

CASA NOSTRA

Smedstorp by





”Vi ville bo i en by som lever året om”

De var egentligen på väg till Italien, men stannade till på vägen hos vänner på Österlen. Det var kärlek vid första ögonkastet och den planerade flytten till sydeuropa fick allt lov att vänta. Toscana byttes mot Toskåne. Det var 2006 och tanken var att det skulle bara vara

för ett tag. Som en mellanlandning. Men kärleken till det vänliga huset i Smedstorp fortsatte bara att växa och först nu, 16 år senare känns det som att det börjar bli dags att kanske ge Toscana en ny chans. och låta andra omfamnas av huset, ta över Casa Nostra och göra det till sitt hem.

När man kommer som gäst till huset med handslaget tegel i början av byn, möts man av värme innan man ens träffar de som bor där. Dörren står på glänt och för att komma in går man genom ett glasrum som genast för tankarna söderut med sina klättrande vindruvor...



”Efter vi varit på
visningen av huset och
satt i bilen på väg hem
utbrast italienaren i
familjen ”Casa Nostra”,
vårt hus, och så blev det.”

säljarna





En lätt knackning på dörren resulterar snabbt i glada tillrop inifrån och ljudet av snabba steg. Sekunden senare kommer en positiv kraft emot mig som ber mig stiga på och slå mig ner i, vad man direkt känner är husets hjärta, köket. Det känns som att man tagit snabbspåret till ett hus vid Tirreniska havet och hamnat i ett Toskansk lantkök.





2006 hittade säljarna huset som skulle kasta omkull alla deras planer. Vid den tiden var huset en smula tilltygat, inte vanvårdat med långt ifrån omvårdat. Säljarna har ägnat de senaste sexton åren åt att befria huset från gamla synder och vårda det med kärlek och omtanke – om både byggnaden och omvärlden. Hållbara material och återbruk präglar idag huset.





Att mannen i huset tidigare i livet har renoverat gamla hus i Toscana och lärt sig hantverket av den äldre generationen – det syns överallt i huset. Här har inget lämnats åt slumpen. Man har också tagit tillvara på allt man kan, när man byggde övervåningen lät man gamla brädor bli till ”nytt” golv på nedervåningen i matrummet. I det stora sällskapsrummet har man gjutit golvet med järnsvetsade stående plattjärn i mönster efter egen design inspirerat av jordens meridianer.





Hela huset genomsyras av hantverk, hållbarhet och stor kreativitet. Smarta lösningar. Noga genomtänkt och ibland lite lekfullt. Och egna speciallösningar både här och var. Ett igensatt fönster blir till en platsbyggd bokhylla i gästrummet. Casa Nostra är verkligen inte ett vanligt, ordinärt standardhus.





Något som däremot är vanligt i hus där det bor italienare är att köket har stor betydelse och att maten får ta stor plats i livet. Och så är det definitivt i Casa Nostra. Det är ett hus med matglädje.

I köket, som påminner om ett lantkök i Toscana, kan man kocka på två spisar, en gasspis och en vedeldad, och i matrummet kan man duka upp till 14 personer utan problem. 16 personer går också, men det blir lite trångt mellan tallrikarna. Och ja ni gissade rätt, det, serveras ofta italiensk, rustik mat i det här huset. Ofta Tagliatelle alle Melanzane spezzettate. (Receptet hittar du längre fram.)





Genbrug utan genvägar.
I det här huset är hållbart
tänkande inte något nytt,
det är en del av livet och
det var en självklarhet redan
när de började renovera huset
för över sexton år sedan.



Där köket och matrummet tar slut börjar sällsamsrummet, här har man öppnat upp inock. Det hade egentligen inte "behövts", den här skånelängan har väldigt mycket högre takhöjd än vad som tillhör vanligheterna, men trevligt är det. Förutom att rummet får en härlig rymd så länkas de sociala ytorna på entréplan ihop med de privata rummen en våning upp.

Dit kommer man via den egendesignade och hemmabyggda trappan. Väl där uppe hittar du ett vardagsrum för vinterns myskvällar i soffan och en bro över till ett litet badrum och kronan på verket; ett stort sovrum med panoramafönster mot en ständigt föränderlig utsikt och magiska kvällshimlar. Det enorma fönstret blir som en tavla som ramar in grönskan utanför och ger en frihetskänsla utöver det vanliga. Kanske är det därför rummet lämpar sig så bra för att spela saxonfon...?





En mjuk övergång
mellan ute och inne.

I det vackra glashuset kastas absolut inga stenar. Även om en smula kritik kanske kan riktas åt den utbyggnad som var där innan den revs för att ge plats åt glashuset som herrn i huset har byggt efter egen design. och därmed skapat en mjuk övergång mellan ute och inne.

Men framförallt är glashuset en härlig plats att sitta på med en kopp kaffe när det regnar. Här inne börjar våren tidigare och slutar sommaren senare. Vindruvorna som växer där förstärker känsla av Toskåne.

Dessutom bildar glashuset en ljudisolering mot vägen. Så när man sitter i trädgården på baksidan hör man bara fåglarna. Och kanske en saxofon.







På somrarna öppnar man upp det stora fönstret och bjuder in både sol och lantluften. Nedanför fönstret breder den insynsskyddade trädgården ut sig och lockar med flera fina uteplatser. Här går man runt som i en egen liten värld, full av växter och porlande vatten.

Det är en fredad plats. Ingen insyn. Men med fri sikt över ägor och bort över fälten. På den vindskyddade platsen under päronträdet vid salamanderbadet dukar man ofta upp frukosten, medan man tar middagen vid muren där kvällssolen stannar längst.



Amalgamare” är viktigt att tänka på om du vill laga pasta på italienskt vis. Det betyder att enskilda delar, eller i matlagningssammanhang enskilda smaker, tillsammans bildar något nytt.

1+1=3 med andra ord.



Summertime,
and the livin' is easy

Nina Simone är ofta närvarande. Om hennes toner inte hörs från högtalarna, sjungs hennes texter istället av kvinnan i huset.





Tagliatelle alle Melanzane spezzettate 4 + 1*

Ingredienser

500 g tagliatelle all'uovo
3 mindre auberginer (melanzane)
3 vitlöksklyftor (aglio)
1 röd chilifrukt (peperoncino)
1 större tomat (pomodoro)
50 g små kapis (capperi)
100 g urkärnade svarta oliver (olivi neri)
Parmesanost (formaggio parmigiano)
Olivolja (olio di oliva) och salt (sale)
också förstås...





Koka pastan och riv rikligt med parmesanost.

Rör under tiden om såsen flera gånger. Håll av pastavattnet medan tagliatellen är al dente och låt pastan droppa av. Hög värmen för stekpannan, ta bort locket och håll på ett par matskedar god olivolja. Vänd ner tagliatelle i såsen (använd gärna 2 gafflar för att blanda om) och fortsätt värma någon minut. Blanda försiktigt hela tiden. Detta moment kallas på italienska amalgamare som betyder att delarna/smakerna bildar något nytt, som när färgerna blått och gult blir grönt. Att amalgamare är viktigt om du vill ha pasta på italienskt vis.

Servera pastan med den nyrivna parmesanen och varför inte med ett glas ripasso?

Buon appetito!

* Våra gäster brukar vilja ha mer, så receptet är generöst för fyra och kan till nöds räcka till fem.



Dela auberginerna i halvor på längden och lägg dem med skalet neråt i en stor stekpanna med ett par centimeter osaltat redan kokande vatten. (Auberginerna ska flyta.) Låt koka 2 minuter under lock. Ta ut dem, låt droppa av och svalna. Använd vattnet för att koka pasta.

Finhacka vitlök, chili och tomat. Håll rikligt med olivolja i din största stekpanna, lägg i vitlöken och chilin, hetta sedan upp och fräs till det doftar gott. Se till att vitlöken inte steks för hårt. Nu är det dax för tomaterna som ska fräsa med i 5 minuter. Glöm inte att röra om.

Under tiden skär du auberginerna i längsgående skivor och delar sedan tvärs över till ett par centimeter avlånga bitar (inte allt för tunna strimlor). Dela oliverna på mitten och lägg aubergine, oliver och kapris i stekpannan. Salta och rör om så alla smaker blandas väl, puttra på lägsta värme under lock.



Trädgården är
verkligen är
ett eget litet
universum.





Det här huset är något
alldeles eget.
Och alldeles extra.
One of i kind.





En tomt för mycket?

Att tomten är stor och sikten fri både från köket och trädgården på baksidan, ja det ser man ju. Men att det dessutom finns en extra tomt på andra sidan portalen med murgrönan, mot byn till... det kanske inte är det första man tänker på när man kommer till Casa Nostra. Men så är det, så om man inte har behovet av ett stort mellanrum på ca 3.000 kvm till närmaste granne skulle man kunna säkert kunna stycka av tomten och sälja den – utan att förlora vare sig utsikt eller känslan av en privat trädgård.





Gården är som gjord för kreativa själar. Det finns gott om utrymme och massor av möjligheter. I byggnaden med det kombinerade stallet/verkstaden/garaget/galleriet finns plats för både drömmar och fritidsintressen. I ena delen, längst bort från bostadshuset ligger galleriet där man ofta öppnat upp för konstintresserade, både på Österlens och Smedstorps egna konstrunda. Granne med galleriet ligger garaget där bilen som oftast får stå kvar, med tanke på hur enkelt det är att ta sig till och från Smedstorp utan den.



Outbuildnings med inbyggd kreativitet & många möjligheter



nog för två. Vägg i vägg
med bastun hittar man
verkstaden och det som
man idag kallar ”ett
rum med möjligheter”,
där säljarna själva hade
storslagna planer på att
bygga en gästlägenhet
med utsikt över
vidderna. Kanske till och
med i två plan...?



Vidare mot stallet passerar
man den gamla betgropen
som man gjort om till
ett mysigt krypin där
sommarmfesternas gäster
gärna slår sig ner de
sommarekvällar när himlen
plötsligt öppnar sig. Från
stallet kan man ta sig ut
trädgården på baksidan
och på vägen passerar
man den lilla bastun, stor





Österlens mittpunkt, på riktigt

Smedstorp är en pittoresk liten by som ger dig livet på landet, samtidigt som du har gångavstånd till tåg och buss och därmed pendlingsavstånd till Lund såväl som Malmö och Köpenhamn. En levande landsbygd där det inte är särskilt långt till någonting.

Om ganska många byar på Österlen brukar man säga att de är en bra utgångspunkt med närhet till allt från stränder och matbutiker till busshållplatser och gårdsbutiker. Men när det kommer till Smedstorp så är det mer sant än någon annanstans. Smedstorp är nämligen Österlens mittpunkt, åtminstone enligt Fritiof Nilsson Piraten som enligt sägen satte spetsen på en passare i Smedstorp och upptäckte att hela Österlen rymdes inom en viss radie.

Och visst är det en utmärkt mittpunkt att utgå från både vad det gäller kommunikationer till jobb och ledighetens utflykter. För kommunen och byn är det dessutom något att vara stolt över. De är till och med så stolta att de för ett par år sedan beslutade att ett monument skulle skapas, detta faktum till ära. Självklart skulle monumentet skapas av en lokal konstnär. Och den lokala konstnären var såklart ingen annan än den som bor i det spännande huset med handslaget tegel i början av byn.

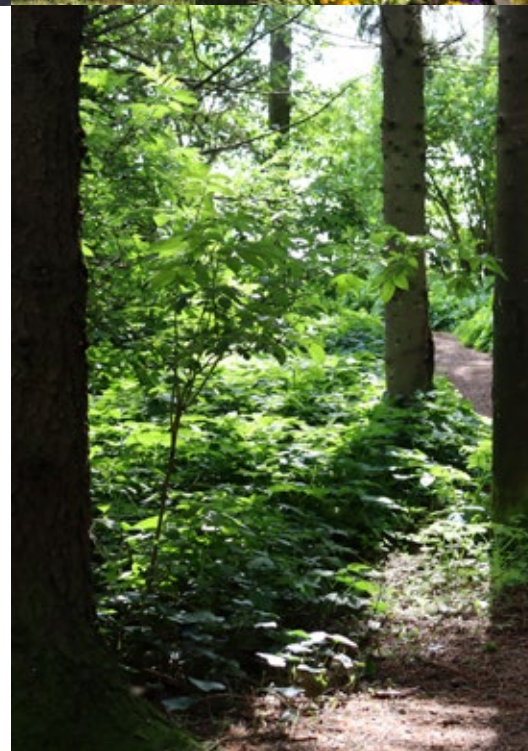
Psst! Det är även samma konstnär som har gjort vandringspokalen som Årets Ljusby får äran att tända under Österlen Lyser...





I Smedstorp är alla välkomna och man kan göra mycket tillsammans med byborna, om man vill. Valborg och midsommar firas på Gröne plan och picknick-jazz arrangeras i Medborgarhuset av paret Faxheden. Självklart spelas här boule också.

Och så promenerar man tillsammans både ofta och gärna i den underbara naturen som omger byn. Dessutom så har Smedstorp sin egen konstrunda i form av Konstpromenaden. (Där säljaren självklart har varit med varje år.)





” Måste du verkligen ta bilen? Svaret är nej. I Smedstorp kan du gå till mataffären, biblioteket, utomhusbassängen, antikaffärerna, vintagebutikerna och tågstationen. Till mountainbike-slingan kan man också gå, om man inte tar cykeln.

Bussen till Lund/Malmö är pålitlig även vintertid. Tåget kan dock ställas in vid stora mängder snö. Vi har en kort sträcka att skotta så när vi jobbade och pendlade kunde vi känna oss trygga med att vi aldrig skulle komma försent till jobbet. Bekvämt är bara förnamnet.”

Pia & Franco

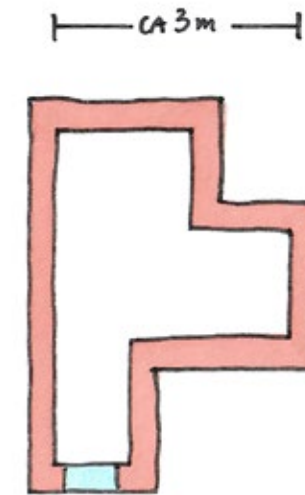


När man öppnar
upp det stora
panorama-
fönstret i
sovrummet blir
det en utmärkt



plats för att spela
saxofon... eller
ta ett glas vin i
skymningen.

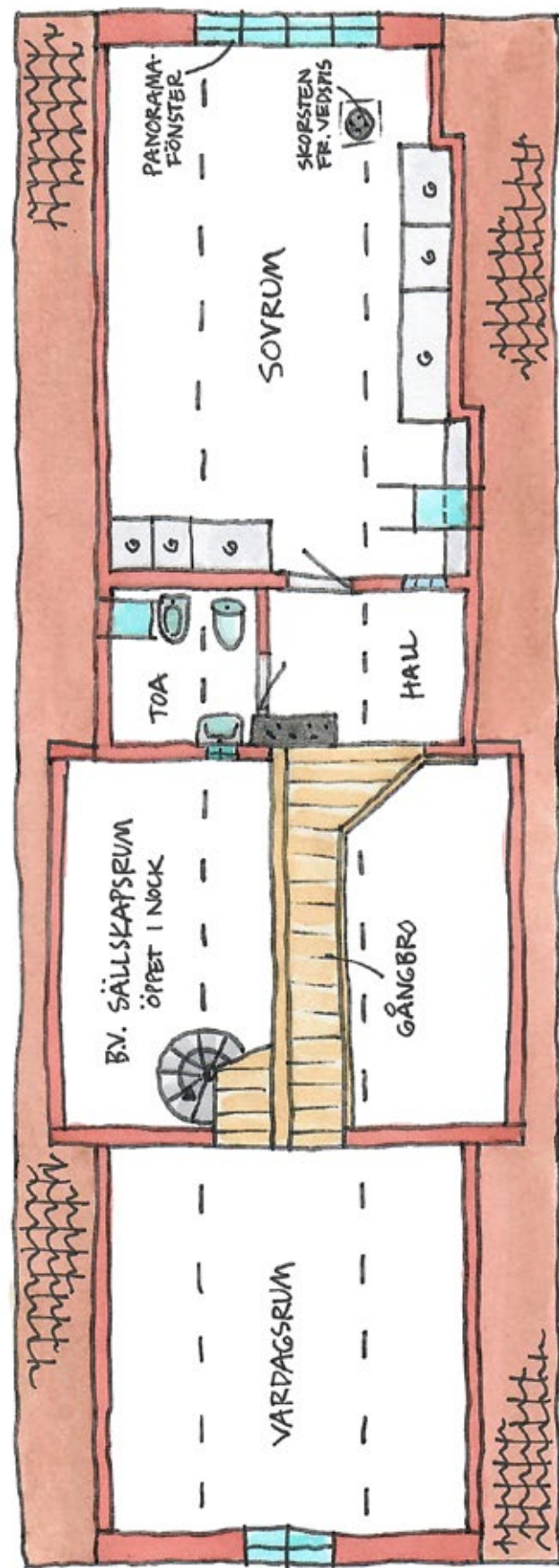
CA 18,5 m



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
KÄLLARE

UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
BOTENVÄNING
TOMELLIILA TJUSTORP 9:22

CA 18,5 m



CA 4,5 m

UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
ÖRVÄNNING
TOMELLIILA TJUSTORP 9:22



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
 ~ STALL · VERKSTAD · GALLERI ~
 TOMELLA TJUSTORP 9:22

Runt om i trädgården bland gullregn, syrén, pioner, fläder, fruktträd och libbsticka (ett måste i många grytor) stoltserar kanske de största stockrosorna man sett. Längst ner i trädgården, efter att man passerat fasanhöjden kommer man till den hemliga uteplatsen. Gömd under stora körsbärsträd finns en liten altan, perfekt för när man vill dra sig undan en stund och bara umgås med sina egna tankar...

Här ifrån kan man traska rätt ut i fältet för att på andra sidan möta en promenadslinga som tar en hela vägen till Tomteskogen. Men det, det är en annan historia.

Tillbaka i trädgården kan man enkelt konstatera att detta verkligen är ett eget litet universum. Men bara på andra sidan den grönskande portalen finner man den mysiga bygatan, följer man den någon minut så kommer man till Leif Handlare, en butik som ser ut som de gjorde förr men som erbjuder allt man vill ha idag. Där kan man införskaffa middagens ingredienser, men även godsakerna till fredagsmyset och helgens ostbricka. Blir man sugen på en lite större stad kan man promenera över gatan från butiken till stationen, hoppa på tåget till Ystad och vara där på mindre än en halvtimme. Eller varför inte åka vidare ut i Europa, när man ändå är i farten?



UNGEFÄRLIG TRÄDGÅRDSSKISS
"CASA NOSTRA"
TOMELILLA TJUSTORP 9:22

Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Skånelänga med inredd vind. Friliggande t-formad loglänga/ekonomibyggnad delvis inredd med galleri, verkstad, vedeldad bastu och ett sommarrum. Glasgång mellan bostad och loge.

Byggnadsår/renoveringsår: Troligen uppfört på 1890-talet. Logen/ekonomibyggnad i varierande ålder. Genomgripande renovering både vad det gäller teknik som såväl estetik från år 2007 och framåt. Utgrävda golv, nya takstolar, yttertak och samtliga ytskikt. Alla elinstallationer är nya eller genomgångna. Nya badrum, kök, nya eldstäder, m.m. Detaljerad renoveringslista från säljaren erhålles på visningen.

Storlek: 1) Uppgift från lantmäteriets taxeringsinformation: Boyta 108 kvm + biyta 35 kvm.

2) Användbar golvyta uppmätt med lasermätare av Uppvik i samband med framtagning av ritning, avrundat till närmaste kvm: bostad 152 kvm (96+56). Källare 9 kvm. Loge/verkstad/galleri 200 kvm + loft 25 kvm.

Takhöjder: Sällskapsrum 4,6 m tnock/2 m t bjälke
Övriga rum varierar mellan 2,25-2,34 m t tak/ 2,1-2,15 m t bjälke. Ov 2,18/2 m. Källare 1,7 m. Till nock i lada/verkstad/galleri 5,2-5,75m / 1,8-2 m t bjälke. Övriga rum varierar mellan 1,9-2,62 m / 1,75-2,37 m t bjälke

Konstruktion: Grund av natursten, större delen av grundläggningen utgrävd, isolerad och gjuten grund och delvis nya regler och nytt träbjälklag. Liten källare med ingång utifrån via ett fönster. Stomme/fasad av bränt rött handslaget tegel och lersten. Gula tegeldetaljer kring fönster och dörrar. Luftspalt mellan inre och ytter väggen. Träbjälklag. Innerväggar putsade. Synliga takbjälkar. Förstärkta/omriktade takstolar med ny råspon. Yttertak av cimbrishamns tegel med fals. Plåttak och eternittak på logen. Elinstallationer genomgångna samt uppdaterade längs med renoveringen. Jordfelsbrytare. Dubbelkopplade fönster med spröjs. Några fönster har isolerglas (takfönster, köksfönster och sovrumsfönster). Järnfönster. Spiraltrappa från bv till ov. Spegeldörrar. Självdragsventilation.

Inredning & utrustning: Kök med spis/gashäll och elugn från Germania. Bänkskivor av trä och betong. Handskurna skifferplattor på vägg. Betonghyllor över bänkskiva samt underskåp från IKEA. Överskåp/vitrin av trä. Kyl/frys Samsung (2021). Diskmaskin Bosch (2007). Toalett bv (2007) med handfat, infällda spotlight, putsade väggar och skifferplattor. Dusch och tvättmaskin (Ariston 2007) i den kombinerade tvättstugan och duschrummet. Toalett ov (2013) med toalett, handfat och bidé. Betonggolv med elektrisk värme. Vedeldad bastu i logen.

Golv: Stengolv från Stilte i kök. Betonggolv i vardagsrum samt badrum/hall på ov. Trägolv i matrum, arbetsrum, sovrum och tv-rum på ov. Hall med ursprungligt golv av komstasten. Badrum med kakel.

Uppvärmning: Vattenburet värmesystem via luft/vatten värmepump (CTC) och vattenmantlad kökspanna Wasmler (vedeldad, 23 Kwh). Ackumulatortank för varmvatten 2 x 500 liter. Två solpaneler på 5.4 kvm (2007). Nyinstallerad modulskorsten. Brandskyddskontroll finns. Järnkamin vid matplats. Luft/luft värmepump i galleriet i logen.

Förklaring värmesystem: Vattnet i ackumulator-tankarna värms upp av vedspisen, solpanelerna, luft/vattenpumpen eller vid behov med elpatron. Därifrån leds värmen ut till element och golv. Varmvatten värms löpande genom en kopparslinga med färskvatten som går genom ackumulatortank 1. I tankarna är det alltså inte vatten för kranarna utan för uppvärmning. Låga driftskostnader för uppvärmning och varmvatten året runt, ca 10.000 Kwh för 2 personer.

Vatten & avlopp: Kommunalt + äldre grävd brunn för bevattning. Cisterner finns för uppsamling av regnvatten. Alla vatten och avloppsrör utbytta i samband med renoveringen.

Internet: Fiber installerad.



Övrigt: Arrendeavtal gällande ca 10.000 kvm för vallodling. Arrendeavgift 6.000:-/år. Kan sägas upp med sex månaders uppsägningstid, annars löper avtalet på ett år i taget. Kommunen är positiv till att förhandsbesked söks för eventuell avstyckning. Ansökan görs av köparen.

Pris: 4.500.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning: Tomelilla Tjustorp 9:22
Adress: Storgatan 69, 273 98 Smedstorp (Populärnamn: Nyåkra | Säljarnas namn: Casa Nostra)
Areal: 13.619 kvm
Taxeringsvärde: 1.079.000:- varav byggnad 791.000:-
Taxeringskod: 220 - bebyggd småhusenhet
Pantbrev: 7 st om totalt 1.000.000:-
Servitut: Gällande fiber, vatten och avlopp.



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 • vasterlen@uppvik.nu

- **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.**



Tomelilla Tjustorp 9:22
Storgatan 69
273 98 Smedstorp



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, 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 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

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.

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.

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 ett 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 säljaren 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 lämnas ut).

Källa: FMF

TEAMET BAKOM

Foto & text

Catja Björklund

Foto & formgivning

Lotta Nordstedt

Uppmätning & skisser

Therese Carnemalm

Ansvarig mäklare

Lotta Nordstedt

Tack till säljarna för stämningsfulla bilder





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.



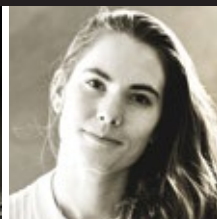
VI SÄLJER HUS VI SJÄLVA SKULLE VILJA BO I. VID HAVET. PÅ LANDET. PÅ ÖSTERLEN & VÄSTERLEN.



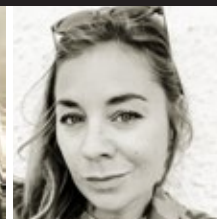
Lotta Nordstedt
VD/fastighetsmäklare
Uppvik ÖSTERLEN
Formgivare, foto & layout
0708-920724
lotta@uppvik.nu



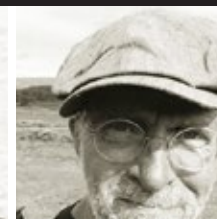
Gabrielle Malmberg
Fastighetsmäklare
Uppvik ÖSTERLEN
Text, foto & layout
0708-669593
gabrielle@uppvik.nu



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



Catja Björklund
Skribent & assistent
Uppvik ÖSTERLEN
0735-181828
catja@uppvik.nu



Peter Olsen
Text & hantverkare
Uppvik ÖSTERLEN

Vi vill 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!



Elisabeth Wretsell
VD/fastighetsmäklare
Uppvik VÄSTERLEN
0704-520646
elisabeth@uppvik.nu



Roxanna Wretsell
Uppvik VÄSTERLEN
Visningar & styling



Sara Hertzman Persson
Uppvik VÄSTERLEN
Text, foto & formgivning



Therese Carnemalm
ÖSTERLEN / VÄSTERLEN
Handgjorda ritningar

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

www.uppvik.nu