

Ottoas hus i
ATTUSA





Det vilar ett lugn över platsen. Allt som är, är här och nu. Det finns en miljö här som känns givande och rik. Strövtågsmarker. Skogar fulla av bär och svamp. Ängar och hagar. Lövskogsland. Cirklande rovfågel och ljudliga transträck.

Kronhjortens brölände.
Stjärnklara nätter. Karlavagn.
Fallfrukt i daggvått gräs.

Beteshagar och åkrar bryter av mellan skogsdungarna.
Trakten är bebodd men känslan är av alldeles orörd idyll.
Det lyser i fönstren i husen om kvällarna. Folk och hundar
och en och annan kissekatt lever sina liv här, året om,
eller som ständigt återkommande deltidslantisar! Det
känns jordnära. Romantiskt. Livsbejakande.

Det här är det andra Österlen, ett stycke innanför från
slättens obrutna horisontlinje och fiskelägenas trängsel.
Den lilla byn vilar stilla i landskapets lugn.
Smala landsvägar. Slingrande grusvägar.



Nuvarande ägare har gett ett andra liv åt en gård som annars kanske fått förfalla, och ett stycke historia hade gått förlorat för alltid.

Familjen köpte den nätta vinkelgården där grusvägen kröker för mer än trettio år sedan. Under många år användes huset utan några större förändringar. Men för snart femton år sedan påbörjades en försiktig men grundlig renovering. Bit för bit. Rum för rum.

Resultatet är rent och enkelt, mjukt och vänligt! Atmosfären från flydda tider har ömsint återskapats.









Sunda, naturliga material. God, bekväm standard. Stämningen är ombonad och avslappnad, utrymmena generösa samtidigt som den genuina känslan finns kvar. Och precis som trägolv, bjälkar och skrovlig puts är en del av skånelängans själ, är ett hus utan eldstad utan hjärta.

Kaminen i vardagsrummet är ett blänkande stycke. Och på tal om värme, så är hela systemet vattenburet, med präktiga, gammaldags radiatorer - sådana som duger att torka raggsockor på efter regnvåt hundpromenad!



”Ottoas”. I folkmun kallas gården så. Språkvårdaren lägger kanske pannan i bekymrade veck - men genitivformen har hävd på Österlen! Man säger ”hansas” stället för ”hans”, ja, till och med ”honsas” istället för ”hennes” förekommer.

Om Otto vet vi inte mycket mer än att han var enarmad till följd av en olycka. Men kanske är det honom och ”hansas fru” vi ser på det gulnade fotot som hittades i huset?





Tid att njuta av det som är vackert.
Tid att se de små tingen.
Tid att förlora sig i ögonblicket.



“Is not this a true autumn day? Just the still melancholy that I love - that makes life and nature harmonise. The birds are consulting about their migrations, the trees are putting on the hectic or the pallid hues of decay, and begin to strew the ground, that one’s very footsteps may

not disturb the repose of earth and air, while they give us a scent that is a perfect anodyne to the restless spirit. Delicious autumn! My very soul is wedded to it, and if I were a bird I would fly about the earth seeking the successive autumns.”
– *George Eliot*



En egen bit av jorden och naturen.

På den två tunnland stora tomten finns plats för bete och odling. Odlandets glädje är en glädje i att klara sig själv. Känslan i att själv så och sköta om, skörda och njuta av det man själv odlat är ren livsnjutning. Gården var förstås från begynnelsen ett litet småbruk. Hushållsgris och höns. Kanske en ko eller två. Potatisåker och kålhage.

Trädgården runt boningshuset är ett grönt och vilsamt rum. Frukträden skänker solfläcksskugga åt gräsmattan, häckar och buskage skyddar mot vindar och nyfikna blickar, rosor och blommor vittnar om intresse och gröna fingrar. Träd för hängmattan fattas inte heller.





Huset kan tjäna som bekväm bostad för en liten familj eller som andningshål. Året runt. Den lilla vägen är sparsamt trafikerad och trädgården är lummigt skyddad.



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



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

Detta är skogarnas, hagmarkernas och de små åkerlyckornas Österlen. Ändå är det nära till stränderna vid Vitemölla och Knäbäckshusen. I Rörum kan man handla i gårdsbutiken eller fika i gårdscaféet hos Mandelmanns trädgårdar. Genom skogen leder en stig till slottet Kronovall där det serveras vedugnsbakad pizza om sommaren. Till byn St Olof är det cykelavstånd. Där finns både mataffär med generösa öppettider, mack, friluftsbad och ett omåttligt populärt surdegsgbageri med lunchservering. På sommaren kan man åka ånglok därifrån till Brösarp och i närbelägna Vitaby kyrkby finns ett gårdsmejeri.





Huset är behändigt och lätthanterligt, även om utvecklingsmöjligheter inte saknas!

Man kan leka med tanken att inreda ladan, som ligger vägg i vägg med köket. Vilken spännande tanke att göra ett vardagsrum, öppet upp inock med en stor eldstad i mitten! Men ladan kan förstås nyttjas precis som den är - som garage, som verkstad eller väl tilltaget förvaringsutrymme. Som festsal för sommarens kalas är det stora rummet en värdefull tillgång. Och för den som behöver ännu mer utrymme finns en hel vindsvåning att inreda!





Familjen hade en tanke med det nybyggda gästhuset. Dels skulle det ligga en bit från boningshuset. Det är ju en härlig känsla att kunna erbjuda gästerna ett eget litet hus att övernatta i! Och dels skulle det vara så komplett - med badrum och pentry - att man eventuellt skulle kunna hyra ut det under sommarmånaderna.

Arbetet är påbörjat men ännu inte avslutat. Skalet är färdigt och på insidan finns redan trägolv, väggar och tak. Vatten- och avloppsrör är dragna i huset - återstår att dra fram ledningar från huvudbyggnaden och koppla på! El och utrustning i badrum och kök behövs förstås också. Och kanske vill man öppna inock och inreda sovloft?





Årstidernas växlingar är påtagliga här i gränslandet mellan skog och slätt.

Om våren är lövverket ljusgrönt, solgenomsläppligt. I novemberdiset täcks marken av ett kopparrött täcke. Gnistrande vita vinterdagar, när elden brinner i spisen från morgon till kväll. Sommarens lättsamma liv då ängarna fulla av midsommars alla blommor och cykelturen med picknickkorg.

Att följa säsongernas rytm ger sinnet flykt och tillvaron stadga.

Det stora äppelträdet har knotiga grenar och skrovlig bark. Det välver sin krona över rödmålad trädgårdsmöbel och dignar av frukt i skrivande stund. Snart faller löven och grenarna blir nakna. Och så börjar det om...

Kanske är det du som får se det blomma med doftande, vitrosa skyar i maj månad nästa år?





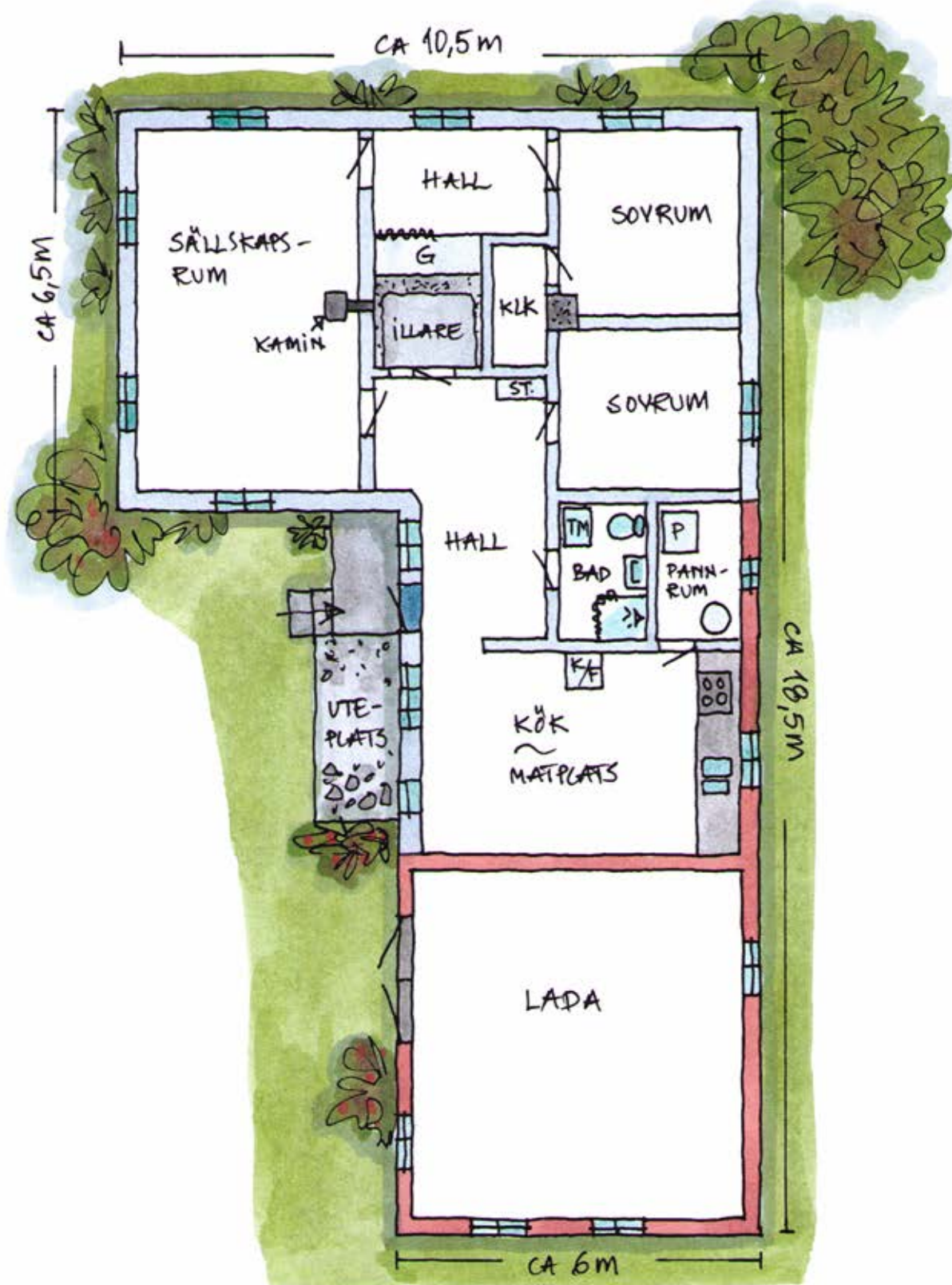


**"We have bigger houses
but smaller families;
more conveniences,
but less time;
we have more degrees,
but less sense;
more knowledge,
but less judgement..."**

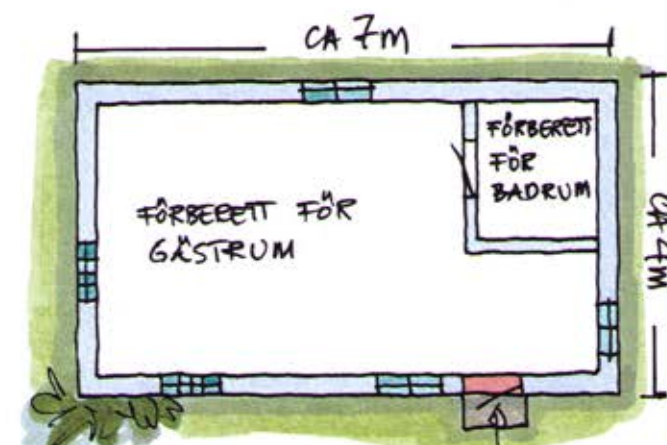
His Holiness
the 14th Dalai Lama



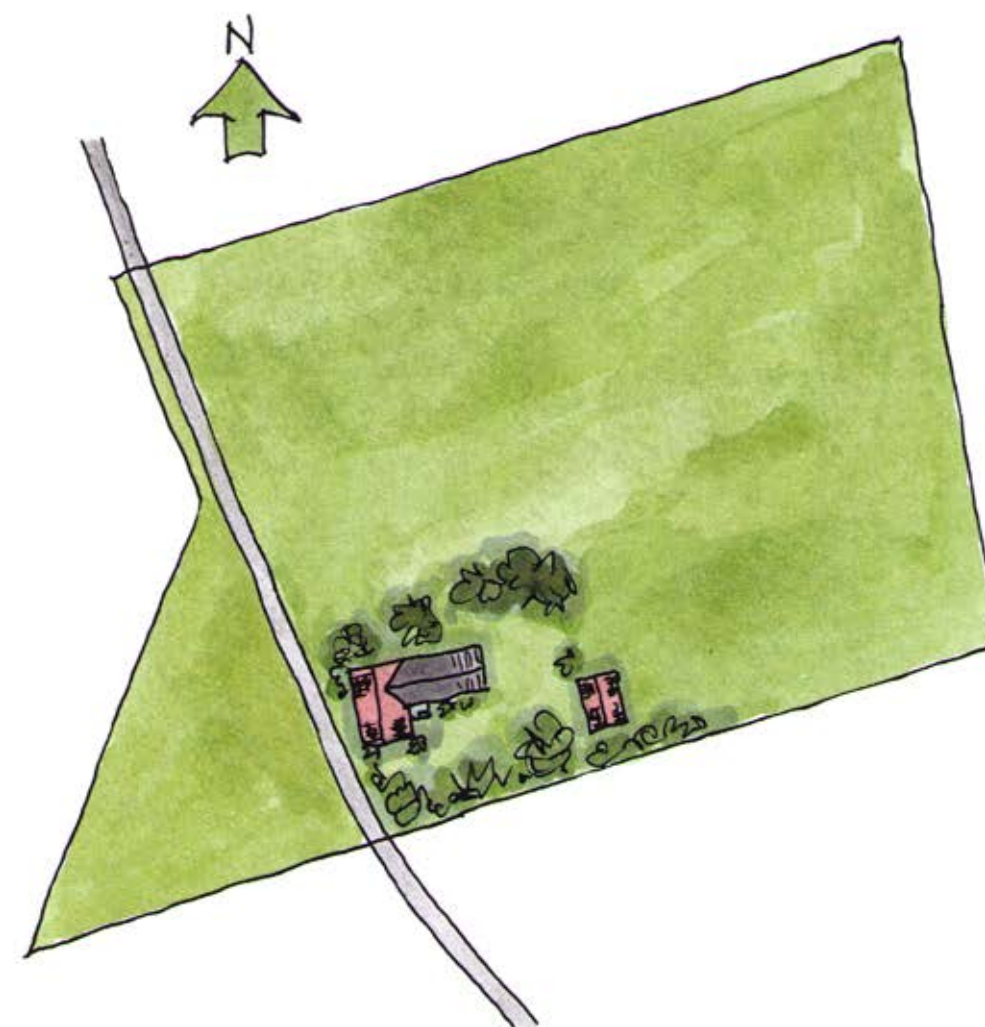




BOSTAD & LADA
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING / ATTUSA 1:24



GÄRDSHUS
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING / ATTUSA 1:24



UNGEFÄRLIG SITUATIONSPLAN / ATTUSA 1:24

Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: skånelänga i vinkel.
Lada i vinkelbyggnaden. Friliggande gästhus.

Byggnadsår/renoveringsår:
troligen uppförd i slutet av 1800-talet. Renoverad från 2005 och framåt - bl.a. delvis nytt yttertak, urgrävda och nylagda golv, renov. av kök och badrum m.m.

Storlek: Bostad ca 90 kvm. Lada ca 33 kvm.
Gårdshus förberett för gästhus ca 24 kvm.
3 rum & kök, varav 2 sovrum, sällskapsrum, 2 hallar, klädkammare, badrum, pannrum. V.v. se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

Konstruktion: skånsk grund med grundmur av natursten. Urgrävda bottenbjälklag, delvis gjutna och troligen delvis träbjälklag under trägolv. Stomme av lersten/tegel. Putsad fasad, faluröd locklistpanel på vinkelbyggnad. Nytt yttertak av enkupigt tegel, äldre cementpannor på vinkelbyggnad. Mellan- och takbjälklag av trä. Dubbelkopplade, spröjsade fönster. Självdragsventilation.

Nybyggt gästhus 2015: grund av gjuten platta, stomme av trä, fasad av locklistpanel, yttertak av enkupigt tegel. Småspröjsade fönster med enkelglas. Delvis förberett för installation av kök och badrum, ej färdigställt.

Inredning & utrustning: köksinredning med delvis handgjorda snickerier. Spis, fläkt, kyl/frys samt frysbox i hallen. Halvkaklat badrum med toa, handfat, dusch och tvättmaskin.

Golv: såplutade trägolv i vardagsrum och sovrum. Klinker i badrum. Linoleum i kök och hallar.

Uppvärmning: vattenburet system med radiatorer från elpatron (f.d. kombipanna). Kamin i vardagsrum (Stålrör genom den gamla illaren bör kompletteras enligt besiktningsprotokoll 2018).

Vatten & avlopp: eget vatten från grävd brunn. Nytt uv-filter för rening installerat 2018. Vattenanalys gjord, inväntar provsvar. Avlopp till trekammarbrunn, ej godkänd enl. dagens krav - anstånd har beviljats då kommunalt voa ev. skall dras fram. För information, kontakt VA-enheten, Simrishamns kommun.

Övrigt: Fiberutbyggnad pågår i området.

Pris: 1.650.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning: Simrishamn Attusa 1:24

Areal: 9.271 kvm

Taxeringsvärde: 1.126.000:- varav byggnad 554.000:- (uppgiftsår 2017)

Taxeringskod: 220 - Helårsbostad, 221 - fritidshus

Pantbrev: 11 st om totalt 970.000:-

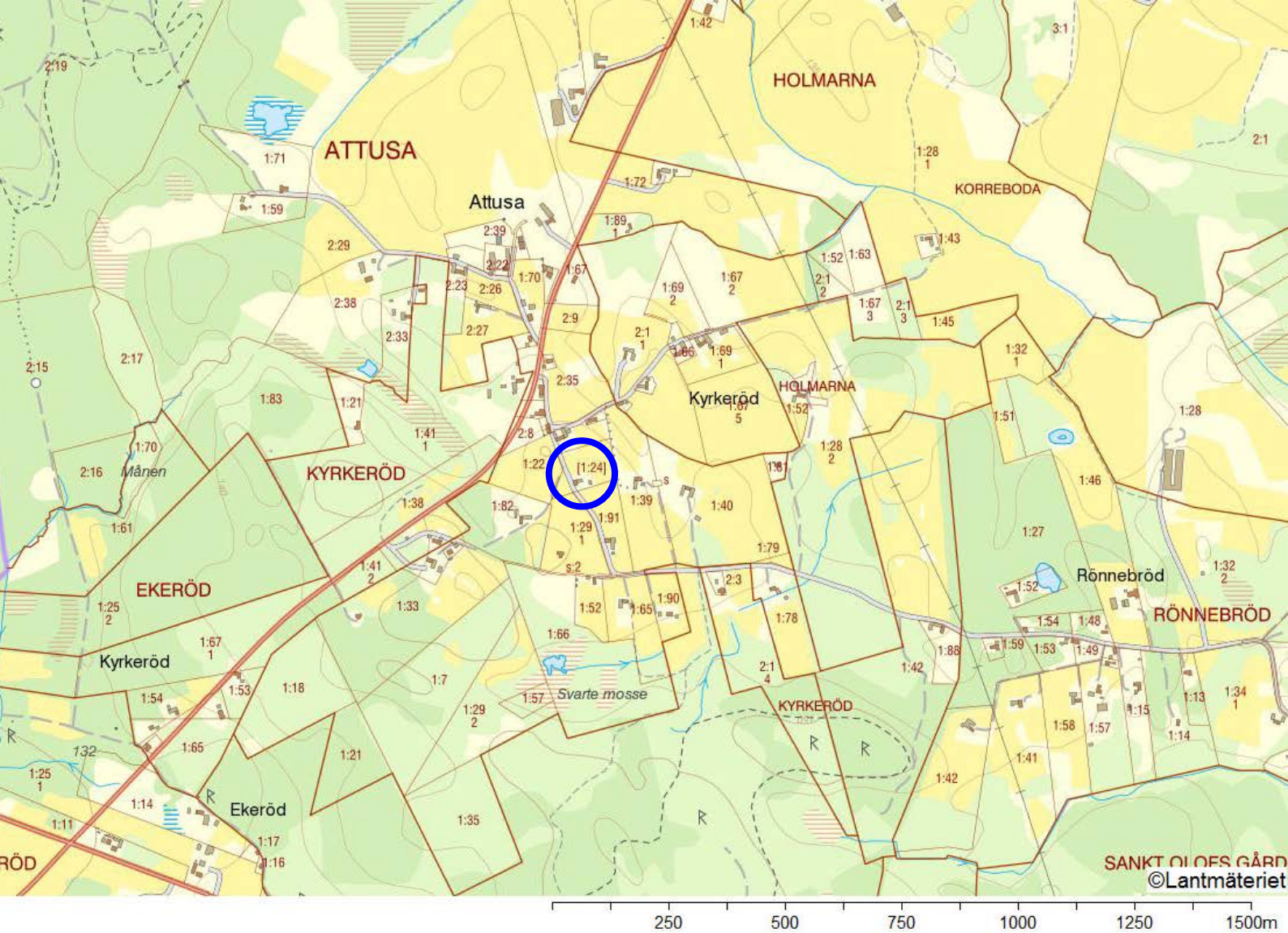
Servitut: två avtalsservitut (last) betr. kraftledning. Andel i vägsamfällighet.

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



Layout & Foto: Mi Ståhl

Foto: Andreas Johansson

Text : Lotta Nordstedt & Gabrielle Malmberg

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 spekulanter **namn, kontaktuppgift** (adress, e-postadress eller telefonnummer) samt **bud** med tidpunkt för när budet lämnades och uppgift om eventuella **villkor** om t.ex. lån eller besiktning. Om bud lämnas genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn.

Mäklaren ska överlämna förteckningen till säljaren och köparen när uppdraget slutförts. Om uppdraget slutförts utan att någon försäljning skett (t.ex. vid uppsägning av uppdragsavtalet) ska mäklaren överlämna förteckningen till uppdragsgivaren.

Mäklarens information om budgivningen

Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till och hur bud bör lämnas. Mäklaren ska också informera om eventuella krav eller önskemål från säljaren för försäljningen.

Mäklarens skyldighet att vidarebefordra bud och meddelanden

En mäklare ska redovisa alla spekulanter som visat intresse för att köpa objektet till uppdragsgivaren. Informationen ska omfatta alla bud och andra meddelanden från spekulanterna. Detta gäller även om buden inte lämnats på det sätt som bestämts.

Mäklarens skyldighet att vidarebefordra bud och meddelanden gäller till dess att ett köpekontrakt är undertecknat av både säljaren och köparen. Det är enbart säljaren som kan bedöma om ett bud är intressant eller inte. Mäklaren får dock ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter.

Krav på tydlighet vid budgivningen

Det är säljaren som bestämmer till vem objektet ska säljas
– en mäklare kan därför inte lova en spekulant att denne ska få köpa.

Det är säljaren som bestämmer när objektet ska säljas
– en mäklare kan därför inte lova en spekulant ytterligare tid för att lägga nya bud.

Det är säljaren som bestämmer till vilket pris objektet ska säljas
– en mäklare får därför inte avbryta pågående marknadsföring utan säljarens samtycke.

Fejkade bud och vilseledande marknadsföring

Mäklaren ska ta tydligt avstånd från att medverka till s.k. fejkade bud. Det förekommer att mäklare får frågor om förfaranden som riskerar att vilseleda spekulanter om budgivningen eller annat som gäller förmedlingen. Mäklaren bör då upplysa om vad som följer av kravet på god fastighetsmäklarsed.

Fastighetsmäklarinspektionens rekommendation

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

KÖPARENS OCH SÄLJARENS ANSVAR FÖR FASTIGHETENS SKICK M.M.

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen

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

Köparens undersökningsplikt

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