Blomsterkungens drömhus

BLAND VATTENBLÄNK, KLOROFYLL & FÄRGEXPLOSIONER

ÄLSKAD PÄRLA MED
GENUIN SJÄL

& LUSTFYLLT LEKFULLT

TIDSTYPISK VERANDA
med magiskt ljus

LÄGE FÖR VERKSAMHET I
STUDIO & ORANGERI

VEM KAN MOTSTÅ EN PRUNKANDE
telegrafstation...

"EN TRÄDGÅRD DÄR SMÅ SAKER
GÖR LIVET STORT."

Blomsterkungens drömhus

EN PRUNKANDE TELEGRAFSTATION

Ibland känns det bara rätt. När man kliver in genom grinden och blir stående på en sjöstensbelagd gårdsplan. Omsvept av lavendeldoft och med husets glasveranda välkomnande framför sig. Då är det lätt att känna sig hemma.

Här råder ett lugn. Men man blir också nyfiken. Förbi päronträdet och pionerna, genom avenbokshäcken, kan man nämligen ana trädgårdens gömda rum. Och när de kryddiga dofterna blandas med det söta och ett stänk av citron, är det svårt att avstå en upptäcktsfärd.

För trädgården är verkligen ett kapitel för sig. Den exklusiva hängcedern. Vattenblänket i dammarna. Avenboksbersån och det 100-åriga vårdträdet. Uteplatser och trädgårdsrum som smultron på ett strå. Många av idéerna planterades av blomsterkungen Ingvar Strandh, som på 70-talet startade sin berömda Blomsterskola på Strandhgården strax intill. Och när man vet att han hade ett finger med i spelet, kan man också ana en trädgård utöver det vanliga. Här finns nämligen nio trädgårdsrum i ett. Alla med sin speciella tanke och finess. Efter att de nuvarande ägarna lagt ner själ och hjärta för att skapa sin egen speciella plats, blev det den oas det är idag. Harmonisk, spännande och rofylld, med färgprakt, dofter och smaker som räcker hela året.

Mitt i allt det gröna, ligger också det vitputsade huset från 1912. Det var från början en fungerande telegrafstation, men har sedermera förvandlats till ett ett hem med genuin själ, fullt av karaktär Idag är det en smakfullt renoverad pärla, med en blandning av gammalt och nytt. Ljusa, generösa ytor bjuder in och lämnar plats för många att umgås på. Genomtänkta materialval och inredningsdetaljer ger huset personlighet. Och när den stora, underbara glasverandan öppnar upp huset mot trädgården faller allt på plats. Men det tar inte slut där...

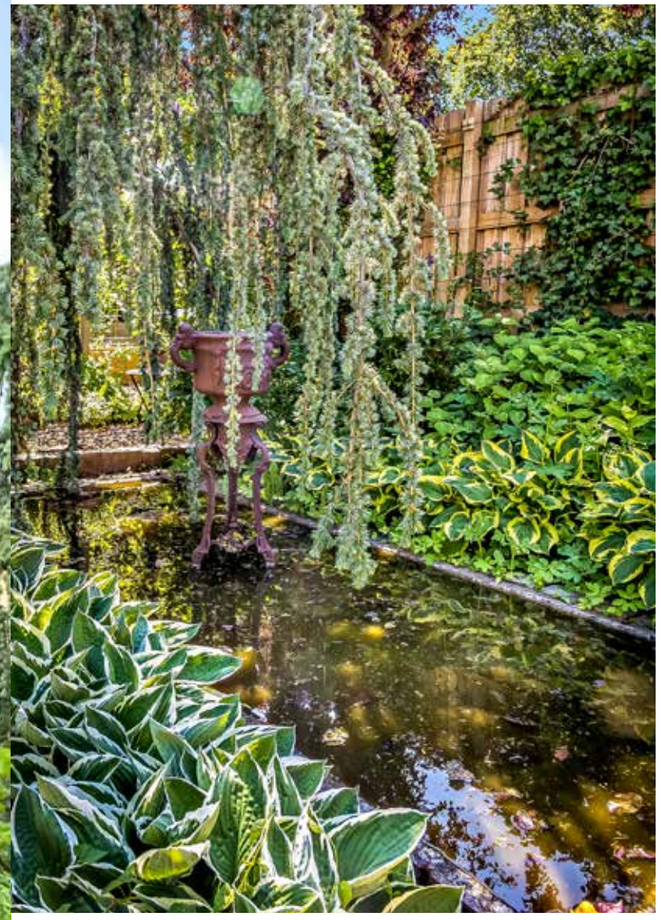
Det finns också ett stort annex, som mjukt landat i den vackra trädgården. Här har Ingvar Strandhs dotter tidigare haft blomsterbutik, välbekant för många häromkring. Idag rymmer det en yogastudio med tillhörande kök och behandlingsrum. Men det skulle lätt kunna förvandlas till en extra bostad, en ateljé, kontor eller gästhus, om du så vill.

Och sist, men absolut inte minst, finns ett livgivande, prunkande orangeri. Två ihopkopplade växthus är fiffigt sammanbyggda med annexet och kan fungera både som uterum, växthus eller varför inte ett eget spa. Det är tillräckligt stort för att rymma allt samtidigt. Här samsas krukodlad persika, vindruvor, tomater i mängder och allehanda odlingar ledigt med en skön sittgrupp. Tillsammans med annexet, blir detta sannerligen en extra yta att räkna med, lätt att göra till sin.

Det är lätt att se potentialen i detta smultronställe. Nära till allt och ändå en privat plats att dra sig tillbaka på. Och med Ingvar Strandhs fd blomsterskola som granne, kan säkert nya idéer smita över planket och förvandla detta till precis vad du vill.

Välkommen hem
TILL KULLAHOLMSVÄGEN 2!

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



Trädgården är full av naturens stilleben. Klorofyllstinna blad klättrar på krukor av gjutjärn och terracotta. En stol pryds med chokladblommor i ensam majestät. Kabeltunnor, översållade med allehanda örter intill odlingslådor med vårens primörer. Däremellan ett och annat konstverk som tittar fram...

Ingvar Strandh är en prisbelönt blomsterkung och växtkreatör. Han startade Ingvar Strandhs Blomsterskola 1979 här bredvid. Och människor har rest från hela världen för att lära av hans konster. När han kompletterade Strandhgården med det här huset, var det just för att erbjuda sina elever ett boende. Men han formgav också trädgården runt omkring det en trädgård med inte mindre än nio små rum.

När nuvarande ägarparet tog över, hade tyvärr stora delar hunnit växa igen. Men tänket och strukturen fanns kvar. Och med hjälp av en trädgårdsarkitekt från Nya Zeeland, mycket tålamod och massor av ny jord, har den byggts upp igen och kompletterats med ännu fler blommor, frukter och bär. De har också fyllt på alla gångar med äkta dansk sjösten. De mjuka, guldbruna stenarna är sköna mot nakna fötter och ger trädgården en speciell karaktär. Det var inte gratis. Men så mycket vackrare än vanlig singel att det var värt varenda krona.

Bild ur fotoalbum tillhörande Ansgar Berulander. Oxie Telegrafstation. Fotograf: Okänd. Tekniska muséet

UNGEFÄRLIG SITUATIONSPLAN/TRÄDGÅRDSSKISS

OXIE 22:12

PÅ UPPTÄCKTSFÄRD I TRÄDGÅRDEN, KULLAHOLMSVÄGEN 2 I OXIE:

1. LÄNGS STAKETET VÄXER KAPRIFOL TRUMPETRANKA & BOKAREBINDA
2. VINBÄR & KRUSBÄR MED SIMULTRONKANT
3. ÄPPLE
4. AMERIKANSKA BLÅBÄR
5. LÄRKTRÄD
6. KOMPOST & REDSKAP
7. KLEMATISS
8. KÖKSTRÄDGÅRD
9. HALLON & BJÖRNBÄR
10. BLODTRÄD & PIONER
11. HÄNGCEDER
12. VACKER MÅNGFALD AV HOSTA, HORTENSIA, DAGGKÅPA, TULPANER, KÄRLEKSÖRT, MARKTÄCKARE.... mm
13. JAPANSKT KÖRSBÄRSTRÄD
14. RÖNN
15. BLODLÖNN
16. NEKTARINPERSIKA
17. TERABATT
18. ROSOR
19. LUVLIG RABATT MED VITA & ROSA PIONER VÅRLÖKAR, ALLIUM, MYSKMADRA....mm
20. TVÅ PÄRONTRÄD
21. PERGOLA MED BLÅREGN OCH MADAME ALFRED ROS
22. SPETSHORTENSIA I BLÅLILA
23. ROSENMANDEL
24. HONUNGSROS
25. KATSURA
26. HEMLIGA RUMMET

... OCH OÄNDLIGT MYCKET MER ATT UPPTÄCKA ÅRET RUNT ♡

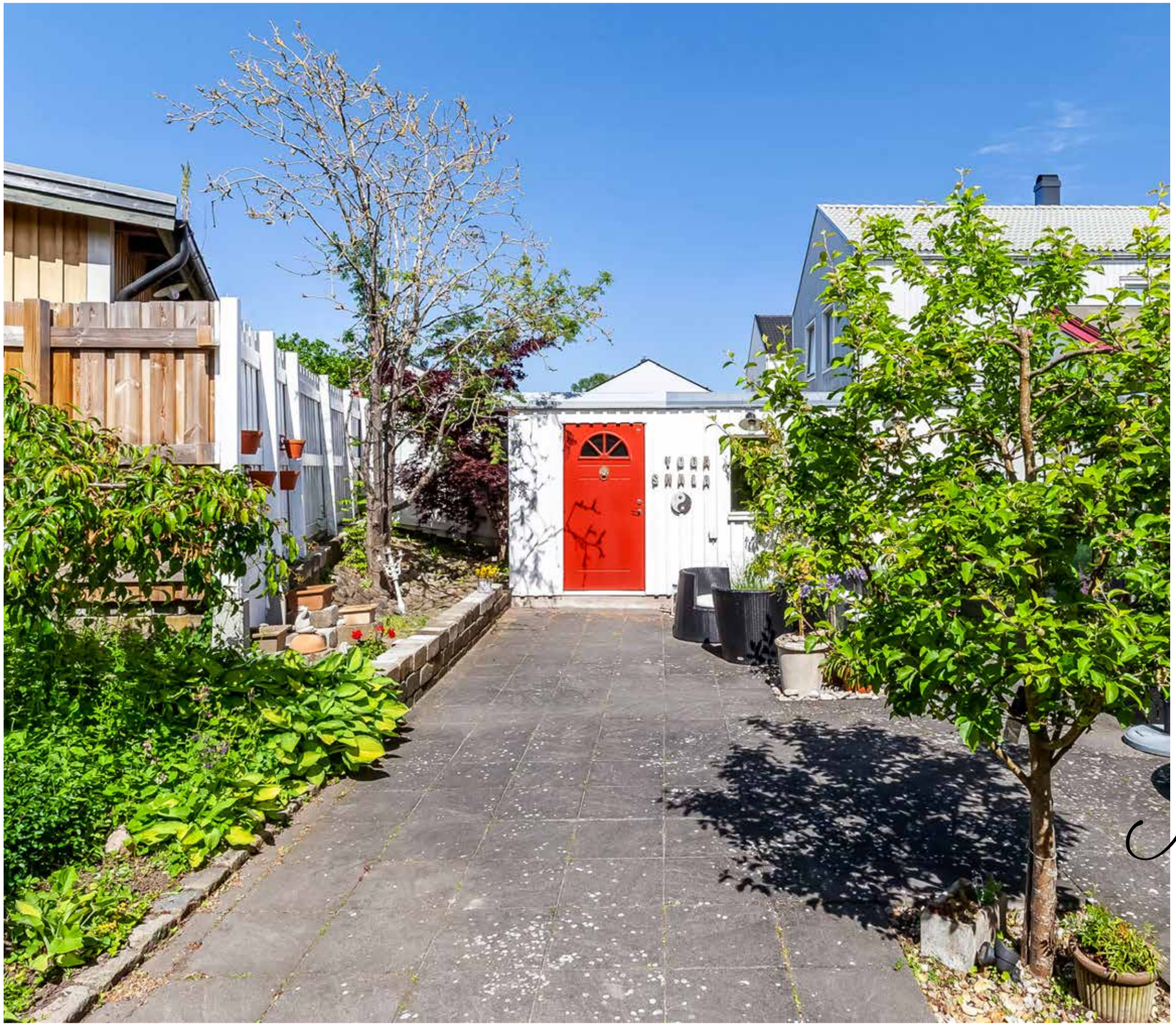
Huset ligger granne med den omtalade trädgårdskreatören Ingvar Strandhs "Strandhgården", med lång historia som blomsterskola. Idag finns här annan verksamhet.

När man stiger in på gårdsplanen, bjuds man både på en öppen renhet och en prunkande grönska. Trädet framför glasverandan står i ensam majestät på den runda sjöstenen, med en naken, spännande järnbänk runt benen. Runt päronträdets fötter, dansar däremot ett hav av vitrosa pioner, blå lavendel och lila aliumbollar. Kontrasten mellan det strikta och det varma prunkande, är ett genomgående tema i hela den här trädgården.

Du hittar fler bilder på uppvik.nu

Asiatiska vattenträdgården

I den "Asiatiska vattenträdgården" råder en trollsk stämning. På sommaren dyker det upp livs levande grodor, som ingen vet var de kommer ifrån. Och en liten salamander har också tittat fram ibland. De exklusiva hängcederträden som faller tungt över de två dammarna, ger känslan av en främmande asiatisk kultur.



Medelhavspiazza

Utanför annexets (idag Yogastudions) ingång breder "Medelhavspiazzan" ut sig med en stilla vy över den Asiatiska vattenträdgården. En härlig stenterass där man sitter skyddad från vind och insyn hela dagen. I en liten upphöjd rabatt längs med orangeriet växer "terabatten". En blandning av färska kryddor som passar bra för sköna testunder, när man behöver samla tankarna en stund.

I ”Kökträdgården” finns det upphöjda odlingsbäddar, färdiga att så fröer eller sätta potatis i, om du så vill. Här trängs grönsaker och kryddor med rabarber, jordgubbar och jordärtskockor. Tänk så härligt kunna gå ut och plocka något egenodlat till middagen. En lyx som är få förunnat.

Kökträdgården

Du hittar fler bilder på uppvik.nu

Äppelrummet

I mitten av ”Äppelrummet”, efter att du passerat ”Kökträdgården” står ett nästan 100-årigt äppleträd. Runt om stammen har kreativa fingrar byggt en sittplats av gamla stolar, där man kan slå sig ner och vila efter trädgårdsarbetet. Detta rum kallas också för ”Bärrummet” av barnen. Här växer nämligen både hallon, björnbär, vinbär, krusbär och amerikanska blåbär.

Rena gottebordet för små sugna barnhänder!

Orangeriet

Längtar du efter att dra upp egna plantor eller är det ett glasat rum för avkoppling och samvaro med vännerna som lockar? Du behöver inte välja. Det här orangeriet består av två sammansatta Classicum växthus. Med sina ca 40 kvm kan det rymma allt du drömmer om. Det vackra, mörka klinkergolvet är samma som inne i annexet, vilket får de att sömlöst glida ihop under sommarhalvåret. Här växer aprikoser och vindruvor. Grönsaker trängs med uppdrivna plantor, som väntar på att planteras ut i rabatten. Och mitt i alltihop står de sköna fåtöljerna, som inbjuder till fika eller ett glas vin. Här finns plats och massor av utvecklingsmöjligheter.

Pergolan

I "Pergolan" kan man inta sin lunch under blåregn och citrondoftande, vitrosa Madame Alfred-rosor, som klänger på trästolparna.

Bersån

I "Avenboksbersån" sitter man helt skyddad av höga häckar och kan njuta av kaffe med dopp.

Rosenträdgården

"Rosenträdgården" runt entréns trappa, bjuder på inte mindre än tre olika sittplatser. Om husets ägare inte är hemma när man kommer, kan man lugnt slå sig ner och fylla lungorna med förföriska rosendofter.

Du hittar fler bilder på uppvik.nu

I direkt anslutning till köket ligger den stora glasverandan från Qvesarum. Tillverkad efter en modell från sekelskiftet med sina vackra, spröjsade fönster, smälter den fint samman med huset och ger en lite romantisk inbjudan till både mat och prat. Här finns plats för många och den sköna golvvärmen gör att det gärna blir en härlig mötesplats året runt. På sommaren släpper dubbeldörrarna också in både gäster och dofter direkt från gården och ger huset en extra entré.

”Det känns som om ute och inne vill varandra någonting.”

Ernst Kirchsteiger

Glasverandan

Du hittar fler bilder på uppvik.nu

Hallen

Redan när man kommer in i hall och tambur, slås man av hur väl ägarparet har lyckats mixa gammalt och nytt, utan att tappa bort den charm som ett sekelskifteshus kräver. Vit pärlspont i taket, vitmålade gamla spegeldörrar och trästolpar. Årorna som här fick tjäna som trappräcke. Och så det slipade, vitlaserade golvet. Allt bjuder in till en ljus och skön känsla redan i entrén. Materialvalen binder också fint samman hallen med resten av undervåningen, till en mysig och hemtrevlig helhet.

Vid sidan om trappan, skapas ett naturligt rum för ytterkläder och skor. I det dolda utrymmet bakom, kan man dessutom förvara allt det där som behöver en plats, men som man inte vill ha framme.

Tvättstugan hittar du i anslutning till entrén, utrustad med tvättmaskin, torktumlare och plats till förvaring.

Köket

När nuvarande ägarna tog över, ville de göra kök, vardagsrum och matplats till en öppen och ljus sällskapsyta. Väggen mot vardagsrummet revs och gav istället plats för en bardel med sittplatser. I köksdelen byttes diskbänken ut mot en enda lång, massiv ekskiva, medan den äldre köksinredning varsamt renoverades, målades om och kompletterades med ny inredning från Ikea. Här glider nytt och gammalt snyggt ihop....

Du hittar fler bilder på uppvik.nu

Du hittar fler bilder på uppvik.nu

Vid matplatsen står en modern öppen spis. Men istället för att mata den med ved, drivs den med vanligt vatten. Fyll på behållaren och tryck på en knapp. Resultatet blir illusionen av en eldstad och röken är helt enkelt vattenånga. Hemtrevligt och mysigt. Men den kan faktiskt också värma upp hela rummet. En fiffig detalj som står löst på golvet och kan därmed enkelt plockas bort, om man vill.

Vardagsrum och matplats ramar in köksdelen i vinkel. Och det slipade, vitlaserade trägolvet och pärlsponten i taket, binder sömlöst samman alla ytor med varann. Den ena långväggen i vardagsrums- och matplatsdel är täckt med laserade träplankor. I en annan vägg hittar man infällda dekorationshyllor med spotlights. Detaljer som ger huset en speciell personlighet, och en plats för återhämtning, vila och egentid.

Vardagsrum och matplats

Sovrum och lekrum i fil

I direkt anslutning till matrumsdelen, ligger nedervåningens två sovrum i fil. Här finns gott om förvaringsutrymmen i garderober och skåp. Idag fungerar det ena som TV- och lekrum för barnbarnen och det andra som gästrum. Men här finns alla möjligheter för att ha ett arbetsrum, barnrum eller varför inte ett sovrum med en egen "walk in closet".

Du hittar fler bilder på uppvik.nu

Nedervåningens badrum är renoverat i gammal stil. Badkar med lejontassar, en toalettstol med porslinshandtag och vackert mönstrat klinkergolv, ger en speciell karaktär. Och med infällda spotlights i taket och golvvärme, får man också en lyxig känsla. Att krypa ner här i ett skumbad med levande ljus, är det många som drömmer om.

Självklart finns det nyrenoverade badrum på båda våningarna. Under takåsen på andra våningen, kan man stå under det stora duschmunstycket och få en känsla av att det regnar. Helkaklade vita väggar och vackert golvklinker med golvvärme, ger den fina blandningen av gammaldags charm och modern bekvämlighet.

Uteplats i söder

Du hittar fler bilder på uppvik.nu

Direkt från kök och matplats, når man ut på det stora, insynsskyddade trädäcket i söderläge, där du kan sola ifred hela dagen. Kaprifol, bokarebinda och trumpetranka bildar en mjuk vägg mot yttervärlden. Och under ljumma sommarkvällar, är detta också en skön plats för grillning och umgänge med vänner och familj.

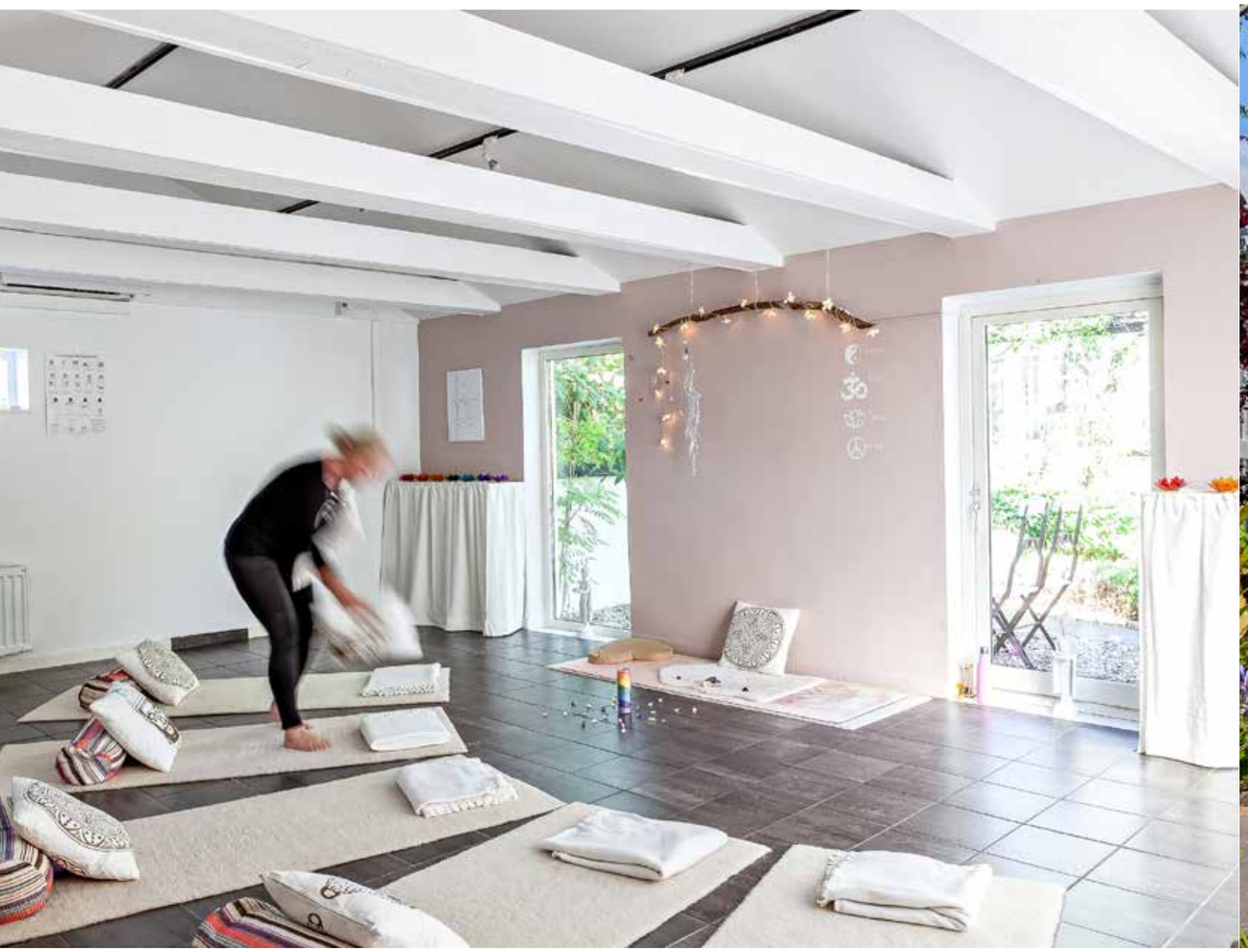
↓ Barnens favoritrum i trädgården, är såklart det "Hemliga rummet". En rund spaljé, överväxt av murgröna, rymmer små sittplatser där man kan hålla sig gömd och byta hemligheter.

Välkommen en trappa upp...

Allrummet på andra våningen har parkett och är väl tilltaget. Det är ljust och luftigt och används idag både som TV-rum, arbetsrum, lekrum och övernattning för barnbarnen i en öppen planlösning. Men här finns såklart alla möjligheter att dela av för den som behöver fler sovrum eller en avskild yta. Det är tillräckligt stort för att rymma allt man behöver.

Sovrummet på ovanvåningen har parkett och vit pärlspont i taket. Tre stora fönster gör rummet ljust och luftigt. Det rymmer lätt en dubbelsäng och en fåtölj. Dessutom finns en väl tilltagen klädförvaring bakom draperier längs ena kortväggen. En fiffig lösning, som dock lätt kan uppgraderas med en platsbyggd garderob, om man föredrar det.

Annexet



Annexet ligger fint inbäddat i grönskan. Och det här är verkligen ett hus med potential. Med en hall, ett mindre rum, kök och ett stort, rymligt allrum, kan detta förvandlas till vad som helst. Ingvar Strandhs dotter hade det som blomsterbutik. Idag rymmer det en yoga-verksamhet. Men det kan lika gärna bli en gäststuga, en ateljé eller bara ett underbart ställe för fest och umgänge. En glasad dubbeldörr leder rakt in i orangeriet, vilket gör umgängesytan ännu större på sommaren om man vill. Det stora rummet skulle dessutom kunna delas upp i flera små, om man behöver fler sovplatser. Och det finns en igensatt dörr ut mot parkeringen, som enkelt kan öppnas upp och bli en lättåtkomlig ingång från gatan. Så här är det bara fantasin som sätter gränserna.

Låt idéerna flöda!

Siffror och kalla fakta

Pris: 4 995 000 kr eller bästa bud

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN
Fastighetsbeteckning: Malmö Oxie 22:12
Adress: Kullaholmsvägen 2, 238 37 Oxie
Tomtareal: 904 kvm, friköpt, uppvuxen trädgårdstomt
Taxeringskod: 220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer
Taxeringsvärde: Totalt 2 131 000 kr, varav byggnad 1 437 000 kr och mark 694 000 kr
Taxeringsår: 2018
Pantbrev: 12 st st om totalt 2 545 000 kr
Försäkring: Länsförsäkringar, fullvärde
Storlek: 163 kvm enligt Lantmäteriets fastighetsutdrag.
Antal rum: 5, varav 3 sovrum

KONSTRUKTION
Byggnadstyp: 1, 5 plansvilla med källare
Byggnadsår: 1912
Stomme: Tegel
Fasad: Puts och träpanrel
Bjälklag: Trä
Fönster: 3-glas isoler samt 2 Veluxfönster på OV
Tak: Plåt
Grundläggning: Källare
Ventilation: Självdrag
Uppvärmning: Luft/vattenvärmepump 2018, golvvärme i båda badrummen
Vatten & avlopp: Kommunalt vatten året om, kommunalt avlopp
Uppkoppling internet: Fiber
Övrigt: Ny el 2015. Jordfelsbrytare.

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: ca 117 kvm
Takhöjd: 2,35 m

Ovanvåning: ca 78 kvm
Takhöjd: 2,1 m, i badrum 2 m

Källarvåning: ca 20 kvm
Takhöjd: 1,87/1,79 m

Veranda: ca 21 kvm

ORANGERI/VÄXTHUS
Golvyta: 40 kvm

ANNEX
Golvyta: 60 kvm
Tak: 3,45 till nock / 1,95 t innertak

FÖRRÅD
ca 9 kvm

INREDNING & UTRUSTNING *Allmän beskrivning av interiören:*
Vitlaserade trägolv. Ekparkett. Klinker. Innertak av vitmålad pärlspont. Vitmålade och putsade innerväggar, infällda hyllor och panel. Vitmålad trätrappa. Spegeldörrar i original på nedanvåningen och nyare dörrar på ovanvåningen.

Kök: Massiva vita träluckor kompletterat med IKEA-luckor. Induktionshäll, inbyggd varmluftsugn och microvågsugn. Diskmaskin. Kombinerad kyl/frys. Alla maskiner från 2015.

Tvättstuga: Tvättmaskin. torktumlare (2015), förråd, varmvattenberedare, och trappa ner till källare.

Badrum, NV: Helkaklat i vitt med mosaikmönstrat klinker på golv. Ledspotlights i tak och vägghängda lampor. Kommod från IKEA. Badkar med lejontassar. Toalettstol, blandare vid vask och badkar från Sekelskiftesbutiken (Engelsk model B).

Badrum, OV: Helkaklat i vitt med mosaikmönstrat klinker på golv. Tvättställ med kommod, dusch, toalettstol. Takfönster.

ÖVRIGT/ÖVRIGA BYGGNADER
Vitmålad glasveranda från Qvesarum med klinkers och värmegolv. Annex med kök, rum, yogasal, toalett (2016) och luft/luftvärmepump NIBE 2016. Förråd. Orangeri (Classicum) med rödlackad stomme. Klinkers, två avloppsbrunnar och indragen el. Uppställningsplats för 2 bilar finns på tomten.

DRIFTSKOSTNAD/ÅR
Elförbrukning, inkl. nätavgift, hushållsel och uppvärmning: 27 000 kr*, vatten, avlopp & renhållning: 7 500 kr, försäkring: 8 500 kr.
Totalt: 43 000 kr/år

Därutöver tillkommer fastighetsavgift om 8 524 kr/år.

** Uppvärmningskostnaden omfattar både, boningshus, yogastudion och orangeriet vintertid.*

ENERGIDEKLARATION
Utförd: 2012-11-08
Energiförbrukning: 113 kWh per kvm (Atemp) och år

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

Vi bryr oss om din integritet - GDPR
Vi sparar dina uppgifter som namn, mobilnummer och mailadress för att vi ska kunna nå varandra i samband med husintresset. *Mer information om behandling av dina personuppgifter finner du vid husbeskrivningen på vår hemsida.*

Informationen under rubriken Siffror & Kalla fakta härrör huvudsakligen från säljaren.

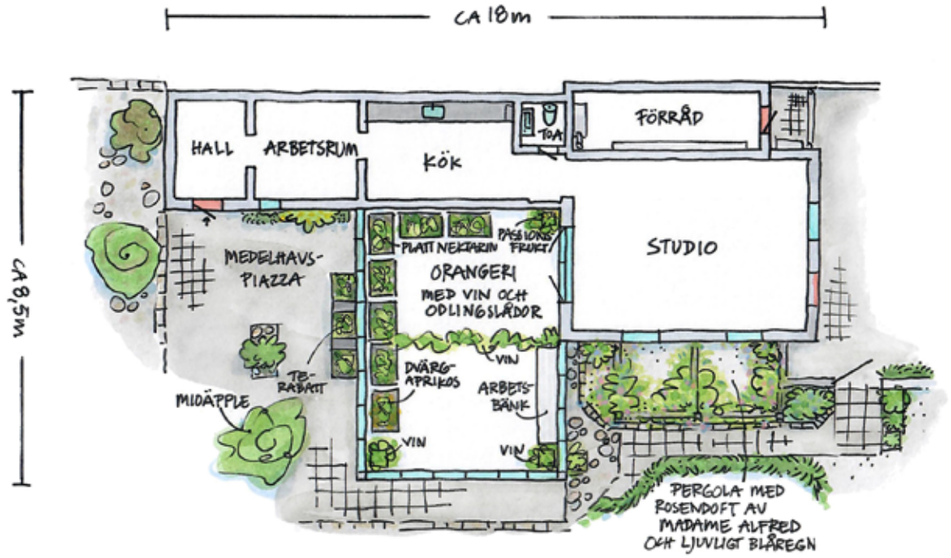
Teamet bakom

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

Text
Lotta Stråhlen

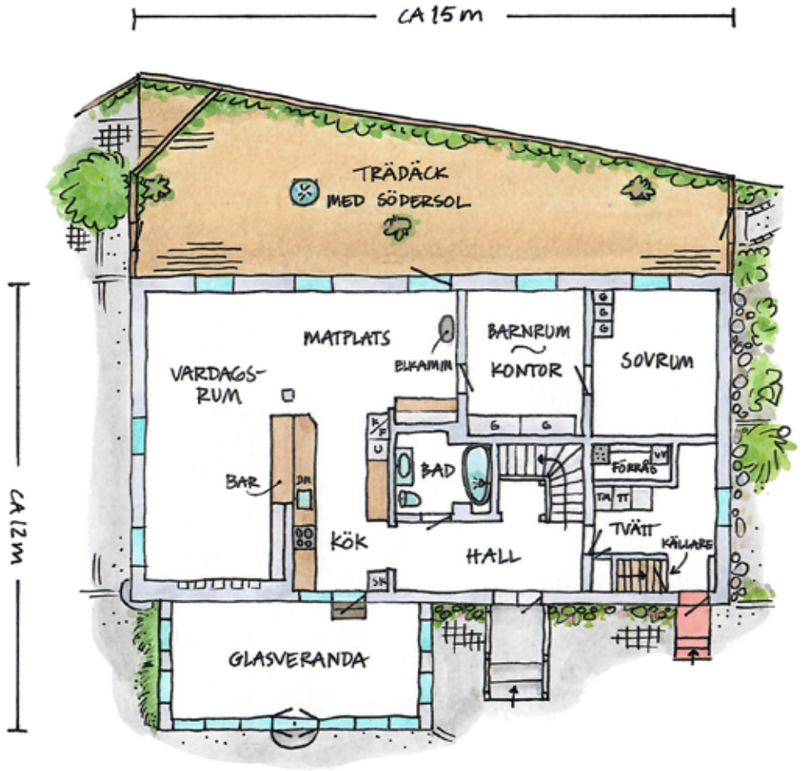
Foto & formgivning
Sara Hertzman Persson
Lotta Stråhlen

Handgjorda ritningar och uppmätning
Therese Carnemalm



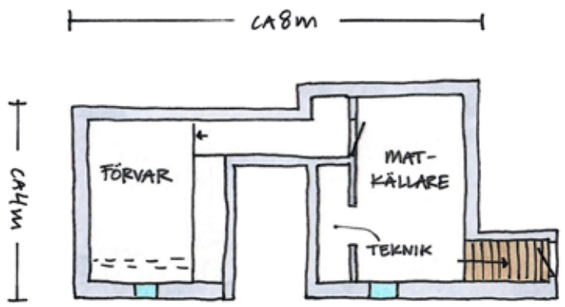
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING – YOGASTUDIO & ORANGERI

OXIE 22:12



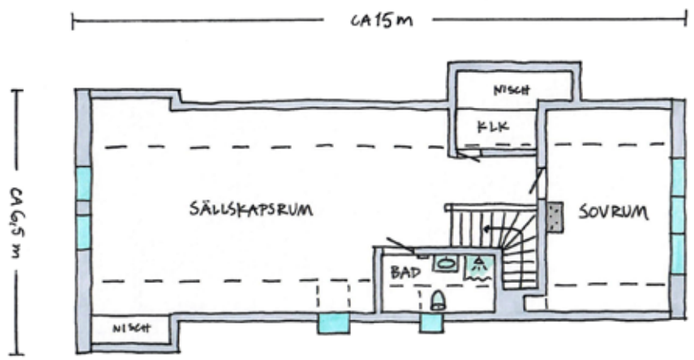
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING – BOTTENVÅNING BOSTAD

OXIE 22:12



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING – KÄLLARVÅNING BOSTAD

OXIE 22:12



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING – OVANVÅNING BOSTAD

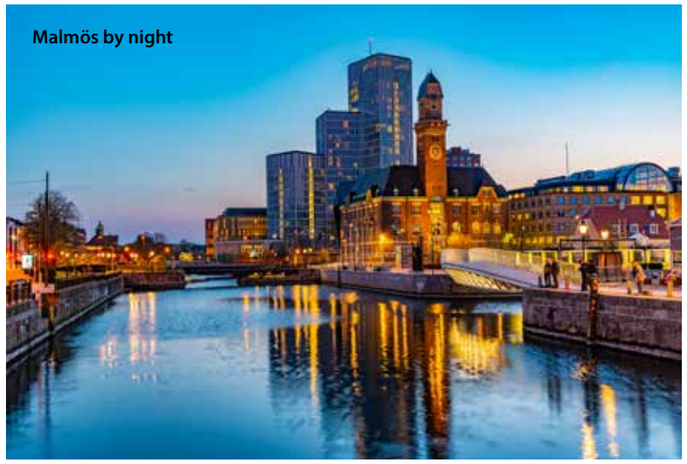
OXIE 22:12

Ritningar
ÖVER DITT OCH DATT

I OXIE HAR DU

Nära till allt

Öresundsbron


Malmös by night

Lilla torg i Malmö

Huset på Kristineberg/Oxie ligger på bekvämt avstånd till både Oxie Kyrby och Malmö. Efter tio minuters gångväg når du tågstationen, som antingen tar dig till Ystad eller Hyllie, Malmö Centrum och Köpenhamn. På två minuter med bil är du i Oxie centrum, där det finns både livsmedelsaffär, vårdcentral, apotek och bibliotek.

För barnen finns en förskola direkt runt om knuten. Och med bussen direkt utanför, tar man sig enkelt till Oxievångsskolan med låg-, mellan- och högstadium.

För den som spelar golf, väntar några av Sveriges finaste golfbanor inom en halvtimmes bilväg. Välj mellan PGA National, Bokskogens GK, Falsterbo, Ljunghusen eller Rönnebäck - för att bara nämna några. För den som hellre vill uppleva naturen utan en golfklubba, ligger Bokskogen med Torups slott eller Käglinges naturområde på nära avstånd. Och vill du hitta lite trädgårdsinspiration, kan du besöka Toarps ekoby, där man gjort odling och kompostering till en del av vardagen. På Katrinetorp, nära Malmö, kan man också få idéer, med deras olika typer av trädgårdar, odlingar och orangeri.

För barnen finns Oxievångsbadet, med gym och bad för alla åldrar. I Oxie finns även Tycho Brahe-observatoriet, där man kan titta på stjärnor med riktigt teleskop. Och självklart ligger Malmö också nära, med allt vad en storstad kan erbjuda av aktiviteter för barn och ungdomar.

Läs mer om vad Malmö och Oxie kan erbjuda på

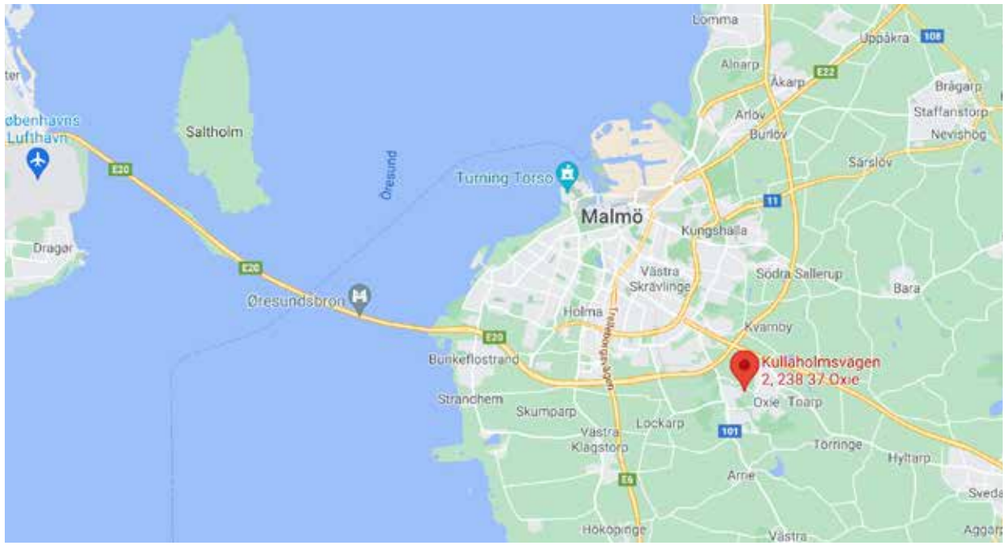
visitmalmo.se

På den skånska sydkusten, i utkanten av storstaden Malmö, har du nära till allt livets goda. På sommaren blommar kusten upp, med mängder av caféer, konstnärsateljéer, trädgårdar, antikhandlar, restauranger och vita sandstränder som exotiska juveler på rad. Allt ligger inom räckhåll.

Behöver du flyg för att ta dig till och från din destination, ligger flygplatsen faktiskt inte mer än drygt 15 minuter bort!

Malmö Centralstation

Köpenhamn C	ca 45 min
Malmö C	ca 20 min (bil)
Hyllie C	ca 15 min (bil)
Oxie centrum	ca 10 min (promenad)
Lund	ca 24 min (bil)
Ystad	ca 40 min (bil)
Sturup	ca 17 min (bil)



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.

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

Copyright: Vitec Mäklarsystem AB

NYFIKEN PÅ VÅRA NYA 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.

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

Gabrielle Malmberg
Senior partner/
fastighetsmäklare
Text, foto & layout
0708-669593
Uppvik MEDELHAV

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

Andreas Johansson
Koordinator/visningar
Foto & layout
Uppvik ÖSTERLEN
0734-168030
hus@uppvik.nu

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 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 VÄSTERLEN
Ålavägen 6, 239 42 Falsterbo
040-47 15 51 • 070-452 06 46
elisabeth@uppvik.nu

www.uppvik.nu