ÖNNESTAD

BOSTÄLLSVÄGEN 66





ÖNNESTAD

Gamla Prästgården anno 1855 – ett hem utöver det vanliga!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Anrik prästgård från 1855 där tidstypisk arkitektur möter modern komfort.
Generösa ytor, flera sovrum med egna badrum och en separat lägenhetsdel.
Stall, verkstad, garage och maskinhall ger utrymme för både verksamhet och visioner.
Avskildhet, öppna landskap och historiska miljöer – med Kristianstad nära.

VÄLKOMMEN TILL BOSTÄLLSVÄGEN 66

Vissa fastigheter är mer än ett hem – de är en del av historien. Gamla Prästgården i Önnestad är en sådan plats. På den skånska landsbygden, strax utanför Kristianstad, ligger denna anrika gård med rötter från 1855 – en fastighet där historia, arkitektur och livskvalitet möts i en sällsynt harmonisk helhet. Med över 530 kvm boyta, en drygt hektar stor tomt och flera väl tilltagna ekonomibyggnader erbjuds här en möjlighet att förvärva ett hem med en karaktär som sällan kommer ut på marknaden. Den ståtliga huvudbyggnaden om 2½-plan präglas av gediget hantverk och omsorgsfullt utvalda material. Fastigheten omfattar även flera välbevarade ekonomibyggnader, däribland ett äldre stall, verkstad, garage och en rymlig maskinhall. Tillsammans skapar de goda förutsättningar för såväl verksamhet som hobby. Oavsett om drömmen är att bedriva egen verksamhet på Gamla Prästgården eller helt enkelt njuta av de generösa utrymmena, erbjuder fastigheten en flexibilitet som få kan matcha. Vissa platser lämnar avtryck. Gamla Prästgården är en sådan plats – ett hem där historien lever vidare och där nästa kapitel väntar på att skrivas. En fastighet för dig som söker något utöver det förväntade.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Christian Hallberg

070-723 01 49
christian.hallberg@erikolsson.se

Erik Olsson

RUMSBESKRIVNING

Vissa fastigheter är mer än ett hem – de är en del av historien. Gamla Prästgården i Önnestad är en sådan plats. På den skånska landsbygden, strax utanför Kristianstad, ligger denna anrika gård med rötter från 1855 – en fastighet där historia, arkitektur och livskvalitet möts i en sällsynt harmonisk helhet. Med över 530 kvm boyta, en drygt hektar stor tomt och flera väl tilltagna ekonomibyggnader erbjuds här en möjlighet att förvärva ett hem med en karaktär som sällan kommer ut på marknaden.

Den ståtliga huvudbyggnaden om 2½-plan präglas av gediget hantverk och omsorgsfullt utvalda material. Redan i entrén möts du av generös takhöjd, djupa fönsternischer och tidlösa materialval som tillsammans skapar en varm och inbjudande atmosfär. Husets originaldetaljer har bevarats med omsorg och samspelar naturligt med moderna bekvämligheter, vilket ger bostaden en självklar känsla av kvalitét och kontinuitet.

Entréplanet rymmer väl tilltagna sällskapsytor där ljus, rymd och den ursprungliga arkitekturen samverkar på ett naturligt sätt. Köket från Ballingslöv med barbord erbjuder generösa arbetsytor samt god förvaring. Intill breder det inglasade vardagsrummet och verandan ut sig – en naturlig samlingsplats där stora glaspartier och takfönster låter dagsljuset flöda och skapar en sömlös övergång mellan inne och ute. Den eleganta salongen blir en naturlig samlingspunkt med gott om plats för ett stort matbord – en miljö som gjord för långa middagar, högtider och minnesvärda stunder tillsammans. Entréplanet kompletteras av en smakfull vinkällare som ytterligare förstärker känslan av ett hem där umgänge och livets goda stunder står i centrum.
På entréplanet finns dessutom en separat lägenhetsdel om två rum och kök med egen ingång. En flexibel lösning som lämpar sig lika väl för generationsboende och långväga gäster som för tonårsbarn eller uthyrning med möjlighet till en extra intäkt.

En trappa upp fortsätter husets historia att göra sig påmind genom bevarade brädgolv och synliga takbjälkar. Här har den ursprungliga karaktären fått leva vidare samtidigt som bostaden erbjuder den komfort som efterfrågas i ett modernt hem. Våningsplanet rymmer fyra rymliga sovrum, samtliga med eget duschrum och toalett. Master bedroom erbjuder dessutom en generös walk-in-closet och jacuzzi. Här finns gott om utrymme för den stora familjen och för gäster att bo bekvämt.

Högst upp i huset väntar en avskild våning med ett rymligt sovrum, tillhörande badrum och ett stort allrum. Här kan du skapa en privat gästavdelning, ett bibliotek, en ateljé eller en plats för avkoppling – helt utifrån dina egna behov.

Fastigheten omfattar även flera välbevarade ekonomibyggnader, däribland ett äldre stall, verkstad, garage och en rymlig maskinhall. Tillsammans skapar de goda förutsättningar för såväl verksamhet som hobby, förvaring eller framtida utvecklingsmöjligheter.

Oavsett om drömmen är att bedriva egen verksamhet på Gamla Prästgården, skapa en exklusiv fest- eller eventlokal, utveckla kreativa arbetsytor, ateljé eller showroom, eller helt enkelt njuta av de generösa utrymmena, erbjuder fastigheten en flexibilitet som få kan matcha.

Den stora fastigheten skapar en känsla av avskildhet och frihet samtidigt som omgivningarna präglas av det öppna skånska landskapet. Trädgård, grönska och de historiska byggnaderna bildar tillsammans en miljö som är svår att återskapa – ett hem där varje årstid har sin egen karaktär. Här bor du med naturen som närmaste granne och utsikt över öppna fält, samtidigt som Önnestad och Kristianstad finns inom bekvämt räckhåll.

Vissa platser lämnar avtryck. Gamla Prästgården är en sådan plats – ett hem där historien lever vidare och där nästa kapitel väntar på att skrivas. En fastighet för dig som söker något utöver det förväntade, där historia, arkitektur och livskvalitet bildar en tidlös helhet.

ENTRÉ
Stor och välkomnande entré med vackert klinkersgolv i granit. Generöst med klädförvaring i garderober bakom spegeldörrar. En entré som sätter känslan för resten av bostaden. Trappa till bostadens övre plan finns här. Genom bostadens entréplan ligger vattenburen golvvärme i samtliga rum. Bostaden erbjuder även på flera genomtänkta och praktiska lösningar som underlättar vardagen. En mathiss med kapacitet upp till 100 kg går mellan entréplanet upp till våning två och våning tre – en ovanlig detalj som ger extra bekvämlighet.

INGLASAT VARDAGRUM
Med utsikt över trädgården och vidderna är detta bostadens naturliga samlingpunkt. Här blir det levande landskapet en naturlig del av hemmet, där årstidernas skiftningar bjuder på ständigt nya vyer. Ett stort och härligt rum som rymmer såväl tilltaget matmöblemang som soffgrupp för umgänge. Stora fönsterpartier och takfönster ger maximalt ljusinsläpp. Utgång till trädgård och trädäck.

KÖK
Påkostat och gediget kök från Ballingslöv renoverat 2017, med kompositgranitskiva och klassiskt vitt kakel som stänkskydd. Ett rejält arbetskök med stora bänkytor och mycket förvaring i över- och underskåp. Vackra vitrinskåp för extra förvaring. Kökets utrustning är spis/häll (2010) Siemens, ugn (2021) Miele, fläkt (2010) Siemens, mikrovågsugn (2010) Miele, diskmaskin (2024) Siemens, kyl- och frysskåp (2010) Siemens.

VINRUM
Med ingång från hallen ligger ett svalt vinrum en halvtrappa ner. Takbjälkar, tegelväggar och den naturligt svala temperaturen skapar en genuin och stämningsfull miljö för vinförvaring.

SALONG
Rum med ingång från kök samt vardagsrum. Det enhetliga vackra granitgolvet fortsätter in här. Fint samlingsrum för umgänge.

TVÄTTSTUGA
Praktiskt tvättrum med goda arbetsytor för klädvård. I tvättstugan finns det klinkers på golvet och den maskinella utrustningen är: tvättmaskin och torktumlare Bosch, samt en kombinerad tvätt- och torktumlare (2021) Bosch. Här finns även en centraldammsugare (ej i bruk idag), samt ett praktiskt tvättrör mellan våning två och entréplan, där smutstvätten enkelt kan skickas direkt ner till tvättstugan.

SOVRUM MED DUSCHRUM
Flera sovrum på andra våningen med vackra brädgolv och fina ljusinsläpp från de tilltagna fönsterna. Varje sovrum har dessutom ett eget stilrent, helkaklat badrum med dusch – en exklusiv detalj som ger hög komfort och hotellkänsla.

MASTER BEDROOM MED ENSUITE-BADRUM OCH KLÄDKAMMARE
Master bedroom är en privat svit med en harmonisk och påkostad känsla. De genomgående vackra brädgolven tillsammans med den generösa takhöjden skapar en luftig atmosfär, medan den intilliggande walk-in-klädkammaren och det exklusiva, helkaklade badrummet förstärker känslan av hotellkomfort. Här erbjuds dubbeldusch, jacuzzi och gott om utrymme för avkoppling – en avskild oas att dra sig tillbaka till.

VARDAGSRUM
Vardagsrummet präglas av vackra originaldetaljer med högt i tak, brädgolv och eleganta pardörrar som förstärker den tidlösa karaktären. Den stämningsfulla kaminen blir en naturlig samlingspunkt och skapar en varm och inbjudande atmosfär året om.

KONTOR
Två mindre rum i fil används idag som kontor, men erbjuder stor flexibilitet och kan med fördel disponeras som sovrum, gästrum eller hobbyrum.

ALLRUM
Den översta vindsvåningen är en avskild och en flexibel del av bostaden där vackra synliga takbjälkar skapar en varm och genuin atmosfär. En hel garderobsvägg erbjuder generösa förvaringsmöjligheter och bidrar till en välplanerad helhet.

SOVRUM MED BADRUM
Den enhetliga känslan med brädgolv och takbjälkar fortsätter in i ett rymligt sovrum med ett intilliggande helkaklat badrum – en perfekt minisvit för familjens äldre barn eller övernattande gäster. Det helkaklade badrummet är smakfullt inrett i vitt och präglas av en harmonisk känsla. Takfönster och synliga takbjälkar ger rummet både karaktär och ett fint ljusinsläpp. Utrustat med WC, handfat och duschhörna med glasväggar.

GÄSTLÄGENHET
På entréplan finns en separat gästlägenhet om 46 kvm. Med egen ingång, kök, badrum och två rum skapas många möjligheter – perfekt för generationsboende, tonåringen som vill ha sitt eget eller som en attraktiv uthyrningsdel med goda intäktsmöjligheter. Idag är lägenheten uthyrd för 7000kr/månad (3 månaders ömsesidig uppsägning).










Dog
food


If you want breakfast in bed
sleep in the kitchen.






























MODE







































BOSTADEN

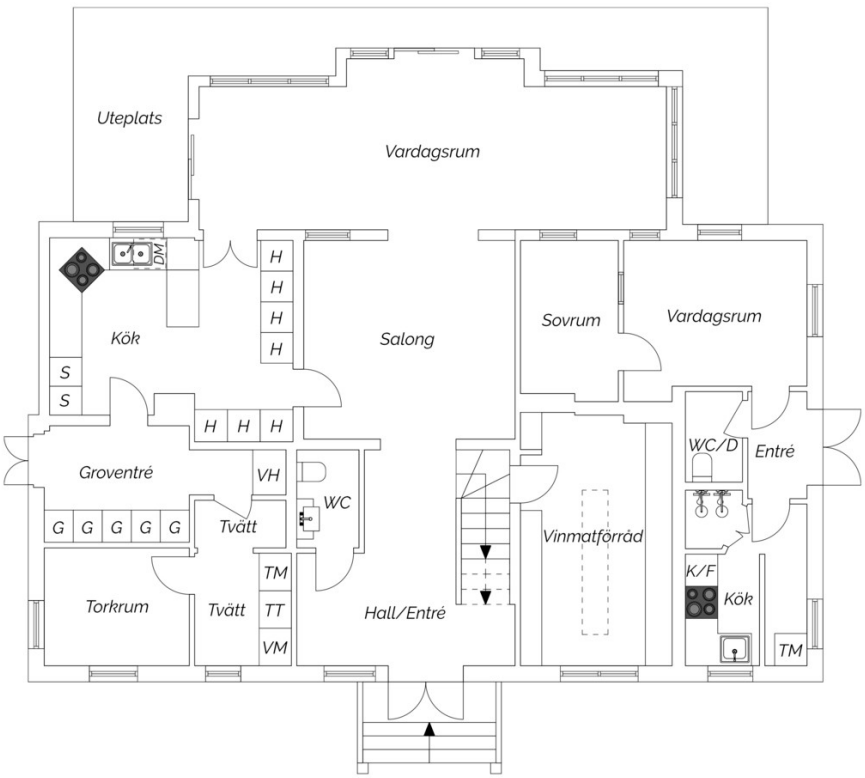
ADRESS:	Boställsvägen 66, 291 73 Önnestad
FÖRESLAGEN BUDSTART:	8 500 000 kr
BESIKTAD:	Ja
KOMMUN:	Kristianstad
OMRÅDE:	Önnestad
ANTAL RUM:	11 rum varav 6-7 sovrum
STORLEK:	532 kvm (taxeringsinformation)
BYGGNADSTYP:	2½-plansvilla
TOMT:	10 759 kvm
UPPLÅTELSEFORM:	Friköpt
FASTIGHETSBET:	Önnestad 130:10
DRIFTSKOSTNADER:	ca 102 773 kr/år (el: 76 163 kr/år, va: 5 933 kr/år, sotning: 300 kr/år, renhållning: 2 960 kr/år, försäkring: 17 417 kr/år) I kostnaden för el ingår kostnaden för uppvärmning. Observera att ägarna har en total hyresintäkt på 13250:- inklusive moms / månad (lokal & lägenhet), 159 000:-/ år. Upp till 50 000 kronor i hyresintäkter per kalenderår är helt skattefria som privatperson.
FASTIGHETSAVGIFT/ SKATT:	10 425 kr/år
NUVARANDE ÄGARE:	Björn Gessle, Pernilla Gessle

HUS OCH TOMT

BYGGÅR:	1855
TAXERINGSVÄRDE:	3 707 000 kr varav byggnadsvärde 3 283 000 kr, värdeår 1973, taxeringsår 2024
TAXERINGSKOD:	220, Småhusenhet, bebyggd
PANTBREV:	Totalt 9 300 000 kr
SERVITUT, GA, SAMFÄLLIGHETER, ETC:	Avtalsservitut Jordkabel mm Avtalsservitut Transformatorkiosk mm Förmån: Officialservitut Avlopp, 1290K-408.4 Förmån: Officialservitut Väg, 1290K-408.3 Last: Avtalsservitut Jordkabel mm, 11-IM1-95/2108.1 Last: Avtalsservitut Transformatorkiosk mm, 11-IM1-95/2467.1
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2026-08-03
ENERGIKLASS:	C
ENERGIPRESTANDA:	90 (kWh/kvm och år)
ENERGIFÖRBRUKNING:	31 802 kWh/år
GRUNDLÄGGNING:	Betongplatta, naturstensgrund
STOMME:	Tegel
BJÄLKLAG:	Trä
FASAD:	Puts
FÖNSTER:	2-glas
YTTERTAK:	Takpannor, plåt
VA:	Enskilt vatten året om. Kommunalt avlopp
UPPVÄRMNING:	Luft/vattenvärmepump, kamin samt vedpanna/pelletsbrännare finns som komplement.
VENTILATION:	Mekanisk, till- och frånluft.
UTEPLATS:	På husets baksida breder ett generöst trädäck ut sig med direkt utgång från bostaden. Här finns gott om plats för både matgrupp och loungehörna – en perfekt miljö för både avkoppling och umgänge.
RENOVERINGAR:	Fastigheten genomgick en omfattande totalrenovering under 2008-2010 av tidigare ägare. I samband med renoveringen byttes bland annat fönster, ytterdörrar, fasad, takpannor, el-, vatten- och avloppsinstallationer samt ventilations- och värmesystem. Samtliga badrum och toaletter byggdes upp från grunden, omfattande invändiga renoveringsarbeten utfördes och en ny altan uppfördes. Nuvarande fastighetsägare har gjort följande renoveringar: 2025: Gästlägenhet om 46 kvm på entréplan.

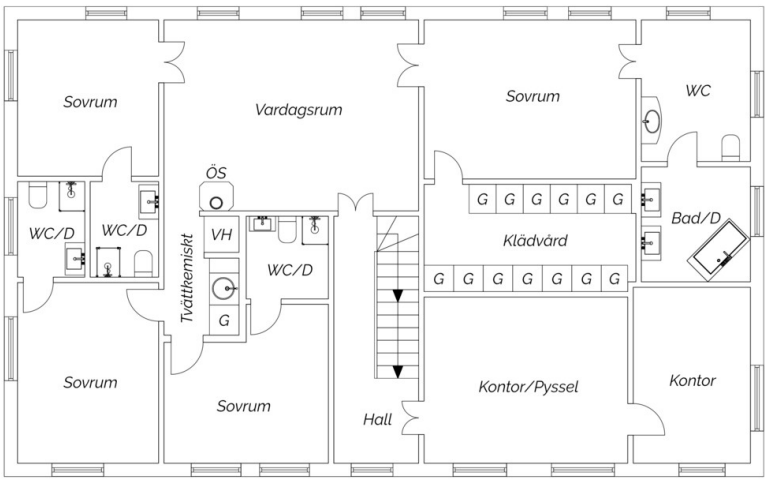
	2024: Anläggning av trädgårdsdamm, grusgångar och planteringar. 2023: Ny värmepump Nibe. Ny varmvattensberedare Nibe. . 2022: Pelletsbrännare (som ett komplement till befintligt uppvärmningssystem).
INTERNET/TV:	Fiber
PARKERING:	De ståtliga, uppvuxna träden ramar in infarten och skapar en närmast herrgårdslik känsla redan vid ankomsten. Uppfarten leder fram till bostaden på ett representativt sätt och förstärker fastighetens pampiga uttryck. Här finns generösa uppställningsytor för flera fordon samt garage intill för flertalet bilar.
ÖVRIGA BYGGNADER & TOMT:	Bostadshuset kompletteras av flera väl tilltagna ekonomibyggnader som tillsammans skapar en unik flexibilitet och öppnar upp för en mängd olika användningsområden. Här finns ett äldre stall, verkstad, maskinhall och ett rymligt garage. Garaget erbjuder generösa ytor och ger plats för flera fordon, medan den stora maskinhallen ger utmärkta möjligheter för uppställning och förvaring av maskiner, husbilar eller båtar. I garaget finns även luft/vattenvärmepannan samt pelletspannan. Idag hyrs en del av maskinhallen ut som ett kallager mot en månadshyra om 5000kr (exkl. moms/3 månaders ömsesidig uppsägning). Det gamla stallet är en byggnad med stor karaktär och en imponerande takhöjd. För visionären finns här möjligheten att förädla byggnaden till en spektakulär festlokal, en ateljé, ett showroom eller någon annan representativ samlingsplats där den rustika känslan kan kombineras med modern komfort.
ALLMÄNT OM OMRÅDET:	Önnestad är en tätort i nordvästra delen av Kristianstads kommun, cirka 15 kilometer väster om Kristianstad. Orten är vackert belägen vid foten av Nävlingeåsen och omges av ett öppet jordbrukslandskap med närhet till skogs- och naturområden.

Entréplan

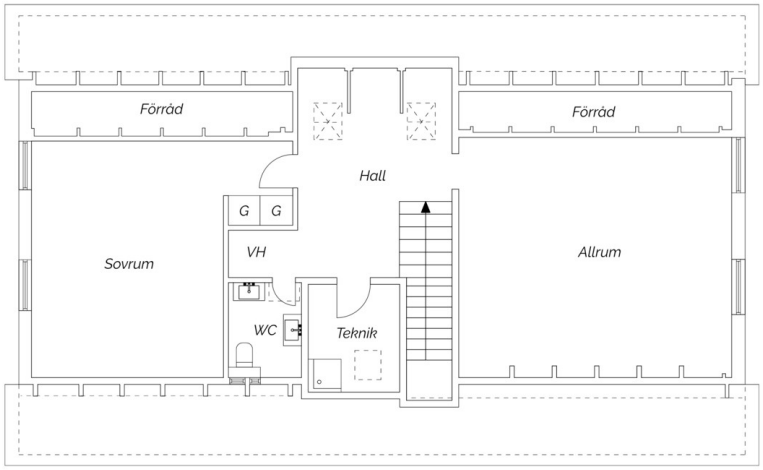


Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten

PLANRITNING ÖVRE PLAN



PLANRITNING VINDSVÅNING



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten


Erik Olsson
Vår styrka
sitter i
detaljerna

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDLING
Mäklaren ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget skall utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Ansvarig för förmedlingen av bostaden är fastighetsmäklaren som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter och bostadsrätter och ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, med en så kallad fullständig registrering. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet i att ha en ansvarsförsäkring. Samtliga mäklare som arbetar på Erik Olsson Fastighetsförmedling är medlemmar i en branschorganisation och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av.

ACCEPTERAT PRIS, BUDSTART, BUDGIVNING OCH KONTRAKT
Alla bud, även bud under angiven nivå för budstart, mottas av mäklaren och framförs till säljaren. Bud under nivån för budstart brukar dock inte publiceras på webbplatsen för Erik Olsson Fastighetsförmedling. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med tidpunkt för när budet lämnades, budgivarnas namn och kontaktuppgifter (adress, telefonnummer eller e-postadress) samt uppgift om eventuella villkor, t.ex. besiktning. Lämnas bud genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn. Mäklarna hos Erik Olsson Fastighetsförmedling tillämpar öppen budgivning, om inte säljaren önskar att mäklaren frångår detta. Som deltagare i budgivningen accepterar varje budgivare att budgivarens namn, telefonnummer och information om de bud som inkommer lämnas till säljaren och köparen. För samtliga bostäder som förmedlas av mäklare hos Erik Olsson Fastighetsförmedling gäller att säljaren har fri prövningsrätt. Det innebär att bostaden marknadsförs på grund av att säljaren har intention att sälja. Det är fortfarande säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, när och till vilket pris. Det innebär även att säljaren inte behöver sälja till den som lägger det högsta budet. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som presenterats i marknadsföringen. Bostadsaffären är inte klar innan skriftliga kontrakt är undertecknade. Fram till kontraktet skrivs på kan bud inkomma och mäklarens skyldighet är då att framföra dessa till säljaren. Detta kan medföra att säljaren väljer att anta eller att förkasta ett bud. Vi rekommenderar därför köpare och säljare att skriva kontrakt så snart som möjligt efter det att parterna kommit överens om en prisnivå. Då undviks den osäkerhet som uppstår innan kontrakten är påskrivna och bindande avtal har ingåtts.

ÄGARANDELAR OM DET ÄR FLERA KÖPARE
Mäklaren har inte kunskap om vilken ägarfördelning som av skattemässiga eller andra orsaker är optimal för köparen. Om ni är flera köpare till en bostad är det därför viktigt att fundera över vilka ägarandelar ni vill ha, och informera mäklaren om det redan i god tid innan kontrakt undertecknas.

BOENDEKOSTNADSKALKYL
Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnadskalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för att få hjälp med detta.

PLANRITNING
Planritningen är ej skalenlig. Avvikelser kan förekomma.

BOAREA
Uppgiften om boarean kommer från säljaren. Uppgiften om boarean kan avvika från den verkliga boarean beroende på att standarden för hur man mäter en bostads storlek har varierat över tid. Den ansvarige mäklaren som förmedlar bostaden eller Erik Olsson Fastighetsförmedling genomför ingen egen uppmätning av boarean och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarean före köp, som ett led i undersökningsplikten.

KOMMUNAL AVGIFT
Den kommunala avgiften för hela kalenderåret betalas av den som är registrerad ägare till fastigheten vid årets ingång. Därför kommer köparen att erlägga ersättning till säljaren för de dagar köparen äger fastigheten av innevarande kalenderår, på tillträdesdagen.

PANTBREV OCH LAGFART
Lagfartsavgift för privatperson (stämpelskatt) är 1,5 % av köpeskillingen plus en expeditionsavgift. Avgift för uttagande av nya pantbrev är 2 % av pantbrevets belopp plus en expeditionsavgift. Kostnaderna betalas av köparen.

ENERGIDEKLARATION
Enligt lag (2006:985) om energideklaration har den som äger ett småhus, som är en permanentbostad, en skyldighet att se till att det finns en så kallad energideklaration för byggnaden då den säljs. Energideklarationen får inte vara äldre än tio år. Energideklaration skall visas upp för spekulanter och öve lämnas till den nya ägaren av byggnaden efter försäljning. Om den som säljer en byggnad utan energideklaration, trots köparens begäran, underlåter att upprätta en energideklaration får köparen, senast 6 månader efter sitt tillträde till byggnaden, låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad.

KÖPARENS OCH SÄLJARENS ANSVAR FÖR FASTIGHETENS SKICK UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARSFÖRDELNINGEN
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. Fastigheten förvärvas i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen. Köparen har före köpet en långt gående undersökningsplikt (se vidare nedan). 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 borde upptäcka, oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i tio år. Med dolda fel avses normalt fel som varken köpare eller säljare upptäckte före köpet, borde ha upptäckt eller borde ha misstänkt med hänsyn till fastighetens ålder, pris och skick.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT
Säljaren och ansvarig fastighetsmäklare uppmanar härmed köparen att fullgöra sin undersökningsplikt i enighet med jordabalken 4:19. Undersökningsplikten innebär att köparen måste undersöka en bostad efter fel och brister innan denne köper den. Om köparen inte gör det och i efterhand hittar fel i bostaden som borde ha uppmärksammats innan köpet, kan som utgångspunkt köparen inte få ersättning från säljaren. Det framgår av jordabalken att en noggrann undersökning av en fastighet kräver mycket av köparen. Därför kan det vara bra att anlita en besiktningsman som ser över fastigheten och gör en så kallad överlåtelsebesiktning. En undersökning av fastigheten bör ske i nära anslutning till kontraktsskrivningen. Om undersökningen inte görs före kontraktsskrivningen kan mäklaren föreslå en s.k. besiktningsklausul. Mäklaren utför ingen besiktning av fastigheten och har ingen skyldighet att undersöka bostaden närmare. Mäklaren har inte något ansvar för att en köpare verkligen fullgör sin undersökningsplikt. Uppgifterna i objekts beskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras vidare av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta. En undersökning av fastigheten ska omfatta alla dess delar och funktioner. Köparen bör 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 av loppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstens stock. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller att fastigheten över huvudtaget är 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. Köparen ska dock 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. Köparen bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen beakta 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 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 s.k. besiktnings man eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv har undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits tidigare ska köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken om fattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom vatten och avlopp, elinstallationer, 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, d.v.s. innan köpekontrakt under tecknas 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 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 åbe ropa 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, så kallad 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. 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. Säljaren får inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande. Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så måtto att denne kan bli skadeståndsskyldig om det framkommer att säljaren 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 upplysa köparen om de fel eller symptom som finns eller misstänks finnas. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen. Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande bostadens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

AVTALSFRIHET

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, var för man kan avtala om annan ansvarsfördelning. Ovanstående information redovisar kortfattat den ansvarsfördelning som jordabalken föreskriver och som gäller om inte annan ansvarsfördelning särskilt avtalats.

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter behandlas enligt Erik Olsson Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy. Läs mer på www.erikolsson.se/personuppgiftspolicy. Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Erik Olsson Fastighetsförmedling får behandla information om slutpris, adress och bildmaterial på den aktuella bostaden som används i olika typer av marknadsföring. Köpare och säljare av bostaden godkänner publicering av slutpriset på Hemnet.

VÅRA TILLÄGGSTJÄNSTER

Erik Olsson Fastighetsförmedling erbjuder produkter och tjänster från utvalda samarbetspartners. Nedan redovisar vi våra tilläggstjänster och eventuella ersät ningar som kan erhållas vid förmedling av dem.

Säljarens val från Realforce

Säljarens val erbjuder den som säljer en bostad skräddarsydd marknadsföring för att maximera exponeringen mot utvalda grupper av potentiella kunder. Erik Olsson Fastighetsförmedling, aktuellt mäklarföretag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarföretaget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

Söderberg & Partners Bolån AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Bolån AB erbjuder vi dig som kund snabb och personlig hjälp med lånelöfte, nytt bolån och konkurrent utsätta ditt befintliga bolån. Det kan vara viktigt att agera snabbt på bostadsmarknaden och därför är ambitionen att kunna lämna svar på din låneansökan redan samma dag. Mäklarföretaget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån.

Rebel Elhandel AB

Genom vårt samarbete med Rebel Elhandel AB (RenEnkelBilligEl) erbjuder vi dig som kund hjälp med all administration så att elen funkar från tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarföretaget erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Insurance Consulting AB erbjuder vi en hemförsäkring utan bindnings– eller uppsägningstid. Det ingår även en flyttförsäkring som innebär att du slipper självrisk vid skador på din egendom i samband med flytten. Erik Olsson Fastighetsförmedling erhåller ett marknadsföringsbidrag på 160 kr vid tecknandet av försäkring.

Sector Alarm

I samarbete med Sector Alarm erbjuder vi deras bästa nykundserbjudande med larm. Mäklarföretaget får en ersättning på 500 kr per förmedlad person som är intresserad av tjänsten.

Erik Olsson

Vallgatan 30 29133 Kristianstad mail@erikolsson.se