

Sankt Olofs prästgård



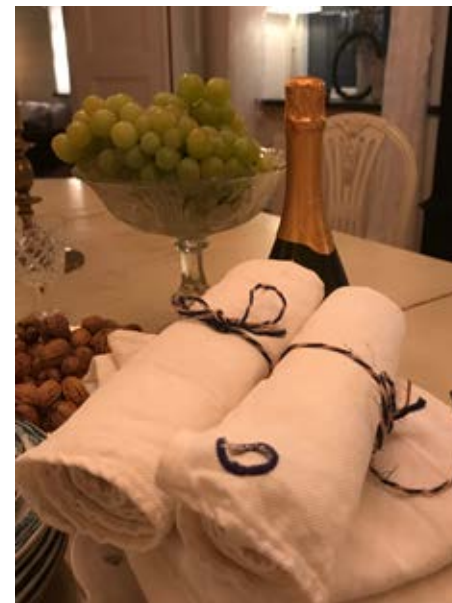


**”Den svenska prästgården med sitt
rymliga hus i en vacker trädgård motsvarar
nog för många det ideala hemmet.”**

MARTIN GIERTZ ”Svenska Prästgårdar”

Bara ett kort stycke från den
soldränkta österlenska kusten,
inne i den oändliga grönskans
självlysande lummighet under
trädkronors skimrande flor, ligger
den anrika byn S:t Olof.

Prästgården ligger ostört och
avskilt, skyddad av sin egen
parkliknande trädgård, ett stenkast
från S:t Olofs pilgrimskyrka.



Byggnadens arkitektur präglas
av en stor omsorg om estetisk
utformning, uppförd i den svenska
tjugotalsklassicismens anda.
Elegant, graciös och balanserad.

Svensk tjugotalsklassicism, även
kallad nordisk klassicism, hänvisar
till en konstriktning inom arkitektur
och formgivning som var vanlig i
Norden från omkring år 1910 och
in på 1930-talet.

**Den svenska stilidealet blev
mycket känt och utomlands
kallades denna arkitektoniska
stil med sitt harmoniska
och svala formspråk för
”Swedish Grace”.**



**”Kom och se strax efter solnedgången,
se hur kvällsgrönt gräset skimrar där.
Är det ej som om vi under mången dag, har sparat det,
sparat det inom oss här,
för att nu ur känsla och ur minne,
nytt hopp med dunklet innerst inne,
tankfullt sprida ut det framför oss - där.”**

RAINER MARIA RILKE





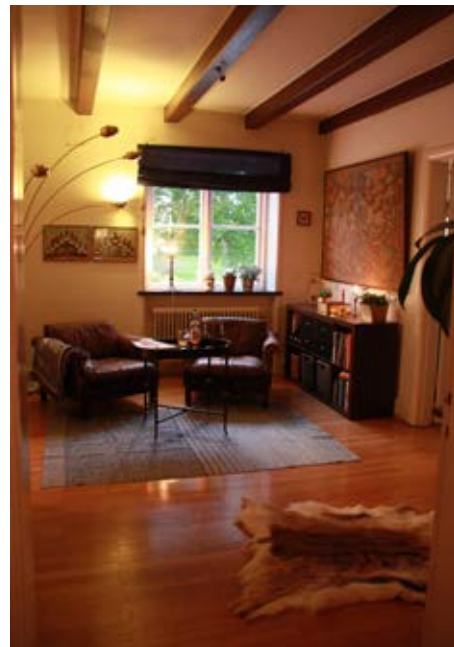
Elegant. Graciös. Balanserad.

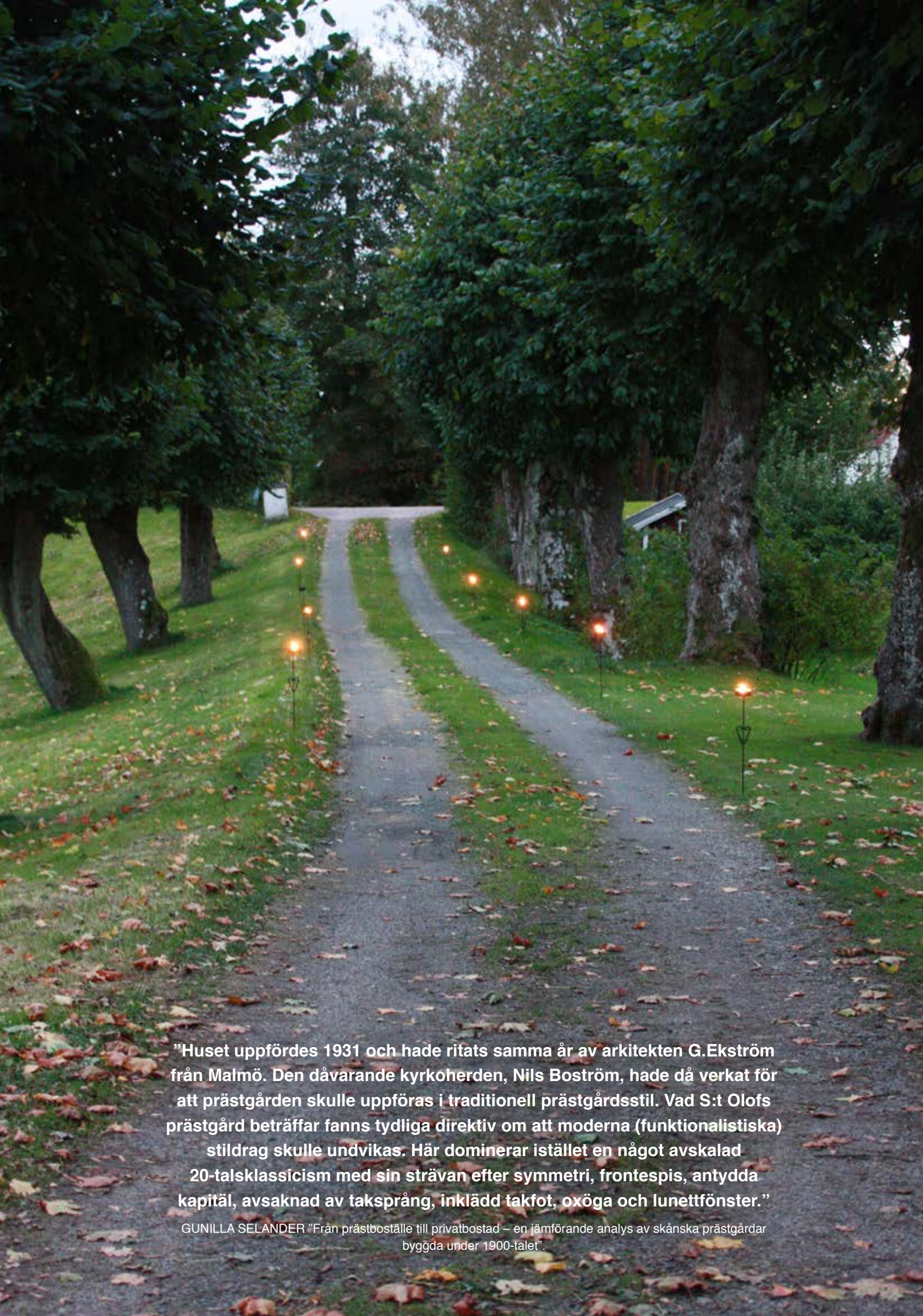


S:t Olof ligger i välkända Albo härad; en härad som själve Fritiof Nilsson Piraten försäkrade sig om skulle ingå i det landskapsområde som vi kallar Österlen. Författaren Tomas Löfström gissade att Piraten satt på Hotell Svea i Simrishamn då beslutet togs och i sällskap med sina litterära kollegor höjdes de immiga glasen. En skål utbringades för att Albo härad nu trätt in i det skånska österlandets kulturella och magiska sfär.

Byn har sitt ursprung i medeltiden och hette då Lunkende men gavs senare samma namn som byns kända kyrkohelgon. Lunkende lär betyda "kullarna" och kanske är det för att byn ligger högt. Faktiskt belägen på en sådan höjd att man vintertid - en bit utanför byn - kan åka slalom, om än i blygsam omfattning!

Järnvägens byggande gav orten ett rejält ekonomisk och materiellt lyft. När man studerar den välbevarade byarkitekturen ser man ett gammalt stationssamhälle med många gedigna villor där prästgården naturligtvis är av stort kulturhistoriskt värde.





”Huset uppfördes 1931 och hade ritats samma år av arkitekten G.Ekström från Malmö. Den dåvarande kyrkoherden, Nils Boström, hade då verkat för att prästgården skulle uppföras i traditionell prästgårdsstil. Vad S:t Olofs prästgård beträffar fanns tydliga direktiv om att moderna (funktionalistiska) stildrag skulle undvikas. Här dominerar istället en något avskalad 20-talsklassicism med sin strävan efter symmetri, frontespis, antydd kapitäl, avsaknad av taksprång, inklädd takfot, oxöga och lunettfönster.”

GUNILLA SELANDER "Från prästboställe till privatbostad – en jämförande analys av skånska prästgårdar byggda under 1900-talet".





**”och dessa solnedgångars
sköra ljus är som en slöja”**

ANDERS ÖSTERLING





..

S

Även om det är nära till havet så har S:t Olof ett populärt utebad (30 grader, minst!), en välsorterad Ica-affär (öppet kl 8 – 20 varenda dag), bensinmack, dagis, förskola, lågstadieskola och äldrehem. Byalaget står ideligen för många kulturella arrangemang, idrottslivet är energiskt och det är nära till ridning och Viks golfbana med havet som blånande fond.

S:t Olof är präglad av en kulturell och konstnärlig anda och byvägen är starkt genomströmmad under den populära konstveckan varje påsk. Byn har nära till världen. Bra busskommunikationer finns och närmaste pågatågstation är Smedstorp. Därifrån når man snabbt Malmö och Köpenhamn/Kastrups flygplats och naturligtvis övriga Österlen och Skåne.

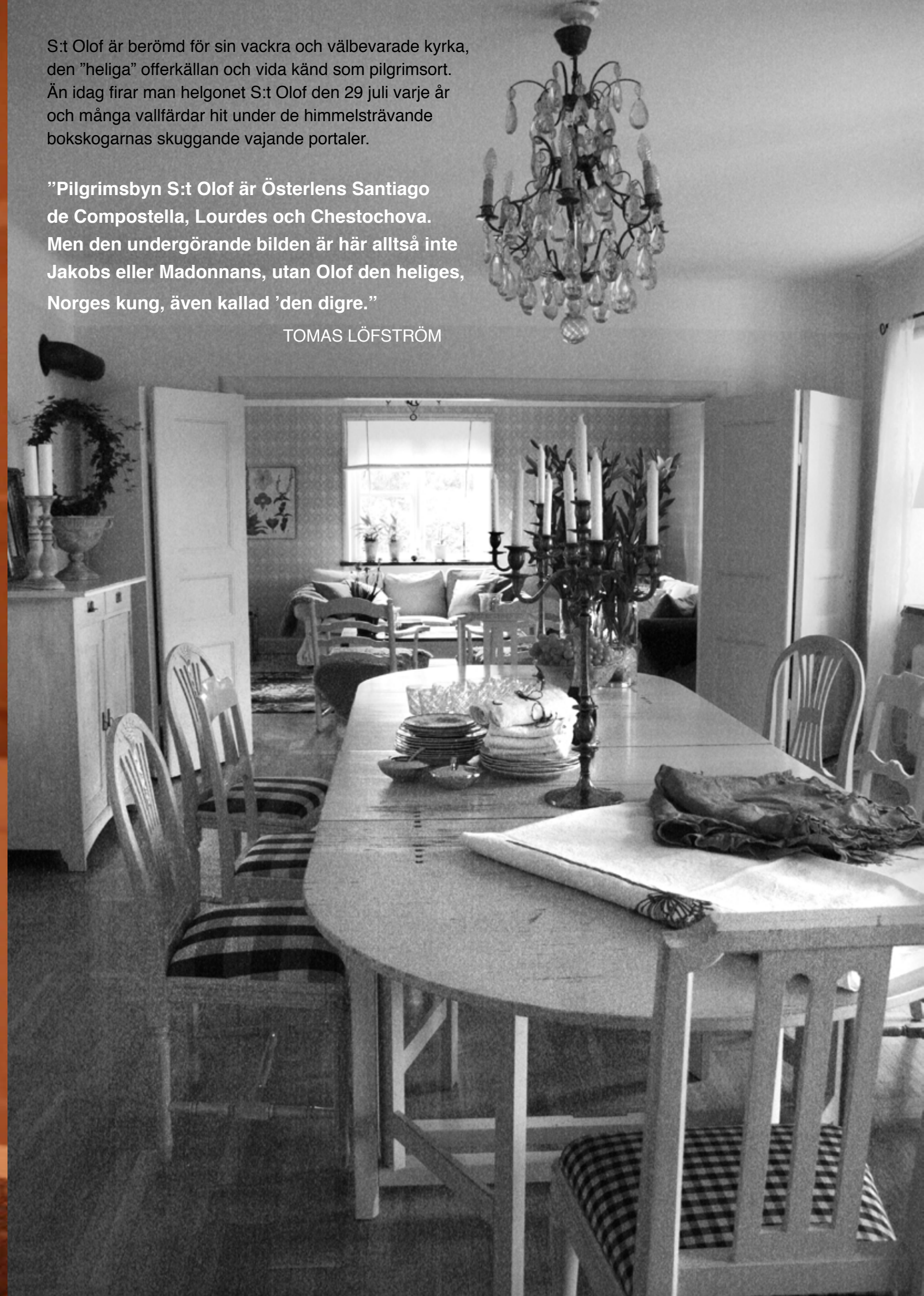
Rum i fil. Ljus och rymd.



S:t Olof är berömd för sin vackra och välbevarade kyrka, den "heliga" offerkällan och vida känd som pilgrimsort. Än idag firar man helgonet S:t Olof den 29 juli varje år och många vallfärdar hit under de himmelsträvande bokskogarnas skuggande vajande portaler.

"Pilgrimsbyn S:t Olof är Österlens Santiago de Compostella, Lourdes och Chestochova. Men den undergörande bilden är här alltså inte Jakobs eller Madonnans, utan Olof den heliges, Norges kung, även kallad 'den digre.'"

TOMAS LÖFSTRÖM





Balanserad geometri.

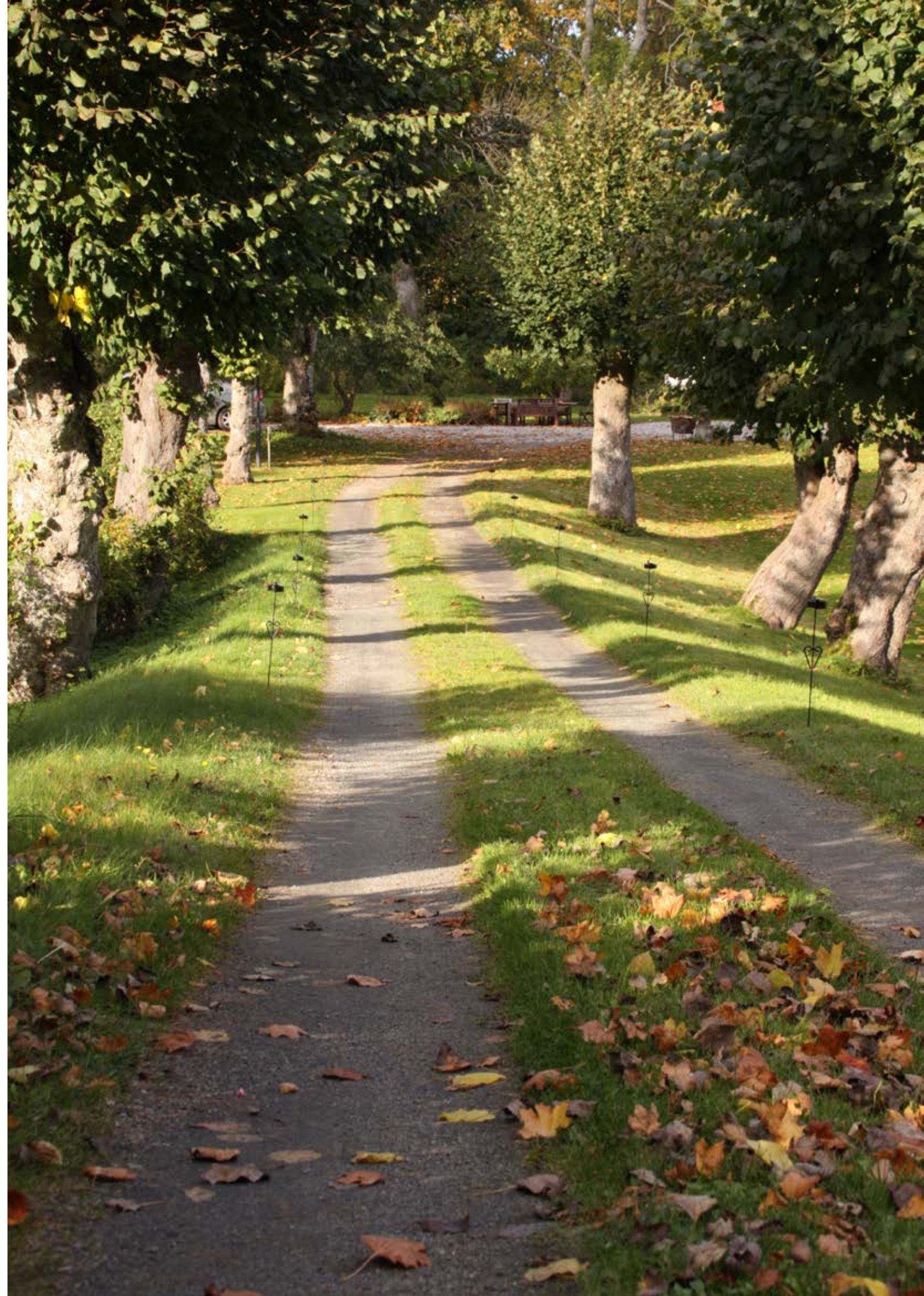


S:t Olof är en aktiv by året runt med många permanent boende och här erbjuds en bra service och ett kulturellt utbud som förenklar och förgyller tillvaron.

Här finns ett superberömt bageri "Byvägen 35" dit människor, i sann S:t Olofanda, bokstavligen vallfärdar och köar i långa slingrande rader för att få njuta av de läckra bröden, bakverken, pizzorna och andra kulinariska frestelser. Bageriet är omskrivet i både livsstilsmagasin och dagspress och kanelbullarna är utnämnda till 'Skånes bästa'.



S:t Olof kan numera stoltsera med en av Skånes mest välsorterade LP- vinyl-affärer, rymmande de flesta musikaliska genrer. Det är bara att luta sig tillbaka i vintage-fåtöljen och njuta av LP-skivornas dynamiska, runda och mjuka ljudkvalitet. Digitala komprimerade musikfiler har inte chans så långt örats hörsel når. Här njuter vi istället av analog akustisk superkvalitet!





Prästgården var i kyrkans ägo från byggår 1931 fram till år 2008. Nuvarande ägare flyttade då in och har sedan omsorgsfullt och kunnigt renoverat det mesta och ömsint vårdat denna kulturhistoriska byggnad.



Köket är stort och funktionellt med en ren och tidlös design inspirerad av klassisk Kvänumstil; luckorna och detaljer är tillverkade av en känd möbelsnickare från Simrishamn. Till detta har man adderat teknologi med stil såsom SMEGs klassiska gasspis, ett måste för mästerkocken.

Att vandra barfota över kalkstensgolven från österlenbaserade "Stiltje" är en djupt berörande lyx. Köksbänken av portugisisk kalksten "Cascais" har getts en extra bred design för svängrum och köksön bildar ett naturligt centrum. Här kan man dela både bröd och vin. Stort utrymme för att skapa vinkällare finns i källaren och i rummet bredvid finns en stenmurad bakugn i original. Med lite omsorg kan den måhända ånyo tas i bruk?

Det är en ren fröjd att vistas i ett hus vars ägare har gjort allt som stått i deras makt för att kunnigt renovera och bevara alla byggnadsdetaljer i original och ändå addera all modern bekvämlighet!

Här lever man det goda livet med ett stort mått av det som fransmännen kallar "savoir-vivre".



”De svenska prästgårdarna representerar det bästa inom svensk arkitektur- och bebyggelsehistoria.”

MARTIN GIERTZ ”Svenska Prästgårdar”





Till mellanmål och dessert finns ett överflöd att plocka och skörda ur följande träd: hasselnöt, valnöt, körsbär, plommon, krikon, päron och äpple. Vi är ju på Österlen – fruktträdens rike!





Den stora båtformade dammen, gjuten i betong, hyste tidigare fanns guldfiskar och näckrosor. Från begynnelsen ren och stram till sin karaktär men på senare år omdanad vad gäller växtlighet av den kände skånske konstnären och trädgårdskreatören Helge Lundström. Om man så önskar kan den, med en kreativ insats, återuppstå enligt den ursprungliga konstnärliga visionen.



Om man kan tala om 'en husets själ' – ja då har denna prästgård en mycket harmonisk och lugnande själ.

”Det här är ett hus som hjälper en att slappna av, ett hus som man kan glädjas i”, berättar ägarna.

Den interiöra designen speglar ett koncentrerat fokus på detaljernas betydelse för den totala arkitektoniska harmonin.

Bottenplan rymmer, förutom kök, en elegant matsal, ett inspirerande salongsrum, ett vardagsrum för daglig rekreation, ett arbetsrum (med brandsäkert kassavalv), ett gästrum samt ett vilsamt rum med öppen spis.



”Och se - den intelligenta österlenska råkan släpper valnöten mot stenen så att skalet knäcks och där kommer hennes ännu smartare bevingade svartfjädrade vän och dyker blixtnabbt för att fanga nöten's innersta goda.”



”Det tidstypiska träfönstret är smäckt och av kådrikt kärnvirke. Spröjsen är tydligt profilerade i geometriska mönster.”

SEKELSKIFTE – tidstypisk bygginredning



Interiören präglas av ett sakligt och sobert formspråk i kombination med en rustik och varmt välkomnande lantlig stil. Ljushet, lätthet och en enhetlig symmetrisk form; inspirerad av de antika klassiska och tidlösa idealen. Det här är ett hus för den som har en djup känsla för estetik.

Klassiskt.
Tidlöst.
Sobert.



Alltings växtlighet är en fröjd för doftsinnena och skänker trädgårdsmästaren en innerlig glädje över att kunna tillfredställa både blommor och bin.

Därovan seglar glador i motljus och tranorna avtecknas mot himlavalvet som flygande grafiska tecken i riktning mot syd. Deras längtans sång så mild och stark.

Husets ägarinna berättar att: ”i perennrabatterna (med massor av lökar) finns många pioner i olika nyanser. Baskulörerna i rabatterna är vitt, rosa och blått och pionerna går i vitt och rosa till cerise. Då pioner är min passion så är det dem jag satsat på i varje rabatt. Kan det finnas ett 30-tal?”



”S:t Olof är en plats med urgamla historiska traditioner. Det sägs att vikingar höll till här... Men viktigast av allt är S:t Olofs-bilden. Det finns massor av berättelser om under som skett i S:t Olof. Tacksamma pilgrimer ristade sina initialer eller bomärken i kalken på kyrkans mittpelare – de är synbara än idag.”

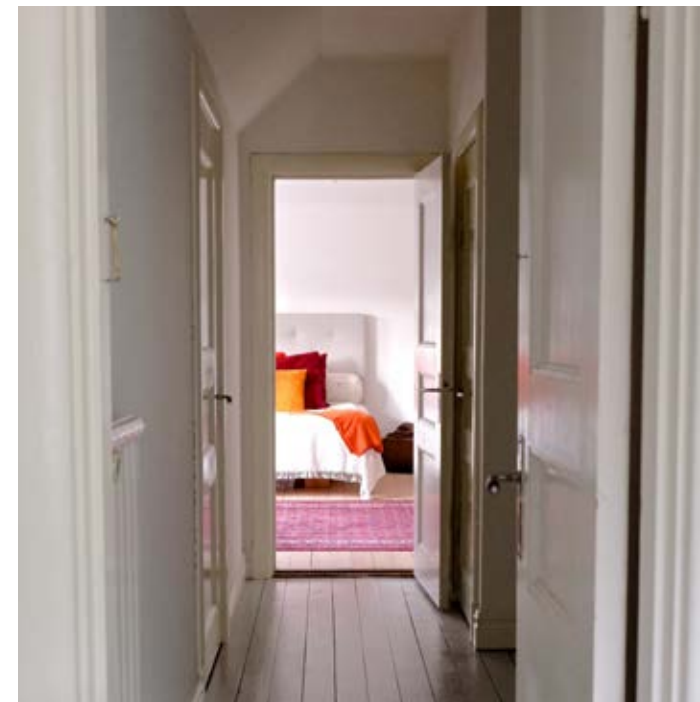
INGE LÖFSTRÖM ”Detta är Österlen”



Jag står alldeles stilla på prästgårdens gårdsplan.
Jag betraktar hur morgonsolen iscensätter sitt
skira sköra ljusspel på den vitskimrande fasaden.
Daggen dröjer, glittrar i den omgivande grönskan
och en gyllene dimstrimma rör sig genom
hängbjörkens krona nere vid dammen. Så subtilt
naturens element skapar sina stämningar; så
graciöst och oöverträffbart.

Ovanvåningen har en ovanligt befriande takhöjd och rymmer fyra sovrum och en rymlig hall som kan förvandlas till ett extra vardagsrum eller studio/kontor.

Om det nu, mot all förmodan, skulle saknas utrymme, då väntar en stor inredningsbar vind!



”när vi kom hit första gången och klev ur bilen så kände vi i vårt djupaste innersta att vi verkligen hade hittat hem. Det var något mycket speciellt med platsens atmosfär och husets lugna och harmoniska stämning. Här kunde vi bo ostört och avskilt men ändå vara del av en by.”



De slipade trägolven är av de lenaste slag. En ren och sällsynt njutning att vandra på. ”Jag måste vara en av Sveriges mest nitiska golvslipare”, berättar ägaren, och ger mig en intrikat beskrivning om alla dagar och turer med slipen och olika sandpapper som det tog innan han blev nöjd. Men det var verkligen mödan värt, och nu är det lutat och klart med en slutfinish med vitpigmenterad olja.





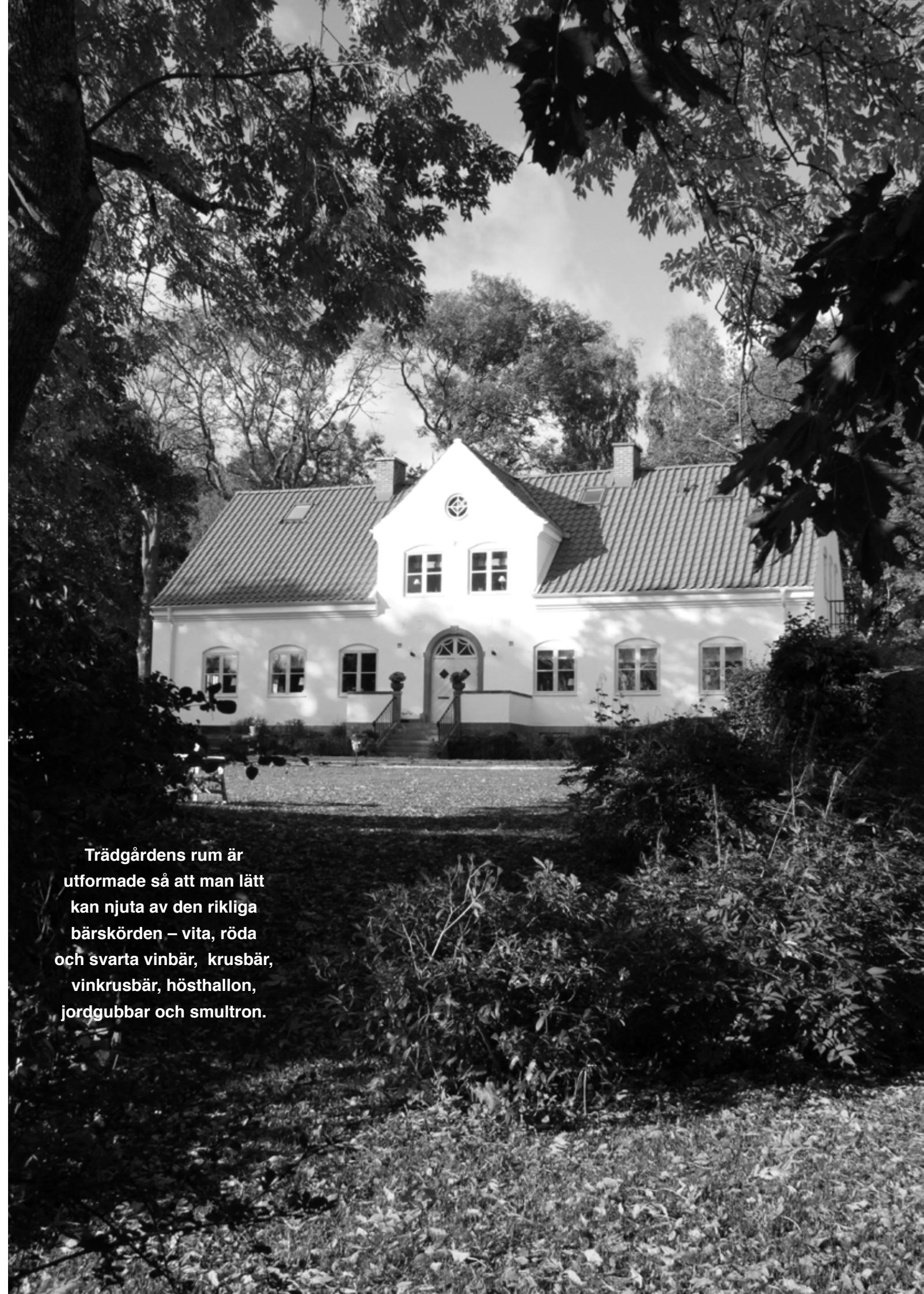
Vid trädgårdens gränser får de österlenska höstvindarna vända. Två stora bokhäckar vid tomtgränsen, en avenbokshäck inne i trädgården och en liten häck av brudspirea mot kyrkans hus skapar lä och ro.



Det vilar en poetisk stämning över platsen; rofylld och ja, lite skönt sydfransk.



I buskarnas värld finner vi forsythia, doftschersmin, syrenhortensia, snöbollsbuske, korallkornell, syren, brudspirea, benved, rosenrips, olvon och de små bevingades favorit - fjärilsbusken.



Trädgårdens rum är utformade så att man lätt kan njuta av den rikliga bärskörden – vita, röda och svarta vinbär, krusbär, vinkrusbär, hösthallon, jordgubbar och smultron.



Prästgårdens parkliknande trädgård har olika transparenta gröna rum som skänkts en genomtänkt och kreativ design.

Den stora köksträdgården i öster rymmer odlingslådor i två olika höjder; genialiskt skapade i form av en handbyggd kompassros. Ett sådant komplext konstverk byggdes inte på en dag!

Odlingslådorna rymmer en kulinarisk mångfald som stortrivs här i österlenska växtzon 1. Ört- och kryddväxter till mästerkockars belåtenhet, smultron, jordgubbar, vitlök, lök, spenat, majs, vaxbönor, rädisor, rabarber, tomater, sallader, rucola, dill, broccoli, blomkål och potatis.

För den medelhavska känslans skull växer
- på portarna - blå och gröna vindruvor och kiwi.



En bra trädgård är som en lyckad fest. Där finns allt. Skönheten, dofterna, överdådet, lyxen, minnena, myterna. Ingredienserna kan vara desamma, men hur helheten blir beror på dess människa. Trädgården och odlingen är grunden och förutsättningen för hopp och liv.”

KARIN BERGLUND

”Den överträffande känslan av att ha odlat grönsakerna och frukterna själv, sått frön, drivit de små plantorna, sett dem växa och gro och sedan plockat dem när de var som bäst. Det handlar inte bara om stoltheten över att ha lyckats i trädgården, utan också, vilket är viktigare, om att det egenhändigt odlade har en fylligare och starkare smak.”

TERENCE CONRAN ”Kockens Trädgård”





Redan då prästgården byggdes 1931 lades det, enligt tradition, en stor omsorg kring trädgårdens utformande. Köksträdgård, fruktodlingar och ett imponerande parklikt grönområde mot byvägen.

När man vandrar runt i denna grönskande oas förnimmer man ett tydligt och genomgående formspråk. De nuvarande ägarna berättar att deras trädgårdsvision skulle inkludera "en balans mellan det vilda växandet och en mer strukturerad design - skapad och formad av människohand."

Den strikta trädgårdsdesignen präglar de ytor som finns nära bostaden vilket ger en skön kontrast mot den omringande mjuka grönskan och de vilda växtpartierna vid trädgårdens yttre gräns.

"I prästrädgården fanns en hörna för medicinalväxter som kom att vara förutsättningen för de sockenapotek som senare växte fram."

MAGNUS GIERTZ "Svenska Prästgårdar"

Den trädgårdskunnige inser genast att på denna plats har det gjorts en påkostad investering i växter av de mest varierade och dyrbara slag.



Tänk att ha en egen magisk skog i trädgården där man kan tillåta sig att gå vilse utan att oroa sig för att hitta hem!

I den vilda delen av trädgården växer vitsippor, påskliljor, kaprifol, spansk körvel, strutbräken, örnbräken, ormbunke, plister, jätterams, vintergröna, grässtjärnblomma, liljekonvaljer, vildrosor, hallon och björnbär.

Kanske är det yttersta syftet med att gunga under träden en insikt om själens glädjefulla och ohejdbara flykt. Ingen gravitationslag hindrar här!

Vad skulle man kunna addera till denna oändliga trädgård? Kanske ett exklusivt sydfranskt orangeri i estetisk stil? "Ja ja snälla", ropar basilika, tomat och bouganvillea och några vindkänsliga väsen till. Å andra sidan kan de säkert trivas bra på den klassiska glasverandan.





Inget husdjur skulle tveka att flytta in;
vilka ytor att leka på, vilka hemligheter
döljs inte i skogspartiet och vilka ytor att
vakta! Får man sedan belöning i form av
skånsk fet grädde på kvällen – ja då är
himmelriket här på jorden.





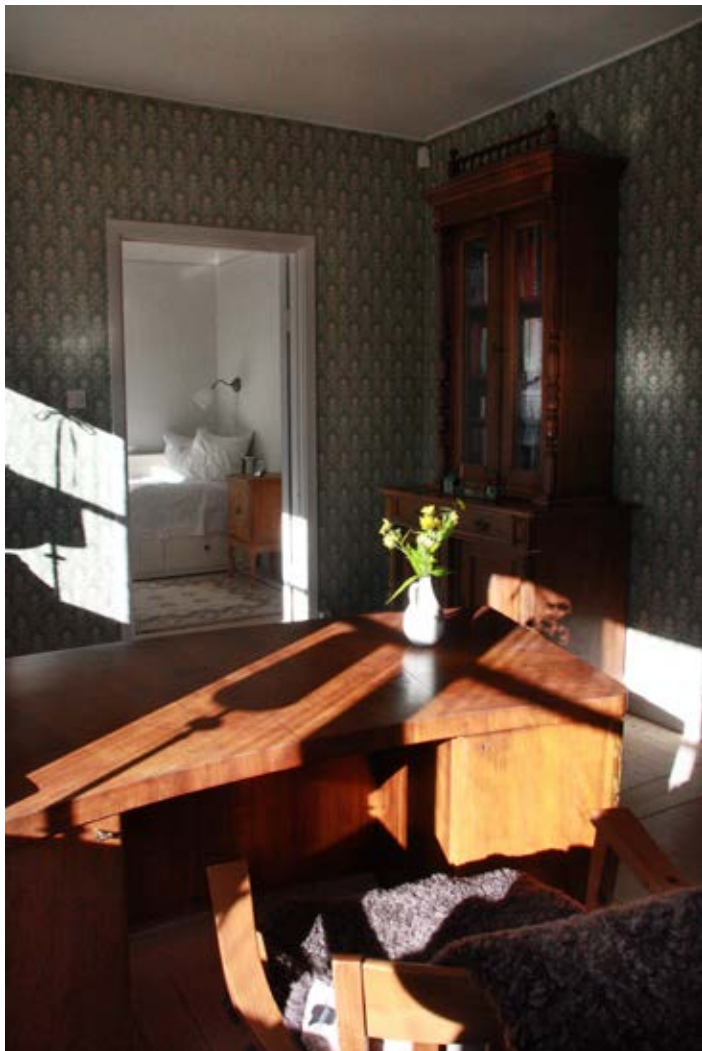
”Sjömännen på Östersjön hade S:t Olof som skyddspatron. Hans bild fanns på irländska silvermynt. Vid sidan av Jungfru Maria är han den oftast avbildade figuren i nordisk ikonografi.”

TOMAS LÖFSTRÖM

Naturligt skyddat av bokhäckar och infartens trädkantade allé inger en andaktsfull känsla av stillhet, ståtlighet och harmoni.



Från S:t Olof kan man hylla långsamhetens lov och ta ångloket till Brösarp eller cykla dressin till Gyllebosjön (glöm inte att bada vid ankomst till sjön för sen självtorkar man lätt under returen). Runt hörnet, till fots, ligger naturreservat och strövområd med ett mycket rikt växt- och djurliv.

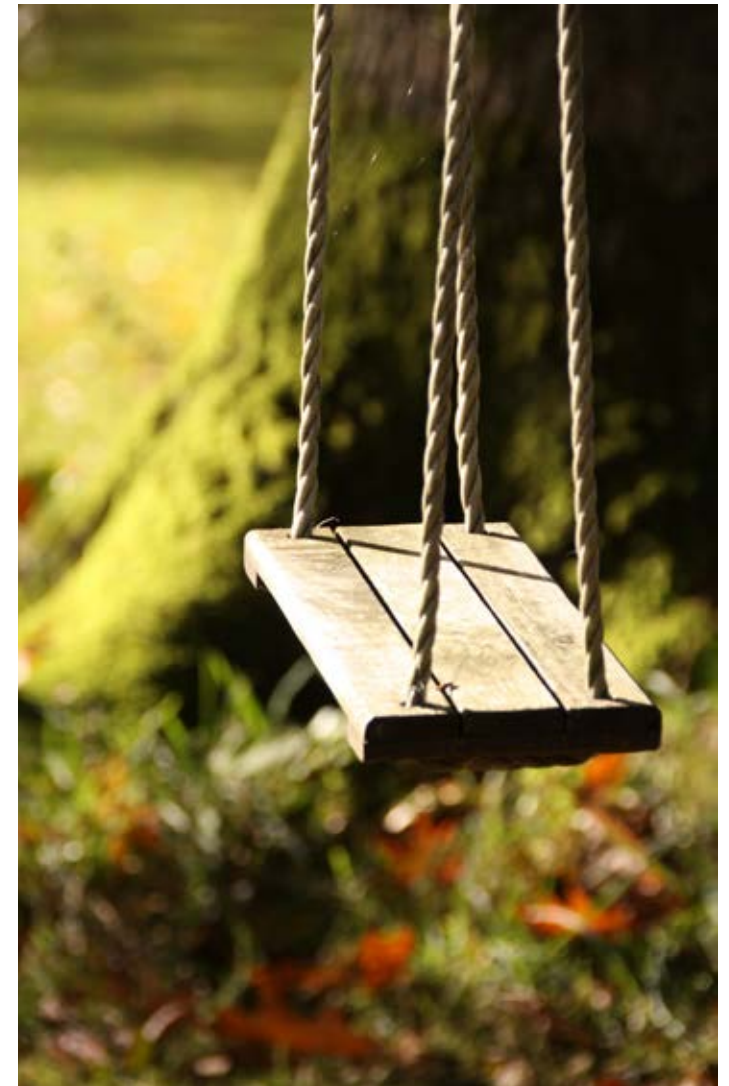


Om man bor i S:t Olof har man nära till allt fantastiskt som Österlen erbjuder. Med bil når man snabbt de berömda stränderna och fiskelägena: Vitemölla, Kivik, Vik, Baskemölla och Brantevik. Lite längre söderöver finns Skillinge och Kåseberga med den magiskt unika stensättningen Ales Stenar.

Populära utflyktsmål är sägenomspunna Stenshuvuds Nationalpark och den vitskimrande stranden vid Knäbäckshusen; utnämnd till en av ”Europas bästa” av det välrenommerade resemagasinet Vagabond.

En utflykt med lyxig middag på Vitemölla Badhotell eller Brösarps Gästgiveri; alternativen för de gourmet-intresserade är oändliga. Daniel Berlin i Skåne Tranås och Talldungens gårdshotell i Brösarp låter tala om sig utanför landets gränser. Längs vägen passar man på att göra en avstickare till Kivik och köpa lite rökt fisk i superba Buhres fiskaffär.

I närheten, snudd på inom cykelavstånd, av S:t Olof ligger anrika Kronovalles Vinslott med klassiska vinprovningar, restaurang och slottsbutik. Här bjuds också på konserter och konstutställningar av hög kvalitet.

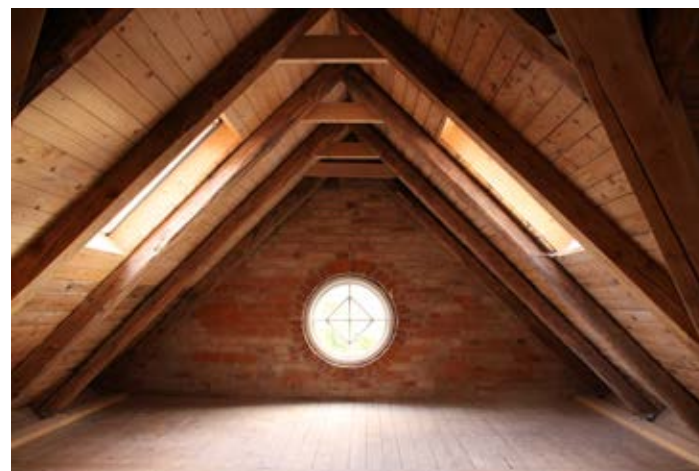




”Prästgårdens klassiska vårträdgård är en skimrande färgkaskad”, berättar ägarinnan. Det första vårliga initiativet tas av julrosor, vintergäck och snödroppar; enkla och dubbla som ”Flore Pleno”.

Scillorna, blåstjärnorna ackompanjerar och breder brett sina skirblåa toner över gräsmattorna. Krokus i starka kulörer samsas med iris, rysk blåstjärna, hyacinter, primulor och olika sorters påskliljor.

För att fullborda känslan av en vårlig park finns trogna tulpaner i olika nyanser, kungsängsliljor med rutor(!), gullvivor, ormöga, lungört, kuddflox, revsuga och, inte att förglömma, backsippor.

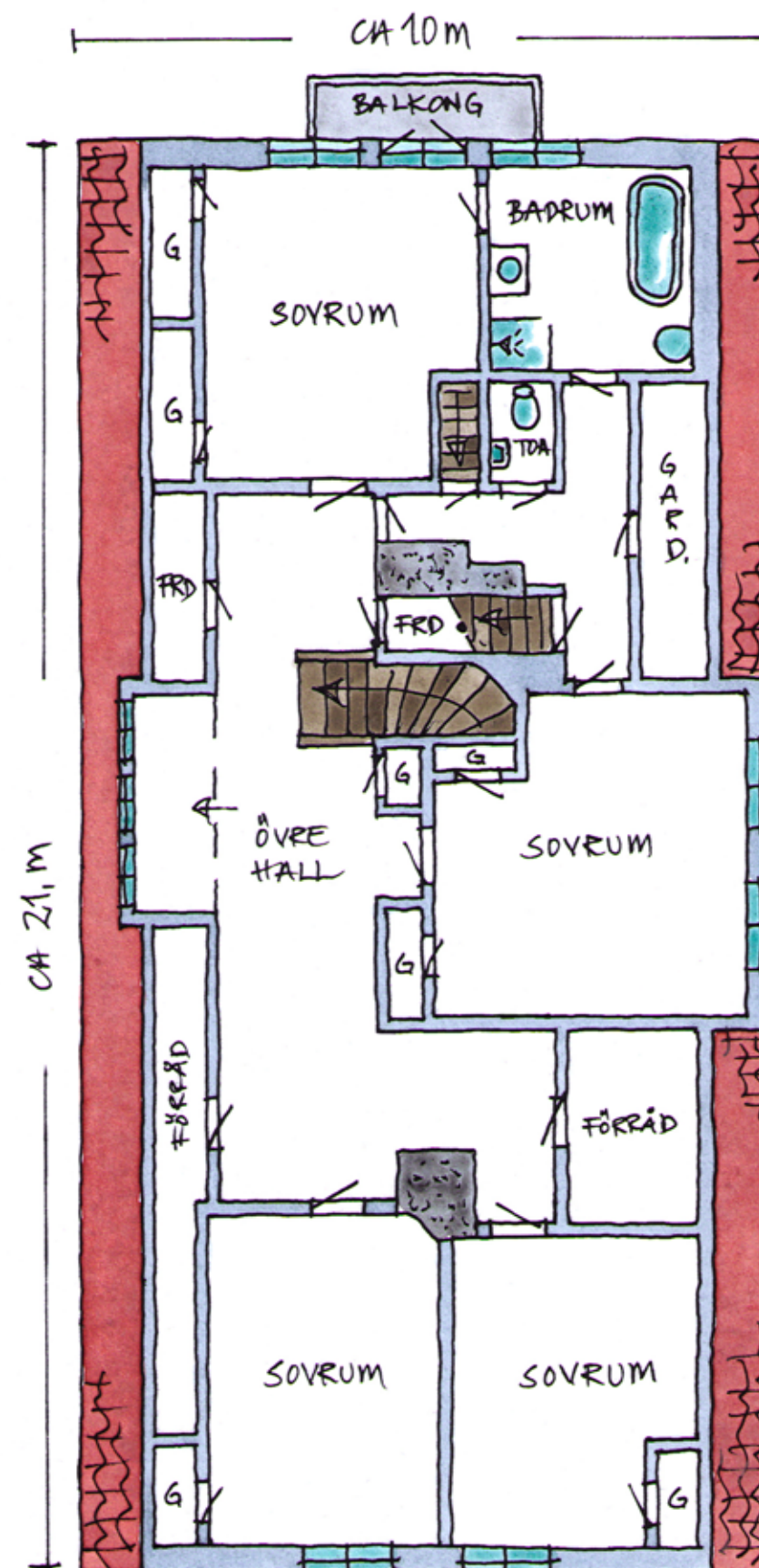
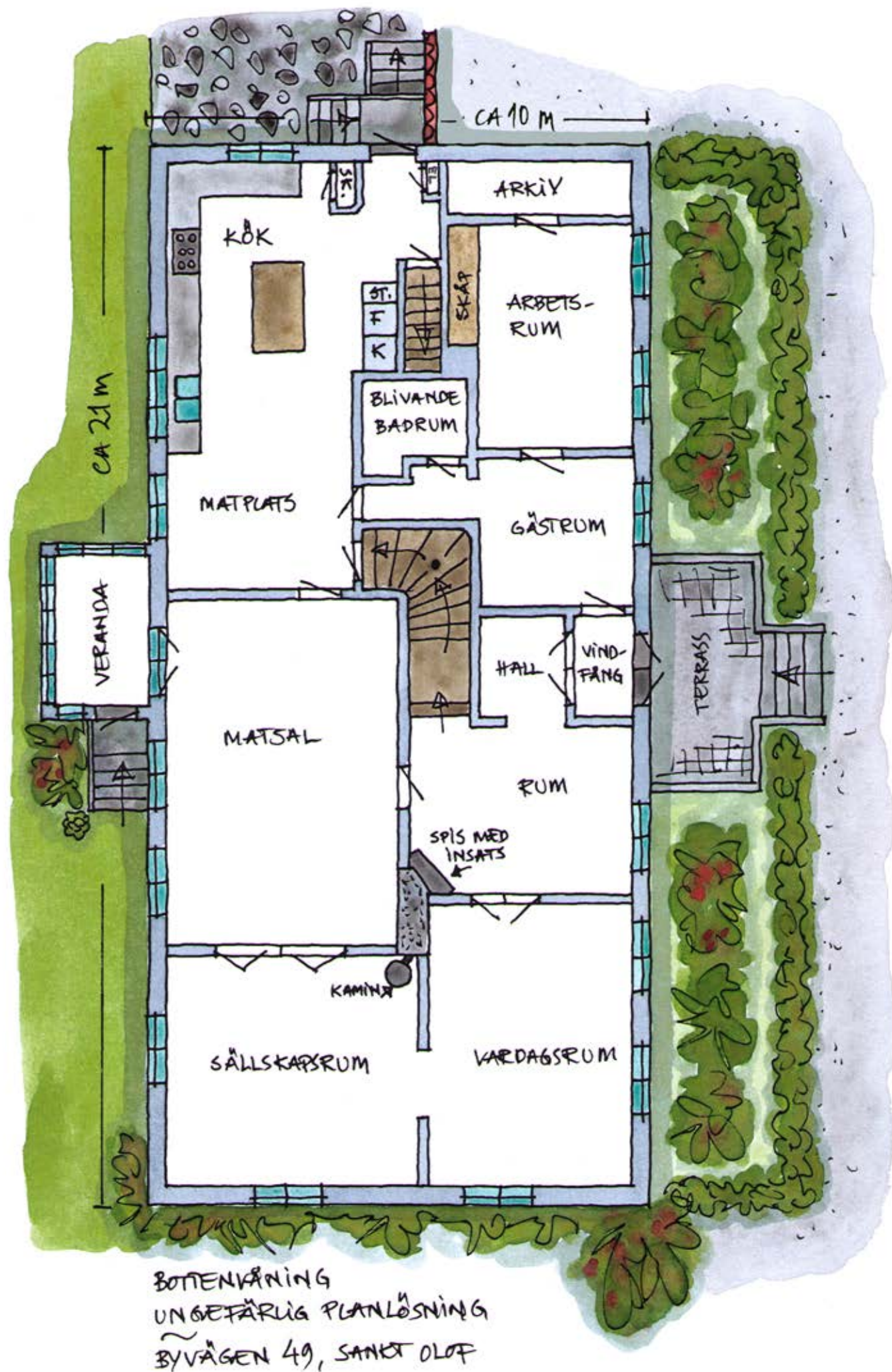


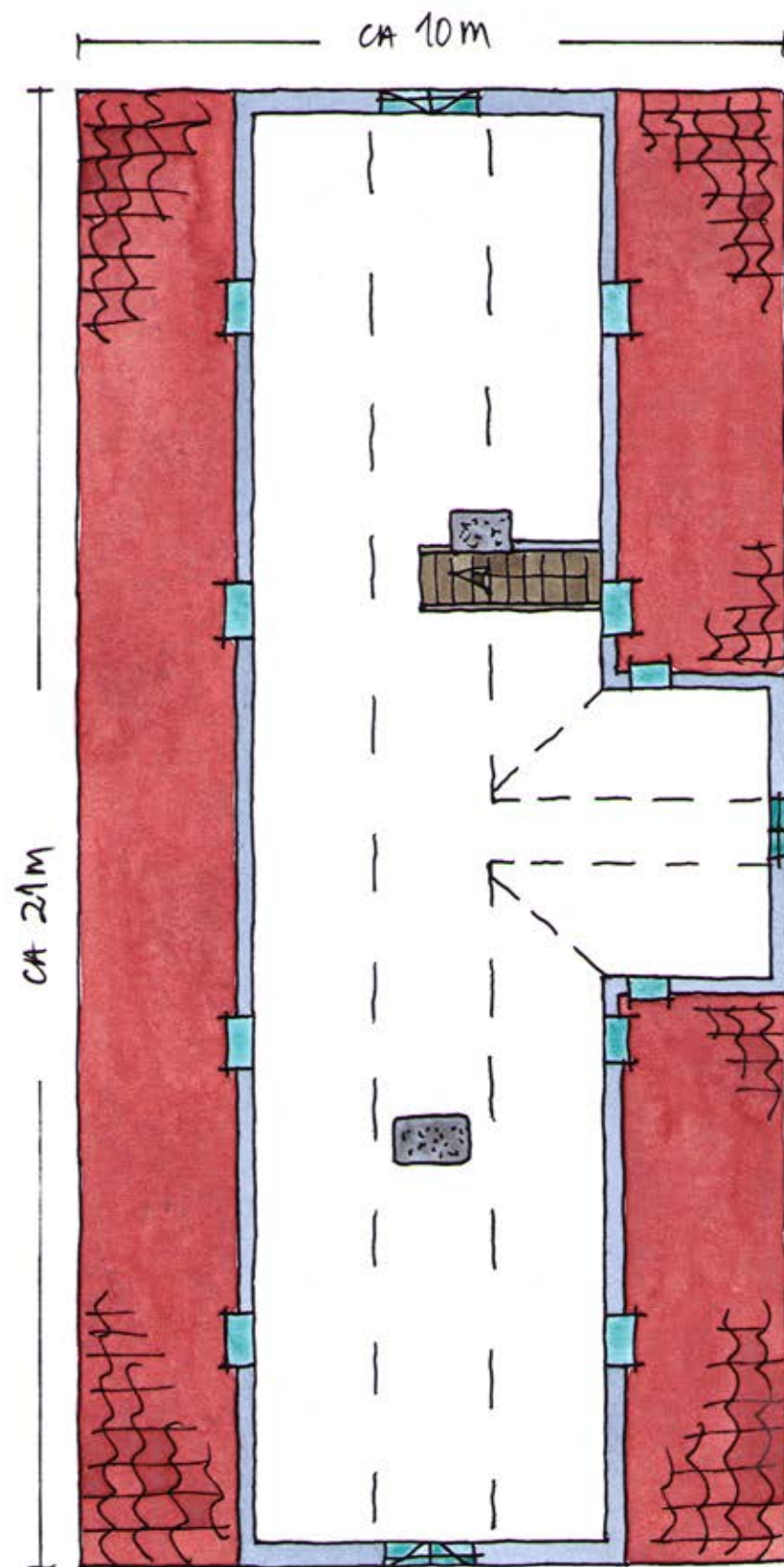
På försommaren kommer lupiner, akleja, aklejruta, dagghåpa, prästkragar, massor av olika sorters nävor i rosa, lila och blått där vissa blommor ända fram till hösten.

Högsommaren ger judaspenningar, digitalis, prästkragar, rosor i cerise som också växer vilt i samma backe som påskliljorna och ”doftar fantastiskt”. Riddarsporre, klätterrosor finns utanför garaget och på västra husgaveln.

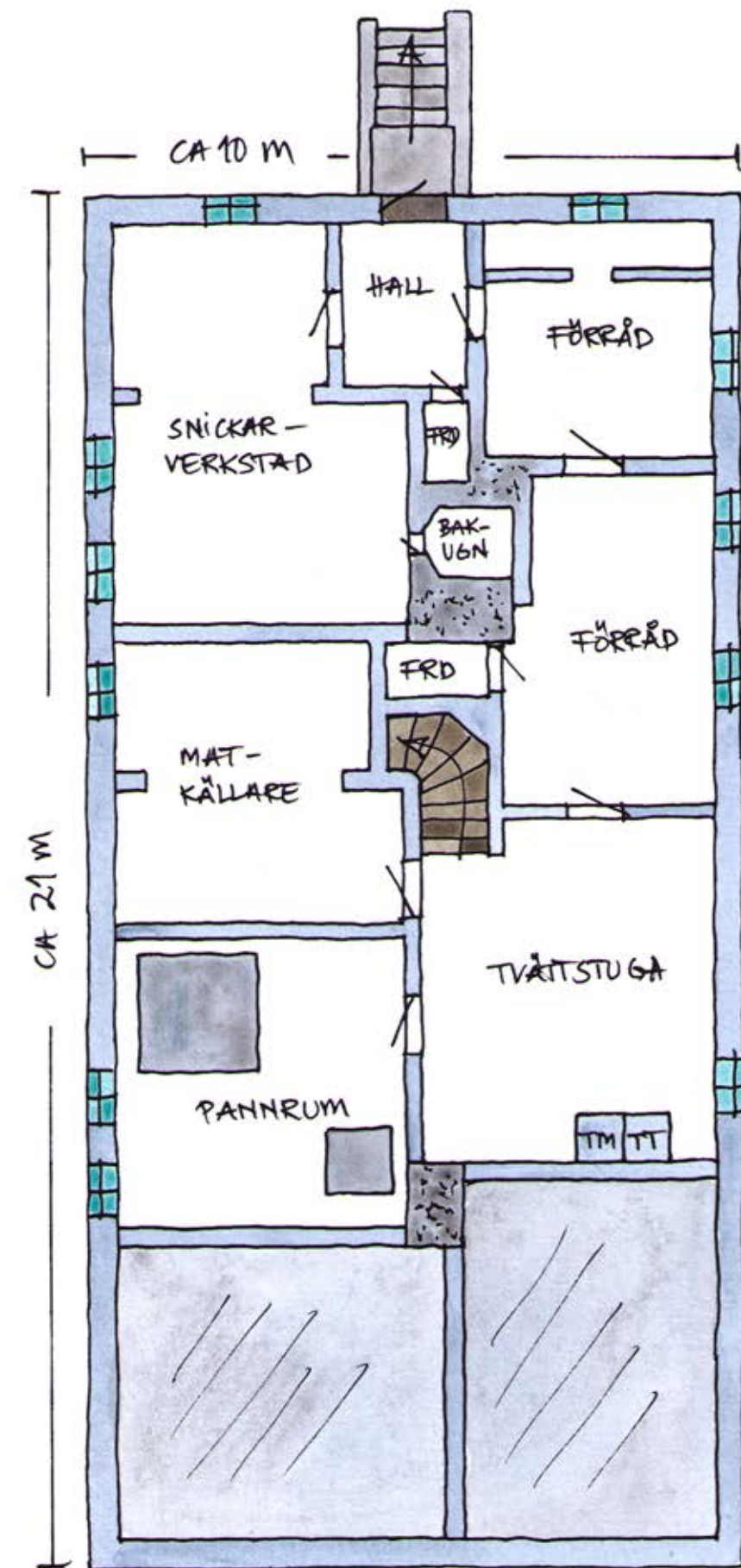
På sensommaren frodas flox, höstanemon, hortensior, höstaster, sedum (kärleksört), stormhatt, ulleternell, höstsolros och vildvin finns planterat vid västra fasaden.



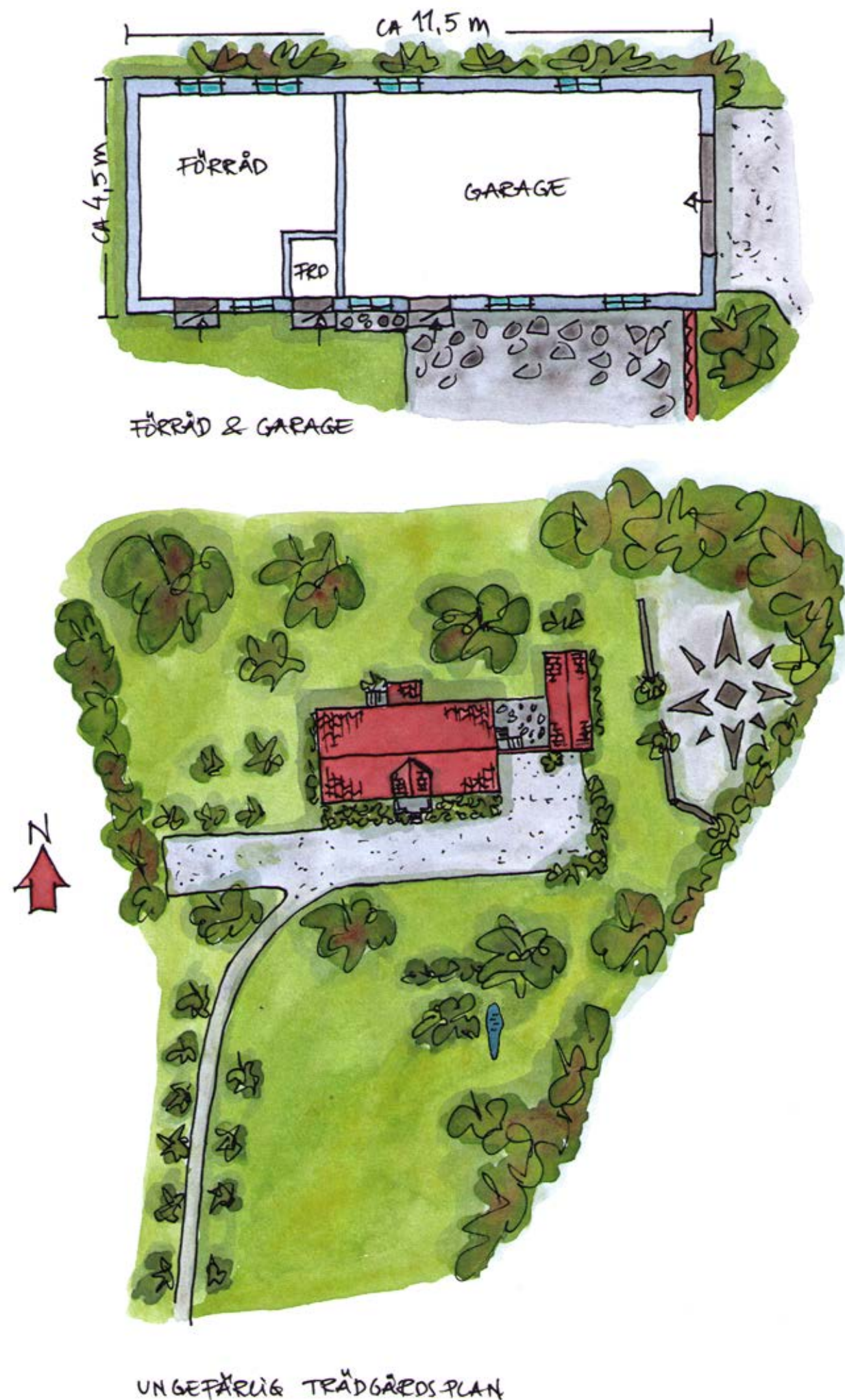




INREDNINGSBAR VIND
 UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
 BYVÄGEN 49, SANKT OLOF



KÄLLARVÅNING
 UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
 BYVÄGEN 49, SANKT OLOF



Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Fd. Prästgård. Mangårdsbyggnad i 1 1/2 plan plus inredningsbar vind. Källare. Fristående förrådshus/ garage & fd hönshus.

Byggnadsår/renoveringsår:

Uppförd år 1931. Fortlöpande renoverad från år 2008 och framåt. 2008: Helrenovering av kök, badrum och gästtoalett. Golvslipning i alla rum. Sovrum, ny el, tapet och färg. Ny brännare för pellets samt nya radiatorer i källaren. 2010: Renovering av matsal, salong, vardagsrum, arbetsrum, gästrum och hall. 2010-2016: Kontinuerligt underhåll, fönsterrenovering. Renovering av ett sovrums ovanvåning. 2015-16: Byte av och tillägg isolerat utvändigt tak med 160 mm isolering av Macho-Dach, diffusionsöppen och vattentät. Nya hängrännor och stuprör. Påbörjad vindsrenovering. 2017 bl.a med höjda bjälkar och tio takfönster: Renovering av resterande sovrums, hall o.v. Fönsterrenovering och fasadrenovering samt målning.

Storlek: Bostad ca 325 kvm, varav bv ca 185 kvm och ov 140 kvm. Källarvåning ca 130 kvm. Inredningsbar vind ca 110 kvm. Förråd/garage ca 40 kvm. 10 rum & kök, varav 4 sovrums, 1 badrum, 1 toa, 1 blivande badrum, stor övre hall. V.v. se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

Konstruktion: Källargrund under 3/4 del av huset. Ventilerad krygrund. Grundmur av natursten, putsad och målade. Stomme troligen av kanalmurad tegel med putsad fasad. Bjälklag av trä, tak av nya enkupiga tegelpannor från 2016. Hängrännor, fotrännor och stuprör i lackerad plåt från år 2016. Dubbelkopplade fönster med fast spröjs, kittade och målade med Allbäcks linoljeprodukter. Takfönster på vind från 2016 av typ Velux. Enkelglas i källaren. Självdragsventilation. Mekanisk ventilation i kök och badrum. El delvis omdragen i halva huset med jordfelsbrytare. 16 Ampere huvudsäkring. Automatsäkringar och porslin. Trefas i källaren. Åskskydd på tele och el.

Pris: 4.900.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning & adress: Simrishamn Sankt Olof 7:1, Byvägen 49, 277 40 Sankt Olof

Areal: 11.643 kvm

Taxeringsvärde: 1.482.000:- varav byggnad 1.232.000:- (år 2016)

Taxeringskod: 220 - Helårsbostad, 221 - fritidshus

Pantbrev: 2 st om totalt 3.825.000:-

Servitut: Förmån väg.

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

Inredning & utrustning: Kök från 2008 med stomme från Ikea med handgjorda skåpluckor av "Simrishamns möbelsnickerier & bättnredningar". Bänkskivor "Cascais", portugisisk kalksten i djup 70 cm. Kalkstensgolv från Stiltje med vattenburen golvvärme. Gasspis från Smeg med två ugnar och pyrolysfunktion. Diskmaskin, kyl/frys från Miele. Grovkök med tvättmaskin (Miele) och torktumlare (Husqvarna). Dubbel porslinsko från Ikea.

Helkaklat badrum med toa, handfat, badkar, elektrisk handdukstork och dusch. Skiffergolv från Stiltje med vattenburen golvvärme. Gästtoalett med toa och handfat. Franskt betonggolv från Stiltje med elektrisk golvvärme. Förberett för ytterligare ett badrum på b.v.

Golv: kalksten resp. skiffer från Stiltje), oljade trägolv samt stavparkett av ek. Franskt betonggolv i gästtoa.

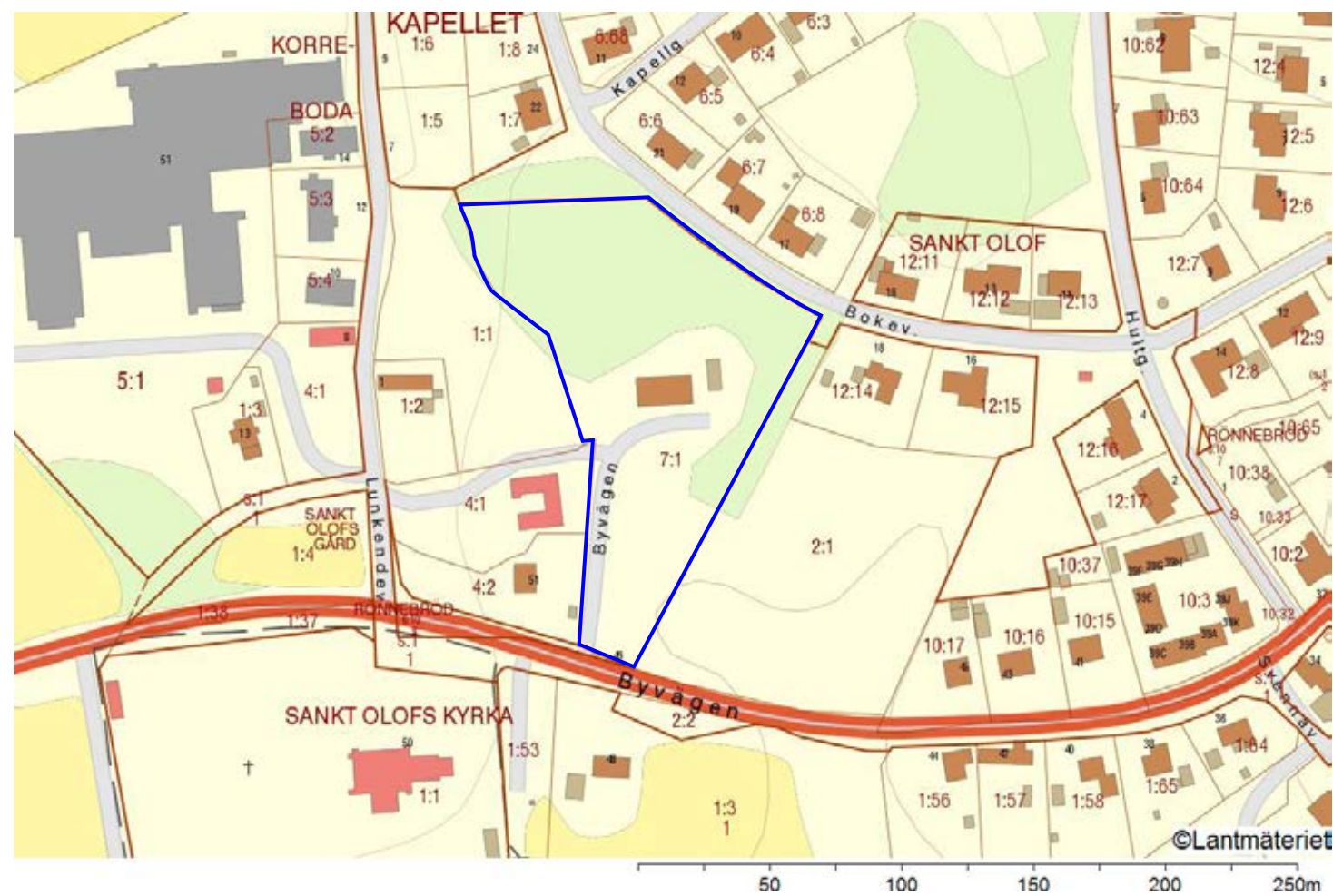
Uppvärmning: Vattenburen värme via radiatorer/ golvslingar. Kombipanna TMV Alfa 1 från år 1991 med inbyggd elpatron. Pelletsbrännare från år 2008. Öppen spis med insats brandskyddskontrollerad år 2015. Ornamentad järnkamin, nyligen flyttad men ännu ej kontrollerad. Originalbakugn i källaren (används ej). Bakredskapen finns kvar, ugnen är oanvänd men skorstenen bör inspekteras.

Vatten & avlopp: Kommunalt. Egen grävd brunn finns för trädgårdsbevattning.

Övrigt: Larm. Fiber indraget men inte aktiverat.

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

Uppvik & döttrar Österlen
Lerbergstorp/Eljaröd 115
277 45 Sankt Olof
0414 - 708 00
kivik@uppvik.nu



Text: Lena Måndotter
Layout: Gabrielle Malmberg
Foto: Andreas Johansson,
Gabrielle Malmberg & Lena Måndotter
Ansvarig mäklare: Lotta Nordstedt



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 spekulanters **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 kontraktsskrivningen 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 kontraktsskrivning 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, krypprunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock.

Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten 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.

Fastighetsmäklarinspektionen är den statliga myndighet som registrerar fastighetsmäklare och har tillsyn över dessa samt informerar om god fastighetsmäklarsed.

Myndigheten ger ut faktablad som du hittar under rubrikerna Fastighetsmäklare, Student, Konsument och Press.

Faktabladerna kan beställas hos Fastighetsmäklarinspektionen eller hämtas på myndighetens webbplats.

POSTADRESS Box 17174, 104 62 Stockholm BESÖKSADRESS Sankt Paulsgatan 6
TELEFON VX 08-555 524 60 TELEFAX 08-555 524 61
E-POST registrator@fmi.se WEBBPLATS www.fmi.se

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.



0414-708 00
www.uppvik.nu

**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!**

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



Lasse Mangs
Text, foto & layout



Ingrid Fredriksson
Mäklarassistent &
handgjorda ritningar



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



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



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



Gabrielle Malmberg
Senior partner/
fastighetsmäklare
Text, foto & layout
0708-669593
Uppvik MEDELHAV