

Ljätavård

I SKOGSGLÄNTAN

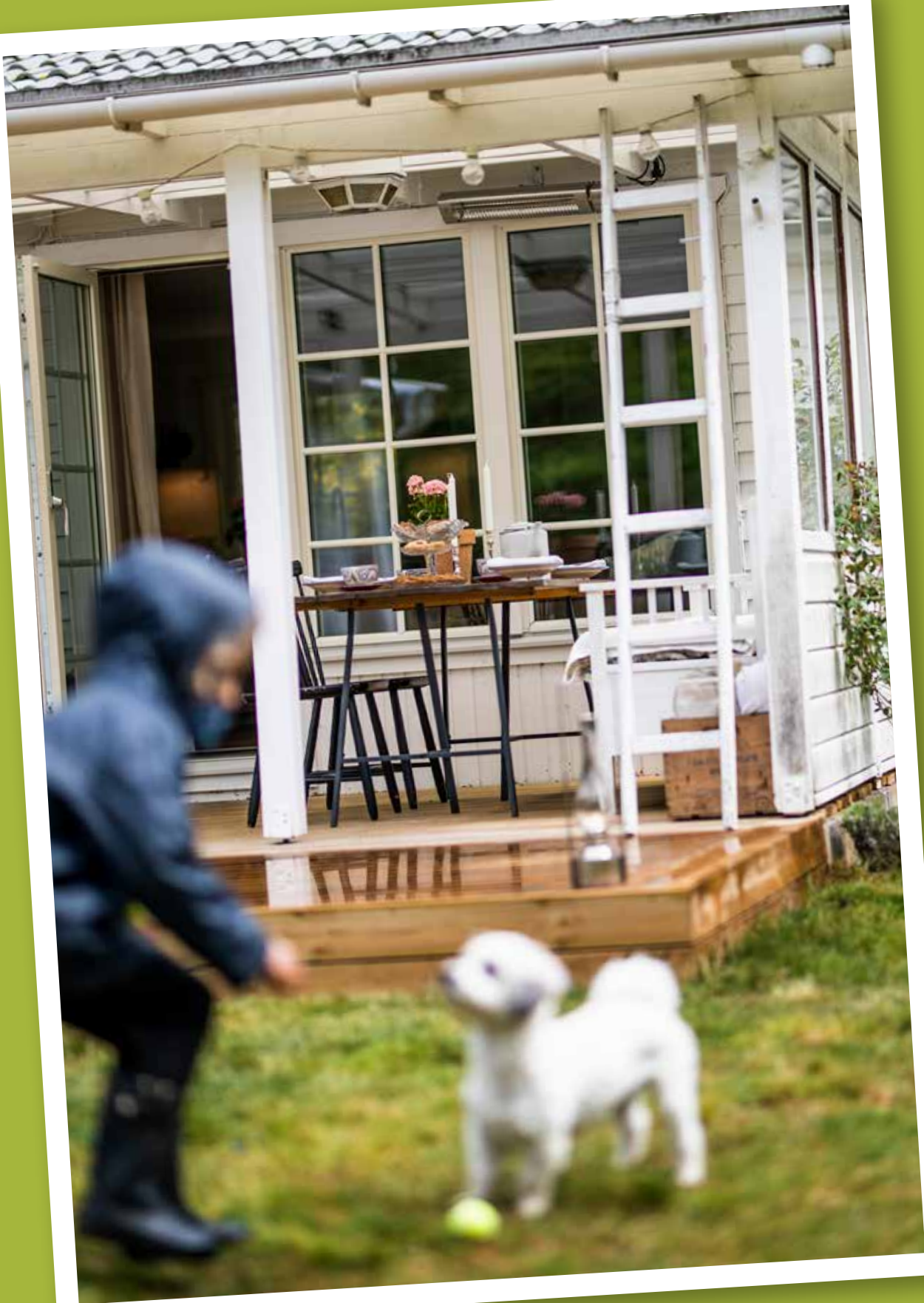
RELAX ÅRET RUNT
ELLER ETT RENT SOMMARNÖJE

10 min från
hav och strand
på cykel

TOTALRENOVERAT
med stor kärlek

VID VITA STRÄNDER
OCH BÖLJANDE HAV

LATA
SOMMARDAGAR
VID SKOGENS RAND



Det en gång smått övergivna sommarhuset som mötte ägaren och hennes söner och har successivt renoverats med mycket kunskap, omsorg och kärlek. Nu är det ett modernt och ombonat hem, nytt, men kvar finns husets ursprungliga karaktär och själ. Från övergivet och ensamt till ett älskat åretom-hem.



ETT ÄLSKAT HUS I IDYLLISK GRÖNSKA

Själavård i skogsglädan

Räng Sand - känd för närheten till strandängar och härliga havsbad. Byn är en vilsam plats, bara några minuter bort från Höllviken med alla sina faciliteter; skolor, shopping, restauranger, gym och kommunikationsmöjligheter ut i vida världen. En lugn by för vuxna, barn och familjens fyrbenta, trogna följeslagare - inte långt från civilisationen.

Det är med kärlek och känsla huset vid skogen fått växa fram till den pärla det är idag. Ägarinnan tog över huset 2015 och har genomgående renoverat och underhållit, målat, tapetserat, bytt ut och fixat till - från grunden till nytt tak och nya fönster 2016. Ansträngningen har skapat ett alldeles eget andrum i grönskan

och den före detta övergivna sommarstugan är idag ett välkomnade åretruntboende. Med sina tre sovrum, öppen planlösning mellan kök och vardagsrum, samt både badrum och grovkök, rymmer huset den lilla familjen utan att det känns trångt för någon av dem.

Huset andas harmoni och följer naturens skiftningar genom årstiderna på nära håll. På den väl tilltagna verandan letar sig solkatterna fram över det mjuka trädäcket. Hängmattan mellan björkarna bjuder in till en lugn stund och egna tankar. Huset är älskat av de som bor här. En oas för själavård eller någonstans att bara vara...

Välkommen hem...

Ansvarig fastighetsmäklare

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



Vi kör förbi Rängbågens förskola för att sedan ta av till vänster där huset skymtar i grönskan. Detta område var ursprungligen ett område för sommarstugor, men många har idag byggts om och byggts ut och används som åretrunt-bostad.

FLER BILDER HITTAR DU
PÅ [UPPVIK.NU](https://www.uppvik.nu)

Längs lysande gula rapsfält och åkrar i grodd, vidare genom den pittoreska byn som delas i två delar av Räng Sandsväg. I norr finns den lantliga delen med hästgårdar på tvären mot bygatan. Här kan man t.ex. hyra Bed & Box om intresse finns.







Här i en öppen glänta med en stor gröning som granne ligger boningshuset med annex bakom ett vackert naturfärgat staket. Vitmålat med liggande fjällpanel, en skärgårdsliknande stuga inlindad i tallskog.



Dagar som denna tillbringas gärna inomhus med en stor kopp te, antingen på verandan eller i ateljén.



För den som vill fortsätta bygga ut och bygga till...

Här kan man bygga ut om man vill ha större hus, eller bygga ett attefallshus. Baksidan av trädgården skulle kunna bli en fin plats för utedusch, badtunna/spa eller liknande.

Uteplatsen under tak skulle kunna bli en fin punschveranda, året om.

Trädgården kan utvecklas i det oändliga; skapa gröna rum, bygg ett växthus, anlägg en köksträdgård, plantera perenna buskar och fina träd...

Stora trädäcket skulle kunna få en pergola/spaljé med t.ex. blåregn mot grannen i väster för att skapa insynsskydd och ytterligare känsla av "myshörna".

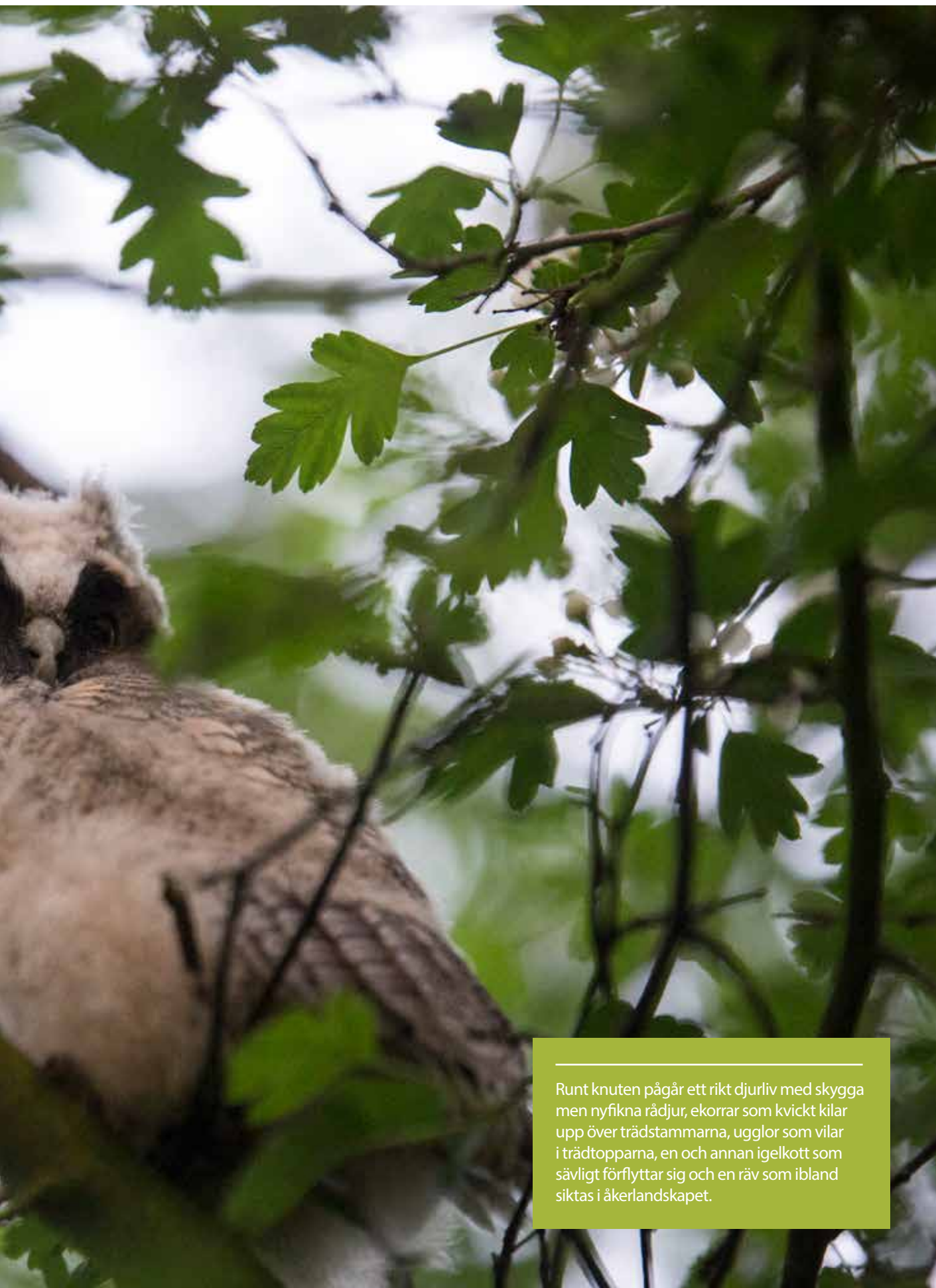
Och varför inte ge entrén en fin farstukvist?







FOTOGRAF: ELIN ÖSTLBERG



Runt knuten pågår ett rikt djurliv med skygga men nyfikna rådjur, ekorrar som kvickt kilar upp över trädstammarna, ugglor som vilar i trädtopparna, en och annan igelkott som sävligt förflyttar sig och en räv som ibland siktas i åkerlandskapet.



FOTOGRAF: ELIN ÖSTERBERG

Säljaren berättar

"Jag blev omedelbart förälskad i platsen, den var så rofylld och jag såg potentialen när jag köpte huset. Idag, sju år senare, har jag skapat mitt drömhus, det är en resa jag aldrig glömmer.

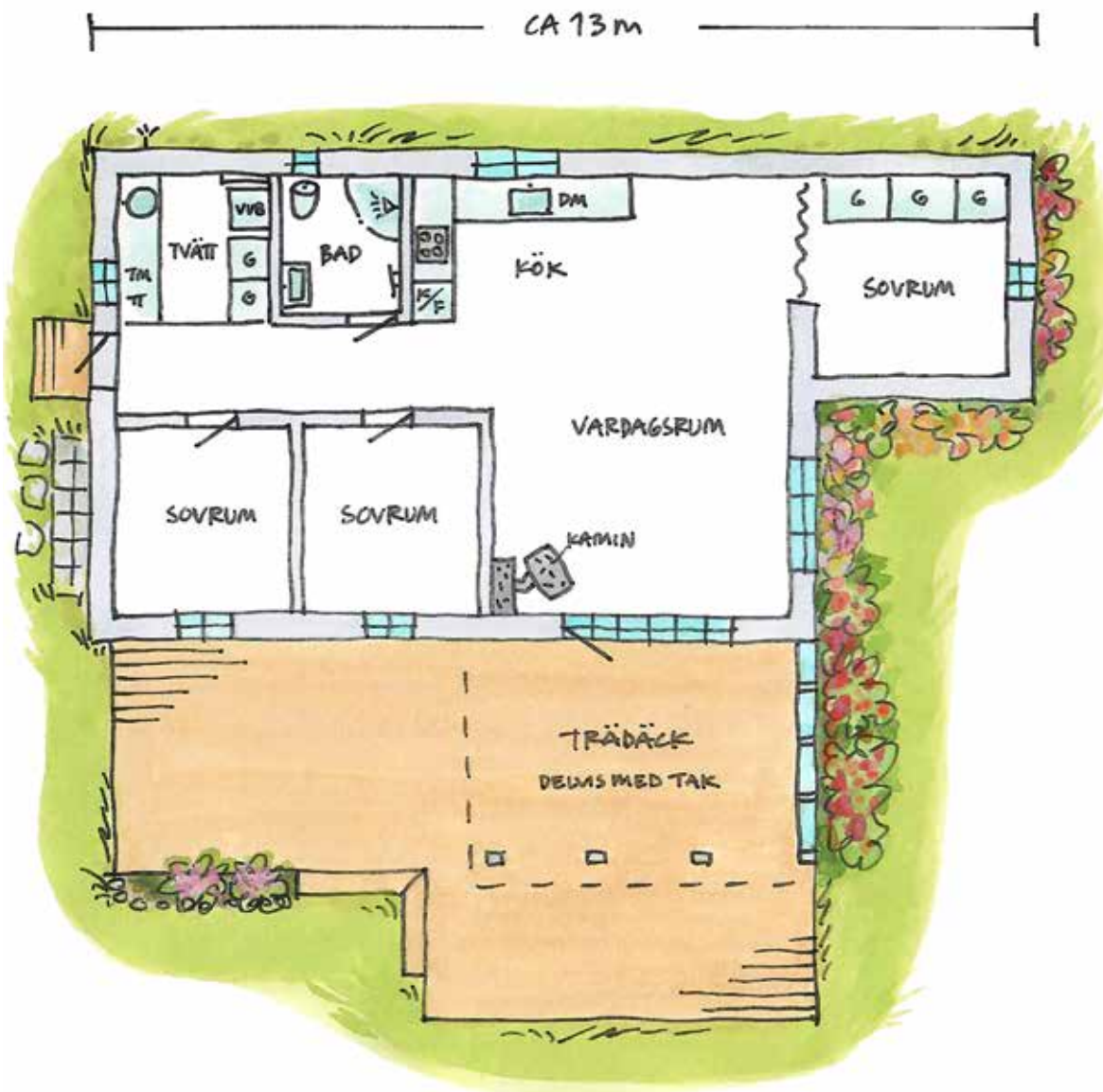
Känslan av att bo på sitt sommarställe, det är en ljuvlig känsla! Här finner man ro i själen. Vänner har också älskat att få komma hit. Fina samtal om livet och härliga skratt i en avslappnad miljö. Här föddes tankarna om att starta en bokklubb. Vid den tidpunkten fanns här mycket smultron och bokklubben fick namnet "Smultronstugans bokklubb", som nu är inne på sitt sjätte år.

Även om huset är litet så har vår långväga familj sovit över här. Bäddsoffor har bäddats och madrasser har lagts ut på golvet. Finns det hjärterum... Vid ett tillfälle fick kusinerna sova i tält i trädgården. Ett åskoväder drog in i gryningen och då fick vi bråttom att hämta in alla barnen!

Sommarkvällarna på verandan är svårslagna. Fågellivet gör att man känner sig nära naturen. På sommaren blir det så grönt runtomkring att det nästan känns som en liten regnskog. Det inbäddade läget med gröningen mittemot gör att tomten känns större. Vinden får sällan fart här och det råder ett ständigt lugn."

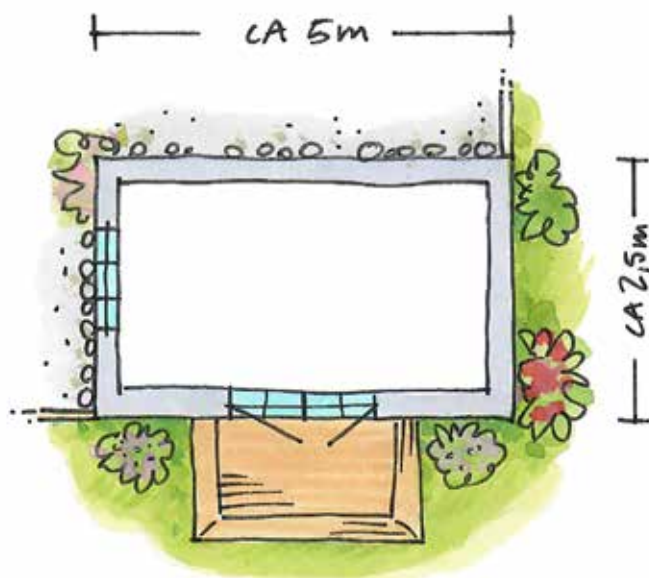
◀ "Vi har många koltrastar hos oss och för några somrar sedan hade ett sött koltrastpar bestämt sig för att bilda familj i min cykelkorg som stod i cykelskjulet på baksidan. Jag fick helt enkelt låta cykeln stå ett tag..."

Planlösning

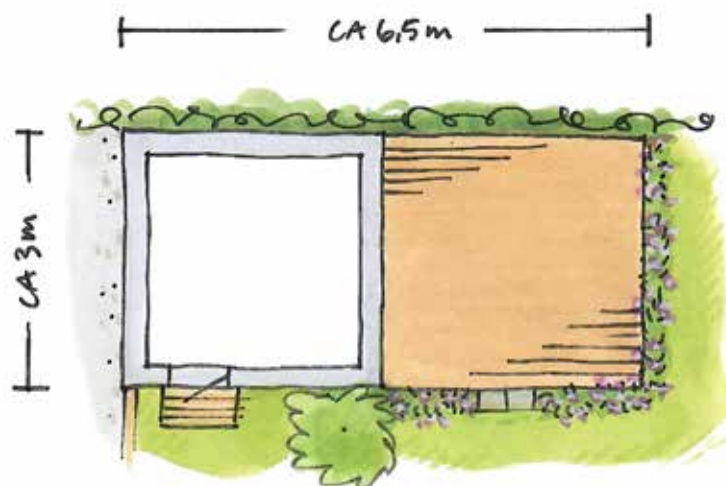


UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING — BOSTAD
STORA HAMMAR 9:42

Plantösning



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
GÄSTHUS & FRIGGEBOD



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
FÖRRÅD MED TRÄDÄCK



Originalgolvet, ett brädgolv som löper genom hela huset är slipat och vitpigmenterat.



Huset har välplanerade kvadratmetrar vilket gör att det upplevs större än vad det är. Här finns allt man behöver till familjen. Ett stort och två mindre sovrum. Öppna sociala ytor med kök, matplats och vardagsrum



Kaminen värmer gott när hösten rullar in. Då kryper man gärna upp i soffan och njuter av lugnet och tystnaden som sakta lägger sig som ett skyddande täcke runt huset.



*Öppet
och ljust...*



Gammalt blandas med nytt vilket gör boendet hemtrevligt. I vardagsrummet faller ljuset in mjukt genom det spröjsade fönsterpartiet i vinkel med blickfånget ut mot verandan.

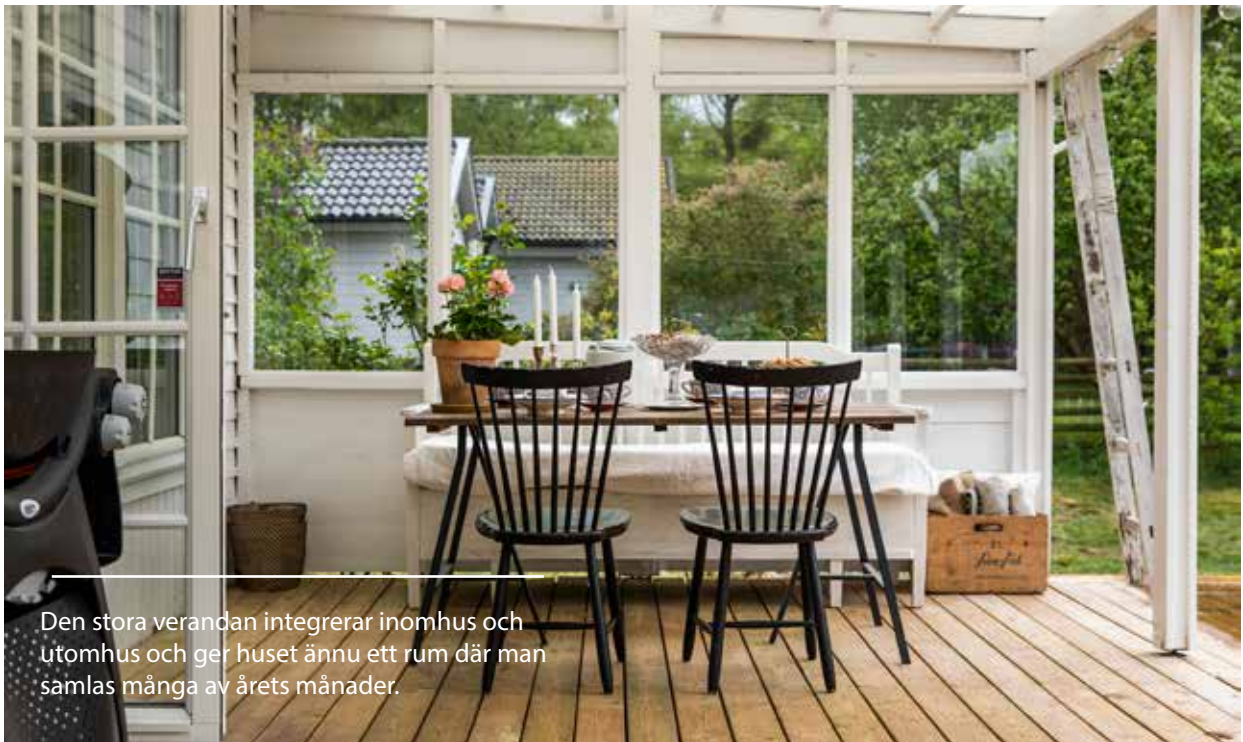
HUSET ÄR ALLTID FULLT AV LIV.



Lilla trädäcket utanför friggeboden ger gott om plats för ytterligare sittplatser, krukor och drömmen om en pergola där klångväxter kan skapa ytterligare ett uterum.

På verandan under tak finns en härlig matplats med stor kökssoffa och matbord, nära till grill och kök. I andra änden av verandan står två vitmålade liggstolar med blå dynor där man kan slå sig ner med en drink på kvällen och se solen sjunka ner bakom träden.

Inte konstigt att vännerna älskar att hälsa på!



Den stora verandan integrerar inomhus och utomhus och ger huset ännu ett rum där man samlas många av årets månader.



Veranda
FÖR ALLA ÅRSTIDER



Kök

FÖR ALLA SMAKER





I köket har ägarinnan installerat en kyl/frys från Smeg i ljusblått, ett designelement som fungerar mycket bra till den vita köksinredningen. Över vasken vetter fönster ut mot trädgårdens baksida. I köket står morfars gamla kökssoffa och ett stort träbord som tillsammans bildar en mysig mathörna där många kan samlas till middag.

Huset är ett riktigt "compact-living"-hus, där var sak har sin plats vilket gör det enkelt att sköta, enkelt att bo i - och enkelt att lämna i perioder.



FLER BILDER HITTAR DU PÅ UPPVIK.NU

Sovrum



Totalt finns det 3 sovrum i bostadshuset, plus ett stort rum i gästhuset.

Tidigare tonåringens sovrum – idag en kreativ studio. ➔

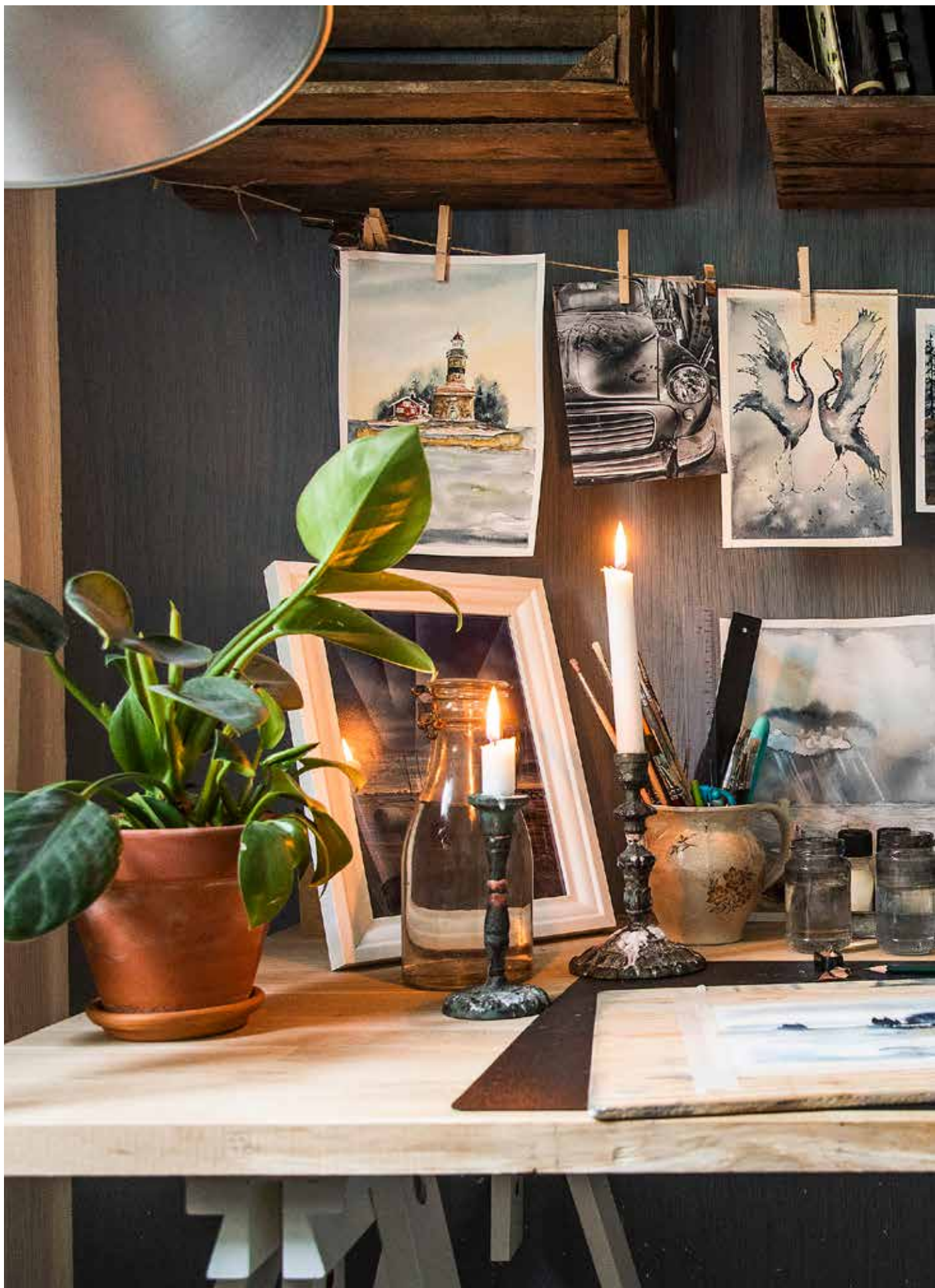




Badrummet har dusch, toalett och fönster ut mot trädgårdens baksida, där ett livligt fågelliv ger sig till känna.



Grovköket är utrustat med tvätt och torktumlare. Här finns också en praktisk grovingång – att hänga tvätt på tork i sommarens ljumma vindar har aldrig varit enklare.



FLER BILDER HITTAR DU PÅ U PPVIK.NU





I trädgården som till stora delar består av gräsmatta pågår det ständigt aktiviteter. Fotbollsmålet står redo för fotbolls- eller handbollsmatcher. Varma dagar är det lycka att svalka tårna i vattenspridaren. Hängmattan med sin plats mellan träden används flitigt för vila, bokläsning eller bara vara.



Gästhus / friggébod



När friggéboden stod klart 2019 fanns det utrymme för en ateljé i kombination med extra utrymme för långväga gäster. Idag har en av tonårssönerna flyttat hit ut för ett eget litet boende.

Det lilla huset är isolerat och ger möjlighet till mycket förvaring.

Siffror o kalla fakta

Pris: 5 750 000 kr eller bästa bud

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Vellinge Stora Hammar 9:42

Address: Ängsvägen 3, 236 61 Höllviken

Tomtareal: 770 kvm, friköpt

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

Taxeringsvärde: Totalt 2 417 kr, varav byggnad 909 000 kr

Taxeringsår: 2021

Pantbrev: 7 st om totalt 2 150 000 kr

Servitut: Inga kända

Försäkring: Folksam

Storlek: 57 kvm boyta, enligt Lantmäteriets fastighetsutdrag.

Antal rum: 4 rum, varav 3 sovrum

KONSTRUKTION

Byggnadstyp: Enplansvilla

Byggnadsår: 1968

Stomme: Trä

Fasad: Liggande fjällpanel

Bjälklag: Trä

Tak: Betongpannor

Fönster: Elit 3-glas fönster

Plåtarbete: Hängrännor & stuprör i plåt

Grund: Krypgrund med avfuktare 2015

Ventilation: Självdrag + mekanisk i badrum

Uppvärmning: Direktverkande el

Eldstäder: Kamin

Vatten & avlopp: Kommunalt

Uppkoppling internet: Fiber

Larm: Sector Alarm

INREDNING & UTRUSTNING

I BOSTADSHUS

Allmän beskrivning

Kök: IKEA köksinredning, vit laminatskiva, Smeg kyl&frys, Bosch diskmaskin

Tvättstuga: Tvättmaskin/ torktumlare Bosch. Varmvattenberedare NIBE 200L.

Badrum: IKEA-kommod, lfö toalett, tvättställ och duschvägg. Våtrumsgolv och målad glasfiberväv

Golv: Trägolv och våtrumsmatta.

Fönster: Elit 3-glas, spröjsade med trä på insida/utsidan.

Tak: Betongpannor

ÖVRIGA BYGGNADER

Gästhus/friggebod: Tapet, trägolv, Elit, 3glas spröjsade fönster, dubbeldörrar Elit 3-glas, papptak

Förråd

DRIFTSKOSTNAD/ÅR

El inkl. nätavgift, uppvärmning och hushållsel: 30 000 kr*, vatten & avlopp: 5 340 kr, renhållning: 3 250 kr, försäkring: 6 000 kr, samfällighet/GA Lyckans vägförening: 1 600kr/år, sotning: 600 kr/år
Totalt: 46.790 kr/år

*Elkostnaden beräknad utifrån gällande elpris/kvm maj månad 2022. Hushållet förbrukar idag 14 400 kWh/år.

Därutöver tillkommer fastighetsavgift om 8 524 kr/år.

Kostnader för fiber: 5 268kr/år och larm 6 708 kr/år är ej inräknade ovan.

ENERGIDEKLARATION

Är beställd.

Energiklass: -

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.

Säljarens renoveringar

2015

Slipat originalgolv, vitpigmenterat
Ny el, inkl. jordfelsbrytare
Nya radiatorer, oljefyllda
VVS, nya vattenrör
Tvättmaskin/torktumlare
Varmvattenberedare NIBE 200 L
Kök IKEA
Vitvaror kök/tvättstuga
Kakel köksbänk
Badrum, material och inredning
Badrum våtrumsmålning
Badrum/Tvättstuga våtrumsmatta
Snickare: Tillbyggnad sovrum, ny placering badrum, tvättstuga, kök, innerdörrar, ytterdörr, innertak
Grund inkl. avfuktare
Demontering av blindbottenbrädor och isolering av kryppgrund ca 60 kvm, mögelsanering av kryppgrund (foggning)
Ny isolering i bjälklag och Vempro vindskydd
Montering av avfuktare med styrning, montering av kanalsystem, plastning av kryppgrund, tätning ventiler, elarbeten
Fiber

2016

Nytt tak, delvis ny råspont, nya betongpannor, rännor, stuprör, plåtarbete skorsten
Nya fönster, Elit, 3-glas isolerglas med avtagbara spröjs
Ny panel mot öster

2018

Målat fasad, färg

2019

Infart/parkering, singel
SMEG kyl/frys
Friggebod, nybyggnation 15 kvm

2020

Dubbeldörrar + fönster Elitfönster, 3-glas isolerglas

2021

Trädäck
Staket/grindar
Larm, Sector Alarm

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

Golv: ca 61 kvm
Takhöjd: 2-2,25 m
Trädäck: ca 42 kvm

FÖRRÅD

Golv: ca 8 kvm
Takhöjd: 2,35 m
Trädäck: ca 10,5 kvm

GÄSTHUS / FRIGGEBOD

Golv: ca 12 kvm
Tak: 2,47 m





Runt omkring

OGH ALLDELES NÄRA



Cykelvägen in mot Höllviken är vacker genom ett skogsparti, över åkern innan bebyggelsen kommer igen. Det finns fina små skogspartier, perfekta för hundpromenaden eller skogsupplevelser för både stora och små. Närmaste vägen till stranden går via Almaregården och grusvägen vid Bärnstensmuséet. Dit man promenerar på ca 25 min, med cykel tar det ca 10 min till strand och hav.

Det är tätt med förskolor och skolor i närområdet. Vellinge kommun har blivit utsedd vid ett flertal tillfällen till Sveriges bästa skolkommun.

Med buss 181 från Rängbågens förskola kommer du enkelt in till Höllviken centrum. Att cykla till Höllviken tar ca 10-15 min.

Höllviken har det mesta med galleria, stormarknad, små butiker och restauranger utmed byvägen. Fortsätter man mot näset ligger Ljunghusen, Skanör och Falsterbo som lockar med sköna bad och kritvita mjuka sandstränder. Falsterbonäset bjuder på fina besöksmål för både aktivitet och upplevelser. Loppisar, designbutiker och gallerier ligger tätt.

För den golfsugna finns det välrenommerade golfbanor



i Ljunghusen, Falsterbo och Trelleborg. Tennisbanor och de nybyggda paddelbanorna i Höllviken är välbesökta.

Det kan tyckas att man befinner sig långt bort från ära och redlighet, men det är en bara en trevlig illusion. Civilisationens fördelar med storstäderna Malmö & Köpenhamn finns på nära avstånd. Det går alldeles utmärkt att arbetspendla till städerna på båda sidorna av sundet. Till Malmö är det bara 20 minuter bilvägen. Tåg och flyg finns på bekvämt avstånd.

Hela kusten vimlar av små söta byar, pittoreska hamnar, golfbanor, loppmarknader, hantverksbodar, konstnärshem och otaliga restauranger, lanthandlare, fiskrökerier och andra smultronställen att besöka.



Endast 5 minuter bort ligger närmaste förskola, Modeshögs Förskola. Närmaste skola år 1-6 heter Serresjöskolan, som snart kommer att ha klasser



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 uppger 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 återropa 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. slutna 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
väkom*

Fastighetsmäklare

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

Foto

Nils Olsson
+ säljarens egna bilder

Handgjorda ritningar

Therese Carnemalm

Text

Elisabeth Wretsell
Karin Oddner

Layout

Sara Hertzman Persson

NU FINNS VI
ÄVEN I MALMÖ CITY!

Besök oss gärna på
Föreningsgatan 43 A, Malmö.

VÄLKOMMEN!

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 längen 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
Uppvik VÄSTERLEN och
ÖSTERLEN



Roxanna Wretsell
Styling & visning
Uppvik 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



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!

Välkommen till Uppvik & döttrar!

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

uppvik.nu