



# *Linas hus*

DALBY UNNESTAD, KÖPINGSVIK



CAROLINE WASSBERG  
FASTIGHETSFÖRMEDLING



# VÄLKOMMEN TILL

## Linus hus, Dalby Köpingsvik

Mitt på landet, omgivet av levande öländsk landsbygd, står denna dröm från seklets början. Närmare bestämt från 1930.

Huset, med inspiration från Amerika, är byggt för Lina, som gav sig över Atlanten och kom hem full av idéer som förverkligades i detta hus.

Sällan är all charm bevarad men här finns allt att önska såsom spegeldörrar, pärlspont i massor, spröjsade fönster & vacker punchveranda med vy mot snirkliga järngrindar och en grusgång kantad av lavendel. Älskat av både humlor och de som bor i huset.

Söker du knirrande trägolv och charm från förr är denna vita dröm något för Dig.

**Stig in & känn Dig som hemma!**



**S**tåtlig i all sin vita enkelhet står det där, denna vita dröm från seklets början. Så långt från perfekt man kan komma och kanske är det just det som är så betagande.

Två stora ekar välkomnar vid entrén till fastigheten, snirkliga gamla grindar fästa i tunga ekstolpar. Vacker grusgång som är kantad av blå lavendel leder fram till två pardörrar med speglar vid husets punchveranda.

Välkommen att stiga in i ljusets rum. En känsla av att vara ute inne infinner sig. Spröjsade fönster ger extra charm åt hela verandan. Detta rum har vackert vitsåpat originalträgolvl.

Med en genomgående planlösning flödar ljuset i denna bostad som uteslutande används som sommarboende. Till punchverandan i nordost finns det innanfönster för vintern.





Från den ljusa punchverandan kommer vi till vardagsrummet som också det flödar av ljus.

Även här finns vackert trägolv som vitsåpats för en gammaldags karaktär, givetvis originalgolv.

Rummet har vita bräder till väggar och en snirklig järnkamin ger rummet extra karaktär.

Vackert och rofylld med åkrar och kohagar som utsikt.



**F**rån vardagsrummets ljusa rum vandrar vi vidare genom spegeldörrar med originalhandtag in till nedre plans sovrum. Även här finns vitpatinerade väggbrädor, originalträgolv som vitsåpats och ett vackert spröjsat fönster. Här värmer järnkaminen en sval sommardag eller varför inte en kulen höstdag. Detta rum är beläget i husets lugnaste vrå varför vila och återhämtning inte är långt borta.





**G**enom ett par gamla dörrar med spår av tidens tand hittar vi till kanske ett av husets vackraste rum beläget åt söder.

För att inte sakna dagens bekvämligheter lät nuvarande ägare bygga till ett badrum i tidsenlig stil. Med hantverk i varje trädetalj kan ingen ana att detta rum inte varit med från början. Allt är handplockat och utvalt just för att passa ”Linus hus”.

Ett emaljerat gjutjärnsbadkar med örnlör står mitt i rummet, med en blandare i mässing från franska Horus, toalett stol i Staffordshire porslin och kanske det vackraste tvättställ som skådats – en alldeles slät, oval ho i lenaste benvita sten.

Här kan man bada i skydd av tunna voilegardiner helt i fred med en känsla av att bada i naturen.

Inbyggt i skåp av pärlspont med porslinsknopp finns husets tvättmaskin. Badrummet har trägolv med golvvärme.



**P**å nedre botten hittar Du också köket. Här finns inspiration från den rena vita, rustika och bondska men också blåvita detaljer i kakel och keramik.

Exklusiv spis från italienska Ilve i vitt med mässingsdetaljer förhöjer det enkla köket. Spröjsade fönster åt två håll ger ljus och värme åt rummet.

Nytt platsbyggt kök i pärlspont har ersatt det ursprungliga men identiskt till stil och form. Knoppar av blåvitt porslin som extra detalj. Köket har även det blandare från franska Horus liksom en dubbelho i porslin – allt för att skapa en lantlig känsla. I köket finns också en lucka i det vackra trägolvet ner till husets matkällare.





**M**ot söder finns också husets andra entré. Med en gjuten betongtrappa kan man ta klivet in i det som var då. En gammal kommod kantar husets lilla hall. Även här finns det trägolv i original och bakom en fin gammal dörr hittar vi trappan upp till husets övre plan.

Övre plan fylls av rymd och en känsla av avskildhet. Bakom ett handsnidad räcke finns sköna ytor att fylla med allt som passar den enskildes behov. Ett par äldre pardörrar leder ut till det som är tänkt att bli husets balkong i söder. Hela planet har vackert trägolv som väntar på att behandlas med varsam hand och fyllas av sotsteg. Murstocken ger karaktär

och värme. Väggar är vitmålade vilket skänker lugn och ro.

En mindre dörr med vindskänsla döljer det övre planets sovrum. Med breda vitlaserade plankor på väggarna och trägolv blir detta ett mysigt krypin högt upp under takåsarna. Detta rummet ger utsikt över den gamla trädgården mot norr, ekarna, lavendel, rosor och äldre fruktträd. över den gamla trädgården mot norr, ekarna, lavendel, rosor och äldre fruktträd.







**T**omten, är väl tilltagen och kantas av så karakteristiska stenmurar för Öland. Ekarna vid infarten, stora och lummiga träd skänker välbehövlig skugga om sommaren.

Det lilla gårdshuset, målat helt i svart, smälter väl in. Här bodde grisen, vars kätte fortfarande finns kvar i ena delen med en lucka ut i trädgården. Halva huset har betonggolv och centralt finns en större eldstad. I ena änden finns också husets utedass. Detta är fräscht och idag kanske mest en rolig detalj. Med vitlaserade väggar och trägolv är det så charmigt att det är svårt att inte låta det stå kvar.

Hoppas denna beskrivning inspirerat Er att avlägga visit hos "Linus Hus".

**Välkomna än en gång!**

Caroline



# INFORMATION

Denna vita dröm på landet är ursprungligen byggd 1930. År 2009 byggdes huset till med Badrum, allt i samma stil som det som en gång uppförts.

**FASTIGHETSBETECKNING:** Dalby 1:11

**ÄGANDEFORM:** Friköpt – småhus, fritidshus

**YTA:** 70 KVM, 3 RUM & KÖK

**TOMTAREA:** 1698 kvm, friköpt, trädgårdstomt

**BYGGNADSÅR:** 1930, tillbyggt 2009

**GRUND:** Torpargrund, stomme av trä.

**FASAD:** Liggande träpanel

**BJÄLKLAG:** Trä

**TAK:** Plåt

**FÖNSTER:** Englas fönster, handblåsta

**VA:** Kommunalt vatten och avlopp (indraget och godkänt 2009). Egen brunn finns på tomten.

## DRIFTSKOSTNADER

**EL:** 15 000 KR/ÅR (direktverkande el)

**FÖRSÄKRING:** 1 200 KR/ÅR

**SOPOR:** 3 000 KR/ÅR

**VA:** 5 000 KR/ÅR

**ÖVRIGT:** 2 000 KR/ÅR

Observera att nuvarande ägare inte har bebott fastigheten. Elkostnad härrör sig från underhållsvärme samt sommarboende. Ovanstående kostnader är schablonberäknade.

## UTRUSTNING

Vitvaror helt nya från 2010. Spis från italienska Ilve. Kranar och blandare från franska Horus samt badkar med örnklor. Handfat i sten i badrum.

Eldstäder finnes. Vedspis i kök, järnkamin i sovrums samt snirklig järnkamin i vardagsrum (är ej ansluten).

## ÖVRIGT

På tomten finns också en mindre mangårdsbyggnad med större eldstad & utedass. Renoveringsbehov.

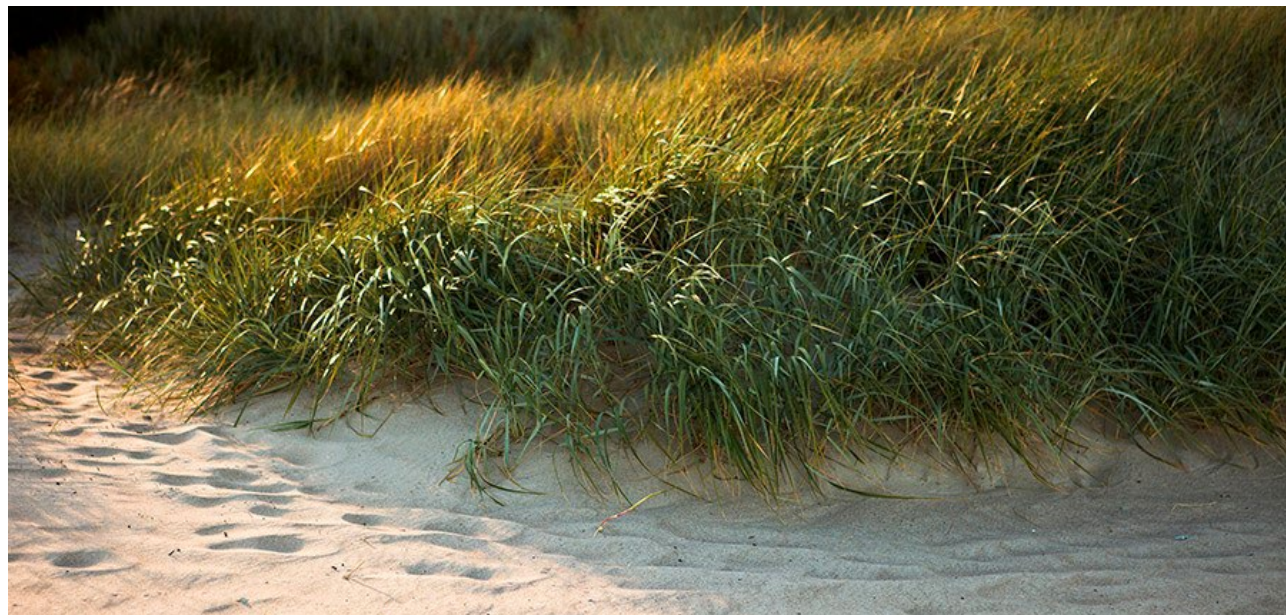
All el i fastigheten är omdragen.

## ADRESS

Stora Dalbyvägen 12  
387 96 KÖPINGSVIK

## KONTAKT

Caroline Wassberg  
0707-47 18 28  
caroline@wassbergfast.se



# VIKTIGT ATT VETA VID KÖP AV FASTIGHET

## KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Köp av fast egendom, regleras av jordabalkens fjärde kapitel – den så kallade lagen om köp av fast egendom. I lagen finns ingen uttrycklig undersökningsplikt utan den framträder istället genom att läsa jordabalkens fjärde kapitel 19:e paragrafs andra stycke. Där står följande:

*"Som fel får inte åberopas en avvikelse som köparen borde ha upptäckt vid en sådan undersökning av fastigheten som varit påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter samt omständigheterna vid köpet."*

Bestämmelsen utgör inte en skyldighet för köparen att undersöka, det står dig som köpare helt fritt att avstå en undersökning. Men det är köparen som ansvarar för sådana fel som den borde ha upptäckt vid en undersökning. Skulle du till exempel köpa en villa med en synbar fuktskada i källaren som du upptäcker först när du flyttat in i villan kan du inte få ersättning för den.

Köparens undersökningsplikt ställer förhållandevis höga krav på köparen. Köparen förutsätts vara en kunnig person som ska utföra en noggrann undersökning. Med en kunnig person menas en normalt bevandrad och erfaren lekman. Högsta Domstolen har uttalat att en normalt bevandrad köpare till exempel bör känna till att blåbetong alstrar radon och att dålig ventilation kan ge upphov till skador.

Eftersom undersökningsplikten ställer så höga krav på köparen väljer många att anlita en fackman som kan genomföra undersökningen åt köparen.

## SÄLJARENS UPPLYSNINGSPLIKT

Säljaren till en bostad ska ge köparen information om de fel som den känner till och som köparen kan ha svårt att upptäcka vid sin egen undersökning. Det ligger i säljarens intresse att meddela köparen om sådana fel eftersom köparen då inte kan hävda att felet är dolda. Skulle köparen upptäcka dolda fel efter att köpet gått igenom finns en risk att säljaren krävs på prisavdrag eller skadestånd. Köparen kan efter

köpet aldrig kräva säljaren på prisavdrag eller skadestånd för fel som säljaren upplyst köparen om.

*"Om du som köpare misstänker att säljaren brustit i sin upplysningsplikt kan du vända dig till mäklaren, alternativt en jurist, för att få rådgivning om hur du ska gå vidare."*

Säljarens undersökningsplikt innebär inte att den måste berättat allt den vet om bostadens skick, men om köparen ställer en specifik fråga som säljaren har ett svar på får säljaren inte undanhålla svaret från köparen. Säljarens upplysningsplikt innebär dock inte att köparen kan kräva att säljaren själv ska ta reda på svaren på frågor som säljaren inte kan svara på.

## BESIKTNING

Utgångspunkten vid fastighetsköp är att köparen fullgör sin undersökningsplikt före kontraktsskrivningen. För den som är spekulant på en fastighet kan det vara en fördel att få utföra besiktningen efter kontraktsskrivningen. Mäklaren får då ett ansvar för att utforma en besiktningssklausul som kan tillfredsställa båda parter.

Det finns risk för tvist mellan parterna om tolkningen av besiktningssklausuler som innehåller begränsningar av köparens rätt till återgång. Sådana begränsningar kan vara:

- krav på att besiktningen ska utvisa vissa typer av fel; t.ex. "allvarliga fel", "fukt och mögel", "konstruktionsfel" och liknande uttryck
- krav på att avhjälpan av felet ska motsvara viss åtgärdskostnad
- undantag för vissa typer av fel; t.ex. "kända eller synliga fel", "fel eller skador som kan anses motsvara vad köparen har anledning att förvänta sig"
- säljarens möjlighet att lämna erbjudande om avhjälpan av fel eller kompensation för konstaterade fel.

Mäklaren har ett ansvar för att återgångsvillkor utformas så att onödiga tvister om dess tolkning inte uppstår. Om parter-

na ställer krav på mäklaren att medverka till en besiktningsklausul med begränsade möjligheter för köparen att begära återgång ska mäklaren uppmärksamma parterna på riskerna med en sådan klausul. Mäklaren ansvarar för att samtliga förutsättningar för parternas rättigheter och skyldigheter dokumenteras. Det är viktigt att tidsfrister och anvisningar för eventuella meddelanden från säljaren anges.

#### Besiktningsgenomgång

Det förekommer att säljaren låtit utföra en besiktning av fastigheten inför en försäljning. Köparen kan då erbjudas en genomgång av besiktningsprotokollet med besiktningsmannen.

En besiktningsgenomgång motsvarar inte en ny besiktning. Om köparen önskar genomföra en egen besiktning – som komplettering till en redan utförd besiktning – får mäklaren ett ansvar för att föreslå en besiktningsklausul med rimliga tidsfrister och tydliga anvisningar.

#### BUDGIVNING

Ett bud är normalt inte bindande – inte ens om det lämnas skriftligt. Först när både säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt för fastigheten eller bostadsrätten blir köpet bindande. Innan dess kan både säljaren och köparen ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

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

Eftersom det är säljaren som avgör om ett bud är intressant eller inte ska mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Det gäller även om en spekulant inte har lämnat sitt bud på det sätt som bestämts. Mäklaren ska också vidarebefordra meddelanden från spekulanter om intresse för objektet till säljaren.

Mäklarens skyldigheter gäller till dess att säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt.

En mäklare är skyldig att upprätta en förteckning över budgivningen med uppgifter om

- spekulantens namn (alternativt namnet på spekulantens ombud)

- kontaktuppgifter, som kan vara en adress, en e-postadress eller ett telefonnummer

- budets belopp, tidpunkten för när budet lämnades och eventuella villkor för budet, till exempel villkor om lån eller besiktning.

Mäklaren ska överlämna förteckningen till säljaren och köparen när uppdraget har slutförts. Om uppdraget har slutförts utan att det blivit någon försäljning ska mäklaren ändå överlämna förteckningen till uppdragsgivaren. Detta gäller till exempel om uppdragsavtalet har sagts upp av mäklaren eller av dig som uppdragsgivare.

Säljaren bestämmer – i samråd med mäklaren – hur budgivningen ska gå till. Men säljaren är inte juridiskt bunden av sådana överenskommelser. Därför kan formerna för budgivningen ändras.

Det är säljaren som bestämmer till vem han eller hon vill sälja, när och till vilket pris. Det betyder att säljaren inte behöver sälja till den som har lämnat det högsta budet. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som har presenterats i marknadsföringen.

Budgivningen kan ske på olika sätt. I praktiken finns det två modeller: öppen och slutna budgivning.

Vid en öppen budgivning lämnar spekulanterna sina bud till mäklaren, som löpande redovisar buden till säljaren och till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att lägga nya bud.

Vid en slutna budgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligt. Mäklaren redovisar buden för säljaren. Den som har lämnat bud får ingen information om övriga bud.

#### Kort om budgivningen

Vem som helst kan ge ett bud – skriftligt eller muntligt. Budet kan förenas med villkor. En spekulant kan inte räkna med att få information av mäklaren om hur en budgivning fortskrider. En spekulant har inte rätt att få uppgifter från mäklaren om vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som har lämnats eller vilka villkor som har diskuterats med andra spekulanter. Efter försäljningen har en spekulant enbart rätt att få information från mäklaren om att objektet har sålts till någon annan.





**CAROLINE WASSBERG**  
FASTIGHETSFÖRMEDLING

Caroline Wassberg Fastighetsförmedling  
Ölandsgatan 16  
392 31 KALMAR

070-747 18 28  
caroline@wassbergfast.se  
www.wassbergfast.se