

EDVARDSGÅRDEN



Mangårdsbyggnaden

En plats för ett levande liv.

Platsen präglas av ljus och rymd. Sikten är vid över fältens böljande lapptäcke. Det öppna landskapet tycks le i det milda soldiset.

Detta är verkligen Österlen.

Och nästan mitt i Österlens hjärta. Edvardsgården är som ett vitgistrande smycke i åkerhavet. Den strama formen står mot åkrarnas mjuka linjer. Infattningen skiftar med årstiderna. Raps och råg, majs och sockerbetor i rytmiskt växelbruk.

Vita längor samlade runt en kullerstensbelagd innergård. Den blanknötta stenen glänser i solskenet. Fjärilsrabatt invid husväggen. Rosor och lavendel. Lammöron och daggekåpa. Fjärilsbuskar och perovskia. En ljuv blandning i färg och doft. Solgass mot södervägg. Fikonet i varmaste hörnet gömmer grålla frukter i bladverket. Tegeltakens varma lyster ger mjukhet åt den branta takvinkeln. Entréns skulpterade pardörrar. En myckenhet av fönster. Högre stå. Vålvda. Spröjsade. Målade i en milt grå ton.

**Rymd och bredd.
Längd och volym.
Det syns tydligt att det
fanns resurser när gården
byggdes. En gård för
en burgen bondeklass.
Balanserade proportioner.
Monumentala mått.**



Under
kastanjens
krona.

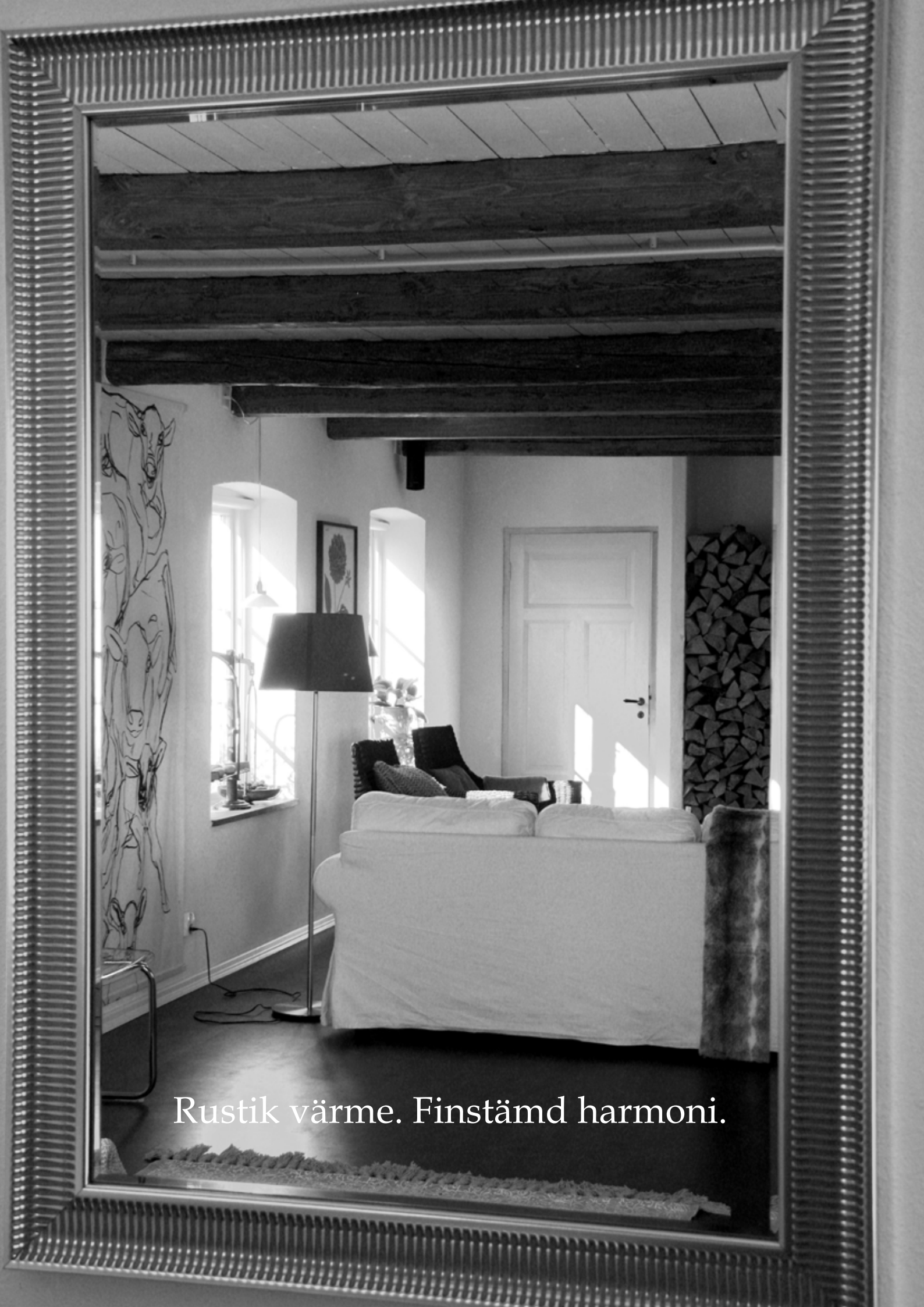


Sinnlig enkelhet.

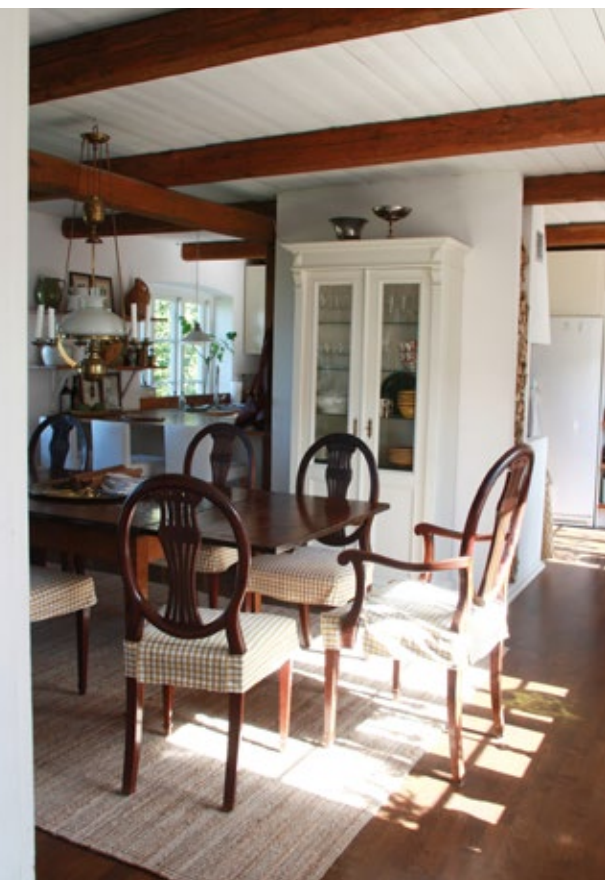


Lågmäld lyx.





Rustik värme. Finstämd harmoni.



Fingertoppskänsla och ett väl utvecklat sinne för detaljer har skapat en helgjuten miljö där det finns gott om livsrum för umgänge, gott om livsrum för oskattbara ögonblick i avskildhet.

Uråldrig kulturbygd.

Närheten till havet och bördig sandmylla, närliggande skogar med vilt och bär och svamp underlättade tillvaron även för de människor som bebodde dessa trakter under fjärran stenålder. Många är de lantbrukare som under plog och harv funnit skärvor från vårt avlägsna förflutna.

För den med intresse och en gnutta tålamod kan det vara mödan värt att leta i arkiv och kyrkoböcker. Kanske berättar de lite mer om gårdens långa och

säkerligen innehållsrika historia. Vad månade träda fram ur historiens dunkel? Vi känner inte gårdens äldsta historia i detalj. Men den lär vara uppförd i mitten av 1800-talet. Det var ungefär då som den stora skiftesreformen genomfördes. En gissning är att gården vid denna tid flyttades ut från kyrkbyn Östra Tommarp, och att dess ursprung sålunda sträcker sig längre bakåt i tiden.

**Den nya platsen på ljusa, öppna
slätten var väl vald. Bördig jord.
Milt klimat. Goda grödor.**



I släktens ägo i 116 år.

1903 köpte nuvarande ägares gammelmorfar gården. Hans namn var förstas Edvard. Äldste sonen Georg tog över driften blott 16 år gammal, vid faderns för tidiga frånfalle. Georg var innovativ och nytänkande och lär ha varit känd för sina osedvanligt fina grisar! Så småningom köpte familjen en ännu större gård i närbelägna Karlaby och Edvardsgården överläts till systern Greta, som med sin man John drev lantbruk här tills de gick ur tiden.

Då ärvdes gården av sonen Ingvar, som ännu äger markerna runt om. I tiotalet år stod gården precis som när föräldrarna bodde där, orörd och oförstörd. Ytterdörren var inte ens låst! Så såg det ut när gården för knappt ett decennium sedan togs över av Ingvars kusinbarn.

”To the manor born”,
skulle man kunna säga!

Soluppgång. Morgonljus.





Teknik & estetik.



Så vidtog ett arbete av smått pyramidala mått. Under sex års tid restaurerades gårdens samtliga byggnader på ett synnerligen genomgripande sätt. Stommar och takstolar kunde behållas och bevaras. Liksom fönstren på mangårdslängans norrsida då dessa var av utsökt virkeskvalitet med falsade glas. Men såväl tekniskt som estetiskt genomgick hela gården en pånyttfödelse. Omsorgsfullt renoverad med dagens krav på standard och komfort. Det som var drängstuga och brygghus byggdes om till en bekväm och välutrustad gästbostad.

Förutsättningarna är goda
för ett synnerligen behagligt boende!



A photograph of a courtyard with white buildings and red-tiled roofs. In the foreground, there is a large, dense bush of purple lavender. A person is walking in the background. The text is overlaid on the right side of the image.

”Och en dröjande
doft av lavendel och
ros i låga kisthus och
salar, och ett minne
som ler i var ruta
och vrå och sakta till
hjärtat talar”



Ljuskator och solkatter.



Rum i fil. Siktlinjer.

Rummen är genomlysta med fönster mot motsatta väderstreck. Stämningen är varm och inbodd, stilen klassisk och rustik. Men gårdens övriga företräden är av modernt snitt. Det vackra, stämningsfulla har inte tillåtit överskugga funktion och kvalitet. Med guldkant, dessutom!

Man skulle utan att överdriva kunna tala om lantlig lyx. Det stora vardagsrummet (nästan 45 kvm!) är både en representativ festsal och ett rum att njuta i på tu man hand.

Känslan av rymd förstärks av kontakten med trädgården genom stora fönster och glasdörrar. Köket är rymligt och praktiskt med matsal och sällskapsdel. I huvudbyggnaden finns två bekväma sovrum. Fler går att inreda på vinden, om behovet finnes.

Kort sagt; det finns volym och svängrum att kombinera liv och arbetsliv!



Planlösningen är praktisk och genomtänkt. Proportionerna utstrålar harmoni och balans. Vitputsade väggar är vilsamt och ljust. Varma golv sköna att gå barfota på. Och i det stora, öppna vardagsrummet finns inga mörka vrår eller dystra hörn - ljuset strömmar in genom fönster åt tre väderstreck! Köket är byggt i arbetsvänlig U-form. Rejåla bänkytor medger matlagningssällskap.





Från jord till bord.

Kullerstensgården var dold under en tjock svål av jord och gräs. Ogräset växte midjehögt runt gårdens längor. Att med handkraft rensa och slå... nej, det måste finnas en bättre lösning! Två getter införskaffades prompt vilka raskt gjorde processen kort med sly och brännässlor. Getternas ankomst var själva fröet till idén om att, som kontrast till ägarens juristliv, odla och föda upp sin egen mat. Och så blev det!

Efter getterna anlände en handfull får. Sedan grisar. Några dussin höns. En biodling. Och ett vidlyftigt grönsaksland. Snart var det bara kor som fattades! Ett tiotal nötkreatur fullbordade menageriet. Som ett gammaldags lantbruk med ekologiska förtecken - i litet format. Nu var man snudd på självförsörjande!

Som ägaren berättar: plötsligt kunde vi konstatera att allt på tallriken kom från gården!

Och när jorden schaktats av framträdde en fint lagd kullerstensgård. Vid entrén hittades en vacker stenplatta med inskription. För den som lyckas tyda den, kanske den avslöjar mer om gårdens ursprung?



Generöst.



Livsbejakande.







Den gamla gården har börjat leva ett nytt liv.

En ung familj tog således över efter tidigare generationer som i många år drivit lantbruk på ägorna. På bara ett knappt decennium har nuvarande ägare med lust och entusiasm blåst nytt liv i den gamla gården. Skapat förutsättningar och möjligheter. Varligt och respektfullt berikat sin domän.

Men det blir Du som lägger fast kursen framåt, både för Edvardsgården och för Dig själv och Din familj. Framtiden låter sig formas till vad Du önskar.

Faktum är, att gården är så välbyggd och har så goda utrymmen, att den kan disponeras på oräkneliga sätt. Så drömmer Du om ett liv i en annan rytm, där ögonblicken har mening och innehåll? Söker Du efter en plats där plikt och måsten inte kväver lust och glädje? En plats där Du kan släppa fri Din skaparkraft, en plats där Dina goda idéer blir verklighet? Kanske är gården på den österlenska slätten pusselbiten som gör Din livsidé hel? Kanske är det här Du låter Din lust bli Ditt arbete.

**Så kanske är det... nu?
Nu, i detta ögonblick, då
Du läser dessa rader för första gången, som livet väljer en annan, kanske krokigare, men mycket roligare väg åt Dig! Och det är tryggt att veta, att framtiden rymmer allt Du kan tänkas behöva.**



EDVARDSGÅRDEN



Annex & gårdsbyggnader

Rofyllda vyer. Fältens horisont. Tommarps kyrka.

Den lilla vägen leder österut från kyrkbyn, slingrar smal och kurvig över fälten. Den är trygg nog att cykla och promenera längs med, den knappa kilometern till samhället - trafikflödet är tämligen ringa! Himlakupans vidd och molnens flykt skänker känslan av och frihet och beständighet. Innergårdens slutna rum ger kontrast till det öppna landskapet.

Efter att gården drivits som lantbruk under många år styckades marken av. Några egna vidsträckta domäner finns således inte att nyttiggöra. Men tomten har ändå räckt fint för både hönsen, fåren och odlingarna.

Det är en plats där djur och människor trivs och frodas i sitt rätta element, där barn kan leka och vara trygga i full frihet. Det är en plats för ett liv med innehåll och kvalitet.

Det är ett nav för vila och inspiration, förankring och tidlöshet. Och liksom den omgivande, näringsrika lerjorden ger ny växtkraft år efter år, finns livsnäring kvar åt Dig på gården.

Och kanske är det Din tur nu. Din tur för uppbrott och nystart. Kanske leder också Din väg till Österlen och en gård i landskapets famn?



Lugnare puls.
Djupare andetag.







Fingertoppskänsla och sinne för detaljer har skapat en helgjuten miljö där det finns gott om livsrum för umgänge, gott om livsrum för ögonblick i avskildhet.



Österlen befäster sin position som åtråvärt resmål för njutningslystna konnässörer...Sommarsäsongen är (åtminstone för det mesta!) längre än på andra håll i vårt land. Klimatet är utan tvekan mildare – det gäller också klimatet människor emellan! Det är nära till kontinenten. Det är nära till Köpenhamn. Men ändå ett gott stycke från överexploatering och överetablering...



Solskimrande.





Ambitioner. Idéer. Drömmar.

Det geografiska, tillgängliga läget är förträffligt om man, förutom att bo och leva, också vill driva någon form av utåtriktad verksamhet.

Gårdsbyggnaderna befinner sig i smått formidabelt skick. Vill Du skapa ett galleri för konsten Du älskar, eller ett gårdshotell som Du präglar personligt...? Kanske vill Du rentav odla något användbart och ovanligt? Lin, att göra vackert tyg och nyttig olja av är ju en del av vårt svenska kulturarv. Och i "Sveriges Provence" borde man väl kunna odla lavendel, till lyst och till väldoft?

Kirsebärsvin gör man ju på andra sidan Öresund, så varför inte här? Maskrosor, som det finns gott om, blir också smakligt, som både vin och sallad! Man skulle kunna odla hassel och valnötter, som man gör i Piemonte i Norra Italien... Säkert har Du både fler, roligare, bättre och mera lönsamma idéer själv!

Ibland viker ju livets väg av åt något annat håll än man från början tänkt. Därför är det Du som nu vidareutvecklar, trampar upp egna spår och gör gården till Ditt hem, och börjar leva Ditt nya liv.



Modernt. Tidslöst. Bekvämt.



Landskapet runtom gården byter ständigt skepnad i årstidernas trygga rytm.

Om våren drar ljusgröna slöjor över mörkbrun jord. Då är det dags att peta ned rädisfrön och potatis-knölar i grönsakslandet.

Om sommaren lyser färgskalan i dur. Då står glas-dörrarna öppna mot grönskan, rapsen blommar och svalorna flyger högt mot klarblå himmel.

Om hösten har skörden bärgats och dimmorna sud-dar ut landskapets konturer. Då sprakar elden i spis och kamin efter långpromenaden på folktom strand.

Om vintern är allt i skenbar vila och jorden ligger nyvänd i blanka fåror. Då kan Du, med den österlen-ska snöstormen som förevändning dra Dig undan, stanna inomhus och samla kraft inför ett nytt år.

Och så börjar allt om igen.





Edvardsgården mitt i världen.

10 min till Simrishamn

45 min till Sturup

1 timme till Malmö

1,15 timme till Kastrup

1,5 timme till Köpenhamn

Golf - ett par av landets finaste banor, den ena inom cykelavstånd liksom Gyllebosjön, vår finaste (och enda!) bad- och fiskesjö.
Hav och stränder - den kritvita vid Knäbäckshuset och Stenshuvuds södra fot matchar vilken söderhavsö som helst!

Att man befinner sig på behörigt avstånd från urbana trakter är en illusion, men en trevlig sådan! Från byn Gärsnäs någon kilometer bort går nämligen tåget direkt till Köpenhamn!







Trädgården tycks vara svaret på en massa längtan vi knappast ens kan identifiera. Kanske är det längtan efter stillheten, i ett livstempo som kräver mer av oss än vad vi egentligen vill ge. Kanske är det behovet av avskildhet, rentav ensamhet, i en tid som räknar social kompetens till de främsta kvalifikationerna. Kanske är det behovet av makt, motmakt, i ett samhälle som gör våld på naturen och miljön./.../

Christel Kvant formulerar sig som alltid enkelt och självklart. Ovan några rader ur läsvärda boken "Trädgårdens rum". Föds hos Dig en vision om att återskapa den allmogeträdgården, kan boken vara en klok liten investering – även för den med kunskap och erfarenhet av trädgårdskapande!

Så kanske blir det Du som anlägger grusade gångar och buxbomskvarter, med "solrundning" i trädgårdens mittpunkt. Däri planterar Du ett noga utvalt, ädelt träd och buxbomshäck runt

om. En doftande örtagård med salvia och timjan, körvel och ståtlig libbsticka hör också till en gammaldags trädgård. Måhända önska Du Dig en syrenberså bortanför den? Men den skånska motsvarigheten, gömmer sig i trädgårdens oröjda hörn! "Kaffegrottan" är en nedsänkt, rund plats att sitta på i lä för vinden, med kallmur av stenar med spännande former. Genuint skånsk och säkert det mest gynnsamma alternativet, om man betänker den skånska väderleken!

På skånska breddgrader vill man finna lä och ro.



/.../ Här glider livet så stilla
än, ej stormen rör lågan på
härden, här är tystnad och
ro för ett hjärta än mitt i den
larmande världen.

Teodor Tufvesson



Välrenoverade stallbyggnader kan konverteras till vad du önskar och behöver.

En glasad vinterträdgård i gårdslängornas södervända famn är en lysande men ännu icke genomförd idé.





Köksträdgård. Frukttträdslund.

I den goda jorden har ett odlingsland börjat ta form i trädgårdens sydvästra hörn. Äpplen - åtminstone ett känner jag igen som matäpplet "Belle de Boskoop". Ett annat träd har klarröda frukter med gula kinder. Det finns päron och rödlila plommon. Krusbär – eller stickelbär, som det heter på skånska. Röda och svarta vinbär. I odlingsbäddarna växer jordärtskockor och hösthallon höga - och någonstans inunder lär sparris och jordgubbar finnas!





Österlen lever och frodas.

Som nästan infödd österlening, minns undertecknad en tid när det tycktes som om trakten höll på att somna in för gott. Inga initiativ, inget nytt, typisk glesbygd, som man, åtminstone som tonåring, så fort som möjligt ville lämna, naturen och skönheten till trots... Men den tiden känns fjärran nu. Nu lever Österlen igen. Mycket tack vare alla de som vågat förändra sina liv, valt att lämna ett hektiskt, inrutat stadsliv och med entusiasm gripit sig an sina nyfunna liv på landet. Och vi österleningar, aningen skeptiska till vår natur, detta nya har kommit oss till godo, vi har också fått vind i seglen och ny inspiration.

Så det råder ingen tvekan om att bygden har vaknat och sjuder av liv. Verksamheter och aktiviteter av skilda slag samsas med det som alltid varit. Teater och konserter. Jordbruket och äppelodlingarna. Matupplevelsorna och konsten.

En ny generation har, inte utan ett visst mått av nybyggaranda, befolkat Österlen.

Skapat nya näringar och förutsättningar för att leva sina liv som man vill, på sitt eget sätt.



”Innanför var
kullersten, och hästars
järnskor slog gnistor
mot stenen, och det...

...var råmanden och grymtningar och människors röster, det var djurs
dofter och blommors och kryddors, det var bin i kuporna och ost till
tork och hundar och barn och trätofflor och stockrosor och storkbon
och brödbak i den stora ugnen som stack ut på baksidan. Och utanför
det slutna rummet var vägen och vinden och världen och valvet av blå
himmel och vita moln och solens rörelse från öster till väster och tidens
gång. Det var bondens borg, det var lä och ro”

Ur ”På Österlen” av Tomas Löfström



Gårdens mejeri idag... eller embryot till
ett framtida restaurangkök?



EDVARDSGÅRDEN



Siffror, skisser, kartor



Septembersol.
Brittsommarvärme.
Indiansommar.



Gårdens atmosfär för tankarna, åtminstone undertecknads, till den danska gemytliga kroen eller den sortens familjägda pensionat man med lite tur kan finna på franska eller italienska landsbygden.





En calvados från
Kiviks Musteri, anyone?





Avskalat. Utan att vara naket.
Lyxigt. Utan att vara pråligt.
Smakfullt. Utan att vara stramt.



När solen
sjunkit bortom
fältens horisont
blir stämningen
intim.





Storslagna kalas.
Supé på tu
man hand.





Svartnande natthimmel.
Tystnaden bryts bara av björk-
vedsbrasans stilla knäppande.



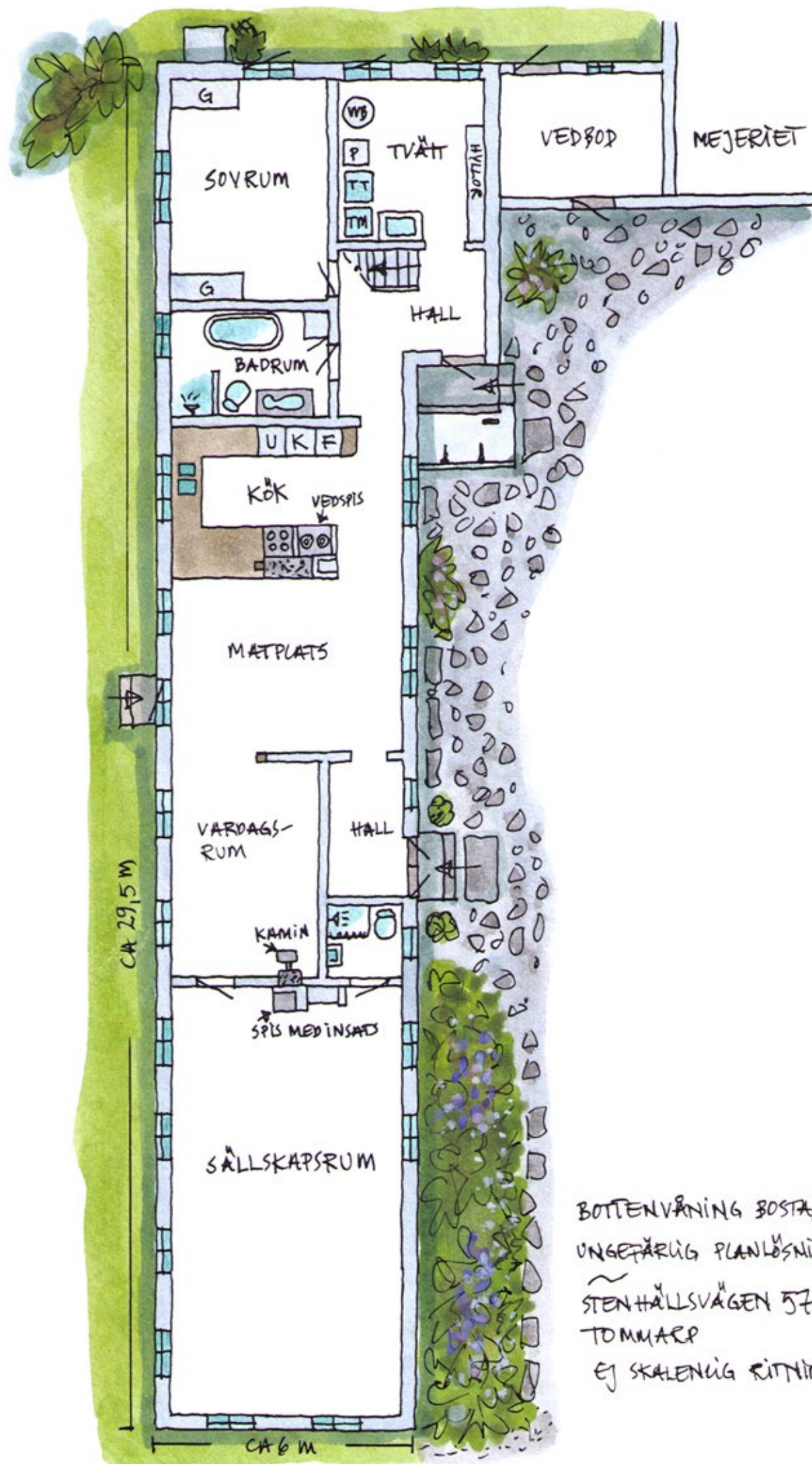


Vi är nordbor.

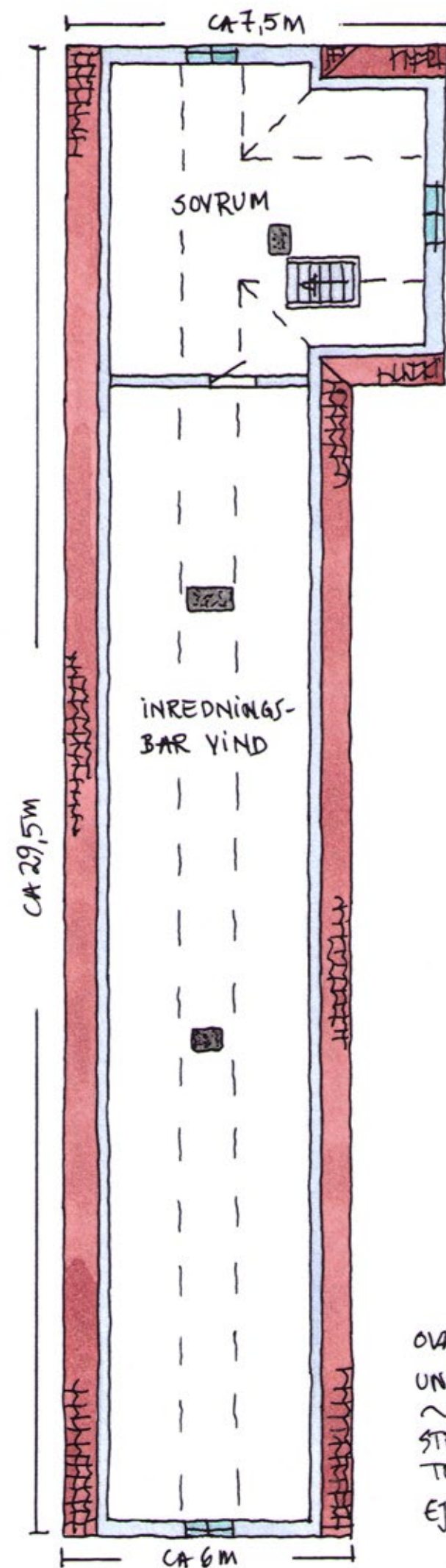
Det ligger i vår natur att,
när hösten kommer,
vända oss inåt.

Tända ljus och eldar.
Betvinga mörkret.

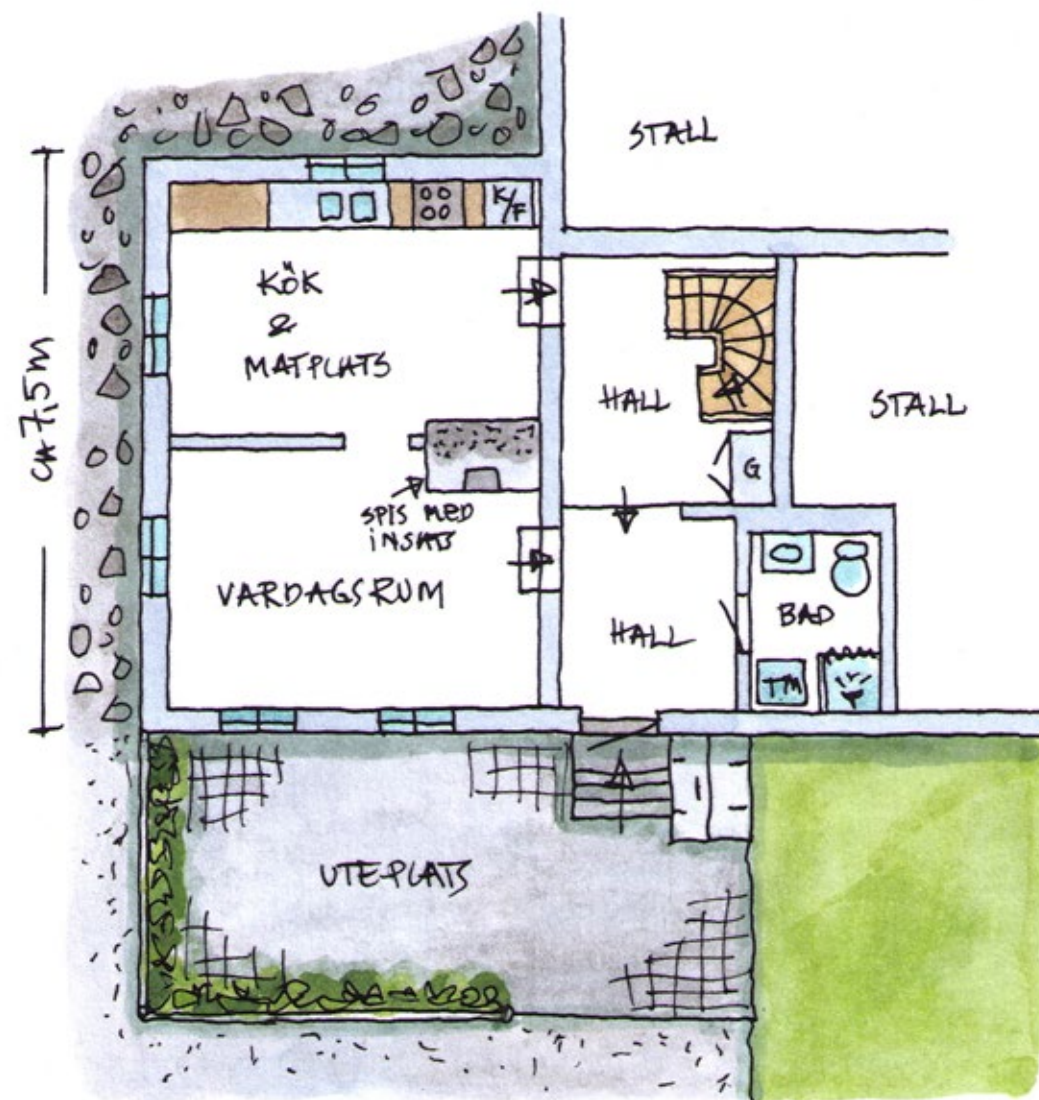
Och njuta av lugnet
och ron som hösten
och vinter ger.



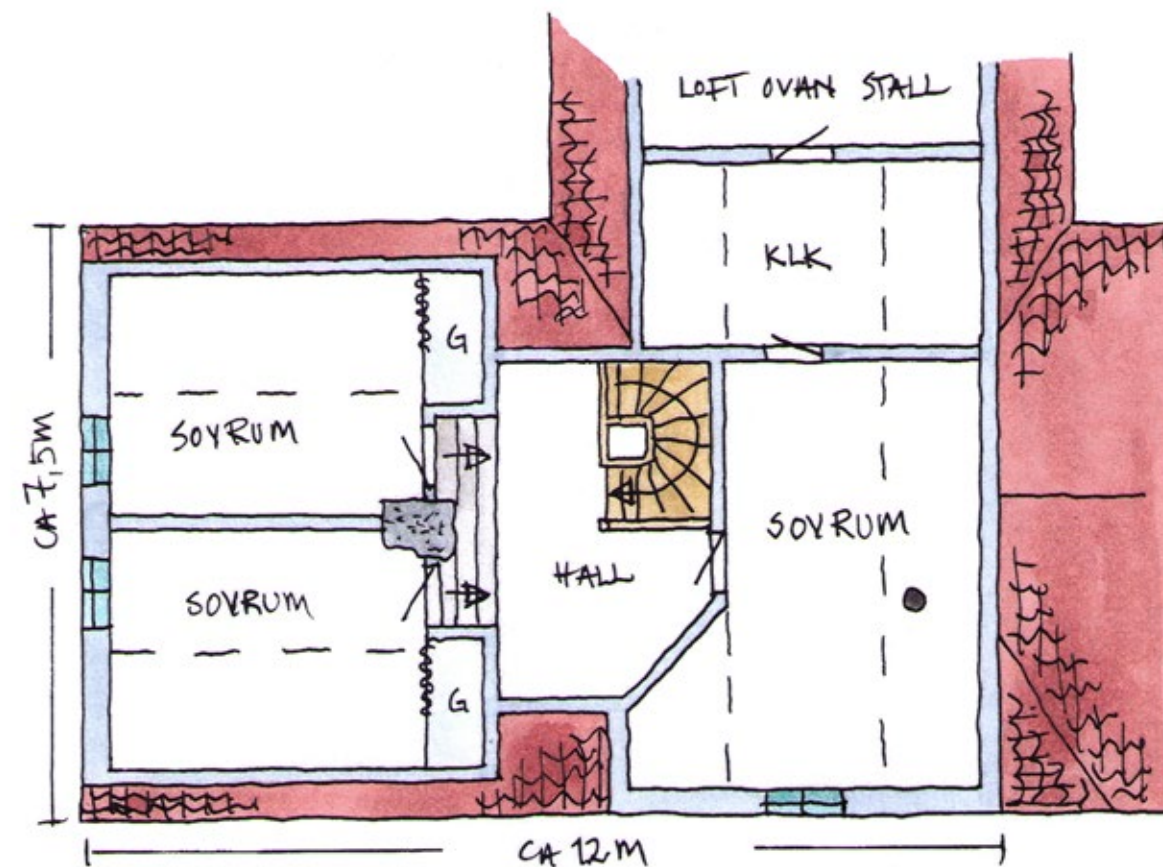
BOTTENVÄNING BOSTAD
 UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
 ~
 STENHÄLLSVÄGEN 57
 TOMMARP
 EJ SKALENIG RITNING



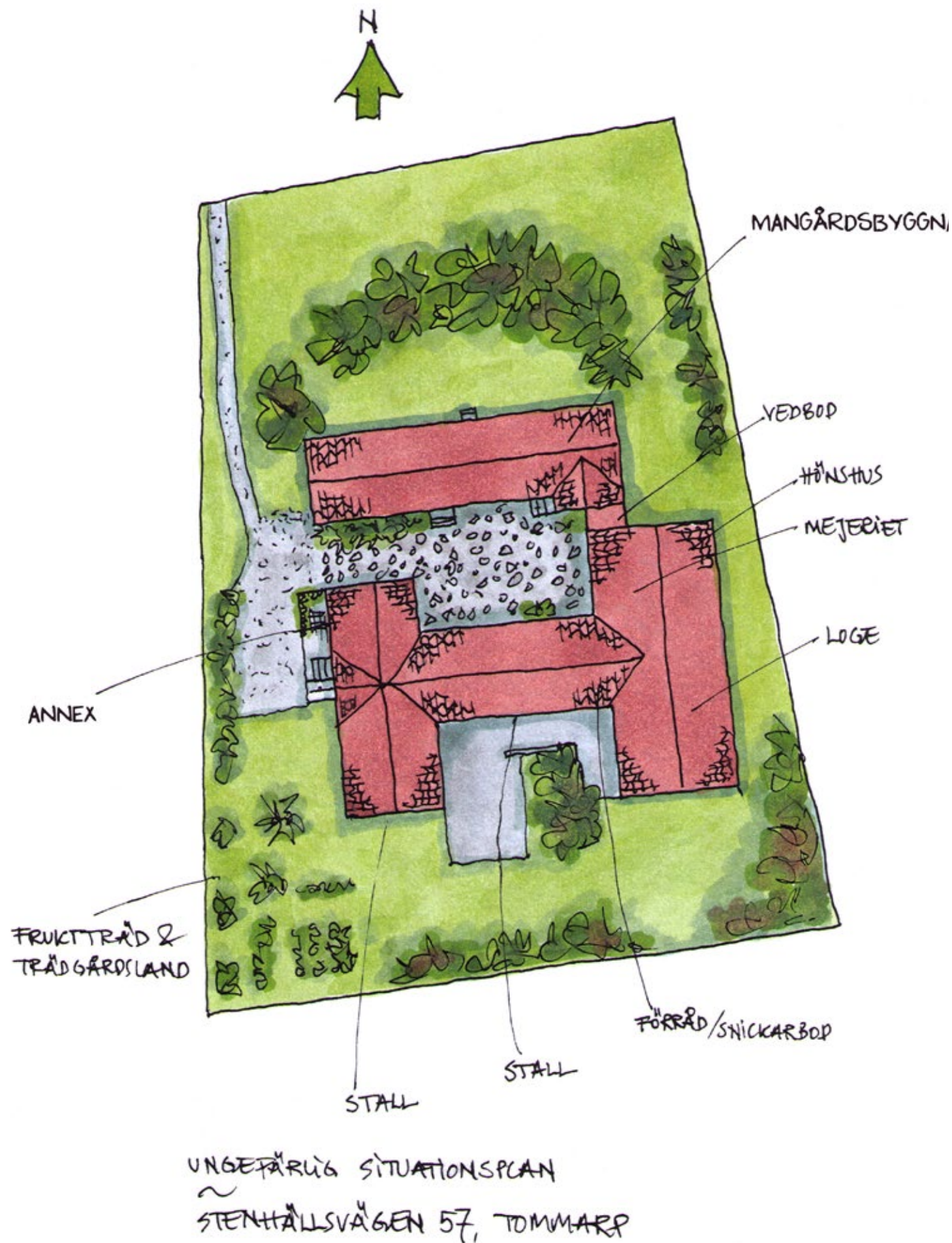
ÖRVÄNIG BOSTAD
 UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
 ~
 STENHÄLLSVÄGEN 57
 TOMMARP
 EJ SKALENIG RITNING



BOTTENVÄNING ANNEX
 UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING / STENHÄLLSVÄGEN 57
 TOMMARP



OVANVÄNING ANNEX
 UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING / STENHÄLLSVÄGEN 57
 TOMMARP



Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Fyrlängad skånegård. Mangårdsbyggnad & annex. Gårdsbyggnader med bl.a lada, stall, förrådsutrymmen, gårdsmejeri och höns hus.

Byggnadsår/renoveringsår: Troligen uppförd i slutet av 1800-talet. Samtliga byggnader fortlöpande och genomgripande renoverade från år 2010 och framåt. Annex inrett till bostad 2017.

Storlek: Mangårdsbyggnad ca 190 kvm (154 + 36). Inredningsbar vind ca 90 kvm. 4 rum & kök varav 2 sovrum, sällskapsrum, vardagsrum, matplats, 2 badrum, 2 hallar.

Annex: ca 128 kvm (53 + 75). 4 rum & kök varav 3 sovrum, vardagsrum, badrum, klädkammare, 2 hallar.

Gårdsbyggnader: Vedbod ca 9 kvm. Mejerirum ca 18 kvm. Höns hus ca 15 kvm. Loge ca 212 kvm. Förråd/snickeri ca 23 kvm. Stall ca 214 kvm.

V.v. se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

Konstruktion: Grundmurar av natursten, putsade och målade. Grund av betongplatta på mark. Stommar av tegel/lecablock. Putsade fasader: Mellan- och takbjälklag av trä. Yttertak av tegel. Hängrännor, fotränna och stuprör av lackerad plåt. Dubbelkopplade, spröjsade fönster, målade med linoljefärg. Självdragsventilation.

Inredning & utrustning, Mangårdsbyggnad:

Kök från år 2011 med spishäll, spisfläkt, kyl/frys, diskmaskin, mikrovågsugn och vedspis. Kyl/frys från år 2016.

Grovkök/pannrum med värmepump och ackumulatortank, hundbadkar, två tvättmaskiner (år 2017) och torktumlare. Helkaklat badrum med toa, tvättkommod med handfat, dusch med duschvägg i glasbetong, badkar på lejonassar. Separat duschrum med handfat och toa. **Golv:** ekparkett samt klinker i hallar, badrum och tvättstuga. Trägolv på o.v.

Annex: Kök med spishäll, spisfläkt och kyl/frys. Helkaklat badrum med toa, tvättkommod, tvättmaskin och dusch.

Golv: parkett/laminat, klinker i hall och badrum.

Uppvärmning: Mangårdsbyggnad: Vattenburen värme via golvslingor från jordvärmepump Nibe. Öppen spis med insats. Ornamenterad järnkamin. Vedspis.

Annex: luft/luft värmepump i gästbostad. Öppen spis med insats. Brandskyddskontroll från år 2018, samtliga eldstäder godkända, vissa försedda med insatsrör.

Vatten & avlopp: Vatten från egen grävd brunn.

Godkänt vattenprov från år 2016. Avlopp till biobädd från år 2010, godkänd av kommunen.

Övrigt: Fiber: El i bostad omdragen år 2010 med jordfelsbrytare och automatsäkringar. Huvudsäkring i porslin. 3-fas. El i stallet år 2015-16. Gårdsmejeri, kaklat med diskbänk, vatten och avlopp. Extra kyl/frys.

Pris: 5.900.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning & adress: Simrishamn Tommarp 36:7, Stenhällsvägen 57, 272 93 Tommarp

Areal: 4.223 kvm

Taxeringsvärde: 3.296.000:- varav byggnad 2.588.000:- (uppgiftsår 2018)

Taxeringskod: 220 - småhusenhet, bebyggd

Pantbrev: 8 st om totalt 3.400.000:-

Servitut: Rättigheter: Förmån: I Officialservitut 1291-2374 Väg (Vägen som leder upp till huset)

Objektsbeskrivningen grundar sig på av säljaren lämnade uppgifter och iakttagelser gjorda på fastigheten.

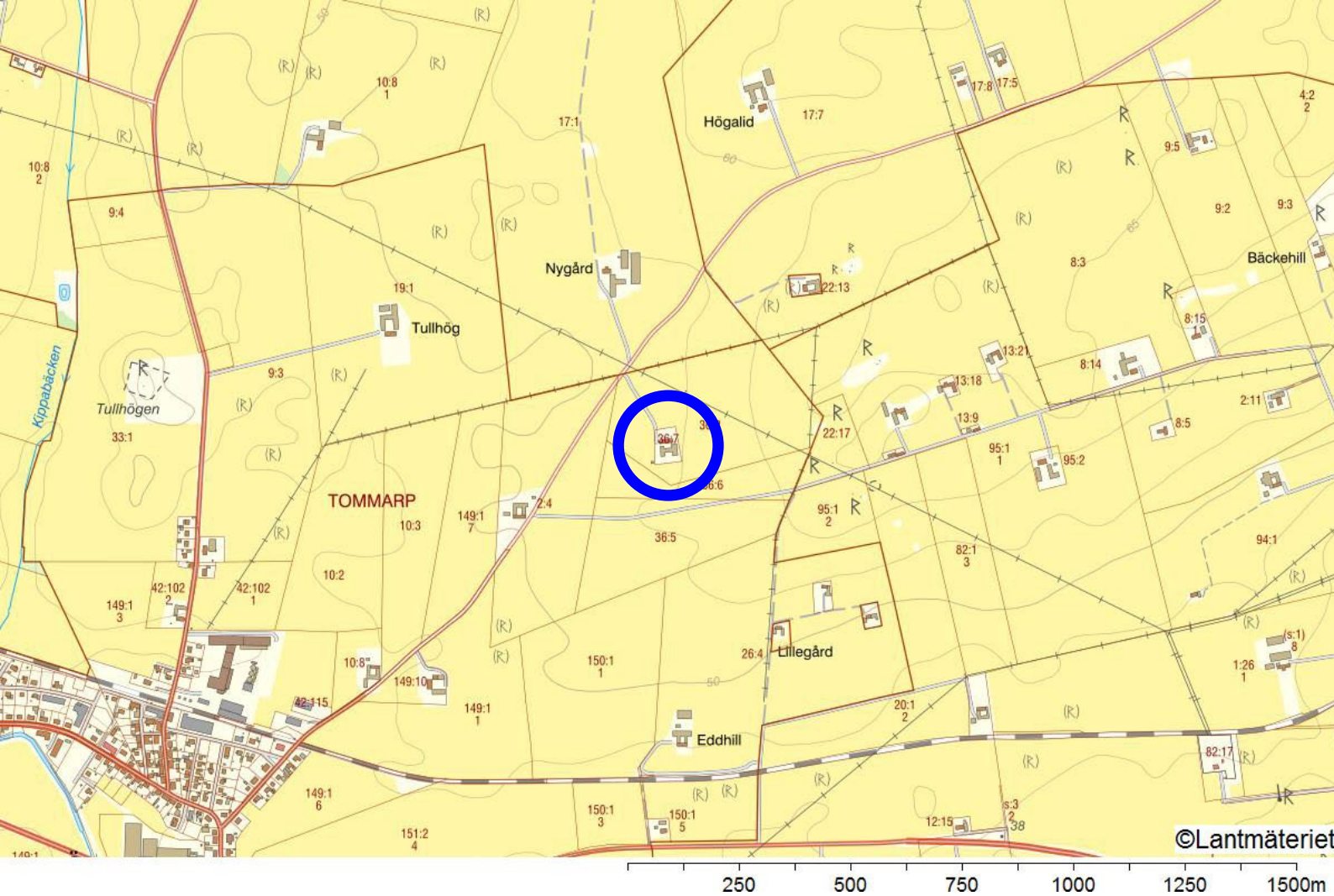
Uppvik & döttrar uppmanar dig som spekulant/köpare att noggrant undersöka fastigheten i enlighet med JB 4:19.

För dig som bokar in en visning. Vi sparar endast dina uppgifter namn, mobilnummer och mailadress för att vi ska kunna nå varandra i samband med husintresset. Dina personuppgifter når aldrig tredje part.

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

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

Uppvik & döttrar Västerlen
Falsterbovägen 19, 239 33 Skanör
040-47 15 51 • elisabeth@uppvik.nu



Text, foto, layout: Gabrielle Malmberg
Foto & konst: Andreas Johansson
Foto: Lotta Nordstedt
Skisser: Ingrid Fredriksson
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 längen 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
hus@uppvik.nu



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



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