

Villa Gunilla

LA VIE EN ROSE

ARKITEKTRITAT
MED GAMMAL SJÄL

VID STRANDÄNGARNA

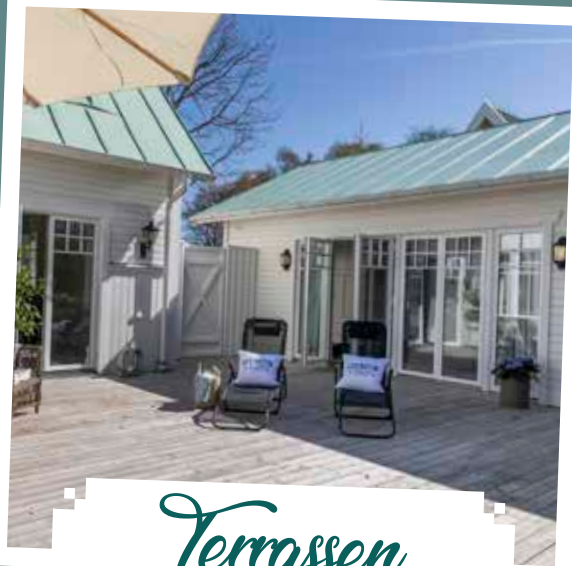
o Gislövs strandmark

NÄR LJUSET SPELAR
HUVUDROLLEN

FÖR SOMMARNÖJE,
VINTERVILA
ELLER HIDE OUT
HELA ÅRET



Huset



Terrassen



Trädgården



Gäst huset



Stämningen



Detaljerna



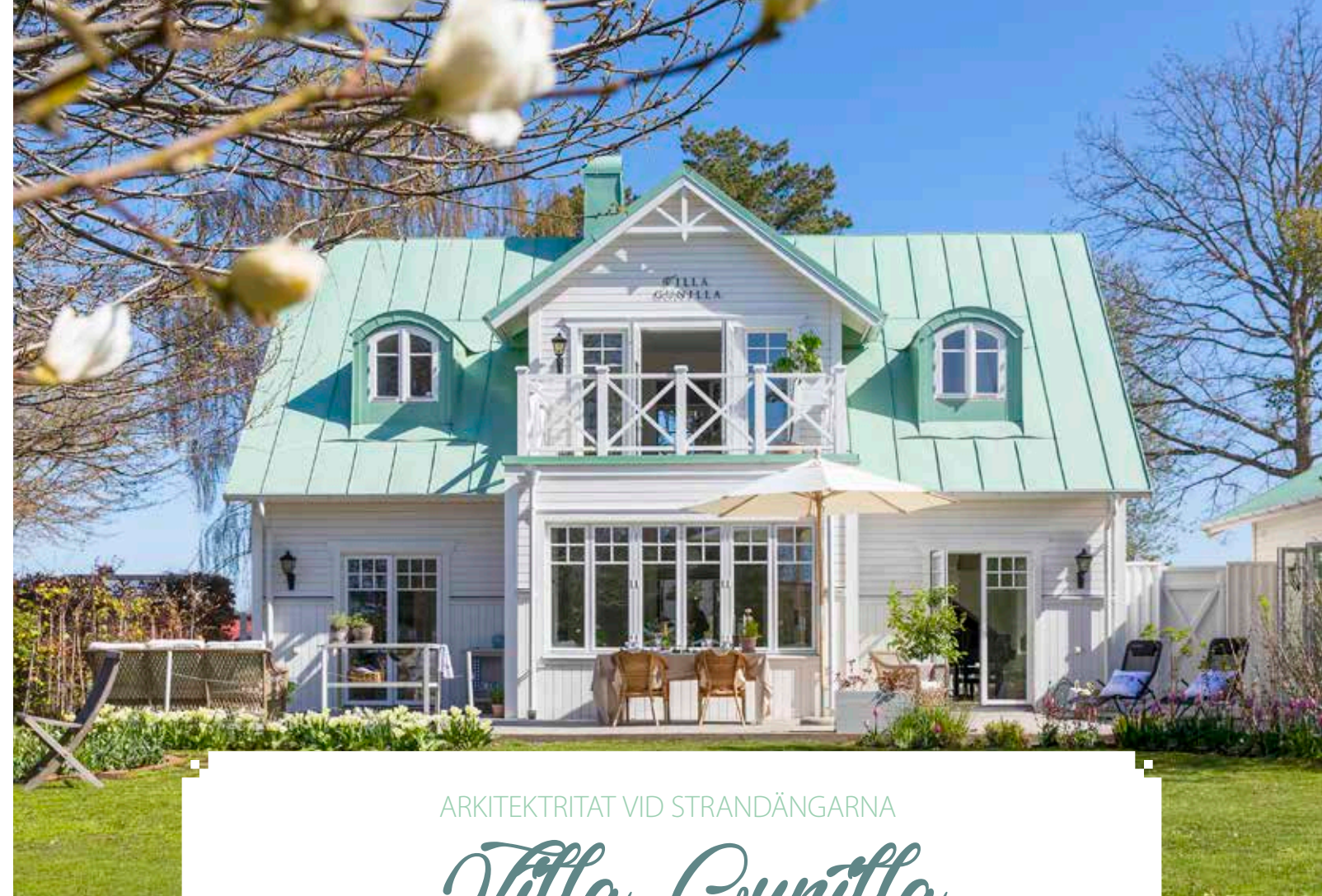
Stranden



Hamnen



"DET HÄR HUSET HAR VARIT ETT RIKTIGT HJÄRTEPROJEKT
FRÅN BÖRJAN. DET HAR BETYTT ALLT FÖR OSS."



ARKITEKTRITAT VID STRANDÄNGARNA

Villa Gunilla

Allt började med en bostadsaffär som gick fel, en blyertsteckning full av trädgårdsdrömmar och en spontan promenad längs strandängarna vid Gislövs Strandmark. Allt på samma dag.

La vie en rose ljuder ur högtalarna en försommarkväll i maj. Historier berättas bland tulpaner i blom. Minnen delas på en punchveranda. Solens allra sista strålar träffar fasaden av virke hämtat direkt från Norrlands djupa skogar och det ärggröna taket lapar sol för glatta livet. Och kanske är det just det allting handlar om på den här platsen, i just det här huset. Livet som varit, livet som pågår och det okända, spännande som nu tar sin början.

Villa Gunilla har en historia att berätta i sig själv. Namnet kommer från en saknad mamma, borta sen länge, men som hållit en vakande hand över den lilla familjen. Detta hem är byggt 2016, vilket är svårt att tro. Huset i bästa New England-stil må vara nytt, men känslan som möter besökaren är varm, klok och själfull, precis som gamla hus brukar upplevas. Det bästa av två världar. Kanske är det omsorgen som lagts ner som sitter i väggarna.

Allt andas hög klass och kvalitet, in i minsta detalj. Bokstavligt talat från förberedelser av marken före byggstart, valet av arkitekt och byggare, materialval, planlösning, möjligheten att utveckla fastigheten över tid... Eller är det kanske de vackra dörrarna med blyinfattat färgat glas hämtade från ett residens utanför Helsingborg som sätter känslan vid första steget över tröskeln. Kök och handslaget tegelgolv från Qvesarum, trägolv med breda tiljor från Baseco, stengolv och färg från Stiltje, kakel och armaturer från Byggfabriken, tapeter från Lilja-listan kan göras lång. Genomgående gedigna material, vacker färgsättning, takhöjden och kärleken till naturens material skapar tillsammans en oemotståndlig kombination för den som söker något alldeles speciellt. Allt är handgjort, platsbyggt och mycket nogt utvalt.

Välkommen hem...

Ansvarig fastighetsmäklare:

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



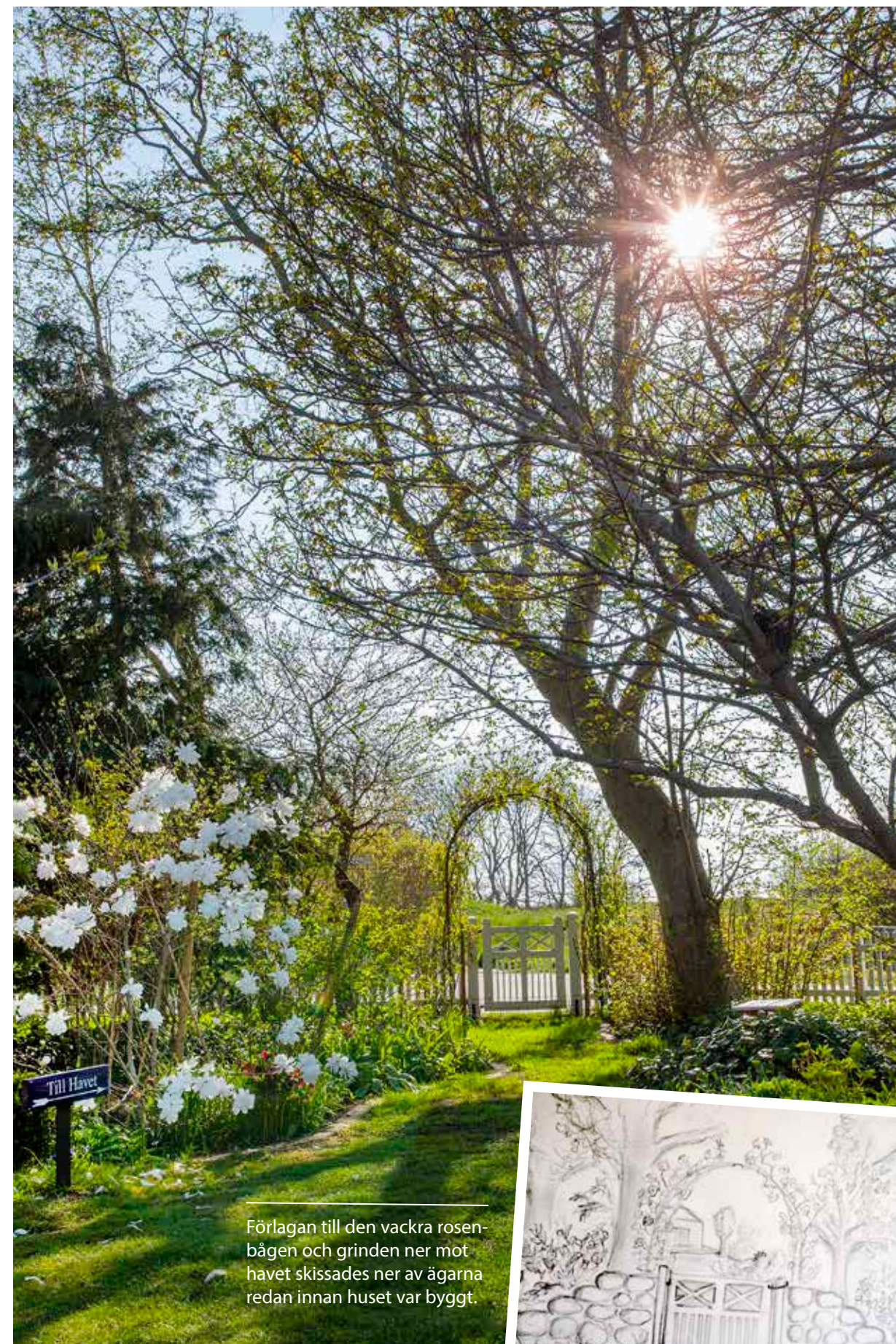


English cottage-stil och mormorsrabatter
– en utsökt blandning!



"Gislövienska trädgården" kallas den i folkmun, denna ovanligt frodiga oas där bland annat magnolia, vidjehortensia, rosor i mängder, vårlök, skånska olivträd, akleja, trollhassel, körsbärsträd, äppleträd, blodlönn och lagerhägg samsas om utrymmet – för att nämna något. Det ligger stor idérike-dom, mycket finulande och ren muskelkraft bakom en trädgård av den här karaktären, där man bevarat och tänkt nytt på samma gång.

FLER BILDER HITTAR DU
PÅ UPPVIK.NU



Förlagan till den vackra rosenbågen och grinden ner mot havet skissades ner av ägarna redan innan huset var byggt.





Trädgårdens fantastiska solläge är åtråvärt i sig, med en terrass om ca 110 kvm i rakt söderläge är det få sommardagar som inte tillbringas här. Här har firats både bröllop, födelsedagar och dop med stora sällskap och livemusik – men mer frekvent är kanske grillkvällarna och alla vänner som gärna hänger i trädgården

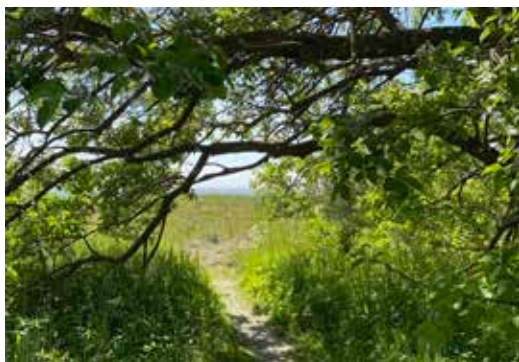
tills solen går ner. Det är en trädgård som gjord för ett aktivt njutarliv där kvällarna är ljumma och nätterna aldrig borde ta slut. En bonus är dessutom att tomten är helt inhägnad. Både små människor och fyrbenta kompisar med myror i benen kan springa fritt utan risk.



Ofta, ofta, passerar hästar med sina ryttare förbi huset på sin väg till havet för ett dopp.

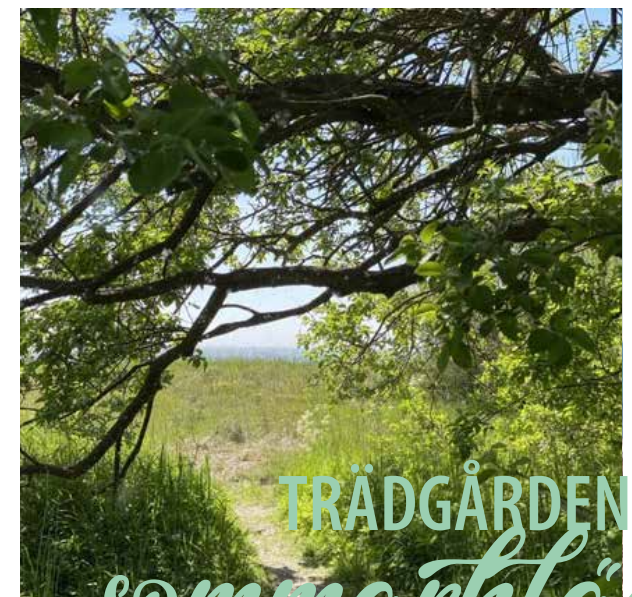
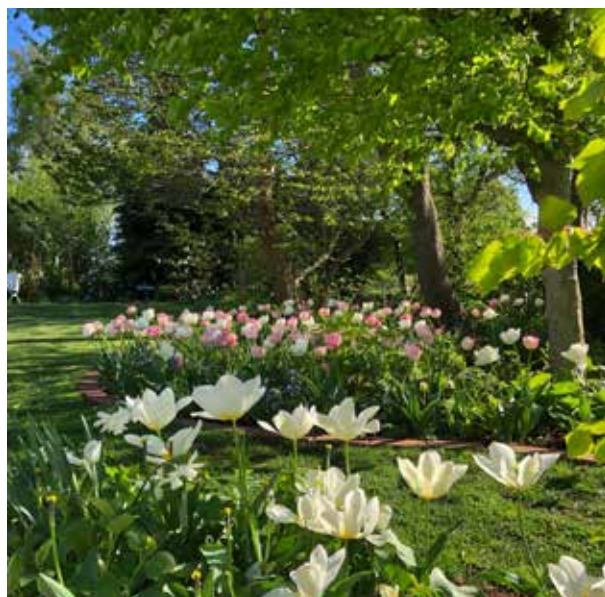


Villa Gunilla ligger vid havet, precis ovanför strandängarna i Gislövs Strandmark. Ljudet från saltstänkta vågor når trädgården med lätthet året om. Stranden nedanför är en riktig pärla för den som vill hålla sig lite i skymundan, en privat plats för lokalbefolkningen att njuta av året om.



Gislövianska trädgården





FLER SOMMARBILDER HITTAR DU PÅ UPPVIK.NU OCH INSTAGRAM @gislavianskaträdgården

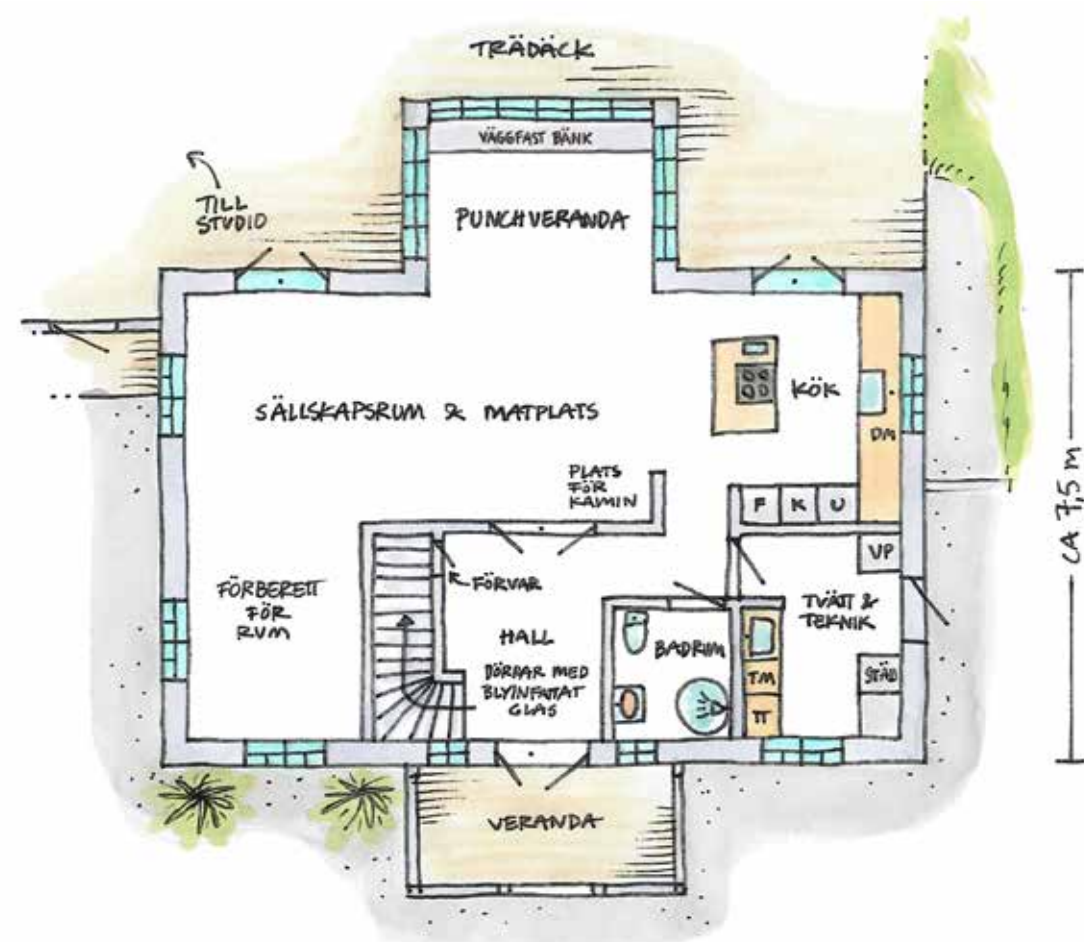
TRÄDGÅRDEN I
sommarsläder



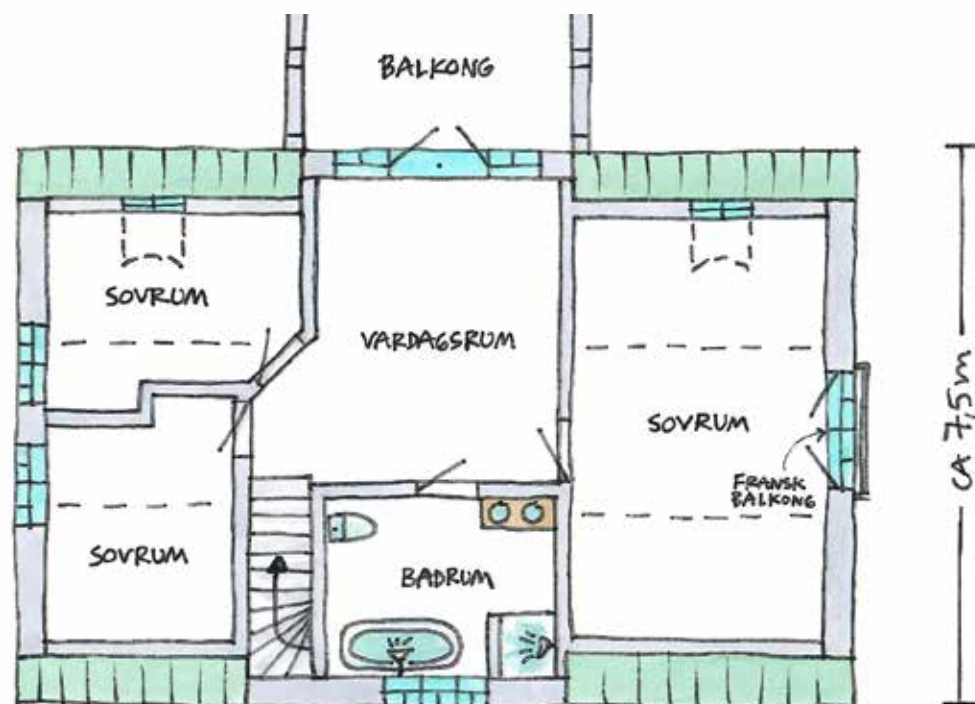
"Vi vann en budgivning, där det till sist visade sig att huset vi skulle köpa var alltför fuktskadat för att vi skulle vilja slutföra affären. Vi hoppade av, och körde en runda med bilen lite senare samma dag. Av en slump hamnade vi i Gislövs Strandmark, precis vid havet. Och där låg helt plötsligt en helt fantastisk tomt – till salu! Det var så självklart att det var här vi skulle bo. Utan en tanke på att bygga hus själva sen tidigare hade vi plötsligt köpt en tomt med perfekt läge vid stranden – samma dag. Vi blev förälskade direkt i den här platsen och tvekade aldrig."

Fasadverket fraktades direkt från de Norrländska skogarna för att hålla för de saltstänkta vindarna här i söder. Det ärggröna äkta bandtäckta plåttaket och snickarglädjen på verandan ger hela huset karaktären av skärgårdsvilla från sekelskiftet.

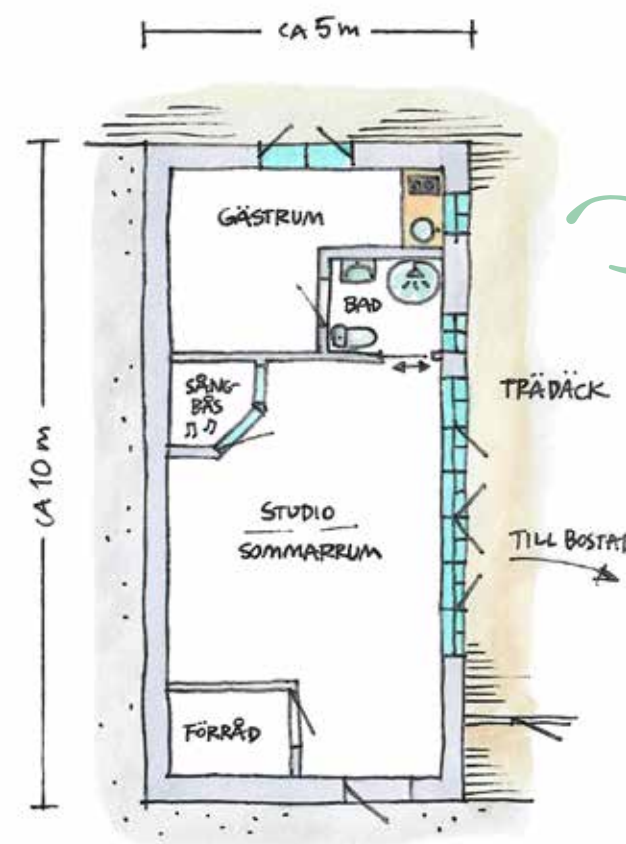
Det har funnits planer på en köksträdgård på entrésidan, liksom ett växthus för att förlänga säsongen och öka skörden av egna grönsaker.



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING BOTTENVÄNING
GISLÖV 25:26



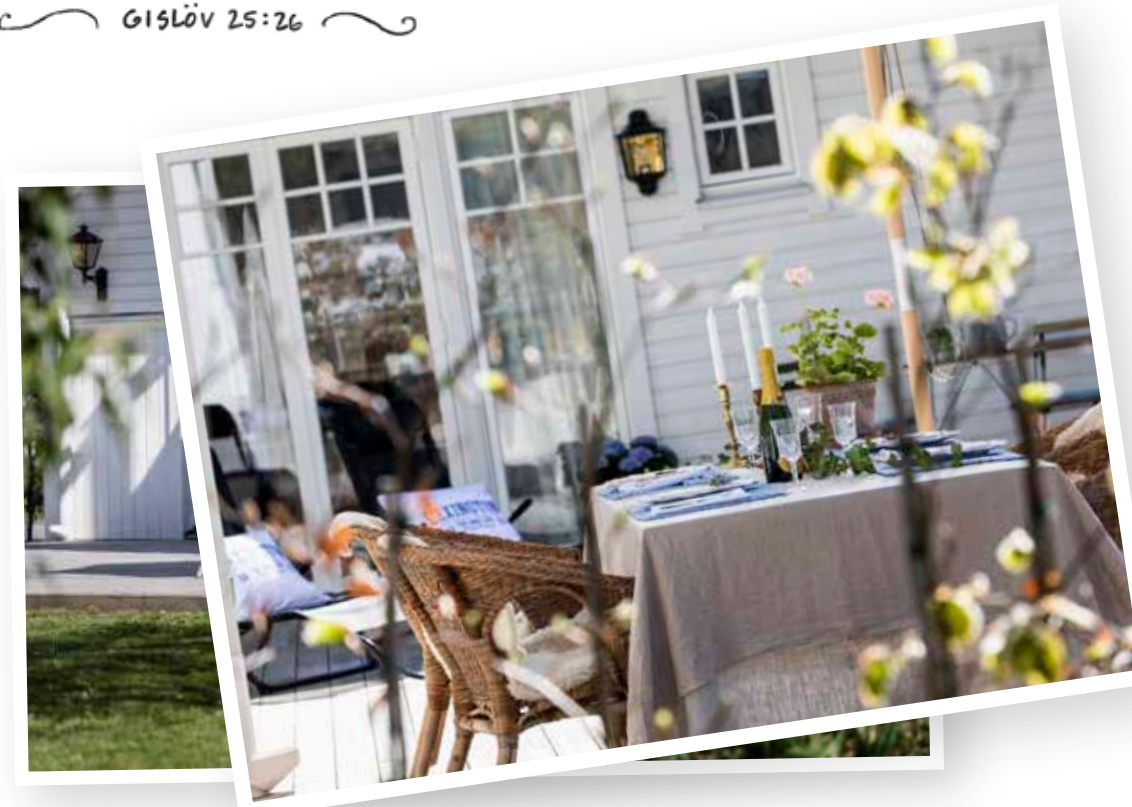
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING OVANVÄNING
GISLÖV 25:26



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING - STUDION
GISLÖV 25:26

NERE, UPPE, INNE... Planlösningar

Gästhuset/studion betraktas som en komplementbyggnad till boningshuset och ingår i de 185 kvm boyta. Standarden är detsamma som i boningshuset, med samma fina materialval och högklassiga inredning. Utan större ingrepp skulle boningshuset kunna slås samman med gästhuset.



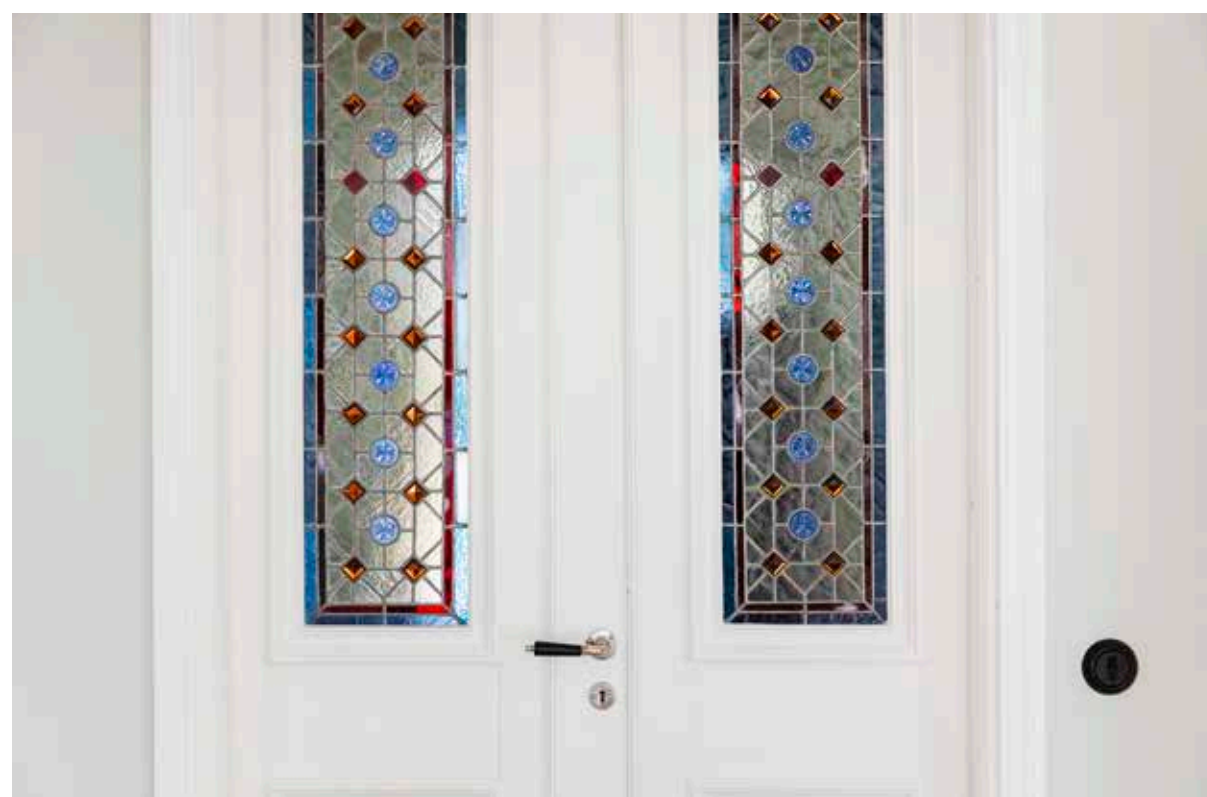
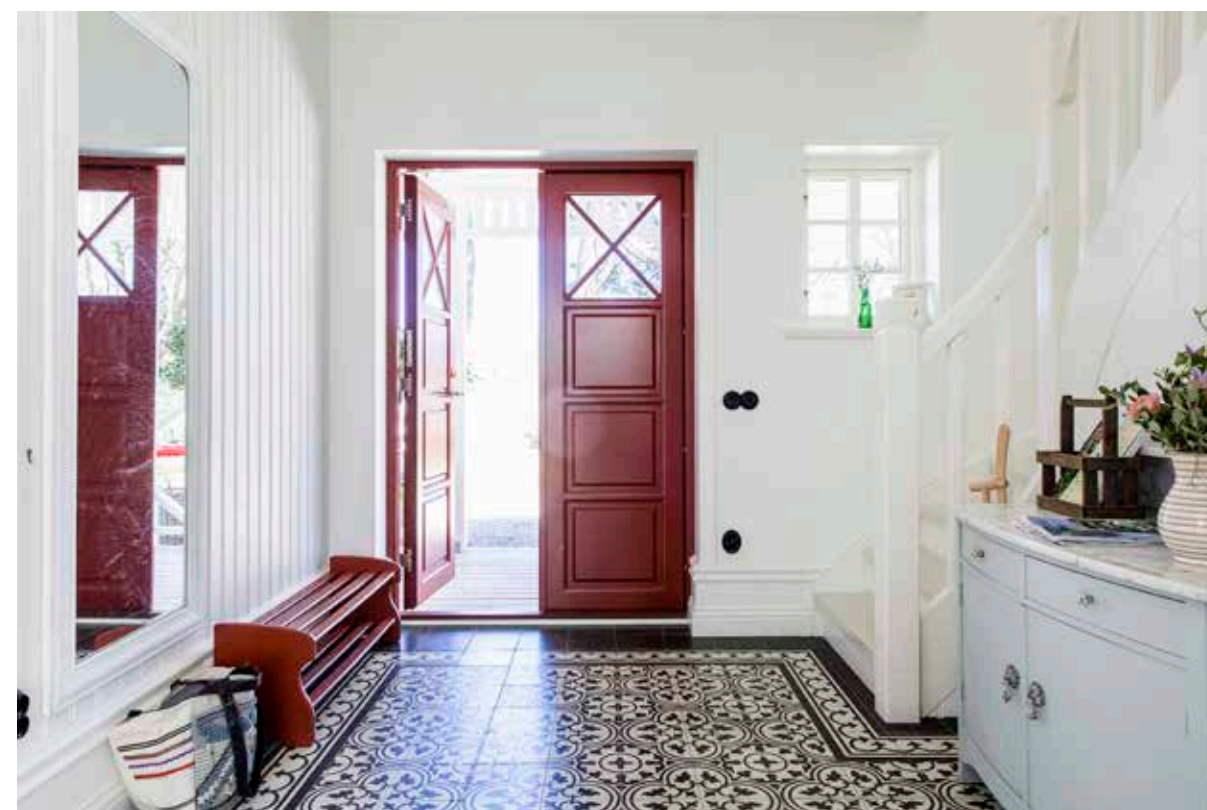


Huvud entrén



Villa Gunilla är ett välbyggt hus, från grund till tak. Takhöjden är hela 2,70 m genomgående på nedervåningen, 2,50 i allrummet på ovanvåningen, vilket bidrar till känslan av att kliva in i en öppen, välkomnande famn.

Entrén imponerar med sina dekorativa, karaktärsfulla dörrar och vackert mönstrade golv. Golvlisterna går i herrgårdsstil och är hela 30 cm höga. Trappan till övre våningen är platsbyggd, med praktisk förvaring under.



De vackra dörrarna med blyinfattat glas i entrén liksom dörrarna på ovanvåningen är från 1800-talet och köptes på Blocket. De hämtades i en gammal residensbyggnad utanför Helsingborg och restaurerades, utan att ägarna var helt på det klara med exakt vad de skulle ha dem till. De har sedan dess blivit en central del av huset, och en starkt bidragande orsak till hemmets karaktär och stämning. Visst är huset bara några år gammalt – men det känns inte så.



Genomgående ljusa färgval på vägg och golv lyfter på ett finstämt och elegant sätt fram både inredning och detaljer.

"Alla våra val har vi gjort baserat på vad vi själva tycker om. Hjärtat har varit med hela vägen."

Öppen planlösning



Ett blickfång. Solkatter som spelar över golvtilljorna. En platsbyggd kökssoffa. En plats att insupa trädgården utanför, eller vardagslivet som pågår. Det är en plats för familjen, vännerna, nya som gamla. För högtider lika väl som morgonkaffet innan alla andra har vaknat. Det är inte svårt att förstå att punchverandan är ett av husets favoritplatser.

Med mängder av fönster mot solen och grönskan utanför blir gränsen mellan ute och inne allt mindre ju närmare sommaren man kommer.



Vardagsrummet domineras idag av den vackra flygeln - men det finns gott om plats och de öppna ytorna mellan kök, matplats och vardagsrum tillåter en flexibel möblering.



I hela huset ligger fantastiskt vackra golv; trägolv från Baseco, handslaget tegelgolv och skiffergolv från Stiltje. Alla sköna att gå på med bara fötter året om. Golvvärmen på hela nedre plan hjälper naturligtvis till att skapa maximal komfort.



HUSET HAR ALLTID VARIT FULLT AV MUSIK.



Kök
FÖR GOURMANDER

Kök

FÖR GOURMANDER



Fjärsåskupan
är en riktig
juvel.



Kök från Qvesarum har något visst. Det är gediget byggt. Välplanerat. Hållbart. Och inte minst vackert. Just denna modell heter Gotland.

Varje detalj vittnar om ett omtänksamt hantverk, där materialet fått hitta sin naturliga plats. Vitvarorna kommer från bl.a. Smeg, fläkten från Fjärsåskupan, porslinsvask från Shaws. Vasken i köksön också den från Qvesarum, liksom köksblandaren i brons. Rakt utanför ligger terrassen i väntan på middag!



Badrum och tvättstuga

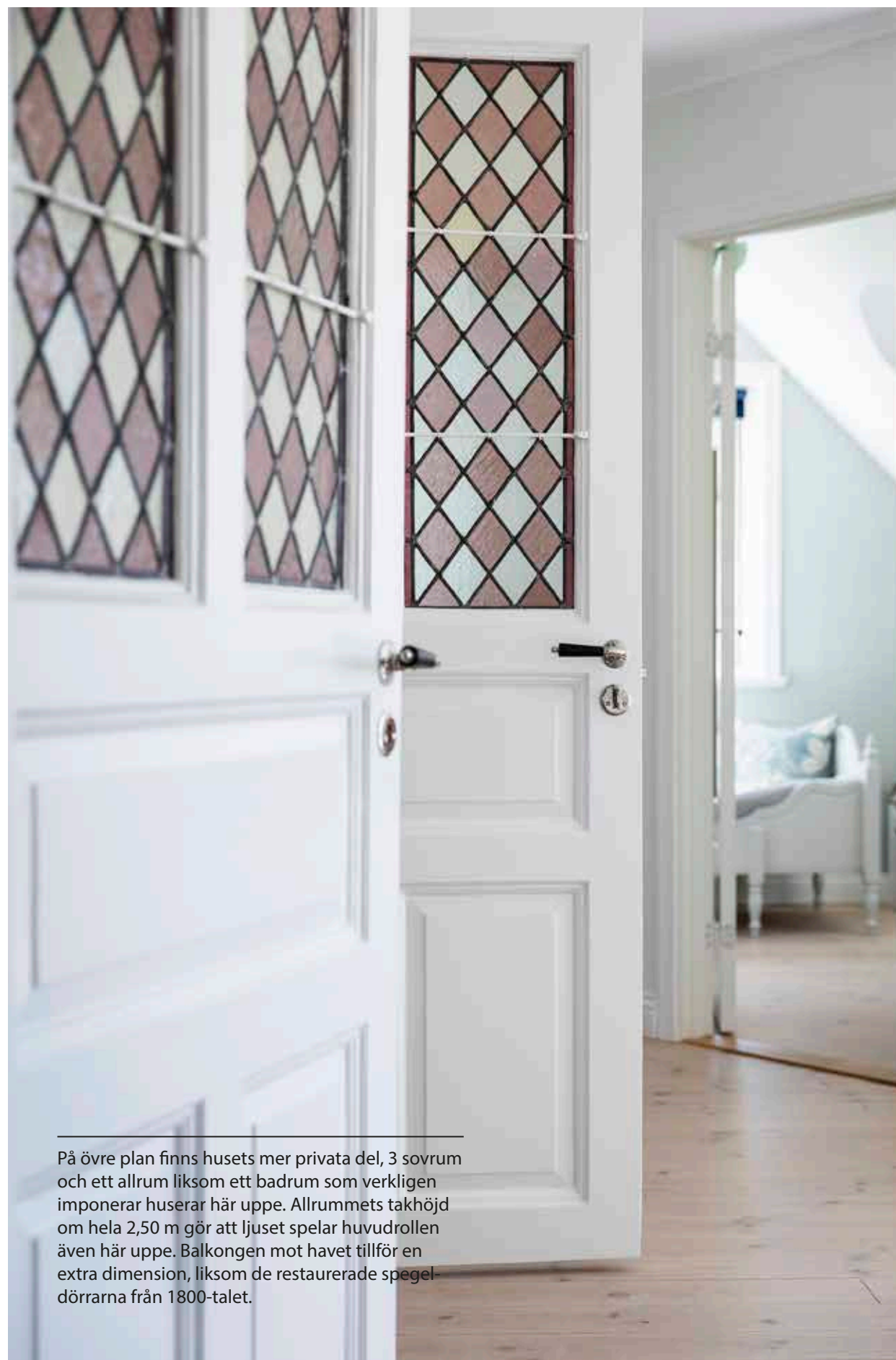
PÅ FÖRSTA VÅNINGEN



En trappa upp...

Allrummet på ovanvåningen är en av husets absoluta favoriter. Här avslutar man dagen, blickar ut över havet och trädgården. Färgsättningen är även här dämpat elegant, med inslag av tidsenliga fondtaper i sovrummen.



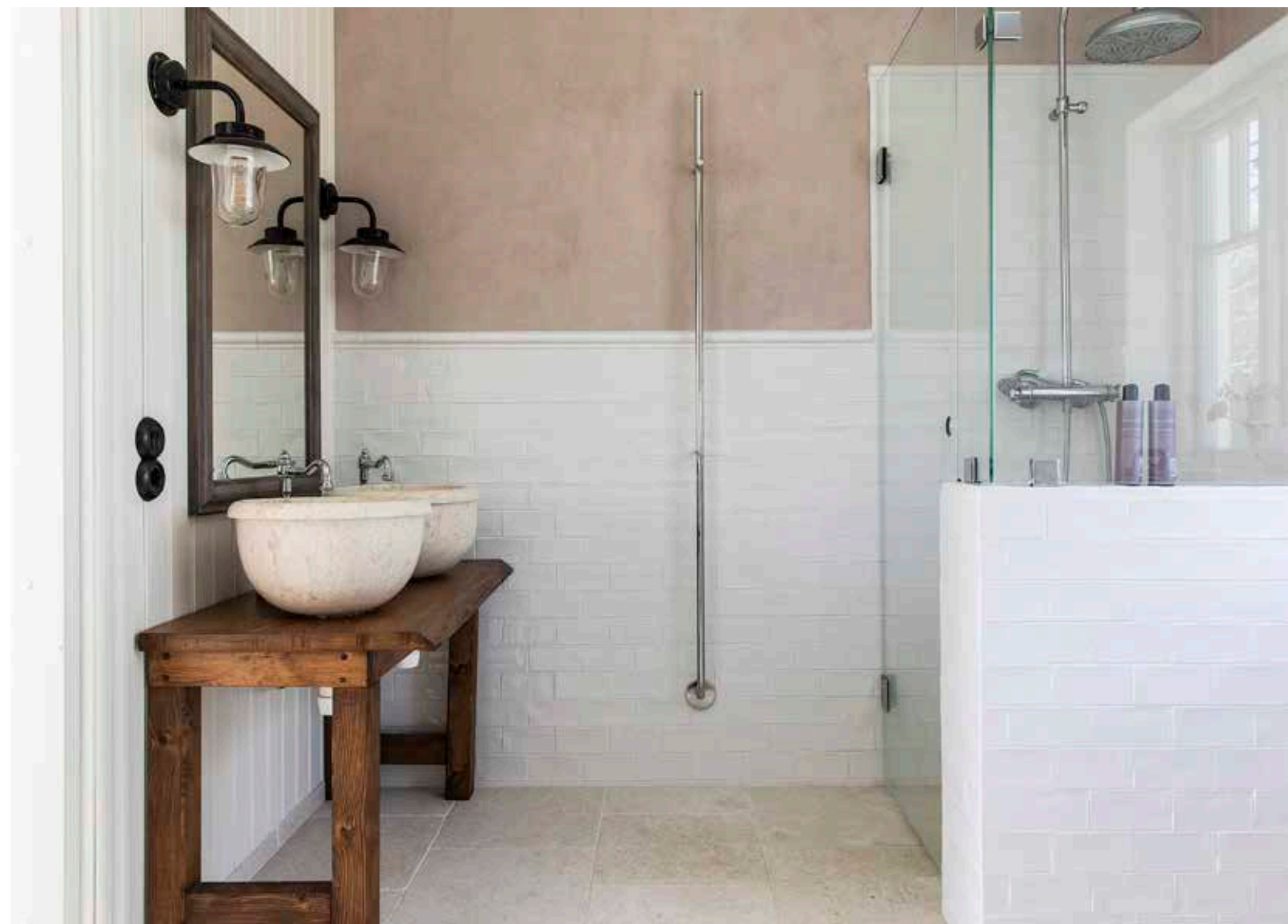


På övre plan finns husets mer privata del, 3 sovrum och ett allrum liksom ett badrum som verkligen imponerar huserar här uppe. Allrummets takhöjd om hela 2,50 m gör att ljuset spelar huvudrollen även här uppe. Balkongen mot havet tillför en extra dimension, liksom de restaurerade spegeldörrarna från 1800-talet.

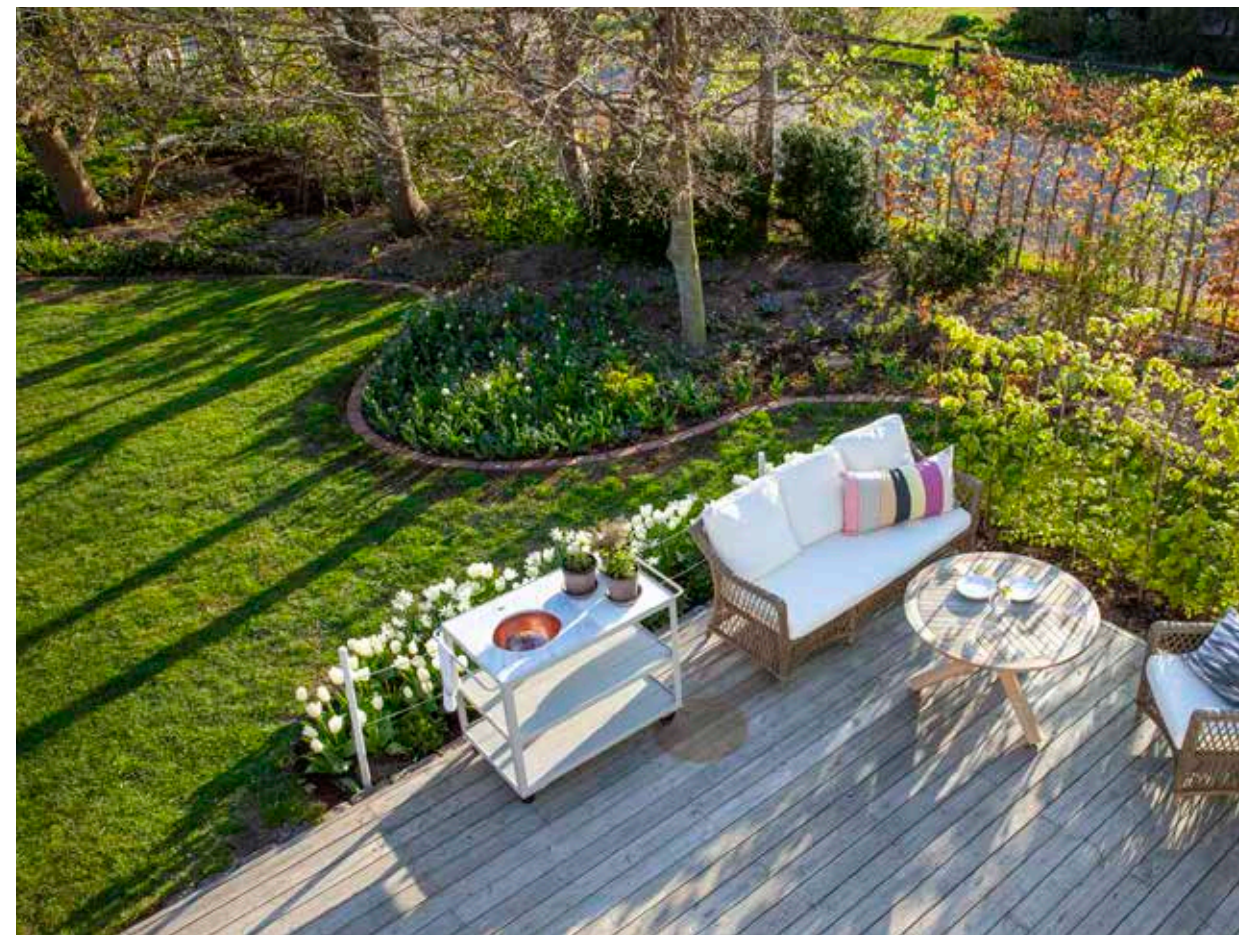


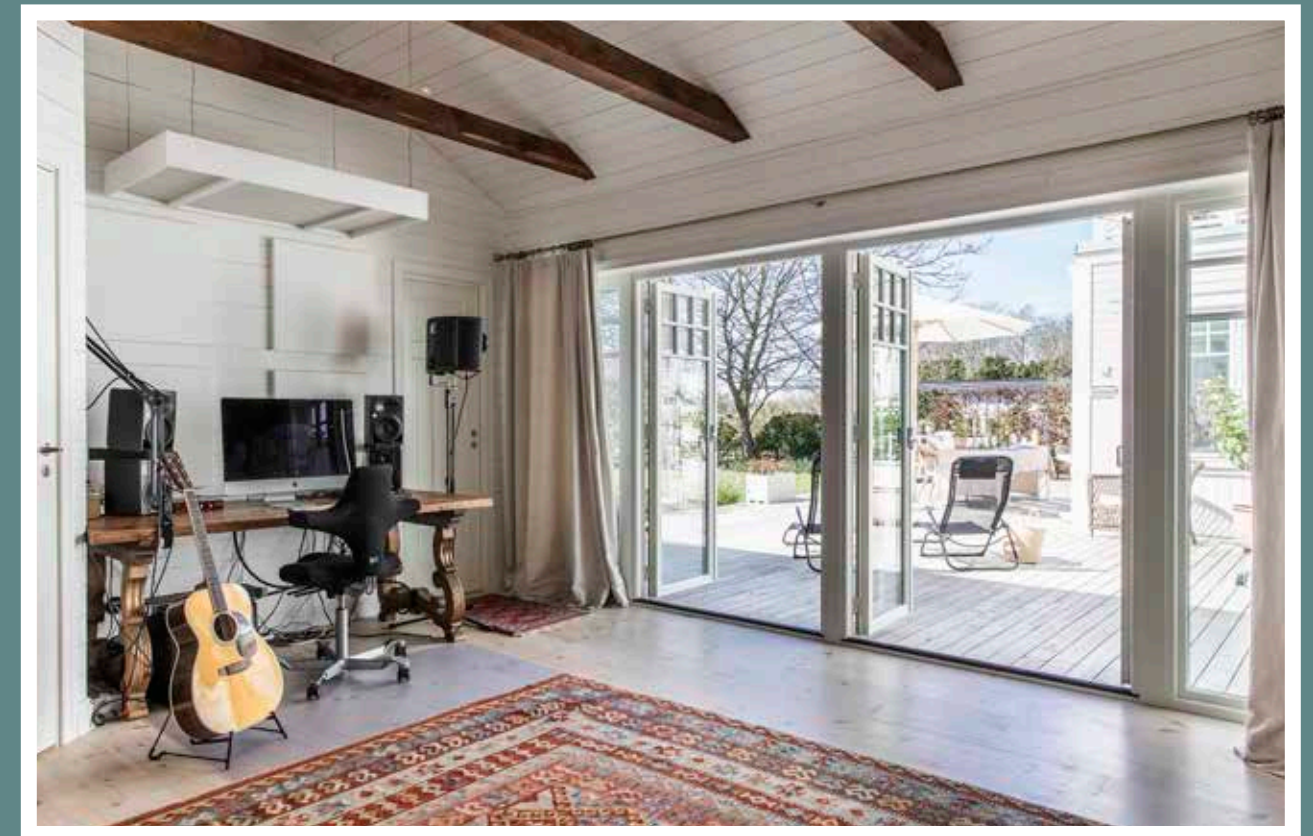
Sovrum

FLER BILDER HITTAR DU PÅ UPPVIK.NU

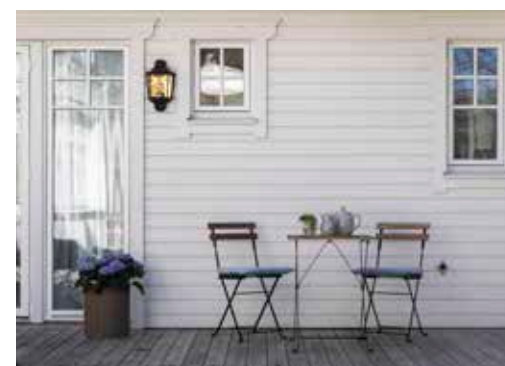


TID OCH PLATS FÖR DIG SJÄLV. Tumlat kalkstensgolv med golvvärme, en specialbyggd kommod med två handfat i kalksten och blandare från Qvesarum har skapat ett naturligt lugn i badrummet på våning två. Det vackra badkaret kommer från Hafa, Hamtpton. Allt håller sällsynt hög kvalitet.





Gästhuset och studion håller samma höga klass och stil som boningshuset, de ca 38 kvadratmeterna räknas idag in i boytan. Det är fullt möjligt att bygga samman de båda husen och på så sätt få större umgängesytor och fler sovrum. Med pentry, badrum och egen ingång fungerar det också som en riktigt bra plats för tonåringen att sköta sig själv, att hyra ut, som kontor, utställningslokal eller ateljé.

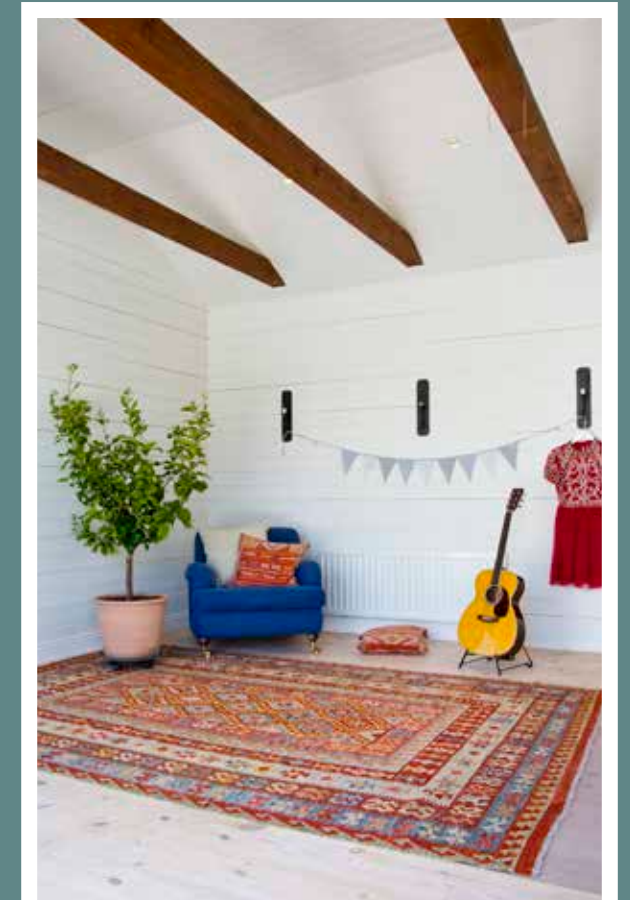


← Egen pool har länge legat på önskelistan och efter mycket diskuterande har man konstaterat att bästa platsen skulle vara precis utanför altandörrarna i söder vid gästhuset. Här är det gott om sol och plats att bada lite avskilt.



Musiken prioriteras högt i detta musikaliska hem, och självklart fick studion ta plats i ett av de vackraste rummen. Med stora fönsterpartier mot terrassen öppnar man gärna upp det lilla huset hela sommaren.

← Det finns sittplatser i sol och skugga, i centrum och i avskildhet överallt. Humör och sammanhang får bestämma.





Gästhus forts...



FLER BILDER HITTAR DU PÅ UPPVIK.NU

Siffror o katta fakta

Pris: 11 900 000 kr eller bästa bud

Fastighetsbeteckning: GISLÖV 25:26
Adress: Järabacksvägen 7, 231 92 Trelleborg
Tomtareal: 1343 kvm, friköpt
Taxeringskod: 220, Småhusenhet, helårsbo-
stad för 1-2 familjer
Taxeringsvärde: Totalt 4 530 000 kr, varav
byggnad 2 832 000 kr och mark 1 698 000 kr
Taxeringsår: 2021
Pantbrev: 6 st om totalt 3 750 000 kr
Servitut: Inga kända
Försäkring: Länsförsäkringar, fullvärde
Storlek: 185 kvm boyta, enligt Lantmäteriets
fastighetsutdrag. Inkluderar gästhuset.
Antal rum: 5 rum, varav 3 sovrum, vardags-
rum, allrum, 2 badrum, grovkök och kök/mat-
plats. Gästhus/studio med 1 sovrum, pentry,
badrum och vardagsrum, inräknat i boytan.

BOSTADSHUS - KONSTRUKTION

Byggnadstyp: 1 1/2- halvplans villa
Byggnadsår: 2016
Stomme: Trä
Fasad: Liggande norrländskt träpanel
Bjälklag: Trä
Tak: Bandfalsad plåt, sadeltak
Fönster: Elit Retro / Elit Harmoni 3-glas. Trä insida,
aluminium utsida.
Plåtarbete: Hängrännor, fönsterbleck & stuprör
i vit plåt.
Grund: Platta på mark
Ventilation: FTX
Uppvärmning: BV. Vattenburen golvvärme. OV.
Vattenburna element. Vattenburen golvvärme i
badrum.
Vatten & avlopp: Kommunalt. Egen brunn för
bevattning av trädgården.
Uppkoppling internet: Fiber

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.

BOSTADSHUS Bottenvåning

Golv: ca 78 kvm
Takhöjd: 2,7 m

Ovanvåning

Golv: ca 60 kvm
Takhöjd: 2,5 m

STUDIO/GÄSTHUS

Golv: ca 38 kvm
Takhöjd: 3,29/2,6 m

ÖVRIGT

Förråd: ca 10 kvm
Trädäck: ca 110 kvm
Entréveranda i norr: ca 8 kvm
Balkong OV: ca 8,5 kvm

Allmänt: Arkitektritad hus inspirerat av skärgårds/
sekelskifteshus New England. Generöst trädäck i
söderläge. Utgång mot trädäcket från vardagsrum
och kök. Havsutsikt och närhet till strand och hav.
Takkupor från PM Broby och herrgårdskupa. Upp-
vuxen trädgård med flertalet trädgårdsrum. Slingor
till robotgräsklippare installerade på södersidan in-
går (dock ej gräsklippare). Omfattande dagvatten-
dränering på tomten i samband med byggnation.

BOSTADSHUS INREDNING & UTRUSTNING

Kök: Qvesarum, modell: Gotland i massiv furu.
Bänkskiva i teak. Porslinsvask shaws och rostfri vask
Qvesarum. Köksblandare Oxford i brons Qvesa-
rum. Kyl och frys Siemens, diskmaskin Bosch 2016.
Köksfläkt frihängande Fjäråskupan i mässing. Ugn
och induktionshäll Smeg 2016. Köksutgång till
trädgården.

Grovkök: Tvättmaskin och torktumlare från Bosch.
Bänkskiva i ask. Kakel från Byggfabriken. Tapet Lim
& handtryck från Lilja. Utgång till trädgården.

Badrum:
BV. Handslaget tegelgolv från Qvesarum. Kakel &
kakellist, Stiltje. Tvättställ med kalkstensskiva från
Qvesarum med fat i koppar. Qversarums runda
duschdraperistång i koppar. Takdusch.
Toalettstol i klassiskt engelsk. Väggytor målade i
kalkfärg o platsmålad pärlspont.

OV. Tumlat kalkstensgolv med golvvärme. Kakel o
kakellist. Specialbyggd kommod med två handfat i
kalksten Qvesarum. Tvättställs- o badkarsblandare
Qvesarum. Dusch. Badkar Hafa Hamtpton. Belys-
ning armatur o spotlights från Byggfabriken och
Qvesarum.

Trappa: Måttanpassad L-vinklad trappa i herrgårds-
stil med inbyggd förvaring under trappan.

Innerdörrar: Från residens i Helsingborg nyrestau-
rerade spegeldörrar med blyglas från 1800-talet
på OV och pardörr till vardagsrum på NV. Övriga
massiva spegeldörrar.

Golv: BV. Hall - mönstrat cementgolv, vardagsrum
Baseco trägolv, handslaget tegelgolv, Stiltje skiffer-
golv. OV. Genomgående Baseco trägolv förutom
Stiltje kalkstensgolv i badrum.

Listverk: Platsmålad Herrgårdssockel 300 mm.
Platsmålad pärlspont.

Ytterdörr: Huvudingång: engelsk röd pardörr från
Dofab kultur. Grovkök: Ekstrands dörr.

Eldstäder: Förberett för kamin på bottenvåningen.

ÖVRIGA BYGGNADER
GÄSTHUS/Studio
Byggnadstyp: Enplansvilla
Byggnadsår: 2016
Stomme: Trä
Fasad: Liggande norrländskt träpanel
Bjälklag: Trä
Tak: Bandfalsad plåt
Fönster: 3-glas

Plåtarbete: Hängrännor & stuprör i plåt
Grund: Platta på mark
Ventilation: Självdrag
Uppvärmning: Golvvärme, elradiatorer
Vatten & avlopp: Kommunalt
Uppkoppling internet: Fiber
Larm: Nej

INREDNING & UTRUSTNING

Vardagsrum: Baseco trägolv

Kök/pentry: Inbyggd kyl & frys, blandare i krom,
platsmålat kök, bänkskiva i ask.

Badrum: Färdigställt 2017: Golv, Stiltje Reclaimed
Hexagon. Kakel och kakellister, Stiltje. Platsmålad
pärlspont i Stiltje kalkfärg. Duschdraperistång i
krom från Qvesarum. Tvättställ Edwardian rekt JR
Qversarum. Blandare i krom Qvesarum. Duschblan-
dare Oxford Qvesarum.

På tomten finns även en friggebod.

DRIFTSKOSTNAD/ÅR
El inkl. nätavgift, uppvärmning och hushållsel:
26 970 kr, vatten & avlopp: 6 192 kr, renhållning:
2 931 kr, försäkring: 6 374 kr, Samfällighet/GA Gis-
lövs vägförening: 300 kr
Totalt: 42 767 kr/år med 3 personer i hushållet.

Kostnader för fiber är ej inräknade ovan.

Fastigheten är befriad från fastighetsskatt pga
nyproduktion.

ENERGIDEKLARATION
Utförd: 2022-04-26
Energiklass: D

*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.*

Siffror o kätla fäktas forts.

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.*



Ljuset har en alldeles speciell ton vid havet. Grårosa gryning. Ljusblått skimrande dagar. Mörkt blånande kvällning när solen långsamt sjunker. Blinkande lanternor till havs... Och havet är en tavla i skiftande skepnad och färg. Azur och ultramarin. Silver och svart. Stilla, spegelblankt. Intensivt blått med pigga vita gäss. Piskande, stormande. Kluckande, rofyllt. Naturens andetag.

Det är endast en kort promenad mellan huset och havet. Stranden ligger vidsträckt åt båda håll, från öster till väster. Landskapet färgas i guldgult, rosa, rött och grönt av strandängens växter. En palett av färger och stämningar. Marviol, mjölkört, vresros, strandråg, kavedun. Sand och sten och tångruskor. En vit färja glimmar till ute på havet. Vassruggarna prasslar i vinden och ett moln av vita måsar lyfter vid vattenbrynet.

**TA DET LUGNT. DET FINNS GOTT OM TID ATT
UTFORSKA OMGIVNINGARNA...**





Runt omkring

OCH ALLDELES NÄRA



Bygata i Böstes Läge med de karaktäristiska skånelängorna.



Standen i Böstes Läge bjuder på finkornig sand och långgrundt vatten.

Geografiskt är man nära civilisationens pulserande värld. Trelleborg med sin brokighet, sina krydd- och delikatess-affärer och sin närhet till metropolerna Malmö, Köpenhamn och Berlin. Jobba hemifrån eller pendla – till Trelleborg tar det knappa tio minuter, till Sturups flygplats en halvtimme. Till Malmö trekvart. Köpenhamn är blott en dryg timme bort.

Ta landsvägen en kort bit österut och du hamnar i det prisade fiskeläget Böstes Läge, ofta benämnt som det bäst bevarade fiskeläget i Skåne. Vill du inte ta bilen kan du cykla, promenera eller åka inlines hela vägen på asfalterad väg – om du inte vill promenera på strandängarna.

I Böstes finns bl.a. en flera hundra meter nästan kritvit sandstrand och karaktäristiskt vitkalkade skånelängor. Minuter härifrån ligger också det förtjusande charmiga Smygehamn, med all tänkbar service. Sveriges sydligaste udde – Smygehuk – huserar alldeles vid sidan om.

Gislöv har en egen liten hamn, där fritidsfiskare ofta ses prova fiskelyckan på piren i solnedgången flankerade av klassiska, röda fiskehoddor. Ibland spelas livemusik på caféet, Café Stetti. På sydkusten ligger ett pärlband av hamnar och stränder, havet är en självklar del av livet.



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

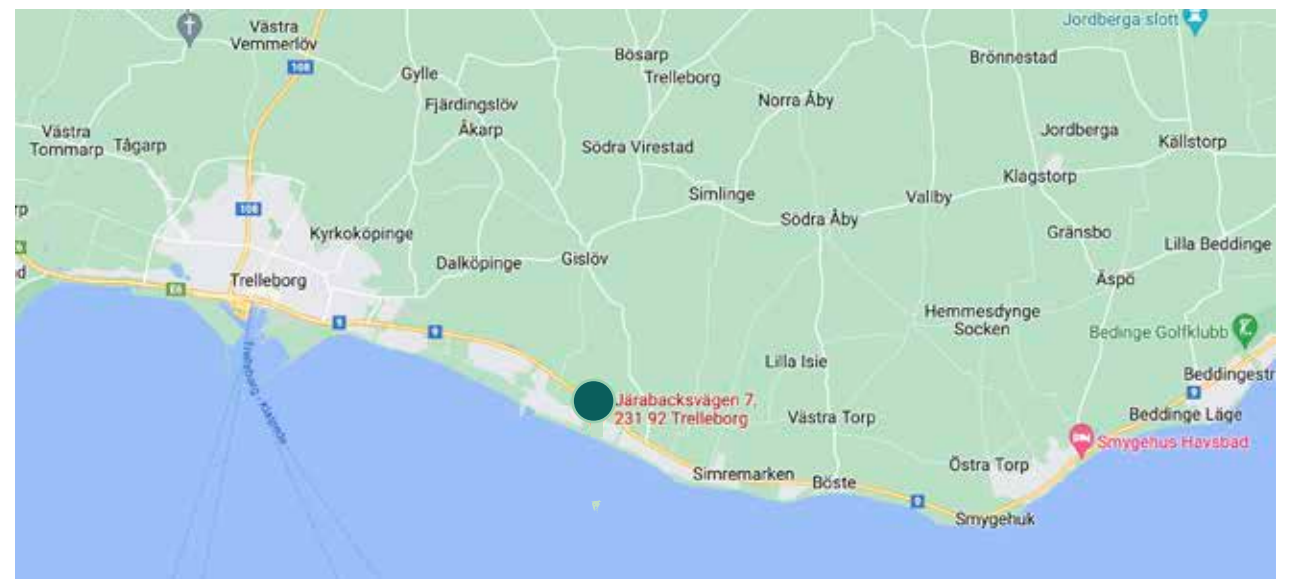
I Gislövs Strandmark har du perfekt avstånd till civilisationen för dig som älskar bylivet men gärna tar en tur in till stan ibland. Närmaste större matbutik, Citygross, hittar du bara 5 minuter bort och det går bussar både öster- och västerut från Gislövs Läge.

Endast 5 minuter bort ligger närmaste förskola, Modeshögs Förskola. Närmaste skola är 1-6 heter Serresjöskolan, som snart kommer att ha klasser upp till år 9. För gymnasieelever är det Trelleborg som gäller.

Läs mer om Trelleborgs kommun:
visittrelleborg.se eller
trelleborg.se

Fäljaren tipsar

Hotell & Spa Mossbylund
Restaurang Pärulan
Restaurang Hörte Brygga
Weinbergs Hotell & restaurang
Stenmarks Lönnugn
- pizza de luxe!



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



Fastighetsmäklare Elisabeth Wretsell 070-452 06 46 elisabeth@uppvik.nu	Foto Nils Olsson Sara Hertzman Persson Karin Oddner + säljarens egna bilder
Handgjorda ritningar Therese Carnemalm	Text & 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 längan i fiskeläget.

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

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

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

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



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



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



Therese Carnemalm
Handgjorda ritningar &
uppmätning
Uppvik VÄSTERLEN och
ÖSTERLEN



Roxanna Wretsell
Styling & visning
Uppvik VÄSTERLEN

Vi vill gärna se och höra hur
din husdröm ser ut. Åtminstone vill vi
gärna vara...

...dina rådgivare & stigfinnare.
...dina vägvisare & budbärare.
Oavsett om du vill köpa.
Eller sälja!

Välkommen till Uppvik & döttrar!



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



Gabrielle Malmberg
Fastighetsmäklare
Uppvik ÖSTERLEN
Text, foto & layout
0708-669593
gabrielle@uppvik.nu



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



Peter Olsen
Text & hantverkare
Uppvik ÖSTERLEN

Uppvik & döttrar VÄSTERLEN & MALMÖ 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