

PÅ SANDHAMMAREN





Doften av solvarm furuskog
blandas med den av rosor och
nybryggt kaffe. Det susar i
trädens kronor. Och ett brus,
som jag först inte identifierar,
ackompanjerar. Men det är
havet jag hör!

Dånet när vågorna välter mot
strandlinningen. Bruset när
vattnet skummar. Och som
underton hörs ett rytmiskt
dunkande från en fiskebåt ute
till havs.



En smal och kurvig väg leder från Hagestad radby
nästan rakt söderut över skördade sädesfält. Förbi
vinodlingar där klasarna hänger tunga och betåkrar
där blasten glänser. Färgskalan blond och solbränd.
Backarnas kontur suddig. Landskapet omslutet av
Kåsebergaåsen, som vänder rygg mot havet.

Från kustvägen leder en privat liten skogsväg rakt ut
i naturen, ner mot stranden. Några få hus. Spikraka
furor. Knotiga ekar. Blåbärsris och darrgräs.

**Vägen till ledigheten är sandig och gräsbevuxen.
Sensommarsolen gassar. Det är som ett
främmande land. Ett land av sol och sand och
vind och luft och ljus.**

Just där den lilla markvägen slutar och
naturreservaten tar vid ligger gården på en
solbelyst äng, någon kilometer från vattenbrynet.
En gång för länge sedan låg den i radbyn. I likhet
med andra gårdar flyttades den till sin nuvarande
plats i radbyns utmarker i samband med den
stora jordbruksreformen.

Det är sommar'n som bor i dig
Sommar'n som gror i dig
Sommar'n som ler i dig
Sommar'n du ger åt mig
Du är sommar'n som aldrig säger nej

Lars Forsell





Två bröder. Två hus.

Stor familj. Många vänner. Skåningar i förskingringen. Men skånska rötter behöver med nödvändighet lite skånsk jord, åtminstone sommartid! Bröderna fann gården för snart tre decennier sedan. Här fanns lugnet och naturen. Stranden och havet. Och ett hus med plats för många. Den tidigare ägaren hade ägnat ett halvt liv åt att varsamt restaurera den gamla längan till originalskick!

I gången tid beboddes gården av Johanna. Hon levde där med ko och gris och höns och grönsaks- och potatisland. Det berättas att hon lär ha varit en bister kvinna. Det blev man kanske om man provas av snåla livsvillkor, så annorlunda än våra?

Idag nyttjas husen för avslappning och vila och bjuder kontrast till ett hektiskt storstadsliv. Stämningen är lantligt rustik, avskalad och enkel.

Nötta trägolv och målade bräddtak. Trasmattor och vedstaplar. Och ljuset faller mjukt genom gardinlösa fönster..



Känslan vid huset är intim och vindstill.
Sandskogen och klitterna skyddar mot
illvilligt väder. Grannar finns inom synhåll,
utan att de på minsta vis känns påträngande.

Just där sandskogens höga tallar öppnar sig
kring en äng ligger gården. Läget är, för att
använda en riktig mäklarkliché, unikt!

Avskilt. Privat. Ostört.

Ingen trafik. Bara enstaka vandrare.
Vid Skåneleden och naturreservaten.
Sandhammarens och Hagestads.

Gömt i grönskan. Solig glänta.
Utedusch i valnötsträdet.
Syrsor i gräset. Fjärilsfladder.

Stigar leder in i sandskogen, vilken som ett
vindskyddande bälte skiljer hav från land.







Gå barfota ned till stranden.

Väck livsandarna med ett hastigt morgondopp. Vandra långsamt tillbaka genom sandskogen. Lapa både sol och kaffe i en vilstol hemmavid... Slöa hela varma sommardagen i en vindskyddad grop på stranden. Promenera på heden, kanske hela vägen förbi Dag Hammarskjölds* Backåkra och den nästan hemliga stranden strax nedanför...

*Nämnde generalsekreterare bodde för övrigt i grannhuset innan han förvärvade gården vid Backåkra – där han ledsamt nog aldrig hann bo!



Rustik värme. Finstämd harmoni.



Längan är lång och slank med klassiska mått och vitputsad som sig bör. Rummen är genomlysta med fönster mot motsatta väderstreck. Från öster till väster ligger de med genomsikt och på skånskt vis i fil.

Och även om alla bekvämligheter finns är det just anspråkslösheten som sänker kraven som jagar oss i vardagen.

Personligen är jag ganska mätt på kylig och opersonlig minimalism (och till min förtjusning tycks äntligen också inredningstidningarna vara det!) Ett hem som berättar en historia och gör betraktaren nyfiken på husets invånare – såväl tidigare, nuvarande som kommande, kittlar fantasin långt mer än det strikta, blankpolerade! Men det inbodda, varma kan också vulgariseras till en själlös trend. Här, däremot, är det fullkomligt äkta! Här råder ett avslappnat förhållande till estetiken och en självklar känsla av trivsel med ett myller av kära ting!

De många sittplatserna inbjuder också till att slå sig ned och tala länge om stort och smått. Spela monopol. Kanske lyssna på musik.

Men tystnad är också ett välgörande ljud.





Den stora bakugnen intill tycks helt intakt. I sådana brukar pizzan och focaccian bli särdeles lyckade!

Och så finns ett nytt badrum med golvvärme och stengolv från Stiltje.

Två svala sovloft en trappa upp, ett på vardera gaveln. Och ett sovrum på bottenvåningen med dörr åt öster. Här vaknar man till solens första strålar...



Tegelgolv. Ljusa såpskurade brädgolv. Vitmenade väggar.

Genom den långa längans många fönster når ljusstråk in i rummen.

Den lilla ornamenterade järnkaminen har rätt proportioner för rummets volym. Vitmålade bräddtak, öppet tillnock.

Köket är trots sin litenhet praktiskt ordnat, byggt på plats i gråmålad, smalspårning pärlspont. Här hänger karotter och kastruller på krokar. Här finns tummade kokböcker och kantstött favoritporslin. Det syns att här lagas det mat! (Visst är det lite märkligt? Svenska kök blir allt tjugigare, samtidigt som försäljningen av fabriksmat ökar. Hur går det ihop?)





Storebrors hus.



I takt med att familjerna växte, väcktes också behovet av en smula avskildhet och mer svängrum. Lillebror fick bo kvar i stora huset. Storebror hade idéer om att skapa något annorlunda till sig och sin familj. På platsen där det tidigare stod en skranglig vedbod, fick arkitekten Per-Olof Kippel i uppdrag att formge ett hus som skulle se ut att alltid ha hört till men med god modern standard inomhus.

På liten men välplanerad yta ryms ett praktiskt och välutrustat kök, ett bekvämt badrum, en generös matplats med sovplats intill och ett sovloft. Förvaringslösningarna är fiffiga liksom trappstegen till loftet!

Och mitt i rummet tronar en effektiv kamin!

I byggnaden finns också två rejäla förråd, ett på vardera gaveln. I det som vetter mot söder har väggplanken medvetet satts glest. Här strilar ljuset in och kastar solkatter genom glasdörrarna.

Och när duggregnet faller och sommarkvällen blir sval är det gott att sitta här...





En kravlös tillvaro.

Trädgården är snudd på helt i avsaknad av skötselbehov! Idag finns ett valnötsträd som för första gången bär frukt! Ett Bornholmsfikon växer invid söderväggen. En ros, jag gissar på "New Dawn", med blekrosa blommor. Och en skogslönn, planterad där en gång en väldig alm utgjorde vårdträd. Ett vresrossnår.

Men annars är trädgården mest natur. Men för den som vill odla skulle sparris och potatis trivas i den sandiga jorden...





På Österlen har utbudet av allt livets goda formligen exploderat på senare år!

Ja, provinsen tycks till och med väcka nyfikenhet "world-wide" för sin särpräglade natur, sin ålderdomliga kultur och sin fridfullhet. Att det dessutom bjuds intressant och varierad gastronomi, ett rikt utbud av konst i alla dess former och en varm och enkel mänsklig atmosfär torde också bidra till berömmelsen!



**Solens smak. Och de goda
råvarorna finns nära. I Skåne
äter man gott, mycket och
i rättan tid!**



Skodon och huvudbonader.

...berättar sin egen historia! Gummistövlar, sandaler och vandringskängor. Halmhattar och solkepsar. Regnrock och sydväst. Fast mest går man barfota och barhuvad!



Ett gammalt tidningsurklipp sitter på min anslagstavla. Budorden är tankvärda för den som ämnar äga och bebo ett gammalt hus:

”Att du efterlämnar ett minne, som för efterkommande släktled vittnar om den kultur- ståndpunkt du intagit och den skönhetskänsla du varit i besittning av. Bygg därför ditt hus enkelt och naturligt, praktiskt, vackert och av goda material. /---/

Att byggnaden skall vackert inpassas i omgivningen. Dina förfäder gjorde så, och det har bidragit till din hembygds skönhet./---/

Att du ej pietetslöst river eller ändrar gamla, goda byggnader. Visa lika stor aktning för dina förfäders verk som du önskar att dina efterkommande skola visa för dig./---/ ”



Illusionen av sydländsk solbelyst arkipelag är påtaglig.

För varje besök blir jag alltmer betagen i den karga, vindpinade atmosfär som råder vid landets sydostligaste utpost. Varje gång jag varit här, känns det som om jag hade varit på semester!







Eftermiddagssol. Alla dörrar öppna.

Vinden från havet är ljum. Inga skor behövs. Vi går barfota på lina brädgolv och barfota på stigen mot havet. Att detta varit andningshållet, tillflyktsorten att längta till, är lätt att förstå.

**Ek. Fur. Björk. Gräs. Ormbunkar.
Svamp. Kottar. Ekorrrar. Rådjur.**

**Himmel. Horisont. Hav. Bränningar.
Sand. Strand. Strandråg. Sjöfågel.**

**Hed. Solgropar. Ljung. Vitmossa.
Blålockor. Sandiga stigar.
Fjärilar. Syrsor.**





**”Barn är ett folk och dom bor i ett främmande land,
detta land är ett regn och en pöl.
Över den pölen går pojkarnas båtar ibland,
och dom glider så fint utan köl.
Där går en flicka, som samlar på stenar,
hon har en miljon.
Kungen av träd sitter stilla bland grenar
i trädkungens tron”**

Beppe Wolgers





**Siesta. Dåsa i skuggan
under valnötsträdet. En
kall pilsner, anyone? Eller
ett glas Österlenvin?**

Rosévinet "Per Ols Råsa" beskriver
Systembolaget så här:

*Bärig, mycket frisk smak med inslag
av röda vinbär, vattenmelon och
geléhallon. Serveras vid 8-10°C som
sällskapsdryck eller till rätter av fisk
och ljust kött, eller till sallader.*







Både huset och platsen har integritet och låter sig inte fångas i några standardfraser.

Det erbjuder en annorlunda livsstil, där man själv definierar vad som är livskvalitet...

Ett hide-away, där du kan vara precis så anonym som du önskar.







Sandskogens vindstilla intimitet. Friska
vindar och havet på dynernas utsida.
Havet och himlen. Gräset och sanden.

**Sanden gnisslar under bara fötter.
Timglassand. Vetemjöl.
Så finkornigt pudrig är sanden...**





Fritiof Nilsson Piratens novell "Utflykt till ålabod" läser jag om varje sommar. Ur denna skildring, av några sommarveckor för länge sedan, lånar jag några rader:

"Fötterna sjunker i vitsand, strandrågen sveper om anklarna. En ångbåtsrök strimmar himlen frammanför oss och nu, från toppen av en dyn, ser vi det sollysta havet, klart skimrande längs stranden där revlarna drar sina ljusa band, och blånande till djupaste blått ute på djupet och vidderna. /---/ Mellan skog och hav ligger klitterna som en böljande matta av gnistrande vitt, av brunt och blågrönt, ett nyckfullt mönster däri flockfibblan strör sina tusende gula noppor. /---/ Så minns jag mina sommardagar i ålaboden. För dagboken skrev jag i sanden och många vindar har blåst sen dess. Men det sollysta havet, den fria rymden, klitterna, ängen med den blommande bäcken, allt detta hör mig ännu till och är mitt bröd och mitt vin i senhöstens tid."





”När jag går längs stranden söker jag ingenting. Men jag plockar och samlar minnen av ting långtifrån, från andra rum och tider: oklara glasbitar, porslinsskärvor slipade runda och vackert formade träbitar. Och bärnsten någon gång. Bärnsten låter sig bara finnas av den som har blicken öppen mot vidden. Rav låter sig bara ses ur ögonvrån, utan avsikt.

Det har gått år utan att jag funnit någon – men vissa morgnar har jag vetat att jag skulle göra det. Bärnstenens gyllene honung och porslinsskärvornas kinesiska mönster är en del av den här strandens exotism. Stränder ligger alltid närmare det som är bortom. Här är det främmande alltid nära.”

Tomas Löfström



”Sandhammarens mäktiga sanddyner byggs ständigt på med ny sand. Sanden förs med havsströmmarna från Löderup och Hagestad, där stränderna i stället krymper. Innanför de öppna dynerna ligger tallskog som planterades på 1800-talet som skydd mot sandflykt.

/---/



Mer än bara sand i reservaten
Innanför stranden i Hagestad ligger öppna dynområden, ljung- och gräshedar, skogar och kärrmarker. De högsta dynerna finner man längs stranden öster om Tyge å som rinner genom reservatet. Stora delar av området är täckta av planterad tallskog som blandats upp med ek, björk och andra lövträd.

Ekkrattskog
Här vid kusten ligger finns ekar med ett speciellt växtsätt. De är lågvuxna, mångstammiga, krypande och knotiga. Floran i ekskogen, som också kallas krattskog, domineras av liljekonvalj som på vissa ställen helt kan täcka marken.

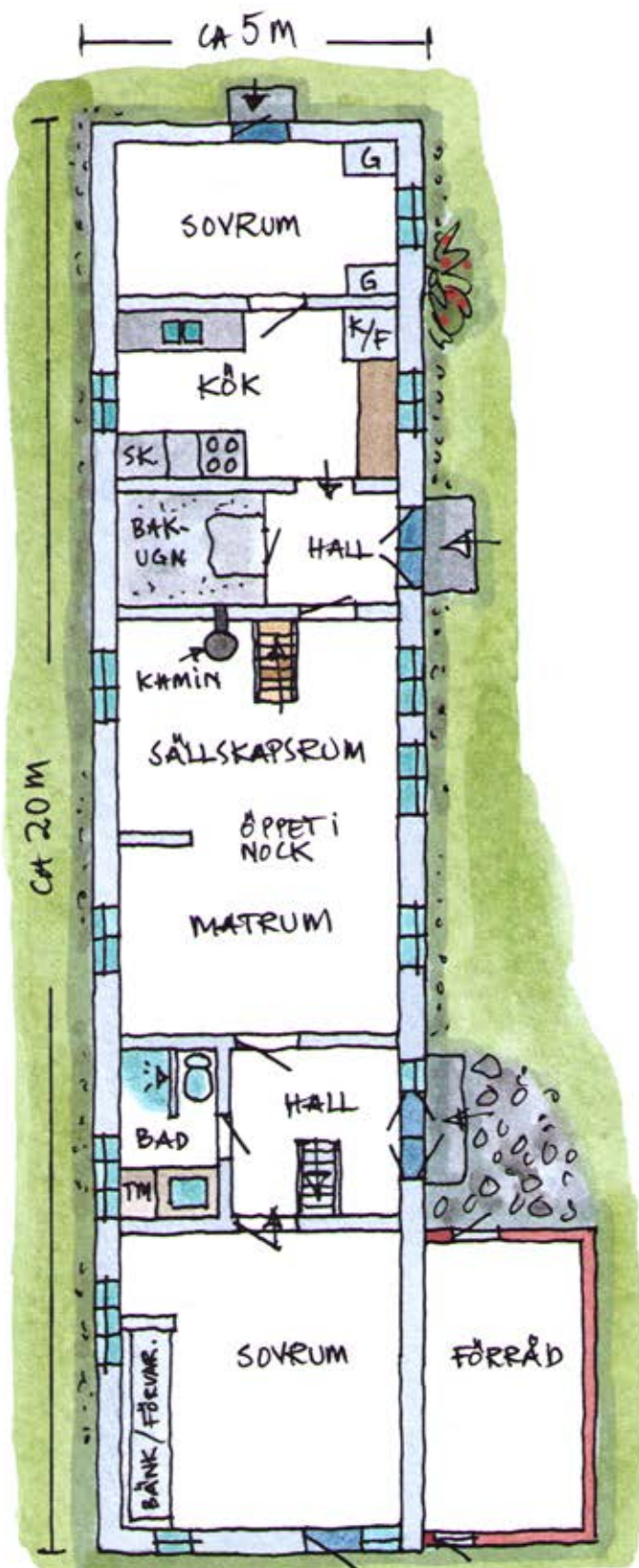
Ett rikt djurliv
Området rymmer en mängd småfåglar. Här häckar många småfåglar i lövskogen och på de öppna markerna ska man hålla utkik efter den sällsynta fältpiplärkan. Under höst och vår passerar sträckande sjöfågel och ofta rastar även stora mängder småfåglar som trastar, sångare och flugsnappare. Sandödlan kan man hitta i de varma sandblottorna. Hagestad och Sandhammaren är det enda större skogsområdet i sydöstligaste Skåne och har ett rikt djurliv med älg, rådjur, kanin och ekorre.

/---/

Länsstyrelsen

Det skymmer. Skuggorna
blir långa. Ljuslågorna
fladdrar i kvällsbrisen.

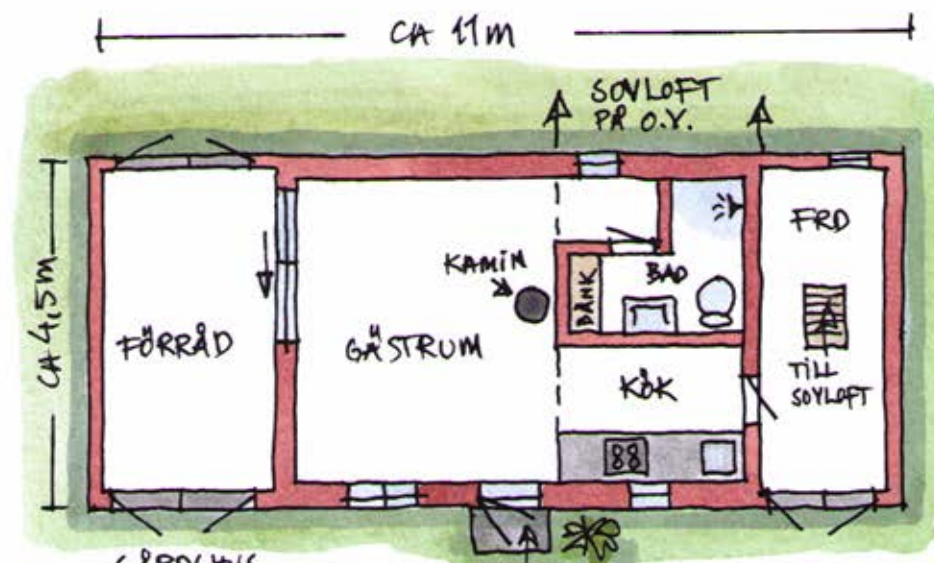




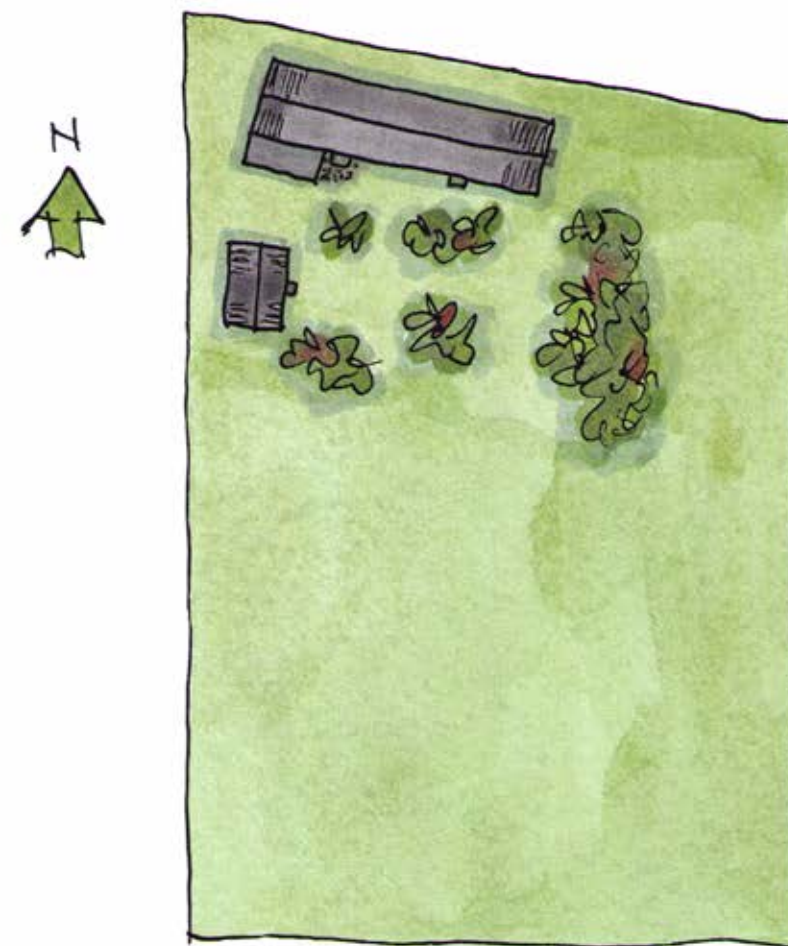
BOTTENVÄNING
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
VÄSTRA BACKAVÄGEN 133
SANDHAMMAREN



OVANVÄNING
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
VÄSTRA BACKAVÄGEN 133
SANDHAMMAREN



GÄRDSHUS
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
VÄSTRA BACKAVÄGEN 133, SANDHAMMAREN



UNGEFÄRLIG SITUATIONSPLAN
VÄSTRA BACKAVÄGEN 133, SANDHAMMAREN



Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: klassisk äldre skånelänga plus nybyggt gästhus. Flera förrådsutrymmen.

Byggnadsår/renoveringsår:

Gården utflyttad från Hagestad radby, uppförd på platsen kring 1860. Längan förlängd, sannolikt under tidigt 1900-tal. Varsamt renoverad, återställd till originalskick under 1970-talet och framåt. Fortlöpande renoverad från ägarens förvärv 1990. Gästhuset arkitektritad och uppfört 2009.

Storlek: Bostad ca 104 kvm, (70 + 34) Varierande takhöjd/under bjälke - 202 cm/192 cm, 207 cm/195 cm, frilagda bjälkar i sällskaps-/matrum ca 190 cm. Förråd vid bostad ca 8 kvm. Gårdshus ca 41 kvm, varav gästbostad om ca 24 kvm + sovloft och två förråd om ca 7 kvm och 10 kvm. V.v. se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

Konstruktion: Längan: s.k skånsk grund med grundmur av natursten. Stommar av lersten/tegel och sannolikt korsvirke (ej avsett att synas) och putsad fasad.. Spröjsade fönster, merparten med enkelglas. Mellan- och takbjälklag av trä. Yttertak av korrugerad plåt, ursprungligen tänkt att utgöra underlag för vasstak (notera skorstenscronans utformning). **Gästhus:** grund av gjuten platta. Stomme av regelverk med isolering, fasader av faluröd träpanel, yttertak av plåt, bjälklag av trä. Dubbelkopplade, spröjsade fönster samt två glasdörrspartier.

Inredning & utrustning: Längan: platsbyggt kök i smalspårig pärlspont. Äldre vitvaror – kyl/frys, elspis med ugn, fläkt, diskmaskin. Rostfri diskbänk, bänkskiva av massivträ. Nytt kaklat badrum med dusch, to, handfat och tvättmaskin. Mönstrat cementgolv från Stiltje. Golvvärme. Synliga takbjälkar. Innertak av pärl- resp. råspont. Äldre spegeldörrar med kammarlås, någon med bevarad dekorationsmålning. Platsbyggda skåp för förvaring. **Gästhus:** modernt kök (2009) med vitvaror i rostfritt: spishäll, ugn, kyl/frys, diskmaskin. Bänkskiva i carraramarmor. Badrum med dusch, toa och handfat. Klinkergolv med golvvärme.

Golv: Mestadels massiva trägolv. Terrakotta i stora hallen (återvunna från ett slott, sannolikt Christinehof). Tegलगolv i köksentrén.. Cementgolv i badrum.

Uppvärmning: längan: elradiatorer i keramik. Golvvärme i badrum. Järnkamin i vardagsrum. Intakt bakugn i köksentré. Gästhus: effektiv braskamin samt fristående element.

Vatten & avlopp: kommunalt vatten samt egen brunn. Avlopp till trekammarbrunn med infiltration till stenkista. (Skall förbättras/förnyas enl. kontakt med Ystad kommun - kontakta oss för information).

Uppkoppling: mobilt bredband

5.500.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning & adress: Ystad Hagestad 105:I, Västra Backavägen 133, 271 77 Löderup

Areal: 2.510 kvm

Taxeringsvärde: 994.000:- varav byggnad 304.000:- (2017)

Taxeringskod: 220 - Helårsbostad

Pantbrev: 6 st om totalt 1.517.000:-

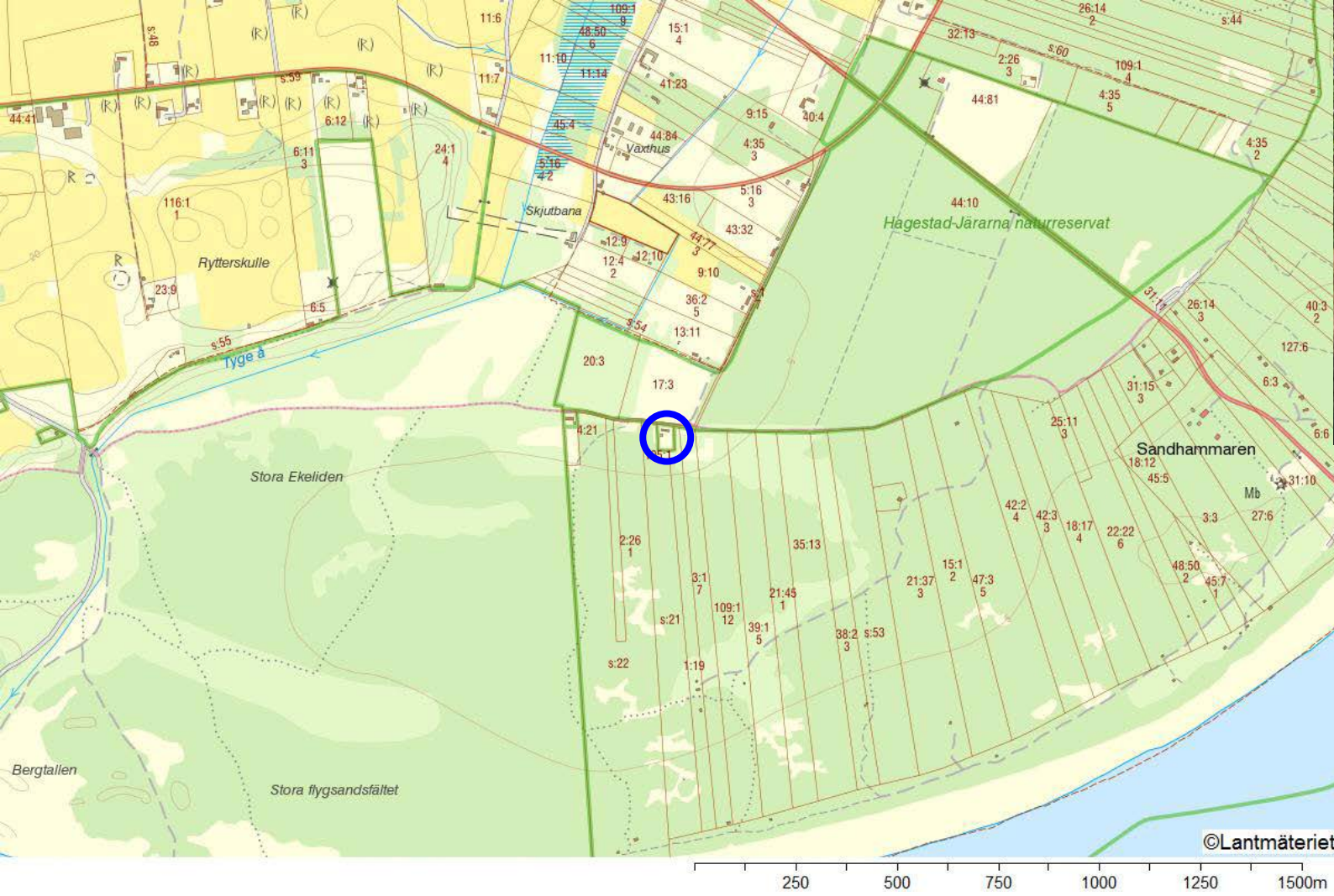
Servitut: två förmånsservitut avseende väg/tillfart. Ingår i Sandhammaren, Natura 2000.

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



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 kontraktskrivningen bör mäklaren vara tydlig i sin information om skriftlighetskravet vid köp av fastighet och bostadsrätt. Mäklaren bör framhålla att köpet är bindande först då både köpare och säljare undertecknat köpekontraktet. I samband med att överenskommelse om tid för kontraktskrivning träffas kan det finnas anledning att påminna om mäklarens skyldighet att vidarebefordra alla bud till säljaren.

KÖPARENS OCH SÄLJARENS ANSVAR FÖR FASTIGHETENS SKICK M.M.

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten skall stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att den köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen och att köparen, för att trygga sig, får göra en noggrann undersökning av fastigheten. För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med p.g.a. fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, d v s sådana fel i fastigheten som köparen inte bort upptäcka och oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i 10 år.

Köparens undersökningsplikt

Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten skall undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, 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.

Faktabladen 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 Wretzell
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