

*Prästgård med
sjumålavyer*

ANNO 1896

**ELEGANT RENOVERAT
MED GENERÖSA YTOR**

PARKLIKLANDE
Trädgård

SÖDER OM LANDSVÄGEN
INTE LÅNGT FRÅN HAVET

LEV STÅNDSMÄSSIGT BYALIV
**I KULTURHISTORISK
BYGGNAD**

& Uppvik
döttrar



”Landskapet i den sydvästra delen av Skåne präglas av de många och tätt liggande kyrkorna. Detta skånska slättlandskap var tidigt en rik jordbruksbygd och befolkningsmängden stor vid medeltidens kyrkobyggande. Västra Alstad by ligger i övergångsbygden mellan slätten och backlandskapet i norra delen av kommunen och omges av åkermark.

Länsstyrelsen i Skåne



Prästgård med sjumilavyer ANNO 1896

Sydkustens ljusa, öppna landskap. Den oändliga himlen. Sjumilavyerna. Pilevallarna. Gårdarna. Vägarna, som slingrar sig fram mellan bördiga åkrar, fyllda av raps och råg. Och alla dessa små byar, som dyker upp efter nästa vägkrök, till synes orörda, skänkt intima och sammanhållna, men vid närmare betraktelse synnerligen ”i tiden” och öppna mot världen. Den lilla kyrkbyn Västra Alstad är inget undantag, utan vilar i landskapet med rötterna förankrade långt tillbaka i medeltiden.

Livskvalitet. Ordet dyker upp gång på gång, alltefter-som undertecknad närmar sig prästgården i utkanten av kyrkbyn. Läget i geografien; en liten by på söderslätt, ”söder om landsvägen”, inte långt från kust och hav. En fridfullt lantlig miljö – men med de större städerna och sammanhangen alldeles runt knuten. När den gamla prästgården skymtar fram bortom dammen, mellan pilträdens lövverk, faller alla bitar på plats. Att bo på denna plats är en investering i det goda livet!

Prästgården ligger så gott som utom synhåll från den slingrande byvägen. Dammen som ligger en bit framför byggnaden bidrar till stämningen av lantlig fridfullhet och ständsmässighet, och man behöver inte ens bekymra sig om dess skötsel. Den ligger på kyrkans mark, och som boende på gården räcker det om man njuter av skönheten och invånarnas enstaka kvackanden.

De förra ägarna som tog över prästgården år 2010 efter att ha letat länge ”både i öst och i väst” innan de hittade vad de sökte. En präktig byggnad från 1896, med den rymd och de generösa utrymmen som skulle tjäna som ett fint komplement till deras boende utomlands. Läget var perfekt för ett aktivt yrkesverksamt liv. Pendlingsavståndet till storstäder och flygplatser gjorde tillvaron enkel och praktisk, samtidigt som skönheten i landskapet gav möjlighet till avkoppling och återhämtning.

Respektfullt rustades boendet upp från grunden, med en sund känsla för de värden som finns i ett hus som detta. Resultatet visar prov på goda beslut och ett synnerligen genuint hantverk.

Välkommen
TILL PÄSTGÅRDEN I VÄSTRA ALESTAD!

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

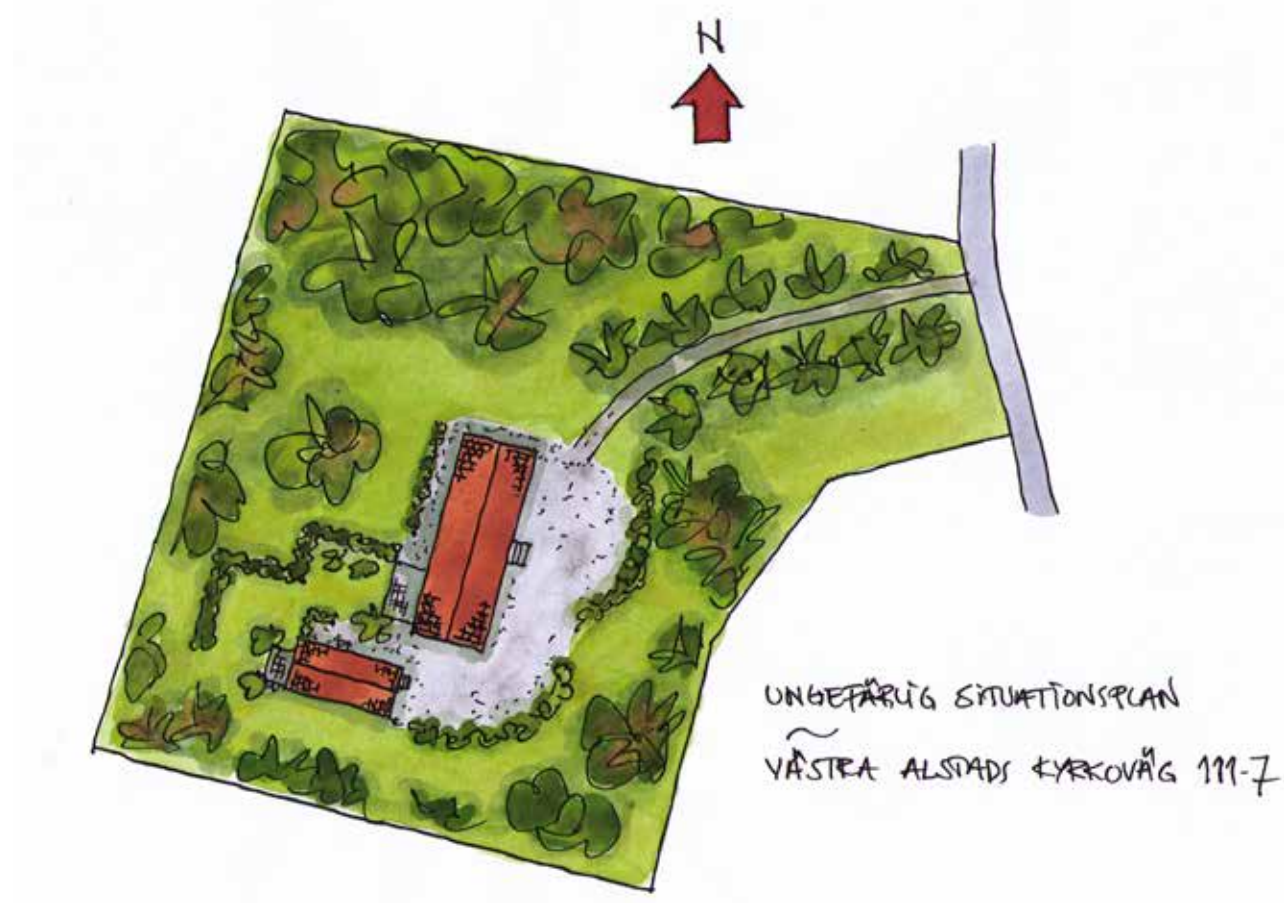


Huset gick grundligt igenom från topp till tå under de år som de dåvarande ägarna renoverade. Vindsplanet inreddes, vilket tillförde fler sovrum till bostaden så att döttrarna med respektive kunde återkomma för långa besök. Och alla generösa sällskapsutrymmen togs väl till vara, så familj och vänner skulle kunna njuta av samvaron utan att det blev det minsta trångt om saligheten.

Frontespisen och takkuporna på ovanvåningen är nya – men känsligt tillagda i huskroppen. Ägarna letade och hittade så småningom gammalt tegel som stämde helt i färg och ton. Det är så gott som omöjligt att se var det ursprungliga och det nya teglet möts. Så närmar man sig ett gammalt hus!

Huskroppen är klassiskt utsträckt och anslående bakom långa rader av ligusterhäck. Raderna av spröjsade fönster skapar fin symmetri. De utsökta fasaderna visar prov på hur man en gång i tiden kunde skapa (och hade råd till!) livfulla väggtytor med mönstermurade partier och avgränsande gesimser.

Entréernas elegans är en fröjd för ögat. Den parkliknande trädgården, större delen helt skyddad på baksidan, likaså.





Trädgården är omväxlande intim och storslaget parkliknande, där ligusterhäckar sveper fram en masse och bildar många rum. Trädgården skapades från början av länsträdgårdsmästaren på uppdrag av kyrkan. Här växer höga träd mot himlen, vackra kronor skänker lätt skugga här och var. Ask, lind, kastanj, hassel, tulpanträd, äppelträd, pilar – och valnöt med massor med nötter!

” Som om det var förutbestämt
fann de gården som kom att bli deras
plats på jorden.

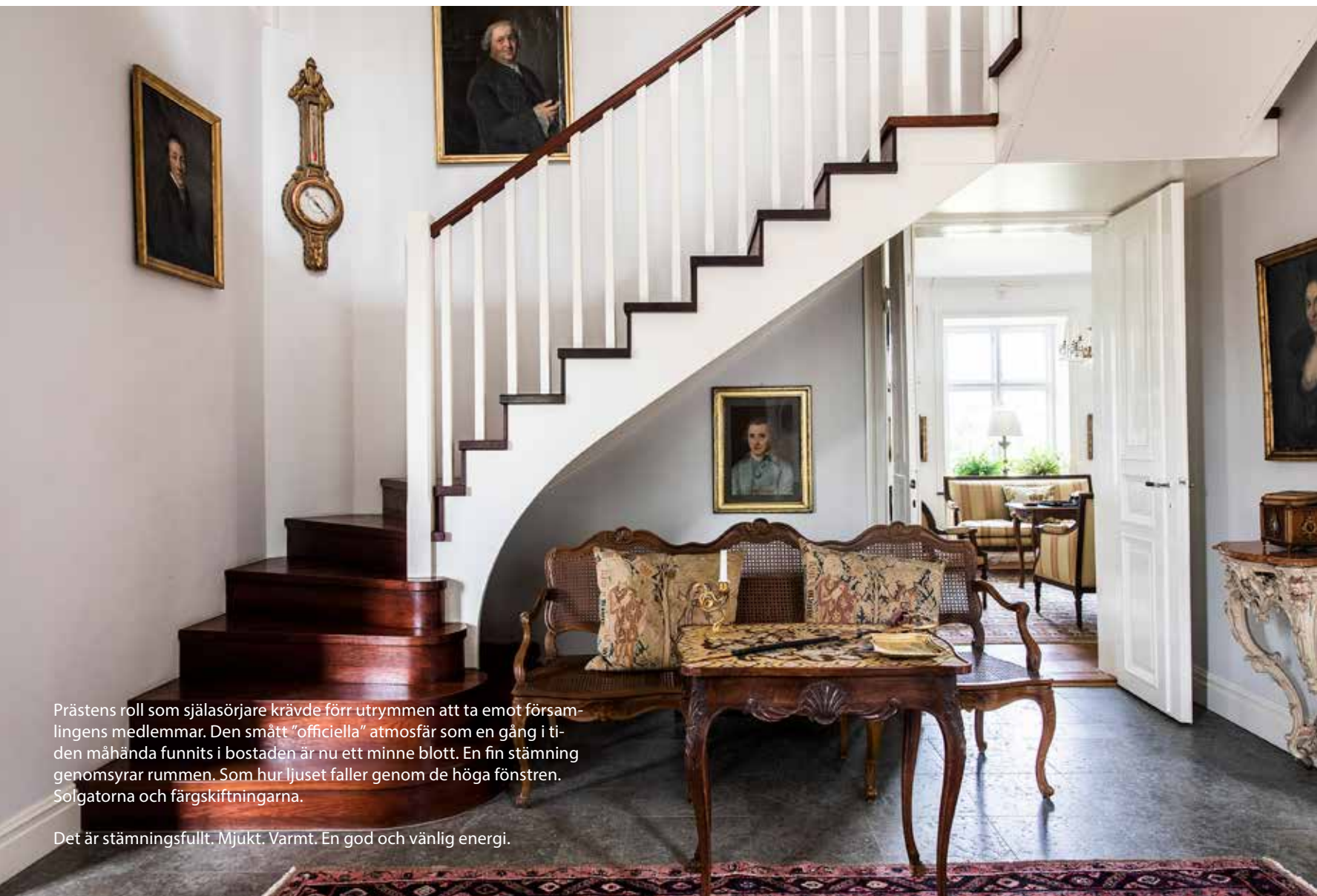
Bland de lite mindre invånarna finns massor av pioner. Lavendel. Rosor... Knoppar brister. Blad slår ut. Det spirar, blommar och gror överallt.



...ETT HUS SOM KANSKE BARA DYKER UPP
"ONCE IN A LIFETIME", TYCKTE ÄGARPARET NÄR DE
HITTADE DEN GAMLA PRÄSTGÅRDEN.



Du hittar fler bilder på uppvik.nu



Prästens roll som själasörjare krävde förr utrymmen att ta emot församlingens medlemmar. Den smått "officiella" atmosfär som en gång i tiden måhända funnits i bostaden är nu ett minne blott. En fin stämning genomsyrar rummen. Som hur ljuset faller genom de höga fönstren. Solgatorna och färgskiftningarna.

Det är stämningsfullt. Mjukt. Varmt. En god och vänlig energi.



Rum i fil med långa perspektiv. Pardörrar mellan salongerna.

Gammalt, handblåst glas i flera fönster.

Vackra kakelugnar...

Salong



Sällskapsrum

MED KAKELUGNAR



Prästgården har dryga seklet på nacken, men är inte den första som stått på platsen. Lördagen den 4 maj 1895 brann den tidigare prästgården ner, när nästan hela byn stod i lågor. En omskakande händelse, som beskrevs i en dikt som infördes i en tidning bara några dagar efter branden:

*Ty kolsvarta rökmoln hvälfva
från flammande bål mot skyn
och bleknande läppar skälfva:
Det brinner, det brinner i byn!*

*Nella (Petro Nella Norwall,
småskollärare i Lilla Alstad)*





Sålongerna

AVLÖSER VARANDRA



Redan den 13 juni 1895 godkändes ritningarna för den nya prästgården, och ett år senare stod byggnaderna klara. Dokumenten finns kvar att beskåda.

Matsalen är flitigt använd i all sin prakt.



Köket

SÄTTER STILEN
PERFEKT



I helt rätt utförande med tanke på husets ålder och ursprung, är det grå köket med generös köksö och omfattande avställnings-
ytor. Detta är ett kök för den som älskar smaker och dofter från skogens skafferier, som gärna släpper loss kreativiteten bland kastrul-
er och köksredskap! Modernt utrustat för att fylla dagens behov - utan att tappa stil, klass och känsla.

Vid den stenlagda uteplatsen utanför köket har man
med fördel krukor efter behag - för att skapa nya
miljöer och stämningar efter säsong.

En mild färgsättning präglar bostaden genomgående, vilket bidrar till den luftiga, ljusa stämningen. Takhöjden, rymden och de väl tilltagna ytorna gör naturligtvis sitt till!



På ena gaveln ligger före detta pastors-expeditionen. Höga listverk, stora fönster och vackra trägolv välkomnar besökaren. Idag fungerar detta rum som hemma-kontor, ett ståndsmässigt arbetsrum som imponerar.

Även här har originaldörrarna ersatts av nya, lika vackra som originalet som stått som förlaga.

Arbetsrum
PERFEKT FÖR FINBESÖK

Lilla sovrummet

VID KÖKET



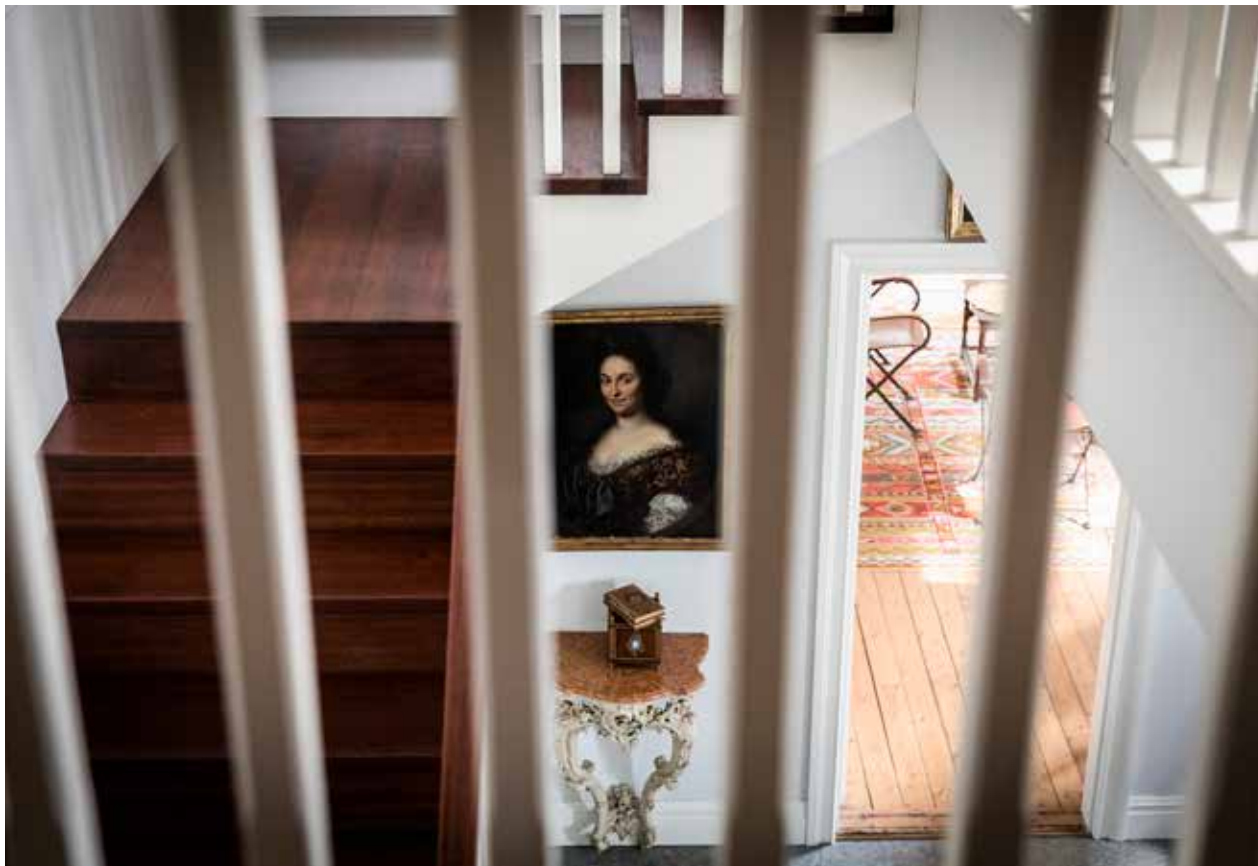
T.v: Lilla sovrummet mitt emot köket används idag som ett mindre matrum för lite mindre formella tillställningar, men var ursprungligen tänkt som ett extra sovrum för gäster. Vackert slitna trägolv är skönt mot barfotafötter.



Nedan: Mellan vardagsrummet och lilla sovrummet finns ett fd syrum, ett rum som skulle fungera fint som ett sovrum även det.



En våning upp



Gästrum och sovrum



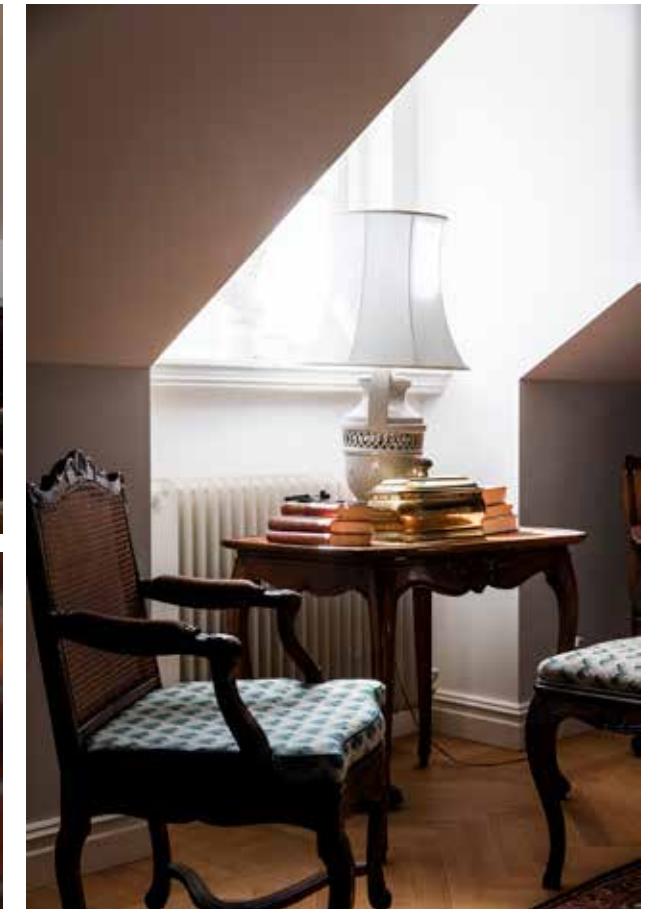
Gästrummet på ovanvåningen rymmer idag vackra, antika möbler, men skulle med enkelhet kunna göras om till ett välkomnande gästrum.



Listverken på den nyinredda ovanvåningen har snickrats i enlighet med de ursprungliga en trappa ner. Finsnickerierna är överlag noggrant och skickligt genomförda. De grundläggande värdena är väl bibehållna, och det som kunnat sparas har reparerats till fint skick.



Den öppna trappan leder upp till övervåningen med en kontorsdel och ett inrett sovrum. Tak- och gavelfönster släpper in ljuset under snedtaget.



Sovrummen på nordvästra gaveln har något väldigt vilsamt över sig. Ljuset är skirt och kastar lugnt sina solkatter över vacker fiskbensparkett.

Mäster bedroom FÖR FINSMAKARE

Största sovrummet ligger mitt i huset, en trappa upp. En balkong mot västersolen bjuder på vackra solnedgångar med underhållning av de skönsjungande fåglarna i parken utanför.



Badrummet en suite talar för sig själv. Det är ren lyx i sin avskalade, enkla form.



Du hittar fler bilder på uppvik.nu



På tomten finns också ett gårdshus, modell större, som nu används som boende för de 7 utställningshundar ägarna har. Här finns även god plats till förråd. De stora och välvårdade utrymmena skulle kunna bli ett rejält gästhus lika väl som en plats för verksamhet. En butik kanske? En ateljé? Eller något helt annat?



Siffror o källa fakta

Pris: 15 000 000 kr eller bästa bud

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: TRELLEBORG VÄSTRA ALSTAD 16:4

Adress: Västra Alstads kyrkoväg 111-7, 231 95 Trelleborg

Tomtareal: Totalt 9 432 kvm

Taxeringskod: Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Taxeringsvärde: Totalt 3 993 000 kr, varav byggnad

3 258 000 kr.

Taxeringsår: 2021

Pantbrev: 7 st om totalt 5 400 000 kr

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

Servitut: Inga kända,

Uppkoppling internet: ?

Larm: ?

Storlek: Bostad ca 530 kvm, biarea 105 kvm, enligt Lantmäteriets fastighetsinformation.

Antal rum: 11 st.

Försäkring: Fullvärde

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.

BV ca 285 kvm och OV ca 245 kvm. Takhöjd BV ca 293 cm och takhöjd på OV ca 270 cm. Källare ca 65 kvm med takhöjd 181-185 cm. Annexet/gårdshuset är ca 100 kvm.

KONSTRUKTION

Byggnadstyp: ½ plans prästgård samt friliggande enplans annex/gårdshus.

Byggnadsår/renoveringsår: 1896. Fortløpande renoverad och underhållen i hög standard. Ov inredd med nytillverkade fönster, dörrar, väggsocklar, dörrfoder och taklister efter original.

Stomme: Tegel

Fasad: Tegel

Tak: 2-kupigt Minnesbergstegel

Fönster: Dubbelkopplade fönster av trä med spröjs

Plåtarbete: Plåt

Grund: Torpargrund och delvis betongplatta. Källare.

Grundmur: Natursten

Ventilation: Självdrag

Uppvärmning: Jordvärmepump. Vattenburen värme med radiatorer. Tre kakelugnar. Golvvärme i delar av fastigheten.

ÖVRIGA BYGGNADER

Annex/gårdshus som kan inredas till exempelvis gästbostad eller rörelse.

INREDNING & UTRUSTNING

Kök med spisfläkt kyl/frys diskmaskin och bänkskivor i trä Tvättstuga på OV med tvättmaskin och torktumlare, även en tvättmaskin på BV. Badrum OV med fristående badkar, vägghängd toalett från Duravit, handfat Verso 120x46, badkar från Cono Duo, blandare Dornbracht, handukstork. Golv, dusch samt badkarsbeklädnad av kalksten. Colombo belysning och spotlights. Badrum på OV.. med dusch toalett och vask.

BV: helkaklat badrum med dusch, toalett och handfat. Kontorstoalett med toalett och handfat.

Fastigheten är fortløpande renoverad. OV inredd med nytillverkade fönster, dörrar, väggsocklar, dörrfoder och taklister efter original. Två entréer med nytillverkade pardörrar i mahogny. Nytillverkade spegeldörrar av samma design som originaldörrarna på BV. Fyra dubbla spegeldörrar. Strömbrytare av porslin. Elen är omdragen i de renoverade delarna. Jordfelsbrytare finns.

Fiskbensparkett på OV och tre salar på BV. **Furu golv i kök,** två sovrum, en sal samt i serveringsgången. Kalksten i badrum OV. Stilje cementplattor i kontorsentrè och toalett. Huvudentré kalksten. Klinker i badrum BV och tvättstuga OV. Linoleum i tvättstuga BV.

ÖVRIGT

Parkliknande trädgård med bl.a. bokar, lindar, valnöt, kastanj och köksträdgård. Fantastiska trädgårdsrum på olika lägen. Utsikt mot fält, damm (ingår ej i fastigheten) och solnedgång.

DRIFTSKOSTNAD/ÅR

Uppvärmning: elförbrukning, inkl. nätagift och uppvärmning*:

67.517 kr, vatten & avlopp 7.190 kr, renhållning: 2.931 kr,

försäkring: 23.282 kr, sotning: 550 kr,

Totalt: 101.445 kr/år med 2 personer i hushållet

El kostnaden är beräknad utan elstöd.

* Nuvarande förbrukning: 42.058 kWh/år 2022

Därutöver tillkommer fastighetsavgift om 9.287 kr/år.

Kostnader för fiber och larm är ej inräknat ovan.

ENERGIDEKLARATION

Utförd: 2015-09-23

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

Vi bryr oss om din integritet - GDPR

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

Boendekostnadskalkyl

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

Teamet välkom

Fastighetsmäklare

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

Foto: Nils Olsson

Text: Elisabeth Wretsell

Handgjorda ritningar och uppmätning
Ingrid Fredriksson

Formgivning: Sara Hertzman



En investering

I DET GODA LIVET



En investering i det goda livet. I framtiden. I möjligheterna i den omtalat framåtblickande Öresundsregionen. För paret har närheten till större sammanhang varit av största vikt. Från gården pendlar du enkelt till större städer i området. Trelleborg, Malmö, Lund, Helsingborg och Köpenhamn ligger inom räckhåll. Dessutom finns tågförbindelse från Östra Grevie, drygt 5 minuter bort.

Vardagsviktigt har införskaffats i Trelleborgs och Svedalas affärer, i Lunds saluhall och marknad. Fiskbilen som kör runt på bygden har det alltid varit värt att hålla koll på!

För den med barn i skolför ålder finns den lilla skolan bara några minuter bort, med förskoleklass upp till årskurs 6.



Somrarnas njutningsplatser är många och variationsrika. Det är värt halvtimmen att köra till Falsterbos vita sanddyner när man blir badsugen. Bokskogarna uppåt landet hör till traktens vackraste naturscenerier. Smygehamn, en av sydkustens små pärlor till fiskelägen, lockar med sitt fiskrökeri. Den goda maten på omtalade och prisbelönta Hörte brygga likaså. Torups slott – ett av landets bäst bevarade slott från 1500-talet är värt att besöka. Och golfentusiasten behöver knappast ställa bort klubborna - med bland annat Tegelberga och PGA golfklubbar i trakten!



Malmö: 25 min
Kastrup: 35 min
Köpenhamn: 45 min
Sturup-Malmö Airport: 18 min

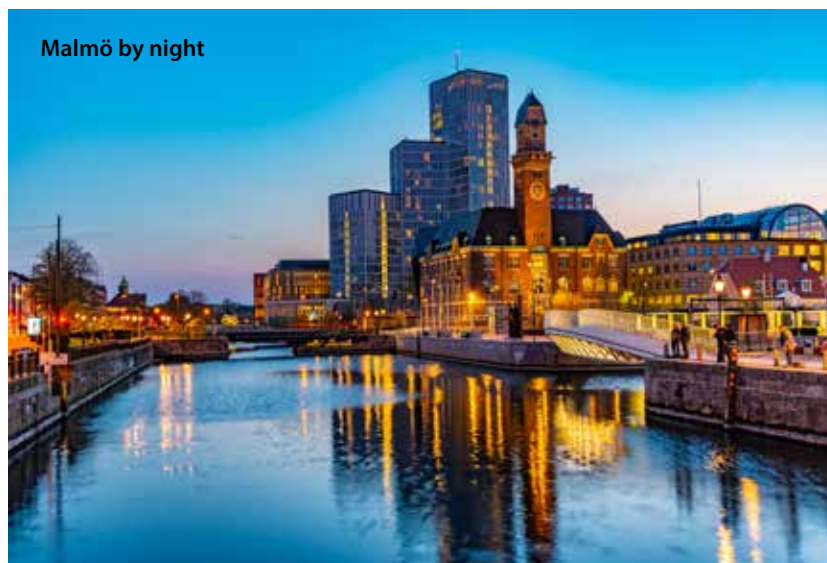


Staden vid havet

MALMÖ



Öresundsbron



Malmö by night



Lilla torg i Malmö

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

5 MÅSTEN I MALMÖ

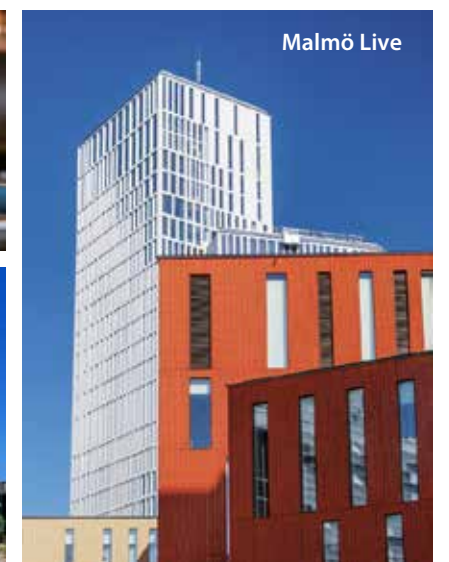
1. Besök Kallbadhuset - Sveriges kanske vackraste kallbadhus ligger på Ribersborgsstrand. Öppet året om.
2. Gatukonsten i Malmö håller världsklass - och den finns överallt!
3. Shoppa, ta en drink, en bit mat eller bara spana in folk på Lilla Torg.
4. Ät mat från världens alla hörn - få länder finns inte representerade på Malmös varierade, vällsmakande matscen.
5. Prata med människorna du möter. Malmö är en vänlig, myllrande storstad!



Turning Torso



Kallbadhuset



Malmö Live

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



**NYFIKEN PÅ
VÅRA BOSTÄDER?**

Prenumerera på vårt
nyhetsbrev! Registrera dig på
UPPVIK.NU

VÅR FILOSOFI ÄR GANSKA ENKEL.

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

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

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

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

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

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



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



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



Therese Carnemalm
Handgjorda ritningar &
uppmätning
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
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