och bygatan hänger en vädringsbalkong som för tankarna till en predikstol.



Sovrum x 2 ovanvåning



Sovrum 1

Sovrum x 2 vindsvåning & råvind



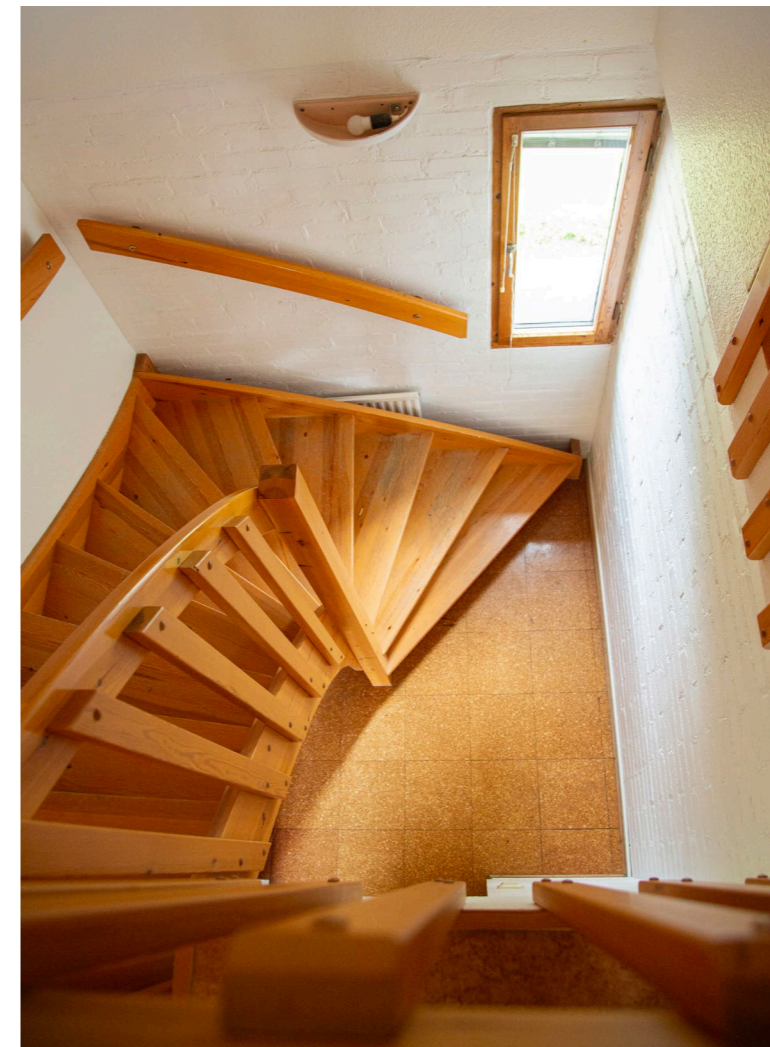
Sovrum 1



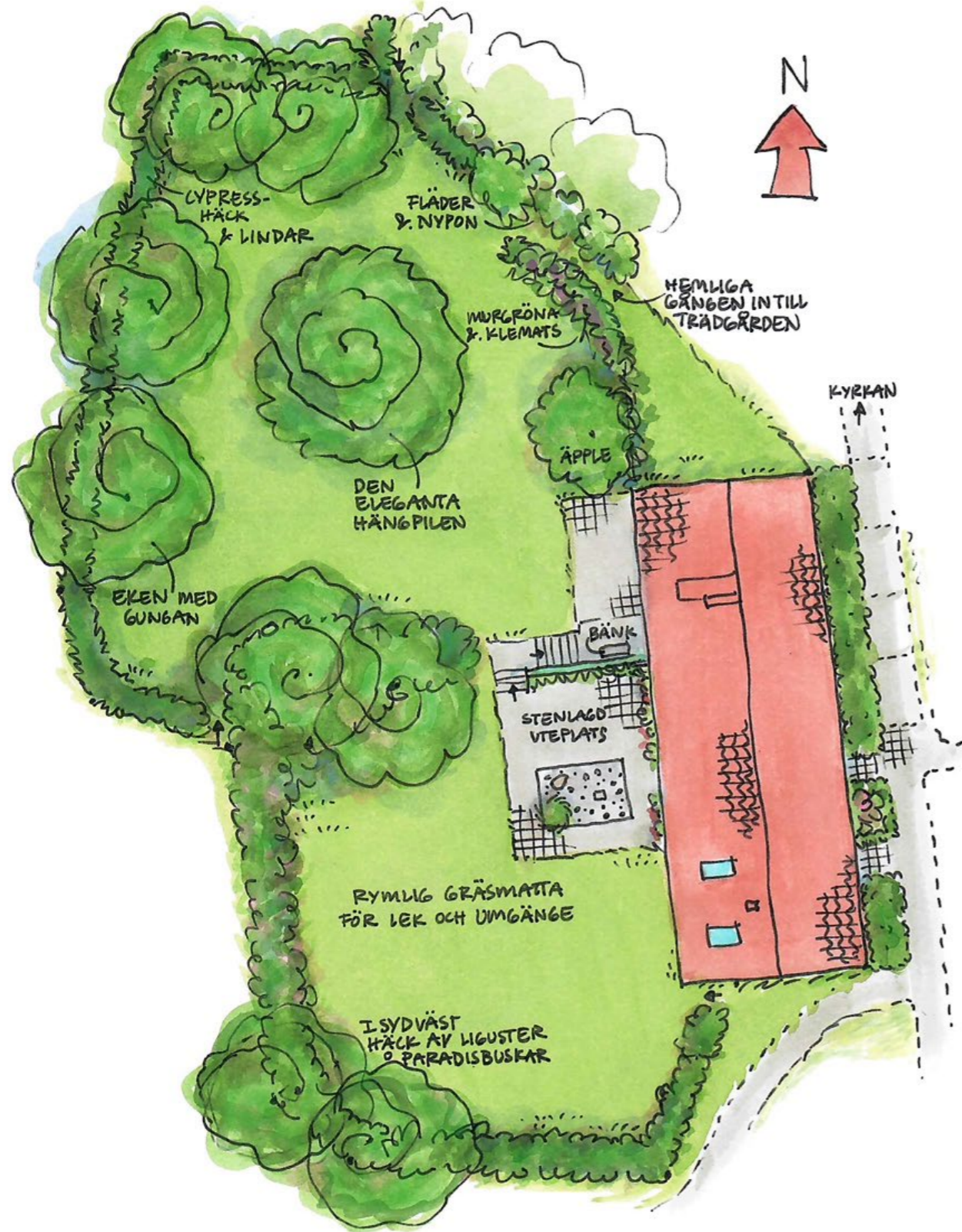
Sovrum 2



Sovrum 2



Trädgården



✿ TRÄDGÅRDSSKISS ✿
SÖVESTAD 1:19



I trädgården finns en privat uteplats, omgiven av stora träd och buskage som ger en lummig känsla. När trädgården, år 1966, skulle anpassas till den nya prästgården som stod klar ett år tidigare, fick kyrkoherden förslag skickat till sig från **trädgårdsarkitekten Johnny Sydvar**. En kopia skickades självklart till Bengt Edman. I brevet gick att läsa att alla höga träd; kastanjen, de två björkarna och de två almarna alla skulle stammas upp till 4–5 meter ovan mark så att prästgården skulle synas ordentligt under trädkronorna. Man kunde också läsa att köksträdgården skulle flyttas till den sydvästra delen av trädgården och att uteplatsen skulle få frostbeständigt tegel från Hälsningsborgs Ångtegelbruk. Och att de blommor som skulle planteras skulle vara av några få väl utvalda sorter där alla skulle ha lång blomningstid.

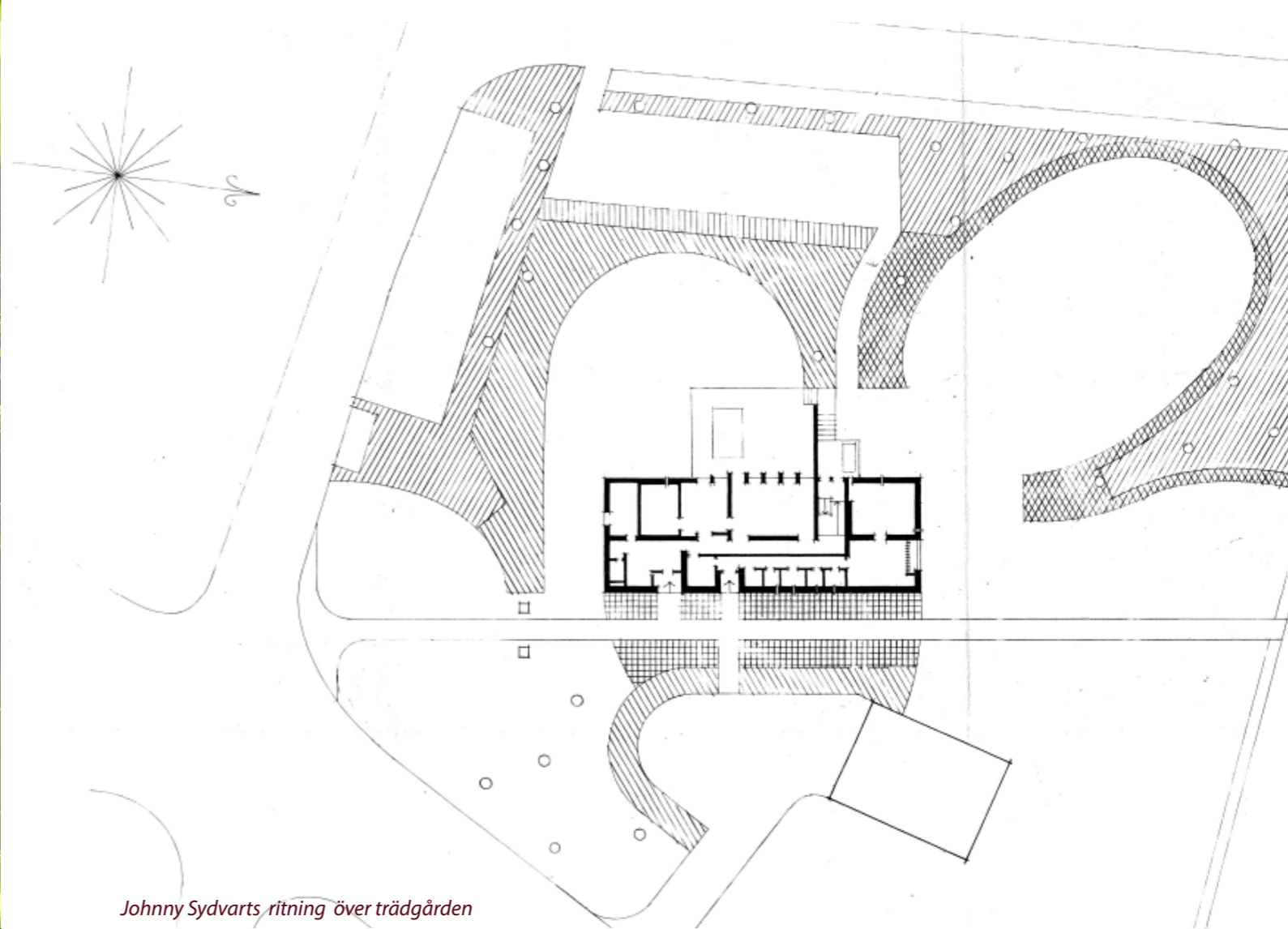
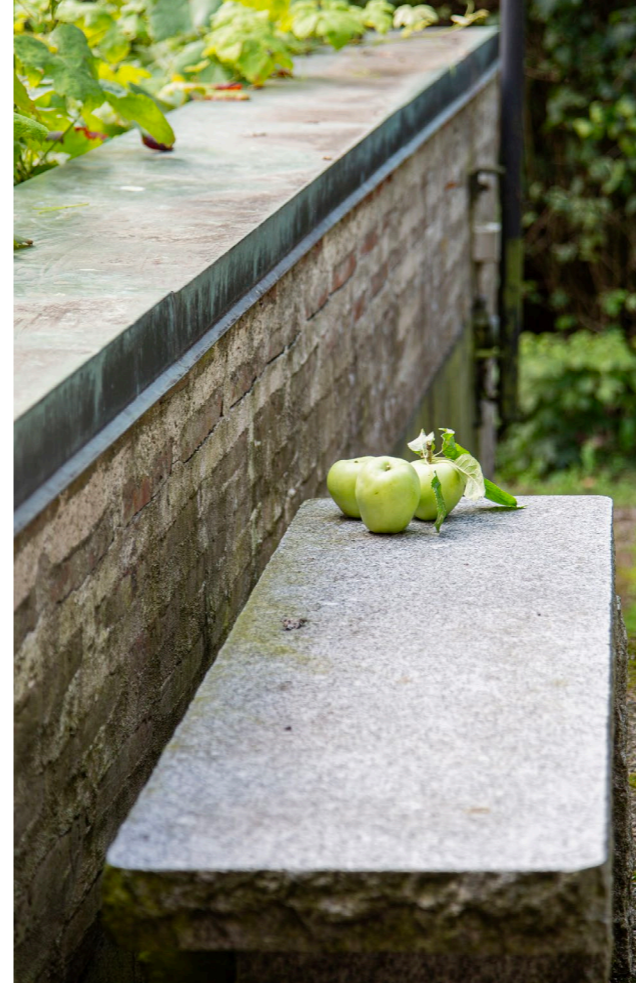
(Förutom denna trädgård har Sydvar även ritat bland annat minneslundan vid Stora Hammars nya kyrka såväl som gårdsmiljöerna med japanska trädgårdar med stenlagda partier, vattenspeglar och stiliserade planteringar vid Lidingö stadshus.)

skuggigt för att befintliga blommor skall klar
Planteringen i anslutning till garaget har flyttats till en bättre sikt och infartsvägen har breddats. På infarten behålles endast björken och längst i almen. Mellan parkeringen och gångvägen bekastanjen samt de två björkarna. Samtliga träd ovan mark så man kan se byggnaden under trädkronorna.
Köksträdgården har flyttats till sydvästra delen. Nordväst om byggnaden finns möjlighet att utnyttjas som kan användas till friluftssammankomster.
På sittplatsen vid huset belägges marken med Ångtegelbruk, ett mörkt rödbrunt tegel, som är frostbeständigt.
Blommorna utgöres av endast några få arter som har lång blomningstid.
Gångvägen i nord-sydlig riktning föreslås belagd med kullersten. Eventuellt måste den på någon del vara som trappväg s.k. åsnestig.

Malmö den 7 juni 1966
Johnny Sydvar
Johnny Sydvar



Trädgården närmast huset
delas av en mur i en offentlig
och en privat uteplats.



Johnny Sydvarts ritning över trädgården

Kasper Salin-vinnaren Bengt Edman

ARKITEKTEN BAKOM PRÄSTGÅRDEN

Bengt Frans Albert Edman, föddes 31 december 1921 i Forsheda i Småland och tog sin arkitektexamen vid Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm 1953 där han sedan var verksam med bland annat uppdrag för HSB. Under 1950-talet ritade Bengt Edman tillsammans med arkitekten och stadsplaneraren Lennart Holm, vad som skulle komma att bli en minst sagt uppmärksammad villa, Villa Göth. Det var på uppdrag av den dåvarande Pharmaciachefen Elis Göth, som även var Holms morbror. Resultatet, som var är ett två våningar högt hus byggt i mörkt tegel med en öppen planlösning och där konturerna av betongens formar av råspont framträdde i innertaken, gav upphov till det arkitektoniska begreppet **brutalism**.

Bengt Edman har, tillsammans med Sigurd Lewerentz, Klas Anshelm och Bernt Nyberg, varit inspiratör för byggande med tegel i nybrutalistisk stil. Redan på 50-talet var tegel det byggnads-material som Edman helst arbetade med. I facktidsningen **Tegel** skrev han 1950, tillsammans med Lennart Holm, att detta material "genom sin ålder i kulturen, sitt primitiva tillverkningsätt och sin oförstörbarhet kommit att jämföras med naturmaterialen."

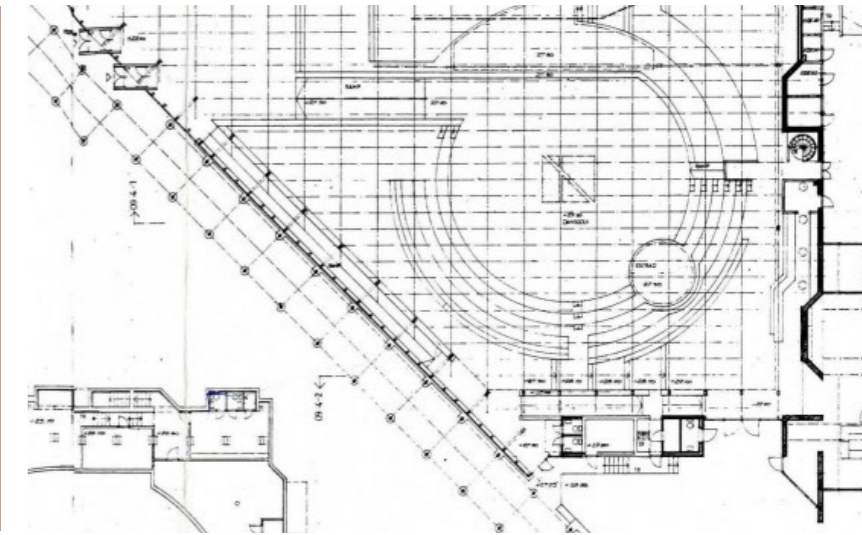
1958 startade Bengt Edman byrå i Lund och tio år senare fick han Kasper Salinpriset för studentbostadshuset Vildanden i Lund, som Edman skapade tillsammans med landskapsarkitekten Sven-Ingvar Anderson.

I början av 1970-talet i en tid av ekonomisk kris sinade uppdragen, parallellt med färdigställandet av de ifrågasatta byggnaderna Sparta studentcentrum och Folkparken, två av hans största offentliga byggnader. Bakslaget ledde till att Bengt Edman från 1972 ägnade en stor del av sin tid åt undervisning. Han var professor vid Lunds Tekniska Högskola i Lund 1972–1984 och professor vid Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm 1984–1988. Kanske var det därför som Bengt Edmans produktion blev relativt liten, bara drygt 30 verk.



Andra byggnader av Bengt Edman:

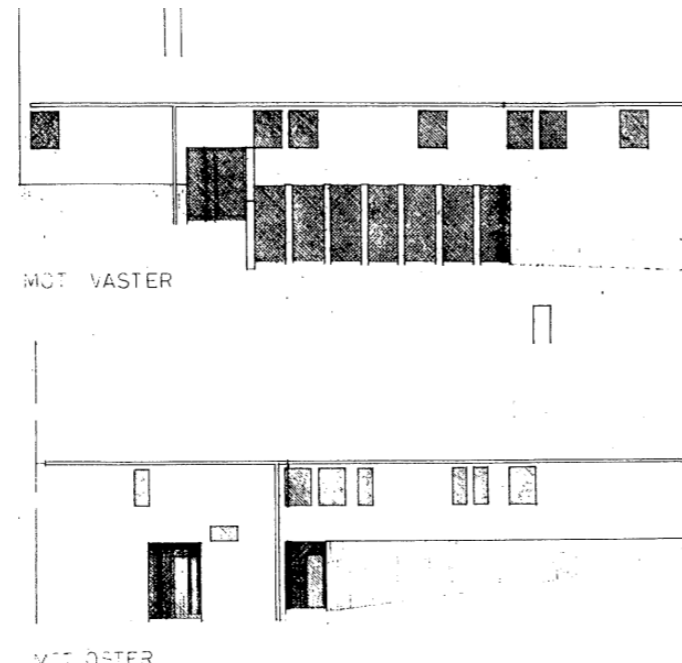
- Villa Göth, Uppsala, 1950.
- Kedjehus i Limhamn, Malmö, 1958.
- Fyra villor, Partille, 1960.
- Kvarteret Hästen, Kungsängsgatan 20–24, Vretgränd 12-14, Dragarbrunnsgatan 53, Uppsala, 1960.
- I samarbete med Arne Rudberger. Vildanden studentboende, Lund, 1966.
- Sparta studentboende, Lund, 1970.
- Folkparkshuset i Folkets Park, Lund.
- Villa Hägerstrand, Lund.
- Studentbostadshus, Munkhättegatan, Nydala, Malmö, 1966.
- Solidarity House, Lipnica, Bosnien, 1997–2000. Projektet övertogs av Ralph Erskine efter Edmans bortgång och resultatet blev inte enligt Edmans ritningar.



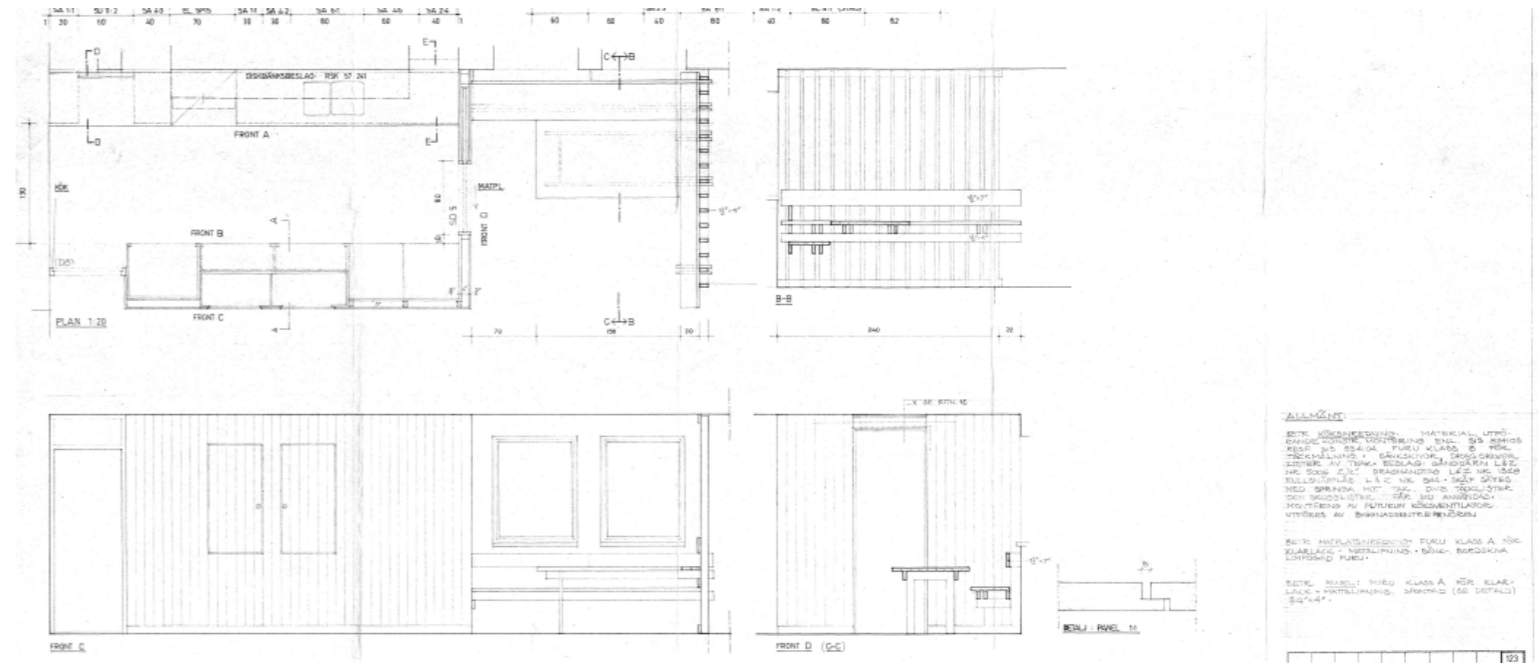
Vildanden, Lund



Folkets park, Lund



Edmans ritningar Sövestad

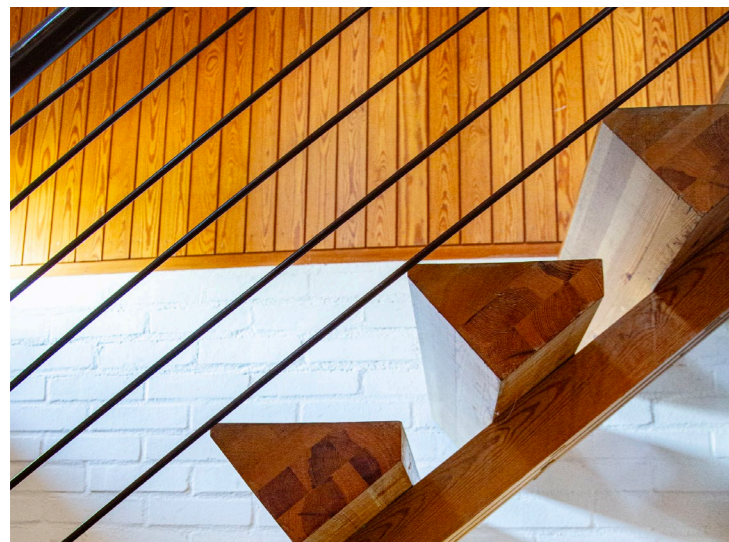


Edmans ritningar Sövestad

Saxat ur Gunilla Millisdotters
avhandling:
Bengt Edmans arkitektur och pedagogik -
en analys av några skånska tegelbyggnader

Edman använder sig av nyckelbegrepp som utgångspunkt vid skapandet av sin arkitektur. I sitt arbete använder han sig ofta av motsatspar, alltså två motsatta krav som båda skall tillfredsställas och används på ett sätt som gör att de lyfter fram och tydliggör varandra. Hans avsikter med att använda sig av motsatspar i sin arkitektur är att han anser att motsatserna förstärker varandra och på så sätt höjer både det estetiska och praktiska värdet i arkitekturen. De övergripande begreppen som han använder sig av är tydlighet och ordning, vilka står för det logiska. Han strävar efter att redovisa arkitekturen på ett sätt så att man enkelt förstår den, både i byggnadens övergripande kontext och i dess enskilda delar. I motsats till begreppen tydlighet och ordning står begreppet poesi, den konstnärliga och instinktiva sidan. Med poesi menar han att poesin är den mening med vilken delarna är sammansatta i förhållande till varandra. Arkitekturen är precis som språket beroende av de ingående delarna och resultatet beror på hur man sammanbinder dem. Man kan säga att Edman ser arkitekturen som ett språk, ett sätt att förmedla budskap, ett pedagogiskt redskap. Att vara pedagogisk är ett genomgående drag hos Edman. Arkitekturen skall vara enkel, med rena former, det ska finnas en ärlighet i materialet och det ska finnas en tydlighet och en struktur. Underbegrepp till tydlighet och ordning, som han tar upp och ställer mot varandra, är:

- begränsning - tillgänglighet
- rörelse - vila
- material - rum
- ljus - mörker





Enligt den analys gjord av Gunilla Millisdotter – Bengt Edmans arkitektur och pedagogik – en analys av några skånska tegelbyggnader – kan prästgårdens placering, längs förlängningen av bygatan och dikt intill gångvägen upp till kyrkan, liknas vid förbindelsen mellan människa och Gud. Den gamla prästgården låg på tvären, som en gräns mellan by och kyrka. Denna "nya" prästgård välkomnar och leder upp till kyrkan.

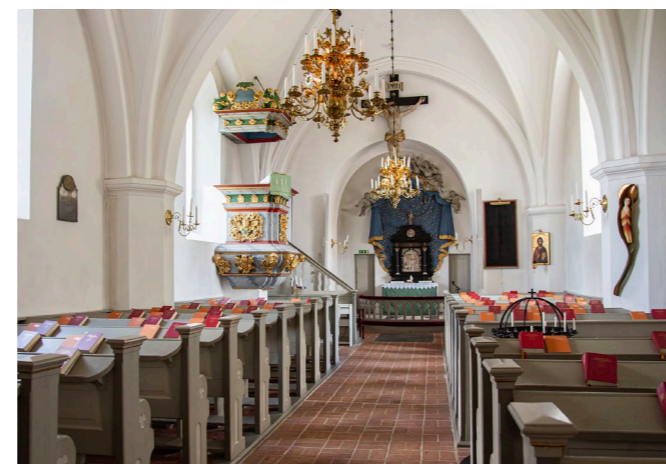


SÖVESTAD

Norr om Ystad och intill böljande fält ligger den medeltida kyrkbyn Sövestad. Byn grundades redan på 1000-talet och kyrkan byggdes på 1100-talet. Sövestads kyrka ligger mitt i Sövestad längs med riksväg 13. Den vitputsade 1100-talskyrkan i romansk stil är en av fem landsortskyrkor i Ystad-Sövestads församling. Och granne med den ligger den berömda prästgården, känd för sin karaktäristiska arkitektur, signerad arkitekten Bengt Edman.

Här bor du med närhet till naturen och med gångavstånd till grönområden och skog. Även om det är en liten by finns här en skola med en stor, lummig skolgård för åk F–6, ett kafferosteri och Ladan & Loftet, där du kan du äta "brakfrulle", luncha, fika eller till och med jobba. Där finns även en skön yogastudio. I byn finns dessutom en hallonodling.

Det finns ingen mataffär, men Ystad med hela dess utbud ligger mindre än 9 kilometer bort och busshållplats finns runt hörnet. Om man inte vill cykla in till stan, det vill säga.



I KROKARNA KRING SÖVESTAD

Från Sövestad kan du cykla på cykelväg hela vägen till Ystad, 8,5 kilometer, och sen vidare till alla härliga stränder. Och det är ungefär lika nära till Mossbylund där du hittar både mataffär och flera bra restauranger. Vill man göra utflykter till Hammars Backar, Ale Stenar och semesterkänslan i Kåseberga med sina fiskrökerier, mysiga caféer och restauranger vid havet så tar det under en halvtimme med bil.

Skulle man vara golfentusiast så är det inte långt till Ystad Golfklubb i Nybrostrand, Tomelilla Golfklubb eller Abbekås Golfklubb. Och vad det gäller att ta sig hit och härifrån så kan du enkelt ta bussen från Sövestad till Ystad och sedan tåget vidare till Simrishamn, Malmö och Köpenhamn.

Är man badsugen kan man ta sig till den mysiga badplatsen vid Sövdesjön, som ligger cirka en kvart bort med bil. Där finns, förutom en fin barnvänlig strand, även en bastubåt som du kan hyra. Dessutom är det också här som du hittar Sövde Adventure Camp om du skulle tillhöra dem som gillar äventyr.

I Sövde finns också Sövde Musteri, där du förutom att köpa must av artspecifika sorter också kan boka en rundtur för att upptäcka äppledryckernas värld på Sövde Musteri. Då får du en guidad tur i fabriken och får följa hela kedjan från äpple till flaska. Du får också kika in i deras lilla destilleri, där du får veta hur cider förvandlas till de ädla dryckerna Äppledestillat och Äpplefrost.

Tillhör du dem som älskar gamla slott så kan du cykla till Krageholms slott på mindre än en kvart. Det är inte öppet för allmänheten men det går att boka visningar om man är ett sällskap. Däremot kan man gå den så kallade "slottslingan" runt Krageholmsjön som ligger alldeles i närheten, en promenad som är ca 10 km lång. Omgivningarna bjuder på ett rikt och spännande växt- och djurliv. Har man tur ser man både glador och havsörnar på sin promenad. Sommartid sägs här även finnas rörsångare i vassbältena och sävsångare i videbuskagen. Runt sjön förekommer även den skyddade trollfladdermusen.

Andra tjugiga slott i närheten är Snogeholms slott och Marsvinholms slott som båda ligger mellan 10–15 min bort med bil. Vid Snogeholm finns det också en sjö med bra vandringsleder och trevliga grillplatser på flera ställe.



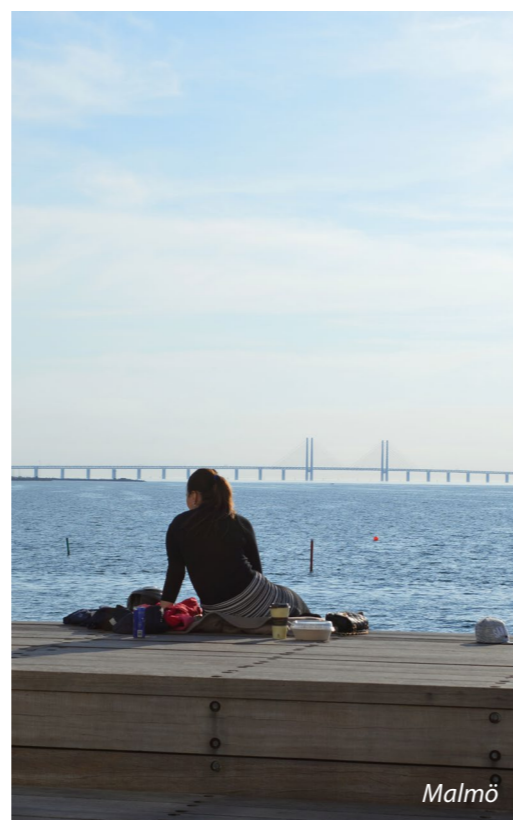


Köpenhamn

Nära till...



Malmö



Malmö



Öresundsbron & Kastrup



Källor text:

Gunilla Millisdotter, *Bengt Edmans arkitektur och pedagogik - en analys av några skånska Tegelbyggnader*

Tidningen Arkitektur

Helena Ekelund, *När visionen mötte verkligheten - en undersökning om hur arkitektur kan styra människors rörelser på studentbostadsområdet Vildanden*

Siffror & kalla fakta

Pris: 6 250 000 kr eller bästa bud

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Ystad Sövestad 1:19
Adress: Krageholmsvägen 2 B 271 95 Ystad
Tomtareal: 1 348 kvm
Taxeringskod: Småhusenhet bebyggd typkod 220
Taxeringsvärde: 1 658 000 kr varav byggnad 1 170 000 kr
Taxeringsår: 2021
Pantbrev: Fastigheten har inga pantbrev
Servitit: Vatten och avlopp rätt att anlägga, underhålla och förnya VA- ledningar
Last Ledningsrätt 1286-1910.1
Väg och utrymme rätt att använda
befintlig gångväg samt utrymme enligt karta för att utföra reparationer och underhållsarbete på byggnaden.
Förmån Officialservitut 1286-2375.2
Försäkring: Fullvärdesförsäkrad
Storlek: 105 kvm boyta och 80 kvm biyta enligt fastighetsregistret.
Antal rum: 11 rum
Pris: 8.000.000 kr

BONINGSHUS

KONSTRUKTION

Byggnadstyp: Prästgård
Byggnadsår: 1965
Fasad: Säckskurade handslagna hålkalkstegel
Bottenbjälklag och våningsbjälklag : Betong
Takstolar: Trä
Tak: Tegel
Fönster: Treglas- isolerglas
Plåtarbete: Koppar
Grund: Gjuten platta
Ventilation: Självdrag
Uppvärmning: Vattenburet system via jordslingor. Värmeslingorna ligger på annans mark. Servitut ska upprättas.
Eldstäder: Vedeldad kamin med insats i vardagsrum
Vatten & Avlopp: Kommunalt
Uppkoppling internet: Mobil
Larm: Finns ej

INREDNING OCH UTRUSTNING I BOSTADSHUS

Golv: Trägol. Tegelgol. Korkmatta. Klinker i badrum **Kök:** Bänkskiva. Vask. Keramikspishäll. Ugn. Fläkt. Kyl/frys. Diskmaskin.
Tvättstuga: Tvättmaskin, torktumlare och dusch **Badrum:** Helkaklat med vask toalett och badkar. **Gästtoalett:** Toalett och vask.

Fastigheten är del av Ystad kommuns bevarandeprogram över Sövestad. Vänligen se planbestämmelser samt bevarandeprogram på mäklarens hemsida.

ENERGIDEKLARATION

Skall utföras

Axplock av information om fastigheten från:
Bengt Edman - arkitektur och pedagogik (av Gunilla Millisdotter)
Prästgårdens bärande material är tegel och betong. Väggarna består av en skalmur med två halvtstens tegelmurar med mellanliggande 80 mm isolering. En hjärtmur av enstens tegel delar byggnaden på längden. Vid norra delen av byggnaden är ytterväggarna, i sutteräng, klädda med formgjuten betong. Bottenbjälklag och våningsbjälklag består av betong, medan takstolen är utförd i trä
Ytterväggarnas ljusröda, handslagna tegel är säckskurade. Balkongräcke, ytterdörrar och fönsterkarmar är målade svarta. Taket är täckt med rött taktegel som återanvänds från den gamla prästgården. Samtliga yttre plåtarbeten är av koppar.
Invändigt är tegelväggarna vitmålade. Golvet i bottenplanet är belagt med brunröd klinker, medan betong taket är obehandlat.
Även i ovanplanet är ytterväggarnas tegelyta vitmålad, Sektion mellan de reglade mellanväggarna klätts med spånskivor som tapetserats eller mattlackerad furupanel. Innertaket på ovanplanet är täckt av furupanel medan golvytan består av korkparkett, utom i salongen där golvet belagts med parkett.
De rustika material som använts är naturliga och har anknytning till landskapet och ger interiören en karg ståndsmässighet form



Vi bryr oss om din integritet - GDPR

Vi sparar dina uppgifter som namn, mobilnummer och mail-adress för att vi ska kunna nå varandra i samband med husintresset. Mer information om behandling av dina personuppgifter finner du vid husbeskrivningen på vår hemsida.

Boendekostnadskalkyl

Ansvarig fastighetsmäklare tillhandahåller gärna en skriftlig boendekostnadskalkyl till den slutliga köparen vid förfrågan.

Teamet bakom

Fastighetsmäklare
Elisabeth Wretsell, 070-452 06 46
elisabeth@uppvik.nu

Text: Catja Björklund

Fotografering: Karin Oddner

Formgivning: Sara Klein

Uppmätning & skisser:
Therese Carnemalm





Faktablad för fastighetsmäklare - Budgivning

Bra för fastighetsmäklare att veta om Budgivning

Mäklarens skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen

En fastighetsmäklare är skyldig att upprätta en förteckning över budgivningen med uppgifter om spekulanter **namn**, **kontaktuppgift** (adress, e-postadress eller telefonnummer) samt **bud** med tidpunkt för när budet lämnades och uppgift om eventuella **villkor** om t.ex. lån eller besiktning. Om bud lämnas genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn.

Mäklaren ska överlämna förteckningen till säljaren och köparen när uppdraget slutförts. Om uppdraget slutförts utan att någon försäljning skett (t.ex. vid uppsägning av uppdragsavtalet) ska mäklaren överlämna förteckningen till uppdragsgivaren.

Mäklarens information om budgivningen

Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till och hur bud bör lämnas. Mäklaren ska också informera om eventuella krav eller önskemål från säljaren för försäljningen.

Mäklarens skyldighet att vidarebefordra bud och meddelanden

En mäklare ska redovisa alla spekulanter som visat intresse för att köpa objektet till uppdragsgivaren. Informationen ska omfatta alla bud och andra meddelanden från spekulanterna. Detta gäller även om buden inte lämnats på det sätt som bestämts.

Mäklarens skyldighet att vidarebefordra bud och meddelanden gäller till dess att ett köpekontrakt är undertecknat av både säljaren och köparen. Det är enbart säljaren som kan bedöma om ett bud är intressant eller inte. Mäklaren får dock ge säljaren saktliga råd i valet mellan olika spekulanter.

Krav på tydlighet vid budgivningen

Det är säljaren som bestämmer till vem objektet ska säljas – en mäklare kan därför inte lova en spekulant att denne ska få köpa.

Det är säljaren som bestämmer när objektet ska säljas – en mäklare kan därför inte lova en spekulant ytterligare tid för att lägga nya bud.

Det är säljaren som bestämmer till vilket pris objektet ska säljas – en mäklare får därför inte avbryta pågående marknadsföring utan säljarens samtycke.

Fejkade bud och vilseledande marknadsföring

Mäklaren ska ta tydligt avstånd från att medverka till s.k. fejkade bud. Det förekommer att mäklare får frågor om förfaranden som riskerar att vilseleda spekulanter om budgivningen eller annat som gäller förmedlingen. Mäklaren bör då upplysa om vad som följer av kravet på god fastighetsmäklarsed.

Fastighetsmäklarinspektionens rekommendation

Inför kontraktskrivningen bör mäklaren vara tydlig i sin information om skriftlighetskravet vid köp av fastighet och bostadsrätt. Mäklaren bör framhålla att köpet är bindande först då både köpare och säljare undertecknat köpekontraktet. I samband med att överenskommelse om tid för kontraktskrivning träffas kan det finnas anledning att påminna om mäklarens skyldighet att vidarebefordra alla bud till säljaren.

KÖPARENS OCH SÄLJARENS ANSVAR FÖR FASTIGHETENS SKICK M.M.

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten skall stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att den köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen och att köparen, för att trygga sig, får göra en noggrann undersökning av fastigheten. För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med p.g.a. fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, d v s sådana fel i fastigheten som köparen inte bort upptäcka och oavsett om säljaren själv känt till felet eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i 10 år.

Köparens undersökningsplikt

Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten skall undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, kryppgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock.

Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten över huvudtaget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt.

Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen inte behöva undersöka sådan delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna.

Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Han bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t.o.m. kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.

Anlitande av besiktningsman

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet skall kunna uppfylla sin grundläggande undersökningplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita s.k. besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits ovan skall köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar mm varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning

Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, dvs. innan köpekontrakt undertecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastighet senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få åberopa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och är numer vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna åberopa villkoret och också noga beaktar de tidsgränser som anges i villkoret.

Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljaransvarsförsäkring (se nedan). I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, sk köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

Säljarens upplysningsskyldighet

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Avgörande för bedömningen om ett faktiskt fel är relevant eller inte, är om felet är möjligt att upptäcka för köparen. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet i så motto, att han kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet, men inte har upplyst köparen härom. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Om ett förtigande av ett fel dessutom innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande, kan säljaren även gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt.

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

Säljarens utfästelser

Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande fastighetens skick. Detta gäller i huvudsak då säljaren gjort en klar och specificerad utfästelse beträffande fastighetens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

Avtalsfrihet, friskrivning

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, varför parterna kan avtala om annan ansvarsfördelning än vad som angivits ovan. Ett exempel på detta är då säljaren friskriver sig från ansvaret för fastighetens skick, generellt eller beträffande viss funktion.

Säljaransvarsförsäkring

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



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.

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



Mi Ståhl

Fastighetsmäklartraineé
Uppvik ÖSTERLEN
Form, foto & inredning
0733-714714
hus@uppvik.nu



Catja Björklund

Skribent & konstnär
Text, foto & inredning
0735-181828
catja@uppvik.nu



Karin Oddner

Fotograf
Uppvik VÄSTERLEN
Inredning & kontor
0708-12 26 10
vasterlen@uppvik.nu

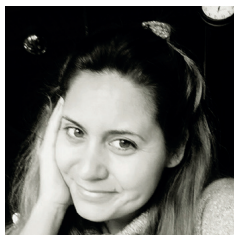
**Vi vill gärna se och höra hur
din husdröm ser ut.**

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



Elisabeth Wretsell

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



Roxanna Wretsell

Assistent
Visningar & styling
Uppvik VÄSTERLEN



Therese Carnemalm

Illustratör & konstnär
Uppmätning &
handgjorda ritningar
0702-56 36 06
therese@camemalm.se

Uppvik & döttrar VÄSTERLEN
Föreningsgatan 43 A&B | 211 52 Malmö
Ålavägen 6 | 239 42 Falsterbo
040-47 15 51
hus@uppvik.nu

www.uppvik.nu