

Gosselmans gård

- Stora Herrestad -



Elegans & historia

Sunda material

Anno 1836



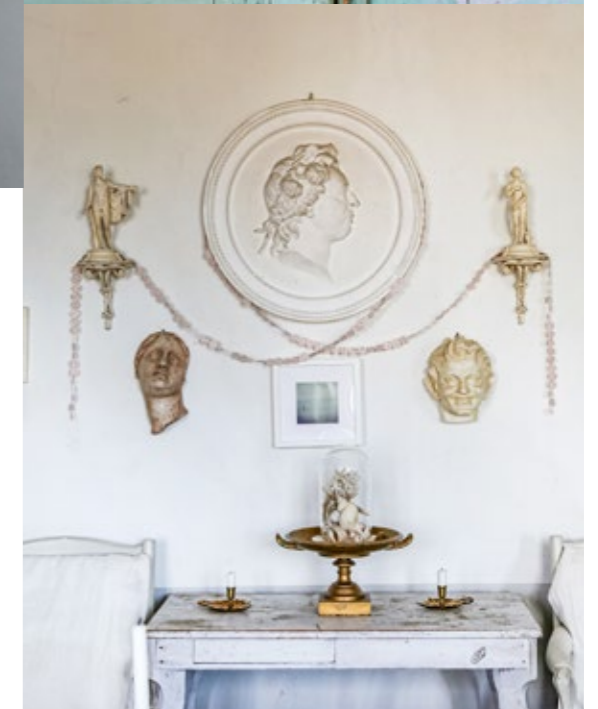
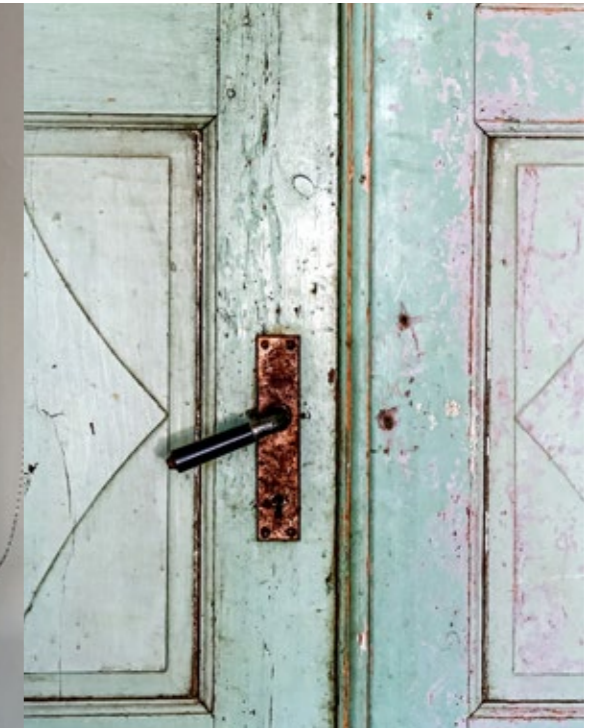
Gosselmans gård - Stora Herrestad -

Gosselmans Herrgård- I utkanten av Stora Herrestad på Lantsvägen, står det gula huset som om tiden själv valt att stanna just där. Fasaden, kanske på sina ställen lite solblekt av skånska somrar och vindpinad av öppna fält, bär på lager av liv.

Det nuvarande boningshuset stod färdigt 1836, men platsen bär på en betydligt äldre berättelse. Här tros en gång ha legat en fyrlängad skånsk gård och jorden under huset har sannolikt brukats och bebotts långt innan 1800-talet tog sin början. Det är en plats där generationer av liv lagrats ovanpå varandra, där det förflutna aldrig riktigt försvunnit utan snarare sjunkit in i marken.

Lokalt kallas huset Gosselmansgård, ett namn som för tankarna till Joachim Gosselman, mannen som lät uppföra byggnaden men själv bara fick uppleva den i två år innan han gick bort och begravdes i byn. Det var hans far som köpte, den då fyrlängade bondgården med cirka 23 ha mark som ett investeringsobjekt 1810. Joakim ärvde gården och lät uppföra herrgården i klassicistisk stil 1836. Grundmuren av granit återanvändes. Det är som om hans närvaro fortfarande dröjer kvar, inskriven i både namn och väggar.

Bakom de tjocka murarna öppnar sig ett hus som rymt långt mer än ett hem.



Här har människor klivit in genom dörren till en lanthandel, bytt varor och nyheter i samtal. Här har enkla rum förvandlats till scen, salong med skratt men under andra tider har huset stått övergivet i väntan på att åter väckas till liv.

Mitt i denna jordnära historia finns något oväntat, en gustaviansk paradvåning, där ljuset faller mjukt genom höga fönster och speglar en annan värld – en av elegans, symmetri och ambition. Kontrasten mellan det enkla och det förfinade ger huset en särskild karaktär.

Kanske är det just detta som en gång lockade filmvärlden hit? BBC fick till exempel tillgång till huset under inspelningarna av Wallander serien-The Fifth Woman. Det är heller inte svårt att förstå varför platsen lämpar sig för film. Gosselmansgård bjuder på tidlösa miljöer, gården ser i många avseenden nästan likadan ut idag som för 150 år sedan och förmedlar en stark, autentisk skånsk känsla.

Välkommen
Herrestad 70:2 & 22:1

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

*Herrgården omfattar totalt 20 rum, varav
4 sovrum i bostaden och ytterligare 5 sovrum
på det inredda och isolerade vindsplanet.*



Översiktskarta

Huset

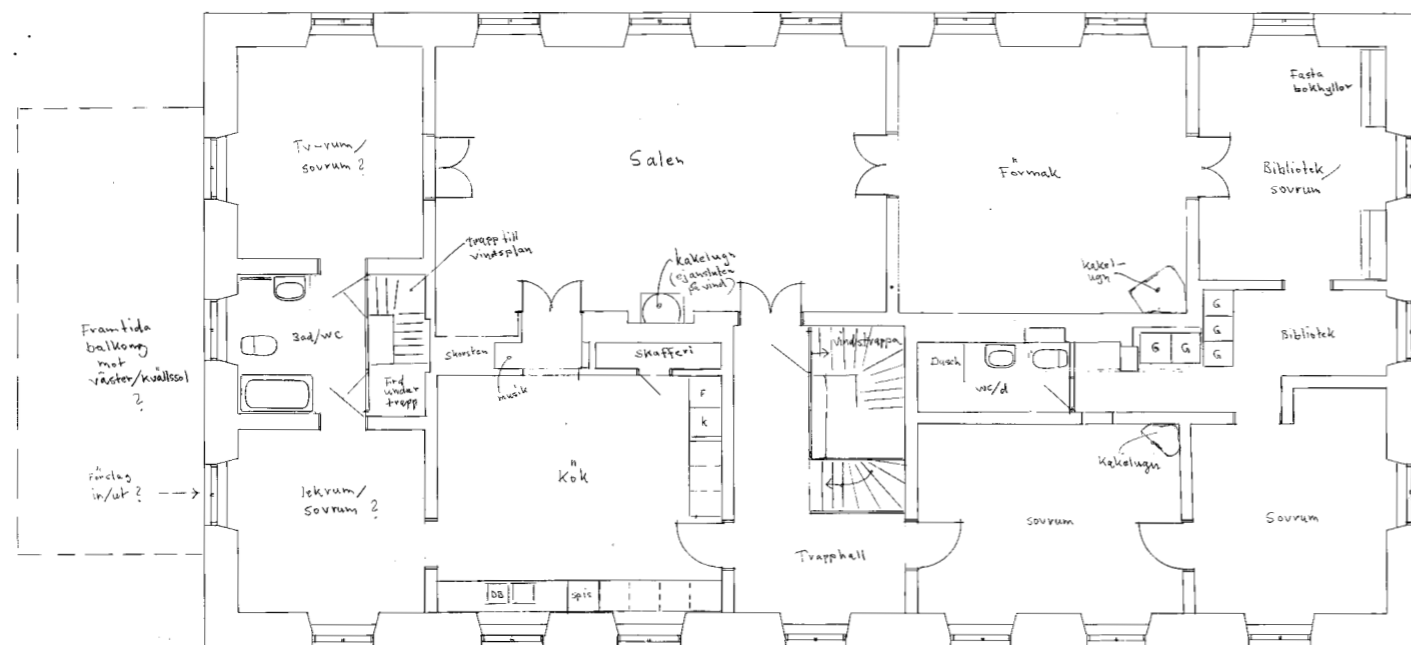


Rymd, är ordet som slår en när man tänker på Gosselmans gård- ja, förutom elegans och historia givetsvis. Till det hör Herrgårdens stora, vackra fönsterpartier till. De släpper in dagsljuset i generösa flöden och låter rummen andas. Fönsterna, träfönster med englas med innerbågar. Med de bevarade fönsterluckorna invändigt. Under fötterna breder trägolven ut sig, på sina ställen sval sten. Väggarna är putsade och målade med kalkfärg. Blicken dras vidare till dörrkarmarna, de finresta spegeldörrarna som stadigt står elegant mellan rummen, vissa enkla flera stycken pardörrar. Takhöjden är hänförende med sina 3,3m.

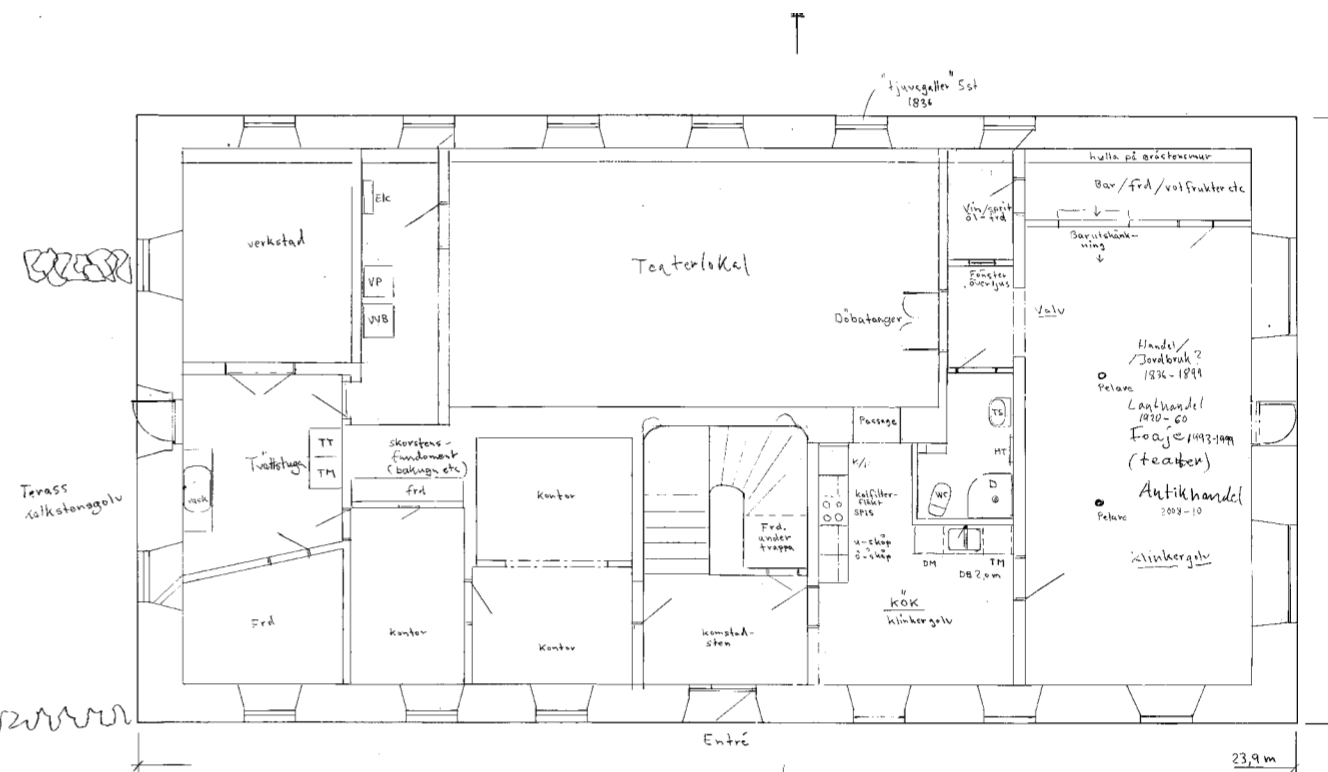
Överallt finns detaljer att upptäcka – små, genomtänkta inslag i både golv och väggar, små hemliga utrymmen, valv och passager som tillsammans skapar en känsla av hantverk, historia och själ.



Planritningar



Bostadsplan



Entréplan



Entréväning



Det första som möter besökaren är den vackert bevarade trappan i Komstadsten. Komstadkalkstenen, ibland kallad komstafelis, är hämtad ur marken kring den lilla byn Komstad utanför Gärsnäs på Österlen. Den mörk gråa kalkstenen, har ett särskilt lyster vilket förklarar varför den under 1800-talets mitt blev en eftertraktad skatt. Herremän och bönder lät hämta den från brotten, inte bara som byggnadsmaterial utan som något mer – ett uttryck för smak och beständighet. Den förvandlades till tunga, svala stenbord, gravstenar och till golvplattor som bar stegen genom slottens salar och herrgårdarnas rum.



Kontoret



Butiken



På nedre våningen har nuvarande ägare bedrivit antikhandel och här finns även säljarens arkitektkontor. Golven pryds av röd- och vitklinker och utrymmena erbjuder fantastiska möjligheter att förvalta och utveckla på ett kreativt sätt.



Bostaden



En klass för sig, den vackert bevarade trappan i Komstadsten!



Kök



Till vänster från trapphallen kliver man in i köket, ett ljust och generöst lantligt kök med vit marmorskiva. Här lagas och bakas det bröd, pajer och finsmakliga middagar, med ständig utsikt på trädgården.





Salen



Genom den gamla servisgången öppnar sig den storslagna salongen. Tre stora fönster släpper in ett rikligt ljus och man blir genast medveten om rummets breda väggar och de djupa, inbjudande fönsterbänkarna. Längs rummets långsida står den ljuvliga, runda kakelugnen – fast den idag är ur bruk, är den en självklar inredningsaccessor och mittpunktem i rummet. Här pryder det stora matbordet tillsammans med vitrinskåp, sidobord och den centrerade soffgruppen. Det är en plats där tiden gärna får dröja sig kvar – perfekt för att inta kvällskaffet eller en avec efter middagen, ett rum att vistas i från lunchens första timmar till kvällens stilla avslut.

TAKHÖJDER SOM FÅR
OSS ATT SVAJA!

- Bottenvåning 2,65m

- Mellanvåning 3,3m

- Vindsvåning 4,5m till taknock



Tv-rum





Huset har en vänlig atmosfär, gillar människor och liv och rörelse. Vi har haft många fester och bröllop genom åren, 70-80 pers utan diskmaskin då vi serverade med gammalt porslin som kräver handdisk!

Säljarna

Förmaket, som ingick i en sammanhängande rum som användes för sociala ändamål, ofta i påkostade och representativa miljöer såsom större våningar, herrgårdar och slott. Två stora fönster vetter mot norr släpper in ett mjukt ljus som vilar över rummet. I ena hörnet står ytterligare en kakelugn, som sprider värme och här infinner sig ett påtagligt lugn – en stillhet som inbjuder till långa samtal och sena kvällar med elden sakta sprakande i bakgrunden.





Bibliotek



Biblioteket, där hyllor fyllda med böcker väntar på att utforskas, är beläget på nordöstra gaveln med fönster både i norr och öst. Paradvåningen visar tydligt på symmetri. Med fyra rum i fil- när man står i ena änden och låter blicken vandra genom rummen, förstår man verkligen magnituden av herrgården.



Lekrum/sovrum/kontor



Badrum



I västra gaveln ligger familjens TV-rum, ett badrum och ett kontor. Här finns den gamla pigtrappan något undangömd. Den var avsedd för tjänstefolket, såsom pigor och drängar, och skilde sig från den mer påkostade huvudtrappan som användes av familjen och deras gäster. I varje rum dröjer en känsla av forna rikedomar kvar, men också spären av den tydliga uppdelningen mellan tjänstefolk och herrskap, vilket speglar en tid då både arkitektur och vardagsliv präglades av social hierarki och strikt ordning.



Master bedroom



I södra delen av huset ligger Master Bedroom – ett romantiskt och storslaget rum där stillheten vilar tung och inbjudande. Här står en dubbelsäng som rummets självklara mittpunkt och intill den en fåtölj, varsamt placerad framför den vita kakelugnen som tronar i ett av hörnen.

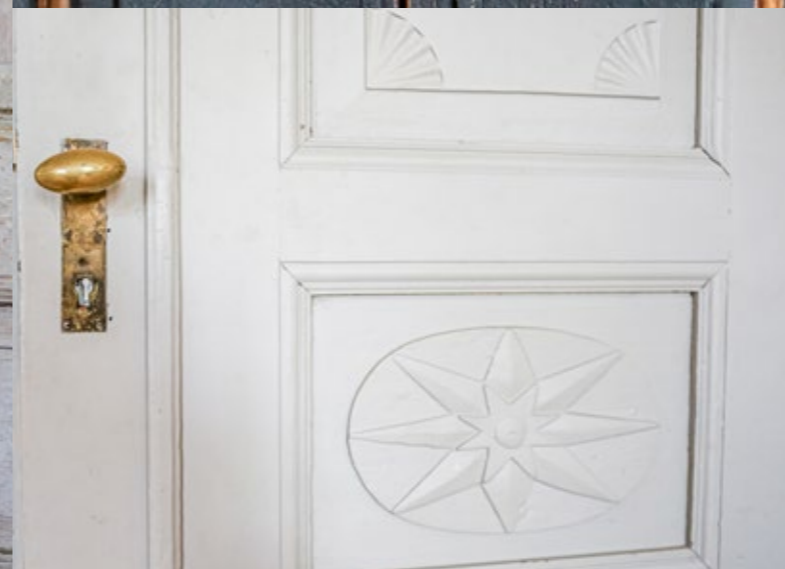




Sovrum



Vägg i vägg med Master bedroom, i sydost ligger det blåa sovrummet, ett hörnrum med fönster både i syd och öst. Ett generöst gästrum som idag rymmer tre sängar och erbjuder gott om plats.



Överallt finns detaljer att upptäcka! – Små, genomtänkta inslag i både golv och väggar, hemliga utrymmen, valv och passager som tillsammans skapar en känsla av hantverk, historia och själ.

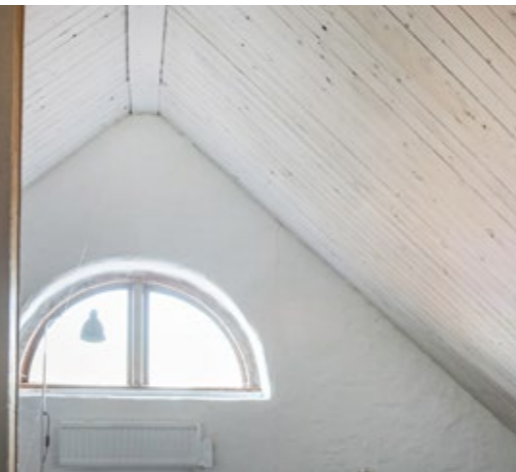


Vindsvåningen



Vindsvåningen på Gosselmansgården i Stora Herrestad bär på en alldeles särskild atmosfär – inte minst genom kopplingen till “teatern”. Här uppe, under takets bjälkar, öppnar sig ett utrymme som känns både avskilt och levande av historia. De synliga träkonstruktionerna, det dämpade ljuset och rummets generösa höjd skapar den scenlika känslan som användes under uppsättningarna. Det är lätt att föreställa sig hur vinden en gång användes för enklare föreställningar, samlingar eller lekfulla uppträdanden.

I dag är vindsvåningen inredd med kök, toalett, sovrums, sovkajutor och vardagsrum. Teaterlokalen är idag inredd som vardagsrum och säljarna berättar att det är så pass rymligt att det finns gott om plats för ett uppfällt pingisbord och de tillhörande turneringarna.





Vindsrum



Vindsrum



Vindsrum

Säljarna berättar

Vithade sökt i flera år, efter ett äldre hus som hade originaldetaljer kvar. Då kom gosselmans gård upp i lokaltidningen. OTROLIGT!!!

Farstugolv och trappa i komstadsten, spröjsade fönster med ursprungliga inbyggda fönsterluckor med original detaljer och färg.

Där började vår 25-åriga resa med att förvalta denna gård.

Naturligtvis måste den här herrgården ha en passande trädgård. Symmetri och det estetiska var viktigt. Det kom fram när en grupp från Alnarp letade fram original växter i trädgården. Plataner planterades, buxbom, liguster och rabatter med rosor likaså.

Trädgårdens framsida indelades i rosrundlar, pionkvarter och gamla växter som snödroppar och klosterliljor fanns i mängder.

Inomhus har vi gjort en varsam renovering som skrapat fram originalfärg. Golv var i dåligt skick så nästan alla furugolv är nya från Rinns såg i värmland även bytt dåliga bjälklag. En viss modernisering med två nya kök, ett badrum och två duschrum. Färgval är äldre beprövade så som linolja, limfärg och kalk.

En god vän och konsthistoriker har forskat och funnit bouppteckningen från Joachim Gosselman.

Han ärvde huset efter sin far som kom hit på 1700-talet och var redare i Ystad.

Joachims inredning stämmer med vår. Slagbord som ställdes fram vid middagar och stolar utmed väggarna. Klassisk 17-1800-tals inredning.

Huset har en vänlig atmosfär, gillar människor och liv och rörelse. Vi har haft många fester och bröllop genom åren, 70-80 pers utan diskmaskin då vi serverade med gammalt porslin som kräver handdisk!

Vi lever på mellanvåningen, men vinden har fem sovrum och är verkligen en resurs och man kan även ha en pingisturnering där.

Vi har haft en hel del aktiviteter, IKEA med workshops, reklamfotograferingar, filminspelning, Wallander fifth women en dag som var intressant! 27 magasin/böcker som gjort reportage.

Vi har älskat vårt liv i huset!

Barn och barnbarn som har bott med oss på semesterar och även en tid när dom renoverade en gård på Österlen.

Att få ta hand om ett kulturarv, vi har inte saknat något utan med glädje lagt vår tid och själ här. Inga resor och andra nöjen har behövts. Huset har varit nöjet..

Vi hoppas naturligtvis att det kommer tas över av någon/några som känner för historien i huset med dess original charm.

Jag Barbro har varit Keramiker och även arbetat med emaljskulpturer. Jag finns representerad på Malmö Muséer och har suttit i styrelsen för Form och Design Center i Malmö. Jag är 82 år och känner av min ålder, framförallt när det gäller trädgårdsarbete.

Göran (75 år) har haft egen konsultfirma inom termodynamik (värmeöverföring) och är utbildad på KTH, Sthlm. Har även studerat praktisk filosofi och pedagogik på Sthlm universitet. Blev bland annat även utsedd till "systemgeneralist inomhusklimat" av Malmöhusfastigheter under BO01 i Malmö (2001).

Nu ser vi fram emot ett enklare liv (läsa ännu mer böcker och lägga puzzel).

Vi har ÄLSKAT vårt liv i huset, men allt har en början och ett slut.

Så är det för alla vi som lever på denna jord.

Tider kommer och tider går.

Vårt liv här var en parentes i gårdens snart 200-åriga historia men en väldigt vacker parentes för oss.

VI ÖNSKAR DE NYA ÄGARNA ETT LIKA LYCKLIGT LIV HÄR SOM VI HAFT!



Trädgården



Trädgården, som breder ut sig över sina cirka 5 090 m², är en verklig fröjd för sinnena. Här finns en inbjudande terrass, praktiska förråd, en doftande rosengård, en färgsprakande piongård och rymliga gräsmattor som lockar till lek och avkoppling. I varje hörn döljer sig de godaste gosakerna i form av smultron, fläder, björnbär, plommon, gråpäron, augustipäron, hallon, vinbär, krusbär, rabarber och ramslök – en riktig skattkammare för smaklökar och näsa. Trädgården är uppdelad i olika rum, vars gränser markeras av prunkande buxbom, slingrande hassel, blommande syren, eleganta pilträd och den majestätiska blodboken som ger platsen dess ståtliga karaktär. Trädgården omges – eller kanske snarare omfamnas – av hagtornshäckar och almhäckar.





Trädgården är uppdelad i olika rum, avskilda med prunkande buxbom, slingrande hassel, blommande syren, eleganta pilträd och den majestätiska blodboken som ger platsen dess ståtliga karaktär.





I krokarna kring huset

Stora Herrestad ligger i det öppna sydsåkanska landskapet, strax utanför Ystad, där horisonten känns vid och himlen tar stor plats. Här breder åkermarken ut sig i mjuka fält, uppdelade av grusvägar, pilevallar och enstaka trädrader som böjer sig i vinden. Det är en by präglad av jordbrukets långa historia. Gårdar och hus ligger utspridda men ändå samlade kring den gamla bykärnan, där kyrkan ofta utgör en naturlig mittpunkt. Runt omkring syns klassiska skånska gårdsmiljöer – vitputsade längor, röda ekonomibyggnader och äldre boningshus som bär spår av generationers liv.

Vägarna är smala och slingrande, och tempot är stillsamt – det är naturen och årstiderna som sätter rytmen. Och årstidernas växlingar präglar miljön starkt. På våren slår landskapet ut i ljusgröna nyanser, sommaren färgar fälten gyllene, hösten för med sig jordnära toner och låga dimmor, vintern lämnar efter sig ett mer avskalat, nästan stilla uttryck. fantastiska läge. Välkända Mossbylund lockar många till området med sitt förstklassiga spa och utsökta mat. Gårdsbutiker finns det gott om precis runt hörnet.

Avståndet mellan Stora Herrestad och Ystad är ungefär 5–7 kilometer, med bil är det cirka 10 minuter, med cykel cirka 15–25 minuter. Närheten till Ystad och kopplingen till Wallander inspelningarna har gjort området attraktivt för filmproduktioner. De öppna vyerna och de välbevarade gårdarna skapar en autentisk och stilla, kanske är det just därför miljön i Stora Herrestad upplevs som tidlös? Det är en plats där landskapet, ljuset och historien tillsammans formar en lågmäld men stark närvaro. Gårdsbutiker finns det gott om precis runt hörnet.

Läget är nära till allt! Ystad 4 km, havet och Sandskogen med milsvida stränder likaså 4 km.

Malmö Airport Sturup 45 min med bil. Köpenhamn Kast-rup 65 min (tåg eller bil)

Österlen med sina fantastiska råvaror och matupplevelser och inte minst loppisar på idrottsplatser.

Säljarna





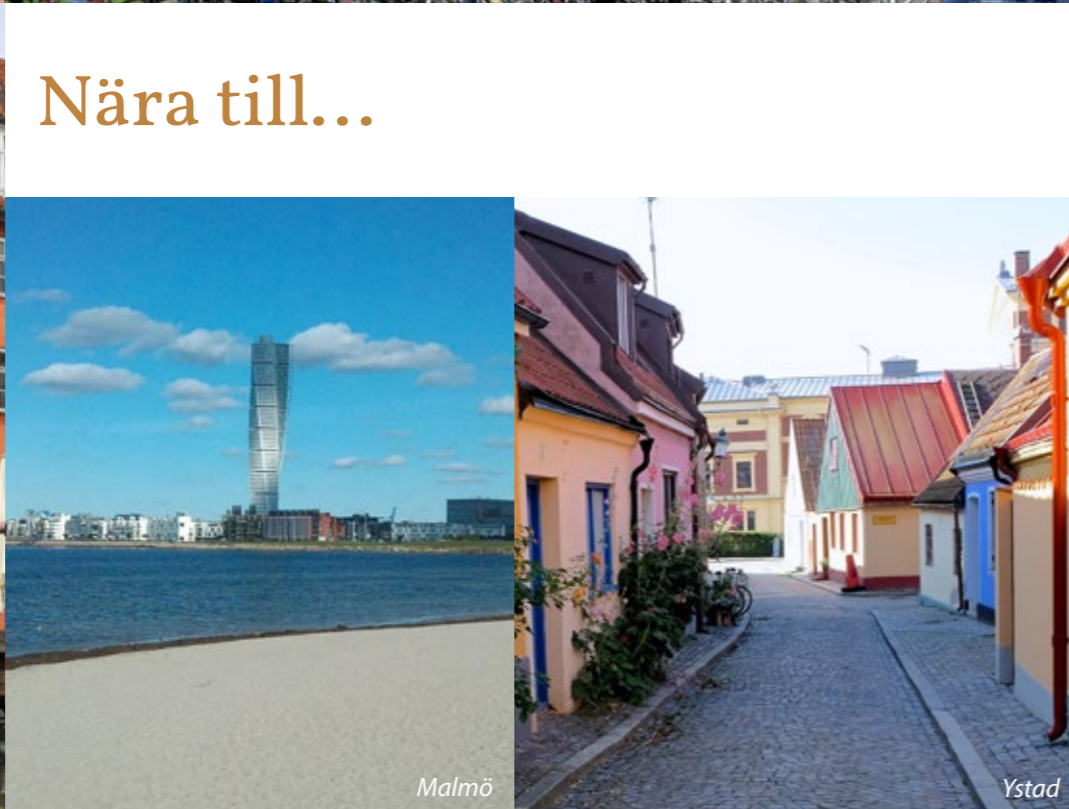
Ystad



Ystad



Köpenhamn



Nära till...

Malmö

Ystad



Öresundsbron & Kastrop



Siffror & kalla fakta

Pris: 8 950.000:- eller bästa bud

1691 GOSELMA NS HERRGÅRD

Objektskategori: Herrgård i 2 plan med rymligt inrett vindsplan.

Gatuadress: STORA HERRESTAD LANDSVÄGEN 13 271 98 YSTAD

Län: Skåne

Kommun: Ystad

Typkod: 220 Småhusenhet, bebyggd

Fastighetsbeteckning: YSTAD HERRESTAD 70:2 och 22:1

Nybyggnadsår: 1836

Boarea {BOA}: 280 kvm

Biarea {BIA}: 470 kvm

Tomtareal/mark: 5 090 kvm (två fastigheter)

Areauppgift enligt: Lantmäteriet

Taxeringsår: 2024

Taxeringsvärde byggnad : 3 792 000 kr

Taxeringsvärde mark: 930 000 kr

Summa taxeringsvärde: 4 722 000 kr

Pantbrev: 5 st, Summa: 2 430 000 kr

Servitut: Inga kända

Rättigheter: Inga kända

Vatten: Kommunalt vatten året om

Avlopp: Kommunalt avlopp

Grund: Oisolerad platta på mark

Grundmur: Natursten av granit ca 80 cm tjock. Grundmuren höjd-varierar från 1 m – 2,5 m. Putsad med kalkbruk och målad. Stomme: Tegel och lersten i korsvirke invändigt. Putsat med kalkbruk.

Fasad: Tegel ca 50 – 60 cm putsat med kalkbruk.

Bjälklag: Träbjälklag och blindbotten

Taktyp/takbeklädnad: Hårdränt Hebybruk tegelpannor. Förlängd takfot utan stuprännor.

Fönster: Träfönster englas med englas innerbågar. Fönsterluckor invändigt.

Övriga byggnader: Uthus ca 50 kvm.

TV/Internet beskrivning: Telia bredband. Parabol TV. Fiber finns i gatan.

INREDNING OCH UTRUSTNING

Antal rum: 20 varav 4 sovrum i bostaden och 5 sovrum på

det inredda och isolerade vindsplanet.

Golv: Trä och sten

Innerväggar/Ytskikt: Putsade och målade med kalkfärg
Kök: Keramik häll, varmluftsugn, vask med rostfri bänkskiva. Bänkskiva i vit marmor. Kyl/frys. Köksskåp.

Groventré/tvättstuga på bv: vask med rostfri bänkskiva, tvättmaskin och diskmaskin. Förvaring.

Badrum ov: 1. Helkaklat med badkar wc och vask.
2. Helkaklat med wc vask och dusch

Badrum vindsplan: Helkaklat med wc vask och dusch.
Synliga takbjälkar

Innerrörrar: Antika spegeldörrar; enkla och dubbeldörrar

Trappa: U formad i Komstad kalksten.

Försäkring: Fullvärdesförsäkrad IF

Uppvärmning: Värmepump jordvärme 800 m slinga. Vattenburet system med radiatorer. Golvvärme med elslinga i 3 st badrum.

Energiklass C.

Eldstäder: 2 st kakelugnar anslutna. 1st kakelugn ej ansluten.

Ventilation: Självdrag

El: El utbytt succesivt mellan 2001 och 2024 i bostadshuset. Automatsäkringar. Jordfelsbrytare.

DRIFTSKOSTNAD

Antal personer i hushållet: 2

Årlig elförbrukning:
25 000 kWh/år 56 250 kr

Kommentar: Elkostnad och uppvärmning är benämnda under elförbrukning.

Försäkringskostnad: 11 568 kr/år
Försäkringsbolag IF

Vatten och avlopp ink sophämtning: 10 044 kr/år

Sotning: 1.800 kr/år

Summa årskostnad: 79 662 kr

Övriga kostnader: Verisure larm: 9.744 kr/år

Telia bredband: 7.300 kr/år Parabol TV: 7.056 kr/ år



Ang dina person- och kontaktuppgifter/GDPR: Vi sparar endast dina kontaktuppgifter, som namn, telefonnummer och mailadress, för att kunna nå dig i samband med att du visat intresse för någon av våra bostäder, alternativt om du tecknat dig för vårt nyhetsbrev. Dina uppgifter når aldrig tredje part. Om du vill att vi raderar dina uppgifter från vårt register, maila till vasterlen@uppvik.se med begäran att dina uppgifter raderas.

Objektbeskrivningen grundar sig på av säljaren lämnade uppgifter samt fastighetsmäklarens iakttagelser. Fastighetsmäklaren uppmanar dig som spekulant//köpare att noggrant undersöka fastigheten i enlighet med JB 4:19.

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

Boendekostnadskalkyl

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

Teamet bakom

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

Text: Roxanna Wretsell

Fotografering: Karin Oddner
Säljaren

Formgivning: Sara Klein

Uppmätning & skisser:
Trädgård: Therese Carnemalm
Inomhus: Giovanni Peppo





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 spekulanter **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 saktliga 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.

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 felet 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, kryppgrunder och andra svårillgängliga 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 upplysningskyldighet 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 upplysningskyldighet 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.

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

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.

Och, det ska erkännas – "älskade 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



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



Roxanna Wretsell
Assistent
Visningar & styling
Uppvik VÄSTERLEN
0707-471551



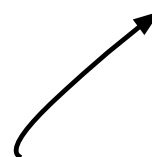
Therese Carnemalm
Illustratör & konstnär
Uppmätning &
handgjorda ritningar
0702-56 36 06
therese@carnemalm.se

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!

Uppvik & döttrar VÄSTERLEN
Föreningsgatan 43 A & B
211 52 Malmö

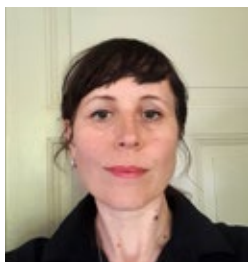
Ålavägen 6
239 42 Falsterbo
hus@uppvik.nu



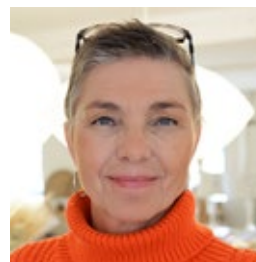
Catja Björklund
Skribent & konstnär
Text, foto & inredning
0735-181828
catja@uppvik.nu



Karin Oddner
Fotograf och inredning
0708-12 26 10
vasterlen@uppvik.nu



Sara Klein
Formgivare
Form
0737-638009
info@saraklein.se



Lotta Nordstedt
VD/ägare/fastighetsmäklare
Uppvik ÖSTERLEN
Form & foto
0708-920724



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

TEAM UPPVIK