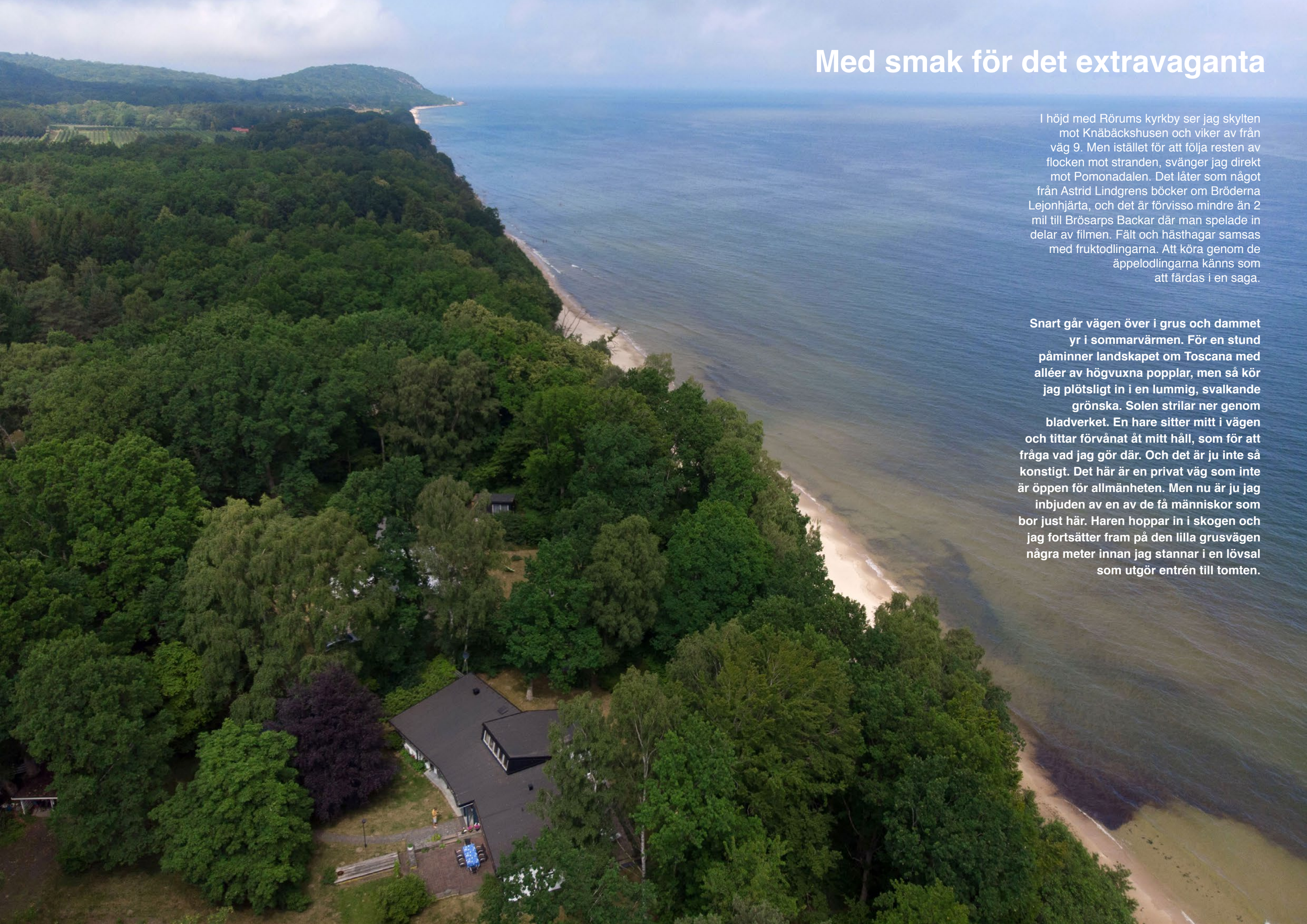
Den vita villan
vid det stora blå.

Vid stranden mellan Vik och Stenshuvud.



Med smak för det extravaganta

I höjd med Rörums kyrkby ser jag skylten mot Knäbäckshusen och viker av från väg 9. Men istället för att följa resten av flocken mot stranden, svänger jag direkt mot Pomonadalen. Det låter som något från Astrid Lindgrens böcker om Bröderna Lejonhjärta, och det är förvisso mindre än 2 mil till Brösarps Backar där man spelade in delar av filmen. Fält och hästhagar samsas med fruktodlingarna. Att köra genom de äppelodlingarna känns som att färdas i en saga.

Snart går vägen över i grus och dammet yr i sommarvärmen. För en stund påminner landskapet om Toscana med alléer av högvuxna popplar, men så kör jag plötsligt in i en lummig, svalkande grönska. Solen strilar ner genom bladverket. En hare sitter mitt i vägen och tittar förvånat åt mitt håll, som för att fråga vad jag gör där. Och det är ju inte så konstigt. Det här är en privat väg som inte är öppen för allmänheten. Men nu är ju jag inbjuden av en av de få människor som bor just här. Haren hoppar in i skogen och jag fortsätter fram på den lilla grusvägen några meter innan jag stannar i en lövsal som utgör entrén till tomten.

1964

Efter den pittoreska lilla vägen förväntar jag mig en söt skånelänga med vasstak, men möts istället av en villa som för tankarna till kalifornisk modernism. Som ser ut som något som arkitektfotografen Julius Shulman mer än gärna hade fotograferat. Ståndsmässig står den där och påminner om det stilideal som spreds över världen under 1960-talet.

Den vita villan. Bortom huset och träden glittrar havet i morgonljuset.

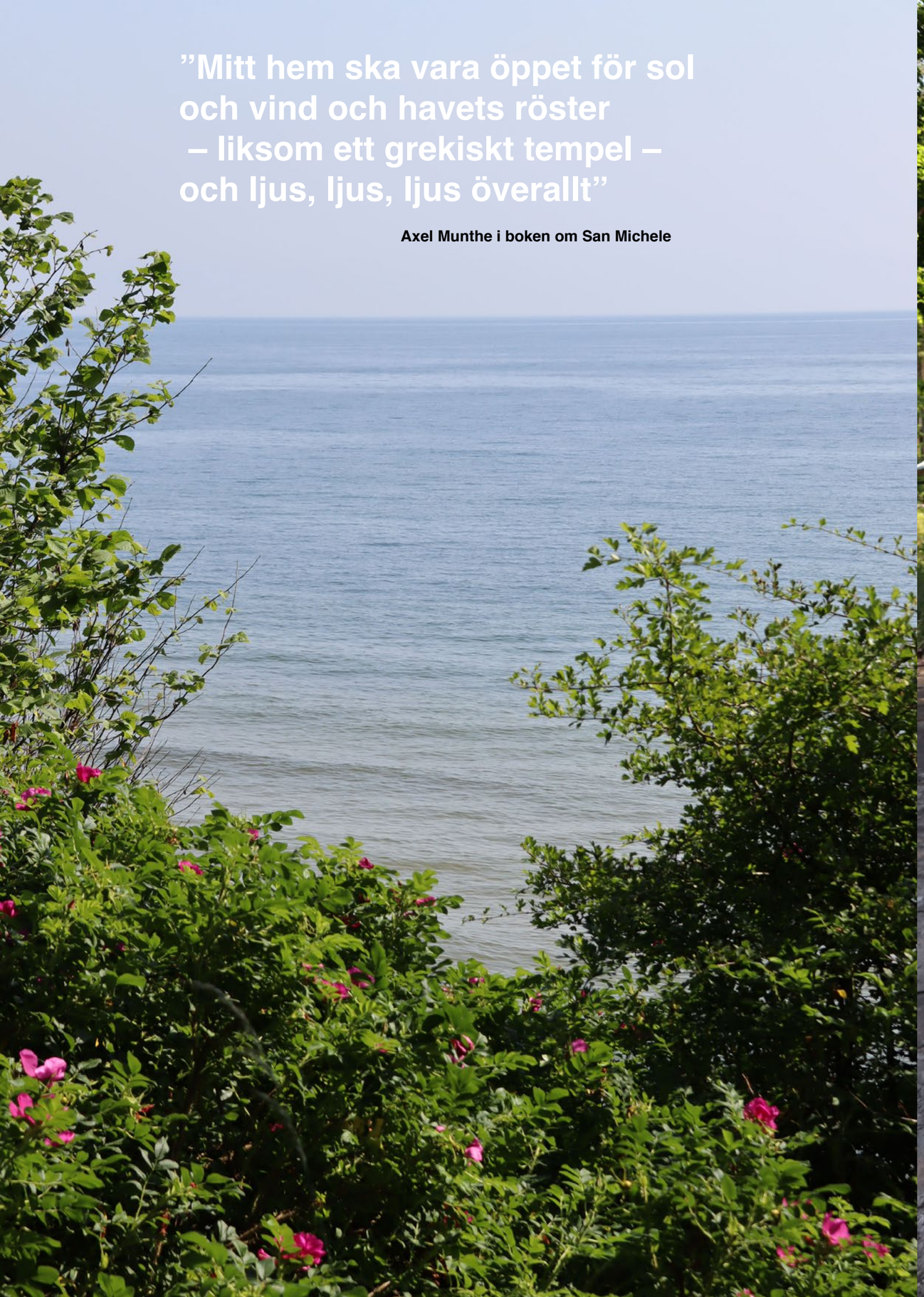
När villan byggdes 1964 påminde den om något som kunde ha publicerats i tidskriften Arts & Architecture. Nytänkande, sofistikerat och lekfullt. Den ritades av arkitekten för ingen annan än honom själv.

Med det stora brusande havet nedanför hans fötter gav platsen honom en hissnande känsla av att flyga. Så husets ritningar fick inspiration från ett flygplan, där cockpit utgörs av husets hjärta – det stora rummet i mitten av huset med glas från golv till tak, och vingarna blev till två flyglar som fick rymma de privata delarna av hemmet. Tre sovrum, badrum och klädkammare i ena vingen och kök, tvättstuga och förråd i den andra.

Att designa ett hus efter ett flygplan, redo att ge sig av ut över havet, det kräver stor fantasi, vidgade vyer och ett öppet sinne. Och det hade han. Med råge. Han nöjde sig inte med att bo granne med havet, han ville ha det hela vägen in i vardagsrummet. Så han lät bygga ett stort akvarium längs hela panoramafönstret. Hela. I samma lekfulla anda hängde han även upp en stor gunghäst mitt i rummet så den gav en känsla av att den svävade i mitten av ”cockpit”. Och där han satt han sen, med utsikt över två hav och ägde världen.

Idag är akvariet utbytt mot vackra stenar och monstera men kranen finns kvar för den som vill återskapa närkontakten med tropiska fiskar och fiska upp känslan av Söderhavet som man möts av nedanför huset nere på stranden.

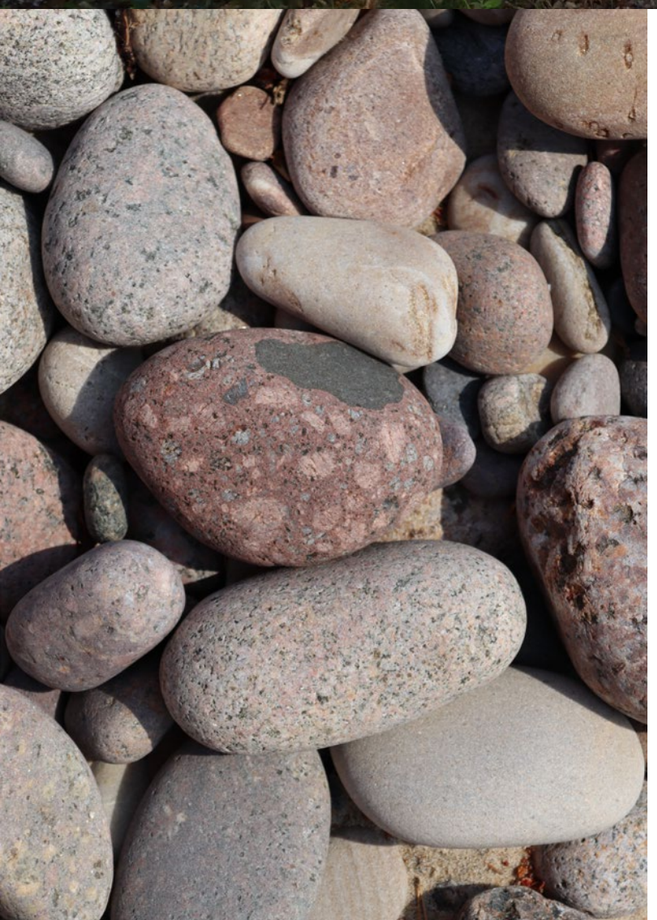
Med det stora brusande havet nedanför hans fötter gav platsen honom en hissnande känsla av att flyga.



”Mitt hem ska vara öppet för sol och vind och havets röster – liksom ett grekiskt tempel – och ljus, ljus, ljus överallt”

Axel Munthe i boken om San Michele

1971



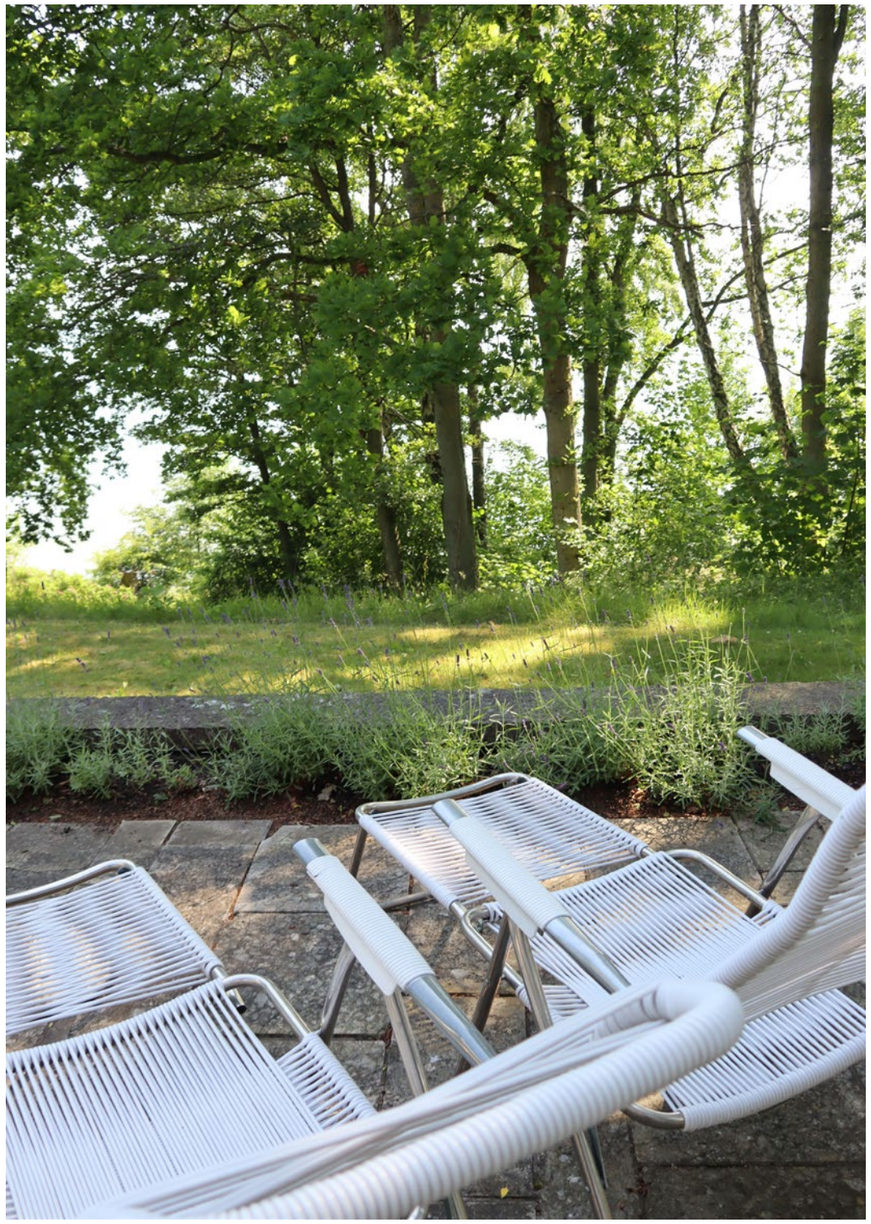
Detta år sålde arkitekten sin skapelse, vilket gjorde att dagens ägarfamilj kunde uppfylla sin dröm om ett unikt hus vid havet. Och man flyttade in med flärd! Även om 70-talet tog vid både på väggkalendern och i omvärlden så levde 60-talsstämningen kvar i villan. Istället för att anamma v-jeans och hippieliv slog man vakt om den grace villan var skapad för. Man inredde med klassiska designmöbler och höll bjudningar som inleddes med cocktails på terrassen med utsikt över havet och avslutades på trädgårdssidans drinkplats.

I den ena väggen sitter ett inmurat glaskonstverk, signerat av Erik Höglund, som när det tänds upp på kvällarna avslöjar nakna människor.

Vilka som avbildats är dock fortfarande en hemlighet. Vad som inte är en hemlighet är att här brukade husets alla gäster få avsluta middagarna med konjak och cigarr, omfamnade av varma tegelväggar bakom ett rött draperi. Med infravärme i taket och draperiet som skydd mot nattkylan kunde man sitta här långt in på småtimmarna. Skenan i taket sitter kvar, för den som vill återuppta villans före detta etikettsregler!

Nu för tiden är det röda draperiet borta och de båda döttrarna har tagit över villans styrspakar. Precis som när de var barn, får de glädjen av att se solen gå upp som ett eldrött klot över havet, ackompanjerad av fågelkvitter och ljudet av vågor om sommarmorgnarna. Som får tassa barfota över det mjuka stengolvet med tydliga spår av historien för att möta dagen på terrassen.

Och klucket från vågorna, ja det har arkitekten sett till att det hörs hela vägen in i sovrummen tack vare vädringsluckor i fönstren. Så redan innan man är riktigt vaken är det svårt att motivera sig att göra annat än att gå till stranden!



Vill du somna och vakna till ljudet från vågorna?
Bara glänta på vädringsluckorna i sovrummen!

**”Varje morgon, när man går upp och passerar vardagsrummet, är ett möte med naturen.
På andra sidan glaset, ett skådespel utan dess like. Havets och himlens ständigt skiftande nyanser…”**

Den söta doften av junimagnolia och kaprifol. Bergscikadans suggestiva sång. Lövgroda och hasselmus.

Platsen är exotisk i många avseenden. I lä för västliga vindar är klimatet gynnsamt och frodigheten oväntad så nära vindpinad kust. Växtlighet och djurliv hör hemma på långt sydligare breddgrader!

Ek.
Blodbok.
Kastanj.

Trädgården har en egen liten ekskog och själva villan omgärdas av gamla höga träd, älskade av så många olika sorters djur. Det är en riktig lövsal med ett rikt fågelliv. Här trivs både trastar och småfåglar. Runt halv elva om sommarkvällarna flyger morkullorna över trädgården, senare tar kattugglorna över scenen med sitt hoande. Näktergalen kan man höra både morgon, middag och kväll.

Här infinner sig känslan av att befinna sig i en egen oas, mitt i naturen. Det är minst sagt meditativt bara att vara här.

Här finns en ständigt pågående dialog mellan interiör och den omgivande naturen. Ett samspel med det skådespel som äger rum utanför de stora panoramafönstren.

Timglassand. Bärnstensstrand.

”Det är en speciell sorts sand på den här stranden, den är så otroligt mjuk…”

Förr hade villan de en egen trappa ner till stranden. Knappt var frukosten på terrassen avslutad innan barnen var halvvägs ner i havet! Lyxen att kunna gå barfota från frukostbordet till badlakanet är svårslagen.

Själva trappan var ett eget litet kapitel. Den krävde sin uppmärksamhet ett par gånger om året. Varje vinter halades den upp innan vinterstormarna kom, som annars hade dragit den till havs. Och varje vår fick de sen mäta det nya avståndet ner till stranden, för att justera trappan

så den räckte hela vägen ner. Några av grannfastigheterna har liknande trappor. För den som vill finns alla möjligheter att sätta dit en ny trappa för att få direkt tillgång till morgondoppet!

”Här finns ställen där man kan gå i timmar och känna sig förflyttad långt bort, till någon sorts sydamerikansk amazonasdjungel, till skogarna på Himalayas sydsluttningar i Nepal, till utkanten av Mekongflodens delta. Så snart man lämnar stigen vore man betjänt av en kraftig och välslipad machete. Tjocka lianer hänger som ormar från trädkronorna som vuxit samman till ett tak genom vilket solens strålar tränger endast med svårighet. Näktergal, svarthätta, lövsångare, sommargylling och rödstjärt fladdrar genom det gröna halvdunklet som stora fjärilar och fyller den syrligt doftande luften med sitt pladder. Den kraftiga murgrönan kryper över mossklädda stenar, täcker marken, klär nakna stammar på åldriga träd. /---/

Och från toppen, knappt hundra meter över havet, strax ovanför resterna av det som sägs ha varit en fornborg, har man allt detta under sig: det gränslösa havet, landet innanför, kustlinjen som rinner norrut och söderut bort mot den välvda horisonten. I vinden står man där mitt i. Mellan land och hav och himmel och jord.”

Tomas Löfström.

”Fashion fades, style is eternal”

Yves Saint Laurent.

Även inomhus härskar havet. De stora panoramafönstren suddar ut gränserna mellan inne och ute. Lövsalens grönska smyckar utsikten från middagsbordet. Havets glitter förgyller vardagen.

Biblioteket var tidigare ett matrum som förlängning av köket. Rummet passar för båda ändamålen!

Landskapet veckar sig prydligt i kullar och dalar. Sädesfält och äppelodlingar. Beteshagar och furuskog. Och snudd på tropisk grönska alldeles innanför strandkanten.

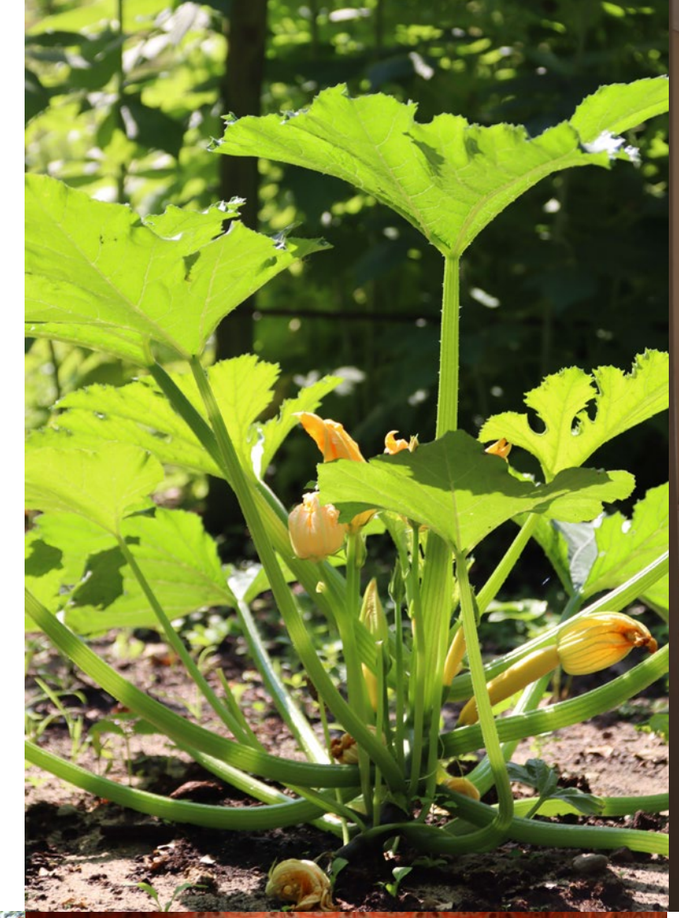
”Men här, nedanför huset, är det glest mellan människorna. Jag sitter under säljarens parasoll för att prata om huset och jämte oss finns – ingen. För hit måste du ta dig till fots. ”

Kustremsan mellan Kivik och Vik inrymmer, tack vare sitt särdeles milda klimat, både botaniska och zoologiska sensationer. Och ständigt hörs havets lugna dån när vågorna rullar och bryter mot strandkanten.

”Idag är akvariet utbytt mot vackra stenar och monstera men kranen finns kvar för den som vill återskapa närkontakten med tropiska fiskar och fiska upp känslan av Söderhavet som man möts av nedanför huset nere på stranden.”

En bit från gräsmattan där poolen är gömd ligger köksträdgården. Där hittar du svarta vinbärsbuskar, krusbär och hallon. Där odlas också bondbönor och squash, den sistnämnda mest för blommornas skull. Äldsta systern älskar fyllda zucchiniblommor och lagar dem så ofta hon kan under odlingssäsongen.

Vill man komplettera middagen med andra grönsaker kan man ta cykeln i tio minuter till Gröna butiken på Orelund. Där finns förutom deras vida kända tomater och gurkor mängder med andra grönsaker, men även en del mejeriprodukter från Vitaby Kyrkby Mejeri, kött från Bondens Skafferi, bröd från Bagaren & Konditorn, kakor och knäckebröd och andra goda grejer från Olof Viktors och en liten kyl fylld med ett helt gäng goda ostar. Som om det inte räckte gör de sin egen gazpacho också. Med andra ord behöver du inte åka ”in till stan” för att handla råvaror till en godare middag. Fast om du skulle vilja det är det inte långt in till Simrishamn. Där brukar systrarna storhandla mellan varven, men ibland kör de till Sankt Olof istället, bara för att kunna stanna till på Byvägen 35 och köpa med sig ett Djävulsbröd hem!



Fyllda friterade zucchiniblommor
Ingredienser för 4 (…som förrätt)
- **8 nyplockade zucchiniblommor**

Fyllning
- **250 g ricotta eller smulad fetaost**
- **1 msk rivet citronskal**
- **2 msk finhackade örter efter tycke och smak, t ex persilja, mynta och basilika**
- **Salt och svartpeppar**

Till frityrsmet
- **2 dl vetemjöl**
- **2 dl öl eller kolsyrat vatten**
- **1 äggvita**

Till fritering
1 ½ liter raps- eller solrosolja

Så här gör du:
Blanda ihop ingredienserna till fyllningen. Vispa ihop frityrsmeten. Skölj zucchiniblommorna med kallt vatten, om det behövs. Kika in i blomman så där inte sitter något litet djur och rensa bort ståndare/pistill. Lägg blommorna på en kökshandduk och låt dem rinna av. Fyll blommorna med ströran. Stäng dem genom att tryck ihop toppen försiktigt och lägg dem en stund i kylskåpet.
Hetta upp oljan i en gryta med hög kant. Doppa blommorna i frityrsmeten och fritera några åt gången till de är gyllenbruna. Ta upp dem med en hålslev och låt dem rinna av på hushållspapper. Servera direkt!

I ett hav av grönska

I själva trädgården finns minnena av en pool. Titta noga på bilden - du ser en rektangel som är frodigare grön än resten av gräsmattan alldeles invid uteplatsen. Under trädäcket finns utrymmet för poolmaskineriet. Platsen skvallrar om lata dagar i solstolar som omväxling till dopp i det stora blå. Poolen är igenfylld, men enligt systrarna finns till och med kaklet kvar på poolväggarna. Vilket skick den är i under all jord är såklart svårt att avgöra, men möjligheten att renovera den och ta den i bruk finns där!

En egen strand

Året runt lockar kustremsan mellan Stenshuvud och Vik vågsurfare från när och fjärran. Ett stycke norrut från huset längs vattenbrynet ligger Knäbäckshusens strand. Heta högsommardagar myllrar stranden av soldyrkare. Men här, nedanför huset, är det glest mellan människorna. Jag sitter under säljarens parasoll för att prata om huset och jämte oss finns – ingen. För hit måste du ta dig till fots. Så om du inte bor här eller känner någon som gör det så har du inte direkt tillgång till den här delen av stranden. Det går ingen allmän väg hit och framförallt finns här inga parkeringsplatser. Alls. Och det märks.

Villans tomt sträcker sig ner till havet. Men trappan som ägarna brukade hissa ner på försommaren är som sagt pensionerad så det blir till att bygga en ny, eller promenera en kort stund genom en liten skogsdunge för att komma ner till vattnet.

Väl nere är stranden lika lång som den är vacker. Mjukt slipade runda stenar längst in närmast branten och sen sanden, nästan obeskrivligt mjuk under fötterna. Den lockar till långa promenader. Mot Knäbäckshusen och vidare mot Stenshuvuds nationalpark om du vill ha omväxling och se lite mer folk eller söderut bort mot Vik om du föredrar lugnet.

För att sola är stranden bäst på morgon och förmiddag, om du inte känner till de speciella ställena på stranden där solen hittar fram mellan tallarna. Men även när solen börjar gå ner och färgar hela havet rosa är det svårt att motstå ett pastellfärgat kvällsdopp. Ofta när mörkret sänker sig brinner det dessutom flera eldar längs stranden. Livsnjutare som tar tillvara på dagen in i det sista. Systrarna har också suttit många kvällar i skenet från brasan och känt den sista värmen från sanden sakta svalna under bara fötter. Det är höjden av lyx, ytterligare ett snäpp upp från panoramafönster med havsutsikt!

Svalkande skugga på terrassen mot havet.

”Med ögon känsliga för grönt
Och kastanjeblad som paraplyer /---/”

Barbro Hörberg

”Du gamla härliga tid, ljuva sextital
Mitt minne dröjer därvid, ljuva sextital
Då levde ännu den stora kärleken
Tänk ändå, så länge sen”

Benny Andersson, Björn Ulvaeus & Stkkan Andersson.

Pålandsvind. Varmt i vattnet.

Som ett startklart flygplan står villan vid branten,
redo för takeoff. Med vardagsrummet som cockpit.
Här ifrån styr man världen, åtminstone sin egen.
Nedanför det stora blå, fri sikt mot horisonten.
Siktet inställt på framtiden.

LOUISIANA

Från köket är det bara några steg till husets matplatser - både inom- och utomhus. Inredningen och det röda linoleumgolvet torde vara original - liksom belysningsrampen ”Tuben” i taket!

”Bumling” från Ateljé Lyktan är en svensk designklassiker från 1968. Sällan har den passat så bra som här. I huset syns den i flera storlekar - liten, mellan och jättestor!

En apéritif på terrassen i skymningen precis före solnedgången färgar livet pastellrosa och havet lockar till kvällsdopp.

”Vi har inte mätt takhöjden i vardagsrummet, men en jul hade vi en gran som var 4 meter lång. Och den fick plats utan problem.”

Huset har bebotts permanent de senaste kvartsseklet.

Vintertid, när träden fällt sina löv, är vyn över havet obruten och minst sagt spektakulär.

Vintervy.

Och trädet vars grenar format ett hjärta. En försiktig beskärning ger panorama året om. Men var rädd om hjärtat!

När det är fullmåne är det nästan obligatoriskt att kliva ut på terrassen. Även mitt i vintern. Då ser du nämligen dessutom den magiska mångatan i havet.

**Huset är en stor personlighet.
Det är en plats för livsnjutare med smak för extravaganser.
Utan tvivel var det både originellt, lyxigt och påkostat när det byggdes – och är så än idag!**

Men visst behövs en smärre ”make-over”, särskilt vad gäller utrustning! Byggnaden är fjärran ett fabrikstillverkat modulhus. Uppförd med goda material och dito kvalitet och sedan i samma familjs ägo till dags dato, torde det vara tacksamt att förändra och utveckla!

Kanske är det du och din familj som stannar här nästföljande halvsekel?

Erik Höglund (1932-1998) var en av de ljusaste stjärnorna inom 1900-talets svenska glasdesign. Under sina år på Boda glasverk och senare, så utmanade han mångåriga konventioner med nya idéer om former, färger och uttryck.

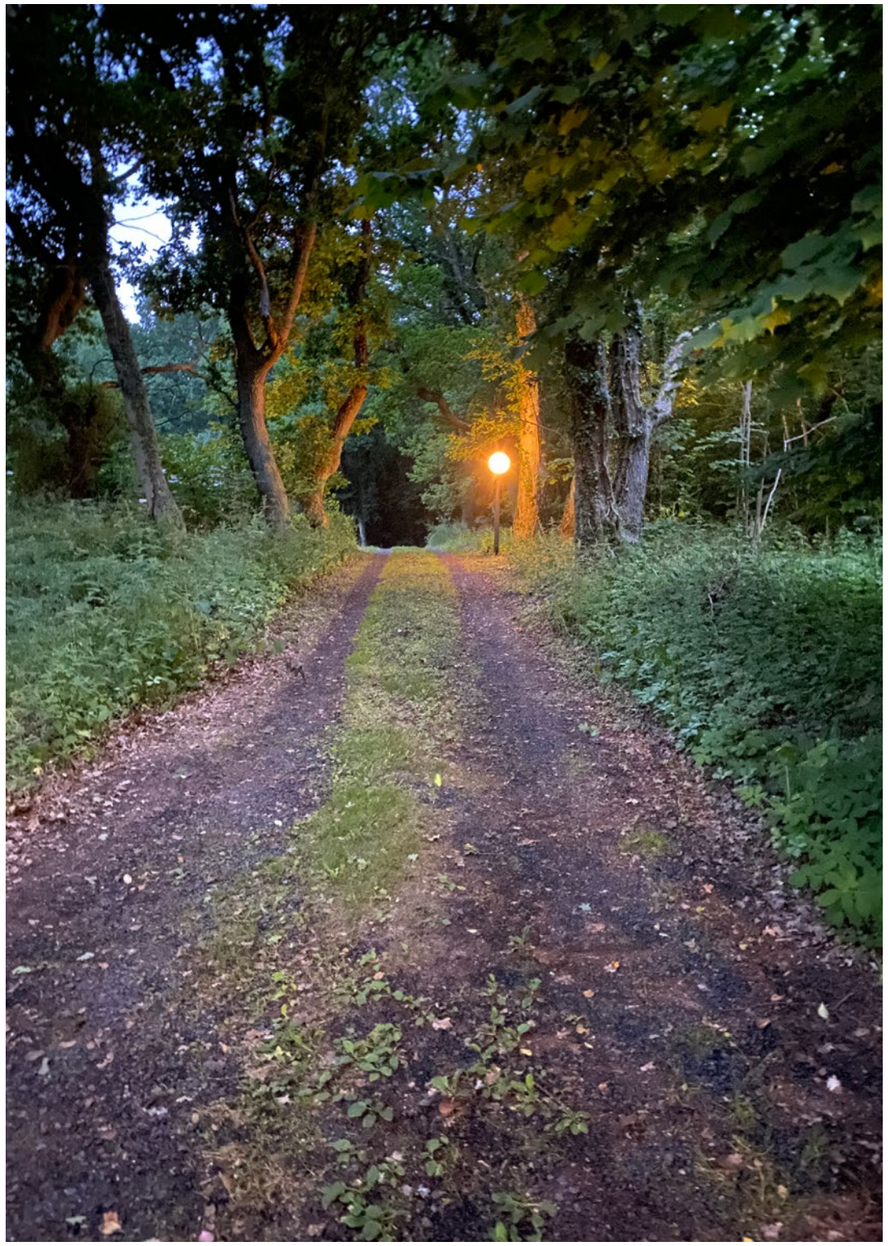
modersverige.se

”Jag söker ständigt efter en ursprunglig enkelhet i glasets form och färg.”

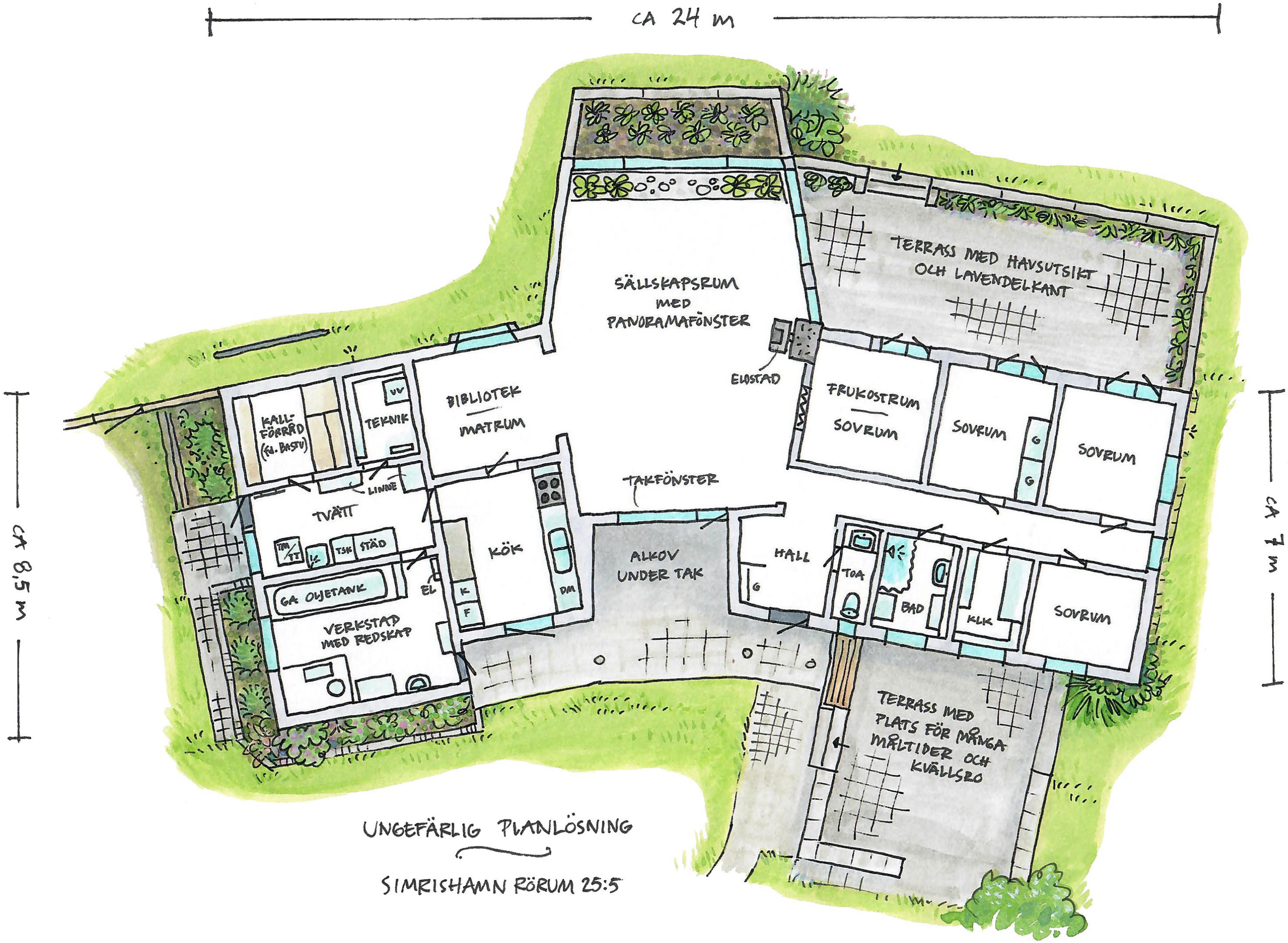
Erik Höglund

Villan påminner om något som kunde ha publicerats
i tidskriften Arts & Architecture.

Nytänkande. Sofistikerad. Lekfull.



**Mörkret tätnar över skog och hav. Tystnaden sänker sig.
Bara ugglorna hörs. Men huset lyser av värme och ljus.**



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING

SIMRISHAMN RÖRUM 25:5

TRÄDGÅRDSSKISS

SIMRISHAMN RÖRUM 25:5

BRANTÅSVÄGEN 32

Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: arkitektritad villa i ett plan.

Byggnadsår/renoveringsår: uppförd 1964. Fortlöpande renoverad och underhållen.

Storlek: 1) Uppgift från lantmäteriets taxeringsinformation: Boyta 132 kvm + biyta 35 kvm. 2) Användbar golvyta uppmätt med lasermätare av Uppvik i samband med framtagning av ritning, avrundat till närmaste kvm: Bostad ca 152 kvm.

Takhöjd i genomsnitt: 2,35-2,4 m, i sällskapsrum: sluttande mot havet 4,8-2,3 m, i verkstad: sluttande mot land 2,4-2,3 m.

Terrass mot havet ca 35 kvm, terrass mot land ca 28 kvm. Carport ca 29 kvm. V.v. se ritning .

Konstruktion: grund: delvis platta på mark, delvis krypgrund. Stomme av trä/regelverk. Fasad av slammad fasadtegel. Yttertak av papp resp. shingel. Vindsbjälklag av trä. Fönster och fönsterdörrar, delvis tvåglas, delvis treglas, vissa med isolerglas.

Inredning & utrustning: kök med äldre inredning (i massivt trä) och utrustning - elspis, diskmaskin, köksfläkt, nyare kyl & frys. Helkaklat (kakel resp.kakelmosaik) badrum med dusch (tidigare fanns badkar) och handfat, delvis i original, delvis renoverat 1990. Separat toa & handfat. Tvättstuga med äldre tvättmaskin (fungerar sämre), torktumlare och tvättho. F.d bastu. Ett flertal originaldetaljer, t.ex. dörrtrycken i trä, belysningsramper och specialdesignade armaturer..

Golv: stengolv i sällskapsrum, hall och sittalkov (utvändig). Korkoplast i bibliotek (f.d matrum). Troligen linoleum i kök och tvättstuga. Klinker i bad, toa, ett sovrum och korridor. Parkett i frukostrum och två sovrum. Gjutet golv i "verkstad" och teknikrum.

Uppvärmning: delvis vattenburet system med golvvärme i sällskapsrum. Nyare elradiatorer i övrigt.

Vatten & avlopp: kommunalt. Egen brunn för bevattning.

Övrigt: flera stenlagda terrasser, vara en under tak. F.d pool igenfylld - men stommen finns kvar under mark liksom utrymmet för poolmaskineri. Uppvuxen trädgård med parkkaraktär. Friliggande carport/förråd. Utebelysning delvis i original med specialdesignade armaturer.

Pris: 11.500.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning & adress: Simrishamn Rörum 25:5, Brantåsvägen 32, 272 95 Simrishamn.
Areal: 5.234 kvm.
Taxeringsvärde: 3.116.000:- varav byggnad 1.776.000:-x
Taxeringskod: 220 småhusenhet.
Pantbrev: 3 st om totalt 200.000:-
Servitut: officialservitut, 2 st avseende tillfartsväg - dels förmån, dels last.

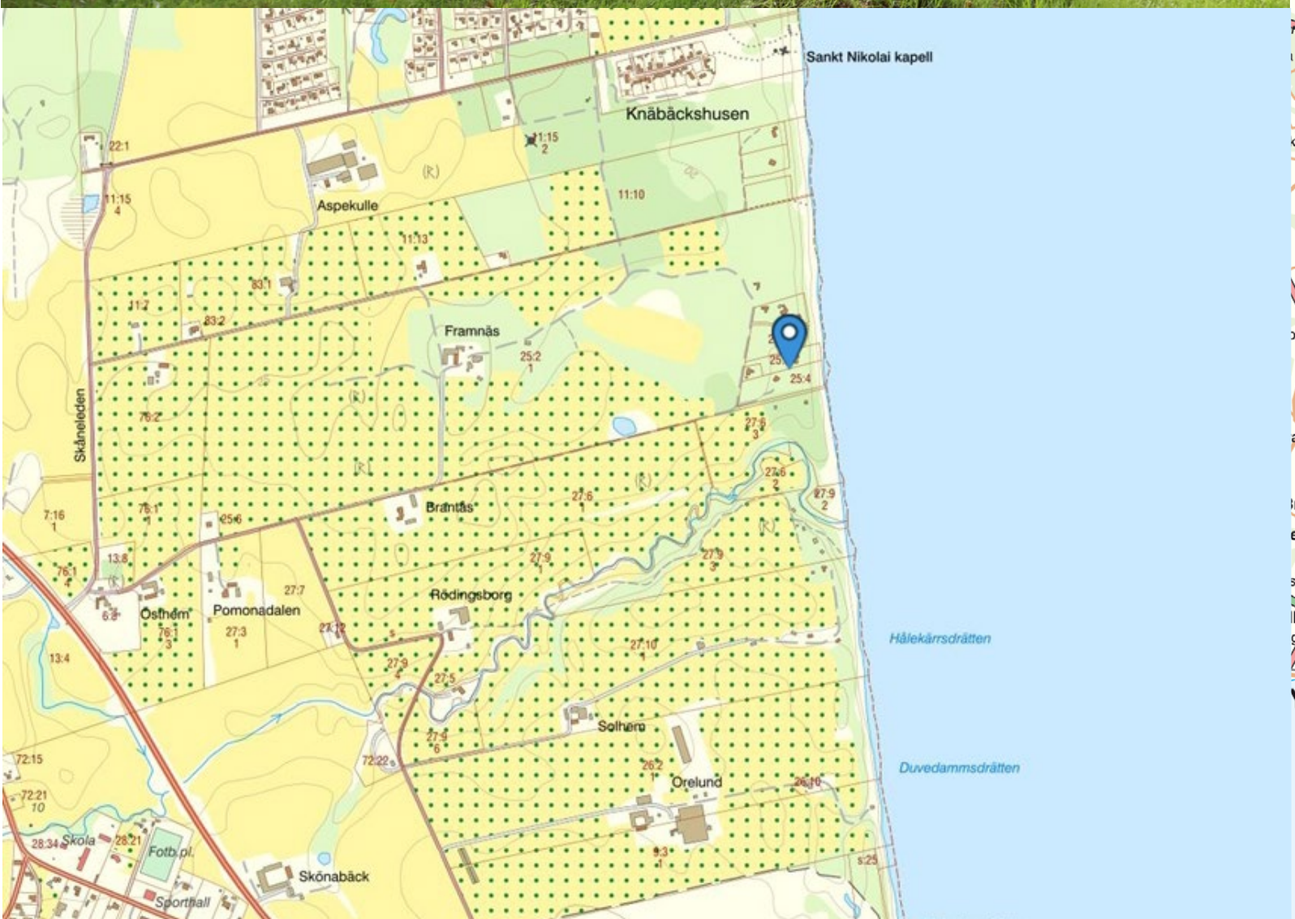
• Objektsbeskrivningen grundar sig på av säljaren lämnade uppgifter och iakttagelser gjorda på fastigheten. Uppvik & döttrar uppmanar dig som spekulant/köpare att noggrant undersöka fastigheten i enlighet med JB 4:19.
• För dig som bokar in en visning: vi sparar endast dina uppgifter namn, mobilnummer och mailadress för att vi ska kunna nå varandra i samband med husintresset. Samt budförteckning till säljare/köpare och eventuell spekulantlista.
• För dig som anser att antal kvm är extra viktigt inför ditt fastighetsköp uppmanas att själv mäta upp fastighetens storlek.

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
Ålavägen 6, 239 42 Falsterbo
040-47 15 51 • elisabeth@uppvik.nu

257
25:7
255
25:5
259
25:9
254
25:4
©Lantmäteriet


Sankt Nikolai kapell
Knäbäckshusen
Aspekulle
Framnäs
Skåneleden
Brantås
Östhem
Pomonadalen
Rödingsborg
Hålekärrsdrätten
Duvedammsdrätten
Solhem
Orelund
Skola
Fotb.pl.
Sportfiall
Skönabäck

Simrishamn Rörum 25:5,
Brantåsvägen 32,
272 95 Simrishamn.
25
50
75
100
125
150m
Klasaröds-gård
Klasaröd
Eljaröd
Ry
Bontofta
Vitaby
Vitemölla
Kivik
Hjälmaröd
Kungagraven
Borgvallen
Grevlunda
Bästekille
Karakås
Tåghusa
Museijärnvägen
Södra Mellby
Svinaberga
Svabesholm
Stenshuvud
Attusa
Rönnebröd
Sankt Olof
Östaröd
Rörums strand
Rörum
Raskarum
Brännorna
Vik
Tolånga
Hoör
Anklam
Asperöd
Skånsbäck
SIMRISHAMNS KN
Onslunda
Tunnbyholm
Tjörnedala
Baskemölla
Ö.Vemmerlöv
Ysnabjärs backe
Fyle-verken
Ekeröd
Käse-holm
Everöds gård
Everöd
Spjutstorp
Månstorp
Listarum
Gyllebo
Röddinge
FYLEDALEN
Tryde
Sålshög
TOMELILLA KN
Vemmerlövs gården
Komstad
Tobisborg
Ramsåsa
Fylan
Ållskog
Karlaby
Gladsax
Baldringetorp
Tomelilla
Smedstorp
Gärdlösa
Stiby
Gärsnäs
Tågarp
Gröstorp
Simrisham
Dansaren
Lunnarp
Baldringe
Järrestad
Ullstorp
Benestad
Örup
Kverrestad
Ö.Ingelstad
Ö.Herrestad
Ö.Tommarp
Simris
Viarp
Horsahallen
Ljungagården
Toarp
Vranarp
Ö.Nöbbelöv
Brantevik
Bolshög
Sövestad
Valterslund
Hammenhög
Gislöv
Högestad
Borrie
Övraby
Bångbacken
Garstad
Vallby
Glimmingehus
Munka Tågarps gård
Bollerup
Hannas
Glimminge
Fårarp
Jennyhill
Gärarp
Svenstorp
Glivarp
Gislövshammar
Karlsfält
Tosterup
Stora Herrestad
Blästorp
Henriksfält
Östra Hoby
Bussjö
St Köpinge
Tullstorp
Skillinge
Hedeskoga
Köpingebro
Glemminge-Tågarp
Örumo
Eriksfält
Borrby
Öja
Fredriksberg
Glemmingebro
Norrekås
Hörup
Örnahusen
Bredasten
Sand-skogen
Hedvigsdal
Spraggehusen
Borrby tuvor
Ingelstorp
Löderup
Kyls Strandbad
Borrby Strandbad
Valleberga
Hagestad
Nybrostrand
Kabusa
Ystad
Ystad Saltsjöbad
Skjutområde
Hedvigsdal
Löderup
Mälarhusen
Hammar
Hagestadborg
Valleberga
Hammars backar
Kartografi T-kartor Sweden AB
Tel +46 44 20 68 00
www.t-kartor.se
Ale stenar
Kåseberga
Käsehuvud
Löderups Strandbad
Sandhammaren
ÖSTERSJÖN
E65
9
11
19
28
32

Information om köparens och säljarens ansvar för fastighetens skick m.m.

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen vid överlåtelse av fastighet

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten ska 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, dvs. 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 ska undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, krypgrunder 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 överhuvudtaget 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 sådana 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 ska kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita en 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 symptom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits ovan ska köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det 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 m.m., 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 fastigheten 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

Copyright: Mäklarsamfundet. Eftertryck beivras.

Uppvik & döttrar

återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och är numera 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, s.k. 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 upplysnings-skyldighet

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. Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det finns dock även andra situationer där säljaren är skyldig att upplysa om förhållanden som han har vetskap om och som köparen borde ha upptäckt men förbisett. Det är främst fråga om situationer där omständigheterna är sådana att säljaren måste förstå att köparen är i villfarelse avseende ett förhållande och där han vidare inser att förhållandet kan vara avgörande för köparens köpbeslut. Säljaren får med andra ord inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande.

Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så motto att han kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om detta. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse.

Det är således i säljarens eget intresse att han upplyser köparen om de fel eller symptom som han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

Utfästelse

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.

Säljaransvars-försäkring

Genom säljaransvarsförsäkring finns möjlighet för säljaren att inom försäkringens ram begränsa sin ekonomiska risk för dolda fel i fastigheten samtidigt som köparens rätt till ersättning för sådana fel, säkerställs via försäkringen. Säljaransvarsförsäkringen erbjuder således en trygghet för både säljare och köpare.

Säljaren och köparen intygar härmed att de tagit del av ovanstående information rörande ansvaret för fastighetens skick.

Copyright: Mäklarsamfundet. Eftertryck beivras.

Bra att veta om Budgivning

Vid köp av fastighet, tomträtt eller bostadsrätt är varken säljare eller köpare bunden förrän ett skriftligt köp undertecknats av båda parter. Innan dess kan säljare och köpare ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

Mäklarens roll vid en försäljning

Mäklarens roll är att vara en opartisk länk mellan säljaren och köparen. Mäklaren får därför inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa båda parter.

Budgivningen är inte reglerad i lag

Det finns inga i lag bestämda regler för hur en budgivning ska gå till. Budgivningen kan ske på många olika sätt. Ofta uppstår en budgivning spontant när det finns flera spekulanter på ett objekt.

Olika former av budgivning

I praktiken sker budgivningen oftast enligt två olika modeller. Vid s.k. sluten budgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligen. Mäklaren redovisar buden för säljaren. Spekulanterna informeras inte om varandras bud. Vid s.k. öppen budgivning lämnas bud till mäklaren, som löpande redovisar högsta budet till säljare och till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att bjuda över varandra.

Säljaren bestämmer över budgivningen

Säljaren bestämmer i samråd med mäklaren om det ska vara budgivning och hur den i så fall ska gå till. Men säljaren är aldrig juridiskt bunden av några överenskommelser beträffande budgivningen, utan kan när som helst ändra formerna för budgivningen eller helt avbryta den.

Mäklarens upplysningar om budgivningen

Spekulanterna ska informeras om hur en eventuell budgivning kommer att gå till. Alla har rätt att få veta vilka förutsättningar som gäller och att få sakliga och korrekta uppgifter. Om säljaren har ställt upp vissa villkor för försäljningen, ska mäklaren informera spekulanterna om det.

Säljaren bestämmer till vem han vill sälja och till vilket pris

Säljaren behöver inte sälja till den som lämnat det högsta budet. Säljaren är inte heller juridiskt bunden att sälja till det pris som har angetts i en annons eller på annat sätt under försäljningen.

Säljaren kan när som helst avbryta en påbörjad försäljning

Det gäller även om han eller hon tagit hjälp av en mäklare. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja, inte ens om det är skriftligt, och kan när som helst ångra sig innan köpekontrakt skrivits.

Mäklaren får inte fatta egna beslut i fråga om försäljningen

Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa utan ska göra klart för spekulanterna att det är säljaren som bestämmer. Mäklaren får dock ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter.

Mäklaren måste alltid vidarebefordra bud
Till dess att ett köpekontrakt är undertecknat av säljaren och köparen måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren, även om buden inte lämnas på det sätt som bestämts. Det är bara säljaren som kan besluta om ett bud av någon anledning ska väljas bort; det kan inte mäklaren göra.

Copyright: Vitec Mäklarsystem AB

Mäklaren behöver inte ge en spekulant möjlighet att bjuda över någon annans bud

Eftersom det är säljaren som helt bestämmer över budgivningen har en spekulant ingen ovillkorlig rätt att få bjuda över etl lämnat bud. Men oftast ligger det i säljarens intresse att mäklaren låter spekulanterna höja sina bud.

Spekulantens rättigheter under budgivningen

- Vem som helst kan ge ett bud muntligt eller skriftligt. Mäklaren och säljaren kan dock kräva att budet preciseras till ett bestämt belopp.
- Att en spekulant har lämnat det högsta budet ger inte honom eller henne någon rätt att få köpa.
- En spekulant kan i sitt bud förena priset med olika villkor.
- Den som lämnar ett bud är inte juridiskt bunden att stå kvar vid det; inte ens om det lämnats skriftligen.
- En spekulant kan inte räkna med att få fortlöpande information av mäklaren om hur budgivningen och försäljningen fortskrider.
- En spekulant har inte rätt att få veta vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som lämnats eller vilka villkor som diskuterats med andra spekulanter.

Information till spekulanter efter avslutad försäljning

En spekulant har inte rätt att få annan information än att han eller hon inte fått köpa. Mäklaren framför alla bud till säljarer och upprättar en förteckning över buden. Budlistan lämnas till säljaren slutgiltig köpare - med namn och kontaktuppgifter. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud, då är det ombudets kontaktuppgifter som lämna ut).

Källa: FMF

TEAMET BAKOM

Foto & formgivning
Gabrielle Malmberg
Text & foto
Catja Björklund
Uppmätning & skisser
Therese Carnemalm
Ansvarig mäklare
Gabrielle Malmberg

Copyright: Vitec Mäklarsystem AB

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.

Uppvik & döttrar

VI SÄLJER HUS VI SJÄLVA SKULLE VILJA BO I. VID HAVET. PÅ LANDET. PÅ ÖSTERLEN & VÄSTERLEN.

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

Gabrielle Malmberg
Senior partner/
fastighetsmäklare
Text, foto & layout
0708-669593
gabrielle@uppvik.nu

Mi Ståhl
Mäklarassistent
Uppvik ÖSTERLEN
Formgivare, foto & layout
0733-714714
hus@uppvik.nu

Sara Hertzman Persson
Uppvik VÄSTERLEN
Text, foto & formgivning

Therese Carnemalm
Handgjorda ritningar
ÖSTERLEN /VÄSTERLEN

Ingrid Fredriksson
Handgjorda ritningar
ÖSTERLEN /VÄSTERLEN

Peter Olsen
Text & hantverkare
Uppvik ÖSTERLEN

Vi villl gärna se och höra hur
din husdröm ser ut...

Åtminstone vill vi gärna vara
Dina rådgivare & stigfinnare.
Dina vägvisare & budbärare.
Oavsett om du vill köpa.
Eller sälja!

Välkommen till
Uppvik & döttrar.

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

www.uppvik.nu