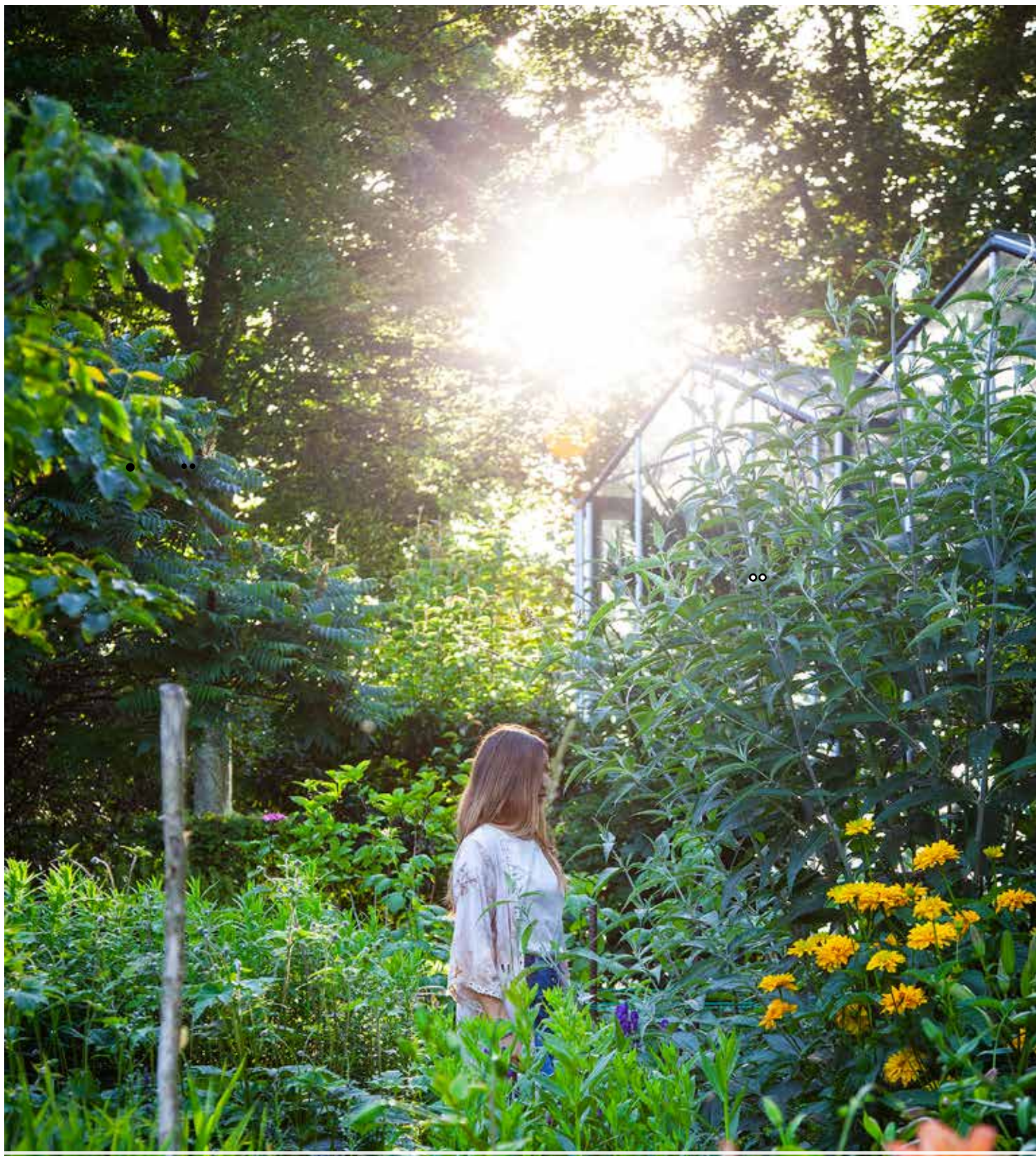




Bland liljor & pioner
SJÖRUP VALLÖSA BOSTÄLLE





En trädgårdsjuvel *full av liv* VALLÖSA KYRKOVÄG 59, SÖDRA VALLÖSA, YSTAD

Det spirar, växer, gror, knoppas och blommar överallt. Jorden doftar av liv och växtkraft bland vinbär, liljor, kejsarträd, hallon, ginko, astillbe, eucalyptus och blåregn. Variationsrikedomen är överväldigande. I olika trädgårdsrum leker sol och skugga under dagen. Det glittrar på marken, bland buskar och träd av diverse arter, sällan skådade häromkring. Många års trädgårdsdrömmar och otaliga rejäla spadtag ligger bakom denna gömda juvel full av rariteter.

Dammen med guldfisk och koikarpar, där vattnet stilla porlar över stenformationer, ger liv åt vass, djur och näckrosor. Fjärilar och humlor vilar på nyutslagna rosor, pioner och rhododendron. Grodor och fåglar trivs här, de också.

Att några av våra mest väletablerade trädgårds- och inredningsmagasin velat göra reportage om den här trädgården genom åren är lätt att förstå. Det privata har dock alltid fått gå före, och trädgården lämnats ifred för omvärlden.

Mitt i allt det vackra ligger huset med anor tillbaka till slutet av 1800-talet, med gårdsplan och uppfart med en lindallé. Svenska flaggan vajar i topp som sig bör. Tidstypiskt tegel, möjligheten att bygga en stor veranda vänd mot trädgården, tomtens utvecklingspotential och husets omfång fick ägarna på fall för drygt 30 år sedan då huset senast bytte ägare. Sen dess har mycket hänt, och både huset och trädgården har långsamt bytt kostym.

Orangeriet är trädgårdens äkta pärla. Här tillbringas många, många timmar. Förkultivering och middagsbjudningar delar på utrymmet som är mer än väl tilltaget. Läget längst ner i trädgården, på gränsen mot sädesfälten och med utsikt över närbelägna gårdar och Vallösa kyrka, ger ett nästan utomjordiskt ljus när solens sista strålar letar sig in mellan druvor, fikon, apelsiner och gröna blad.

Detta är en älskad plats på vackra Söderslätt, nära både hav och stad. Här är gott att vara för både kropp, själ och hjärta.

Ansvarig fastighetsmäklare:

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



Längst ner i trädgården, på gränsen mellan hallonbuskar, kryddor och fälten precis utanför, ligger orangeriet.



Magiska solnedgångar.



Ett eget Orangeri

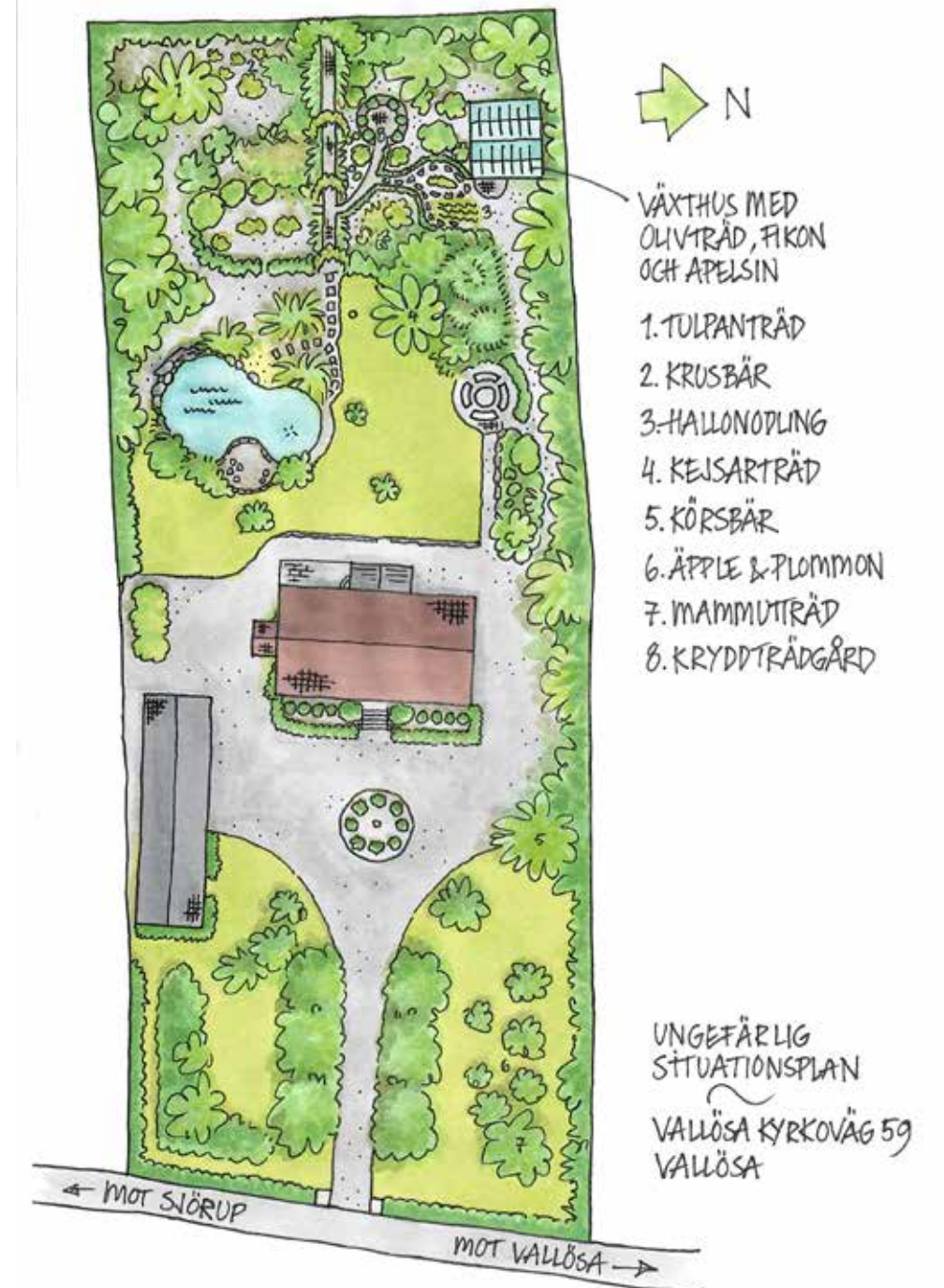
För många av oss är det den ultimata trädgårdsdrömmen. Vindruvor klättrar längs väggarna, palmerna sträcker sig mot solen, fikonsträdet bär frukt och många, många timmar läggs varje år på att se till att alla skott växer till sig i lagom takt innan det är dags att flytta utomhus. Men allt handlar inte bara om växter av olika slag. Här tillbringas långa kvällar i solnedgången med vänner och familj. Varmt och omfamnande faller ljuset genom glaset från väster på kvällen. Med hela 42 kvm att tillgå och 5 meter till tak finns de få fester man inte klarar här. Eller, för den delen, växter av alla de sorter, stora som små.



Odlarglädje

FÖR ALLA SINNE

Klängrosorna av sorten "Santana" sträcker sina grenar mot himlen och skapar en gång längst ner i trädgården.



Med en rejäl dos tålmod, kunskap, fantasi och tonvis med jord har ägaren väckt den tidigare näst intill obefintliga trädgården ur sin törnrosasömn. Idag är det en oas med blommor från världens alla hörn och, inte minst, frukter och bär i mängder! Äpplen, smultron, vinbär (både vita, röda och svarta), gula och röda hallon, mullbär, plommon, körsbär, fikon och vindruvor – för att nämna ett urval. Safta och sylta, lägg i brödet, strö på yoghurten eller trä i all enkelhet på ett strå.

Förutom söta munsbitar växer här rariteter som t.ex. mammut-, kejsar och tulpanträd, få förunnat att ha i sin egen trädgård. Med varsam hand har ägaren hittat sina favoriter och vårdat dem ömt i decennier. Njutit av färger och dofter tillsammans med fjärilar, humlor, fåglar och bin.

En favorit är också kryddträdgården där det är mycket frestande att slå sig ner med en bok i skuggan bland allt från timjan till persilja.

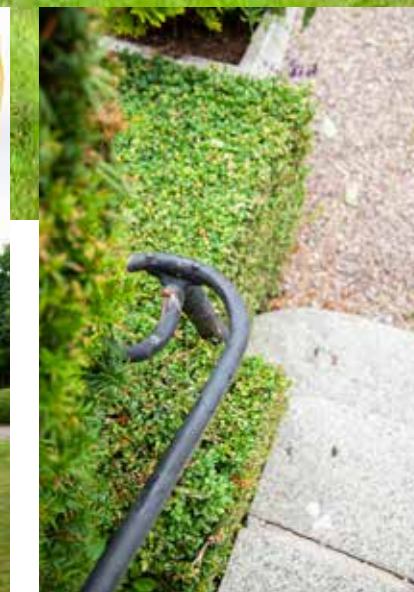
I den tidigare gamla verkstaden
finns nu ett fullutrustat, tidlöst
kök från Kungsäter. De vita
köksskåpen vilar på vitmålat
gediget trägolv, genomgående i
hela huset.



I juni 1987, runt midsommar, fick nuvarande ägaren Jan och hans hustru tillgång till den vackra gamla länsmanabostaden i massivt sten och tegel från slutet av 1800-talet. De hade letat länge efter den där perfekta tomten och huset med plats för stora bjudningar, familj och vänner. Så plötsligt föll allt på plats. Läget i slutet på "Länsmanabacken", bara 5 km från havet och med närheten till Malmö där permanentbostaden låg, var

oslagbart. Trädgårdsintresset var stort redan på den tiden och det fanns tidigt planer på hur och vad som skulle göras. Då kantades uppfarten av cypresser, idag finns här istället en omsorgsfullt vårdad lindallé. Flaggstäng- en kom på plats nästan direkt.

I takt med att familjen växte, växte även en fantastisk plats fram, bokstavigt talat sprungen ur den skånska myllan.





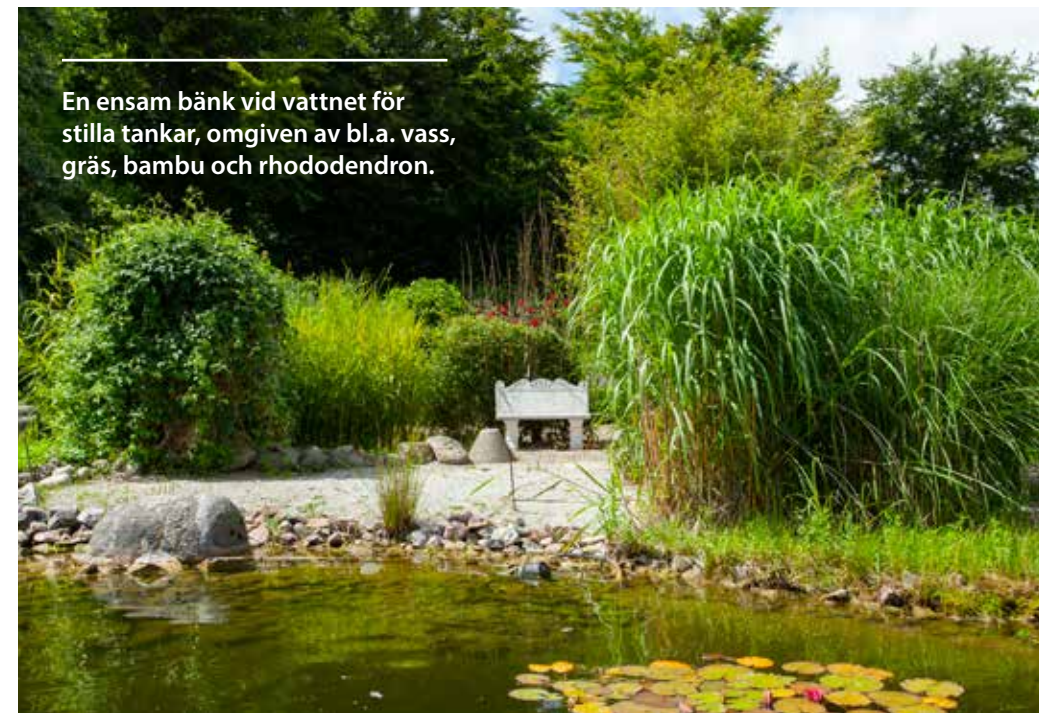
Den porlande dammen formligen spritter av liv. Med vita och rosa näckrosor som smycken på ytan och fiskarna i glimmande guld, neonfärgat orange, glittrande silver och djupaste svart därunder vill du sitta länge och bara vara här. De vackra koikarparna har hunnit bli ca 20 år gamla vid det här laget och befinner sig knappt mitt i livet. De kommer direkt när du närmar dig kanten och leker gärna i vattenbrynet.

När dammen anlades 2004 grävdes den ner till ett djup av 2,4 meter då den anlades för att undvika bottenfrysning.

En grön trädgårdsgroda har hittat sin plats i tillvaron tillsammans med mängder av kompisar bland gräs, vattenfall, sten och allehanda vattenväxter.



En ensam bänk vid vattnet för stilla tankar, omgiven av bl.a. vass, gräs, bambu och rhododendron.





Verandaliv
som gör en hel sommar

Verandan integrerades näst intill sömlöst i den ordinarie byggnaden 1999. Här firas födelsedagar, midsommar och julaftnar sedan många år.

Huset ruvar på många minnen. Frukost i morgonsolen, middagar med bästa barn- domsvännerna. En enkel kopp kaffe. Alltid med utsikt över dammen, ackompanjerat av barn och barnsbarns lek i trädgården.



*"Det är som att pelargoner är sommarens stödhyj.
Sommaren skulle cykla omkull och skrapa knäna om det inte fanns pelargoner i
mitt liv. Sommaren är räddad, det finns pelargoner på verandan."*

Ernst Kirchsteiger



Detaljer att värda & älska

Sekelskiftesdetaljer som trappans form, ledstångens vackra utförande, breda listverk, dubbeldörrar i original – allt vittnar om svunna tider. Uppdateringar har självklart gjorts över åren, bl.a. med ett nytt golv i marmor från Tyskland.

Takhöjden på bottenvåningen är hela 287 cm (ca), något som möter dig redan i hallen. Som husets absoluta centrum nås både sällskapsrum, matrum och övre plan härifrån.

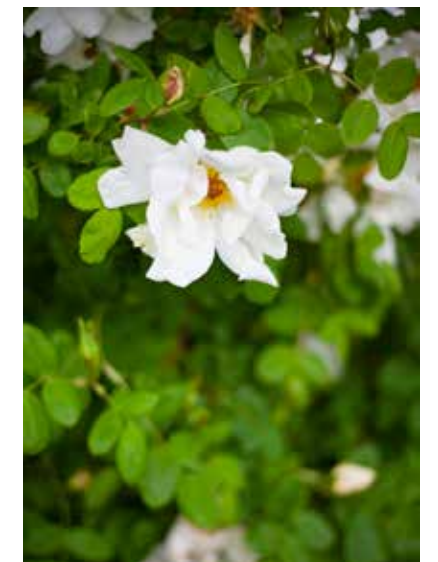


Mat för många i matlagningsköket

Köket gjordes om då ägarna tog över huset för drygt 30 år sedan. Det är dags för en uppdatering. Men grunden finns där och möjligheterna är många. Men matrummet, "Röda rummet", intill kan köket bli en riktig samlingsplats med plats för många. Takhöjden och de höga fönstren är en annan tillgång – ljuset och möjligheten att bygga på höjden brukar uppskattas.

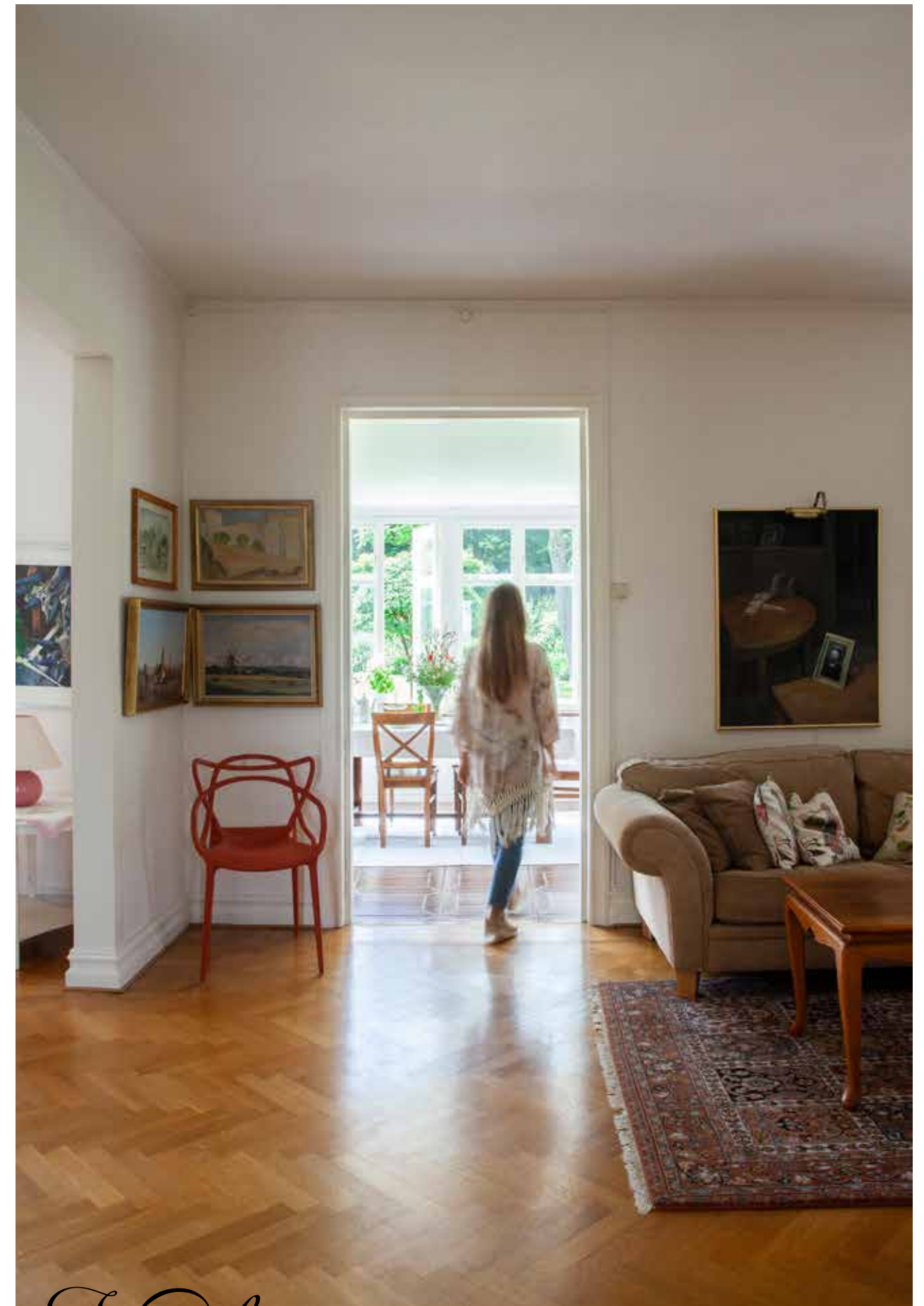
Från köket kommer du både vidare mot badrummet, vinkällaren och nedervåningens enda sovrum.





Röda rummet en lekfull plats för frukost

En kopp kaffe med tidningen, radion som står på i bakgrunden. Det doftar lediga dagar, fria att skapa nya minnen. Här finns plats för ett fantastiskt kök, med eller utan matplats. Pardörrar i original mot entrén blir pricken över i.



Vardagsrum
för alla tillfällen



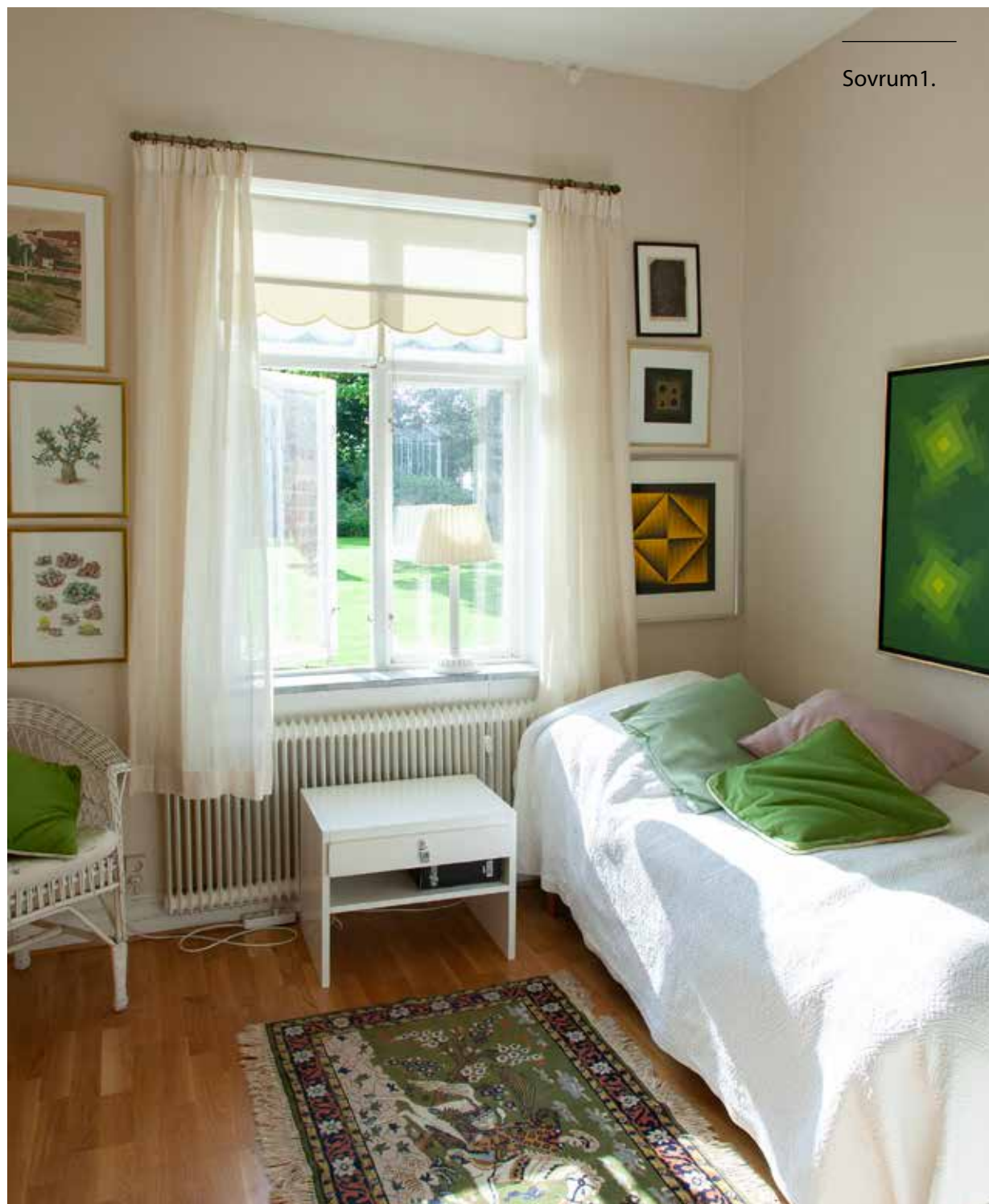
Det är ett stort och vackert rum, så typiskt för tiden. Och det rymmer många. Vardagsrummet är idag uppdelat i en mer privat del, TV-rummet, och en sällskapsdel. Fickbensparketten fungerar fint med takhöjden och den vackra kakelugnen i original. Rummet fick ytterligare en fördel då verandan byggdes till i slutet på 90-talet. Nu finns inga begränsningar när hela släkten kommer på besök.



Biblioteket

Alla borde ha ett eget

Mitt emellan vardagsrummet och matsalen ligger biblioteket, med platsbyggda bokhyllor ända upp till taket och kakelugn från när huset byggdes. Även här pryder pardörrar sin plats – åt båda hållen. Fönstren vätter, liksom i sällskapsrummen, mot trädgården och allt det gröna, som tavlor mot naturen.



Sovrum1.

Sov gott i Gröna rummet

Nedervåningens enda sovrum, det "Gröna rummet", ligger strategiskt placerat för barn eller övernattande gäster precis intill badrummet innaför köket.



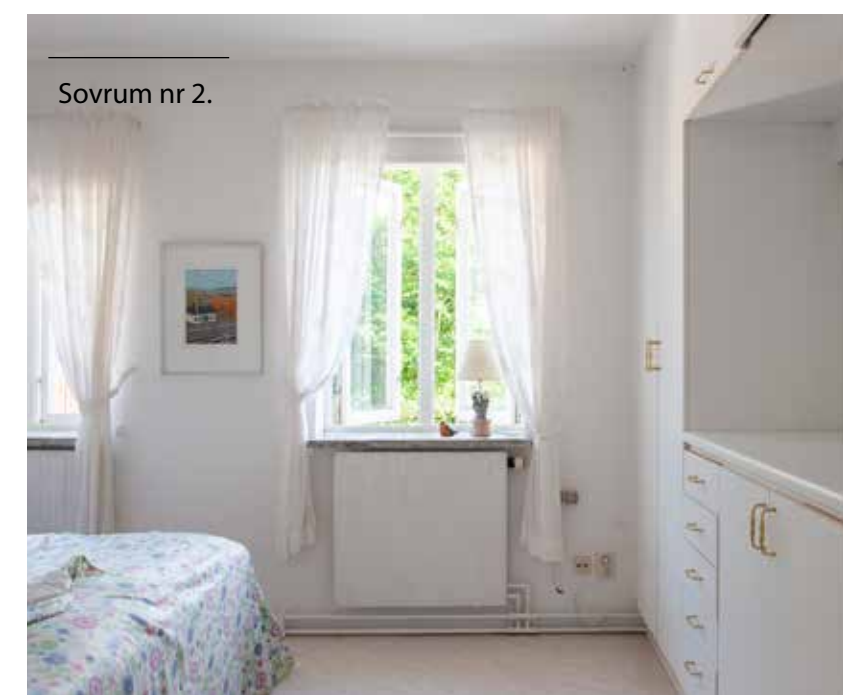
En plats att kunna dra sig tillbaka på en trappa upp. Under heltäckningsmattan ligger ett plankgolv.



Privata rum en trappa upp

Tidigare en gammal torkvind – idag ett utrymme för lek och avkoppling. Allrummet är mer än rymligt och bildar tillsammans med 3 sovrum och en toalett en helt privat yta en våning upp.

När höststormarna drar in över söder-slätten är detta ett uppskattad plats. Inte minst barnbarnen trivs här, ifred från de vuxna. Braskaminen behöver kontrolleras före användning.



Sovrum nr 2.



Badrum på
bottenvåningen



Gästtoalett på
bottenvåningen



Vinkällare värdig en samlare

Som mest förvarades ca 3000 flaskor i vinkällaren. Här hålls vinerna rätt tempererade året om, lättillgängligt i närheten av köket.





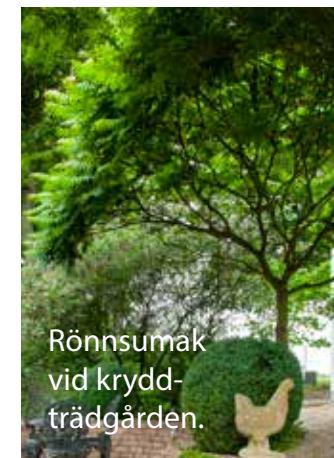
Till höger syns det pampiga mammutträdet i bakgrunden, tillsammans med ett tulpanträd och ett kinesiskt gudaträd. Ett nordiskt olivträd skymtar i förgrunden till höger.

En rönnsamak bildar nästan ett paraply över kryddträdgården längre ner i trädgården. Det är bara en av många som står att finna här.

Överallt i trädgården syns formklippt buxbom som omfamnar och ramar in.



Rönnsamak



Rönnsamak
vid krydd-
trädgården.



Ginko



Ambraträd



Daglilja



Kopparlön



Iris



Pion



Jätteallium



En plats att vårda för sitt eget höga nöjes skull

Att få gå på upptäcksfärd i denna trädgård är ett privilegium. Bland mycket annat ett mammutträd, ett imponerande blåregn, äppel-, plommon- och körsbärsträd leder från uppfarten till baksidan höger om huset där trädgården breder ut sig. På motsatta gaveln, vid köksingången, trängs lavendel med blå clematis intill huskroppen.

*”Tänk vad jag skulle vara
glad om jag fick bo på
pionens blad. Då kunde jag
sitta alldeles nära och titta
och lukta på allt det skära.”*

Ur Majas alfabetssånger av
Lena Andersson



I längan till vänster om
entrén finns idag förråd/
garage och rum (i behov
av viss renovering).

Trädgårdens egna rum

Trädgården bjuder på flera sitt-
platser, hemliga vrår och utsökta
naturliga rum. Sol eller skugga. Vid
vatten eller bland rosor. Bland träd
eller marktäckare. Välj favoritplats
efter väder och humör.

Inne bland träden finns en träd-
koja, färdig att användas för barn
och barnbarn.

Trädgården rymmer mer än bara
växter. Här syns ofta harar, igelkot-
tar, fåglar och rådjur. Du kan till
och med stöta på grävling och räv!



I ”Kryddträdgården”.



Vid dammen.



Bland Santana-
rosor och fikonträd.



Grekiskt under träden
bland buxbom och bambu.

Vita, fina sandstränder ligger som ett pärlband längs hela kuststräckan – det är bara att ge sig ut på upptäcksfärd!



Söderslätt

Förmodligen en av Europas vackraste platser.



För den som vill njuta av söderns läckerheter finns bl.a. Hörte Brygga som serverar det bästa sprunget ur den skånska myllan. Restaurangerna på Hotell Mossbylund och Ystad Saltsjöbad är också väl värda ett besök. Besök gärna vackra Charlottenlund eller Marsvinsholms Slott, där du bl.a. kan köpa lufttorkade charcuterier från den egna gården. Det finns otaliga charmiga caféer, loppmarknader, konstnärs- hem och matställen att besöka runt omkring.



Mossbystrand – vit, långsträckt, barnvänlig sandstrand.



Ystads stora utbud av affärer, delikatessbutiker, krogar och kulturaktiviteter har du dryga milen bort. Här finns en levande torghandel och ett rikt kulturarv, vilket syns inte minst i de omtalade vackra kulturkvarteren och franciskanerklostret från 1200-talet.

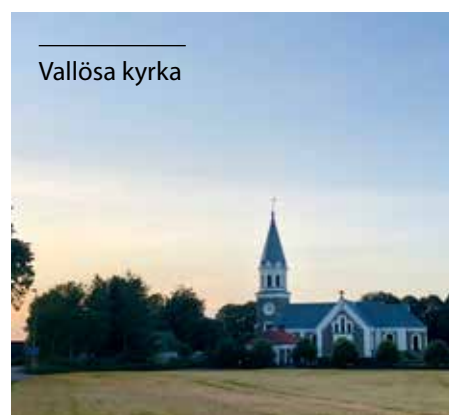


Skola och förskola finns närmast i Svarte.

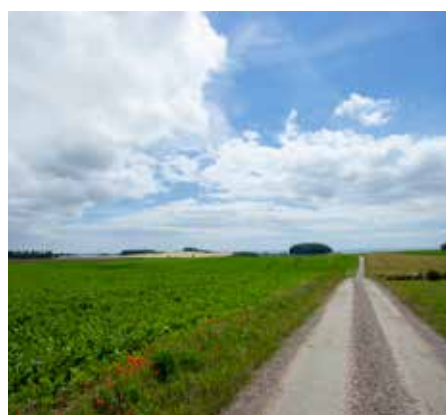
Läs mer om Trelleborgs och Ystads kommuner på:

visittrelleborg.se eller visitystad.se

Huset i Vallösa är beläget ca 5 km från kustvägen, som förbinder sydkustens två hamnstäder – medeltida Ystad och Trelleborg med sin palmkantade strandboulevard. Hela vägen mellan dessa finns en trygg och lätttrampad cykelväg. Precis utanför huset ligger "Länsmannabacken", som leder vägen vidare genom pittoreska byn Sjörup och så småningom övergår i en slingrande grusväg som leder genom böljande fält mot havet. På ca 12 minuter med bil är du vid Mossbystrands öppna vyer i bukten. Men huset beläget ca 90 m över havet går det lätt att ta sig dit på cykel.



Vallösa kyrka



Buktens strandlinje böjer sig i en lång, mjuk båge och vid Mossbystrand ligger vyerna öppna över havet. Närheten till kontinenten känns påtaglig. Ljuset, så annorlunda vid havet. Vattnet glittrar. Horisonten skimrar i fjärran. Sandstranden är en dröm, långgrund och barnvänlig. Blir du hungrig under dagen kan du köpa rökt fisk eller en macka på rökeriets servering precis intill.



Rökeriet vid Mossbystrand.



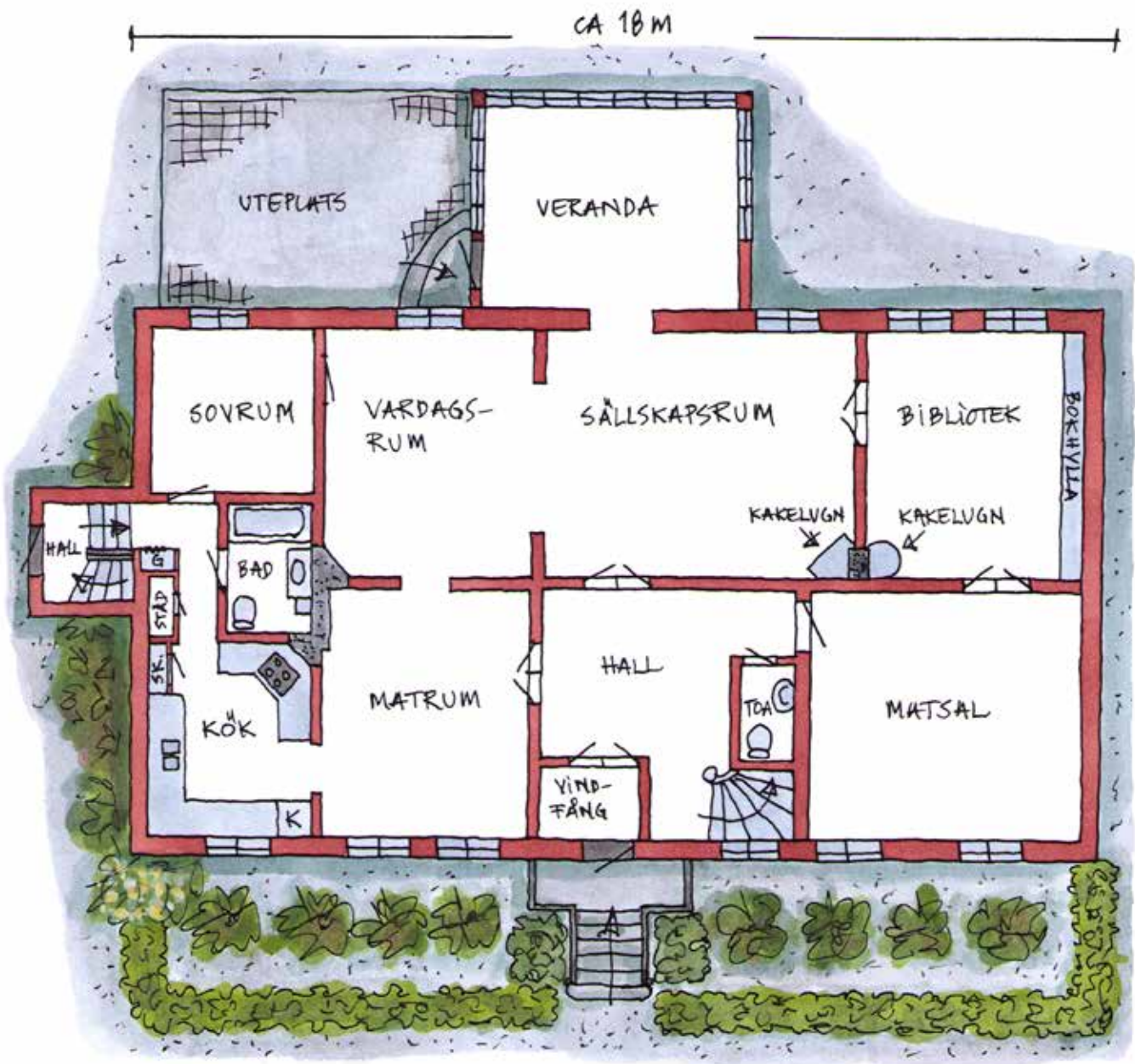
Sturups flygplats når du på ca 25 minuter. Från tågstationen i närliggande Rydsgård, Svarte eller Ystad går Pågatågen raka vägen till Malmö Central och vidare till Kastrup och Köpenhamn. Med bil tar sträckan bara en timme.

Läget medger pendling till städerna kring Öresund!

Köpenhamn ca 1 h
Malmö ca 45 min
Lund ca 50 min
Ystad ca 18 min
Trelleborg ca 40 min
Simrishamn ca 50 min

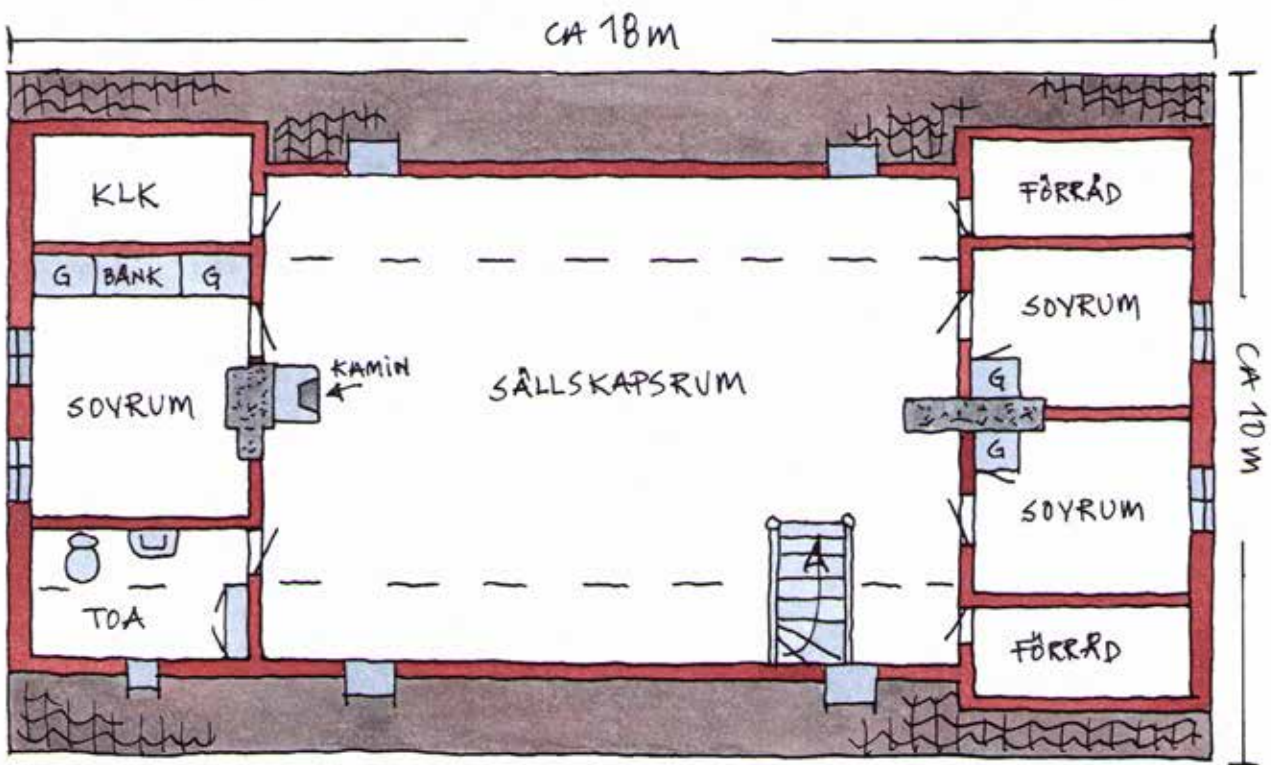


PLANRITNING
BOTTENVÅNING



BOTTENVÅNING
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING / VALLÖSA KYRKOVÄG 59, VALLÖSA

PLANRITNING
OVANVÅNING



OVANVÅNING
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING / VALLÖSA KYRKOVÄG 59, VALLÖSA

TOMTKARTA
från Lantmäteriet



Siffror & kalla fakta

Pris: 5 950 000 kr eller bästa bud

Byggnadstyp: Stenhus, 1,5 plan

Byggnadså/renoveringsår: 1909, enligt säljarens uppgifter 1894

Storlek:

Boyta: 100 kvm enligt uppgifter från Lantmäteriets fastighetsinformation.

Golvyta:

Bostad ca 288 kvm, varav BV ca 178 kvm och OV ca 110 kvm.

Vinkällare ca 15 kvm, övrig källare ca 40 kvm.

Längan ca 121 kvm.

Takhöjd:

BV ca 287 cm

OV ca 245 cm

Golvyta och takhöjd är uppmätt av företaget

Hus 1:100 på uppdrag av Uppvik & döttrar.

Köpare som anser att bostadens exakta storlek per idag är av avgörande betydelse inför ett fastighetsköp uppmanas av fastighetsmäklaren att göra en egen uppmätning.

Konstruktion: Krypgrund och delvis källare.

Grundmur av natursten. Stomme av tegel.

Bjälklag av trä. Tak med tegelpannor. Dubbelk-

opplade 2-glas fönster i trä från 1920-20-talet,

kärnvirke målat med linoljefärg. (Några originalglas finns kvar.) Takfönster 2-glas isolerglas.

Ytterdörr med sidoljus. Stentrappa.

Ventilation: Självdrag

Vatten & avlopp: Kommunalt, samt djupborrad brunn som delas med 2 grannfastigheter.

Internet: Fiber, installerat 2017

Uppvärmning: Vattenburet värmesystem med radiatorer, samt 2 kakelugnar. Slingor

till värmesystemet är nedgrävda på grannfastigheten (servitut finns). Golvvärme (el) på veranda. Luftvärmepump i orangeriet.

Inredning & utrustning: Kök med keramikhäll, ugn, fläkt, diskmaskin (renoverad 1987-88). Toalett BV med toalett och vask (renoverat ca 2005). Badrum BV med vask, badkar och toalett (renoverat1987-88). Toalett OV med vask och toa (renoverat 1987-88). Tvättmaskin i källare (årtal okänt).

Golv: Fiskbensparkett/parkett, linoleummattor, marmorgolv (BV) och heltäckningsmatta (OV).

Väggar: Målat samt tapet

Renoveringar/arbeten på fastigheten sedan 1987:

Grunden, ca 2010

Veranda, inkl elvärme, 1999

Ovanvåning (tidigare torkvind) inreds med 3

sovrum samt badrum, 1987-88. I samband med

detta tilläggsisoleras väggar och tak.

Uteplatser, löpande

Damm, 2004

Murade grindstolpar

Veranda, inkl elvärme

Marmorgolv hall, ca 2005

Orangeriet, 2007

Vatten/el utdraget till orangeriet

Luftvärmepump installerad i orangeriet

Trädgårdsbelysning, samt belysning på uppfart

Bevattningssystem

Vinkällare, ca 1987-88

Övrigt:

Orangeri om 42 kvm (6x7 m) med ca 5 m i

takhöjd, specialbyggt från Holland.

Bevattningssystem nedgrävt under gräsmatta med 7 sprinklers/munstycken.

Damm installerad 2004 med bl.a. koikarpar, ca 20-25 år gamla (kan bli 60-70 år). Djup ca 2,40 m. Stenformationer och vattenfall.

Annex med förråd och garage, samt ytterligare 2 rum (i behov av upprustning).

Övervakningskamera på fasaden ingår ej.

Slingor till robotgräsklippare ingår i köpet, dock ej själva gräsklipparen.

Braskaminen på OV behöver kontrolleras före användning.

Servitut, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter etc.

Avtalsservitut Avloppsledning mm (2 st)

Avtalsservitut Ledning

Avtalsservitut Vattenledning

Avtalsservitut Vattenledning Mm

Förmån: Avtalsservitut: Värmeledning Mm, 12-IM4-88/13245.1

Last: Avtalsservitut: Avloppsledning Mm, 12-IM4-69/3064.1

Last: Avtalsservitut: Avloppsledning Mm, 12-IM4-74/1773.1

Last: Avtalsservitut: Ledning, 12-IM4-76/3583.1

Last: Avtalsservitut: Vattenledning Mm, 12-IM4-84/10967.1

Last: Avtalsservitut: Vattenledning, 12-IM4-88/13246.1

Driftskostnad/år:

El (förbrukning och nätavgift): ca 30 000

kr/år. V/A: ca 5 000 kr, renhållning: 2 475 kr.

Försäkring: 6 130 kr. Internet: 7 000 kr.

Totalt: 50 605 kr/år

Därutöver tillkommer 8 349 kr i fastighetsavgift/år. V/A-kostnaden är en uppskattad schablonkostnad. Uppgifterna bygger på 2 personer i hushållet, boende i huset del av året.

Energiprestanda: Energiklass D, energibesiktning utförd 200721.

Fastighetsbeteckning: Ystad Sjörup 3:11

Adress: Vallösa Kyrkoväg 59, 271 94 Ystad.

Areal: 4.684 kvm

Taxeringsvärde: 1.135.000 kr varav

byggnad 515.000 kr

Taxeringskod: 220 - småhusenhet,bebyggd

Pantbrev: Inga pantbrev finns uttagna i

fastigheten.

Försäkring: Fullvärdesförsäkrad

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, mobil-

nummer 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.



TEAMET BAKOM

Fastighetsmäklare

Elisabeth Wretsell

070-452 06 46

elisabeth@uppvik.nu

Text, foto & layout

Sara Hertzman Persson

Handgjorda ritningar

Ingrid Fredriksson

Therese Carnemalm

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.

Information om köparens och säljarens ansvar för fastighetens skick m.m.

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen vid överlåtelse av fastighet	Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att den köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen och att köparen, för att trygga sig, får göra en noggrann undersökning av fastigheten. För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med p.g.a. fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, dvs. sådana fel i fastigheten som köparen inte bort upptäcka och oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i 10 år.
Köparens undersökningsplikt	Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten ska undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, krypprunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten överhuvudtaget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna. Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Han bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t.o.m. kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.
Anlitande av besiktningsman	Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet ska kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita en s.k. besiktningsman eller annan sakkunnig, och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symptom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits ovan ska köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar m.m., varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning. Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, dvs. innan köpekontrakt undertecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastigheten senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få åberopa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska

återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och är numera vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna åberopa villkoret och också noga beaktar de tidsgränser som anges i villkoret.

Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljaransvarsförsäkring (se nedan). I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, s.k. köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

Säljarens
upplysnings-
skyldighet

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Avgörande för bedömningen om ett faktiskt fel är relevant eller inte, är om felet är möjligt att upptäcka för köparen. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet. Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det finns dock även andra situationer där säljaren är skyldig att upplysa om förhållanden som han har vetskap om och som köparen borde ha upptäckt men förbisett. Det är främst fråga om situationer där omständigheterna är sådana att säljaren måste förstå att köparen är i villfarelse avseende ett förhållande och där han vidare inser att förhållandet kan vara avgörande för köparens köpbeslut. Säljaren får med andra ord inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande.

Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så motto att han kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om detta. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse.

Det är således i säljarens eget intresse att han upplyser köparen om de fel eller symptom som han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

Utfästelse

Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande fastighetens skick. Detta gäller i huvudsak då säljaren gjort en klar och specificerad utfästelse beträffande fastighetens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

Avtalsfrihet
friskrivning

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, varför parterna kan avtala om annan ansvarsfördelning än vad som angivits ovan. Ett exempel på detta är då säljaren friskriver sig från ansvaret för fastighetens skick, generellt eller beträffande viss funktion.

Säljaransvars-
försäkring

Genom säljaransvarsförsäkring finns möjlighet för säljaren att inom försäkringens ram begränsa sin ekonomiska risk för dolda fel i fastigheten samtidigt som köparens rätt till ersättning för sådana fel, säkerställs via försäkringen. Säljaransvarsförsäkringen erbjuder således en trygghet för både säljare och köpare.

Säljaren och köparen intygar härmed att de tagit del av ovanstående information rörande ansvaret för fastighetens skick.

Bra att veta om Budgivning

Vid köp av fastighet, tomträtt eller bostadsrätt är varken säljare eller köpare bunden förrän ett skriftligt köp undertecknats av båda parter. Innan dess kan säljare och köpare ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

Mäklarens roll vid en försäljning

Mäklarens roll är att vara en opartisk länk mellan säljaren och köparen. Mäklaren får därför inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa båda parter.

Budgivningen är inte reglerad i lag

Det finns inga i lag bestämda regler för hur en budgivning ska gå till. Budgivningen kan ske på många olika sätt. Ofta uppstår en budgivning spontant när det finns flera spekulanter på ett objekt.

Olika former av budgivning

I praktiken sker budgivningen oftast enligt två olika modeller. Vid s.k. sluten budgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligen. Mäklaren redovisar buden för säljaren. Spekulanterna informeras inte om varandras bud. Vid s.k. öppen budgivning lämnas bud till mäklaren, som löpande redovisar högsta budet till säljare och till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att bjuda över varandra.

Säljaren bestämmer över budgivningen

Säljaren bestämmer i samråd med mäklaren om det ska vara budgivning och hur den i så fall ska gå till. Men säljaren är aldrig juridiskt bunden av några överenskommelser beträffande budgivningen, utan kan när som helst ändra formerna för budgivningen eller helt avbryta den.

Mäklarens upplysningar om budgivningen

Spekulanterna ska informeras om hur en eventuell budgivning kommer att gå till. Alla har rätt att få veta vilka förutsättningar som gäller och att få sakliga och korrekta uppgifter. Om säljaren har ställt upp vissa villkor för försäljningen, ska mäklaren informera spekulanterna om det.

Säljaren bestämmer till vem han vill sälja och till vilket pris

Säljaren behöver inte sälja till den som lämnat det högsta budet. Säljaren är inte heller juridiskt bunden att sälja till det pris som har angetts i en annons eller på annat sätt under försäljningen.

Säljaren kan när som helst avbryta en påbörjad försäljning

Det gäller även om han eller hon tagit hjälp av en mäklare. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja, inte ens om det är skriftligt, och kan när som helst ångra sig innan köpekontrakt skrivits.

Mäklaren får inte fatta egna beslut i fråga om försäljningen

Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa utan ska göra klart för spekulanterna att det är säljaren som bestämmer. Mäklaren får dock ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter.

Mäklaren måste alltid vidarebefordra bud

Till dess att ett köpekontrakt är undertecknat av säljaren och köparen måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren, även om buden inte lämnas på det sätt som bestämts. Det är bara säljaren som kan besluta om ett bud av någon anledning ska väljas bort; det kan inte mäklaren göra.

Mäklaren behöver inte ge en spekulant möjlighet att bjuda över någon annans bud

Eftersom det är säljaren som helt bestämmer över budgivningen har en spekulant ingen ovillkorlig rätt att få bjuda över ett lämnat bud. Men oftast ligger det i säljarens intresse att mäklaren låter spekulanterna höja sina bud.

Spekulantens rättigheter under budgivningen

- Vem som helst kan ge ett bud muntligt eller skriftligt. Mäklaren och säljaren kan dock kräva att budet preciseras till ett bestämt belopp.
- Att en spekulant har lämnat det högsta budet ger inte honom eller henne någon rätt att få köpa.
- En spekulant kan i sitt bud förena priset med olika villkor.
- Den som lämnar ett bud är inte juridiskt bunden att stå kvar vid det; inte ens om det lämnats skriftligen.
- En spekulant kan inte räkna med att få fortlöpande information av mäklaren om hur budgivningen och försäljningen fortskrider.
- En spekulant har inte rätt att få veta vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som lämnats eller vilka villkor som diskuterats med andra spekulanter.

Information till spekulanter efter avslutad försäljning

En spekulant har inte rätt att få annan information än att han eller hon inte fått köpa. Mäklaren framför alla bud till säljaren och upprättar en förteckning över buden. Budlistan lämnas till säljaren slutgiltig köpare - med namn och kontaktuppgifter. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud, då är det ombudets kontaktuppgifter som lämnas ut).

Källa: FMF





Vår filosofi är ganska enkel.

Vi säljer hus vi själva skulle vilja bo i.

Det är ett privilegium. Vi älskar hus. Vi älskar människor. Vi älskar Skåne i både öst och väst. Varje dag strävar vi efter att utvecklas. Varje dag blandar vi passion för hus och människor med kunskap och erfarenhet av husaffärer.

Vi tror på sambanden mellan lust och lönsamhet. Känsla och kunskap. Arbetsglädje och avkastning. Det man tycker är roligt och stimulerande gör man bra. Därför vill vi inte ha fler hus än att vi orkar arbeta engagerat och passionerat med dem alla. Det innebär inte att vi kategoriskt ratar en viss sorts hus. Hus av sten. Hus av korsvirke. Hus av tegel. Hus för liten peng och större. Det lilla renoveringsobjektet i skogsbrynet kan vara lika spännande som den kringbyggda gården på slätten eller längan i fiskeläget.

Men, det ska erkännas – "udda" hus finner lättast vägen till våra hjärtan.

Det handlar kanske ytterst om livskvalitet. Att uppleva livskvalitet är när vi lyckas vara närvarande i stunden. Att uppfyllas av ögonblicket. En försiktig förhoppning är att vi på något sätt ska kunna hjälpa dig att förhöja din livskvalitet.

Uppvik & döttrar
Vi säljer hus vi själva skulle vilja bo i.

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



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



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

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.**



Ingrid Fredriksson
Mäklarassistent
Handgjorda ritningar
& uppmätning



Lasse Mangs
Text, foto & formgivning



**Sara Hertzman
Persson**
Text, foto & formgivning



Björn Hansson
Handgjorda ritningar
& foto



Marie Hansson
Text, formgivning
& styling

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

www.uppvik.nu