



Gladsax skola

ett konstnärshem i en historisk byggnad



”Jag har gripits av en ny kärlek... Jag har blivit förälskad i Skåne och alldeles speciellt då Österlen. Det är något mycket säreget med denna trakt.”

PRINS EUGEN



Prinsens landskapsmåleri från Österlen blev vida uppmärksammat. Han kom hit första gången under 1930-talet och brukade bo i ’prinsarummet’ på Hotel Svea i Simrishamn med utsikt över Hanöbukten och Stenshuvud. Därifrån lät han sig sedan transporteras av sin chaufför i sin svarta cabriolet mot sina välkända måleriska motiv; Brösarps backar, Verkeåns dalgång och kullarna vid Rörum. Det sägs att han ofta satt i bilens baksäte och målade!

Men mer än ett halvsekel tidigare fann det sena 1800-talets unga konstnärer ljuset och motiven i provinsen i sydöstra Skåne. De reste till Ravello och Skagen. De reste till Paris och Lofoten. Och de reste till Österlen, där de fäste hav och hallasten, sand och hedar på skissblock och kanvas, hyrde rum hos lokalbefolkningen och drog ut i naturen med staffli och palett.

För en mer mondän och välbeställd publik ansågs såväl Skagen som Österlen som avlägsna, ålderdomliga platser. Konstnärerna gav ett glamoröst skimmer åt små grå fiskelägen, tolkade dem i lysande, levande, vibrerande stämningar. Företrädarna för den nordiska impressionismen inspirerades av sina franska föregångare. Och samtidigt som Vincent Van Gogh målade solrosor i Arles och Sören Krøyer fångade Skagens stränder i ljusskimrande kolorit, skildrade Karl Aspelin livet längs österlenkusten.

Friluftsmålarna ”upptäckte” Österlen. Eller, som författaren Tomas Löfström skriver i essän ”Bilderna av Österlen”:

”Landskapsmålna gav provinsen identitet”

Många skulle följa i pionjärearnas spår. Idag är Österlen snudd på synonymt med konst och konstnärsliv. Konstrundan under påsken är vida känd och mycket populär. Ett stort antal konstnärer öppnar då sina ateljéer för allmänheten och tusentals besökare strömmar hit och köper konst. Här finns en kreativ, inspirerande miljö som på senare år lockat många att bosätta sig för gott. Resultatet är en rolig och vitaliserande mix av infödda och utsocknes. Man kan utan överdrifter kalla trakten för ett kulturellt nav!

Här bor författare, filmare, konstnärer, fotografer, dansare, skådespelare. De bär alla sin egen konstnärliga vision och historia om vad som lockade dem, likt långväga fjärlar, till detta ljusets österland.



Gladsax gamla folkskola var i drift så sent som 2013 och i kommunal ägo till 2015, då den kom i nuvarande ägarpars goda händer. Båda är etablerade konstnärer med ett förflutet utomlands. Då hennes svenska rötter lockade, gick flytten först till huvudstaden. Här grundade de konsthögskolan ”Swedish Academy of Realist Art” , vilken nu återfinns i en annan gammal skola i Simrishamn. Konstakademin torde vara ett ett minst sagt värdefullt

tillskott till den österlenska konstnärstraditionen och lockar studenter från världens alla hörn!

Men låt oss återvända till Gladsax. I den bevarandeplan som finns upprättad för byn återfinns följande rader:

Kulturhistorisk värdefull miljö klass 1:
”Omistlig byggnad vars nedrivande, förvanskning eller vanvård skulle innebära en oersättlig förlust för ortens kulturvärden. Hela den långsmala gamla bykärnan bildar ett område av stort kulturhistorisk värde.”

Skolhuset befinner sig i högsta klassen tillsammans med kyrkan och ytterligare 7 fastigheter.

Den mäktiga skolbyggnaden uppfördes 1922. Den är en värdig representant för tidstypisk nordisk arkitektur - dessutom kvalitetssäkrad av svenska staten som hade stora krav på den svenska skolans funktionalitet och hållbarhet! Barnen – framtiden – skulle ges rymd och ljus under sin viktiga läroperiod.



Dimensionerna är ovanliga, hantverket pyramidalt, huskroppen reslig. Man hade utan tvekan känsla för mått och proportioner på den tiden, och förstod att symmetri ger harmoni. Snickeridetaljerna är omsorgsfullt utformade. Murningsarbetet vackert utfört. Utan överdrift skulle man kunna säga att byggnadsverket är något av en arkitektonisk kulturskatt. Huset är minst sagt imponerande, och befinner sig till sin karaktär be tryggande långt från modernt ”papp-lådebyggeri”. Det är en smått makalös byggnad, både till omfång och byggnadskvalitet. Den står där den står, byggd för att hålla riktigt länge och hysa generation efter generation av skolbarn och magistrar.

Tegelfasaden visar inga tecken på att vilja vittra. I snart hundra år har det skyddat huset mot det österlenska vådrets makter och förlänat byggnaden sin jordnära skönhet. Det är ett tegel med anor tillverkat vid Cimbrishamns tegelbruk.

Skulle det ens vara möjligt att uppföra ett liknande praktbyggnadsverk idag? Finns det överhuvudtaget snickare och murare som skulle kunna? Finns fortfarande så goda material? Och hur mycket skulle det i så fall kosta??



Byggnaden är inspirerad och influerad av den svenska tjugotalsklassicismen. Ståtlig, stadig, elegant 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 tjugotalsklassicismen blev mycket känd och utomlands kallades denna arkitektoniska stil med sitt harmoniska och svala formspråk för ”Swedish Grace”.



Tegelväggens lyster. Det branta taket. De höga fönstren.

Positionen är upphöjd, nästan majestätisk. Precis som själva byn. Från många platser i och runt Gladsax syns havets blå rand i fonden. Stämningen är idyllisk längs den krokiga bygatan, kantad av längor, gatehus och blomstrande täppor. Det finns bussförbindelser med omvärlden och cykelvägar till havet och Simrishamn.



”Bohemian design is for people who think outside the box. It’s a design that does not force you to stick to a bunch of rules like others do.”

ARCHITECTURE, ART, DESIGN





”När vi fann det här huset kände vi att just här i Gladsax skola kunde all vår kreativitet få ett oändligt utlopp”, berättar den nuvarande ägaren.

Den gamla skolbyggnaden har pånyttfötts och liksom inandats de nuvarande ägarnas måleriska inspiration. Här råder färgharmoni och atmosfäriska perspektiv. Väggarnas dämpade och mättade kulörer bildar ett genomgående meditativt tema.

Rummen präglas av ett poetiskt formspråk i en nyanserad och enhetlig stil - originell, färgstark med orientaliska influenser.

På kort tid har de med snille och smak suddat bort merparten av den (mindre lyckade) moderniseringen av ytskikt som skedde i skolbyggnaden under 1980-talet och samtidigt adderat sin egen konstnärliga interiöra prägel. Tack vare att mycket få strukturella förändringar gjorts, var spåren av svunna tider lätta att tyda. Att lita på husets kvaliteter, att återställa snarare än att renovera, är en god ledstjärna i umgänget med gamla hus! Och ett hus är inte bara ett hem. Det handlar om ett efterlängtat självstillstånd.



Det stora huset är kort sagt på god väg att bli ett klassiskt visionärt konstnärshem med inspiration från såväl italiensk renässans som berömda brittiska ”manors”, ritade av Edwin Lutyens. Och jämförelsen med andra kända konstnärshem låter sig redan göras. Bloomsburygruppens ”Charleston House”, Michael och Anna Anchers röda länga på Skagen och Anders och Emma Zorns nationalromantiska hem i Mora ligger måhända närmast tillhands?



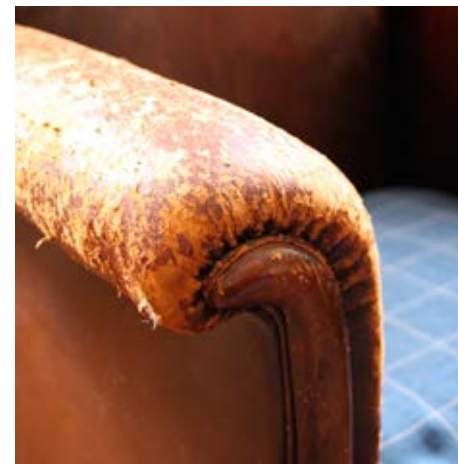
**Pärlepont i original.
Mönstermurat tegel.
Historia och hantverkstradition.**



Återfödelse. Renässans. Renaissance. Rinascimento.



Tre fulla våningsplan. Sexhundra tjugo kvadratmeter.



”Gladsax skola, med alla rymliga rum och ateljéer, måste vara varje konstnärs drömhjem; en kreativ människas vision om att ostört få skapa och inspireras av den rymd och stämning som råder här”,
berättar den nuvarande ägaren.



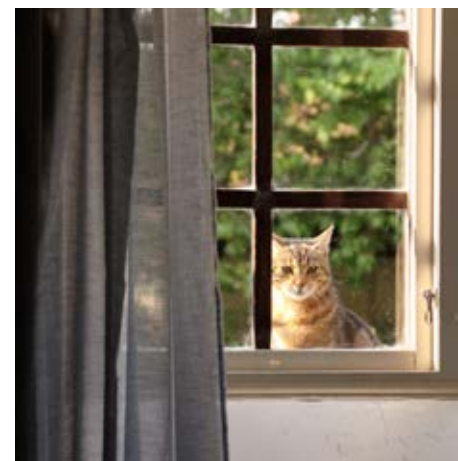
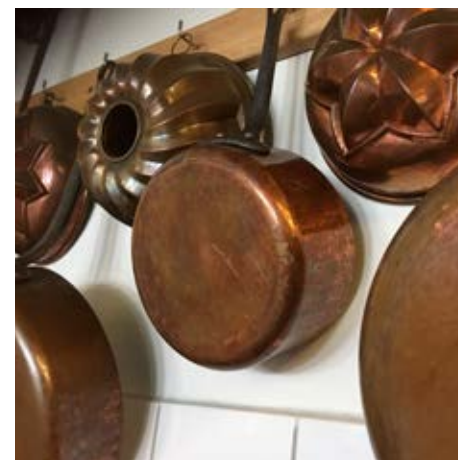
I de okonventionellt inredda rummen blandas möbler, textil, konst och konsthantverk från världens alla hörn. Atmosfären är eklektisk, personlig och spännande, befriande fjärran det trendiga och tillrättalagda.



I bottenvåningen finns det som tidigare var skolkök och skolmatsal. Det stora rummet (vilket med lätthet skulle rymma en mindre villa!) rymmer både kök, matsal och vardagsrum. Stämningen andas värme och generositet och är familjens naturliga samlingsplats. I sann syd-europeisk stil omfamnar det alla.

Skolköket nyttjas precis som det är, även om utbyte av inredning och utrustning står på önskelistan. Men utrymmet är praktiskt disponerat med snudd på restaurangfaciliteter och ett rymligt skafferi! Här finns också utgång till trädgård och kvällssolplats.

Vidare finns tvättstuga och värmecentral - en bergvärmearranging från 2013 sörjer för att driftskostnaderna blir rimliga, husets volym till trots. Ett fint renoverat sovrum med egen toa och handfat finns i byggnadens nordöstra hörn. Rejäl förråd och en ljus och praktisk verkstad finns också. Här finns också duschar och toaletter i plural, lite trist inredda under 1980-talet. Även här står förstås ombyggnad på agendan, även om funktionen är oklanderlig.





När man vandrar uppför stentrappans nötta steg kan man nästan höra skolbarnens skratt och sorl; gäckande ekon från en svunnen tid då skolan ansågs vara ett både bokstavligt och symboliskt praktverk för upplysning och bildning. Nu hörs istället ett stilla porlande från vattenblänket i grönskan en halvtrappa upp.

Den nuvarande ägarinnan skissar sin vision av en 'palazzo'-stil där hennes transcendenta väggmålningar skulle rama in den ståtliga entrén och den eleganta trappuppgångens stenväggar mellan de tre (!) våningsplanen.

På ömse sidor om trapphuset finns det familjen kallar det österländska rummet och det turkiska rummet. Gästateljén har norrfönster och pärlspontspaneler.

Den stora skolsalen på mellanplanet dränks av ljus från fyra höga fönster. Rummet är både ett musikrum med akustik ett bibliotek med plats för åtskilliga hyllmetrar - och dubblar ibland som badmintonplan!

En musikalisk soaré i det stora biblioteket för vännerna? Eller kanske ett inspirerande seminarium om konstens betydelse för människans hälsa? Som "workshop" är rummet oslagbart!

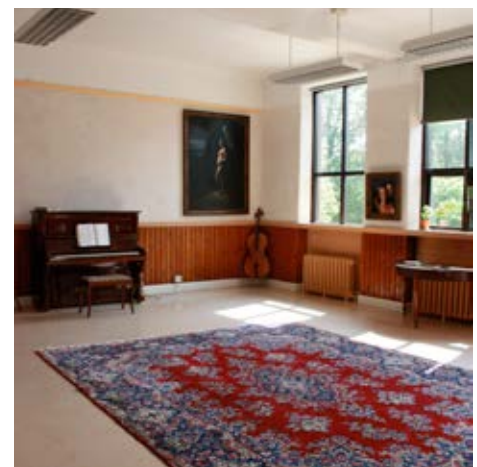


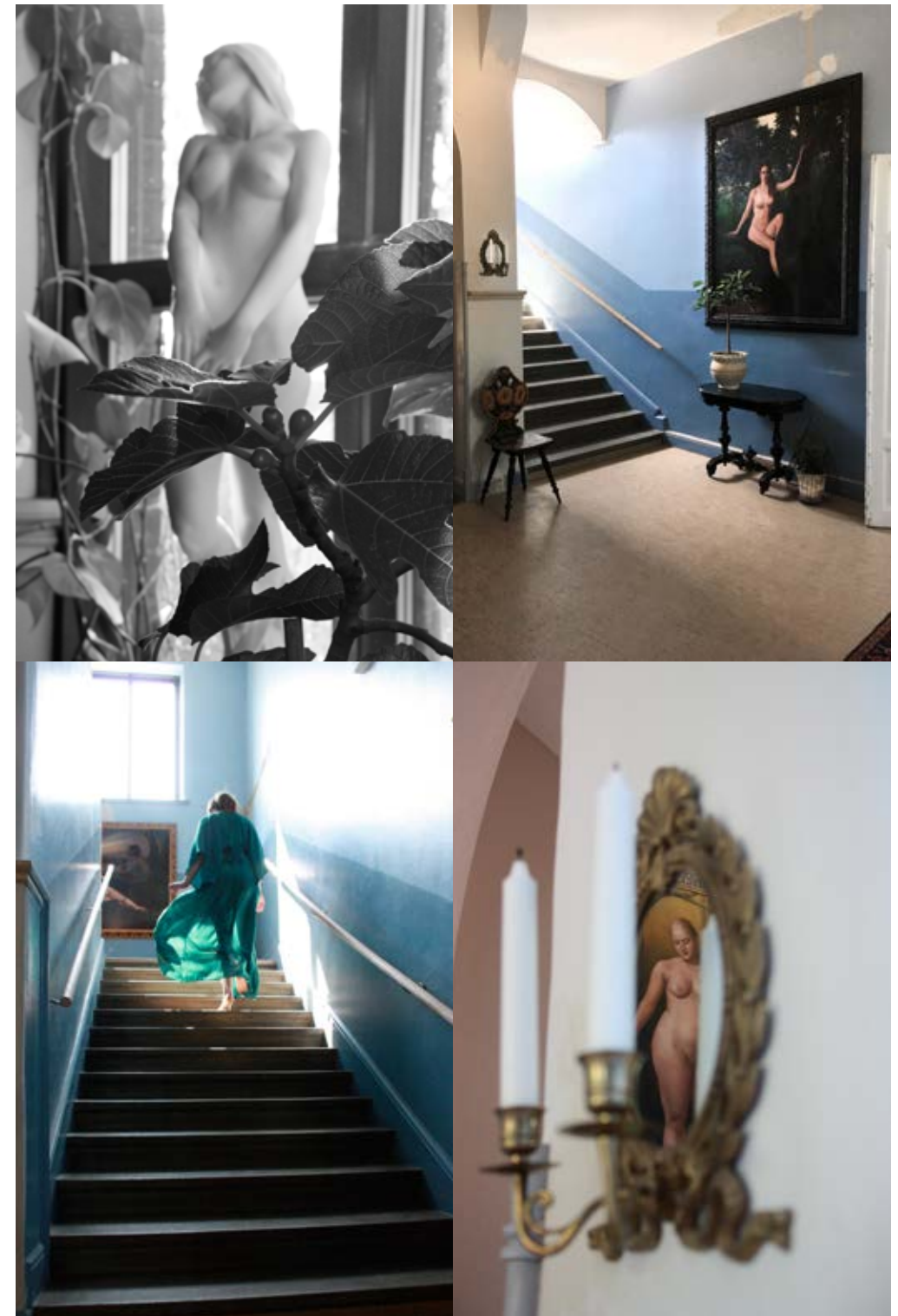
I det som tidigare var ytterligare en skolsal har nu inretts fyra fina rum längs en mittaxel i form av en gallerigång med långa perspektiv och takhöjd. Här finns tre sovrum och ett stämningsfullt vardagsrum och bibliotek. Utrymme finns även förberett för ett badrum. Att vi uppfattade planlösningen och utförandet i denna del som ursprungligt säger kanske något om ägarparets sinne för proportioner och hantverk! Särskilt spektakulära är kanske de båda ateljéerna på översta våningen, inrymda i skolans gymnastiksalar. Dessa båda rum är en värld för sig - gåtfull, inåtvänd och skyddad.



Här kan inre bilder stiga till medvetandets yta. I denna tysta och koncentrerade atmosfär låter sig de måleriska verken bli till och födas fram till vår värld.

Och visst finns mer att renovera och återskapa, som alltid i ett gammalt hus. I några rum finns ännu plastmattorna från 1980-talet kvar. Under de som redan avlägsnats fanns fina brädgolv att ta vara på. En del trista innerdörrar väntar på att bytas ut. Att höja standard och estetik i kök och badrum kan man kanske också tänka sig. Men ingenting är av brådskanie karaktär!





"Exquisite details make interiors sing." LARY LAZLO



”Gladsax by ger ett ålderdomligt, smått idylliskt intryck. Där finns kyrkan och prästgården, gårdarna med sina stenlagda gårdsplaner, små gathus, höga vårdträd och fina trädgårdar utmed den smala, ringlande byvägen.” Ur bevarandeplanen.

Skolan ligger ostört och avskilt, insynsskyddat men ändå mitt i den pittoreska byn med den vitkalkade kyrkan nära intill. Här råder ro och stilla vila.

Den lantliga omgivningen, den frodiga grönskan och det solbelysta läget ger byggnaden en mjuk och snäll inramning. Ger den trots sin storlek en vänlig uppsyn. Det märk-



tiga huset står i kontrast mot omgivningens småskalighet. Trädgårdsvisionen finns ännu bara på tankeplanet. Mer än ett tunnland med lätt parkliknande prägel hör till. Här finns redan höga lövträd av många slag. Gröna ridåer av syren och hagtorn bakom vilken döljer sig ett omslutet, vildvuxet trädgårdsrum. Träd för hängmattan. Vyer över böljande fält, i skrivande stund i finaste försommarskrud.



Men det har funnits en idé om att skapa något mer spektakulärt, något som är lika intressant och spännande som själva huset. Alléträd längs infarten. Förvandla skolgårdens öppna yta till hemliga trädgårdsrum och en skulpturpark



med grönska och rogivande fontäner. En kryddträdgård i medelhavsk stil vid köksentrén. Att dagligen få skörda färsk salvia, oregano, timjan, dragon och alla andra välsmakande och läkande örtväxter är en ovärderlig kulinarisk och medicinsk tillgång. Vi befinner ju oss på Österlen i växtzon 1. Det mesta i växtväg är, med omsorgsfull hand, möjligt att få att gro och leva.

Å andra sidan; det är inte alla förunnat att ha en egen fotbollsplan och en basketbollplan i trädgården! Är man mera lagd åt små gröna snabba bollar går det utmärkt att istället anlägga en tennisplan och önskar man därefter ett dopp i det turkosskimrande ryms här verkligen en svalkande pool!



**Naturens mystik
och det konstnärliga
livets andliga alkemi.
Skymningars
blåskiftande skuggspel
och drömska
färgackord. Gryningars
himmelska ljusspel och
sköra löftesord.**

Och så finns den skyddade baksidans vidsträckta trädgård där både barn och likasinnade vuxna kan leka. Att platsen är trygg för fyrbenta vänner torde vara uppenbart!

Det gamla gårdshuset med valmat tak i vackert och klassiskt cimbrishamns- tegel skulle kunna bli ett attraktivt gästhus eller extra ateljérum att dra sig undan till; för vila, för drömmar, för skapande. Att anlägga ett klassiskt orangeri i anslutning till den fina byggnaden vore kanske också en tilltalande idé? Att vandra barfota där och smaka egna tomater och vindruvor skulle hur som helst addera till den sydländska atmosfären.





*Över Österlen råder en
gudabenådad ljusmästare.
Varje konstnärs själ känner
denne ljusets magiske ande väl.
Lekfull. Nyckfull.
Lyrisk. Förförisk.*







”Simplicity is the ultimate sophistication.” LEONARDO DA VINCI

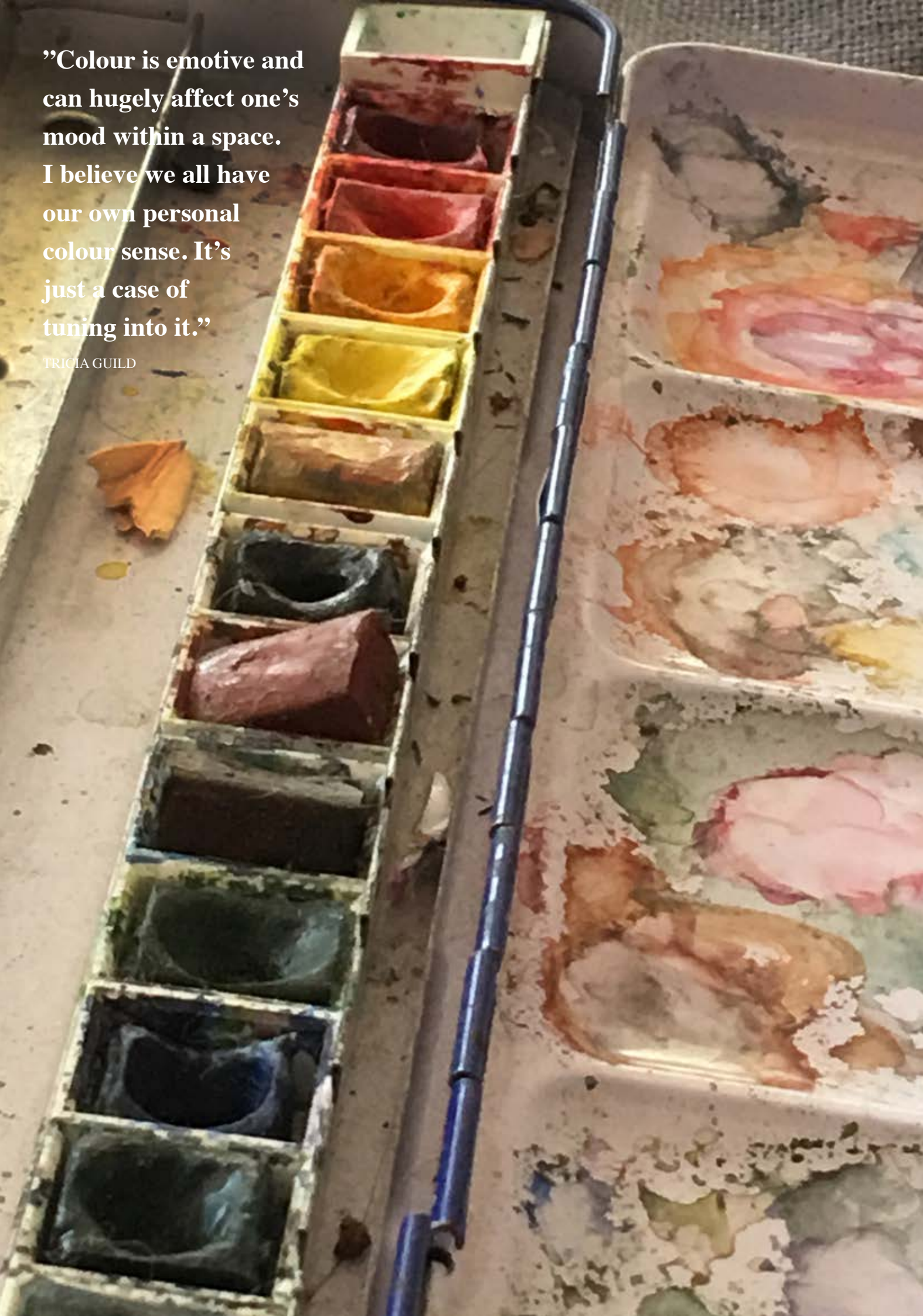




I den lummiga bersån silar bladen försommarsolens efterlängtrade strålar. Det glittrar i glasen, strålarna dansar lysande över bordsduken. Därövan himmelsvisslar svalorna i cirklande dykflykt. Här dukar vi ett glädjande gästabud – för livet – det enda vi har. Hipp, Hipp, Hurra!

”Colour is emotive and can hugely affect one’s mood within a space. I believe we all have our own personal colour sense. It’s just a case of tuning into it.”

TRICIA GUILD



Kartor och käll-skrifter ger glimtar ur byns och långa och innehållsrika förflutna:

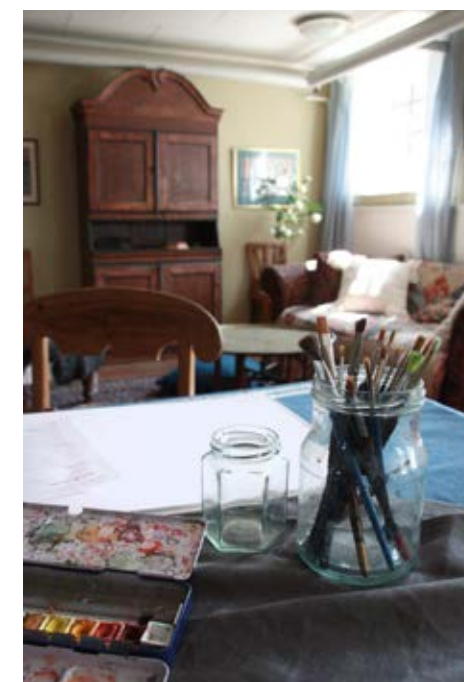
Bevisen för mänsklig närvaro i Gladsax är minst 5000 år gamla. Orten nämns i skriftliga källor 1322. Då fanns redan kyrkan, som byggdes i romansk stil 1100-talet. Gladsax var ett eget danskt län till 1621. Slottet Gladsaxehus är nu bara en stenhög i en hage nära kyrkan! Den som var vaken på historietimmarna vet att vårt Skåne-land blev svenskt genom freden i Roskilde 1658. Bornholm blev härmed också svenskt, men danskarna köpte tillbaka sin ö för arton privata adels-gods, varav Gladsax var ett.

Namnet Gladsax: Enligt den vetenskapliga förklaringen står förleden ”glad” för ljus, skimrande, glänsande eller för solnedgång. Efterleden ”sax” tolkas som kniv, svärd eventuellt

skåra/ränna eller klippa/höjd. I så fall får namnet betydelsen ”det glänsande svärdet” och kan de först ha varit namnet på Tommarpsån eller så får det kopplas till en höjd bakom vilken solen går ned.”.

Byn Gladsax med omnejd ligger i Simrishamns kommun och anses vara en kulturmiljö av riksintresse. Den lilla ringlande bygatan med välbevarade gatehus, och prunkande österlenska trädgårdar.

Byn är aktiv och levande året runt och många bybor är engagerade i olika arrangemang. Här råder en sällskaplig atmosfär och av byföreningen kan man hyra Medborgarhuset för fester, konserter och andra underhållande evenemang. Den som är intresserad av antikviteter, vintage och loppis kan be-



söka berömda Karossgården som har ett stort utbud av varierande slag. Byn stoltserar också med ett äkta korvkafé!

Varje sommar firas Gladsaxdagen då man samlas kring teman som byns historia, arkitektur och omgivande omväxlande natur.





Ljus och rymd i symmetrisk form; och själen gläds, lyfter
och svävar fri mot denna himmelsträvande takhöjd.

Välvda bågar och höga valv. Här vilar en majestätisk
känsla; inte påträngade men intimt närvarande.
Och ljusinsläppen. Kaskader av ljus, vida, höga, eteriska.
Från alla väderstreck välkomnas ljuset in.

Solgator att vandra på. Solkatter att leka tafatt med.



"Artists, in each of the arts, seek after and care for nothing but love." MARCILIO FICINO



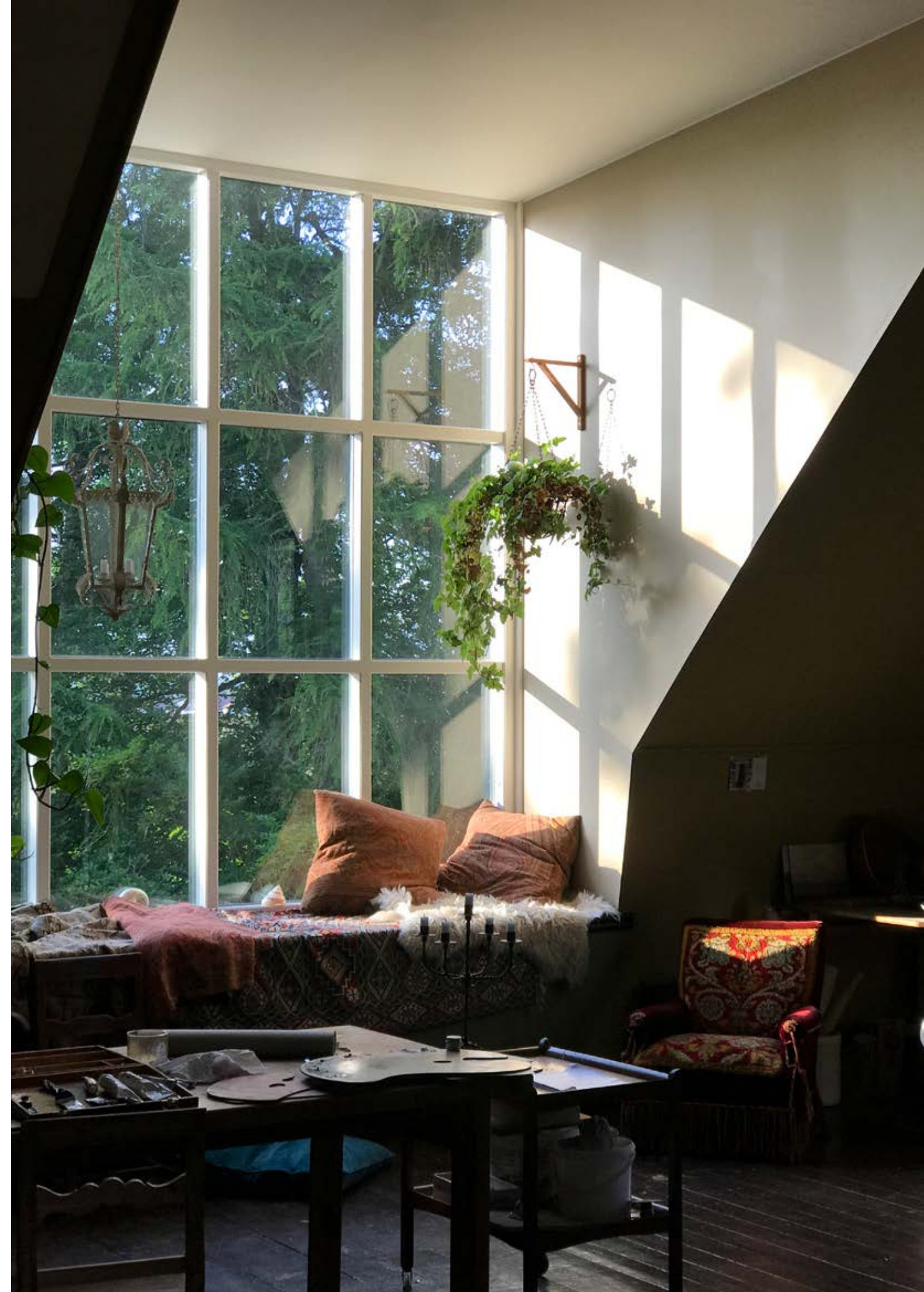
Det är den varma sommarsiestans tid och trädens skugga skänker svalka. En fjärran österbris vagnar dig till sömns. Kvällssolen sveper över rapsfältens guld. Hängmattans nirvana och läkande kraft.

”Colour is a power which directly influences the soul” WASSILY KANDINSKY



Näktergalen drar sin förtrollande drill. Det är musikaliskt drömskt när det skymmer.

Koltrastens fuga mellan dur och moll. All den längtan gryningen rymmer.





Knäbäckshusen är utnämnd till en av Europas vackraste stränder av välrenommerade resemagasinet Vagabond. Längs kusten finns de soldränkta stränderna och fiskelägena Vitemölla, Kivik, Vik, Baskemölla, Brantevik, Skillinge och Kåseberga med mytomspunna Ales Stenar.

Just Baskemölla och dess stränder och svalkande hav ligger inom cykelavstånd. En cykel räcker gott även till kuststaden Simrishamn som erbjuder det mesta vad gäller shopping, skolor, sjukvård, kultur- och nöjesliv. Från Simrishamn går det pågatåg till Malmö – Köpenhamn (Kastrup), och resten av världen är på sätt nära. Berlin, London, Paris eller Florens. Att enkelt kunna nå de stora kulturella europeiska metropolerna och sedan återvända till Gladsaxateljén med ny inspiration.

Vad gäller fritidsysslor så erbjuder Österlen – nästan – mer än man orkar med! Och man måste ju INTE orka golfa, rida, surfa, tangodansa, drakflyga, segla, yoga, tennispela etc. Grekisk folkdans sägs dock vara bra för livsandarna. Nåväl och sen tillbaka till målarpaletten och staffliet igen. Se där – Apollon - återuppstånden i Gladsax skola - i all sin apolliniska glans på målarduken.

Österlen har många festivaler och s.k. rundor och nya uppfinns varje år. Det finns numera sparrisfestival, krusbärsfestival, jazzfestival under stjärnorna, trädgårdsrundan, konstrundan, matrundan, hästrundan, och tja, nästa år kanske det finns en liten kattrunda. Nyss avslutades svenskt Must-SM i Kiviks äppelrike d.v.s. äppelmust-mästerskap. (minst 40 sorter must antog utmaningen). Varje år hålls sedan Österlens rosfest som avslutas med kröningen av Österlens rosendrottning!

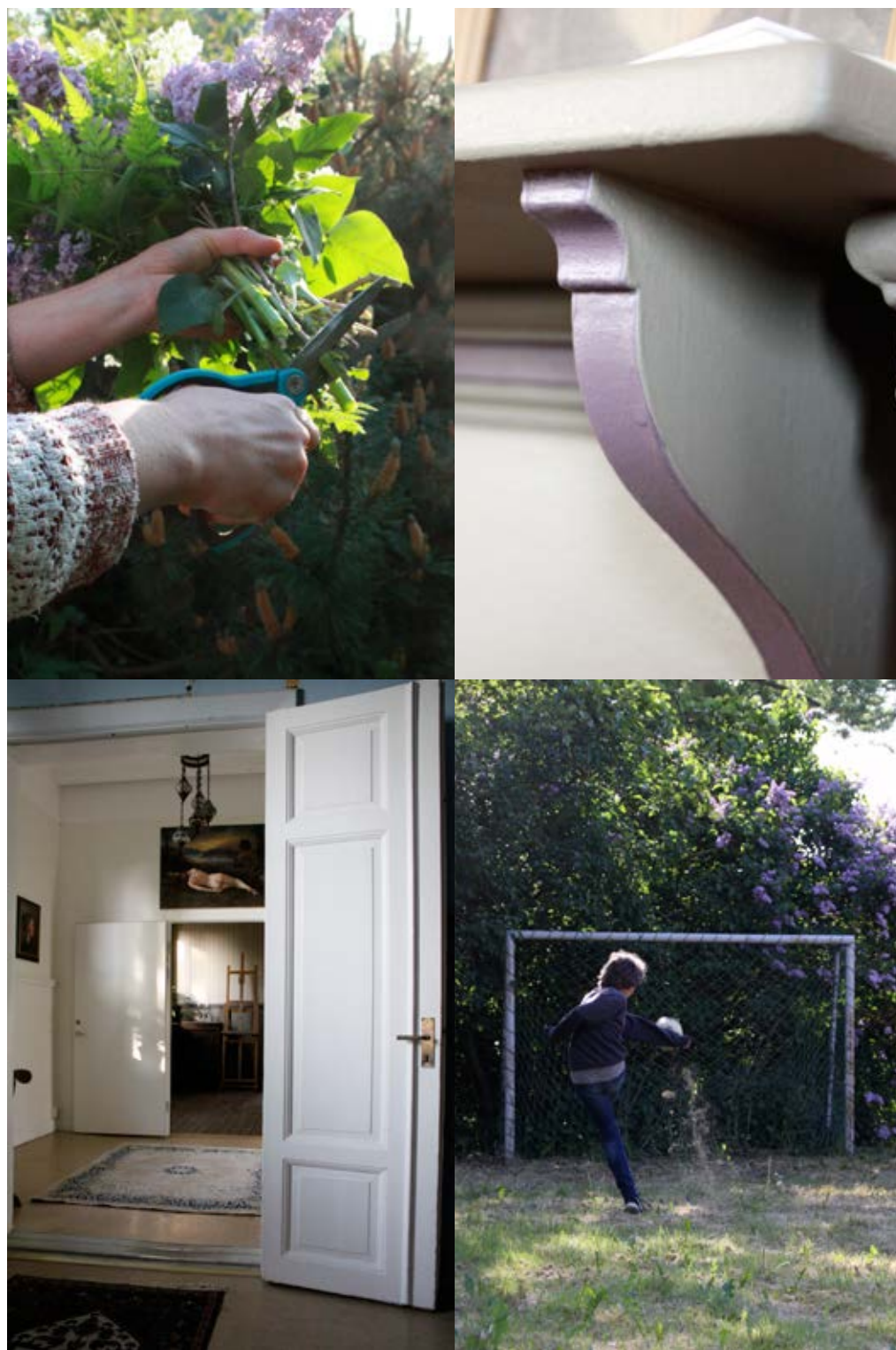


Och inte långt från Gladsax finns Järrestads berömda hållristningar med bland annat den magiske ”dansaren”. En resa in i drömtiden där han virvlar sin vägvisardans i den blå skymningen, bara för dig.

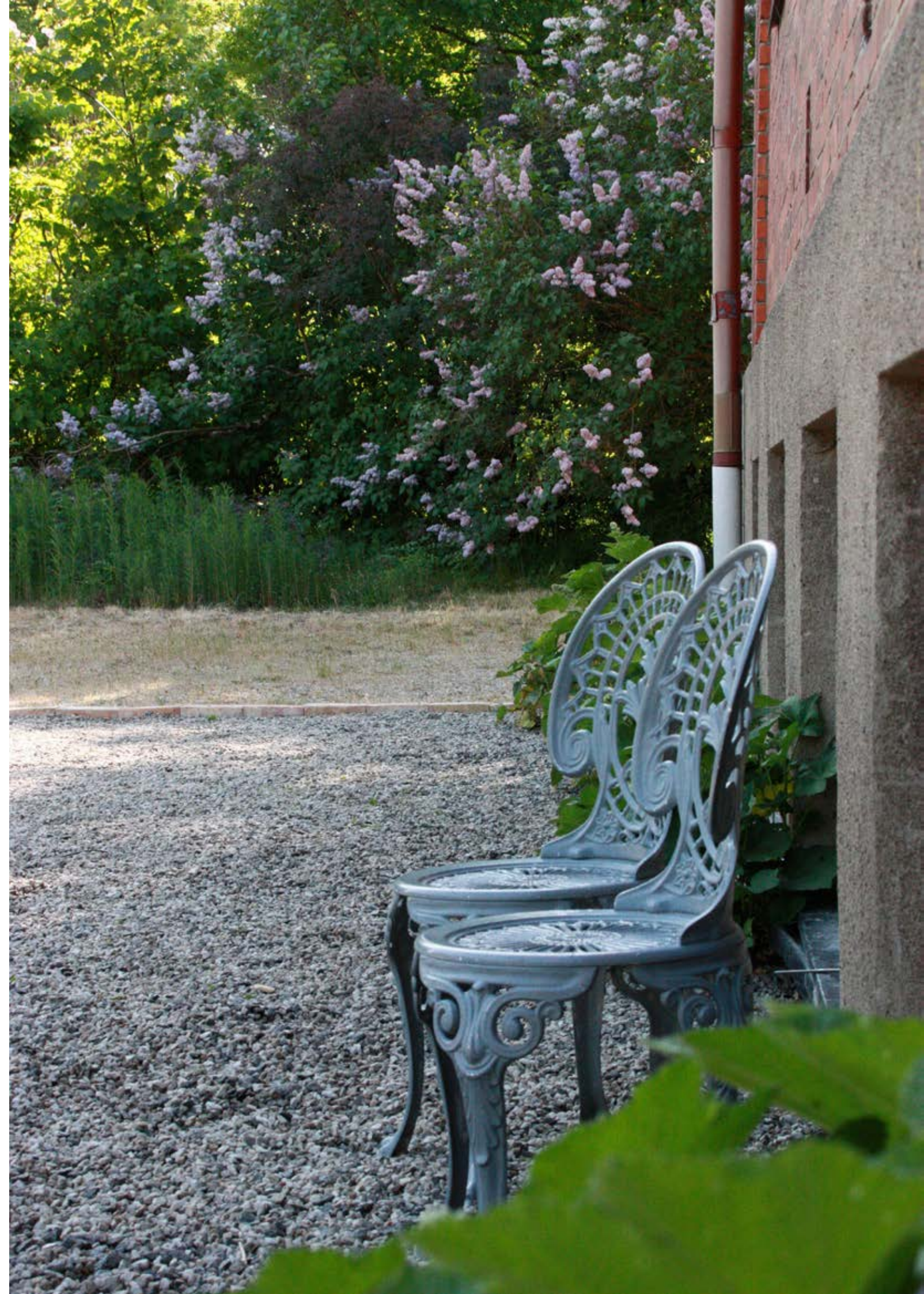


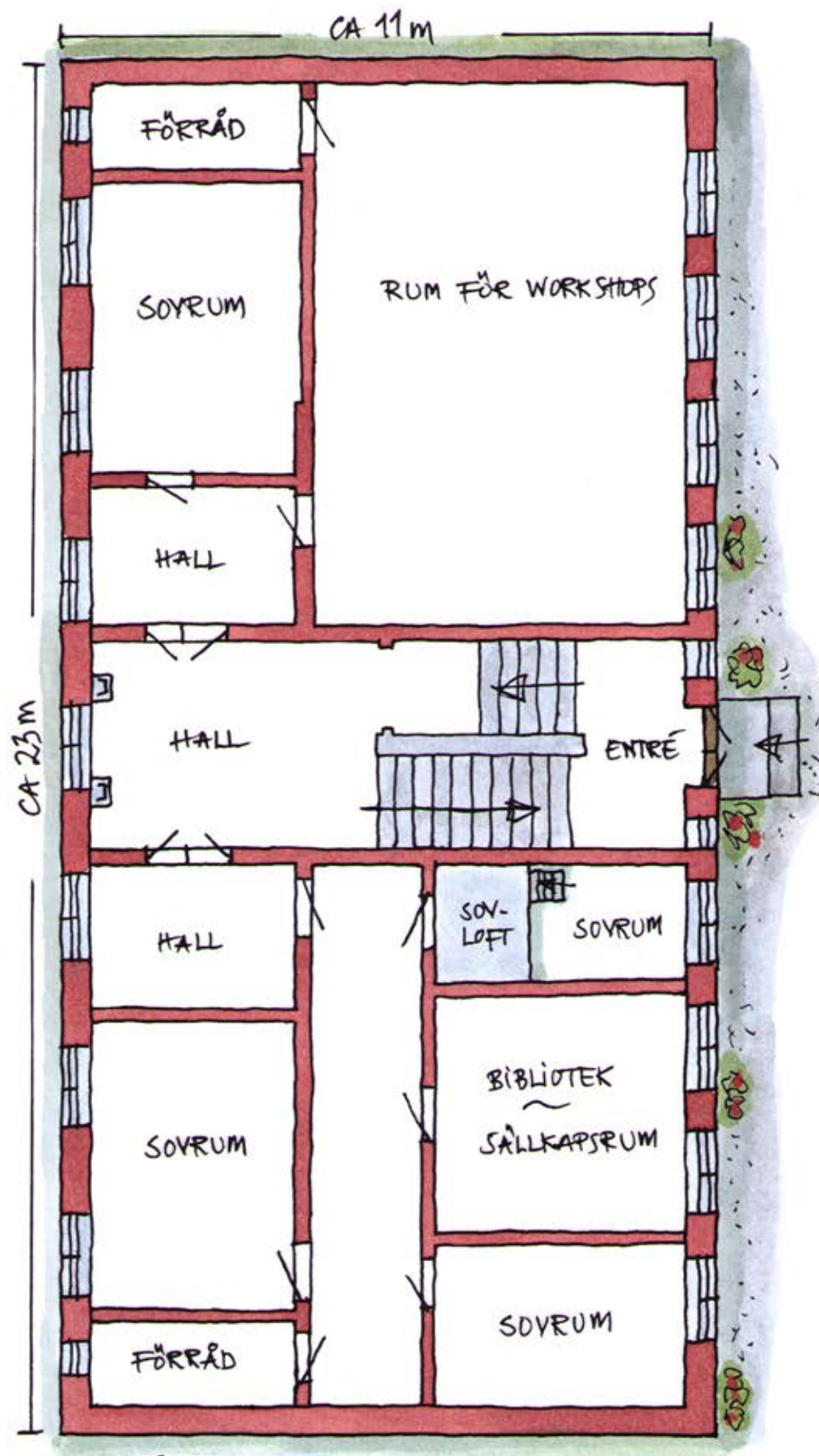


”Det österlenska ljuset beror på speciella
atmosfäriska förhållanden, en egenartad,
disig återspeglning av solstrålarna från
Östersjön och stränderna.” TOMAS LÖFSTRÖM

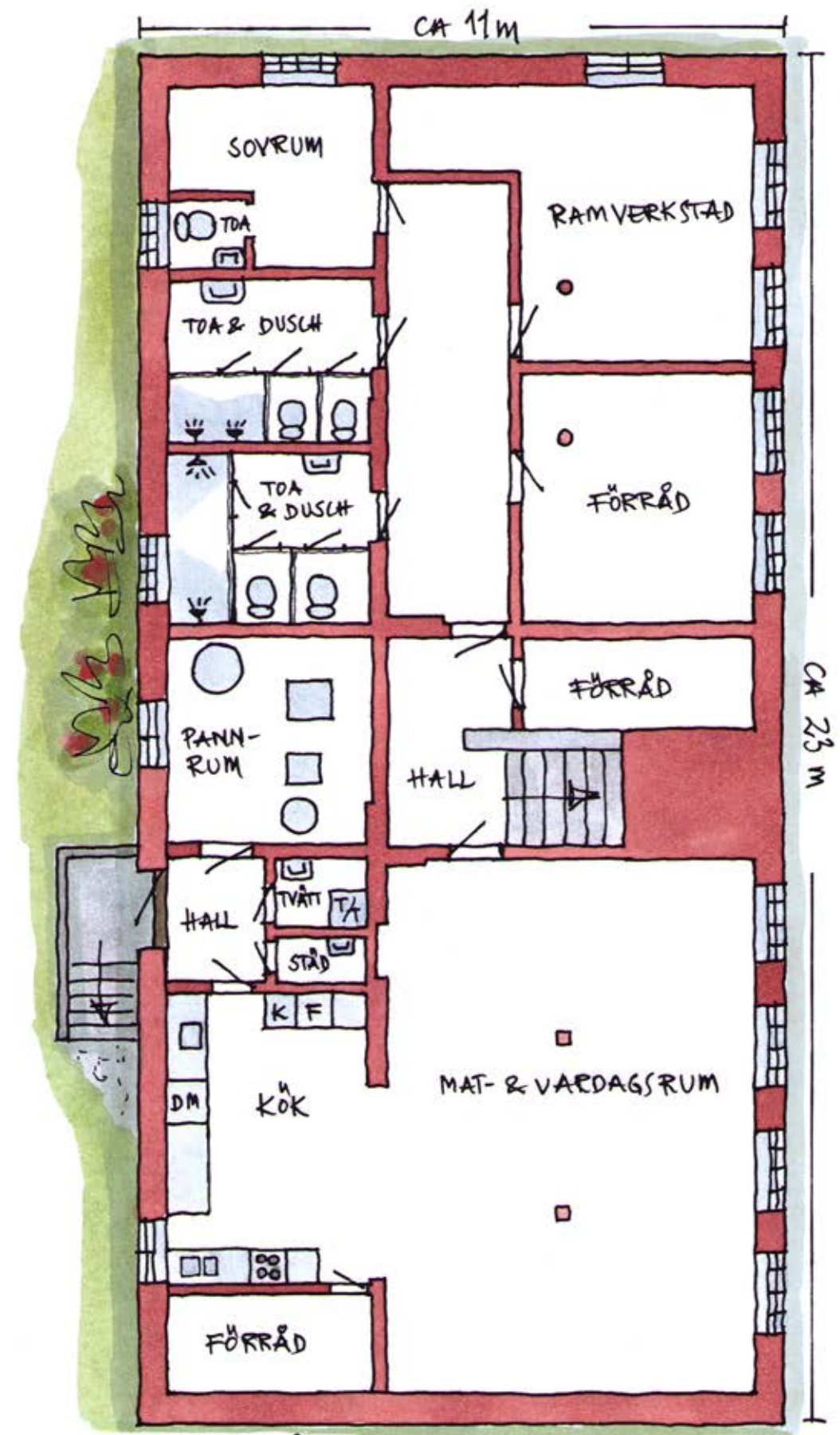


För att kunna rikta sig utåt behöver man stundtals vända sig inåt. Få balans mellan intryck och uttryck. Byggnadens tyngd förankrar. Rymden ger tanken flykt. Och ljuset ger själen lust.

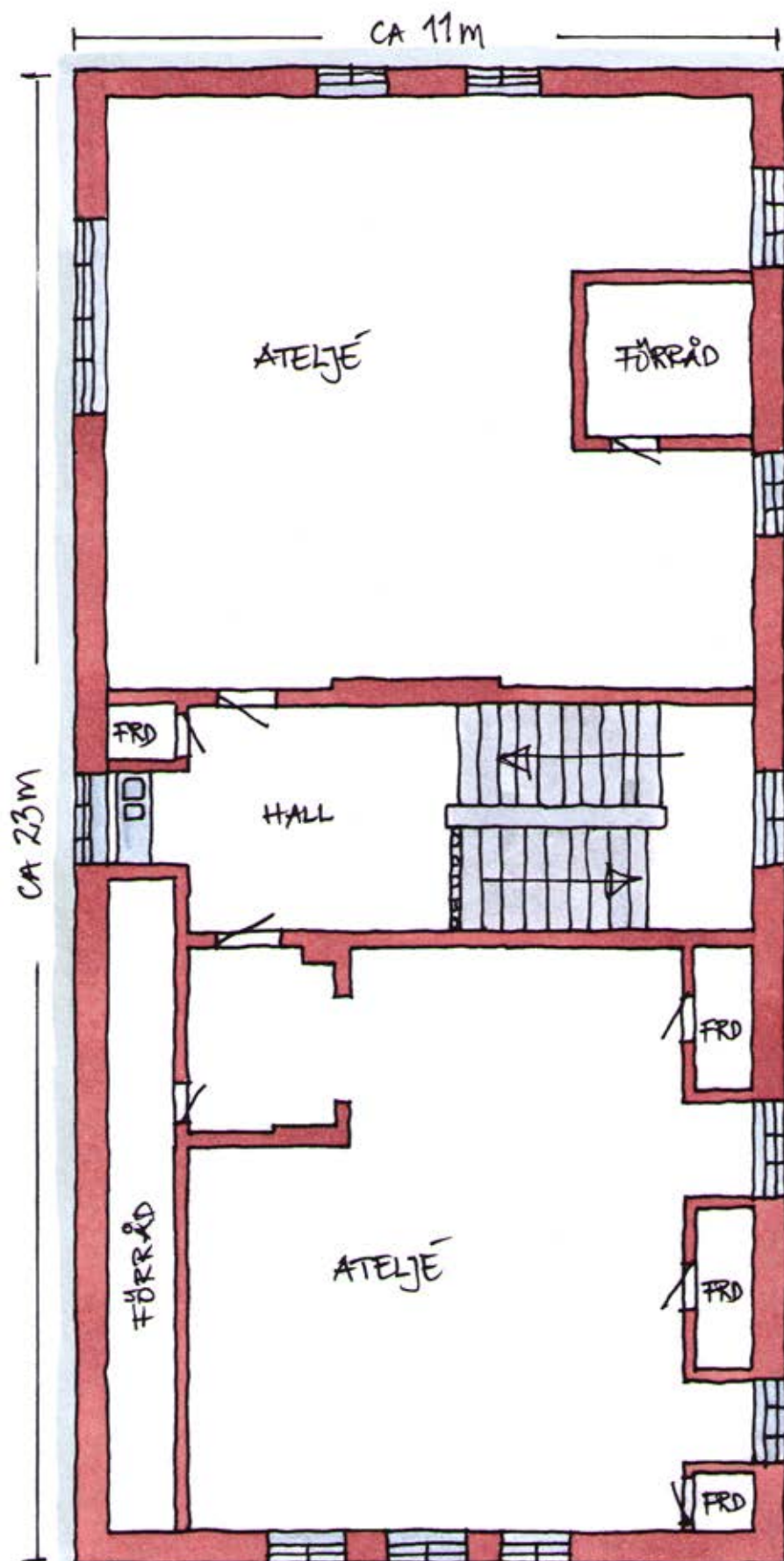




ENTRÉVÅNING
 UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
 GLADSAX BYGATA 59



BOTTENVÅNING
 UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
 GLADSAX BYGATA 59



OVANVÄNING
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
GLADSAX BYGATA 59

Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Skolbyggnad i tre plan.

Byggnadsår/renoveringsår:

Uppförd år 1922, använd som skola/skoldaghem till 2013. Renovering/modernisering genomförd i kommunal regi 1980-83. Privatbostad från 2015. Genomgripande, återskapande renovering av främst invändiga ytskikt (väggar, golv, snickerier, innerdörrar genomförd i stora delar av huset. En del renoveringsåtgärder återstår, främst vad avser badrum och kök. Renoveringshistorik enl. sep.lista/frågelista.Fastigheten är omtaxerad för bostads och verksamhetsändamål.

Storlek: 604 kvm, varav 209 kvm, entréväning ca 205kvm och ovanvåning ca 190 kvm. Gårdshus/förråd ca 25 kvm. V.v. se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

Konstruktion: grundläggning av betongplatta med grundmurar av betong. Stomme och fasad av tegel, sannolikt kanalmurad och delvis mönstermurad.Yttertak av enkupigt Cimbrishamnstegel.? Bottenbjälklag av betong, mellan- och takbjälklag av trä. Dubbelkopplade fönster med spröjs i bottenplan. Fasta fönster med isolerglas i mellan- och ovanplan från tidigt 1980-tal. Nybyggt burspråk (2016) med isolerglas i östra ateljén. Målade plåtarbete. Delvis självdragsventilation, delvis mekanisk ventilation.

Pris: 3.800.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning: Simrishamn Gladsax 13:18

Areal: 5.384 kvm

Taxeringsvärde: 2.218.000:- varav byggnad 1.598.000:- (uppgiftsår 2017)

Taxeringskod: 223 – Småhusenhet, bostadsbyggnad med lokaler

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: f.d skolkök i bottenplan med spishäll, spisfläkt, kyl/frys och storköksdiskmaskin och dubbla diskhoar. Skafteri. Fem toaletter och fyra duschar i bottenplan (varav två ej används/bör renoveras). Kök, duschar och toaletter inredda under 1980-talet. Grovkök med tvättmaskin och torktumlare. Pannrum med bergvärmepump och vvb.Två handfat på mellanvåningen. Rostfri diskbänk och vask på ovanvåningen. Fint arbetade pärlspontspaneler och snickerier. Spegeldörrar/pardörrar. Nybyggda valv i trapphus.Trappa mellan de tre våningsplanen i sten.

Golv: Klinker i kök/vardagsrum.Trägolv i delar av b.v, västra delen av mellanplan samt i ateljéerna på o.v. Plastmattor finns kvar i hallar, duschrum samt stora skolsalen.

Uppvärmning: Vattenburet värmesystem via stora radiatorer, vissa av klassisk modell på fötter. Bergvärmepump från år 2013.Två skorstenar finns, vilka måste kontrolleras för det fall eldstäder planeras.

Vatten & avlopp: Kommunalt.

Uppkoppling: möjligt att ansluta till fibernät/ finns i gatan.

Övrigt: Elsystemet kompletterat 2015 med jordfelsbrytare. Radontest utförd, godkänt under gränsvärde.

Pantbrev: 1 st om totalt 1.700.000:-

Servitut:

Last: 1 Avtalsservitut 1291 IM-13/139636 Va-ledning

Last: 1 Avtalsservitut 1291 IM-14/16869 Va-ledningar

Andel i SAMF/GA: Gladsax S:7, Mantal 2/231

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

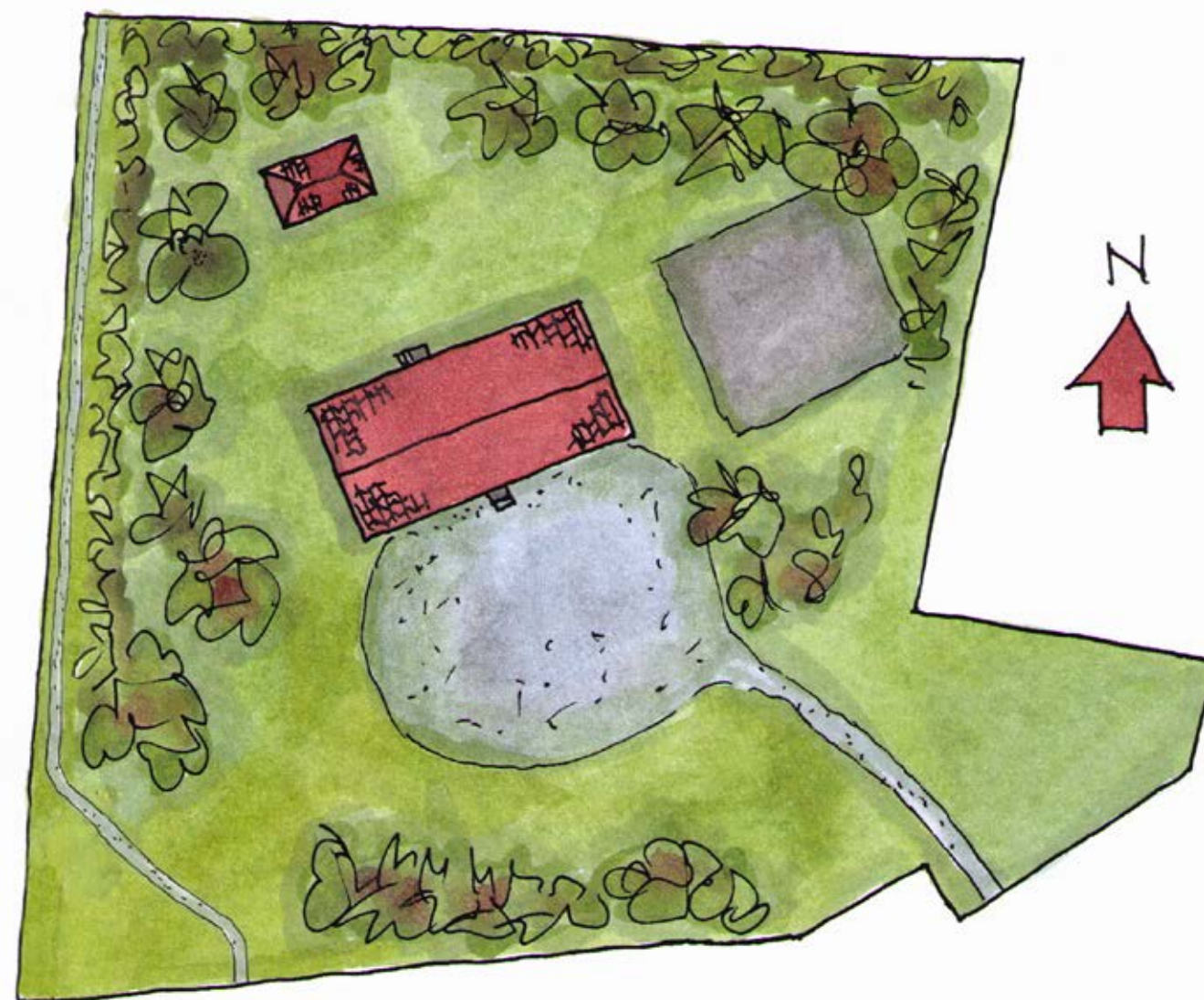


Text: Lena Måndotter & Gabrielle Malmberg

Layout: Gabrielle Malmberg

Foto: Andreas Johansson & Gabrielle Malmberg

Ansvarig mäklare: Lotta Nordstedt



UNGEFÄRLIG SITUATIONSPLAN /
GLADSAX BYGATA 59



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 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 skogsbyn 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
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