Parkliknande tomt

Klassisk skånelänga

Vackra söderslätt

Vallby Norrmark 11:0

Östra Klagstorp

Vallby Norrmark 11-0

Östra Klagstorp

De högresta Kyrktornen. Horisonten. Slätten. Åkrarna. Sommarhimlen. De vindpinade vägarna. Vallmon som lyser rött i dikesrenarna. Pileträden som står som gröna vakter längs fälten. De små små byarna. De vitkalkade kyrkorna. Det öppna landskapet som sträcker sig ända bort till havet.

Söderslätt. Det vidsträckta landskapet som låter blicken vandra fritt från horisont till den oandliga himlen ovan. Här möter dagens första solstrålar de böljande åkrarna och under sommarmånadernas långa kvällar dröjer ljuset kvar långt efter att solen sjunkit bakom landskapet.

Här i Vallby, bara ett par kilometer från havet ligger den lilla bebyggelsen tätt inbäddad mellan åkrarna. Vallby tillhörde historiskt Östra Klagstorps socken, det område som hörde till Östra Klagstorps kyrka i nuvarande Trelleborgs kommun. Socknen omfattade flera mindre byar och gårdar på Söderslätt, däribland Östra Klagstorp och Vallby.

Och det är här i Vallby, vi finner huset vi besöker – en byggnad med en minst sagt aktningsvärd ålder. Den långsträckta skånska korsvirkeslängan har stått här sedan 1600-talet och har under århundradenas lopp sett generationer komma och gå. Medan åkrarna omkring den brukats om och om igen, har huset stått kvar, förankrat i marken och i den skånska byggnadstraditionen.

Vallby bär på något lågmält och nästan undangömt. Det är inte en plats som ropar efter uppmärk-samhet, utan snarare en viskning från det förflutna

Välkommen

Trelleborg Vallby Norrmark 11-0

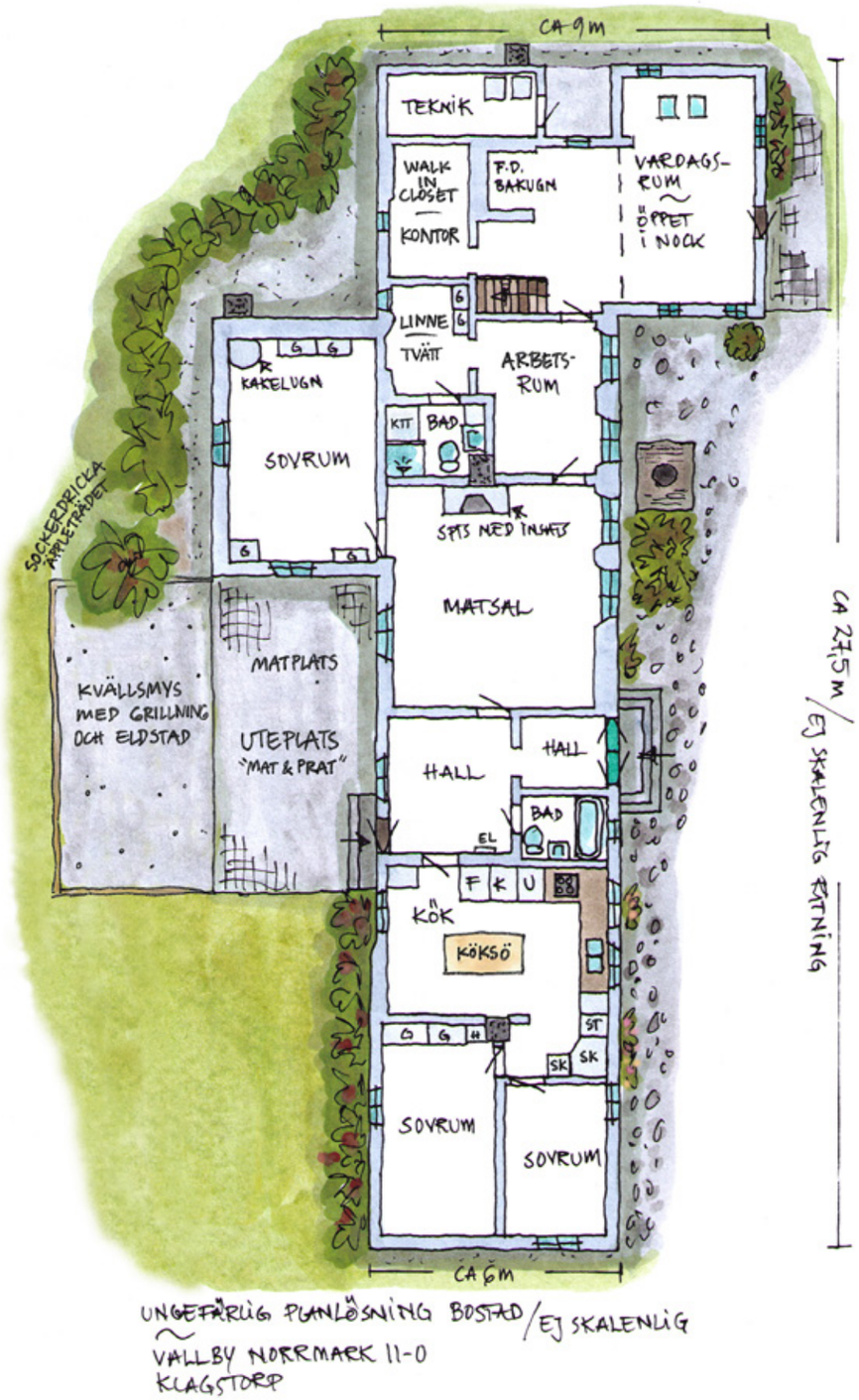
Ansvarig fastighetsmäklare:
Elisabeth Wretsell 0704-520 646 elisabeth@uppvik.nu

Vackert. Gediget. Tidstypiskt.

En enkel stentrappa upp. Men innan man öppnar dörren hinner man stanna upp. Här ute finns ett annat slags välkomnande. Vindens mjuka susning genom träden. Lövens dansande som viskar om något glatt. Fåglarna som kvittrar någonstans ovanför. Det är landets ljud.

Och för en stund känns det som om man har klivit ur tiden – och bara står där, mitt i den skånska sommaren, framför ett hus som har stått här i århundraden.

Planritning bostad



Entré

När man öppnar dörren möts man omedelbart av det vackra stengolvet. Det är mustigt brunt, med en djup och varm ton som nästan övergår i brinnande koppar när solen letar sig in och speglar sig i stenens yta.

Redan i entrén infinner sig en alldeles särskild känsla. Blicken dras genom huset, vidare mot en *snacke-dörr* på andra sidan. Den leder ut till uteplatsen och trädgården som breder ut sig åt väster, där eftermiddagens kvällsljus får ta plats. Det är som om entrén redan från första steget suddar ut gränsen mellan inne och ute.

Kök

Electrolux

Det är med förundran man ser rymden i bostaden. För att vara ett korsvirkets av äldre modell är takhöjden rejäl med synliga bjälkar.

Utöver det finns det flera detaljer som tyder på husets ålder. Spröjsade fönster. De gamla spegeldörrarna med allmogemålningar att stänga om sig. Tegelgolv. Öppen spis i finrummet. Kakelugn i ett av sovrummen. Öppen spis i vardagsrummet.

I övrigt finns tillräckligt med utrymme för en familj. Kök med plats för matbord. Tre sovrum och kontor. Dessutom finns ett rejält gårdshus med garage och snickarverkstad. Vinden är ännu så länge oinredd, så där kan man kanske få ytterligare något rum?

Den nuvarande ägaren berättar hur hennes vuxne son kommer över tillsammans med ett helt gäng vänner från Köpenhamn. Då förvandlas huset snabbt till något alldeles särskilt – ett storslaget mingelhus där dörrarna står öppna och människor samlas. Helgerna fylls av matlagning, samtal och skratt. Man umgås, slår sig ner lite varstans och låter timmarna gå utan någon större plan, man får riktigt löga sig. Eller, som danskarna själva skulle säga: man har ***hygge****.*

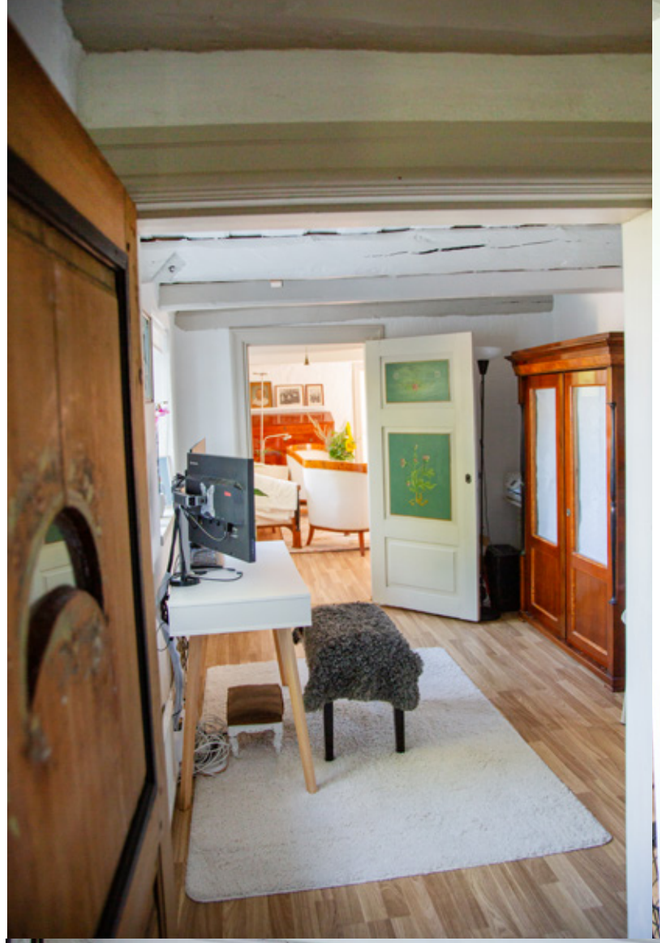
Och så finns det där lilla som inte går att nytillverka: det aningen sneda, det krokiga, det ojämna. En vägg som inte längre är helt rak. En dörröppning som bär spår av århundradens sättningar. Golv och vinklar som berättar att huset har levt, rört sig och åldrats tillsammans med sina människor.

Det är inte skavanker.

Det är karaktär.

Matsal

Arbetsrum



Vardagsrum

Det som gång på gång fångar blicken är ljuset. Huset har ett fint ljusinsläpp från morgon till kväll. Från uppfarten där morgonsolen möter huset i öster till den anlagda uteplatsen i väster, där dagens sista strålar kan avnjutas. Inomhus förändras ljuset hela tiden, det vandrar över väggar, golv och takbjälkar och ger rummen en ny karaktär allt eftersom dagen sakta går mot kväll. Ljuset letar sig in genom fönstret, silas genom de skira gardinerna och faller mjukt över bord och vitrinskåp. Solen dröjer kvar där ute och tycks nästan locka en över tröskeln, ut i trädgården, barfota i det mjuka gräset. En sådan där sommardag då huset får stå öppet mot världen och tiden får gå lite långsammare.

Huset har ett fint ljusinsläpp från morgon till kväll

Förråd/kontor

Sovrum 1

Sovrum 2

Sovrum 3

Badrum 1

Badrum 2

Om husets historia

Den en gång så stora bondgården har med tiden styckats upp. Merparten av den ursprungliga stor-gården har styckas av, men tomten är fortfarande av det större slaget och bär ännu spåren av den gård den en gång var.

I ägarlängden träder människorna fram, generation efter generation. År 1653, när Skåne fortfarande var danskt, bodde Berndt Jacobsson och hans hustru Ellena Jönsdotter på gården. År 1707 tog deras dotter Karna Berndtsdotter över tillsammans med sin man, Jeppe Jönsson. Sedan fortsätter berättelsen – genom Jeppsdöttrar, Nilssöner och Perssöner. Genom århundraden av födslar, äktenskap och generationsskiften innan ägarlängden så småningom leder fram till våra dagar och de nuvarande ägaren, som förvärvade korsvirkeshuset 2018. Kanske är det just detta som gör historien så fascinerande. Att tiden kan förändra nästan allt, landskapet, ägorna, människorna och själva livet, och ändå lämnat vissa saker märkvärdigt oförändrade.

I detaljerna gömmer sig utöver historia- kuriosa. Vid ett av fönstren sitter de så kallade *tjuvajärnen* smidda järn som hör till den gamla skånska byggnadstraditionen. Robusta, spetsiga och med ett tydligt syfte: att hålla objudna gäster på behörigt avstånd. Sådana järn är en del av en månghundraårig tradition i äldre skånska hus, där hantverk och praktiska lösningar ofta gick hand i hand. Men med den skånska uppfinningsrikedomen och den folkliga humorn, förklarade den tidigare ägarinnan att järnen även kallades *fläskajärn*. De vassa spetsarna skulle helt enkelt göra det mindre lockande för en tjuv att försöka ta sig in – och om någon ändå gjorde försöket, var tanken att järnen skulle sätta sig i tjuvens *fläsk*. Sedan är det ju *snackedörren*. *Snackedörren* var en praktisk lösning i det gamla bondesamhället som delade dörren horisontellt på mitten. Då sprang hönsen fritt, leriga grisar bökade runt på gårdsplanen och grannarna tittade nyfiket in- med betydligt mer tid att skvallra- därav namnet. Genom den öppna övre halvan, kunde man dessutom vädra ut rök och släppa in dagsljus.

Översikt Tomt

Trädgården

På baksidan breder en väl skyddad trädgård ut sig, nästan helt fri från insyn. Höga träd och lummiga buskage ramar in platsen och skapar både lä och avskildhet. Här finns små rum och naturliga avdelningar, intima hörn och öppnare ytor. Solen hittar sina platser, liksom skuggan och överallt finns en självklar plats att slå sig ner på.

Trädgården sträcker sig mot väster och avslutas med en lummig hörna som en naturlig avgränsning mot tomtens ytterkant. Här växer bland annat **lönn, ask, fläder, hagtorn** och **äpple**. För den som uppskattar trädgårdens söta skafferi finns **körsbär, krusbär, plommon** och **björnbär**. I den östra delen av trädgården möts du av **oregano, väldoftande syrener, röda vinbär, rabarber** och **nypon.** Här finns också ett gammalt, vackert **kastanjeträd** som ger karaktär och en fin känsla av en uppvuxen och levande trädgård.

De nuvarande ägarna har smart initiativ låtit anlägga en förlängning av den tidigare uteplatsen. En plats som blivit mer än bara en del av trädgården, den har blivit en självklar samlingspunkt.

Här berättar hon hur familj och vänner gärna blir sittande långt in på natten, omslutna av de personligt snickrade trämöblerna som samlas kring den sprakande utomhusbrasan. Musik hörs stilla i bakgrunden medan elden sprakar och kastar ett varmt sken. När kvällen blir svalare läggs mjuka ullfällar över stolarna, en stor korg med filtar och tjocktröjor träder fram och samtalen får fortsätta.

Det är här man sitter nära varandra, pratar om stort och smått, skrattar och låter timmarna gå. Kanske är det just sådana kvällar som gör en plats till ett hem, när ingen riktigt vill vara den första som reser sig och knyta sig.

Under den öppna skånska himlen får sommarnatten långsamt ta över, medan elden fortsätter att spraka och samtalen dröjer sig kvar långt in på småtimmarna.

Innergården

Uppfarten leder fram mot gården. Man kliver ur bilen och börjar gå mot huvudingången, steg för steg över den svagt sluttande trädgården och den ojämna kullerstenen. Här och där letar sig något grönt fram mellan stenarna, en liten växt, en skör blomma, envis nog att slå rot där den finner en smula jord och ljus.

Stegen för en närmare huset. Det vackra korsvirkeshuset träder fram, stadigt och självsäkert, med den svarta stengrunden som blänker i ljuset.

Mot de vitkalkade väggarna framträder korsvirkets tydliga mönster, där de röda detaljerna ger fasaden dess klassiskt skånska karaktär.

Uteplats

Under den öppna skånska himlen får sommarnatten långsamt ta över, medan elden fortsätter att spraka och samtalen dröjer sig kvar långt in på småtimmarna.

I krokarna kring huset

På **Söderslätt** får du det bästa av två världar, ett lugnt och naturnära liv med närhet till både service och aktiviteter. Runt Vallby väntar ett levande skånskt landskap med gårdsbutiker, små byar, cykelvägar, naturupplevelser, kulturmiljöer och mysiga utflyktsmål. Perfekt för den som uppskattar att ha något att upptäcka även på hemmaplan. Bland annat är Söderslätt lätt att utforska på cykel. Det platta landskapet, småvägarna, kyrkbyarna och pilealléerna gör själva cykelturen till en aktivitet. Visit Trelleborg har exempelvis flera cykelrundor kring byarna. Dessutom finns det gott om trevliga utflyktsmål i närområdet. Några av dem är:

Jordberga slott och området kring Jordberga. Fin miljö för promenader och utflykter. Hela området runt Källstorp ger mycket av den klassiska skånska känslan med gods, alléer och öppet jordbrukslandskap.

Anderslöv. Ett trevligt utflyktsmål i sig, med äldre bebyggelse, små verksamheter och möjlighet att kombinera fika, mat och en cykeltur. Det finns bland annat en färdig cykelrunda genom Anderslöv och Jordberga med stopp hos lokala producenter.

Gårdsbutiker och mathantverk. Det här är kanske en av de största fördelarna med att bo på Söderslätt. Hallongården är ett exempel, men det finns många mindre producenter, caféer, gårdsbutiker och hantverkare utspridda på landsbygden.

Fru Alstad. Mysig historisk by med medeltida kyrka och både pilgrimsled och Skåneleden. Bra för en kortare utflykt snarare än en heldagsaktivitet.

Skånska kyrkbyar och kulturmiljöer. Runt Vallby finns ett landskap med väldigt mycket historia. Kommunen lyfter bland annat fram gamla kyrkor, gravhögar, fornlämningar och bymiljöer. Söderslätt har varit bebott i tusentals år.

Natur och promenader. Exempelvis Fårabackarna, Dalköpinge ängar, Maglarps sandtag och Dalköpingeåns naturreservat.

Albäcksskogen. Lite mer skogskänsla, med promenadmöjligheter och bland annat discgolf med 18 hål och är Sveriges sydligaste discgolfpark.

Trelleborg finns på bekvämt avstånd med ett brett utbud av shopping och service, medan flera golfbanor av högsta klass finns i närområdet. Här är det också enkelt att njuta av traktens lokala utbud, inte minst genom gårdsbutiker och grönsaksförsäljning direkt från odlarna.

Och så har vi havet med badet. Bara några kilometer söderut väntar kustlandskapet med flera fina badplatser och ljusa stränder. Längs kustvägen ligger de charmiga gamla fiskelägena utspridda, vart och ett med sin egen karaktär och historia. Längst söderut når du **Smygehuk** Sveriges sydligaste punkt, där land möter hav.

För barnfamiljer finns skola upp till årskurs 6 i **Klagstorp** och kommunikationerna gör det smidigt att ta sig vidare till både **Malmö** och **Lund**. Även **Köpenhamn** ligger nära och blir ett naturligt utflyktsmål för den som vill ha storstadspuls, kultur och nöjen. Med två internationella flygplatser inom bekvämt avstånd är det dessutom enkelt att resa vidare ut i världen.

Malmö

Nära till...

Till **Malmö** eller **Lund** pendlar man på trekvart och till **Köpenhamn** tar man sig på en dryg timme. Till **Malmö Airport** ca tjugo minuter.
Närheten till kontinenten är ett plus i kanten.
Tänk att det är närmare till Berlin än till Stockholm!

Köpenhamn

Malmö

Köpenhamn

Öresundsbron & Kastrup

Siffror & kalla fakta

Pris: 4 750.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning: Trelleborg Vallby 14:40.
Vallby Norrmark 11-0.
Tomtareal: 3.682 kvm.
Taxeringskod: 220- Småhusenhet, bebyggd.
Taxeringsvärde: 2.564.000:- varav byggnad 1.389.000 :-
Pantbrev: 6 st, Summa: 3 400 000 kr
Servitut: Inga kända
Försäkring: Fullvärdesförsäkrat

STORLEK

Bostad ca 152 kvm, biarea 20 enligt Lantmäterietes fastighetsutdrag.
Övriga mått framtagna av Uppvik & döttrar i samband med framtagning av planritning:
Takhöjd kök ca 206/184 under bjälke, takhöjd matsal 210/192 under bjälke. Dörrpost hall/matsal ca 180 cm.
Dörrpost rum/vardagsrum ca 168 cm.
Garage ca 25 kvm, förråd ca 14 kvm + inredningsbart loft på ovanvåningen.

KONSTRUKTION

Skånsk grund. Fasad av puts och korsvirke. Tak av papp 2003. Bjälklag av trä. 2-glasfönster. Pardörr med ljusinsläpp. Synliga takbjälkar.
Övrigt: Stenlagd uteplats i västerläge med nygjord grillplats med grus. Parkliknande trädgård. Olika trädgårdsrum och uteplatser i trädgården.
Byggnadsår: Anor från 1700-talet. Registrering i fastighetsregistret ägde rum 1929.
Uppvärmning: Jordvärmeinstallation 2006. Kakelugn (används ej saknar innerdörr) och två eldstäder med inbyggda kassetter. Skorsten/eldstäder sista sotning och brandskyddskontroll 2016.04.27.

Vatten & avlopp: Kommunalt vatten & avlopp. Egen brunn finns för trädgårdsbevattning.
Övrigt: Parkliknande trädgård med fruktträd, bärbuskar etc. Inredningsbart loft på ov.
Uppkoppling: Fiber

INREDNING & UTRUSTNING

Kök med bänkskivor i granit. Följande maskiner från 2025; keramikhäll Elektrolux, inbyggd ugn Elektrolux och micro Bosch, side by side kyl&frys Bosch, diskmaskin Elektrolux. Vask och fläkt, Två halvkaklade badrum med nya toaletter, tvättställ och komoder, ett badrum har badkar och ett har dusch. Kombi tvättmaskin/torktumlare 2023/24 installerad i duschrum. Spegeldörrar, släta och målade. Synliga takbjälkar. Tvättmaskin är från 2025 apri

Golv: Plankor av tall eller gran, tegel, klinkerplattor och laminat.

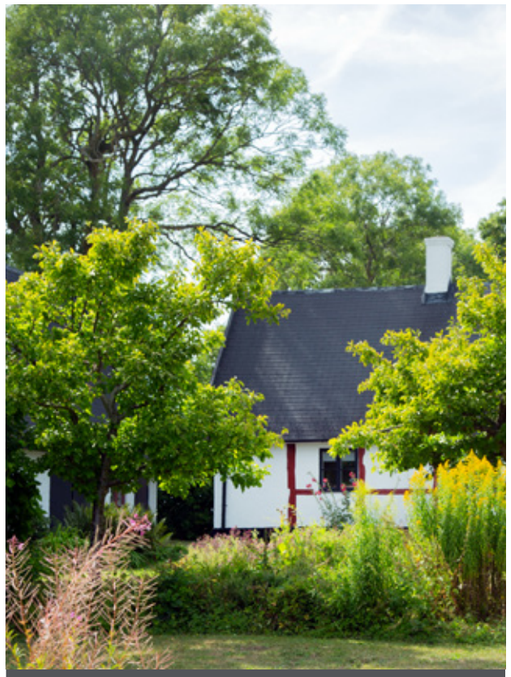
ENERGIDEKLARATION

Antal personer i hushållet: 2
Elförbrukning: 31.087:-
Vatten&avlopp: 7.406:-
Renhållning: 3.383:-
Försäkring villa: 5.895:-
Årskostnad: 47.771:-

Fiber och alarm är ej inräknat i driftskostnaden.

Fastigheten har förbrukat 11.534 kwh med plug-in hybrid laddning.

Energiprestanda: F



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. 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.
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 & Styling:
Roxanna Wretsell

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.

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

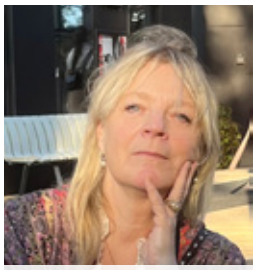
Vi villl gärna se och höra hur din husdröm ser ut.

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

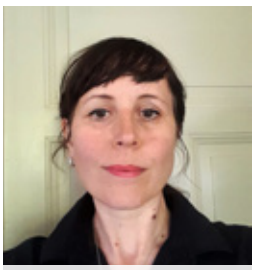
Uppvik & döttrar VÄSTERLEN
Föreningsgatan 43 A & B
211 52 Malmö

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/fastighetsmäk-
lare
Uppvik ÖSTERLEN
Form & foto
0708-920724

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

TEAM UPPVIK