

Fridhemsgården

BLAND HAGAR & KULLERSTEN SÖDER OM LANDSVÄGEN

FÖLJ ÅRSTIDERNA
i ditt eget lantliga paradis

**FÖRVERKLIGA DINA
KONSTNÄRSDRÖMMAR**
INRED ATELJÉ I GAMLA KOSTALLET!

Ridhus
STALL
LÖSDRIFT
GARAGE
Verkstad
LUSTHUS
LÄGENHET
GÄSTVÅNING

LEV LANTLIV PÅ KULTURHISTORISK GÅRD

på Söderslätt



"GUD SKAPADE LANDET OCH MÄNNISKAN STADEN."
William Cowper (1731-1800)



Fridhemsgården LANTLIVSDRÖM SÖDER OM LANDSVÄGEN

Landsbygdsliv i ljus, öppet landskap. Fantastiska, skånska vyer, mil efter mil runt knuten. Hypnotiskt vajande, guldgula fält med vete, råg, raps och havre skymtar bakom pilvallarna. Här råder ett lugn som upplevs allra bäst med fötterna stadigt förankrade i den bördiga myllan. Bakom kalkputsade, vita fasader och ursprungslängor i lersten döljer sig en av Söderslätts verkliga pärlor - Fridhemsgården. En juvel dold från omvärlden, där livet pågår i sin egen takt. Det känns som om tiden stannat. Här har människor, kor, grisar, hästar, höns och katter levt bondeliv sida vid sida sedan 1830-talet, faktiskt ända fram till 1970-talet. Nuvarande ägare har vårdat, renoverat och moderniserat gården sedan 2003 och ser nu fram emot att lämna över sitt lantliga paradis till nästa ägare. Det är en älskad plats med otaliga minnen. Känslan sitter i väggarna och tar emot varje besökare med öppen famn. Ombonat. Omhuldat. Omhändertaget med stor respekt för platsen.

Överallt skymtar historien; i den kullerstensbelagda innergården, i gårdens utformning – 3 längor som skyddar mot Söderslätts vindar– och i detaljerna som bevarats och tagits omhand i generationer. Boningshuset sträcker ut sig som en välgödd, vacker katt från

öst till väst, sammanfogat med det gamla kostallet. Kostallet är en byggnad med kapacitet att bli en fantastisk plats för dig med konstnärsambitioner. Idag ett rätt, ursprungligt utrymme i behov av kärlek och omsorg, men med stor potential. Längan inrymmer även en mindre lägenhet, med egen liten trädgård, kök och badrum, uthyrd för det mesta sedan flera år tillbaka. I anslutning till det fd kostallet finns ett stall för hästar, väldisponerat, med 4 väl tilltagna boxar och lösdrift precis utanför porten. Det förenklar för alla året om. Stallet ansluter till logen, nyttjat som ridhus och förvaringsplats över tid, med höloft och sadelkammare i fint skick. En av gårdens allra största fördelar sitter faktiskt på taket - solpanelerna ger många kWh besparing per år!

Många fester har genom åren hållits i gästvåningen i logen, belägen ovanför garaget, tvättavdelningen och en verkstad. Här är högt till tak, men ombonat och med en imponerande trappa i entrén. Utsikten härifrån sträcker sig långt ut över omkringliggande åkrar, lika vackert oavsett årstid. Fina dagar kan man till och med skymta havet! Barn och barnbarn övernattar gärna här

Välkommen!
TILL GYLLEVÄGEN 323-0

Ansvarig fastighetsmäklare:
Elisabeth Wretsell • 0704-520 646 • elisabeth@uppvik.nu



I lusthuset samlas vänner och släkt gärna för middagar, eftermiddagskaffet, kvällsdrinken eller så njuter man bara av en stund i kvällssolen...



vid besök, men den skulle lika gärna kunna fungera för lång-/kort-tidsuthyrning eller generationsboende.

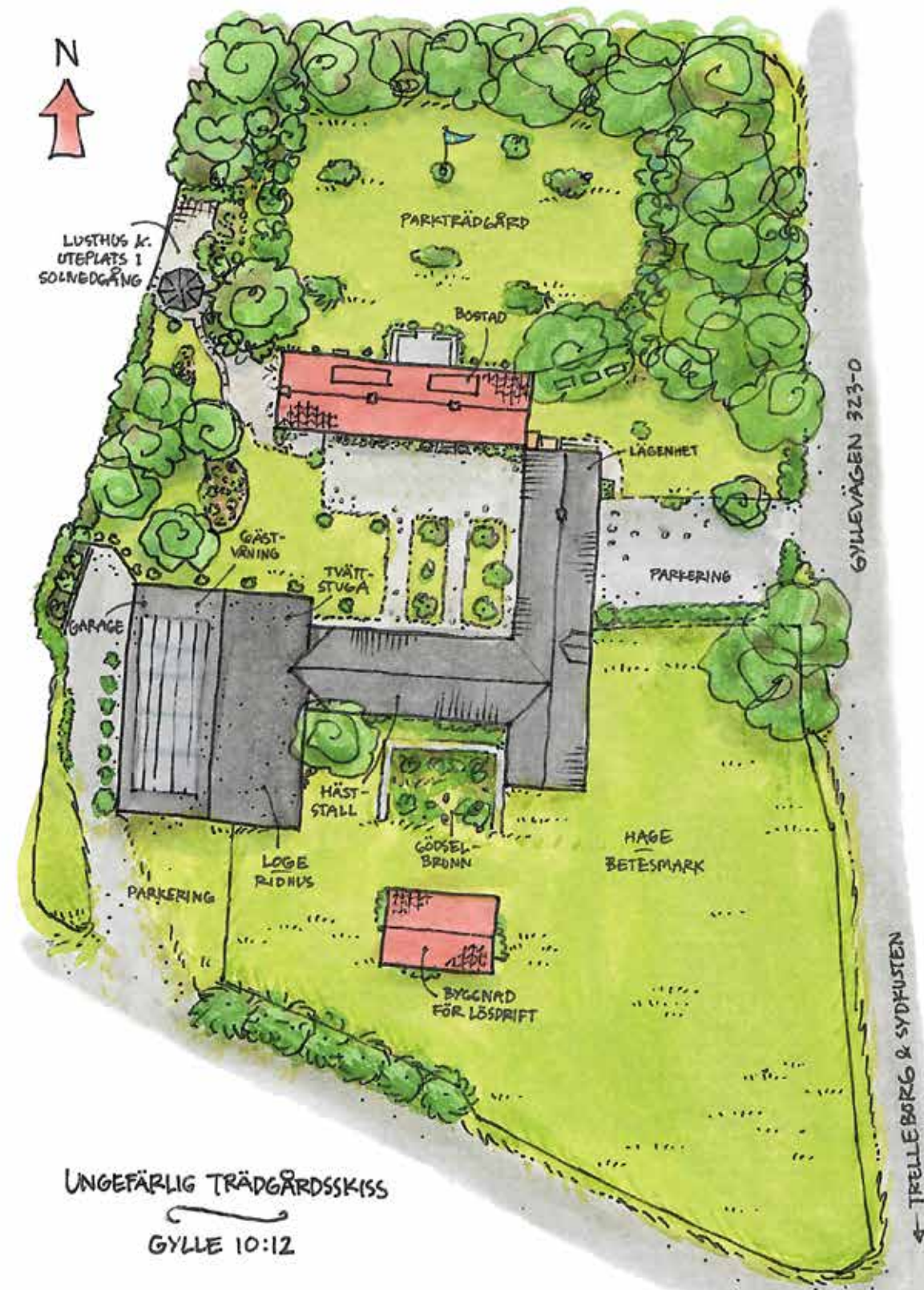
Förbi den typiskt faluröda logen, bakom en oansenlig grind, öppnar innegården upp som ett smyckeskrin för besökaren. Grönt. Rött. Orange. Höstens färger kontrasterar just nu vackert mot den vitputsade bostadslängan med sitt röda tegeltak, spröjsade fönster och klassiska, röda pardörrar. Vid en första anblick kan innergården upplevas helt sluten mot omvärlden – men det stämmer inte riktigt. En gång mot framsidan mellan lägenheten och kostallet, gör det möjligt att komma rakt ut till den främre parkeringen.

Lusthuset har tillkommit på senare år och används flitigt, nästan dagligen, när temperaturen tillåter. Blir det för varmt inne, rekommenderas uteplatsen vid gaveln under de skuggande träden eller sittgruppen bakom lusthuset med utsikt över fälten på andra sidan stängslet. Platserna att njuta av är många. På baksidan, med utgång från matplatsen, ligger en stor terrass intill huset i den parkliknande trädgården. Träd och buskar av alla de slag sträcker sig mot himlen och bäddar in boningshuset i välkommen grönska.

Vackra små byar dyker ständigt upp efter nästa vägkrök på färden genom södra Skåne. Till synes orörda, intima och sammanhållna, men vid närmare betraktelse synnerligen "i tiden" och öppna mot världen. Närmaste by är den lilla kyrkbyn Gylle, som vilar i landskapet med rötterna förankrade långt tillbaka i medeltiden. Gylle har fått sitt namn från Gyllehögarna, en av många fornlämningar från sten- och bronsåldern i området. Från den största, Lundhögens



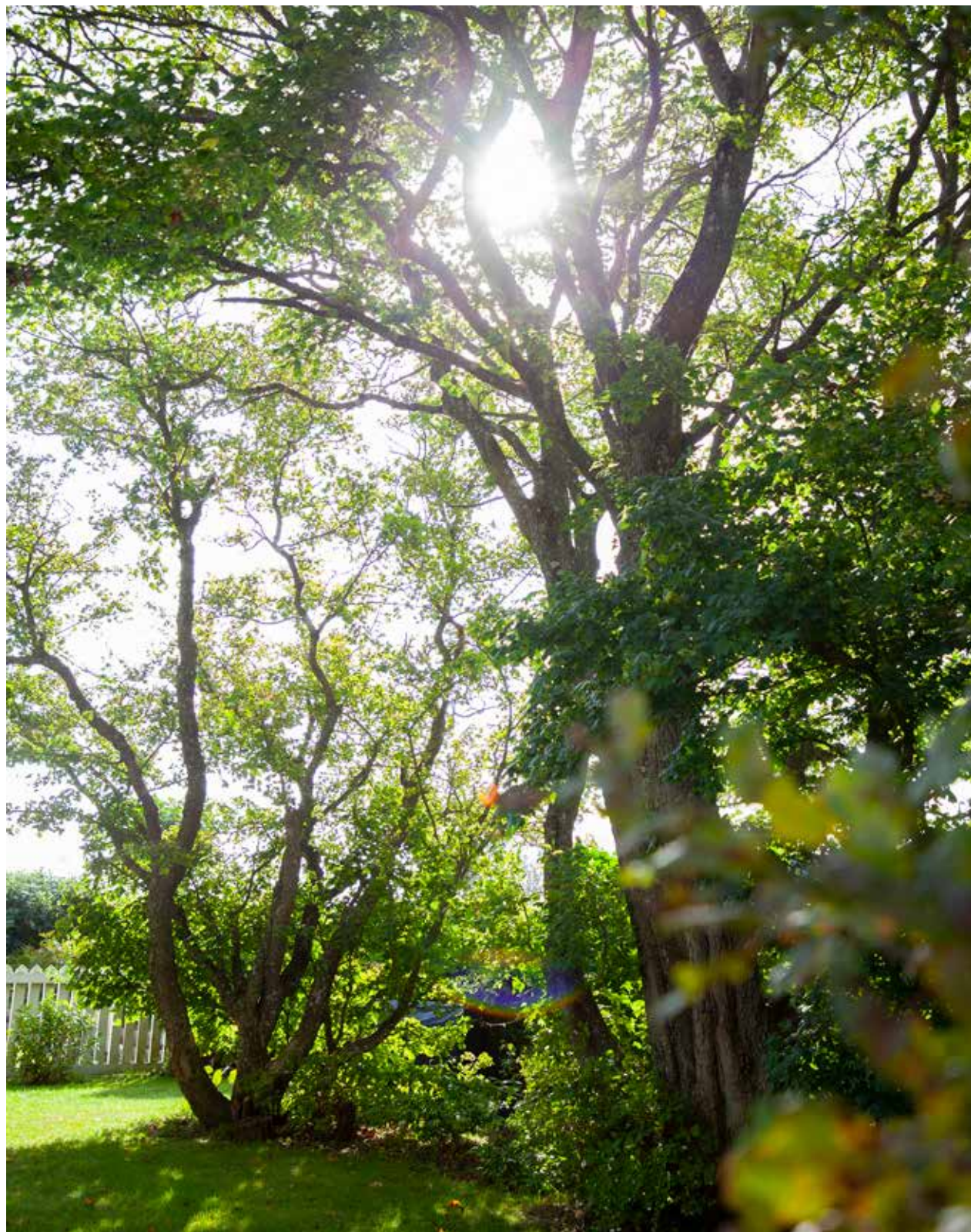
topp, kan man se Trelleborg, Skanör Falsterbo och inte mindre än tjugofyra kyrkspiror resa sig mot skyn!





Till vardags används i huvudsak entrén till vänster.
Finare tillställningar kräver dock entré via de vackra
pardörrarna till höger!

Hela innergården och trädgården är inhägnad, vilket
känns tryggt för alla fyrbenta vänner, barn och barnbarn
med bus i sikte.



*Platser för
både fest och
egentid...*

Västra gaveln bjuder på inte mindre än tre alternativa trädgårdssmycken - lusthuset, altanen vid gaveln och den mysiga sittgruppen mot åkrarna och kvällssolen. Alla har de sina kvaliteter - välj efter humör.



Lusthuset i vinterskrud!



Du hittar fler bilder på uppvik.nu



Från trädgården följer du årstidsväxlingarna från nära håll.

Erädgården



Terrassen mot norr bjuder på vackert ljus från morgon till kväll.
Den perfekta platsen att starta - eller avsluta - dagen på.



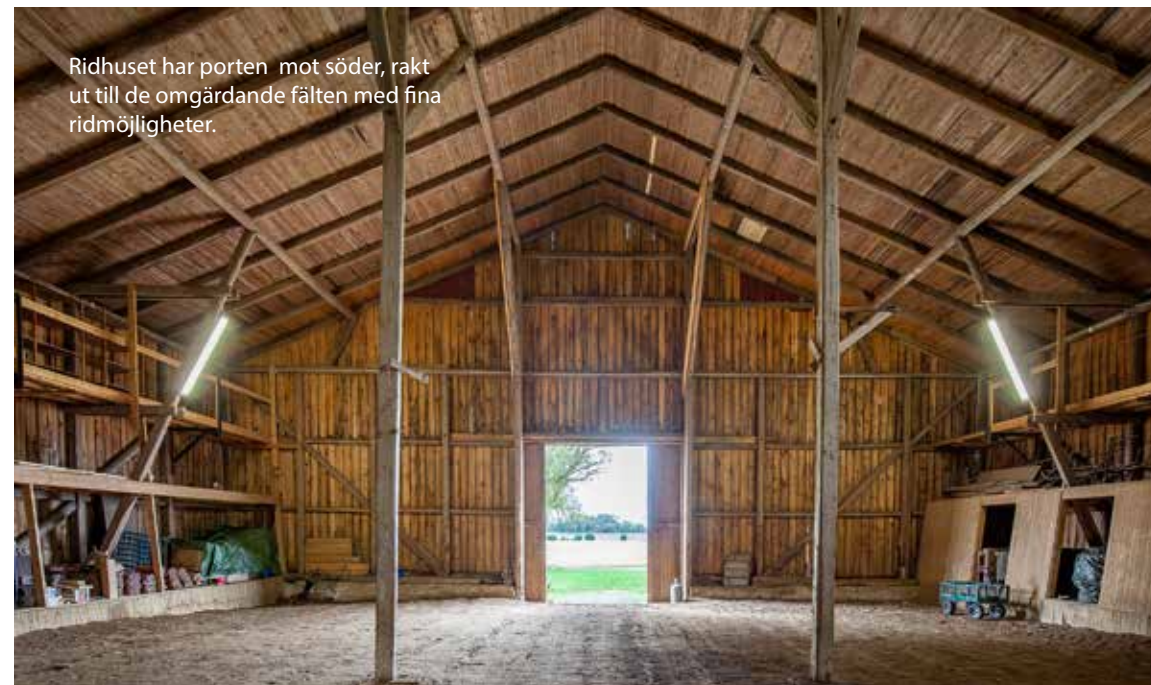
De stora takkuporna som sattes in 2003 gjorde mycket för ljusinsläppet på övre plan. Vid samma tidpunkt färdigställdes terrassen. Bakom frodiga buskar och vackra träd döljer sig vidsträckt vidder med böljande fält.



Grusvägen som leder in till gården
kantas av pilar.



Höstprakt!



Ridhuset har porten mot söder, rakt ut till de omgärdande fälten med fina ridmöjligheter.



När ägarna tog över gården var den gjutna spolplattan ett av de mer prioriterade projekten.



Att kunna släppa hästarna rakt ut i hagen från stallet har sin fördelar!

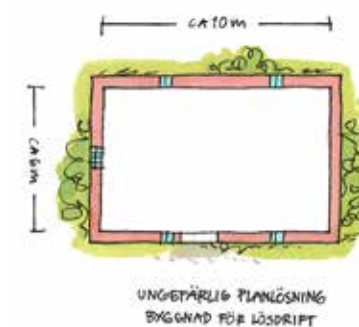


Du hittar fler bilder på uppvik.nu

Stall & luge



Stallet inrymmer fyra stora boxar med högt i tak. I bakgrunden syns det fd kostallet.



Familjen har själv hållit tre hästar i stallet och utflykterna till häst har varit många. Bakom Fridghemsgården finns mängder av härliga ridmiljöer genom det öppna landskapet. I stallet finns fyra stora boxar med högt i tak, och kullersten kvarlämnad sen ursprungsåret. Spolplattan gjöts 2003 av nuvarande ägare, då även vatten drogs in och sadelkammare med torkrum inreddes.

Stallet nås både från innegården, direkt från hagen och ridhuset. Det lilla byggnaden mot vägen har använts vid lösdrift.



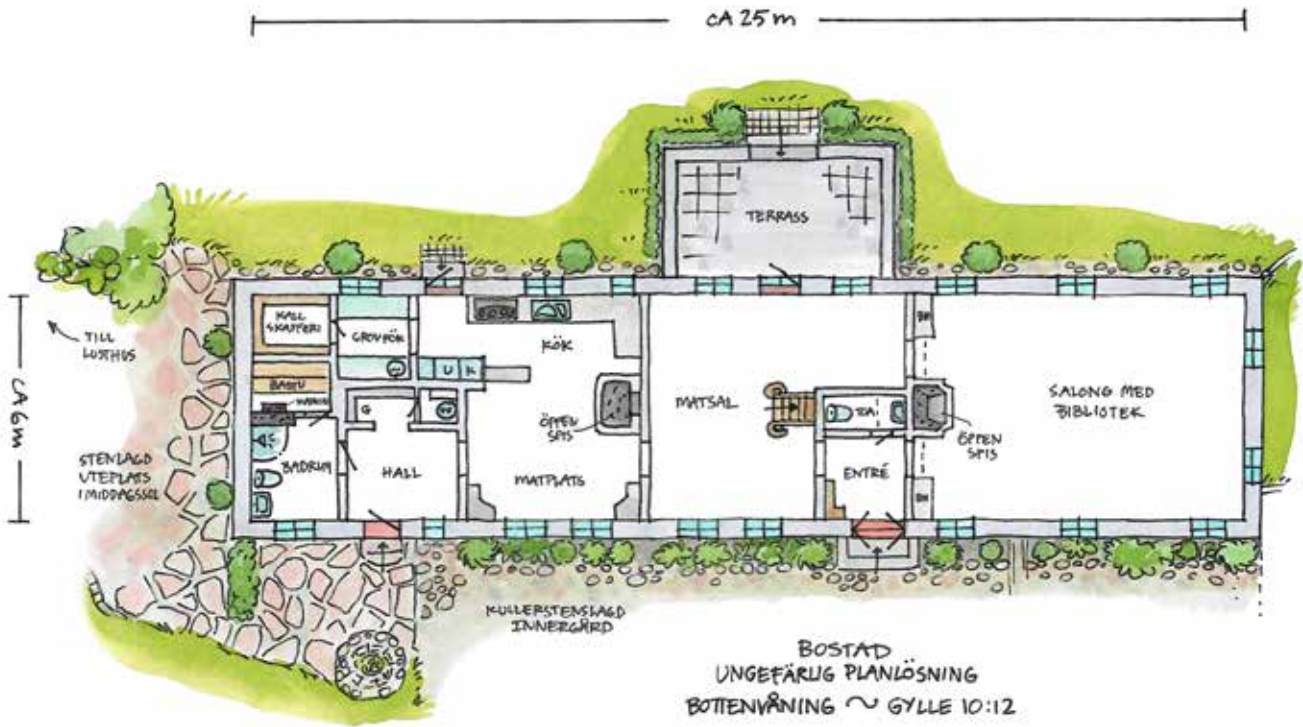
Bakom den stängda porten mot vägen,
döljer sig en helt annan värld...



Modernt boende MED GAMMAL SJÄL

Att rusta upp en gård anno 1830 kräver fingertoppskänsla för forna tiders byggnadsteknik och förståelse för materialens egenskaper och funktion. Fridhemsgården har renoverats med respekt och en sund känsla för de värden som finns i ett hus som detta. Resultatet visar prov på goda beslut och ett genuint hantverk. Man har behållit och tagit tillvara, samtidigt som dagens moderna behov fått ta plats. Alla generösa sällskapsutrymmen - kök, matrum och vardagsrum i fil - har tagits väl omhand. Familj, släkt och

vänner kan idag njuta av huset utan att det blir det minsta trångt. Karaktäristiskt för huset är ljuset från både norr och söder och de vackra spegeldörrarna som fått vara kvar. Takbjälkarna gör också sitt till för att bevara den gamla gårdskänslan. Samtliga badrum har renoverats, liksom köket, och ytskikten har fått ny, ljus finish - mycket har gjorts sen 2003. Det är kort och gott ett familjevänligt, uppdaterat hem, med en gammal själ som fortfarande sitter i väggarna.



I gången håller sig veden torr
och fin.



Lantkök

Gårdens rejäla lantkök känns geuint och välkomnande, det är lätt att förstå varför man gärna samlas här. Du har fri sikt genom huset redan från entrén.

Spisen är idag ej i bruk, men är förberedd för kassett.



Mellan köket och det stora skafferiet finns ett litet grovkök, med vask, en frys och olika skåp. Förvaringsmöjligheterna är stora! Praktiskt är också att kunna gå rakt ut i trädgården.



Vardagsentrén sett från matrummet genom köket. Bakom dörren som skymtar rakt fram finns bottenvåningens badrum och bastu.



Hallen som används till vardags.



Salongen

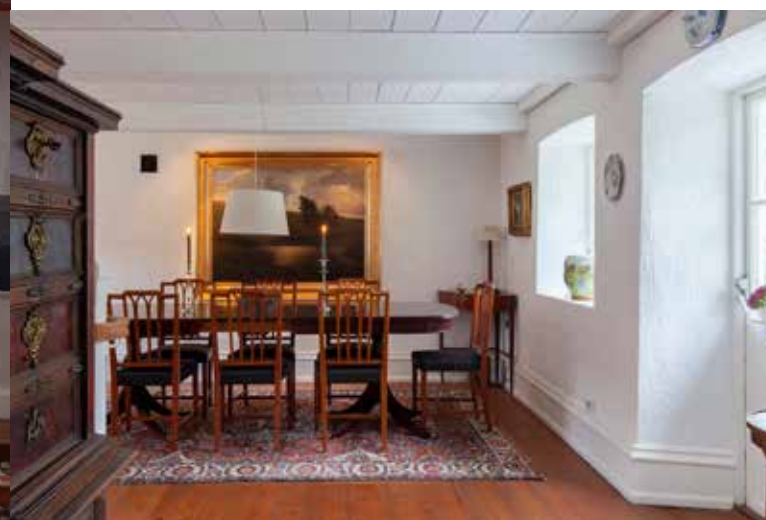
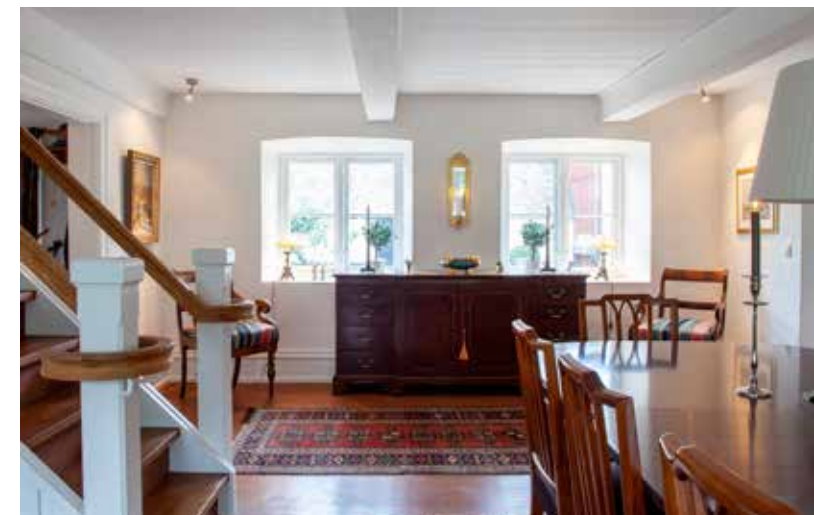
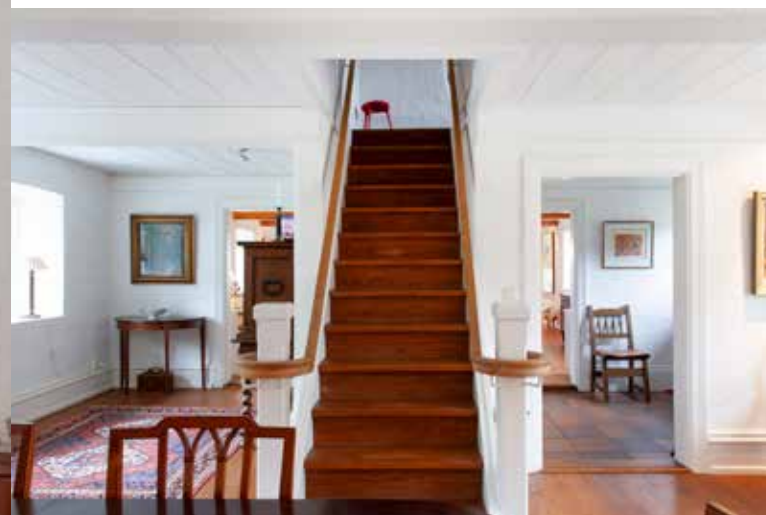
Vackra, ljusa plankgolv, en öppen spis (ej i bruk) och takbjälkar skapar tillsammans husets kanske vackraste rum.





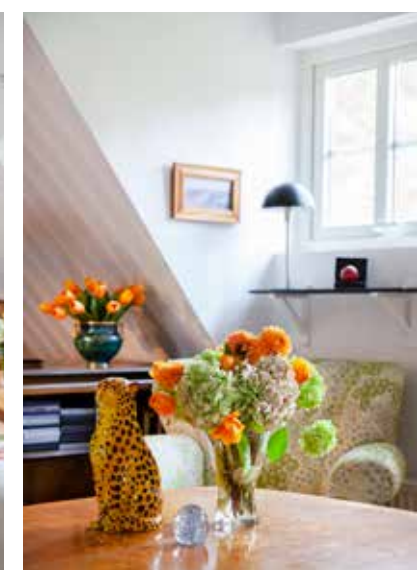
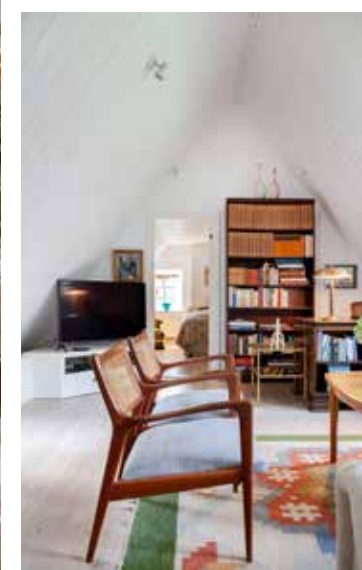


Matsalen



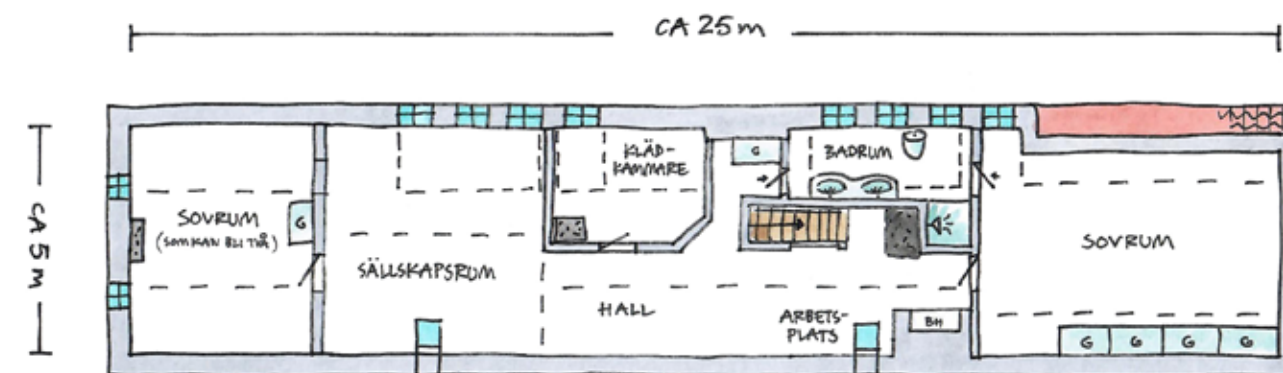
Du hittar fler bilder på uppvik.nu

En trappa upp



Övre plan har delvis öppet upp inock och totalrenoverades när säljarna övertog huset 2003. Det vackra vitlaserade plankgolvet ljustar upp. Två av sovrummen ligger på respektive gavel, men här finns ytterligare ett mindre sovrum (idag klädkammare) på våningsplanet. Sällskapsrummet kombineras idag med en arbetsplats, men känns trots detta luftigt och rymligt.

Totalt finns möjlighet att skapa 4 sovrum.



BOSTAD — UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING ÖVANVÄNING ~ GYLLE 10:12

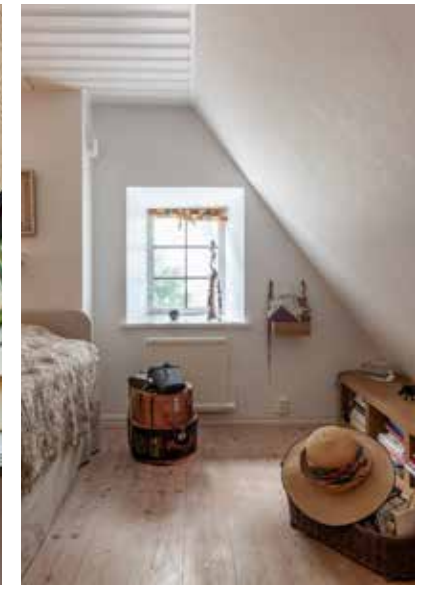


Rum för vila

Det andra gavelrummet har även detta garderobsförvaring. Rummet kan delas av till 2 sovrum om behovet finns.



I det ena av gavelrummen finns en hel garderobsvägg - praktiskt och bekvämt. Detta sovrum har också direkt anslutning till våningens badrum med dusch. Det vackra, vitmålade brädgolvet har bevarats.



Du hittar fler bilder på uppvik.nu



*Badrum & bastu
nere*



Badrummet uppe ansluter
till det större sovrummet,
men nås också från hallen/
allrummet.



*Badrum
uppe*



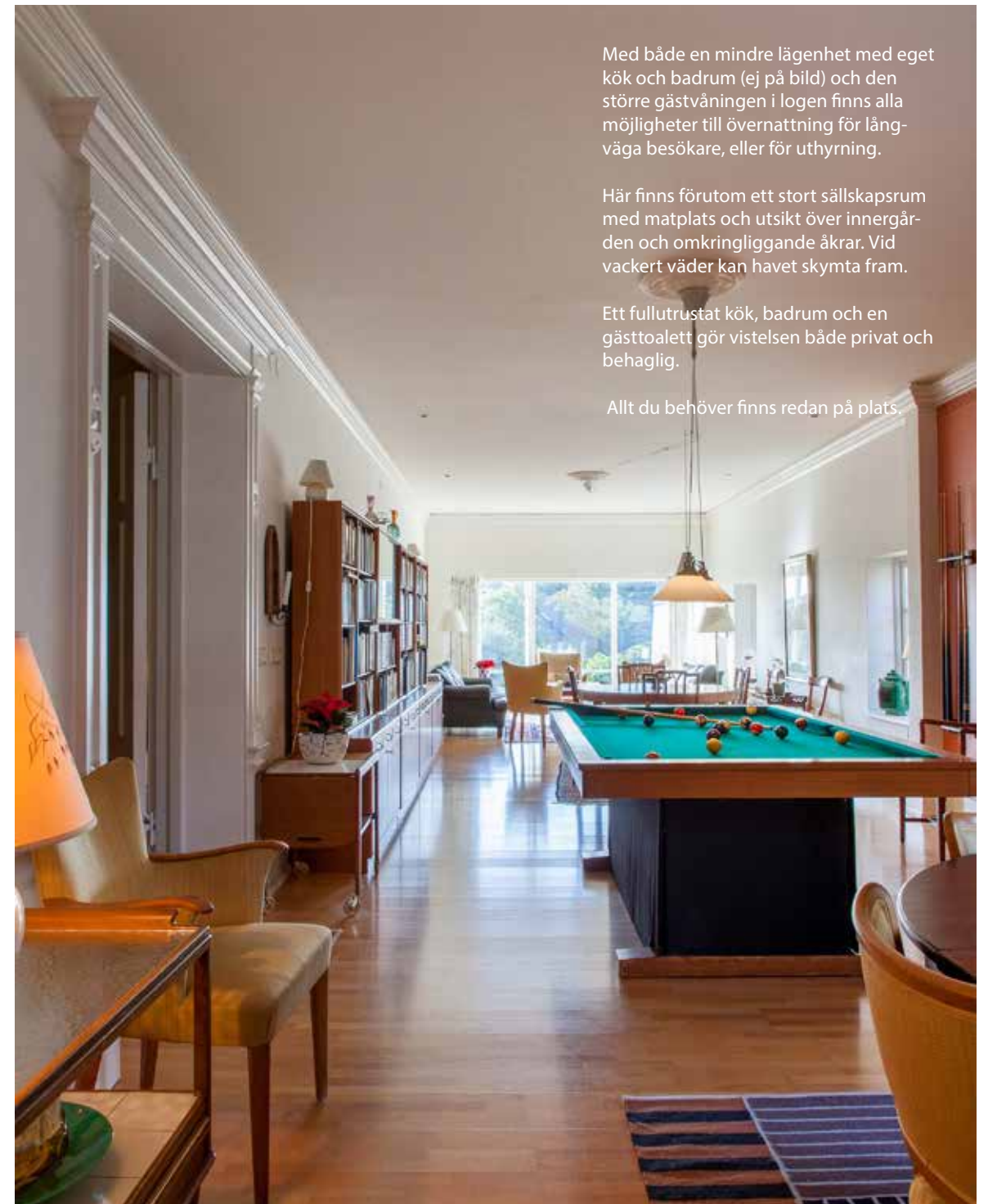
*Gästtoalett
nere*

Båda badrummen renoverades senast 2003. En värmande bastu har fått avsluta många fina dagar till häst genom åren.

Gästtoaletten på nedre plan ligger i anslutning till huvudentrén, även denna renoverad 2003.



Du hittar fler bilder på uppvik.nu

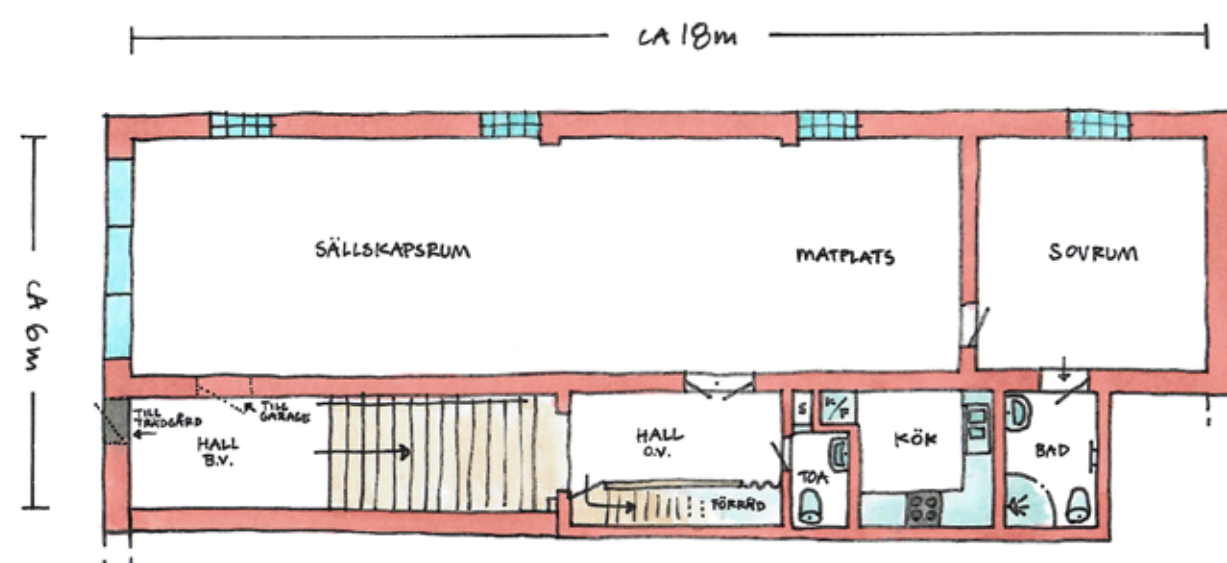




Badrum



Gästtoalett



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING - GÄSTVÅNING

GYLLE 10:12



Det kan bli bistra vintrar på Söder-slätt. Då lägger sig snön vackert på innergården och det blir alldeles tyst och stilla....



Gästvåningen ligger på övre plan i logen, med vackert spröjsade fönster mot innergården.

Siffror & kalla fakta

Pris: 9 500 000 kr eller bästa bud

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Trelleborg Gylle 10:12

Adress: Gyllevägen 323-0, 231 91 Trelleborg

Tomtareal: 8 538 kvm, friköpt

Taxeringskod: 220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer

Taxeringsvärde: Totalt 2 274 000 kr, varav byggnad 1 537 000 kr och mark 735 000 kr

Taxeringsår: 2021

Pantbrev: 16 st om totalt 2 800 000 kr

Servitit: Avtalsservitut: Vattenledning Mm

Försäkring: Bostadshuset, fullvärde. Övriga byggnader, kontrollera med fastighetsmäklaren.

Storlek: Storlek: 188 kvm boyta, enligt Lantmäteriets fastighetsutdrag.

Antal rum: 5 rum, varav 2-3 sovrum

KONSTRUKTION

Byggnadstyp: U-formad gård med 2 separata lägenheter, stall och loge som används som ridhus.

Byggnadsår: 1830

Stomme: Lersten och lecablock

Fasad: Putsad med kalkbruk

Bjälklag: Trä

Tak: Tegelpannor

Fönster: Bv 2-glas, isolerglas. Ov: Dubbelkopplade, 2-glas i trä, och ett enkelfönster i bly med innerfönster.

Plåtarbete: Hängrännor & stuprör i koppar

Grund: Platta på mark

Ventilation: Självdrag

Uppvärmning: Bv Vattenburen golvvärme Ov Direktverkan- de el. Jordvärmepump 2018. Solceller 2018.

Eldstäder:

1. Braskaminen i vardagsrummet är f.n. avställd.

2. Skorstenen i köket är ej i bruk, men förberedd för kassett.

Vatten & avlopp: Kommunalt vatten året om, kommunalt avlopp.

Uppkoppling internet: Fiber finns i boningshuset och lägenheten.

Larm: Securitas

ÖVRIGA BYGGNADER

Häststall med 4 boxar och höloft, sadelkammare med tvätt- maskin och torkrum, intilliggande loge med ridhus. Ett äldre kostall i ursprungsskick. Garage, tvättavdelning och verkstad.

En stor gästvåning ovanpå garage/verkstad/tvätt med kök, badrum, sovrum och gästtoalett, bygglov saknas. Det finns även en mindre lägenhet och ett lusthus på tomten.

ANVÄNDBAR GOLVYTA, TAKHÖJD OCH ANNAT UPPMÄTT PÅ PLATS

Användbar golvyta är uppmätt på uppdrag av Uppvik & döttrar i samband med framtagning av ritning. Köpare som anser att bostadens exakta storlek är av avgörande betydelse inför ett fastighetsköp uppmanas att göra en egen uppmätning.

BOSTAD BOTTENVÅNING

Golvyta: ca 125 kvm

Takhöjd: Varierade från rum till rum. ca 2,15-2,2 m, ca 1,95-2 m till bjälke.

BOSTAD OVANVÅNING

Golvyta: ca 104 kvm

Takhöjd: ca 2 - 2,26 m + 2,12 m till bjälke + 3,4m tillnock

GÄSTVÅNINGEN

Golvyta: ca 97 kvm

Takhöjd: OV ca 2,75 m + kök/bad/toa ca 2,4 m, hall 3 m

LOGE/RIDHUS

Golvyta: ca 306 kvm

Takhöjd: ca 9,7 m tillnock

TVÄTT/GARAGE/FÖRRÅD/TEKNIKRUM

Golvyta: ca 120 kvm

Takhöjd: ca 2-2,1 m

HÄSTSTALL

Golvyta: ca 113 kvm

Takhöjd: ca 2,56 m/2,35 m till bjälke

F.D. KOSTALL

Golvyta: ca 172 kvm

Takhöjd: ca 2,2 m/2 m till bjälke

LÄGENHETEN

Golvyta: ca 65 kvm (BV 20,8 kvm + OV 45,6 kvm)

Takhöjd: BV ca 2,2 m + OV ca 2,5 m

LUSTHUS

Golvyta: ca 10 kvm

INREDNING & UTRUSTNING I BOSTADSHUS

Allmän beskrivning

Klinker, trä, sten och terracotta på golv. Innertak med synliga takbjälkar. Putsade innerväggar på BV och gips på OV. Innerdörrar, äldre spegeldörrar. Invändig rak, öppen trappa.

Kök: Spis med glaskeramikhäll. Fläkt. Bänkskiva i granit.

Kyl, frys, ugn och mikrovågsugn. Diskmaskin. Skafferier. Köks- utgång till trädgården på baksidan. Grovkök med vask och förvaring, förberett för tvättmaskin.

Separat tvättstuga i logen med tvättmaskin och torktumlare. Frysskåp.

Badrum:

OV. Helkaklat, klinker på golv. Elgolvvärme. Vitmålad panel

i tak. Vask, kommod med lådor. Spotlights. Dusch. Toalettstol.

Kvalitetsintyg finns.

BV. Helkaklat, klinker på golv. Vattenburen golvvärme. Vitmå-

lad panel i tak. Vask, kommod med lådor. Dusch. Toalettstol.

Bastu. Kvalitetsintyg finns.

Gästtoalett BV: klinker på golv. Toalettstol och vask.

UTRUSTNING I GÄSTVÅNINGEN:

Kök: Spis med glaskeramikhäll, fläkt, ugn, kombinerad kyl/frys, diskmaskin.

Badrum: Klinker på golv, helkaklat, dusch med glasväggar, toalett, vask. Kvalitetsintyg finns.

Gästtoalett: Toalett och vask.

UTRUSTNING I LÄGENHETEN:

Kök: spis, fläkt, delad kyl/frys, tvättmaskin.

Badrum: dusch, vask, toalett och badrumsskåp.

Kvalitetsintyg finns.

DRIFTSKOSTNAD/ÅR

El inkl. nätavgift, uppvärmning och hushållsel: 41 900 kr*,

vatten & avlopp: 4 977 kr, renhållning: 2 788 kr, försäkring,

LF "Säker Gård": 17 014 kr

Totalt: 66 679 kr/år med 2 hushåll (Inkl drift av lägenheten med 1 hyresgäst, vars bidrag till elkostnaden inte avdragits här.)

**Elkostnaden beräknad till ett spotpris om 85 öre/kWh. Med samma förutsättning producerar fastigheten egen el genom solpaneler motsvarande en intäkt på ca 23 000 kr/år inkl skattereduktion. Intäkten är ej borträknad från den totala driftskostnaden.*

Därutöver tillkommer fastighetsavgift om 8 524 kr/år.

Kostnader för fiber 4 788 kr och larm 3 108 kr/år är ej inräknade ovan.

Hyresgästen är uppsagd och kommer att flytta inom kort.

ENERGIDEKLARATION

Utförd: 2021-09-28

Energiklass: C

FASTIGHETEN SÄLJES MED FRISKRIVNINGSKLAUSUL.

Informationen under rubriken Siffror & Kalla fakta hänär huvudsakligen från säljaren, och har godkänts av denna.

Vi bryr oss om din integritet - GDPR

Vi sparar dina uppgifter som namn, mobilnummer och mail- adress för att vi ska kunna nå varandra i samband med husin- tresset. Mer information om behandling av dina personuppgifter finner du vid husbeskrivningen på vår hemsida.

Boendekostnadskalkyl

Ansvarig fastighetsmäklare tillhandahåller gärna en skriftlig boendekostnadskalkyl till den slutliga köparen vid förfrågan.

Teamet bakom

Fastighetsmäklare

Elisabeth Wretsell, 070-452 06 46
elisabeth@uppvik.nu

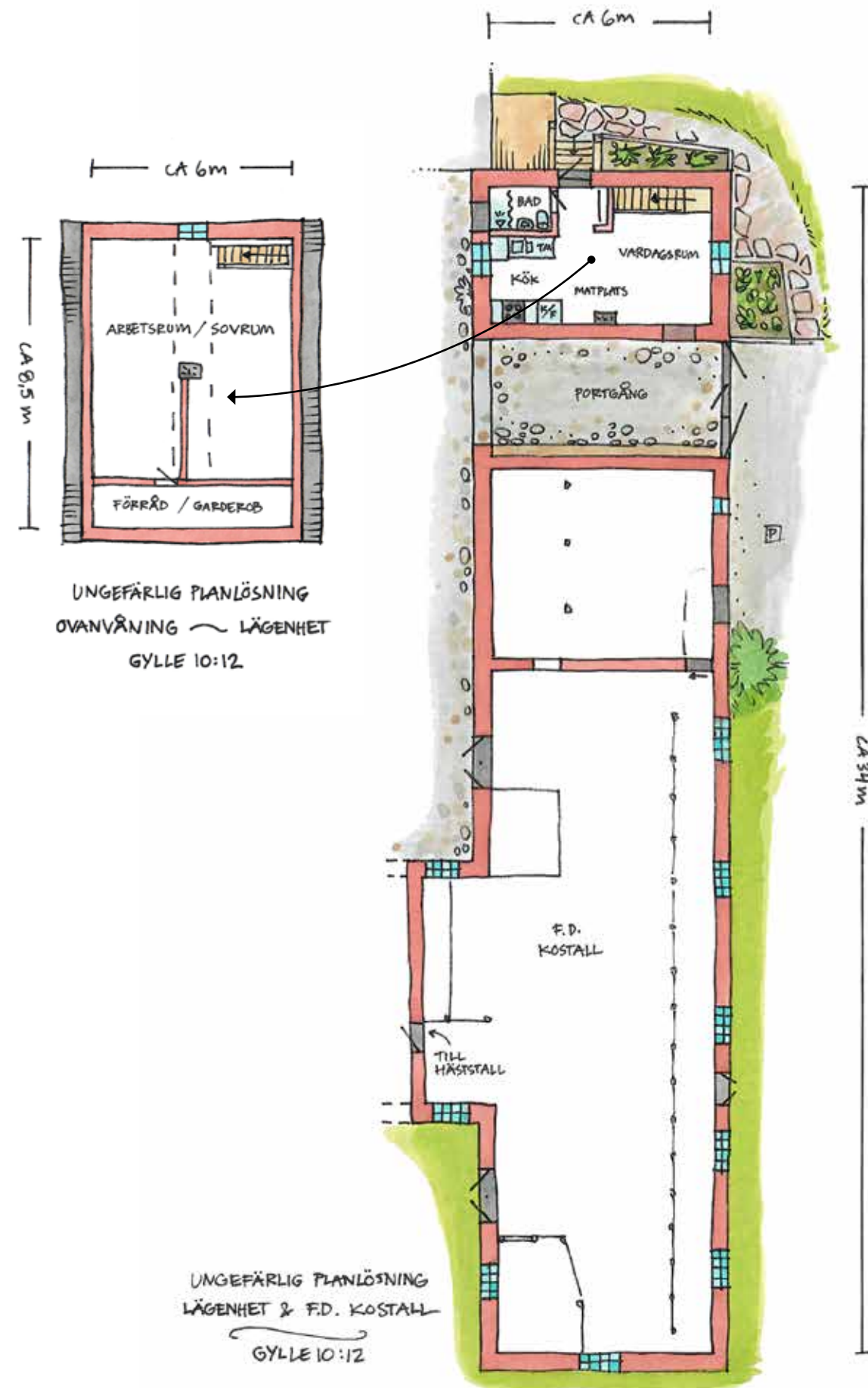
Foto, text & formgivning

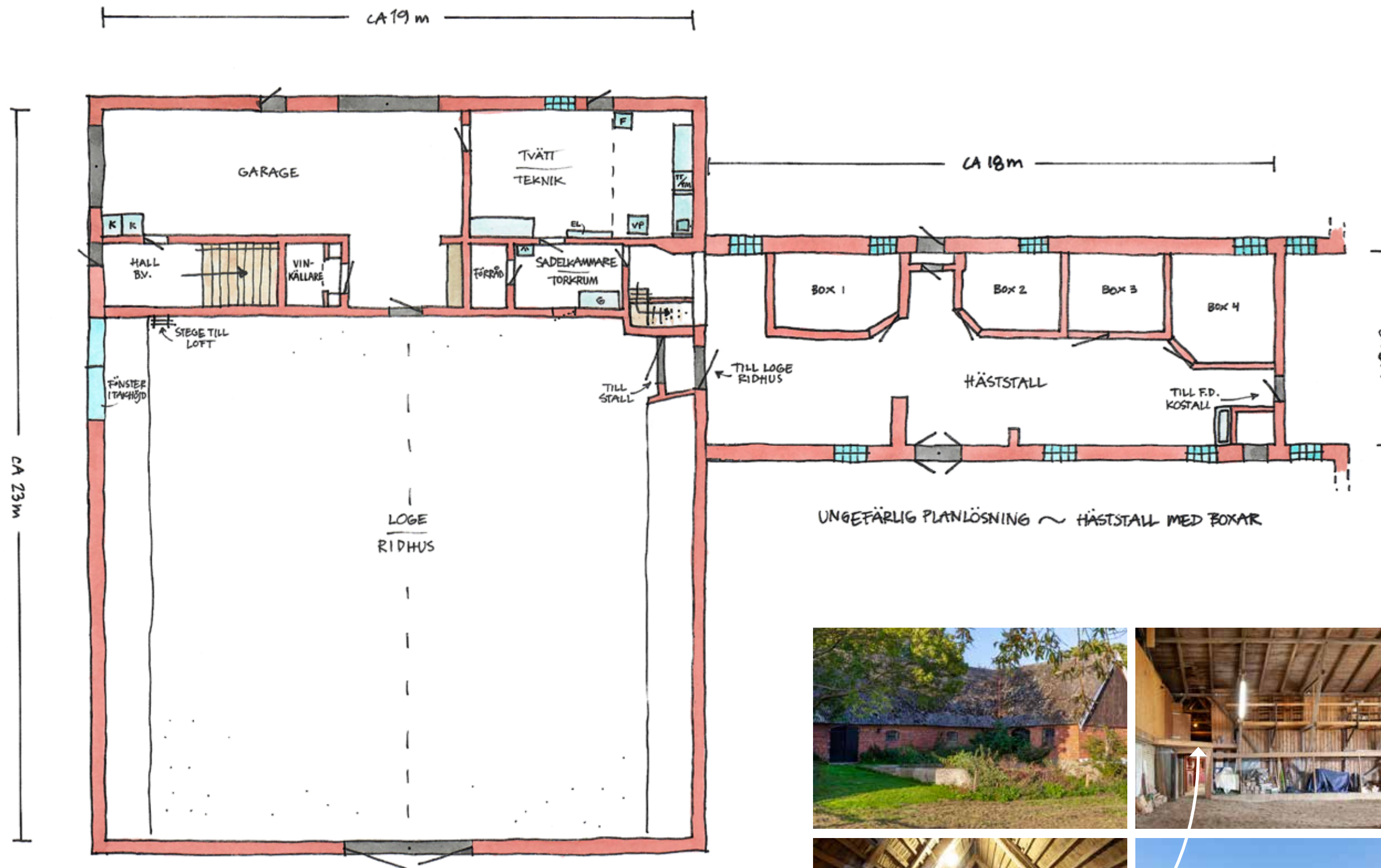
Sara Hertzman Persson
sara@uppvik.nu

Handgjorda ritningar
och uppmätning
Therese Carnemalm



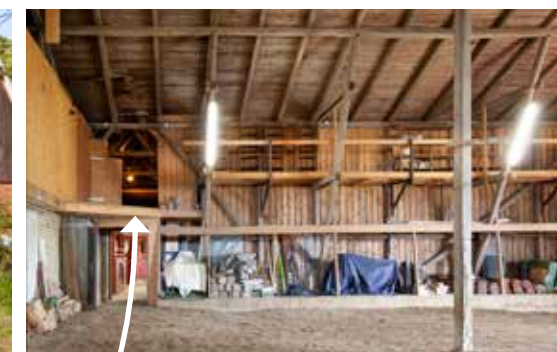
Förteckning över genomförda renoverings- och förbättringsarbeten finns hos fastighets- mäklaren!





UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING ~ HÄSTSTALL MED BOXAR

UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
LOGE · RIDHUS · GARAGE · TVÄTT · FÖRRÅD
GYLLE 10:12



Höloftet sträcker sig över hela stallet, och är öppet ut i ridhuset.



Staden vid havet



Öresundsbron

Malmö by night



Malmö. Staden vid havet. Den växande staden med den internationella atmosfären som tycks ha mycket gemensamt med städer som Berlin och Köpenhamn – fast i lite mindre skala. Till och med New Yorkbor som kommer hit säger sig känna sig mer hemma här än på andra jämförbara platser i världen... De företrädanden som nämns är energin och känslan av smältdegel. Individualiteten. Kulturen. Nyttänkandet. Maten. Miljöarbetet. Arkitekturen, som på senare år tagit nya spännande steg - från Turning Torso till det nya konserthuset Malmö Live som gett staden en ny skyline vid Centralstationen. Allt vittnar om en mycket spännande utveckling i den expansiva Öresundsregionen.

5 MÅSTEN I MALMÖ

1. Besök Kallbadhuset - Sveriges kanske vackraste kallbadhus ligger på Ribersborgsstrand. Öppet året om.

2. Gatukonsten i Malmö håller världsklass - och den finns överallt!

3. Shoppa, ta en drink, en bit mat eller bara spana in folk på Lilla Torg.

4. Ät mat från världens alla hörn - få länder finns inte representerade på Malmös varierade, vällsmakande matscen.

5. Prata med människorna du möter. Malmö är en vänlig, myllrande storstad!



Turning Torso



Lilla torg i Malmö



Kallbadhuset



Malmö Live



Fotograf: Oliver Lazarevski



Det goda livet PÅ SÖDERSLÄTT

Att leva på Söderslätt är en investering i det goda livet. I framtiden. I möjligheterna i den omtalade framåtblickande Öresundsregionen. Närheten till större sammanhang är för många av största vikt. Från prästgården pendlar du enkelt till större städer i området; Trelleborg, Malmö, Lund och Köpenhamn ligger inom räckhåll. Till Sturups flygplats kör du på 16 min och Kastrups Lufthavn når du på 45 minuter.

Till Trelleborg cyklar du med fördel på den s.k. "Promillevägen", vilket tar ca 30 min. Här kan du också promenera eller springa en vacker slinga på 5 km. Bussen som stannar i byn tar dig till Trelleborg på ena hållet och till Svedala på andra hållet. Sen ligger hela Skåne för dina fötter!

Till den kritvita stranden i Gislöv med sin fina badplats – brygga och hundbad finns – är det ca 8 km, en cykeltur väl värd belöningen efteråt. För härlig mat och vinupplevelse cyklar man gärna 3 km till närliggande Weinbergs hotell. Rida går att göra i närliggande Kyrköpinge, är det vattenaktiviteter som gäller rekommenderas simskola, lek eller vatten-

gympa på Trelleborgs charmiga badhus. Golfentusiasten behöver knappast lägga klubborna på hyllan med bland annat Tegelberga och PGA golfklubbar i trakten! Alla är väl värda ett besök.

För dem med barn i skolför ålder finns närmaste förskola, grundskola och gymnasium i Trelleborg, men det finns också alternativ i närliggande Alstad. Skolbuss finns och stannar i byn.

Läs mer om Trelleborgs kommun på visittrelleborg.se



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 slutgiltigt 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



NYFIKEN PÅ
VÅRA BOSTÄDER?

Prenumerera på vårt
nyhetsbrev! Registrera dig på
UPPVIK.NU

Vår filosofi är ganska enkel.

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 hem till salu än att vi orkar arbeta engagerat och passionerat med dem alla. Det innebär inte att vi kategoriskt ratar en viss sorts hem. 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.

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



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



Sara Hertzman Persson
Fastighetsmäklare
Text, foto & formgivning
Uppvik VÄSTERLEN
0730-917 222
sara@uppvik.nu



Therese Carnemalm
Handgjorda ritningar &
uppmätning



Roxanna Wretsell
Uppvik VÄSTERLEN
Styling & visning

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!

Välkommen till Uppvik & döttrar!



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



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



Peter Olsen
Text & hantverkare
Uppvik ÖSTERLEN

Uppvik & döttrar VÄSTERLEN & MALMÖ
Ålavägen 6, Falsterbo / Föreningsgatan 43 A&B, Malmö
040-47 15 51 • 070-452 06 46 • 073 -091 72 22
elisabeth@uppvik.nu • sara@uppvik.nu

www.uppvik.nu