

A t t u s a



**Gömd för världen, men ändå
så nära civilisationen...**



Allévägen mellan Fågeltofta och St Olof löper förbi Kronovalls slott, vindlar och svänger, upp och ned, förbi gårdar och längor, stengårdsgårdar och betesmarker. Lövsalarna vi färdas genom - en av landets största sammanhängande bokskog - skimrar i ett dunkelt ljus. Ett gammalt kulturlandskap med en orörd, fridfull natur...

När man svängt in på vägen mot Vitaby får man se upp så man inte missar den nästan osynliga öppningen i grönskan! Här tar man in på den lilla väg som strax leder fram till den gamla vinkelgården. Gömd för världen men ändå så nära civilisationen...

I hundrafemtio år har huset legat här, vilande i landskapet. Karaktärsfullt. Mjukt och vänligt. Huskropparna har klassiska proportioner. Röd locklistpanel samsas med vitputsade fasader. Homejor kikar fram ur husets vassmössa. Fönstren fint spröjsade.





De nuvarande ägarna hade först siktet inställt på fiskelägena när de för 7 år sedan letade hus. De insåg emellertid att de fick både närhet till havet och en fridfull och ostörd natur att leva i när de råkade hitta den lilla gården utanför Attusa by.

De välhållna byggnaderna och det helt ogenerade läget.

De stora ytorna både inne och ute för hela familjen och alla vännerna.

Närheten till Österlens hela palett av fiskelägen och sandstränder, affärer och service.

Den bästa av flera världar!

Det som stod allra högst på önskelistan hos familjen var en egen pool – trots att man på knappa kvarten tar sig till Vitemöllas stränder med bil. Omväxling förnöjer naturligtvis, och ibland vill man hålla sig hemma en hel dag och samtidigt kunna svalka sig med ett dopp. Sagt och gjort; poolen anlades och blev snabbt sommarlivets givna medelpunkt!



Några meter från hus till morgondopp!





En del 1800-tal,
en del 2000-tal...



Man har gått mycket varsamt fram under upprustningarna genom åren, samtidigt som förändringarna varit genomgripande. Det yttre för tankarna till svunna sekel, medan bostadens alla rum lever upp till högt ställda krav på modern bekvämlighet. Men charmen och den goda stämningen är fint bibehållen!

Mot slutet av 1800-talet var gården ett mindre jordbruk, där två familjer delade bostad. Det fanns plats för ett par kor, en häst och några grisar och får. Hundra år senare är djuren ett minne blott och stalden förvandlad till ett vidlyftigt sällskapsrum med takhöjd ända upp inock!





Den öppna spisen
tronar i sin hörna i
förlängningen av den
bevarade och vitputsade
gamla foderbänken.
Högt uppe på gaveln
släpper det närmast
sakrala, bågformade
fönstret in flödande ljus.

**Vid eldens härd
samlas man gärna
med en äggtoddy en
kulen höstkväll efter
svampplockningen...
och fötterna mår
bra av den goda
golvvärmen!**





En öppen glänta. Lövskogen bildar en krans kring gården. En ljus ängslycka håller träden på avstånd från huset. Rovfåglarna kretsar högt ovanför vasstaket. Om våren slår bokskogen ut i sprödaste grönska, och de första primörerna ger gommen nytt liv. Sommarens rikedom speglas i överflödet av gott grönt från lokala odlare. Hösten

betyder matglädje med kantareller och långkok. I köket slår man upp fönstren mot morgonsol och fågelsång. Det är åtskilligt man kan säga om det goda livet på gården i Attusa. Men framförallt är insikten och glädjen över att alla årstider har sin charm något att tänka på – om man funderar på att slå ner sina bopålar för gott!



Vårlig äppelblomning...



”Mitt hjärta bor i en gammal gård”

Skrev österlenskalden Theodor Tufvesson för snart hundra år sedan i en av sina mest älskade dikter. Den skånska gården har tillskrivits närapå magiska egenskaper genom århundradena, och visst är det något genuint stämningsfullt i den karaktäristiska uppsynen. Inte minst i det stråklädda taket. Men beklädnaden har dessutom osedvanligt goda egenskaper som taktäckare. Det håller värmen ute när sommarsolen gassar och värmen inne när vinterkylan slår till! Kunskapen och traditionen har månghundraåriga anor...





**En klenod till vedspis
har behållits för
stämningens skull,
och den effektiva
kaminen ger snabb
och god värme trots
att rummet är stort
och luftigt!**



**Det är gott om plats
för många. Det lantliga
köket en naturlig
hjärtpunkt. Det
moderniserades för
några år sedan med
helt nytt maskineri och
ny inredning.**





**En väl vårdad och
omhändertagen
skånsk gård.**



**Belägen mitt bland
ängslyckor, lövskog
och mossklädda
stengärdsgårdar...**



Skimrande skog och öppna ängsmarker.



**Ett rikt djurliv. Bärmarker och svampställen.
Sädesfält och beteshagar. Skogsstigarnas hemliga
världar. Strövtågen på höstens stubbåker. Blir det en
snö vinter – vilket händer då och då – kan man åka
skidor i backarna! Ett vederkvickande liv...**



Eftermiddagens kaffekopp på glasverandan...

De stora, fria ytorna
lockade familjen att
tillbringa sin fritid här.
Pool och gräsmattor
för bollspel och spring...

Men ytorna ger också
möjligheter till den
utveckling du själv
drömmer om.
Mer planteringar
och odlingar måhända?



Middagshetta. Söndagssol. Svalkande dopp i gnistrande pool!



**Blåregn.
Lavendel.
Honungsros.**

Avslappnat och trivsamt i den skyddade vinkeln mellan huskropparna. Uteplatser för bord och parasoll. I trädgården finns massor av andra platser att ställa ut sittmöbler, inte minst under den väldiga kastanjens tak. Frodig grönska och blomning på spaljéer och i rabatter. Rikbärande fruktträd. Klätterhortensia som formligen väller över en mur. Och mycket, mycket annat...





Det gamla grishuset har omvandlats till något som vi nutidsmänniskor har nytta och nöje av. Återbruk på bästa möjliga sätt. Det är en bra känsla att kunna erbjuda gästerna ett eget litet hus att övernatta i!

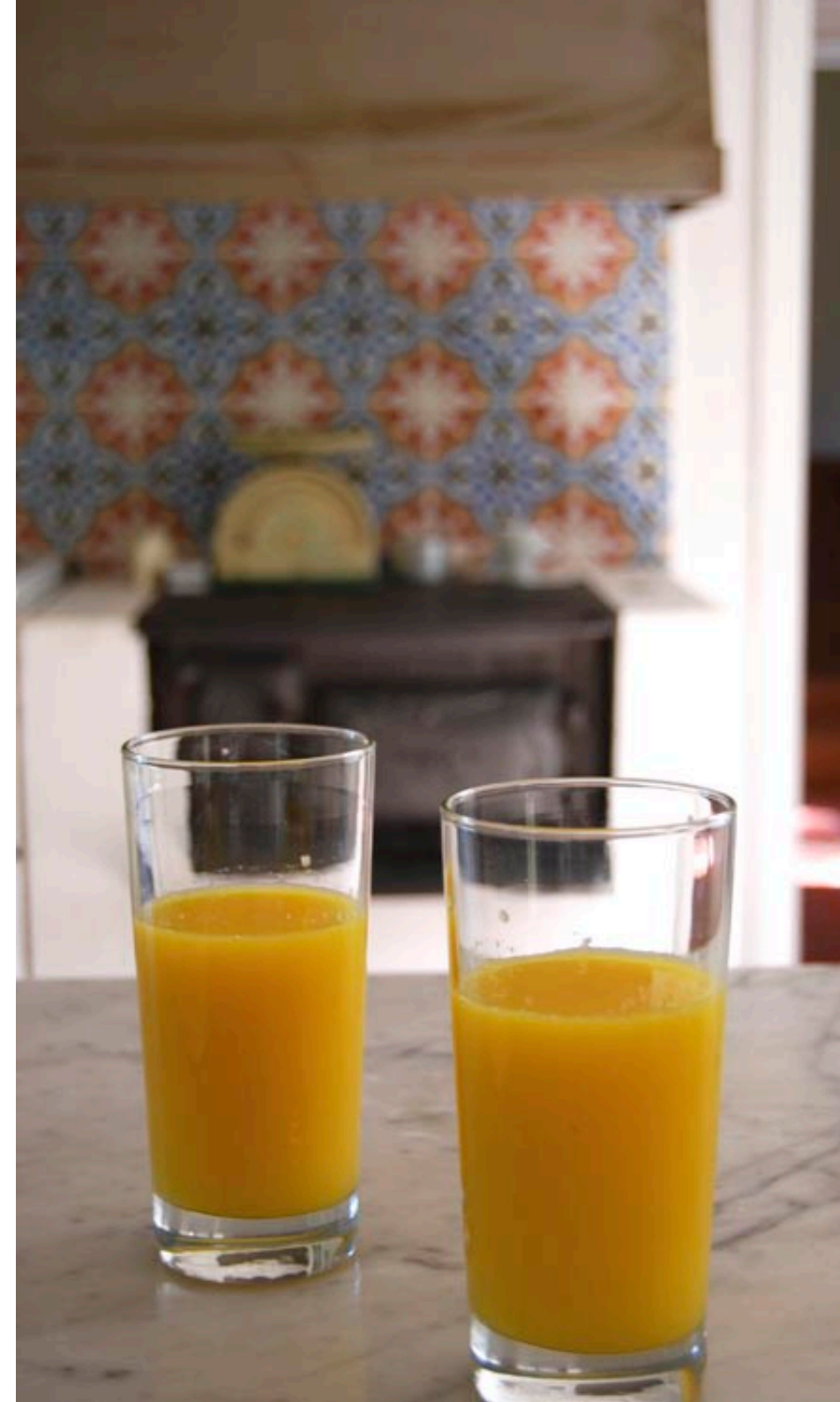


Någon i familjen kanske föredrar att bo lite för sig själv i gårdshuset...



”Återhämtning. Kontrasten mellan storstad och rogivande landsbygd kan knappast bli större. Naturen inte komma närmre. Ljuden av de egna andetagen plötsligt närvarande och dofterna från trädgården intensiva. Tid för egna tankar. Luften lätt att andas. Kraftsamling.”

Calle Mikelsons



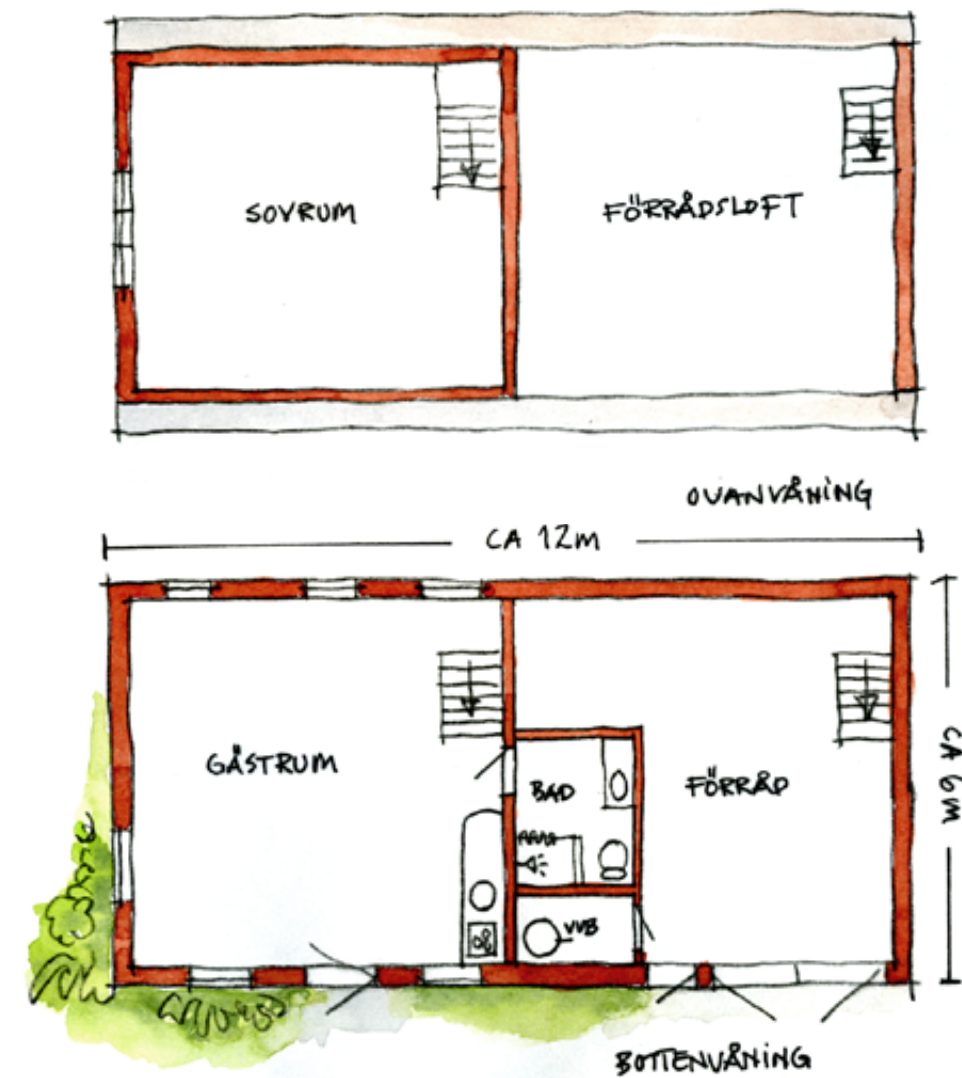
Trots att gården ligger högst ogenerat och privat finns liv och civilisation nära. Mataffär nästgårds i lilla St Olof. En av de bästa köttdiskarna i Skåne sägs vara den på Vitaby lanthandel. Skulle Du bli sällskapssjuk finns byarna, golfbanorna, krogarna, antikaffärerna och plantskolorna inom räckhåll. Det går att cykla till Kronovalls slott för ett glas vin och en stenugnsbakad pizza i fin slottsmiljö. Att svänga ner till Vitemöllas strandängar och kritvita sandstrand tar knappa kvarten.

Och alldeles runt knuten finns ett virrvarr av stigar och småvägar, där man kan vandra i underskön natur - utan att möta en endaste människa!

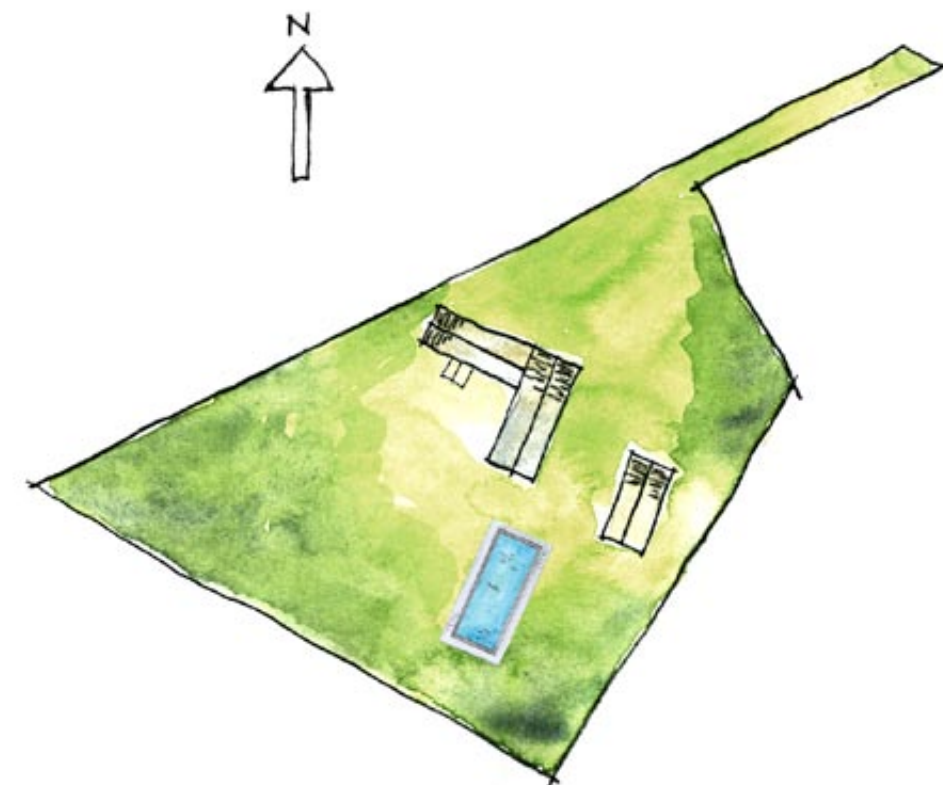




UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING / ATTUSA 1:80



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING / GÄSTHUS
ATTUSA 1:80



SITUATIONSPLAN
ATTUSA 1:80



Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Skånelänga i vinkel med friliggande gästhus.

Byggnadsår/renoveringsår:

Troligen uppförd på 1860-talet. Fortlöpande renoverat från år 2009-10 och framåt, med bland annat nytt kök, flera sovrum, nyborrad brunn och anlagd pool.

Storlek: ca 155 kvm på bv + sovrum ca 20 kvm på ov och gästhus ca 60 kvm V.v. se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

Konstruktion: Skånsk grund med gjuten betongplatta i köket och liten matkällare (omgjord på 1990-talet). Grundmur av natursten. Stomme av lersten, tegel och leca-block, med fasad av locklistpanel och delvis puts. Tak av vass från år 1983 med rygging av lin från år 2013. Bjälklag av trä, dubbelkopplade tvåglas fönster med spröjs.

Inredning & utrustning: Kök med spis med två ugnar, spisfläkt, kyl/frys och diskmaskin. Bänkskivor i marmor. Badrum med toa, handfat, kaklad dusch, tvättmaskin och klinkergolv. Helkaklat badrum i gäststuga med toa, handfat, kaklad dusch och elektrisk golvvärme. Pentry. Kamin (ej i bruk). Poolfilter med värmepump i uthus.

Golv: Genomgående trägolv och klinker. Vitlaserade trägolv på nedanvåning och grålackade trägolv på loft.

Uppvärmning: Direktverkande el via oljefyllda radiatorer, elektrisk golvvärme i vardagsrum och badrum. Öppenspis i vardagsrum och järnkamin i kök (inspekterade och godkända). Vedspis i kök och (används inte, insatsrör krävs). Järnkamin i gästhus (ej i bruk).

Vatten & avlopp: Vatten från egen borrad brunn från år 2010. Avlopp till trekammarbrunn med infiltration från år 1985, föreläggande om markbädd.

Övrigt: Jordfelsbrytare

Pris: 3.475.000:- eller bästa bud.

Fastighetsbeteckning: Simrishamn Attusa 1:80

Adress: Attusa 180, 277 45 Sankt Olof

Areal: 3.877 kvm

Taxeringsvärde: 1.063.000:- varav byggnad 629.000:- (år 2013)

Taxeringskod: 221 fritidsbostad

Pantbrev: 2 st om totalt 1.525.000:-

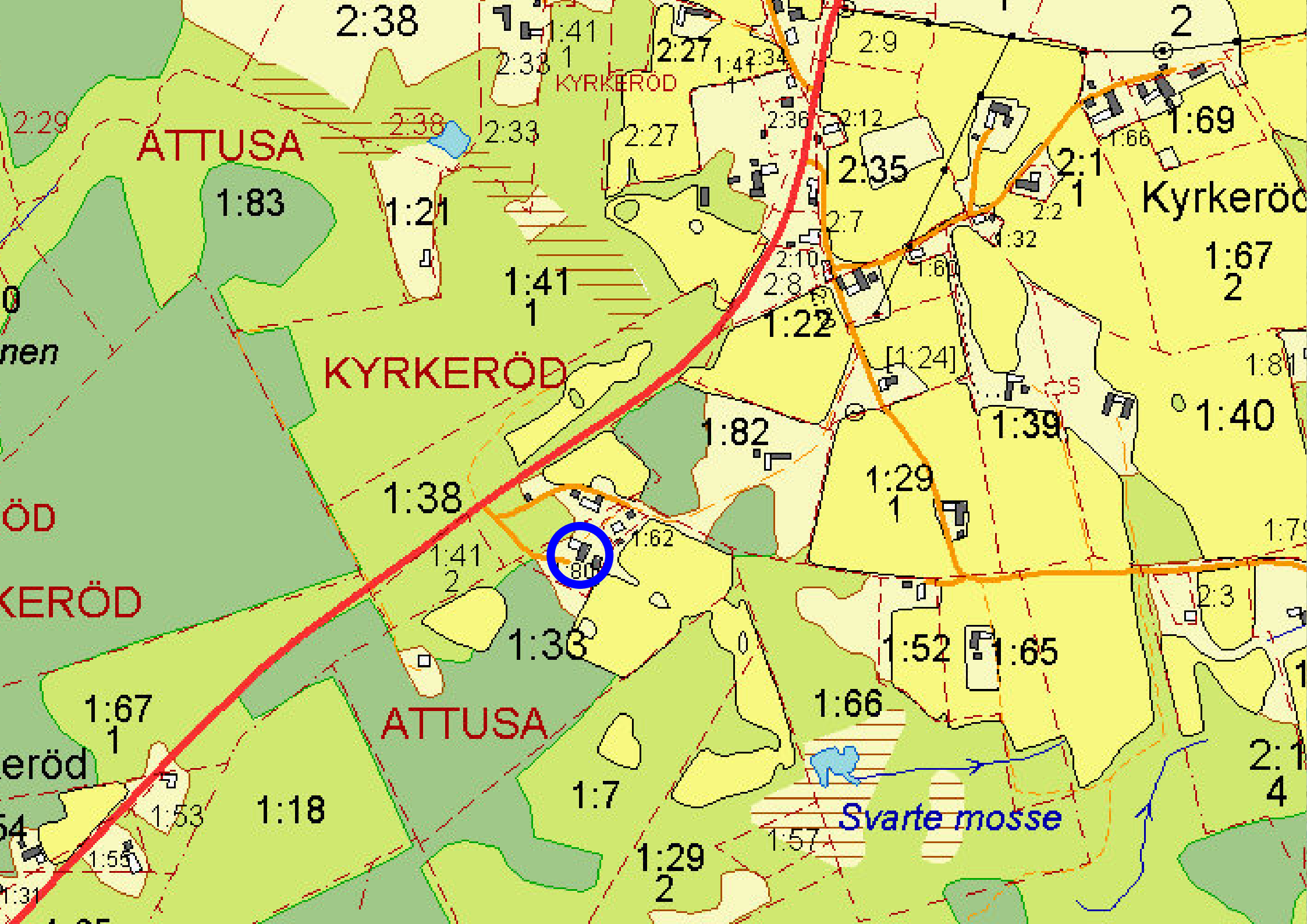
Försäkring: Fullvärdesförsäkrad

Servitut: Inga kända.

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

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

Besök: Östra Vemmerlöv, Kyrkvägen • Postgång: Eljaröd 155, 277 45 Sankt Olof • 0414-708 00 • kivik@uppvik.nu



Simrishamn Attusa 1:80

Attusa 180

277 45 S:t Olof

Text & foto: Lasse Mangs

Foto: Lotta Nordstedt

& Andreas Johansson

Layout & Foto: Mi Ståhl



Fastighetsmäklarinspektionen

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 sakliga 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 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 skall undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, krypgrunder och andra svårtilgängliga 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 undersökningsskyldighet 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.

Uppvik & döttrar

Vi säljer hus vi själva skulle vilja bo i.

**Uppvik
& döttrar**

0414-708 00

www.uppvik.nu

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



Lasse Mangs
Text, foto & layout
VÄSTERLEN & ÖSTERLEN



Ingrid Fredriksson
Mäklarassistent &
handgjorda ritningar
VÄSTERLEN & ÖSTERLEN



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



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



Andreas Johansson
Kontorschef
Uppvik ÖSTERLEN
Foto & layout
0734-168030
kivik@uppvik.nu



Gabrielle Malmberg
Senior partner/
fastighetsmäklare
Text, foto & layout
Uppvik MEDELHAV

Vår filosofi är ganska enkel.

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.

Och vill gärna se och höra hur din husdröm ser ut... Åtminstone vill vi gärna vara

Dina rådgivare och stigfinnare.

Dina vägvisare och budbärare.

Oavsett om Du vill köpa.

Eller sälja!