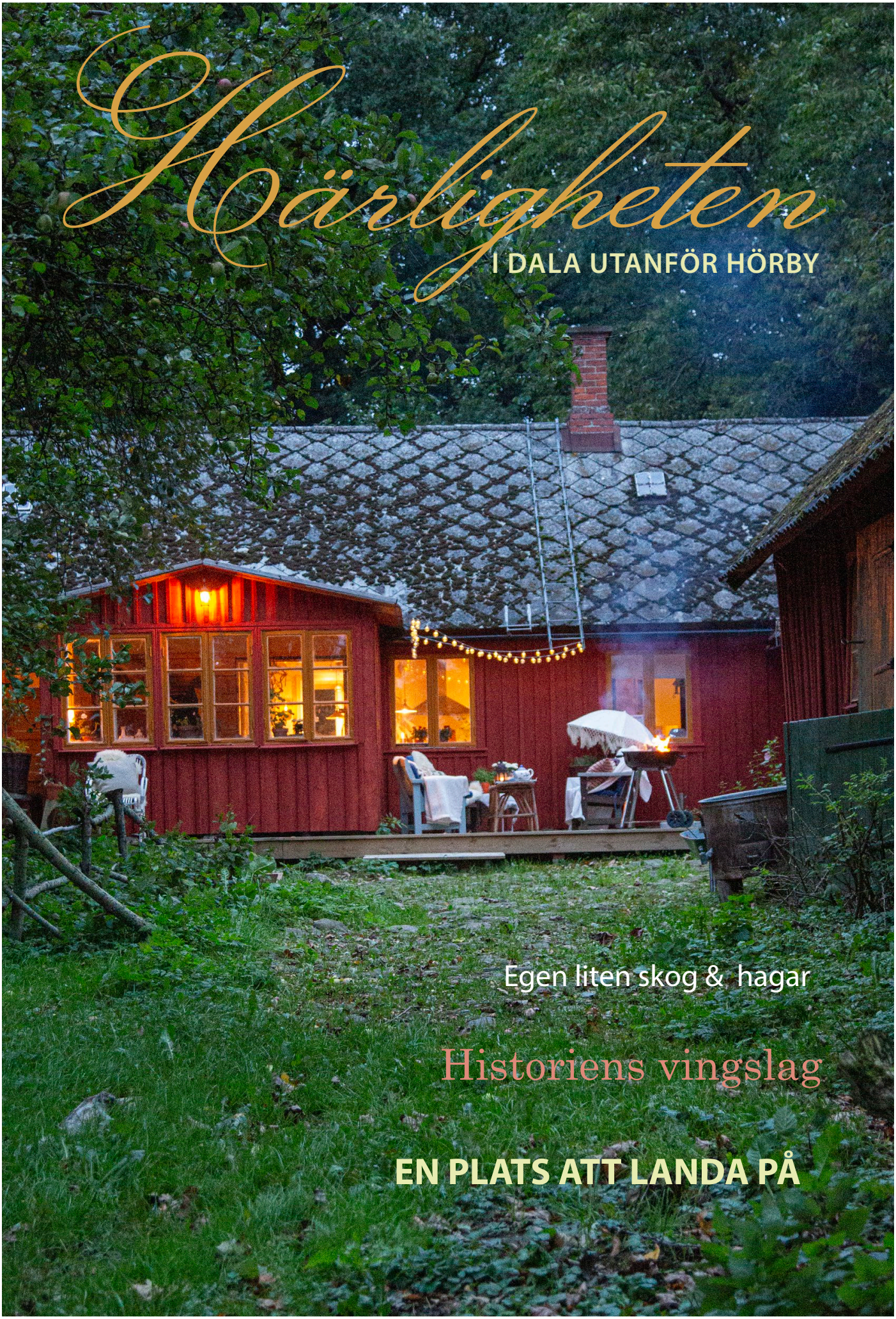

Kärligheten
I DALA UTANFÖR HÖRBY
Egen liten skog & hagar
Historiens vingslag
EN PLATS ATT LANDA PÅ





Drömmiga Dala

En liten gård med en stor del av historien bevarad

Drömmen om att hitta det perfekta huset någonstans på den skånska landsbygden hade funnits länge hos den här gårdens ägarinna, som lämnade Stockholm och flyttade till Malmö för att påbörja sökandet. Hösten 2021 dök den här faluröda husdrömmen upp på Hemnet och ganska snart åkte hon dit för att smygkika. Det var kärlek vid första ögonkastet. Utsikten och känslan av frihet som platsen gav, i kombination med den uppvuxna grönskan av gamla träd och det genuina gamla gav ett omedelbart lugn. **Gården, som moderniserats minst sagt måttligt med varsam hand, har en ursprunglig gårdsbild och intakta marker från skiftet 1845. Innan den förra ägaren köpte gården 1999 hade endast två släkter bott här. Det är med andra ord ett ställe man gärna stannar på.**

Ägarinnan insåg direkt att livet här skulle bli härligt. Här skulle hon kunna balansera sitt bitvis hektiska jobb genom att plantera luktärter på våren, slappa i en hängmatta halva sommaren, elda i kaminer och baka både surdegsbröd och napolitanska pizzor i den gamla bakugnen om hösten. Och ett mer drömmigt ställe att fira jul på får man leta efter. **Härligheten, som gården faktiskt heter, är precis så härlig som den låter.**

Att komma hit känns som att komma hem, till ett eget litet universum. Men det är inte så konstigt, med tanke på att det mesta man ser från gården, hör gården till. 5,6 hektar mark med åkrar och skog, för att vara exakt.









När man är här kan det kännas som att gården ligger avsides. Men det är bara känslomässigt, för i verkligheten är bara 29 min till Lund och 38 min till Malmö. Även till konstrundor och äppelmarknader på Österlen, och till vandringar i skogar runt Höör och Fulltofta är det nära. Gården ligger lantligt, men långt ifrån isolerad från omvärlden.

Så fort man sätter foten på kullerstenen på innergården känns det helt naturligt att gården heter Härligheten. Allt det vackra gamla som finns fint bevarat, vaggar in en i en varm trygghet. En förnimmelse som förstärks när man sen kliver in i boningshuset. De knarriga golven tillsammans med värmen som sprids från den gamla bakugnen ger en härlig hemkänsla. **Själva boningshuset är inte så stort, men mysfaktorn är enorm. Även om otroligt mycket gammal charm finns bevarad, så är det knappast ett museum.**

Här finns alla bekväma, moderna inslag som man vill ha i sin vardag.
Men nutidens perfektionsjakt och stress existerar inte i detta universum. Så om du letar efter en lugn plats att landa på i livet, nu har du chansen. Här på Härligheten, hyfsat nära Hörby.



Välkommen
TILL DALA

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

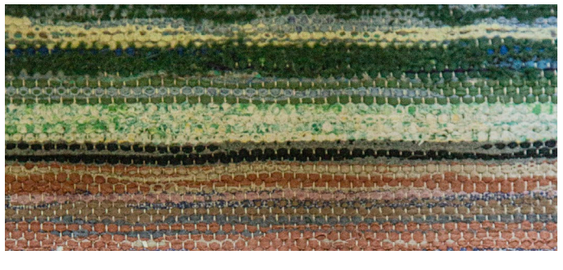


Det är ovanligt att ett småbruk har fått leva kvar så pass oförändrat. Här är så mycket av gårdens historia bevarad att gården har använts för att illustrera småbrukets historia i bygden.









Historiens vingslag

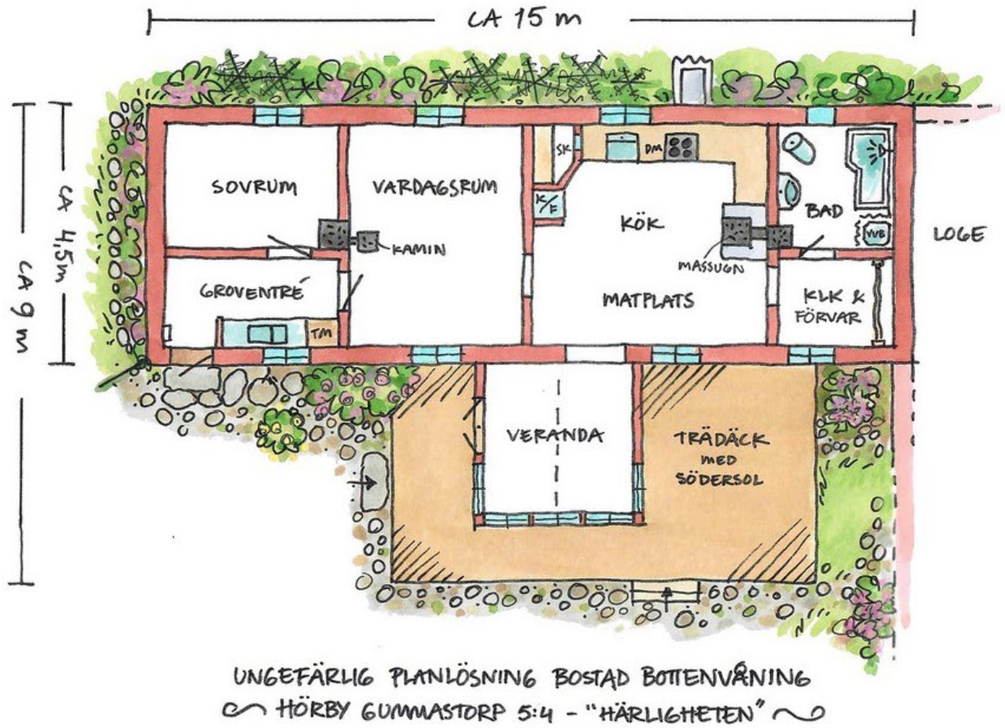
Historien börjar vid skiftet 20 juni 1843 då timmergesällen Anders Bengtsson och hans hustru Elna Isaksdotter köpte 1/32 mantal av frälsehemmet No 5 Gummastorp av Patron J.A. Lindgren. Köpesumman var trehundratrettiotre och sexton skillingar banco.
Redan 1859 dör Elna och vid bouppteckningen värderas gården till 2000 Riksmynt.
Änklingen Anders Bengtsson arrenderar nu ut jordbruket och byggnaderna, men bor kvar på gården tillsammans med sina fyra barn. Det var både fattigt och kämpigt, och då småbruket inte kunde föda hela familjen emigrerar de två äldsta sönerna till Amerika, medan den yngste sonen stannar på gården.

Fadern, småbrukaren och timmermannen Anders fortsatte att kämpa, både på gården och på sitt arbete, och ett bevis på hans yrkesskicklighet finns fortfarande att skåda i huset, i form av den utskurna ekdörr som finns kvar än idag. År 1901 tar den yngste sonen, Isak, över gården tillsammans med sin fru Anna Svensson.

1924 köps gården av Johan Malkus Nilsson och hans hustru. Isak och Anna bor kvar på undantag, fram till sin död. Johan som nu bedriver jordbruket värnar om gårdens grönska och kämpar för att träden och buskarna på gården ska få stå kvar när Vägverket rullar in för att flytta vägen och asfaltera den. Så det är med andra ord honom vi har att tack för den fina miljön som än idag omger den lilla gården.



BOSTADSHUS PLANLÖSNING



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING BOSTAD BOTTENVÅNING
HÖRBY GUMMASTORP 5:4 - "HÄRLIGHETEN"



Kök





Vask med utsikt, vitmålade trägolv och tak med både tapet och balkar.
Köket är som hämtat ur tidningen Lantliv.





I många hem säger man att köket är hemmets hjärta. I det här köket är det om möjligt ännu mer tydligt så, speciellt om man befinner sig vid den stora massaugnen när det lagas långkok där inne...











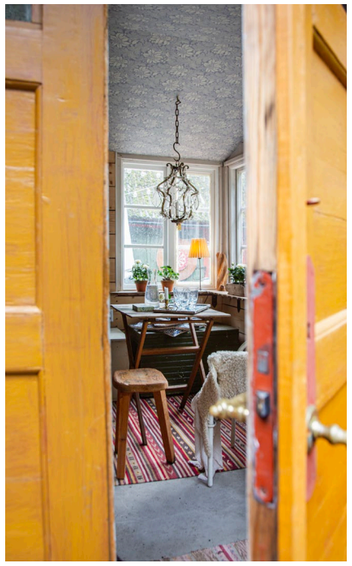
Den gamla, välfungerade bakugnen används flitigt. Den passar till mycket mer än brödbak. Ägarinnan har till exempel bakat italiensk pizza massor med gånger, tillsammans med en god vän som är pizzaiolo. ***È buono!***





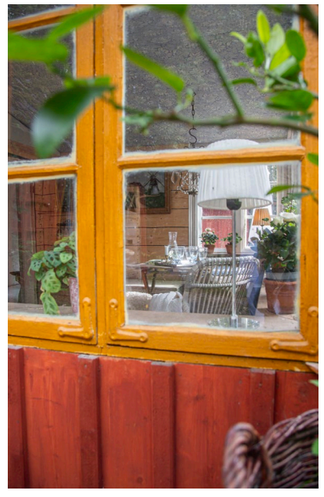
Verandan







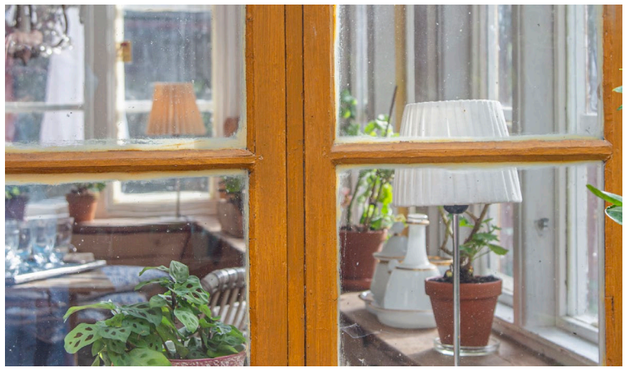






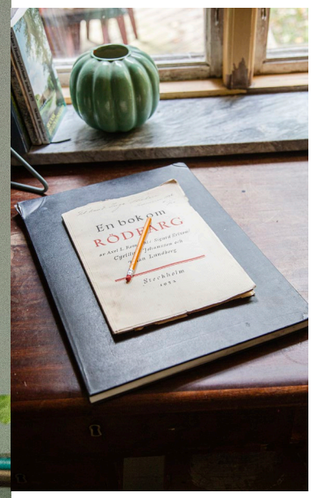


Att koka lite kaffe i köket och sen släntra de få stegen till glasverandan för att slå sig ner med en kopp en stund, och bara studera fågellivet utanför fönstret är nästan lika bra som meditation. Åtminstone är det balsam för själen.



Tända en brasa och kura inne i soffan när höstvinden viner. Små saker blir till stora upplevelser i ***Härligheten.***

Vardagsrum







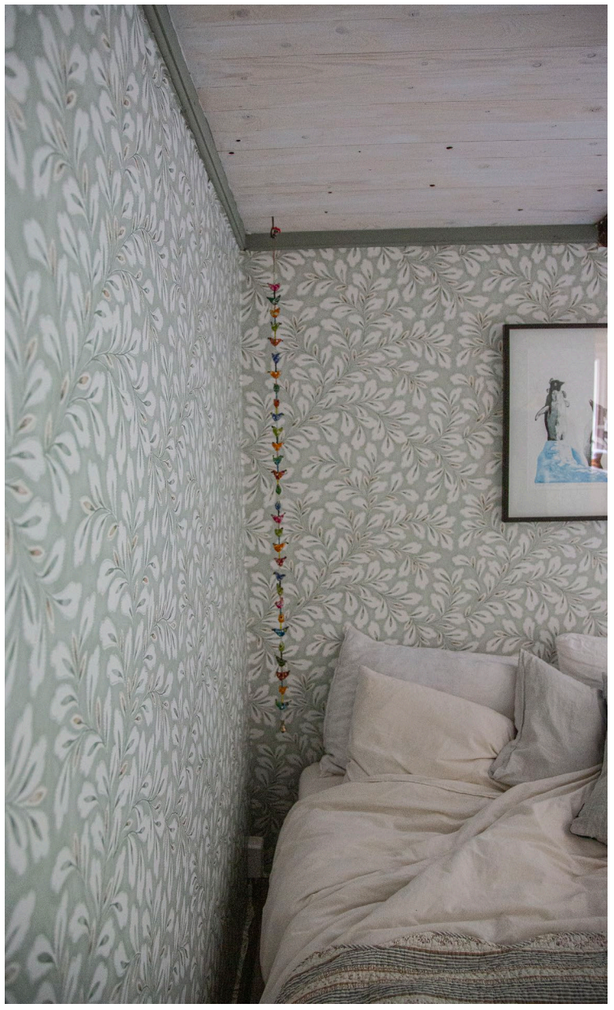


Även i vardagsrummet finns det värmande inslag, i form av en liten och gullig, men effektiv kamin.



Sovrum

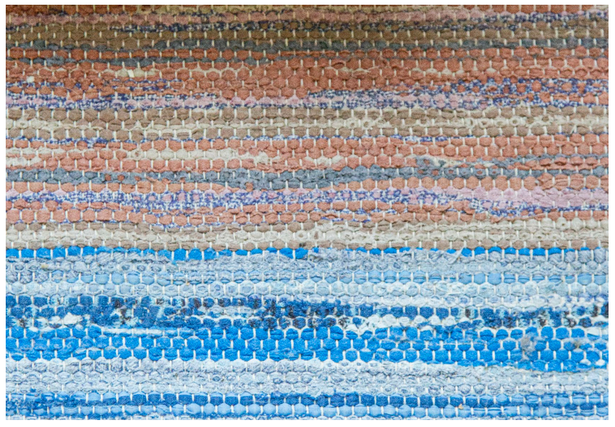












Sovrummet är sobert och
stilen flirtar med det förflutna.



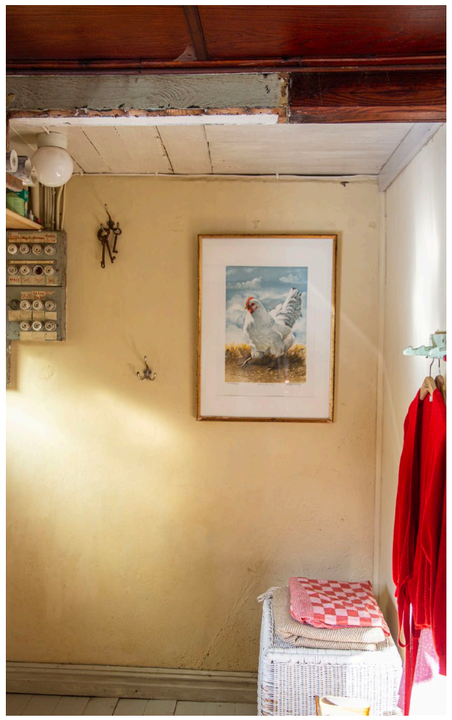
Groventré ~hall



Även om stilen här inne också är charmigt gammeldags så finns här moderna maskiner som underlättar vardagen.







Badrum

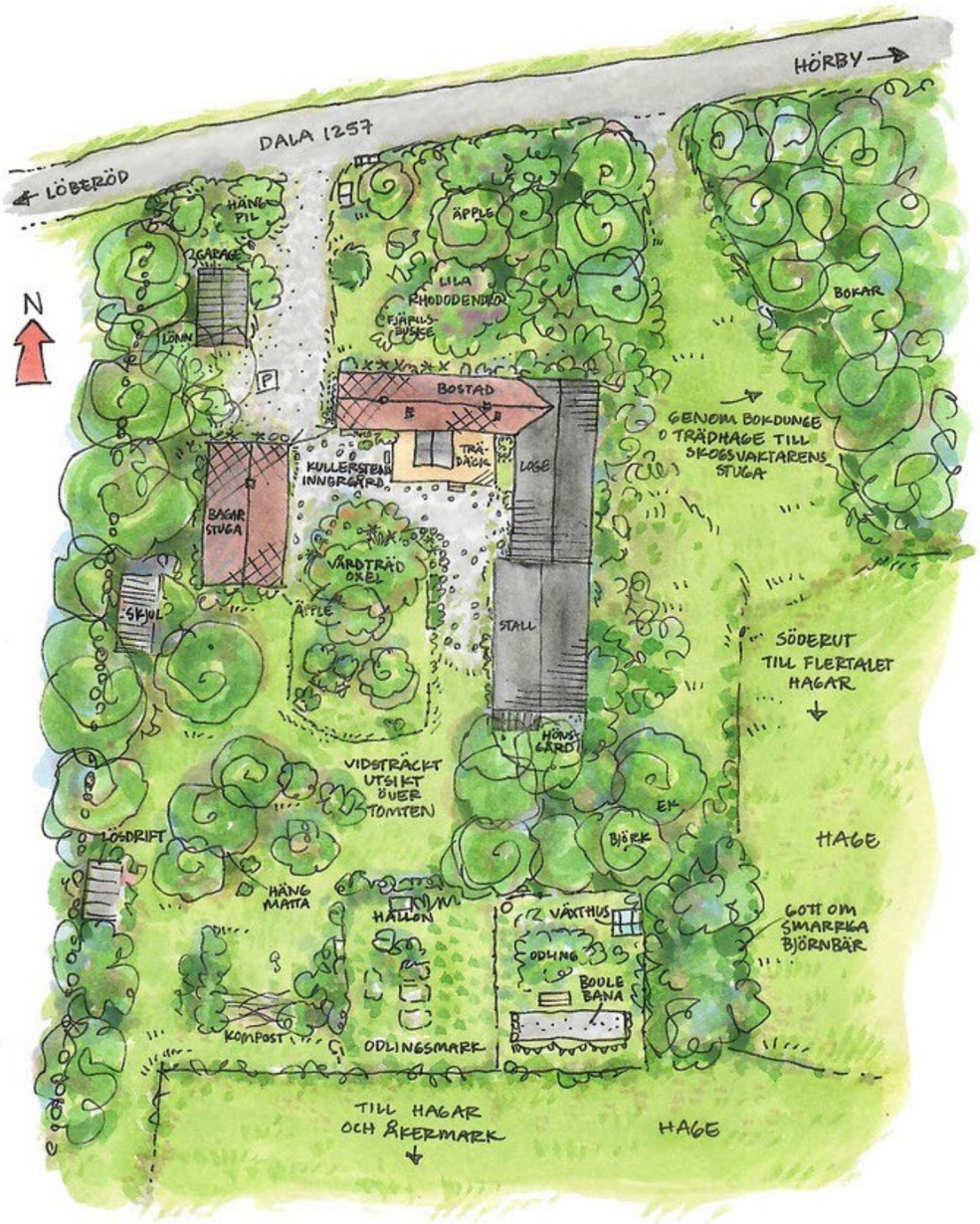






Dämpade färger och klinker på golvet skapar en avkopplande stämning.

ÖVERSIKT - TRÄDGÅRDEN



♡ HÄRLIGHETEN ♡
UNGEFÄRLIG TRÄDGÅRDSSKISS
HÖRBY GUMMASTORP 5:4

Här finns det utrymme för både
stora tankar och kul idéer.
Plats att skapa och göra.
Men det är också tillåtet att bara vara.
Hänga i någon av alla hängmattor
och ta tillvara på dagen.

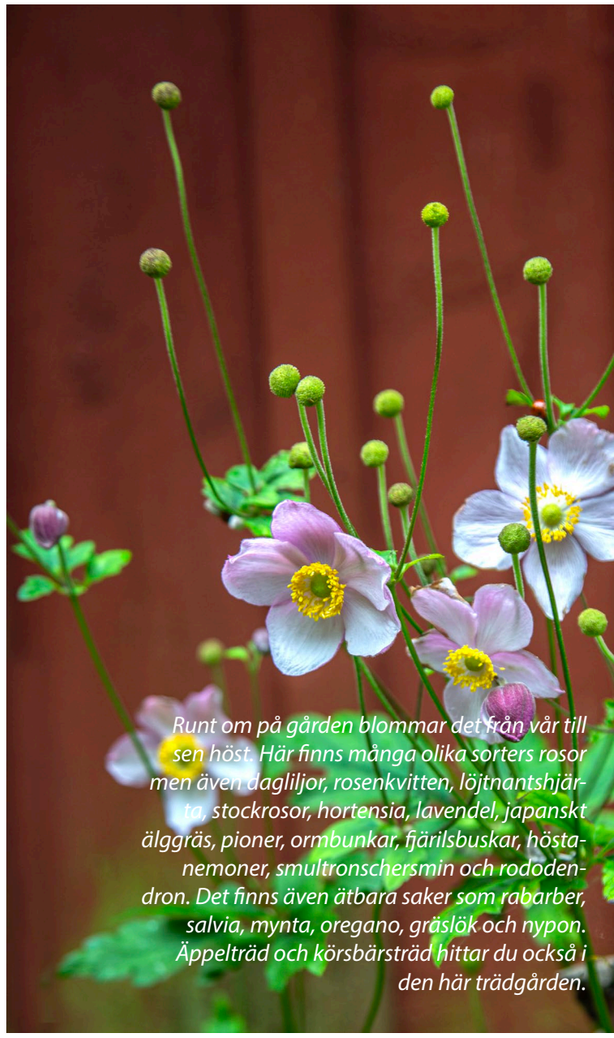
Gårdsplanen



”Det bästa med det här huset är nog ändå innergården. Den är magisk året runt! På sommaren får man skugga från oxeln och äppelträden, övriga årstider bjuder byggnaderna på en vindstilla plats.”

ägarinnan





Runt om på gården blommar det från vår till sen höst. Här finns många olika sorters rosor men även daglilor, rosenkvitten, löjtnantshjärta, stockrosor, hortensia, lavendel, japanskt älggräs, pioner, ormbunkar, fjärilsbuskar, höstanemoner, smultronschersmin och rododendron. Det finns även ätbara saker som rabarber, salvia, mynta, oregano, gräslök och nypon. Äppelträd och körsbärsträd hittar du också i den här trädgården.











"Gården är som en väldigt lugn och trygg vän som står stadigt när det stormar utanför. Här kan man lätt falla in i naturens lunk"

ägarinnan







Att innergården är en ljuvlig plats på sommaren säger sig självt. Men man kan faktiskt sitta här ute och äta lunch redan i februari, när solen skiner, helt skyddad från vinden. Den lämpar sig också utmärkt för glöggmingel vid ett brinnande eldfat. En innergård att njuta av året runt andra ord.





"Wow! Vilken underbar plats och gårdsplan. Och själva boningshuset är så mysigt och charmigt, man kan nästan se framför sig hur det var här back in the days..."

gäster som varit på besök



Växthus & boulebana



Vid boulebanan kan man njuta av solnedgångens första akt, innan den försvinner ner bakom trädkronorna.





Växthuset möjliggör odling av tomater och gurkor, men är också den perfekta platsen om man vill driva upp små sticklingar och plantor från frö om våren.

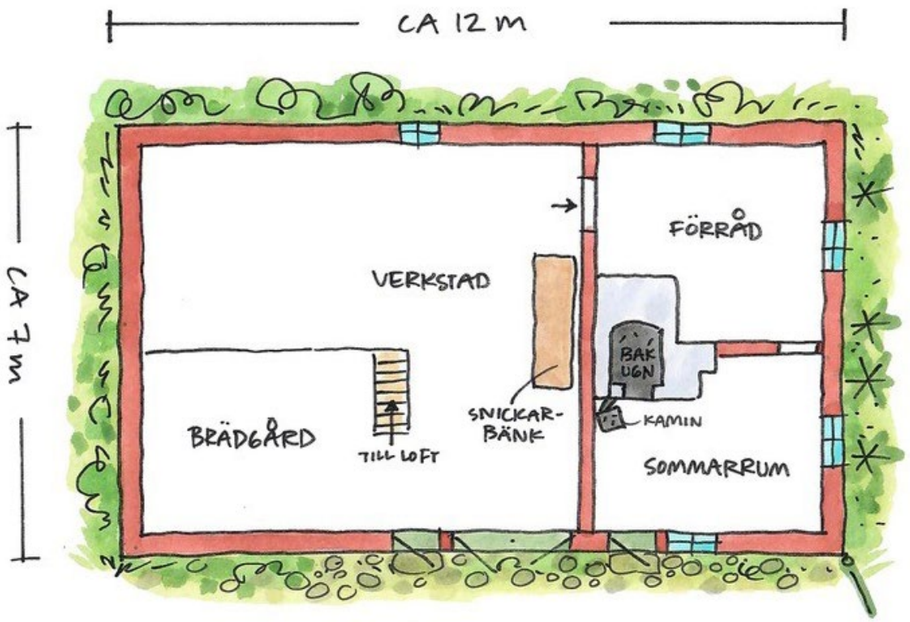






Gårdsnamnet Härligheten kommer av namnet på den dansbana som fanns i skogsdungen strax väster om gården i slutet av 1800-talet. Dansbanan tog vara borta men det är fortfarande minst lika härligt här.

Bagarstugan



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
BAGARSTUGAN



Den gamla bakstugan har man förvandlat till ett mysigt gästhus. Sommartid brukar här vara "fullbokat" av vänner och bekanta som längtar efter en dos lantligt lugn.



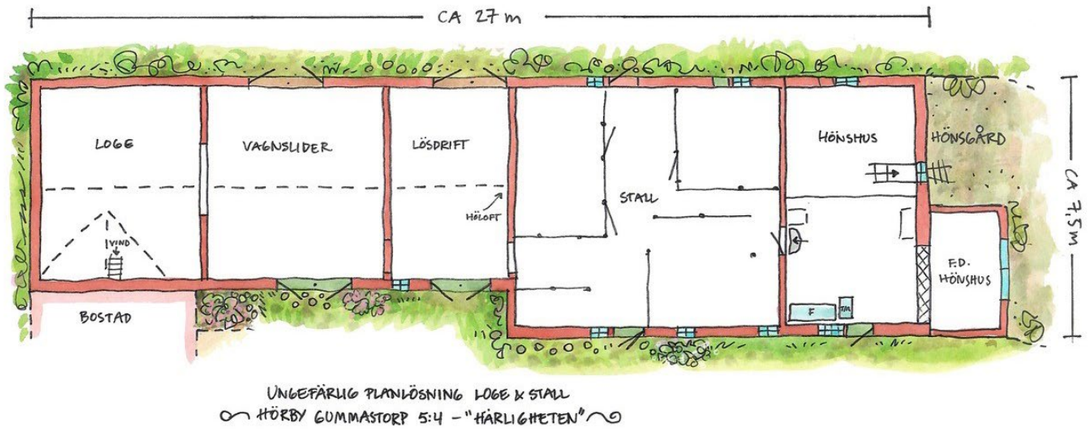


När solen skiner dricker man gärna det första morgonkaffet här, på bänken utanför bagarstugan.





Loge, stall, verkstad & hönshus



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING LOGE & STALL
HÖRBY GUMMASTORP 5:4 – "HÄRLIGHETEN"



Har man inga hästar eller är sugen på att skaffa andra djur så kan man självklart bygga om stallet till ytterligare ett gästhus, eller varför inte förvandla det till en musikstudio eller en ateljé?







"Verkstaden har gott om plats för många roliga projekt och nästan uppmuntrar en till att hitta på nya roliga saker."

ägarinnan



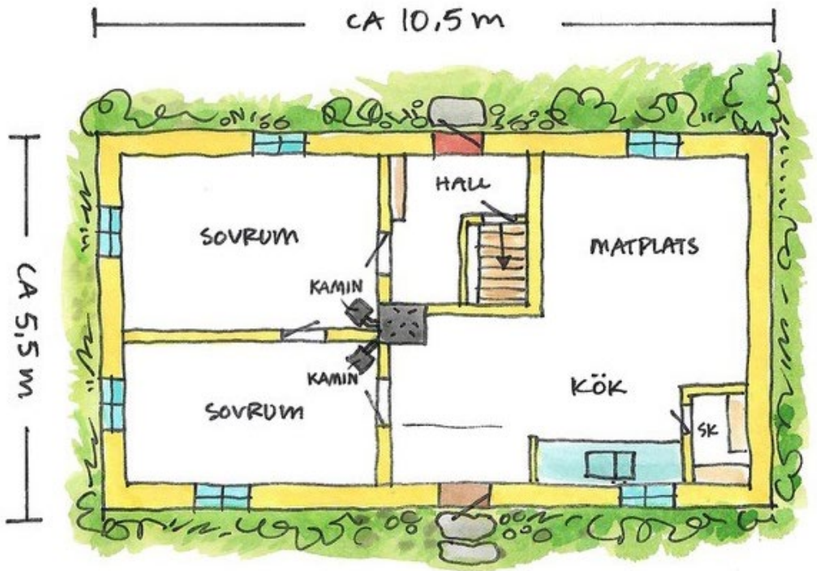
I det gamla stallet finns de krokiga takstolarna bevarade, precis som de gamla lerväggarna. Historien sitter uttryckligen i väggarna.



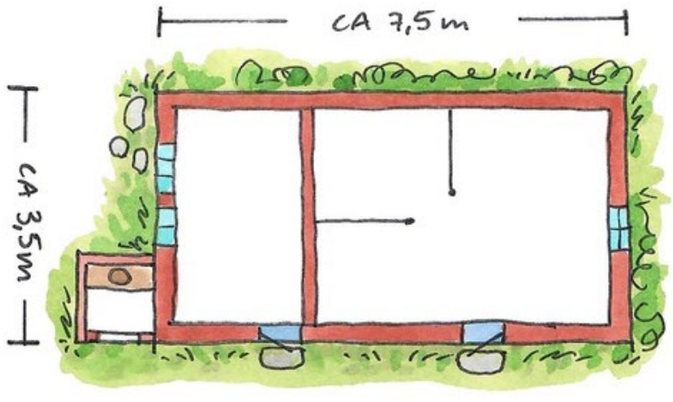




Här inne har ägarinnans islandshästar bott. Så för den som vill flytta in här med hästar går det utmärkt, utan att man behöver göra några justeringar.



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
SKOGSVAKTARENS STUGA
HÖRBY GUMMASTORP 5:4



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
SKOGSVAKTARENS UTHUS
HÖRBY GUMMASTORP 5:4

Skogsvaktarns stuga - Undantaget

Det lilla gatuhuset som ligger i skogsdungen i hörnet mellan Dala Byväg och den västra sidan av Gummatorps Mossaväg har sedan skiftet 1845 tillhört gården Gummastorp 5:4. Det är detta hus som har använts som undantagsbostad till gården och där Isak och Anna bodde från det att de sålde gården 1924.

Exakt när huset byggdes är osäkert, men det sägs att huset fanns innan skiftet och då var en skogsvaktarbostad till Löberöds gods. Byggnadsdetaljerna pekar på mitten av 1800-talet. Huset är nämligen uppfört av gjuten obränd lera i så kallad pisé-teknik, eller mackelering efter Maclean på Svaneholm. Detta byggnadssätt introducerade för att spara på ekvirket, stommen i det traditionella korsvirket.

På 1950-talet ersattes halmtaket med eternittak, då det inte längre gick att få tag på långhalm för takläggning. Men bortsett från det, är huset till största del bevarat. Och de träd som familjen Bengtsson, vilka som sagt ägde gården från skiftet fram till 1924, planterade finns också kvar. Tack vare Johan Malkus Nilsson, som också är den som renoverar undantaget innan hans svärföräldrar flyttar in där 1940.





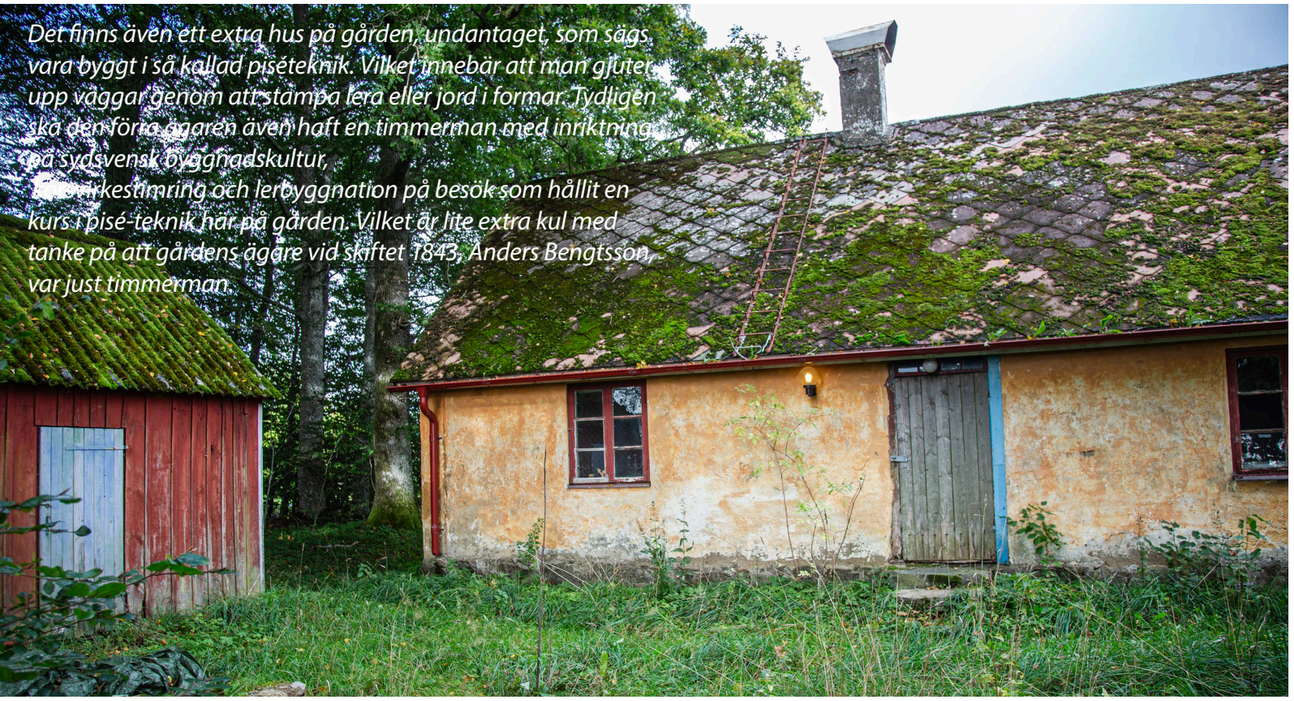




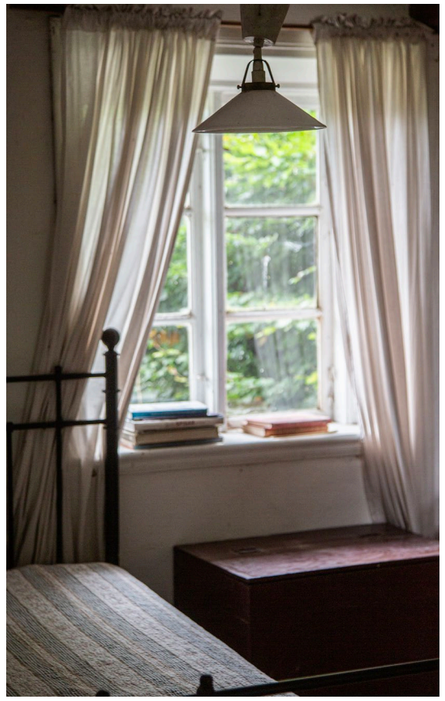




Om man renoverar undantaget en smula så kan man snart hyra ut det via airbnb. Det skulle vara minst sagt perfekt för människor som letar efter lugn och ro. Något folk gärna betalar för nu för tiden, när ekorrhjulen snurrar allt fortare.



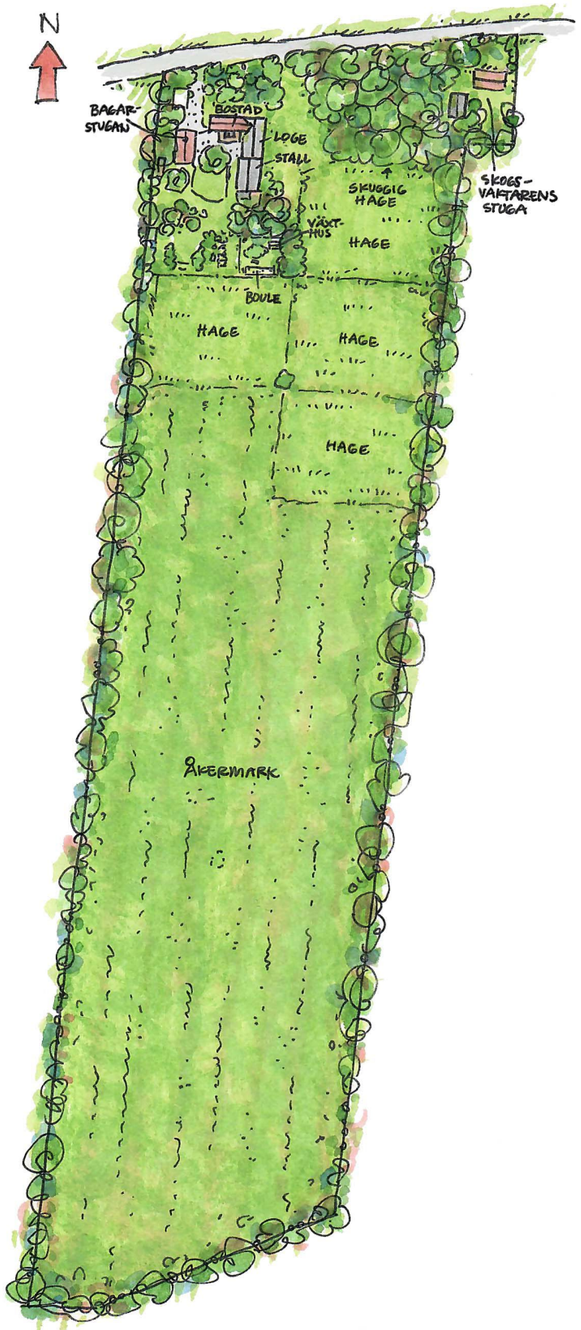
Det finns även ett extra hus på gården, undantaget, som sägs vara byggt i så kallad pisé-teknik. Vilket innebär att man gjuter upp väggar genom att stampa lera eller jord i formar. Tydligen ska den förra ägaren även haft en timmerman med inriktning på sydsvensk byggnadskultur.
Timmerkestimring och lerbyggnation på besök som hållit en kurs i pisé-teknik här på gården. Vilket är lite extra kul med tanke på att gårdens ägare vid skiftet 1843, Anders Bengtsson, var just timmerman.







ÖVERSIKT - TOMT

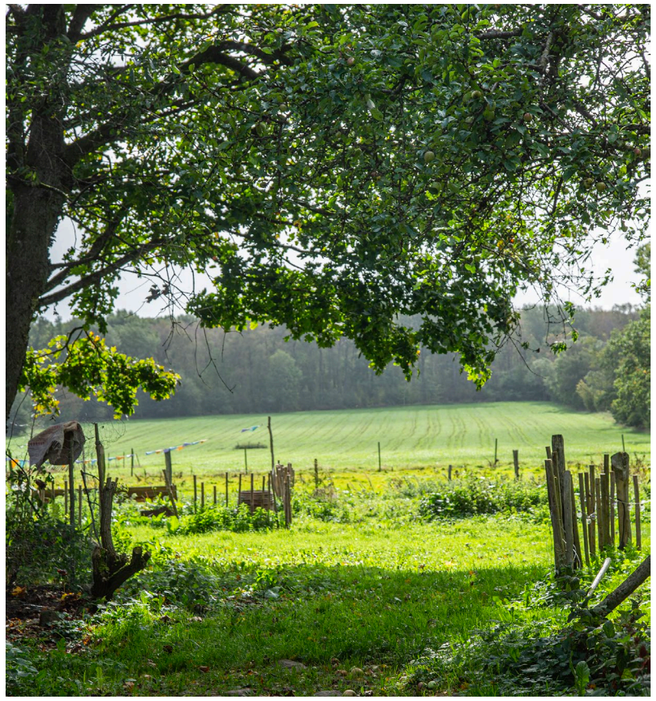


UNGEFÄRLIG TOMTSKISS
HÖRBY GUMMARSTORP 5:4



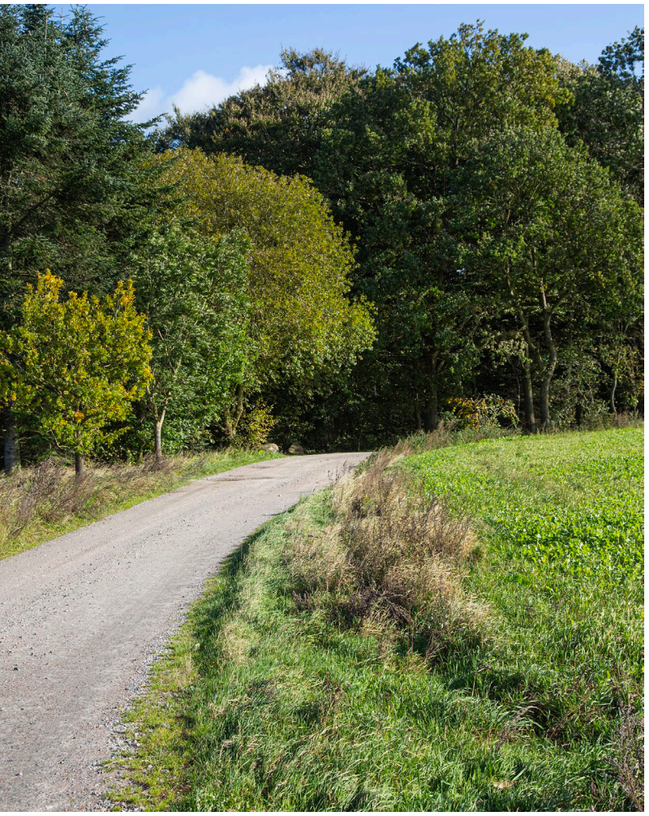
”Att titta ut på sin åker och sina hästar, det är livskvalitet.”

ägarinnan

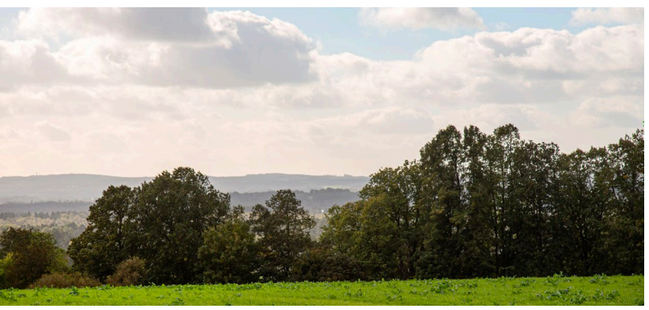




Omgivningarna



Vill man lyxa till det inför helgen kan man alltid göra en utflykt till lanthandeln i **Torna Hällestad**. Där hittar man alltid de där extra goda grejerna, som till exempel lokalproducerade ostar, nybakat bröd, säsongens grönsaker, riktigt bra köttdetaljer och hantverksöl. Men man kan även fika och äta såväl lunch som middag där. De har också en väldigt mysig julmarknad varje år.



Vill man ta en långpromenad behöver man bara gå ner längs **Mossavägen**, den traktorväg som går förbi undantaget, och genom mossen i skogen nedanför åkern, ner på oändliga grusvägar… Eller så tar man svängen över åkern på andra sidan vägen och genom **Påarpskogen**. Vill man ta en sväng med bilen för en utflykt rekommenderas att åka till naturreservaten **Fulltofta** och **Rövarekulan.** .



Härligheten ligger i **Dala**, som i sin tur ligger mellan **Löberöd** och **Västerstad**. Man skulle också kunna beskriva det som, strax utanför **Hörby**. När man ska storhandla åker med enklast dit, om man inte vill ta sig in till **Lund**. Men det finns även en mindre mataffär i Löberöd. Där finns också apotek, veterinär och ett gäng pizzerior. Och en poppis loppis, icke att förglömma



Löberöd slottskyrka

Vill man ta ett dopp rekommenderar ägarinnan **Vombsjön.**

På cykelavstånd finns Söderåsens blommor om man vill variera sin fredagsbukett ibland. Även Norrehills trädgård säljer snittblommor, dessutom hittar man både färska grönsaker och Maltes café där. Fika kan man kan också göra på mysiga Övedskloster.





Qvesarum inredningsbutik i Löberöd






Lund

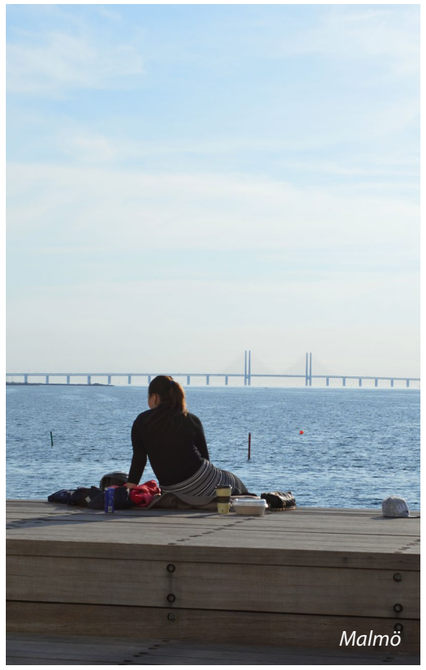
NÄRA TILL..


Lund

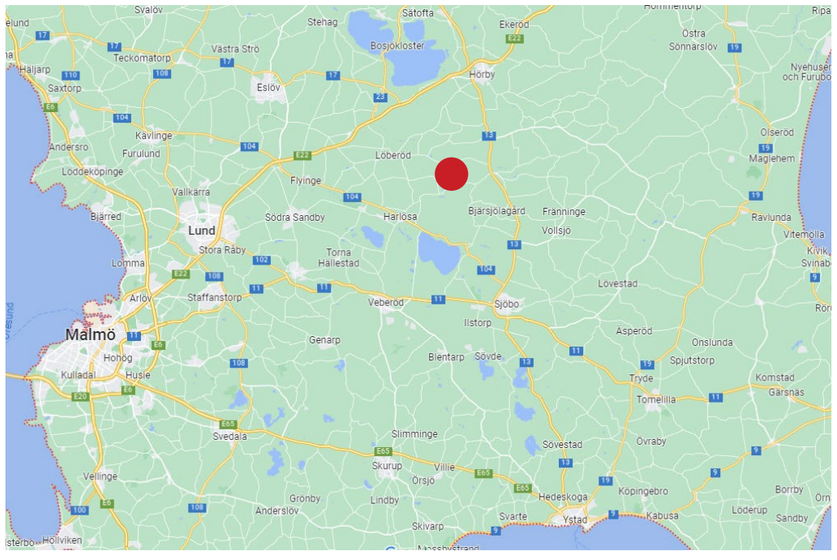


Köpenhamn


Malmö


Malmö


Öresundsbron & Kastrup





Nyfikna människor som vill hitta lugnet på landet och sätta händerna i jorden. Kanske någon som vill vara självförsörjande på grönsaker, eller någon med djur som vill ha dem nära inpå knuten. Man ska vilja ha saker att pilla med och ha förmågan att se det vackra i det gamla...”

ägarinnans svar på hur man ska vara för att trivas på gården

SIFFROR & KALLA FAKTA

Pris: 2 300 000 kr eller bästa bud

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: HÖRBY GUMMASTORP 5:4
Adress: Dala 1257 242 97 Hörby Populärnamn: Härligeten
Taxeringskod: Lantbruksenhet, bebyggd, typkod 120
Taxeringsvärde: Totalt 1 462 000 kr, varav byggnad 452 000, ekonomibyggnad 67 000 kr, åkermark 763 000kr och småhusmark 180 000kr
Taxeringsår: 2020
Pantbrev: 1 st om totalt 2 040 000 kr
Servitut: Inga kända
Rättigheter och belastningar:
Andel i samfällighet Hörby Gummastorp S:8
Försäkring: Fullvärdesförsäkrad
Storlek: 60 kvm boyta, 273 kvm biyta enligt Lantmäteriets fastighetsutdrag.
Areal: 55 562 kvm fördelat på tomt gårdsplan och åkermark
Pris: 2.300.000 kr

BONINGSHUS

KONSTRUKTION
Byggnadstyp: Skånelänga
Byggnadsår: 1929
Stomme: Trä
Fasad: Trä
Tak: Eternit
Grund: Skånsk grund
Ventilation: Självdrag
Uppvärmning: Två vedeldade kaminer. Värmegolv i badrum och veranda.
Vatten & Avlopp: Enskilt vatten året om, enskilt avlopp.
Uppkoppling internet: Fiber
Larm: Nej

INREDNING OCH UTRUSTNING I BOSTADSHUS
Fönster: Trä mestadels dubbelkopplade även englas.
Golv: Trä och klinker i badrum
Kök: Köksskåp, bänkskiva i trä, vask, kyl/frys, diskmaskin, ugn, keramikhäll, fläkt och skafferi. Eldstad med bakugn.
Tvättstuga: Tvättmaskin
Badrum: Delvis kaklat över badkar i övrigt putsade väggar. Vask, toalett och badkar. Här finns även varmvattenberedaren.
Innertak: Synliga takbjälkar
Innerdörrar: Spegeldörrar.

ÖVRIGT PÅ FASTIGHETEN

- Skogsvaktarstuga med två sovrum, kök med matplats, hu-vudsakligen i originalskick med äldre kaminer.
- Sommarrum med bakugn
- Verkstad med snickarbänk
- Lösdrift
- Stall
- Hönshus
- Vagnsglider
- Loge
- Förrådsutrymmen
- Hagar
- Odlingsplatser
- Boulebana
- Åkermark

ANVÄNDBAR GOLVYTA 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.

BOSTAD
Bottenvåning:
Golv: ca 62 kvm
Tak: ca 2,1 / 1,97m t bjälke

BAGARSTUGAN
Bottenvåning:
Golv: ca 77 kvm
Tak: ca 2,2-2,4 / 2-2,25 m t bjälke

LOGE/STALL/HÖNSHUS
Bottenvåning:
Golv: ca 170 kvm
Tak: ca 5,4 t nock / 3 m t bjälke, ca 2,1-2,3 m t tak/2 m t bjälke

SKOGSVAKRARENS STUGA
Bostad Bottenvåning:
Golv: ca 50 kvm
Tak: ca 2-2,1 m/1,9-2 m t bjälke
Uthuset:
Golv: ca 24 kvm
Tak: ca 2/1,9m

GARAGE
Golv: ca 16 kvm
Tak: ca 3,28m

TRÄDÄCK
Golv: ca 30 kvm

Fastigheten säljes med friskrivningsklausul.

Uppvik & döttrar uppmanar dig som spekulant/köpare att noggrant undersöka fastigheten i enlighet med JB 4:19sul.



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 bakom

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

Text: Catja Björklund

Fotografering: Karin Oddner

Formgivning: Sara Klein

Uppmätning & skisser:
Therese Carnemalm



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