

Solgård

Attusa nära Sankt Olof



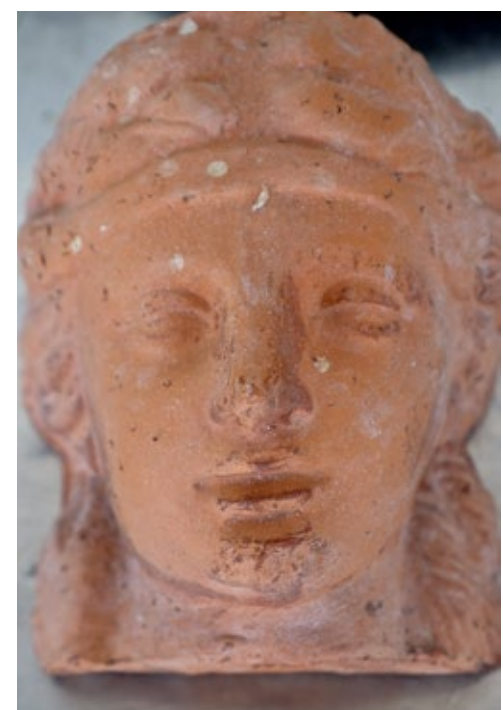
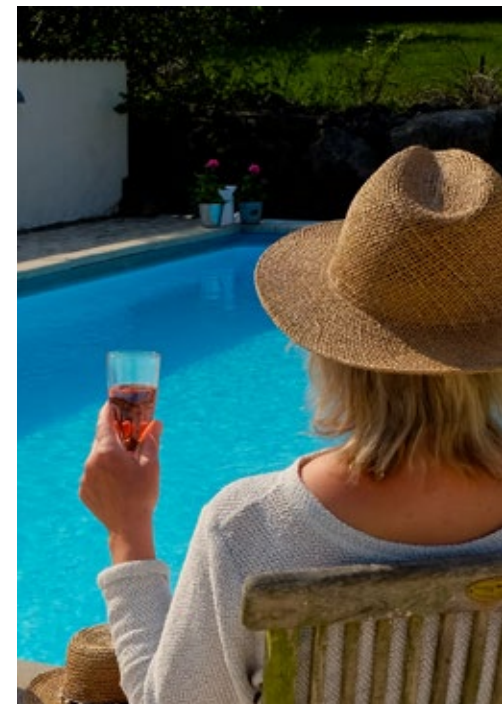
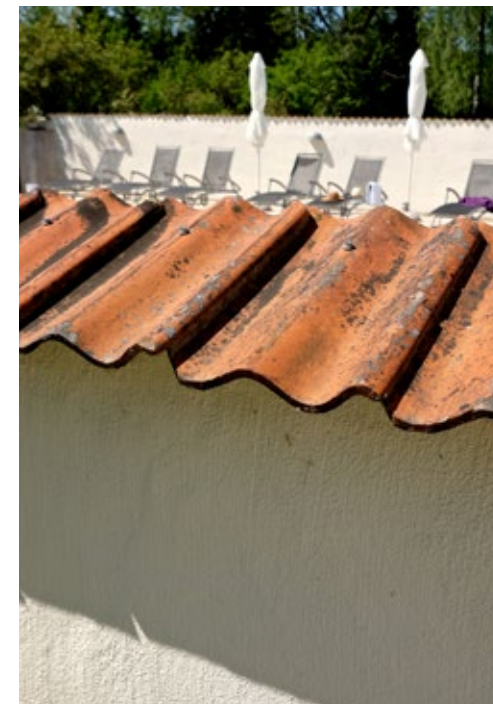
Solgård

Ljusflödet, jag säger bara det Österlenska själsbländande flödet av benådat ljus! Som om evigheten tyckts bestämma sig för att närmare låta sig beskådas just här.

Vi befinner oss i Albo härad, en bit inåt land, i utkanten av lilla Attusa by. Den folkkäre författaren Fritiof Nilsson Piraten försäkrade sig innerligt, för länge sedan, om att denna natursköna härad för alltid skulle ingå i den provins vi kallar Österlen.

Här vid Solgård är lugnet med stort L - allom allena rådande. Den som söker vila och ett rymligt boende omgiven av ostörd natur har verkligen hittat hem. En djupt behaglig avskildhet råder här och ändå finns allt vad Österlen kan erbjuda inom kort räckhåll. Det är bara att ställa ner flyttlasset, ta av ytterskorna, sätta på flipflopsen, ta ett dopp i poolen och flytta in!

Resten ordnar sig!



Casa del Sole



OM GÅRDEN

Solgård! Bara detta guldstrålande gårdsnamn anger att här på denna plats finns det ljus och värme, och här kan man rofyllt leva sitt österlenska medelhavsliv.



1993

1993 och 1998 gjordes stora arkitektoniska förändringar och renoveringar. Arkitekten som bl.a. ritat Naturum på Stenshuvud, har också ritat en del av Solgård's utbyggnad.



1998

*“My bounty is as boundless as the sea,
My love as deep; the more I give to thee,
The more I have, for both are infinite.”*

WILLIAM SHAKESPEARE, Romeo and Juliet



POOLEN

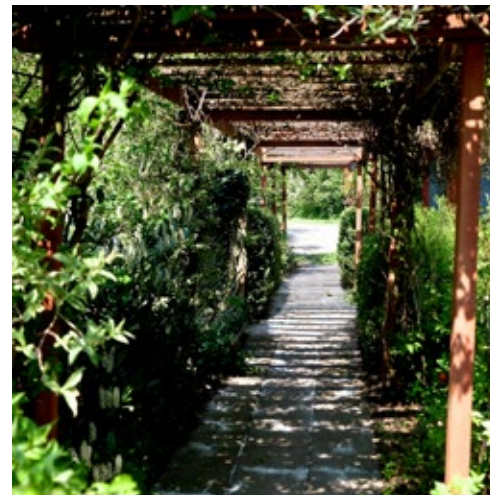
*Glöm världens larm ty här ligger jag
under vita parasollen och bara njuter min
mänskliga rättighet – att bara vara - i den
välgörande vilan under det himmelska blå.*



HÄST- & DJURLIV

*“The horse is a mirror to your soul. Horses
help us to slow down, to still our minds. As
a result of this stillness, we are able to see
and feel much more deeply.”*

TONY STROMBERG "Horse Medicine"



TRÄDGÅRDEN

*Här samsas perenner: pioner, höstanemoner,
liljor, riddarsporre och andra klassiker. I olika
väderstreck finns allehanda gammeldags
rosor liksom lagerhägg och fjärilsbuske.*



OMGIVNINGARNA

*Varför inte ta på sig skogsmulle-dräkten
och kikaren i hand och ge sig ut i skog och
mark ty här finns gott om hjort och rådjur
och rävarna stortrivs när de smyger under
trädens dunkla spelande lövverk.*



Om gården

Längs uppfarten till gården omsluts man mjukt av den österlenska vårens skira lövverk och här vajar de violetta syrenerna vigt till ackompanjemang av näktergalhanars charmerande drillar. Det är nu eller aldrig som möjligtvis lilla fröken näktergal ska låta sig förföras av de från fjärran anlända ivriga maskulina bevingade sångarna. Carpe Diem! Snart återvänder lilla fröken till Afrika igen.

När jag slagit mig ner i den prunkande trädgården frågar jag ägarna varför de valde denna plats att bo på? Då svarar de samstämmigt med ett glädjefullt dur-ackord: "På grund av stillheten, denna platsens djupa stillhet är så obeskrivbart värdefull."

Solgård! Bara detta guldstrålande gårdsnamn anger att här på denna plats finns det ljus och värme, och här kan man rofyllt leva sitt österlenska medelhavsliv. Ägarna har i över trettio år omsorgsfullt tagit hand om denna klassiska skånegård och likaså låtit den interiöra och exteriöra förvandlingen inspireras av italiensk design och sydländska stämningar.

Benvenuti!



Ägarna har bott här i över 30 år.

De tog över den lilla gården och stallet och byggde sedan ut och renoverade varsamt allteftersom behoven av mer utrymme uppstod. Allt har daterats med vackra emaljskyltar de årtal då olika utbyggnader skedde från den ursprungliga gårdslängan. 1993 och 1998 gjordes stora arkitektoniska förändringar och renoveringar. Den eminenta arkitekten Eva-Maria Persson, som bl.a. ritat Naturum på Stenshuvud, har också ritat en del av Solgårds utbyggnad.

Buon Appetito!



Köket är specifikt inrett (och platsbyggt av professionell hantverkare) i en genuin österlensk lantlig stil. Italienska estetiska inslag har adderats eftersom ägarna tillbringat många och långa resor i Italien. Basmaterialen som använts är naturliga och skapar en inspirerande kontrast: gråskimrande italiensk kakel och klinkers och skandinaviskt lent trägolv. Vitvarorna, spis och ugnar går i järn och metall. Mästerkocken gläds naturligtvis också över kökets enorma sväng- rum och här finns både gasspis, vedspis och induktionshäll. Kökets öppna och vänliga rymd ger plats för stora och inspirerande gästabud.

På solsidan.

I klassisk sydländsk stil finns ört- och kryddträdgården i direkt anslutning till köksingången. Här finner man bland annat läkande salvia (latin: salvare – rädda), timjan, oregano och många andra örter och kryddor. En speciell sort av fransk kronärtskocka har också en hedersplats på solsidan.





Det är en sådan själslig lyx och gudagåva att få stå i denna vänliga natur och, ostörd av stadens artificiella ljus, få betrakta nattens svarta sammetshimmel där stjärnorna glänser i fjärran och inger hopp. Det skänker en hälsosam insikt där man som människa ödmjukt måste förlika sig med hur liten och skör man egentligen är i det stora kosmiska perspektivet.





Mittorhundraavittiotte

Den klassiska skånegården, från slutet av 1800-talet, bestod ursprungligen av en länga med stall där ägarna bodde granne med hästarna och de andra djuren. De nuvarande ägarna har under årens lopp sedan byggt till så att det nu är en gård i vinkel med två våningsplan som ger ett, minst sagt, mycket stort och rymligt utrymme.

I bottenplan finns kök med matrum, två vardagsrum; ett med öppen eldspis och ett som leder till verandarum/orangeri och uteplats. En stor terrass med trädäck ligger i anslutning till köket, liksom krydd- och örtagård med uteplats. I bottenplan finns det också flera sovrum samt badrum och tvättstuga.

Huset har genomgående ljusa väggar och klinker, kakel och tegelgolv vilket skapar en sammanhållen interiör harmoni. Här finns flera entréer så byggnaden skulle lätt kunna delas av. På andra våningen ryms det mer sovrum med vackra meditativa ljusinsläpp samt ytterligare en vid takterass med trädäck. Om inte detta skulle räcka finns det också en inredningsbar vind!

De franska balkongerna förstärker den sydländska atmosfären; och här kan man verkligen njuta av utsikten över gårdens trädgård och ägor. Wisterians efterlängtnade blåa regn ger ytterligare en lyrisk accent vid sovrumsfönster och hennes sublima väsen kan också avnjutas vid köksträdgårdens soldränkta uteplats.

Cirkel. Kvadrat. Triangel.

Att se genom dessa symmetriska specialdesignade sovrumsfönster i en mångfald kombinationer är som att betrakta tidlösa geometriska meditationsbilder, arketypiska grundformer – cirkel, kvadrat, triangel – vilka skänker själen inspiration och ro. Den prunkande grönskan bildar impressionistiska motiv i ständig rörelse och varje fönster är en tavla i sig – en mandala - signerad av skaparinnan själv; vår egen moder natur.



"Cirkeln och fyrtalet och dess potentialer är grundteman som man finner på naturens alla plan, i alla tider och kulturer. De återfinns i naturens element, i växt- och djurvärldens strukturer och inte minst i bilder och ting skapade av

det mänskliga psyket... I östliga kulturer finns den s.k. mandalan (sanskrit för magisk cirkel) som sedan lång tid tillbaka fungerar som hjälpmedel för samling och koncentration. Mandalas är rikt utsmyckade eller rent geometriska

bilder, representerande kosmos och dess förbindelse med gudomliga krafter. Även i andra kulturer används dessa geometriska former som instrument för att återställa en förlorad inre balans och harmoni."

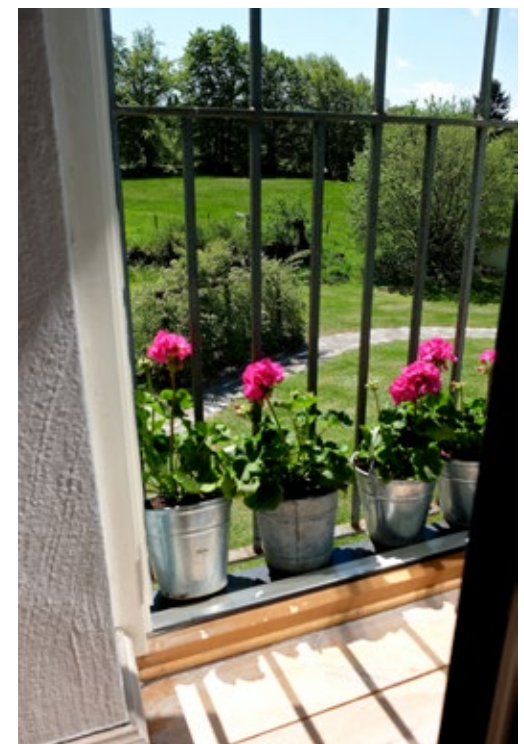
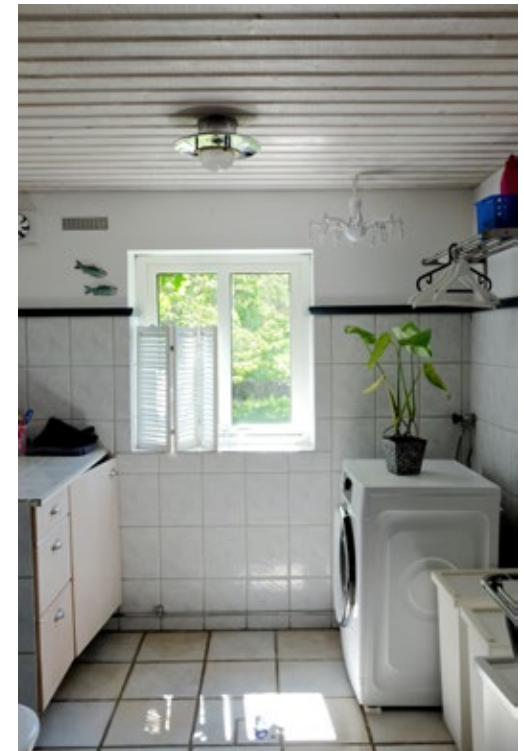
STINA THYBERG "Arkitektur och Psyke"



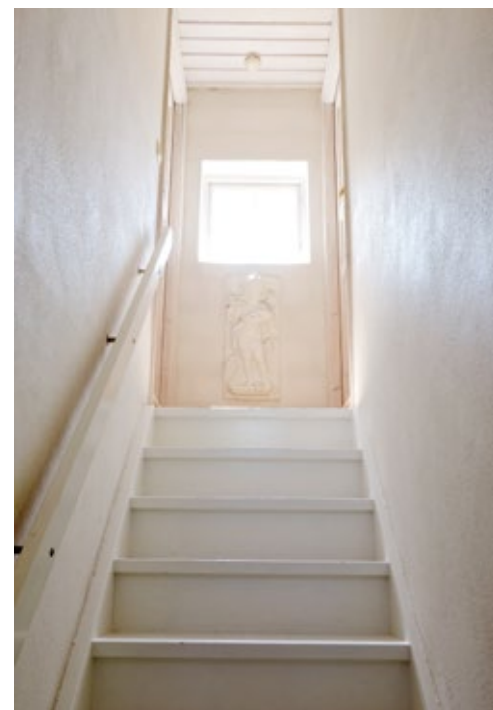
**“My bounty is as
boundless as the sea,
My love as deep;
the more I give to thee,
The more I have,
for both are infinite.”**

WILLIAM SHAKESPEARE,
Romeo and Juliet

Nittionhundannittioåttio



**”När går blått över i lila? Är det någonstans
mellan riddarsporre, lavendel och blåklocka?
TRICIA GUILD**





**Totalt lugnt och
avskilt men ändå
uppkopplat via fiber
mot den digitala
världen! Här sköter
man lätt och snabbt
jobbet hemifrån.**



Statyer av Maria, den feminina väktarinnan, vakar över sömn och dröm, i förbund med platsens ande och dess livgivande natur. "Sådana ting är viktiga att minnas", berättar ägarinnan.

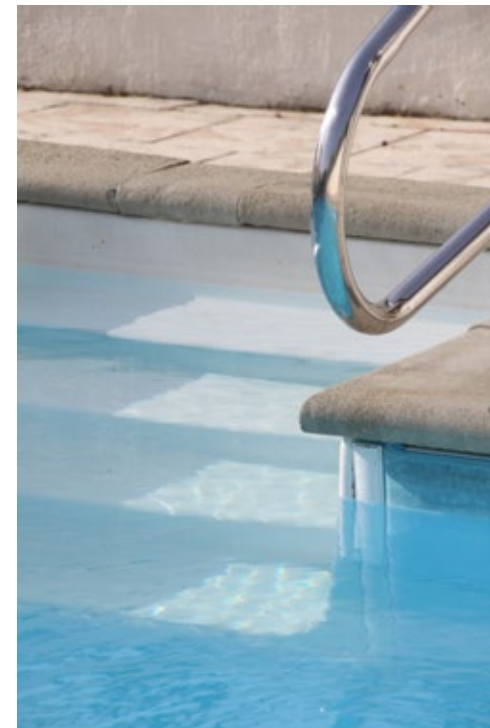
En bit bort en stenmurad damm omgiven av italiensk klematis där en skulptur av ett grekiskt Medusahuvud skall bli till en strilande glittrande fontän. Porlandets inverkan på nerverna ska inte underskattas. För att ytterligare förstärka medelhavskänslan skulle man kunna låta vinrankor bilda skuggande vägg och tak och ge riklig skörd. Vi befinner oss på Österlen – i en varmt livgivande växtzon 1. Här växer sådana sydländska växter som lätt tappar andan så fort de hör talas om en färd över gränsen mot Småland.



Poolen

”Huset, hemmet, boningen hör till det mest fundamentala i en människans tillvaro, som bas och skydd i fysisk mening, men också som en fast punkt för den inre orienteringen och som behållare för psykiskt liv och växande, för tillkoppling till det personliga och den inre verkligheten, primär för allt skapande.”

STINA THYBERG, ”Arkitektur och Psyke”



Solglitter & poolglitter

Redan de gamla romarna insåg badets – vattnets - läkande verkan. Här vid Solgård erbjuds djupverkande vattenterapi i det vida djupa turkosblå glitrande. Morgondopp och kvälsdopp i egen swimmingpool väcker livsandarnas längtan och livet blir liksom lite lättare att leva då.

Glöm världens larm ty här ligger jag under vita parasollen och bara njuter min mänskliga rättighet – att bara vara - i den välgörande vilan under det himmelska blå.



*Häst
& djurliv*



Betesmark & ridvägar

För djurvänner är Solgård en ideal plats. Hundar och katter stortrivs i leken i den stora trädgården och de oändliga äventyren i den omgivande bokskogen. Gårdsstallet rymmer fyra boxar och ägarinnan berättar att de lagt ner mycket tid på att göra det så praktiskt och bekvämt som möjligt för hästarna. Gårdens vida betesmarker omger gården och här finns rik föda för de fyrbenta vännerna.

Det rymliga stallet kan naturligtvis byggas om till annan egen verksamhet, studio eller ateljé. Den berömda österlenska Konstrundan, som går av stapeln varje påsk, har en stor och köpglad besökarskara. Stallet passar också till att göras om till ett extra hus, för långväga gäster eller kanske till uthyrning till de många turister som besöker Österlen varje säsong.



”Här finns enormt fina hästvägar att rida på året om och ofta har vi ridit genom skogen ner till havet. När man väl kommer fram ner till Ravlunda/Haväng och den österlenska havskusten känns det som att vara med om ett magiskt äventyr!”

Ute i den vida parkliknande trädgården finns det fler hus målade i falurött som fin kontrastverkan mot grönskan. Ett litet mysigt lusthus i gröna gläntan, en möjlig tillflykt för kvällsdrink och filosofiska samtal. Eftermiddagsfika med svalkande fläderbärssaft och frasig skånsk ”spiddekauga” smakar nog också extra mumsigt här. Ett praktiskt vinterisolerat förrådshus och sen har vi ”världens absolut bästa hönshus, här blir äggen något alldeles extra”, berättar ägarinnan.



Trädgården

Ägarna har anlagt en gedigen men ändå lättkött trädgård. Här samsas perenner: pioner, höstanemoner, liljor, riddarsporre och andra klassiker. I olika väderstreck finns allehanda gammeldags rosor liksom lagerhägg och fjärilsbuske. Klängerväxter såsom kaprifol, klematis och murgröna skapar

vackra slingrande inramningar längs stenlagda gångar och buxbom vid gårdens ”patio”. För kulinariska upplevelser finns, förutom ört- och kryddträdgård, ramslök, fläderbuskar, rabarber, vilda hallon och fruktträd såsom körsbär, plommon och päron. I skogen intill är det bara att plocka spannen full med vilda blåbär.



De klassiska dörrarna på Österlen inger en mycket speciell känsla. Här en djupt blå med utsidan i profilerad panel i stiligt geometriskt fiskbensmönster med ett litet fönster i rombisk form som låter spegla den omgivande grönskan. Beslag av järn förseglar också den konstnärliga utformningen. En lång europeisk hantverkstradition ligger bakom och så långt ner i syd som på den

grekiska ön Kreta kan man finna liknande omsorg om dörrens estetiska utformning och dekorativa motiv. Stiliserade blommor, romber och andra geometriska former skapar en slags välkomnande öppning in i huset men både färg och form kan tjäna som beskydd. I Grekland målar man ofta både fönster och dörrar blå som just skydd och skjöld mot vad de kallar ”det onda ögat”.

”Den italienska verandan med pelare och uteplats mot trädgårdens stenlagda gångar och rika växtliv är min favoritplats, jag glömmer aldrig den kvällen den blev färdigbyggd och vi äntligen kunde börja njuta av att sitta här i sommarens ljumma kvällar”, berättar ägarinnan.

Omgivningarna

Naturlivet i denna trakt är mycket rikt och man kan sitta i trädgården och betrakta de vilda varelser och väsen som vandra förbi.



”Det är en unikväll i solnedgången. Det är ett av fiskelägena vid Hanöbukten. Det är en fiskebåt som återvänder. Den kommer hem därutifrån Östersjön och motorn dunkar och måsar flyger omkring den och skriker. I hamnen väntar folk på kajen. Det doftar hav och tång och sill. Och när båten svänger runt piren

lyser kvällssolen i den vita bogen och utanför är havet blänkande och blågrönt och backarna innanför ligga i skugga. När motorn stryps blir det nästan alldeles tyst: det är bara vattnet och måsar och röster. Man glider in och lägger till. Sen står man och pratar en stund på kajen intill båten om hur det har varit där ute

och hemma. Sen är det någon som säger att, ja, nu håller vi kväll. Och så går var och en till sitt och det börjar skymma och allt är stilla och gott. Som vore det endast detta som var.”

TOMAS LÖFSTRÖM,
”På Österlen”

Ägarna berättar att utflykterna ofta går till den ”fantastiska” stranden i Knäbäckshusen som blivit prisad internationellt som en av Europas vackraste stränder. Fiskeläget Vitemöllas diskreta charm och tidlöst aristokratiska stämning lockar dem också, liksom Kivik med fiskehamn och Buhres rökeri dit folk vallfärdar för att äta läckra fiskrätter.

Varför inte ta på sig skogsmulle-dräkten och kikaren i hand och ge sig ut i skog och mark ty här finns gott om hjort och rådjur och rävarna stortrivs när de smyger under trädens dunkla spelande lövverk. Rovfåglar såsom glada, vråk och örn glidflyger galant där uppe i det blå och tranornas himlaflykt och urtida sång låter oss välkomna den efterlängtrade våren.

Det är också då i den sena vårens poetiska ljus som svalorna troget återvänder till Österlen. Och vi har saknat dem så under vinterns mörka årstid. De nyanlända bygger sina tillfälliga bon under gårds- och stalltak för att sedan visa upp

sin mästerliga flygkonst i rymdens fria. Se där hur den bevingade vagabonden gör en tredubbel svalvingepirouett som sedan åtföljs av ett blixtnabbt vertikalt fjäderdräktsfall och därefter avslutas det hela med tre svischande spiralvirvlar som mynnar ut i en triumferande hermetisk loop över swimmingpoolens magiskt turkosgröna skimmer.

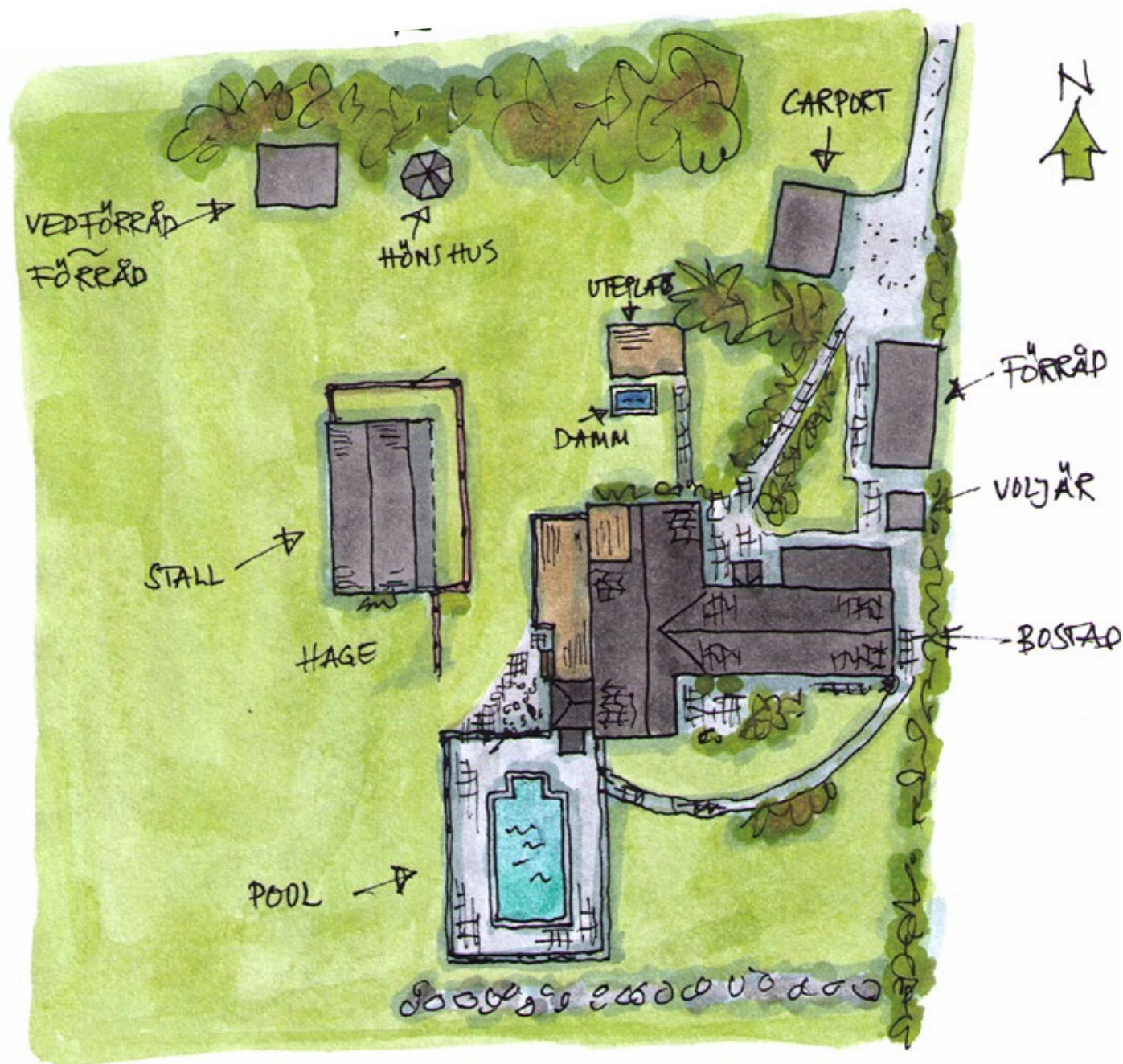
Solgård och den lilla byn Attusa ligger bara några minuters bilfärd från Sankt Olof och här finns det mesta man behöver i basväg.

Välsorterat ICA (öppet varje dag), Byvägen 35 (superberömt bageri där köerna kan växa sig långa), bokbussen anländer varje vecka, bensinmack, dagis, skola, friluftsbad och ett mycket aktivt idrottsliv. Sankt Olof är ett gammalt stationssamhälle med fina anor och här finns den berömda offerkällan och kyrkan dit många pilgrimer vallfärdar varje år. Runtomkring finns många

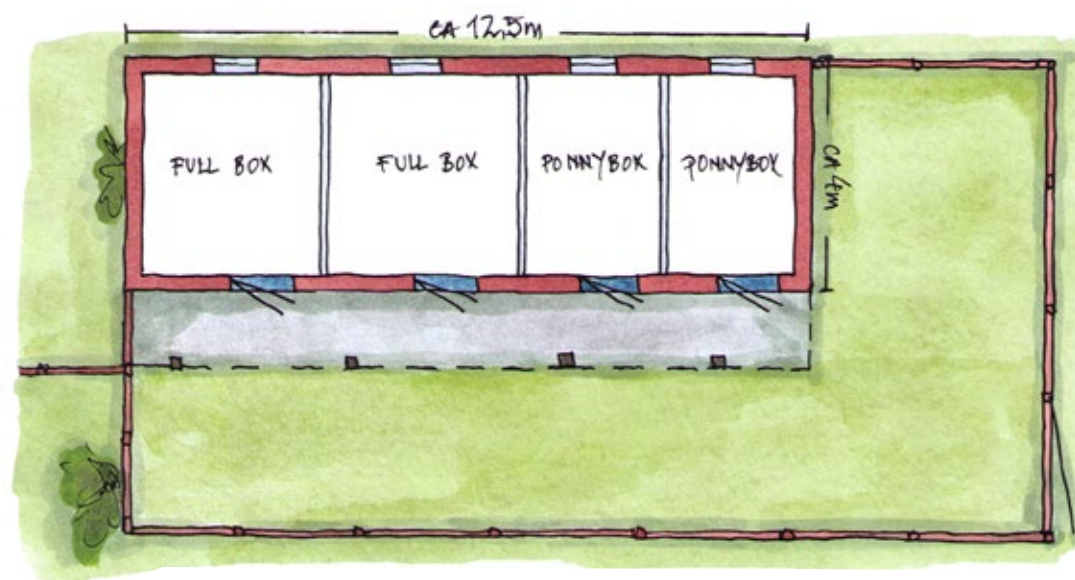
ekologiska gårdsbutiker som förser kvällens grillmiddag med utsökta varor. Ett populärt resmål för den som vill prova att åka ”Sveriges vackraste tågresa” är ångtåget mellan Brösarp och Sankt Olof. Österlens vackra hufvudstad Simrishamn ligger nära och här finns det mesta vad gäller shopping, sjukhus, ett ytterst välsorterat bibliotek och ett rikt kultur-, restaurang- och nöjesliv. Längs kusten finner man de pittoreska fiskelägena såsom Skillinge, Brantevik, Baskemölla, Vik, Vitemölla och Kivik, vart och ett med sin egen speciella karaktär. På dessa fiskelägen ges man den mest hänförande utsikt mot det förtrollande österlenska ljusspelet över Östersjöns vågor och hav.

Vill man ta färjan till Danmark eller Tyskland åker man bara söderut till Ystads stora hamn. Kommunikationerna är många och täta och pågatågen går en gång i timmen sträckan Simrishamn/Tomelilla/Ystad – Malmö – Köpenhamn (Kastrup flygplats med hela världen inom räckhåll).





UNGEFÄRLIG TRÄDGÅRDSPLAN



STALL
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING / ATTUSAVÄGEN 15, ATTUSA

Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Skånelänga med carport, hönshus, vedförråd, inglasat sommarrum, karpdamm, pool och friliggande stall med 4 boxar.

Byggnadsår/renoveringsår: Troligen uppförd i början av 1900-talet, tillbyggd år 1993 och 1998. Fortlöpande renoverad från år 1987 och framåt.

Storlek: Bostad ca 267 kvm, (172+95). Orangeri ca 12 kvm. Stall ca 44 kvm, 2 st boxar ca 13 kvm och 2 st boxar ca 9 kvm. Carport ca 28 kvm. Förråd vid carport, delvis isolerat, ca 25 kvm. Förråd/vedförråd ca 28 kvm. Hönshus ca 290 cm i diameter. 11 rum varav 7 sovrum. V.v. se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

Konstruktion: Grund av torpargrund och betongplatta på mark med grundmur av betong. Stomme av lersten och betong. Bjälklag av trä, tak av plåt, eternit och betongpannor. Tvåglas och teglasfönster. Självdragsventilation.

Inredning & utrustning: Kök från 1987 med induktion/gas/elspis, spisfläkt, mikrovågsugn, kyl/frys och diskmaskin. Helkaklat badrum i tillbyggnad

från 1998 med toa, handfat, tvättmaskin och dusch. Klinkergolv med elektrisk golvvärme (kök, sovrum, sällskapsrum, hallar, badrum). Helkaklat badrum innanför tvättstuga med toa, handfat och dusch. Helkaklat badrum från 2008 i anslutning till hallen med toa, handfat, och dusch. Tvättstuga med tvättmaskin och torktumlare.

Golv: Trägolv, målade, oljade. Klinker och tegelgolv.

Uppvärmning: Direktverkande el via oljefyllda radiatorer. Luft/luft värmepump. Elektrisk golvvärme. Vedkamin i kök, kamin i vardagsrum, öppenspis med insatskassett i sällskapsrum.

Vatten & avlopp: Vatten från egen djupborrad brunn, 39 meter (god tillgång). Avlopp till trekammarbrunn med infiltration, ca 12 år gammal.

Uppkoppling: Fiber

Övrigt: El med automat och porslinsäkringar, jordfelsbrytare. Pool från 2008. Skog och betesmark.

Pris: 3.750.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning: Simrishamn Attusa 2:33

Areal: 16.000 kvm

Taxeringsvärde: 1.631.000:- varav byggnad 1.181.000:- (år 2018)

Taxeringskod: 220 -bebyggd småhusenhet

Pantbrev: 12 st om totalt 1.440.000:-

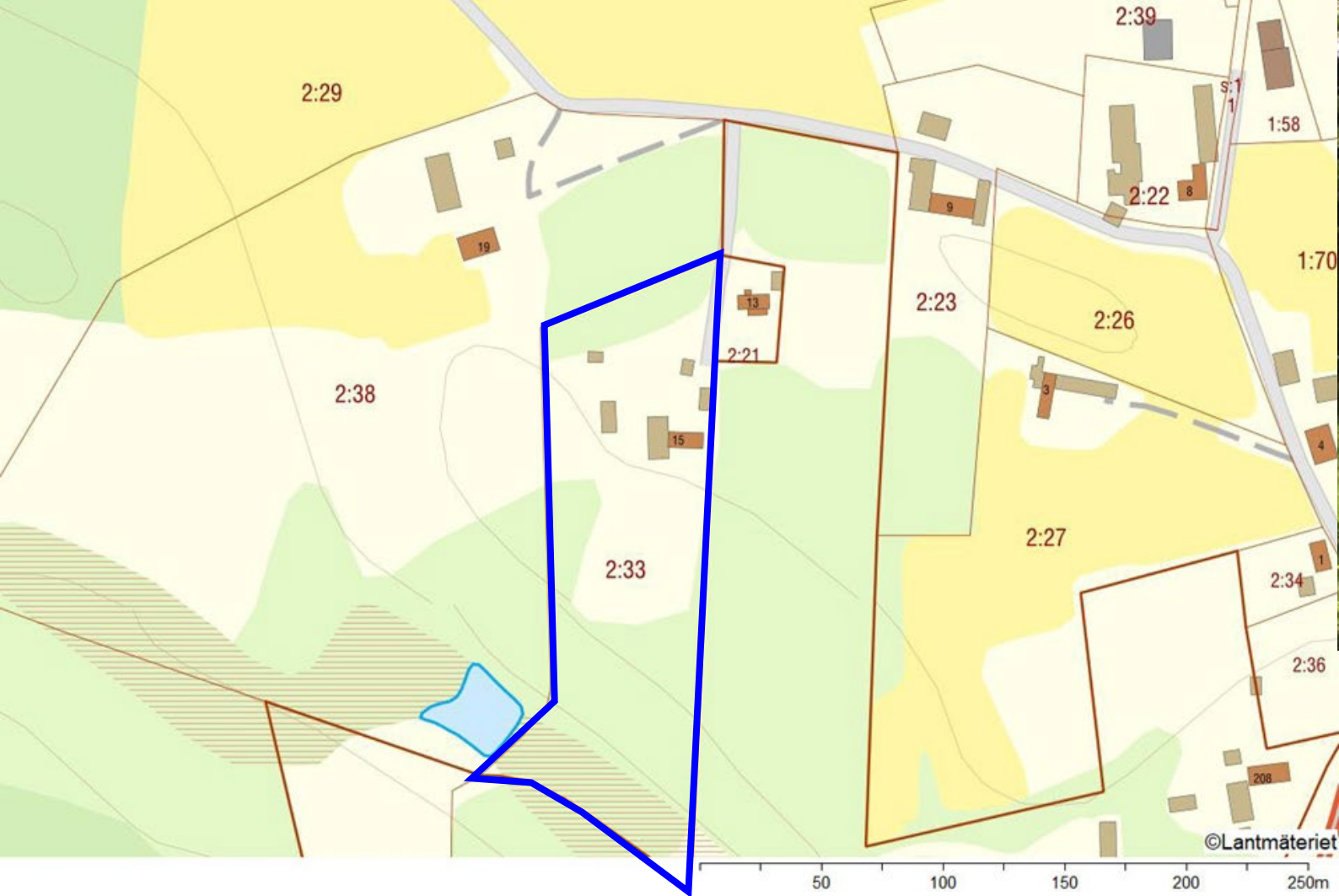
Servitut: Vägförening

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



Simrishamn Attusa 2:33
Attusavägen 15
277 45 Sankt Olof



Text: Lena Måndotter

foto: Andreas Johansson & Lena Måndotter

Layout: Mi Ståhl

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.

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 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