ASSARTORPSVÄGEN

PÅ SÖDERSLÄTT

VIDSTRÄCKTA VYER

GÄSTLÄGENHET

GÅRD MITT PÅ SLÄTTEN

TRELÄNGAD GAMMAL GÅRD MED SKÖN ENERGI

- med närhet till Näset, Höllviken och Skegrie på Söderslätt

Vid vägs ände med fri utsikt över de omgivande åkrarna ligger denna över hundra år gamla gård, med extra goda energier. Och det beror inte bara på de många solpanelerna på taken. Här kan du leva ett lugnare liv på landet, och ändå beställa en middag inne i stan och hämta den en kvart senare. Till Höllviken är det bara är det nämligen bara 7 min med bil. Vill du ha den större stadens utbud kan du istället köra till Malmö, dit kommer du på 20 min. Vilket innebär att du kan vara i Köpenhamn på mindre än en timme. Stadslivet är minst sagt inom räckhåll, samtidigt som du bor i det sköna lugnet på Söderslätt. Samtidigt är det bara lite mer än 5 kilometer till pärlvita stränder i Kämpinge, en skön cykeltur över slätten och genom fina pittoreska byar.

Själva boningshuset är på väl tilltaget med öppna ytor och högt i tak, men om det inte skulle räcka finns här även en gästlägenhet i gårdslängan som de nuvarande ägarna hyrt ut regelbundet under sommarhalvåret.
Även många utländska gäster har hittat hit, eftersfrågan av att bo på gård är stor och beläggningen har varit hög.
Vägg i vägg med gästlägenheten hittar du både garage och hönshus. Dessutom finns här både en stor festsal, ett hobbyrum, en verkstad och gott om plats för förvaring och nya idéer. En stor, inredningsbar vind över båda gårdslängorna finns också, där man skulle kunna skapa fler gästrum för uthyrning, och kanske en ateljé eller en lägenhet för tonåringen eller den äldre generationen?

Det gedigna stenhuset har bevarade takbjälkar och 45 cm djupa fönsternischer. Materialvalen är noggrant utvalda. Det är ett rejält hus, helt enkelt. Vilket känns så fort man kliver in genom dörren till boningshuset, där man välkomnas av en öppen planlösning på bottenplan. Rymden och planlösningen ger en inbjudande känsla, det här huset är som gjort för att bjuda hem vänner på middagar. Som naturligtvis ofta avslutas med en avec framför den sprakande brasan i sällskapsrummet, innan gästerna tassar över till gästhuset för en god natts sömn. Vem vet, i framtiden kanske hela den stora vinden också är inredd med flertalet gästrum så att hela stora släkten och vänner kan komma och bo över samtidigt. Eller ska kan man utöka sin uthyrning, kanske kombinera den med kurser...?
Den här lilla gården har med andra ord gott om plats för både stora middagar och stora drömmar.

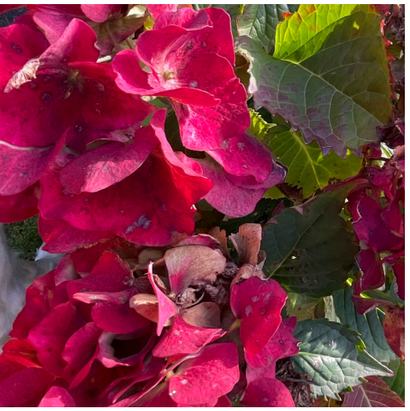
Välkommen
TILL SKEGRIE 13:4

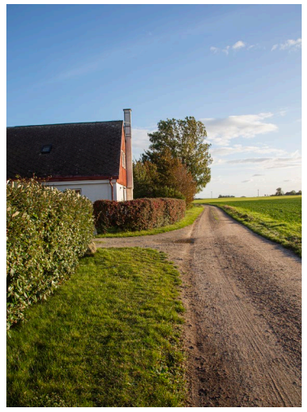
Ansvarig fastighetsmäklare:
Elisabeth Wretsell 0704-520 646 elisabeth@uppvik.nu

På gårdsplanen välkomnas du av det obligatoriska vårdträdet, i det här fallet en platan. Platanen är klipptålig och kan beskäras och formas i stort sett precis som du vill. Tankar har funnits på att klippa det som ett parasoll, som trädgårdsproffset Peter Englander har gjort, men det blir förstås upp till den som tar över den här energigivande gården.

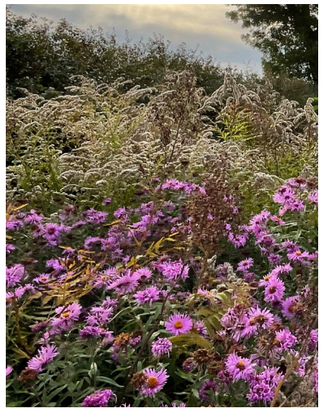
Om man letar efter en gård mitt på en åker med ett boningshus utan några renoveringsbehov och med stora möjligheter att skapa en verksamhet – då har man kommit helt rätt.

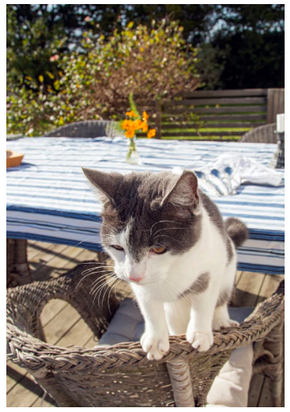
Drömbilden av hur livet på den här gården skulle bli stämmer väl överens med verkligheten för säljarna. Här har de bott långt från storstadsstressen men ändå haft närheten till Malmö, Lund och Köpenhamn. Här har de haft möjlighet att odla sin egen mat och familjens djur har kunnat ströva omkring fritt på gården.





Säljarna tror att alla människor som vill komma bort från storstadsstressen men ändå ha nära till städernas utbud verkligen skulle trivas att bo här. Men naturälskare och familjer som vill kunna låta barnen springa lika fritt som hönsen kanske skulle älska livet här mest av alla. Men även människor som vill hoppa av ekorrhjulet och starta ett B&B eller annan verksamhet skulle säkerligen uppskatta både platsen och läget.

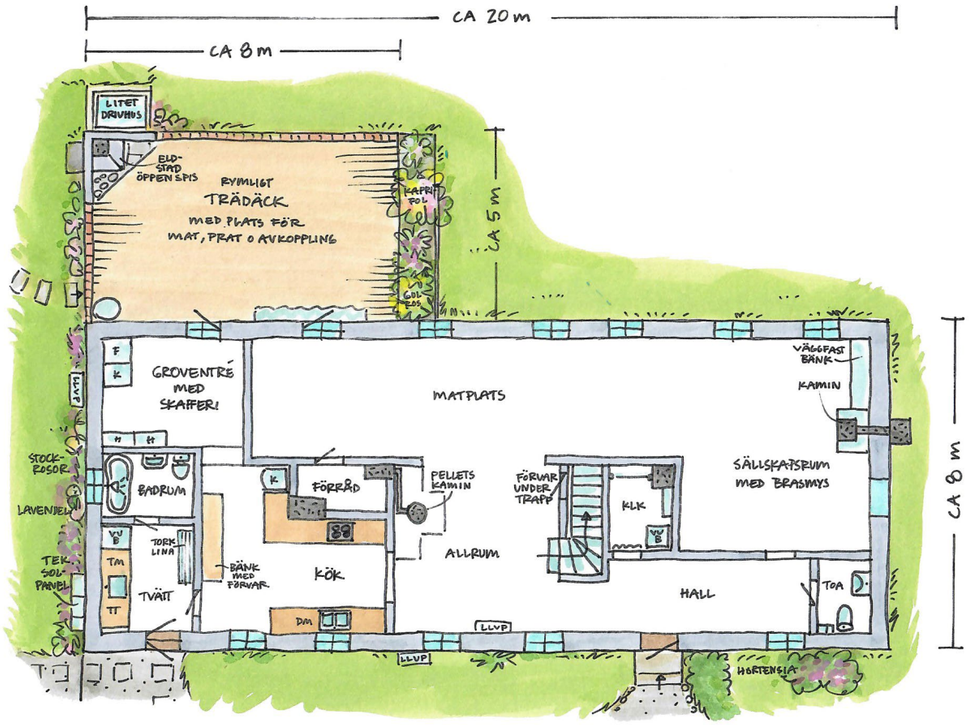




GÅRDENS TOPP 10:

- Magisk utsikt i alla riktningar
- Öppet, modernt kök
- Stor matplats med plats för 20 personer
- Två eldstäder
- Mysig festsal för midsommarfester såväl som julmiddagar
- Härligt orangeri och goda odlingsmöjligheter
- Solpaneler på taken
- Vacker innergård med vårdträd
- Uthyrningslägenhet som ger extrainkomster
- Stor inredningsbar vind över båda gårdslängorna

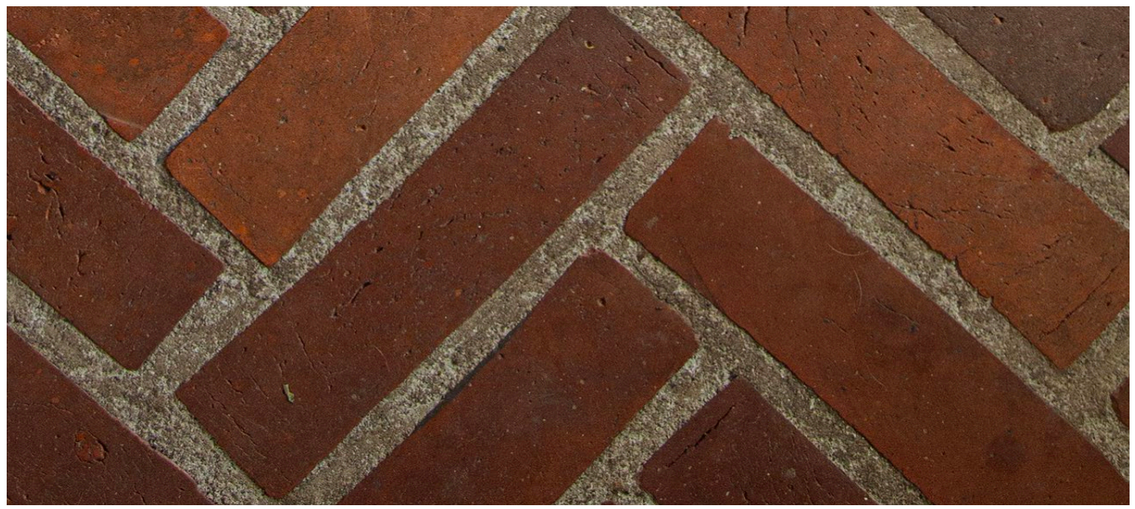
PLANLÖSNING - bottenvåning BOSTAD



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING BOSTAD BOTTENVÅNING
TRELLEBORG SKEGRIE 13:4

HALL

I hallen finns en klädkammare så man här möts man av lugn, istället för av tusen jackor, när man kommer hem från jobbet.



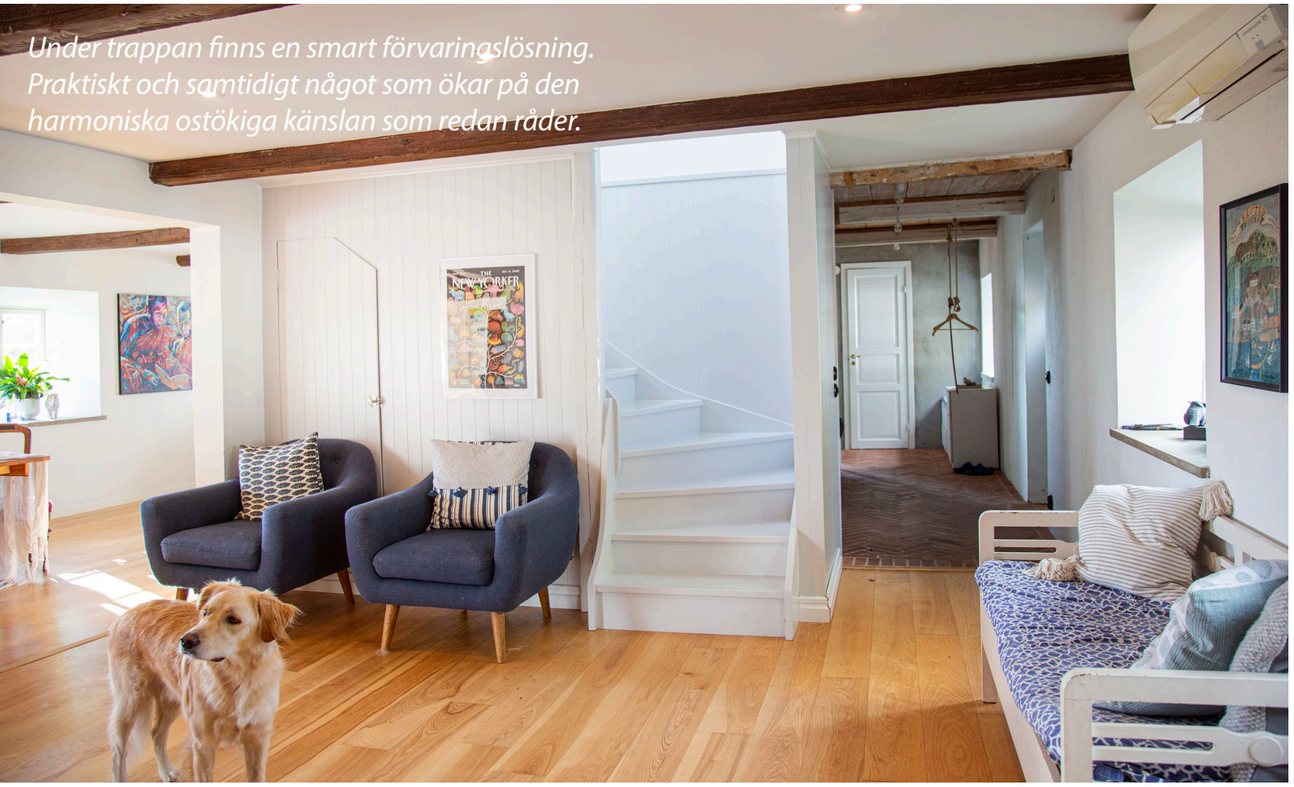
Bevarade takbjälkar sätter känslan

Harmonisk hall. Jordnära, naturliga färger.
Putsade väggar och vackert tegelstensgolv.

GÄSTTOALETT

I hallen hittar man husets gästtoalett, som fick nya ytskikt så sent som 2019.

ALLRUM



Under trappan finns en smart förvaringslösning. Praktiskt och samtidigt något som ökar på den harmoniska ostökiga känslan som redan råder.

Det här mellanrummet är som en länk mellan köket och matplatsen. Här kan man sitta och prata både med den som står vid spisen och de som redan slagit sig ner vid bordet.

Speciellt vintertid är fåtöljerna framför kaminen en favoritplats, speciellt när man ska dricka den där första koppen kaffe på morgonen.

I allrummet mellanlandar man gärna när man kommit in från hallen.
Att slå sig ner i någon av fåtöljerna med utsikt över den värmande kaminen är ett bra sätt att komma hem och komma ner i varv efter jobbet.

KÖK

Bänkskivan i ljus ask matchar de blågröna tonerna i köket och skapar en harmonisk känsla i köket.

Spisen och ugnen sattes in samtidigt som köket renoverades och är alltså bara tre år gamla.

Den jordnära känslan är lika tydlig i köket som i hallen, mycket tack vare de noggranna materialvalen och det vackra Höganäsklinker som ligger på golvet. Klinkergolvet följer dessutom med in till rummet bakom köket, som idag fungerar som ett walk-in-skafferi och förvaring.

Köket, som går i sköna blågröna toner, helrenoverades så sent som 2020 och har fått fina inslag av återvunna material.
Miljöintresset syns även i köket och inte bara ute i trädgården med andra ord....

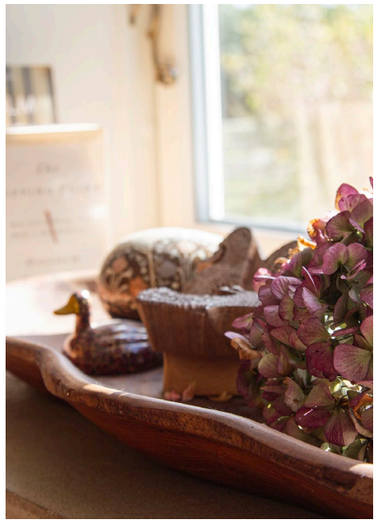
Den platsbyggda bänken här inne används flitigt av både familjen och deras gäster.

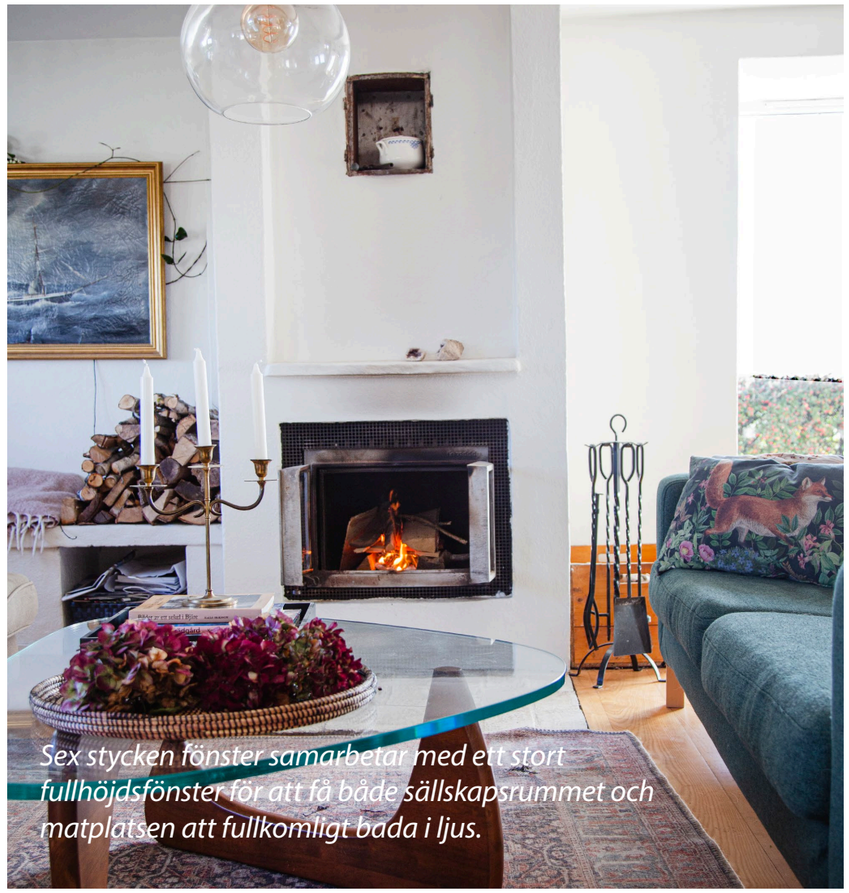
MATPLATS

Ljuset verkligen flödar in över matplatsen.
Även om väggarna är tjocka så är fönstren många.

Den öppna planlösningen gör att matplatsen känns minst sagt rymlig. Att duka upp för en middag med tolv personer är inga som helst problem. Man har klämt i tjugo när det har behövts.

SÄLLSKAPSRUM



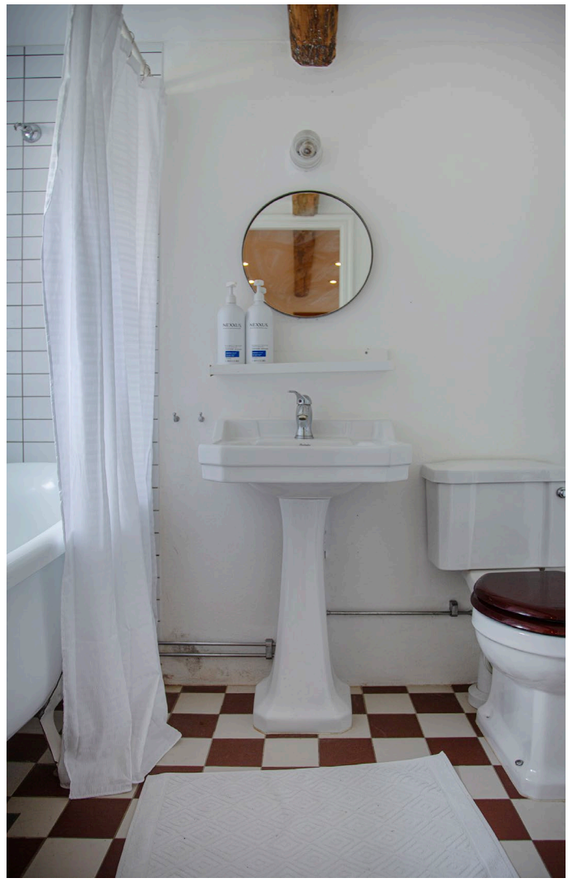


Sex stycken fönster samarbetar med ett stort fullhöjdsfönster för att få både sällskapsrummet och matplatsen att fullkomligt bada i ljus.

”Vårt fantastiska sällskapsrum är helt klart också med på listan över det vi verkligen kommer att sakna när vi flyttat!”

säljarna

BADRUM & TVÄTTSTUGA



Badrummet känns extra påkostat tack vare det Höganäsklinker som ligger på golvet, vilket det fick i samband med helrenoveringen 2015. Det noga utvalda handfatet och den välmatchade toalettstolen gör såklart också sitt.

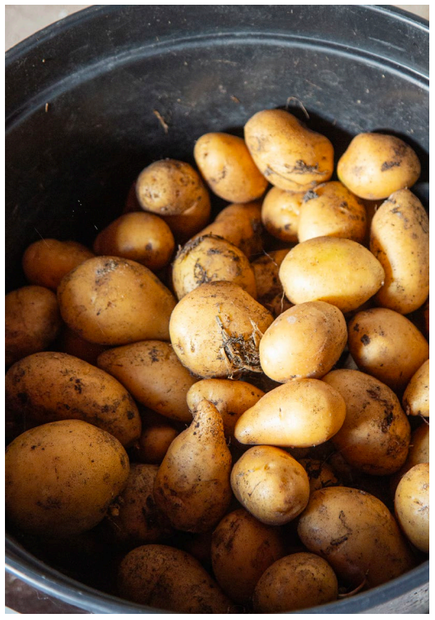
Badkar på fötter och vitt tidstypiskt kakel på väggen för tankarna till tiden när huset byggdes.

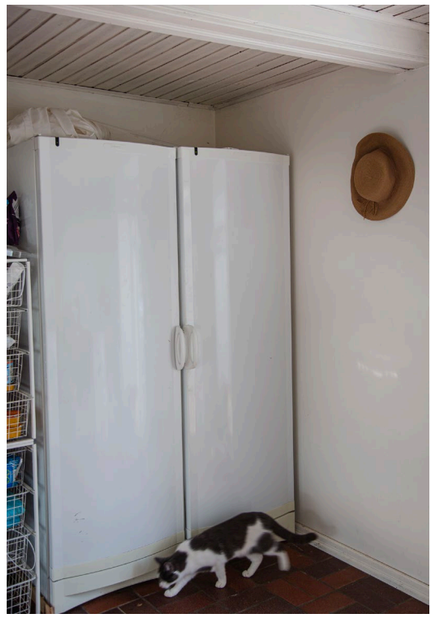
Även i tvättstugan har man investerat i Höganäsklinker. Golvet matchar de vitputsade väggarna och vasken i porslin snyggt.

Från tvättstugan kan man smita direkt ut till innergården, om man skulle vilja soltorka i lä efter badet...

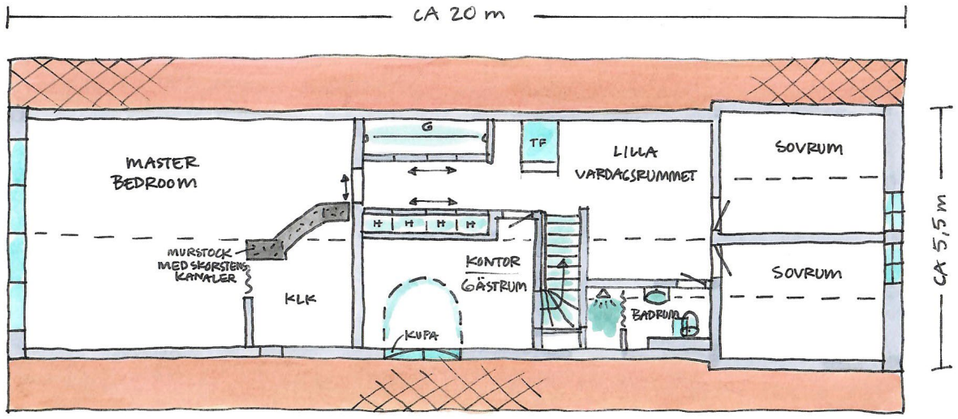
GROVENTRÉ & SKAFFERI

Vem har inte drömt om ett kök med walk-in-skafferi?





PLANLÖSNING - ovanvåning BOSTAD

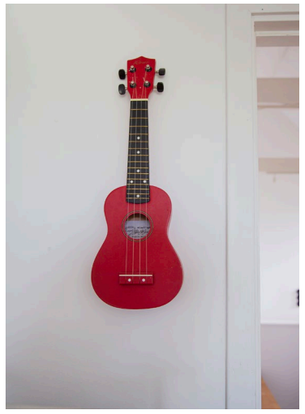


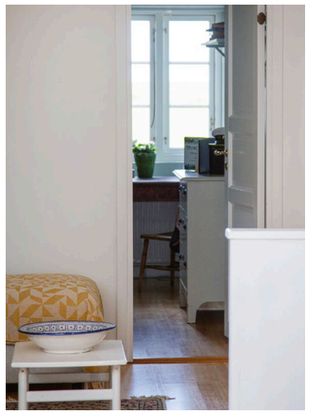
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING BOSTAD OVANVÅNING
TRELLEBORG SKEGRIE 13:4

En trappa upp från allrummet hittar man tre sovrum, ett mindre vardagsrum, ett kombinerat kontor och gästrum och ett badrum.

LILLA VARDAGSRUMMET

Perfekt för soffhäng både på höstkvällar när filmens värld lockar och för tonåringar som vill dra sig undan när det är gästabud en våning ner.



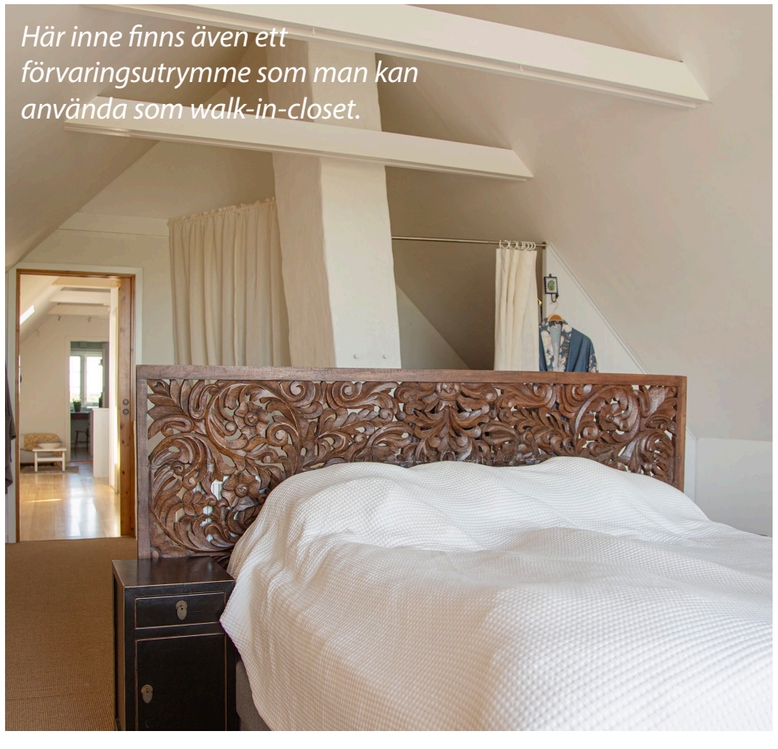


Vardagsrummet på andra våningen har full takhöjd och takfönster som släpper in ljus, både här uppe och ner i allrummet en trappa ner.

MASTER BEDROOM

Utsikten från "master bedroom" är precis lika magisk som säljarna säger. Det är verkligen "a room with a view"!

Inne i husets största sovrum vaknar man med fri sikt över åkrarna och Skegrie kyrka tack vare det gigantiska gavelfönstret.



Här inne finns även ett förvaringsutrymme som man kan använda som walk-in-closet.

SOVRUM 2

Nymålade väggar, ljusa golv och nya fönster ger ett fräscht intryck.

De två andra sovrummen på övervåningen är mindre, men här finns ändå plats för både säng och skrivbord. Och man känner sig knappast trångbodd i ett rum med milsvid utsikt...

SOVRUM 3

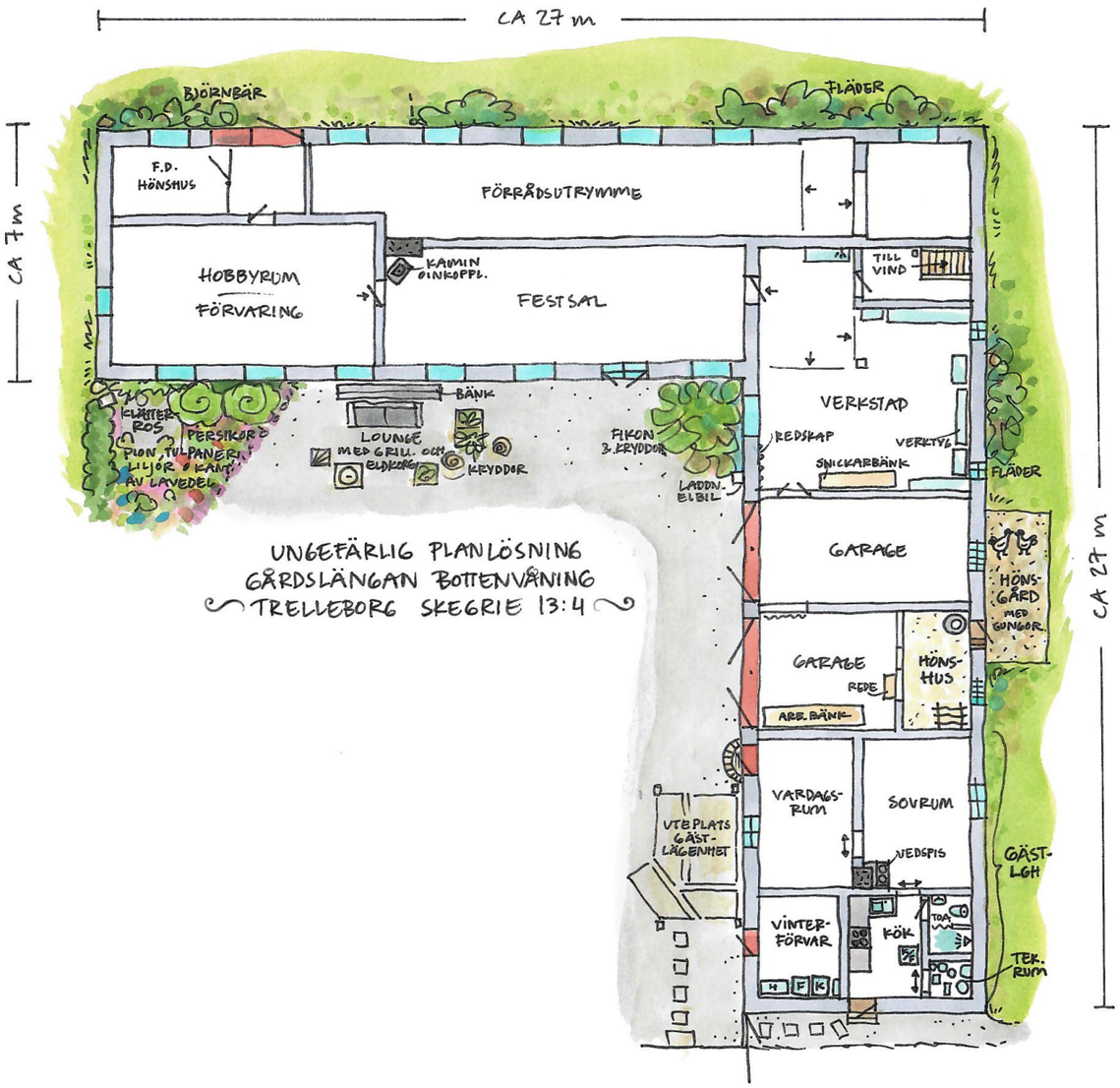
Även från det övriga två sovrummen har man magisk utsikt. När vädret är klart ser till och med havet.

Kontor / gästrum

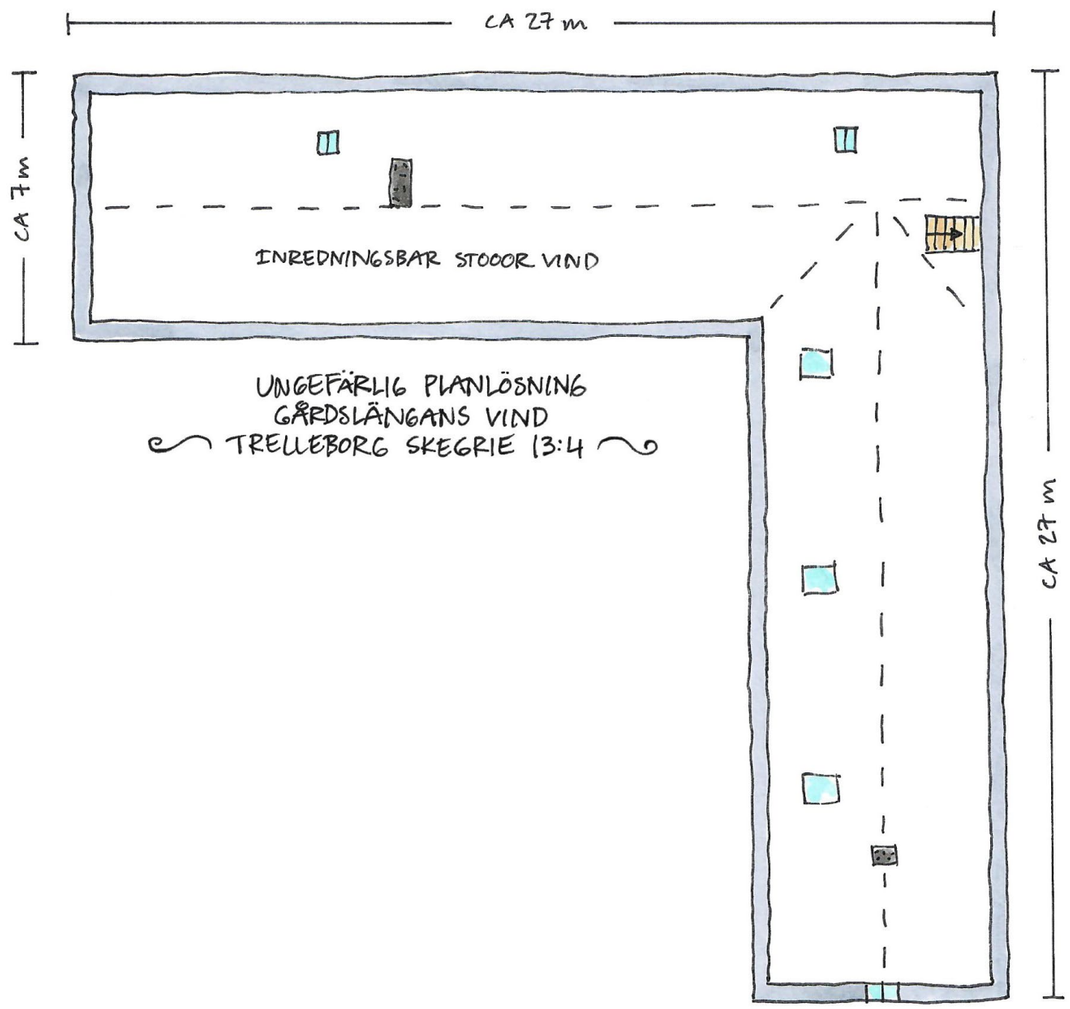
Sitter man och jobbar här inne kan man kika ut mot det vackra vårdträdet på innergården, genom det halvmåne formade fönstret. Något som är extra mysigt på kvällen när belysningen tänds upp i platanen och sprider ett varmt, inbjudande ljus på innergården.

Badrum

PLANLÖSNING
bottenvåning Gårdslängan



ovanvåning Gårdslängan



GÄSTLÄGENHETEN

Den ljusa gästlägenheten används idag både som övernattning för de nuvarande ägarnas gäster och som Airbnb under sommarhalvåret.

Om man inte har en tonåring som vill ha en egen lägenhet eller tänkt ha ett generations-boende på gården kan man göra som de nuvarande ägarna och hyra ut lägenheten. Vilket de har gjort under sommarhalvåret. Bokningar har aldrig saknats och närheten till Köpenhamn gör så klart boendet extra populärt bland danskar.

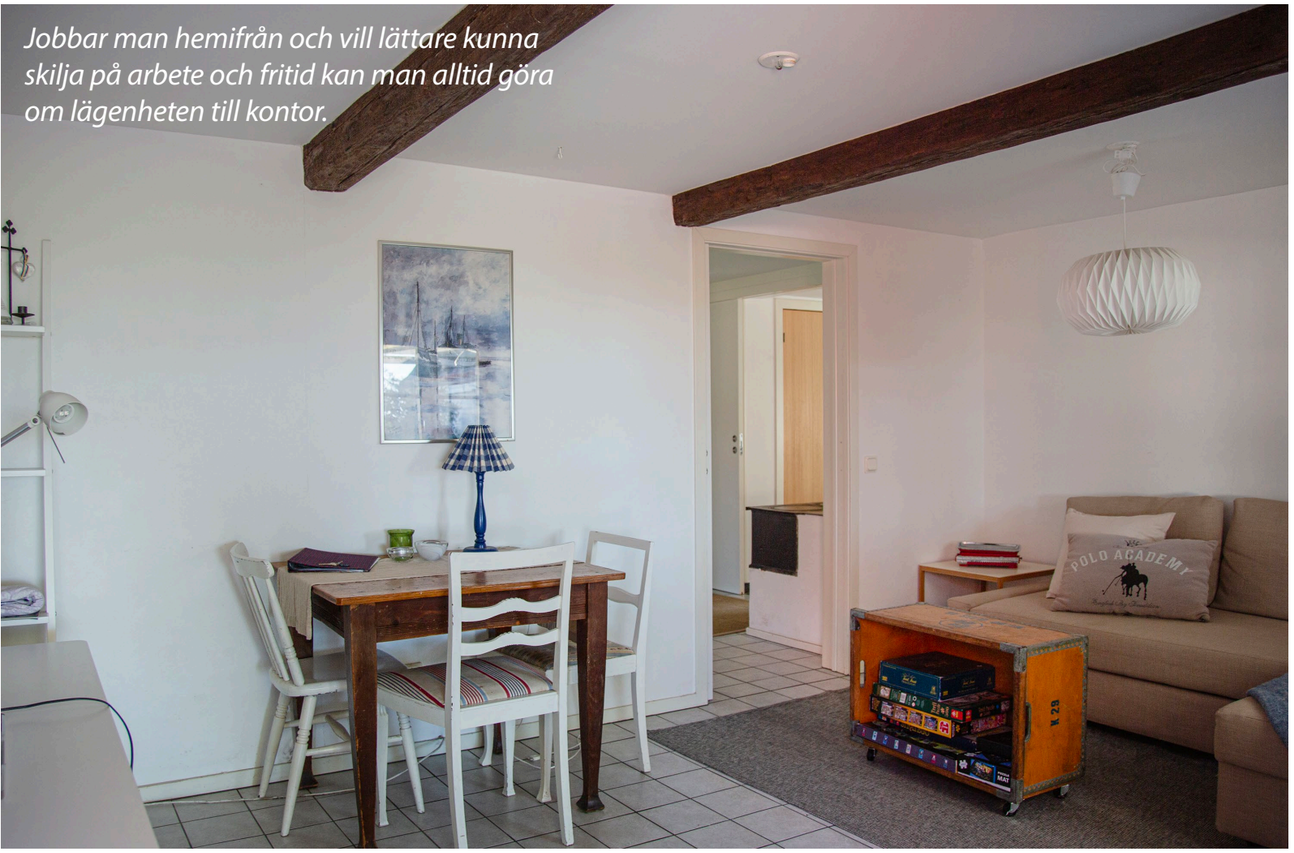
9,0 utmärkt

Gästbetyg på uthyrningslägenheten, baserat på 23 gästrecensioner från resesajter

I uthyrningsdelen finns:

- *Kylskåp*
- *Kaffemaskin*
- *Kaffe-/tekokare*
- *Mikrovågsugn*
- *Köksgeråd*
- *Vattenkokare*
- *Utomhusmöbler*
- *Matplats utomhus*
- *Diskmaskin*
- *Ugn*
- *Kokplattor/spishäll*
- *Brödrost*
- *Grill*
- *Matplats*
- *Matbord*

Det är minst sagt en bonus att ha extra boyta i form av två rum och kök.



Jobbar man hemifrån och vill lättare kunna skilja på arbete och fritid kan man alltid göra om lägenheten till kontor.

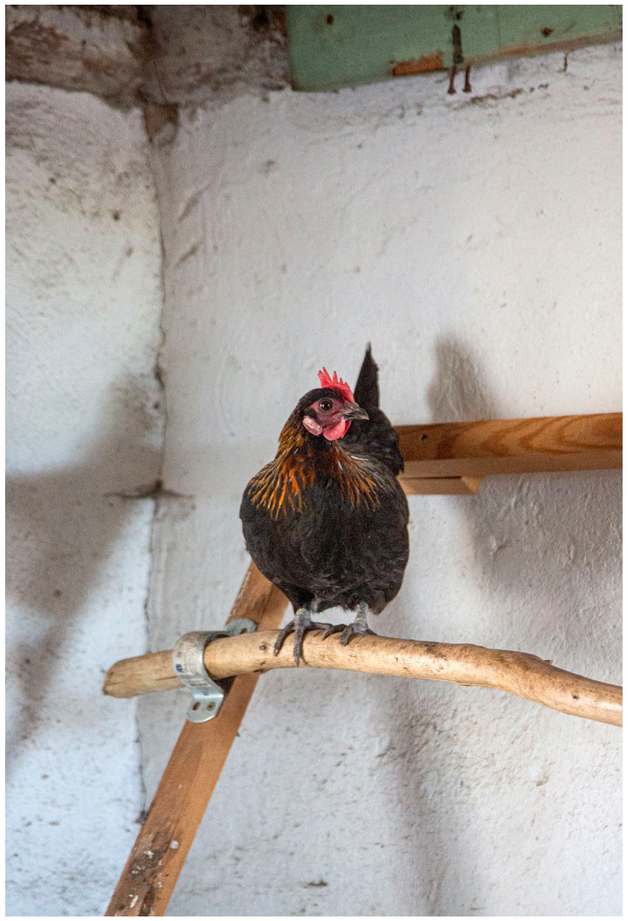
I lägenheten, som är på 40 m2, finns redan allt som gäster kan tänkas behöva, som till exempel ett välutrustat kök och tvättmaskin. Men vedspisen är helt klart lägenhetens främsta mysfaktor.

GODA ENERGIER...

Det är många goda energier på gården. En del av dem kommer såklart från solpanelerna, som är så många att man utan problem kan ladda både sin egen bil och gästernas.

GÅRDSLÄNGORNA....

HÖNSHUS



Att kunna gå ut och plocka ägg i redet när man ska baka, det är en ynnest.

Det är inte obligatoriskt att ha höns här, men man kan nog nästan säga att det hör lite till livet på landet.

Hönsen går fritt på innergården och sprätter dagarna i ända. Men om kvällen får de gå in i hönshuset, så att både de och ägarna får sova tryggt.

FESTSAL

I den ena delen av den vitputsade längan i vinkel har man skapat en festsal, där man både kan ha midsommarfesten om det regnar och adventsmyset med fårskinnsfällar, plädar och levande ljus.

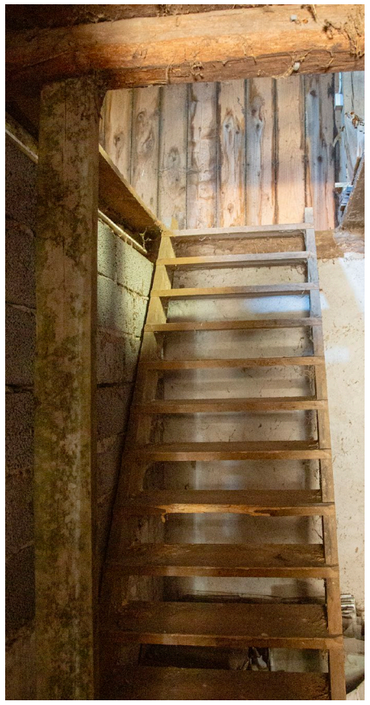
VERKSTAD & ANDRA UTRYMMEN

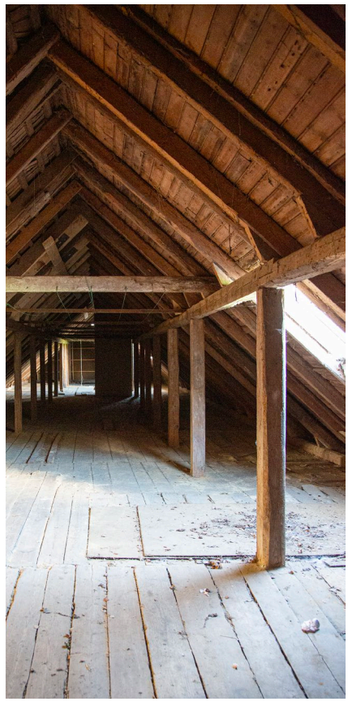
Att ha en verkstad hemma är få förunnat, men så praktiskt när något måste fixas.

Med två garage på gården kan man ha ett av dem bara för el-cyklar, vilket är passande med tanke på hur mycket som finns på cykelavstånd...

OINREDD VIND

Hela den stora vinden över ladan är oinredd och bara av att kika upp där blir man sugen på att förvandla den till en ateljé, en yogastudio eller kanske fler rum för uthyrning. Varför inte starta ett B&B? Läget är perfekt!





ÖVERSIKT - Trädgård

Trädgården är sådär lagom stor. Med ca 2300 kvm tomt finns utrymme för både odling och avkoppling, men utan att det kräver att man anlitar en trädgårdsmästare eller lägger all sin lediga tid på att rensa ogräs.

Gårdens alla fruktträd ger fina skördar som uppmuntrar till att koka marmelad när höst-löven faller . . Kanske är plommonmarmeladen den mest uppskattade. Den förgyller både ostbrickor och grötfrukosten om vintern.

TERASS

Det stora trädäcket i söderläge har varit hela familjens favoritplats. Här solar man på sommaren. Här äter man frukost, lunch och middag så fort vädret tillåter.
Och här eldar man i den öppna spisen såväl sena sommarkvällar som kyliga höstdagar och grillar korv gör man oavsett säsong.
Det är här man lever stora delar av året helt enkelt.

Soltimmarna här på trädäcket är många, men pricken över i:et på den här uteplatsen är ändå den öppna spisen som förgyller både sommarnätter och julmyset.

TRÄDGÅRDSLAND

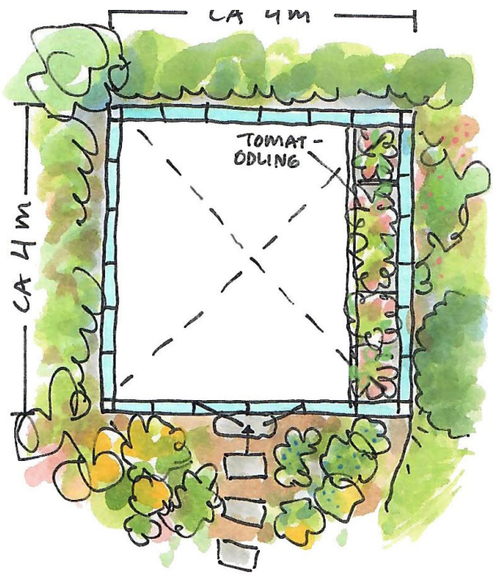
Har man ett intresse av att odla så har man alla möjligheter tack vare ett helt gäng odlingslådor och trädgårdsland. Har man inte gröna fingrar kan man alltid plantera perenna blommande växter där istället, så blir det fint år efter år utan allt för mycket jobb.

"Vi har ett stort intresse för miljö och växter, speciellt ätbara. Så vi letade efter ett hus på landet med en trädgård med odlingsmöjligheter. Och det hittade vi här. Nu har vi minst tjugo olika grönsaker och växter i våra odlingsland och pallkragar."

säljarna

Självklart ska man odla ätbara blommor.
De förgyller vilken middag eller macka som helst.

ORANGERI



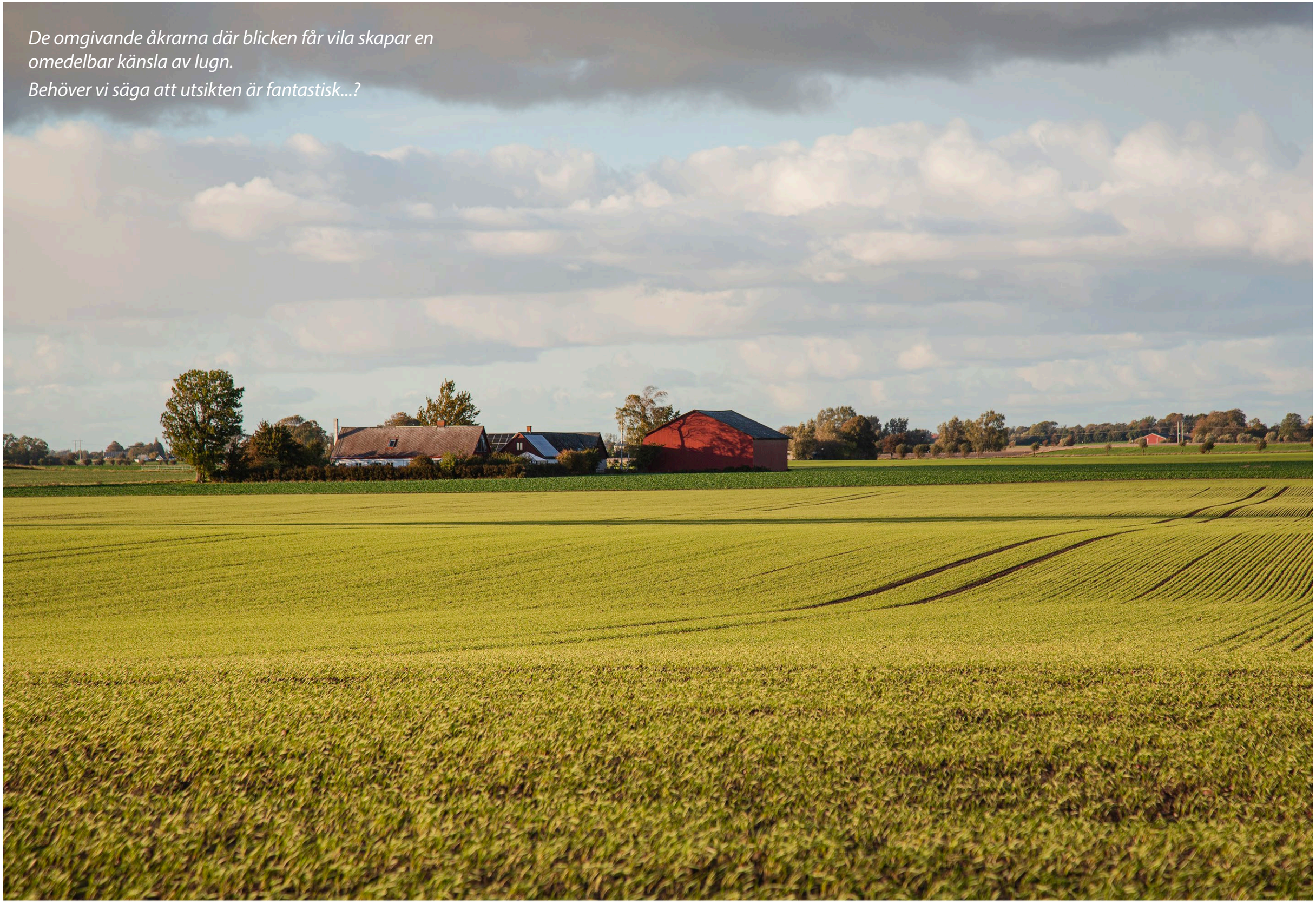
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
© ORANGERI -TRELLEBORG SKEGRIE 13:4 ©

På hösten kan man sitta skyddad från väder och vind här inne i orangeriet, och fortsätta njuta av utsikten och naturen runt omkring.

"Det bästa med gården, nu när den kallare årstiden rullar in, är orangeriet. Det är vi så glada att vi lät bygga. Det förlänger utesäsongen med flera månader."

säljarna

Det stora orangeriet har plats för både tomater och trevligheter.



De omgivande åkrarna där blicken får vila skapar en omedelbar känsla av lugn.

Behöver vi säga att utsikten är fantastisk...?

OMGIVNINGARNA

Avstånd:
Trelleborg – 7 km
Malmö Arena – 23 km
Triangelns köpcentrum – 25 km
Lund – 46 km
Skanör – 14,7 km
Malmös flygplats – 31 km

*Gården vid vägs ände, ligger strax utanför den lilla byn **Skegrie**, mellan Trelleborg och Vellinge. Lantligt lugnt, men med närhet till både mindre och större städer.*

Gården ligger på bekvämt avstånd till E6-an, men inte så nära att bilarna hörs från huset. Det finns även kollektivtrafik som tar dig till Malmö och Trelleborg, om du inte vill eller kan ta bilen. Lantligt, men bekvämt

*Vill man ta ett dopp rekommenderar säljarna Skåre och Kämpingebryggan. Till Skåre är det ca 7 km och till **Kämpingebryggan** i utkanten av Höllviken är det 5,6 km, så det är inte jättelångt. Men man ska ju hem också, så kanske är det bäst med en el-cykel?*

*Inte långt från den här gården ligger **Slättarps gård** med både butik, som säljer mode och inredning, och en restaurang som serverar lunch lagad av råvaror efter säsong. Men här finns också en öppen mötesplats, med konstgalleri, showroom, studios och kreativa arbetsplatser. Så om du jobbar hemifrån kan du hyra in dig där, när du vill ha kollegor att dela tankar och idéer med.*

*Det är inga problem att beställa pizza i stan och hämta den när den i samma sekund som den är klar. Trelleborg ligger som sagt bara 12 min bort. Men vill du hellre ta cykeln för att hämta en pizza, kan du trampa bort till **Stenmarks Lönnugn** på bara 9 min. I dagsläget har de bara takeaway, som du måste förbeställa, men i framtiden är tanken att de ska öppna en växthusrestaurang så man kan njuta av deras rykande färdigheter på plats.*

*Vill du köpa grönsaker kan du cykla till **Annedals Gård.** Bara 4,4 km bort ligger nämligen deras gårdsbutik, som fylls med grönsaker, potatis, bär och frukter efter säsong. Dessutom säljer de god rapsolja från Österlen, olivolja från Italien och smakrika sylter och marmelader.*

Om man vill ta ett dopp:
Kämpingebryggan – 5,6 km
Kämpinge strandbad – 8 km
Ljungskogens strand – 12 km
Dalabadet – 14 km

Restauranger & kaféer
Slättarps gård – 3,6 km
Restaurang Ängavallen – 6,4 km
Kafé Hallongården café – 6,5 km
Kafé Kungshaga gård – 7 km

NÄRA TILL...

Malmö

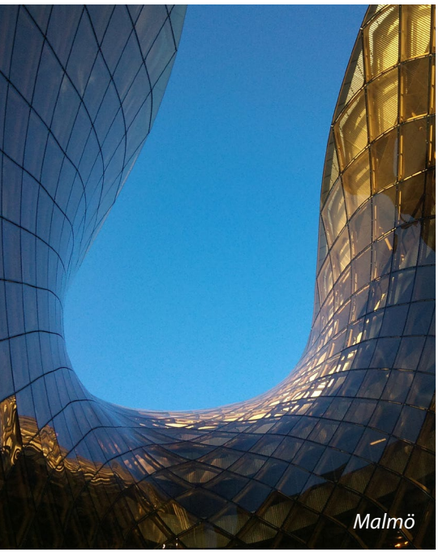
För dig som pendlar till Köpenhamn kan det vara bra att veta att stationen i Hyllie finns bara knappt 20 min bort. Tar man bil istället för tåget är man framme i Köpenhamn på ca 50 min.

Köpenhamn

Öresundsbron & Kastrup

Knutpunkter:

Trelleborg C – 9,7 km
Östra Grevie station – 11,7 km
Svågertorp – 20,1 km
Malmö flygplats – 31 km
Köpenhamns flygplats – 43 km


Malmö

Malmö

Malmö

Siffror & kalla fakta

Pris: 8 500 000 kr eller bästa bud

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: TRELLEBORG SKEGRIE 13:4
Adress: Assartorpsvägen 130-50 231 93 Trelleborg Skegrie
Tomtareal: 2 393 kvm
Taxeringskod: Småhusenhet bebyggd, typkod 220
Taxeringsvärde: 1 919 000 kr varav byggnad 1 279 000 kr
Taxeringsår: 2021
Pantbrev: 9 st om totalt 3 542 925 kr
Servitut: VÄG Förmån Officialservitut 12-SKG-173.1
VÄG Förmån Officialservitut 12-SKG-173.2
Gemensamhetsanläggningar: Inga kända
Försäkring: Fullvärdesförsäkrad Länsförsäkringar
Storlek: 105 kvm boyta och 80 kvm biyta enligt fastighetsregistret.
Antal rum: 7 varav 4 sovrum
Pris: 8.500.000 kr

BONINGSHUS

KONSTRUKTION
Byggnadstyp: 3 -längad gård 1 ½ plan
Övrigt på fastigheten: Gästvåning, festlokal, dubbelgarage, förrådsutrymmen, hönshus och orangeri.
Byggnadsår: 1920 enligt fastighetsregistret
Stomme: Tegel
Fasad: Puts
Bjälklag: Trä
Tak: Eternit
Fönster: 3-glas fönster 2029 Mockfjärds
Golv: Klinker, tegel, trä och laminat
Grund: Betongplatta
Grundmur: Betong
Ventilation: Självdrag och mekanisk köksfläkt
Uppvärmning: Solceller. Direktverkande el. Pelletskamin. Vedkamin med insats. Luft/luftvärmepump
Vatten & Avlopp: Enskilt avlopp. Minireningsverk.
Enskilt vatten. Borrad brun 25 m.
Godkänt vattenprov från 2023-09-29
Uppkoppling internet: Fiber

Övrigt: Säljarna har haft gästvåningen uthyrd via airBnB och erhållit ca 100.000 kr/år i hyresintäkter. Gästvåningen har allrum, sovrum kök och duschrum, se planritning.

Det finns två laddstationer på fastigheten.

DRIFTSKOSTNADER

Antal personer i hushållet: 3 st

Uppvärmning: Pellets ca ¾ säck per dag under 6 månader 8.100 kr (pellets används ungefär 6 mån/år)

El nätavgift, 25 ampere: 13 164 kr

El konsumtion: 14.839 kWh / år. Notera att solcellerna förväntas produceras ca 26.000 kWh. Kontakta fastighetsmäklaren för mer information.

Vatten & avlopp: 5.000 kr

Renhållning: 2 988 kr

Försäkring: 10 812 kr inklusive hemförsäkring

Sotning: SIMAB 1 169 kr

Därröver tillkommer fastighetsavgift om 9 287 kr/år

Kostnader för fiber och larm är ej inräknade i ovan.

Övrigt: Säljarna har haft gästvåningen uthyrd via airbnb och erhållit ca 100.000 kr/år i hyresintäkter.

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.*

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

Teamet bakom

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

Text: Catja Björklund

Fotografering: Karin Oddner

Formgivning: Sara Klein

Uppmätning & skisser:
Therese Carnemalm

Fastighetsmäklarinspektionen

Faktablad för fastighetsmäklare - Budgivning

Bra för fastighetsmäklare att veta om Budgivning

Mäklarens skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen

En fastighetsmäklare är skyldig att upprätta en förteckning över budgivningen med uppgifter om spekulanters **namn**, **kontaktuppgift** (adress, e-postadress eller telefonnummer) samt **bud** med tidpunkt för när budet lämnades och uppgift om eventuella **villkor** om t.ex. lån eller besiktning. Om bud lämnas genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn.

Mäklaren ska överlämna förteckningen till säljaren och köparen när uppdraget slutförts. Om uppdraget slutförts utan att någon försäljning skett (t.ex. vid uppsägning av uppdragsavtalet) ska mäklaren överlämna förteckningen till uppdragsgivaren.

Mäklarens information om budgivningen

Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till och hur bud bör lämnas. Mäklaren ska också informera om eventuella krav eller önskemål från säljaren för försäljningen.

Mäklarens skyldighet att vidarebefordra bud och meddelanden

En mäklare ska redovisa alla spekulanter som visat intresse för att köpa objektet till uppdragsgivaren. Informationen ska omfatta alla bud och andra meddelanden från spekulanterna. Detta gäller även om buden inte lämnats på det sätt som bestämts.

Mäklarens skyldighet att vidarebefordra bud och meddelanden gäller till dess att ett köpekontrakt är undertecknat av både säljaren och köparen. Det är enbart säljaren som kan bedöma om ett bud är intressant eller inte. Mäklaren får dock ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter.

Krav på tydlighet vid budgivningen

Det är säljaren som bestämmer till vem objektet ska säljas
– en mäklare kan därför inte lova en spekulant att denne ska få köpa.

Det är säljaren som bestämmer när objektet ska säljas
– en mäklare kan därför inte lova en spekulant ytterligare tid för att lägga nya bud.

Det är säljaren som bestämmer till vilket pris objektet ska säljas
– en mäklare får därför inte avbryta pågående marknadsföring utan säljarens samtycke.

Fejkade bud och vilseledande marknadsföring

Mäklaren ska ta tydligt avstånd från att medverka till s.k. fejkade bud. Det förekommer att mäklare får frågor om förfaranden som riskerar att vilseleda spekulanter om budgivningen eller annat som gäller förmedlingen. Mäklaren bör då upplysa om vad som följer av kravet på god fastighetsmäklarsed.

Fastighetsmäklarinspektionens rekommendation

Inför kontraktskrivningen bör mäklaren vara tydlig i sin information om skriftlighetskravet vid köp av fastighet och bostadsrätt. Mäklaren bör framhålla att köpet är bindande först då både köpare och säljare undertecknat köpekontraktet. I samband med att överenskommelse om tid för kontraktskrivning träffas kan det finnas anledning att påminna om mäklarens skyldighet att vidarebefordra alla bud till säljaren.

Fastighetsmäklarinspektionen är den statliga myndighet som registrerar fastighetsmäklare och har tillsyn över dessa samt informerar om god fastighetsmäklarsed.

Myndigheten ger ut faktablad som du hittar under rubrikerna Fastighetsmäklare, Student, Konsument och Press.

Faktabladen kan beställas hos Fastighetsmäklarinspektionen eller hämtas på myndighetens webbplats.

POSTADRESS Box 17174, 104 62 Stockholm BESÖKSADRESS Sankt Paulsgatan 6
TELEFON VX 08-555 524 60 TELEFAX 08-555 524 61

KÖPARENS OCH SÄLJARENS ANSVAR FÖR FASTIGHETENS SKICK M.M.

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen
Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten skall 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, d v s 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 skall undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, krypgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen.Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock.

Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten över huvudtaget 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 sådan 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 skall kunna uppfylla sin grundläggande undersökningplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita 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 symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits ovan skall köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är 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 mm 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 fastighet 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 numer 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, sk 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 upplysningsskyldighet
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 i så motto, att han kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet, men inte har upplyst köparen härom. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Om ett förtigande av ett fel dessutom innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande, kan säljaren även gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt.
Det är således i säljarens eget intresse, att han upplyser köparen om de fel eller symptom på fel han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

Säljarens utfästelser
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.

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

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.

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

Mi Ståhl
Fastighetsmäklartrainee
Uppvik ÖSTERLEN
Form, foto & inredning
0733-714714
hus@uppvik.nu

Catja Björklund
Skribent & konstnär
Text, foto & inredning
0735-181828
catja@uppvik.nu

Karin Oddner
Fotograf
Uppvik VÄSTERLEN
Inredning & kontor
0708-12 26 10
vasterlen@uppvik.nu

Vi villl gärna se och höra hur din husdröm ser ut.

Åtminstone vill vi gärna vara Dina rådgivare & stigfinnare. Dina vägvisare & budbärare. Oavsett om du vill köpa. Eller sälja!

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

Roxanna Wretsell
Assistent
Visningar & styling
Uppvik VÄSTERLEN

Therese Carnemalm
Illustratör & konstnär
Uppmätning &
handgjorda ritningar
0702-56 36 06
therese@carnemalm.se

Uppvik & döttrar VÄSTERLEN
Föreningsgatan 43 A&B | 211 52 Malmö
Ålavägen 6 | 239 42 Falsterbo
040-47 15 51
hus@uppvik.nu

www.uppvik.nu