Själ & funktion

En plats för avkoppling

Ett hus med historia

Gamla lanthandeln

i Lilla Beddinge

Gamla lanthandeln

i Lilla Beddinge

Förkroppsligandet av en svensk sommardröm. Lilla Beddinge och som namnet antyder- en liten by, varsamt vilande intill kyrkan. Havet ligger bara minuter bort – med öppna sandstränder och horisonten som ständigt närvarande följeslagare.

Det skånska slättlandskapet i sin ädlaste form; öppet och bördigt. Hästgårdar, åkrar och små byar avlöser varandra längs vägen, en kort avstickare från kuststräckan mellan Trelleborg och Ystad.

I lilla Beddinge råder en stillsam självklarhet. Byn andas skånsk tradition. Såhär var det en gång i tiden. Och såhär är det idag. De vitkalkade huslängorna, de uppvuxna trädgårdarna och den lågmälda atmosfären skapar en känsla av ro. Tystnaden är påtaglig, men aldrig tom. Den bär fågelsång, vindens rörelse över fälten och doften av solvarm jord. Havet anas i luften.

Längst intill Lilla Beddinge Kyrkväg ligger denna charmiga skånelänga. Längans norra framsida vetter mot grusvägen, omfamnad av någon enstaka granne och den grönskande trädgården på baksidan. Bostaden bär sin historia med värdighet. Rötterna sträcker sig nämligen tillbaka till 1800-talet, men mycket tyder på att delar av bebyggelsen är ännu äldre. Genom åren har den vårdats och formats. Nuvarande ägarna har renoverat bostaden, alltid med respekt för det som varit. De har låtit det gamla möta det nya utan att något går förlorat. Resultatet är ett hem där funktion och själ samexisterar.

Fem trappsteg upp öppnar sig en ljus och generös entré. Där landar omedelbart blicken på stengolvet, varma toner vävs samman i ett vackert, säreget mönster som för tankarna till blommande former. Ett golv som burit liv, rörelse och vardag under lång tid. Här låg en gång byns lanthandel i rummet till vänster.

Spåren finns kvar– mjukt nött av generationer. Steg som kom och gick. Samtal, möten, ett nav i det lilla samhället. Idag är den gamla lanthandeln ett mysigt sällskapsrum med kamin, där historien får leva vidare, men i en annan skepnad. Ljuset faller över gråmålade golv, ljusa väggar och ett tak där de synliga bjälkarna bär på en tyngd av tid. Allt är varsamt sammanhållet – inget överflödigt, en försynt skönhet!

Bostaden erbjuder en flexibel planlösning på sina ca.128 kvm2, som passar lika bra för den mindre familjen som för paret eller den som söker ett rymligt och trivsamt hem på landet. Bostaden har flera vackra och personliga rum med olika funktioner och karaktärer. Här finns både den rymliga huvudentrén och den varsamt bevarade lastutrymmesentrén från lanthandelns tidigare dagar. Det gamla mjölkkylrummet finns fortfarande kvar och erbjuder idag möjligheten att skapa en praktisk groventré. Det finns idag två rofyllt inredda sovrum och en studio, som skulle kunna användas som sovrum. Den tidigare lanthandeln används idag som ett sällskapsrum och i anslutning till denna, i söderläge, finns ateljén med utrymme till en ordentlig arbetsplats. Utöver detta infinner sig det ombonade kamin-rummet som hjärtat av hemmet, intill ett avkopplande bibliotek med läshörna i nordväst. Därtill finns det trivsamma köket som öppnar upp mot den vackra verandan– en naturlig förlängning av hemmet där inne och ute sammanflätas, i ett söderläge som ständigt badar i ljus.

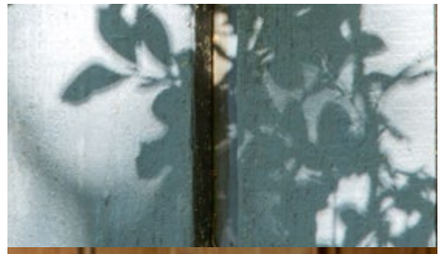
Från altanen leder några trappsteg ner till den lummiga trädgården, en plats som fått växa fram med en naturlig och varsam hand. Här råder en stillsam harmoni där växtligheten får breda ut sig fritt och skapa en ombonad känsla. De höga träden reser sig, samtidigt som de ramar in trädgården och ger en härlig avskildhet och privat atmosfär.

Bara någon kilometer bort väntar Beddingestrands långa sandstrand – ett självklart utflyktsmål under sommaren. Att kunna cykla längs den lilla grusvägen, förbi kyrkan och vidare ut genom det öppna skånska landskapet – omgiven av böljande sädesfält och med havet som mål efter bara tio minuter – är en av de där små vardagslyxen som snabbt blir en självklarhet i livet!

Trots stillheten är avstånden korta. Det som behövs finns inom räckhåll – service, kommunikationer och stadens utbud. Med bilen når du Trelleborg på omkring 20 minuter och Ystad på cirka 40. Malmö ligger ungefär 45 minuter bort. Från Trelleborg finns smidiga tågförbindelser mot Malmö och vidare till Köpenhamn/Kastrup. Kastrup nås även med bil på drygt en timme och Malmö Airport (Sturup) ligger inom bekvämt räckhåll.

Det här är en plats där livskvaliteten är stor, tempot behagligt och naturen alltid nära. Ett av Skånes paradis!

Lanthandeln är ett hem att landa i. Att stanna i.



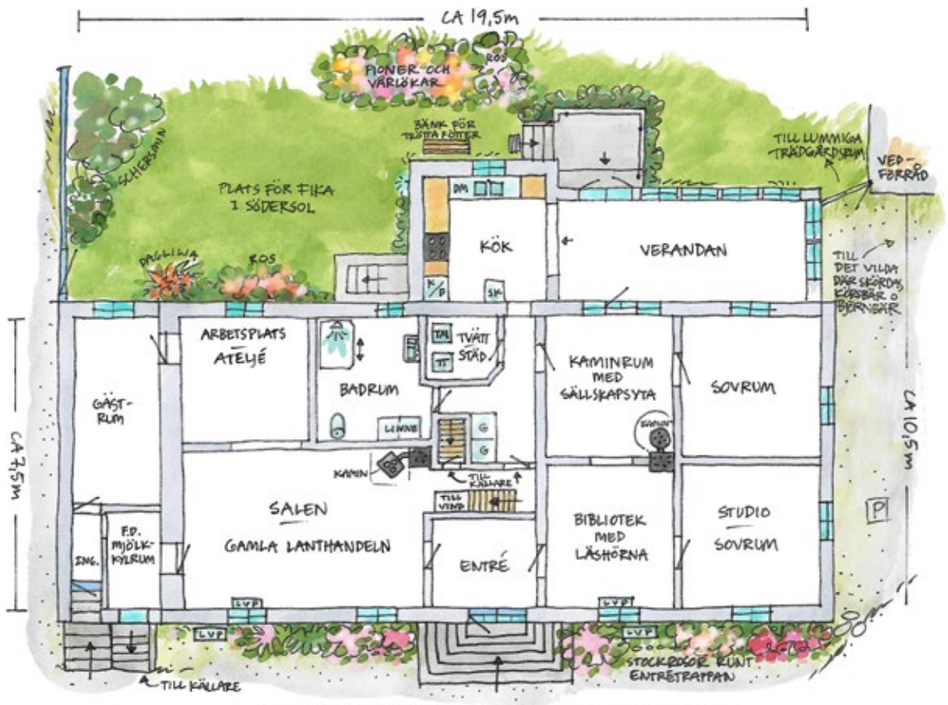
Välkommen

Trelleborg Lilla Beddinge 39:5 & 39:4

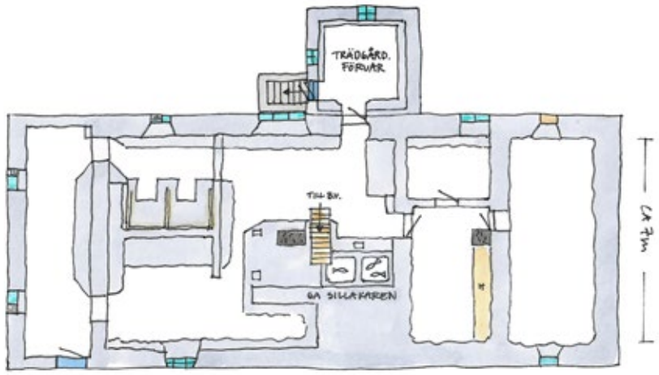
Ansvarig fastighetsmäklare:
Elisabeth Wretsell 0704-520 646 elisabeth@uppvik.nu

I Lilla Beddinge råder en stillsam
självklarhet.
Byn andas skånsk tradition.

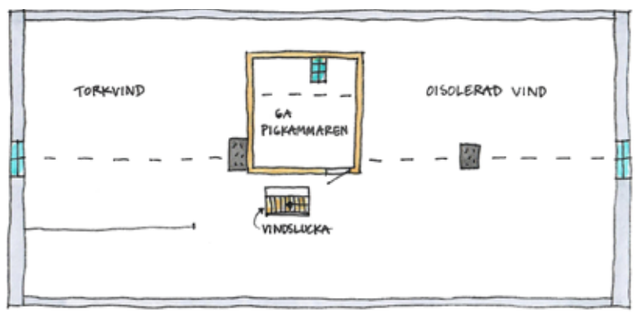
Planritningar bostad



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING ~ BOSTAD BOTTENVÅNING
TRELLEBORG LILLA BEDDINGE 39:5

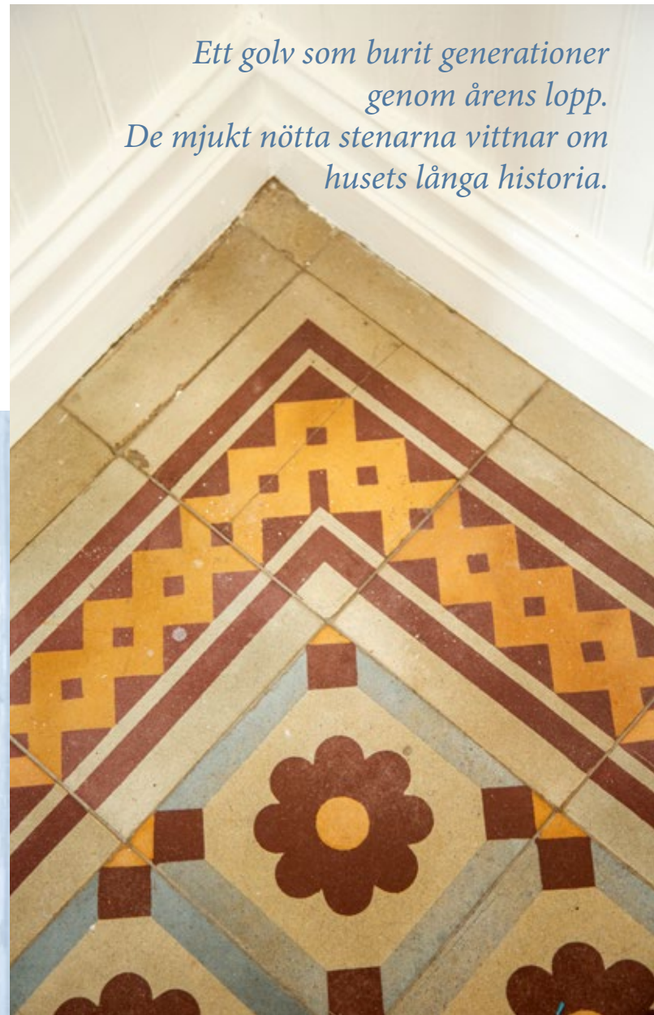


UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING ~ BOSTAD KÄLLARE



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING ~ BOSTAD VIND

Ett par trappsteg leder upp till den vackert finsnickrade entrédörren, där husets karaktär gör sig påmind redan innan du kliver över tröskeln. Innanför öppnar sig en generös och välkomnande hall, klädd i vit träpanel som förstärker känslan av ljus och rymd.
Blicken dras snart mot det vackra stengolvet – varma toner vävs samman i ett vackert, säreget mönster som för tankarna till blommande former. Ett golv som burit generationer genom årens lopp. De mjukt nötta stenarna vittnar om husets långa historia. Till vänster låg tidigare byns lanthandeln och golvet bär spår av alla de steg som en gång passerade genom entrén, dag efter dag.



Ett golv som burit generationer genom årens lopp. De mjukt nötta stenarna vittnar om husets långa historia.

Kök & matplats/veranda

Nuvarande ägare berättar att köket och verandan ursprungligen var två separata rum, avskilda med en vägg. Mellan rummen fanns däremot en tidstypisk serveringslucka som skapade en förbindelse mellan rummen. När nuvarande ägarna senare valde att öppna upp väggen mellan köket och verandan blev resultatet en fantastisk förändring. Idag möts rummen i en större, sammanhängande yta där köket ligger ett litet trappsteg högre än verandan – en nivåskillnad som på ett fint sätt ramar in och markerar de två olika rummens karaktär. I samma veva byggde de en ny takstol till verandan och den isolerades både utifrån och underifrån. Säljarens pappa tillverkade även innanfönster till verandans fönster.

Nuvarande ägarna har renoverat bostaden, alltid med respekt för det som varit. De har låtit det gamla möta det nya utan att något går förlorat. Resultatet är ett hem där funktion och själ samexisterar.

Kökshall

Always NEW!
Always FUN!
TOM FOOLERY
MAGICAL THEATRE
THE GREATEST SHOW ON MIRTH
MAGICIAN'S ASSISTANT
TOM FOOLERY

Vardagsrum

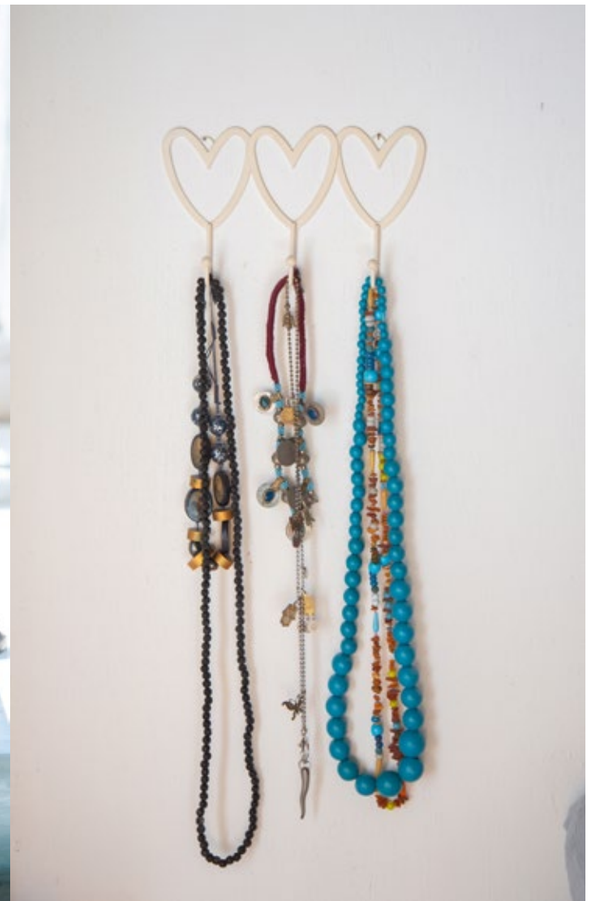
TRADIZIONALE

Bibliotek

Allt är varsamt sammanhållet – inget överflödigt, en försynt skönhet!

Studio

Sovrum



F.d lanthandeln

Idag har den tidigare lanthandeln fått ett helt nytt uttryck, där husets historia möter en varm och personlig inredning.
Det vackra gråmålade trägolvet, de ljusa väggarna och det gedigna trätaket med synliga bjälkar, behandlade med vax, skapar en harmonisk och tidlös atmosfär.

Rummet badar i ett fantastiskt ljus, inte minst tack vare de två stora fönstren i den norra gaveln som ger en alldeles särskild känsla till rummet. Där handelsdisken en gång stod har nuvarande ägare låtit installera en vedspis.

Gästrum

Skafferi

Det gamla mjölk kylrummet till lant-handeln är fortfarande bevarat, med sina ursprungliga golvplattor.

Badrum

Lite historia & renoveringar

Bostaden bär på en lång och spännande historia. Husets rötter sträcker sig tillbaka till 1800-talet, men mycket tyder på att delar av bebyggelsen vara ännu äldre. Genom åren har huset varsamt tagits om hand, renoverats och anpassats efter dagens behov – senast av nuvarande ägare, som tillsammans med säljarens pappa själva utfört en stor del av arbetet med stor omsorg och respekt för husets ursprung. Resultatet är ett hem där modern komfort och funktion förenas med den genuina karaktär, de vackra bevarade detaljerna och den tidstypiska charm - som faktiskt bara ett hus med en lång och levande historia kan erbjuda!

Kvinnan i säljarparet berättar med ett varmt leende om hur de själva varsamt tog bort lager efter lager av material som samlats under årtionden. De visar fotobilder från renoveringsarbetet – där hennes man balanserar högt uppe på stegen och hur hennes pappa nätade väggarna och murade. Hon beskriver hur de tillsammans återställde huset med egna händer. I bakgrunden på fotografierna skymtar spåren från tidigare epoker, bland annat de typiska 60- och 70-tals tapeterna med stora, orangefärgade blomsterformer som en gång satte sin prägel på rummen.

Ägarna har gjort många förbättringar i huset. Golven som inte gick att spara i bostaden fick de omlagt med samma stil som originalet. Sedan kalkade och såpade dem golven. Fönsterna behöll de, men däremot satte de in två braskaminer, två luftvärme pumpar och bytte ut några element.

De målade om väggarna med Auro naturfärg och laserade väggarna med bivaxlasyr, alla fönster och dörrar målades på utsidan med linoljefärg även staketet, grinden och träpanelen på verandan.

Säljarna berättar att bostaden har varit så mycket mer än bara ett hem – den gamla lanthandeln i Lilla Beddinge har varit deras lugna tillflyktsort genom livet, en plats där stillheten fått ta plats.

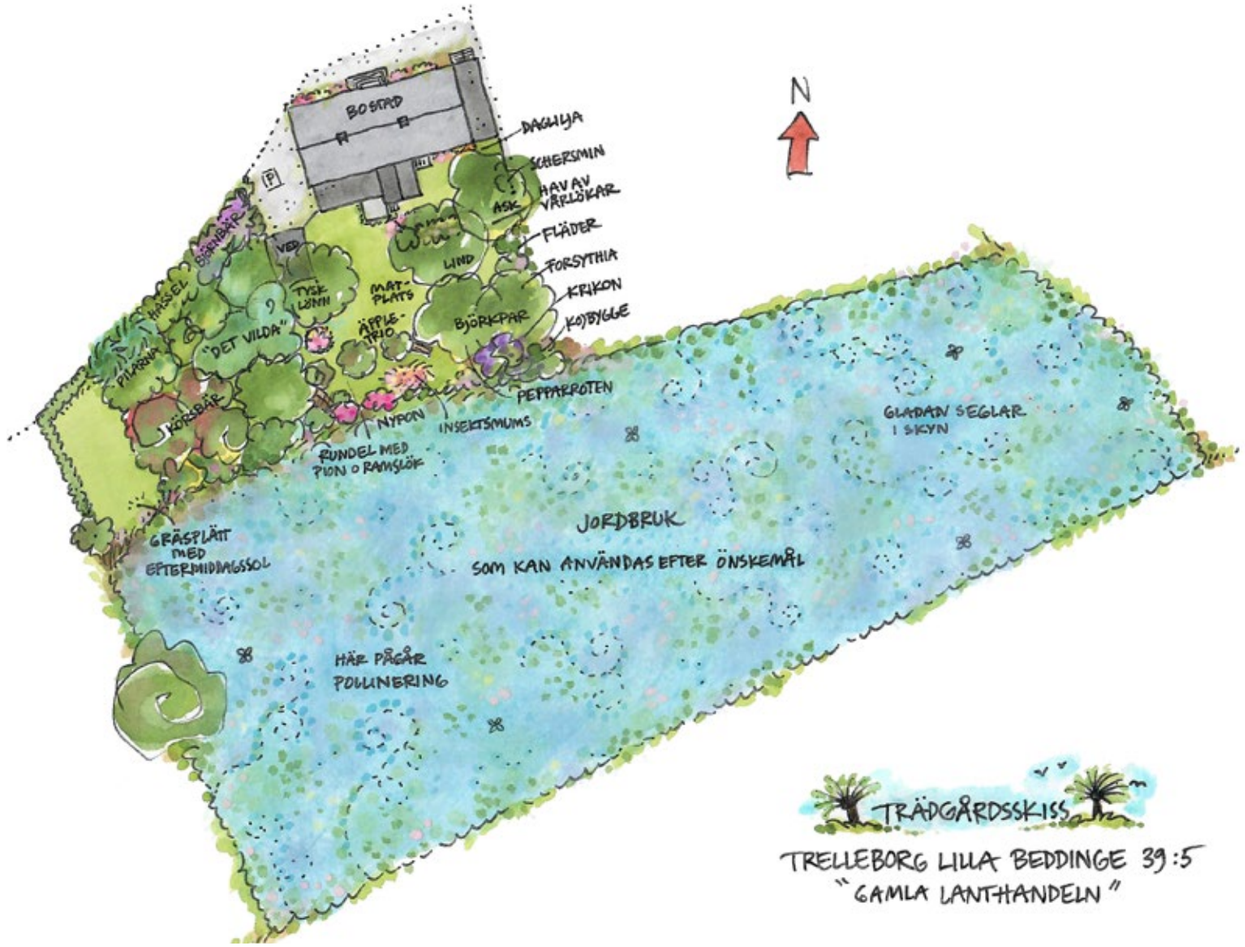
Säljarparet är båda verksamma inom konstnärliga områden; hon som konstnär och han som musiker. Tillsammans har de skapat ett liv fyllt av kreativitet, upplevelser och skapande, där mannens framgångsrika musikkarriär som jazzmusiker har tagit dem med på resor världen över. Mellan de roligaste, mest intensiva och minnesvärda världsturnéer har lanthandeln varit platsen att återvända till – en trygg famn där de kunnat landa, hämta kraft och finna ny inspiration.

Här har lugnet fått möta kreativiteten. I den tidigare lanthandeln har kvinnan haft sitt arbetsbord, en plats där färger, tankar och idéer fått växa fram i stillhet, med vedspisen knastrandes intill. På andra sidan hallen har mannen haft sin studio, där toner och skapande tagit form medan kvällsljuset varsamt strömmat in genom fönstren.

Genom hela huset märks spåren av deras konstnärliga liv. Vackra instrument, personliga verk, konst och noggrant utvalda tavlor fyller rummen och berättar historier om deras resor, passioner och liv tillsammans. Alltifrån vackra solfjäder från Japan till ett lantlig skåp som en gång färdades på biltak från England hela vägen till Sverige. Hemmet präglas av en varm och personlig atmosfär där det klassiskt lantliga möter det bohemiska – där små, unika detaljer från världens olika hörn får samsas med husets ursprungliga charm.

Detta är ett hem som har fyllts med skratt, musik och gemenskap. En plats där livet fått ta plats, där minnen har skapats och där ett spännande och stimulerande liv har fått blomstra tillsammans!

Översikt tomt



Trädgården

Från altanen leder några trappsteg ner till den lummiga trädgården, en plats som fått växa fram med en naturlig och varsam hand. Det råder en stillsam harmoni där växtligheten får breda ut sig fritt och skapa en ombonad känsla. Här finns ståtliga pilar, hassel och vacker tysk lönn. För den sötsugna väntar trädgårdens egna skatter – ett körsbärsträd, krikon, björnbär och en trio äldre äppelträd som minner om svunna tider och låter årstiderna smaka sig fram. Här finns även fläder för den fiffige som vill förvandla sommarens dofter till egen saft, liksom ramslök och nypon. Bland grönskan står även ett vackert björkpar tillsammans med lind och ask. Som en sista detalj smyckas trädgården av blommande daglilja och väldoftande schersmin. De höga träden reser sig, samtidigt som de ramar in trädgården och ger en härlig avskildhet och privat atmosfär. Här lever man gott. I naturens cykel.

Tystnaden är påtaglig, men aldrig tom. Den bär fågelsång, vindens rörelse över fälten och doften av solvarm jord. Havet anas i luften.

Om de olika karaktärerna som huserade i lanthandeln

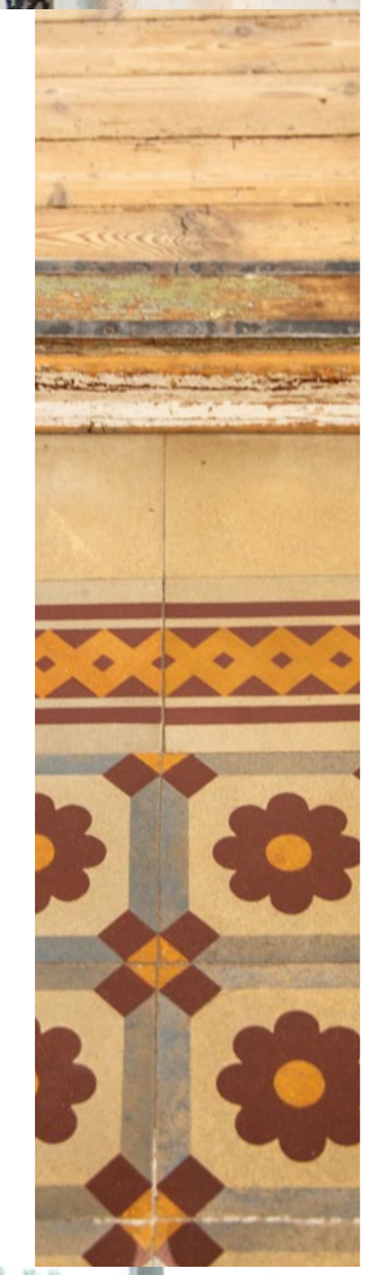
Den gamla lanthandeln bär på fler berättelser än vad som först möter ögat och några av dem har förts vidare till nuvarande ägare. Här har människor levt sina liv, lämnat avtryck och låtit små fragment av sin tid dröja kvar – som stilla viskningar från förr.

En av dem som ännu lever kvar i minnet är familjen Abrahamsson, som nuvarande ägare köpte bostaden utav. Fru Abrahamson är omtalad med särskild värme, hon beskrivs som både kär och godhjärtad. Hennes kärlek till trädgården sägs ha varit lika djup som den som vårdas där idag.

Före hennes tid bodde en militär i bostaden – en man som lät lanthandeln förvandlas till festplats. Dit kom de, i snabba sportbilar som fräste fram över landsvägarna, fyllda av liv och ungdomlig självsäkerhet. Ändå sägs något av honom ha stannat kvar på vinden, där militärkavajer en gång hängde som tysta vittnen om en svunnen epok.

Och så var det systrarna Ekelund, som drev lanthandeln när den ännu var byns självklara samlingspunkt. Här möttes människor, inte bara för att handla utan för att dela vardag, nyheter och skratt. Utanför, stod bensinpumpen och mitt emot bodde Kalle. När systrarna behövde hjälp, med pumpen, hjälpte han till och som tack fick han en sup – en enkel gest som speglar både tiden och den nära gemenskapen.

Så lever lanthandeln vidare, inte bara genom sina väggar utan genom människorna som en gång fyllde den med liv. Berättelserna dröjer sig kvar, lager på lager av värme, humor och historia – och gör platsen till något långt mer än bara ett hus



I krokarna kring huset

Trakten och byn sjuder av liv. Här samsas barnfamiljer, äldre och både åretrunt- och fritidsboende i en varm och välkomnande gemenskap. Lilla Beddinge Byalag bildades den 14 maj 1991 på initiativ av Egon Prahl, efter ett stort engagemang från byborna och en gemensam vilja att stärka gemenskapen och utveckla bygden.

På den tiden var Lilla Beddinge en stillsam ort där inflyttningen var begränsad och barnfamiljerna få. Under sommarmånaderna fylldes byn av fritidsboende och semesterfirare, medan resten av året var det nästintill tomt på människor.

Mot slutet av 1990-talet började fler bosätta sig permanent i Lilla Beddinge, lockade av det naturnära läget vid havet, den lantliga miljön och närheten till service och kommunikationer. Sedan dess har byn vuxit till ett levande samhälle där åretruntboende, barnfamiljer och fritidsboende tillsammans bidrar till den starka gemenskap som kännetecknar området idag. Garnhuset är hjärtat i byalagets verksamhet och en naturlig samlingsplats för bygdens invånare. Här hålls byalagets möten och medlemskvällar, här samlas människor för gemenskap, traditioner och nya upplevelser.

Under sommaren står Garnhuset i centrum för Fiskets Dag – en av årets stora höjdpunkter – då byn fylls av besökare, aktiviteter och festlig stämning. Byalaget arrangerar också uppskattade konserter och evenemang där både välkända artister och lokala talanger får ta plats. Dessutom har Garnhuset återkommande onsdagscafé, konstutställningar, marknader och loppisar under året.

Beddinge är dessutom ett paradis för hästintresserade. Flera närliggande gårdar erbjuder möjlighet att hyra in häst och ridhus finns i byn. För den golfintresserade ligger golfbanan på bekvämt gång- eller cykelavstånd. I grannbyn Källstorp hålls dessutom en uppskattad loppis med jämna mellanrum. Vardagens service finns nära till hands med mataffärer i både Beddingestrand och Smygehamn.

Bara någon kilometer bort väntar Beddingestrands långa sandstrand – ett självklart utflyktsmål under sommaren. Att kunna cykla på en grusstig förbi kyrkan, genom det öppna skånska landskapet, omgiven av böljande sädesfält och nå havet på tio minuter- är en av de där små vardagslyxen som snabbt blir en självklarhet i livet!

Det här är en plats där livskvaliteten är stor, tempot behagligt och naturen alltid nära. Ett av Skånes paradis!

Trevliga cafeér & butiker i närheten

Pärlan– populärt café, bageri och bistro i Beddingvestrand. Här finns nybakat bröd, hembakade bakverk, glass, lättare luncher samt en butik med delikatesser och presenter. Ligger nära stranden och är ett uppskattat utflyktsmål året runt.

Pärlans butik – delikatesser, köksartiklar, presenter och lokala produkter i anslutning till caféet.

Villa Beddingestrand & Våffelcafé – ett populärt sommarcafé med våfflor, fika och lättare luncher i Beddingestrand. De har en fantastisk uterum där man kan mysa även under regnigare dagar!

Beddingestrands Tenniscafé – ett mindre café vid tennisklubben med kaffe, fika och enklare servering.

Café Smyge – cirka 10 minuter bort i Smygehamn. Här finns gott om bakverk, smörgåsar och en fin miljö nära hamnen.

Tika – liten butik i Beddingestrand med smycken och presenter.

Lilla LOPPAN – loppis och second hand i Klagstorp, några kilometer från Lilla Beddinge.

Service & Kollektivtrafik

Området har god tillgång till både service och kollektivtrafik, vilket gör det väl lämpat för ett permanent boende. Längs väg 9, i anslutning till Lilla Beddinge, finns närmaste busshållplats med regelbundna regionbussar mot både Trelleborg och Ystad. För de flesta bostäder i området är det gångavstånd till hållplatsen, vanligtvis mellan fem och femton minuter beroende på var man bor. Bussförbindelserna gör det enkelt att pendla till arbete, studier och annan service.

För barnfamiljer finns flera skolalternativ i närområdet. Den närmaste är Klagstorps skola, som ligger cirka 7–10 minuter med bil från Lilla Beddinge och erbjuder undervisning från förskoleklass till årskurs 6. Även Smygeskolan, som ligger i Smygehamn, erbjuder utbildning upp till årskurs 6 och är ett närliggande alternativ. För högstadiet fortsätter elever vanligtvis till någon av Trelleborgs kommuns skolor.

När det gäller vardagsservice finns ICA Nära Beddingestrand endast några minuter bort. Butiken erbjuder ett brett bassortiment av livsmedel, färskt bröd, mejeriprodukter, frukt och grönsaker samt paketutlämning och andra servicetjänster. Under sommarmånaderna kompletteras utbudet i området dessutom av flera caféer, restauranger och mindre butiker, vilket gör att Beddingestrand erbjuder en levande service trots sin småskaliga karaktär.

För ett ännu större utbud av handel, restauranger och annan samhällsservice nås Trelleborg på omkring 20 minuter med bil och cirka 40 minuter till Ystad. Malmö ligger ungefär 45 minuter bort. Från Trelleborg finns smidiga tågförbindelser mot Malmö och vidare till Köpenhamn/Kastrup. Kastrup nås även med bil på drygt en timme och Malmö Airport (Sturup) ligger inom bekvämt räckhåll.

Säljarna berättar hur de gärna går till Pizzeria Amalfi, Restaurant Pärlan och Beddinge golfklubb i Beddingestrand. På hösten har de plockat svamp i fina Pärlanskogen och nämner att havet med sina fina promenadstråk finns nära bostaden.

Vidare berättar de att de handlar på Perssons Livs ICA i Klagstorp, Coop Smygehamn och ICA Beddingestrand. Tullstorps fiskrökeri är en favorit. Grönsaker såsom potatis, lök, morötter, sparris, jordgubbar och andra säsongsvaror köper de på Strandåkra gård i Abbekås, en fantastisk gårdsbutik med närproducerat.

Malmö

Köpenhamn

Öresundsbron & Kastrup

Nära till...

Till Malmö eller Lund pendlar man på ca 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!

Malmö

Ystad

Siffror & kalla fakta

Pris: 4 750.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning: TRELLEBORG LILLA BEDDINGE 39:5 och 39:4
Adress: Lilla Beddinge kyrkväg 212, 231 98 Klagstorp
Tomtareal: Totalt: 5.268 kvm varav Lilla Beddinge 39:5: 871 kvm och Lilla Beddinge 39:4: 4.397 kvm.
Taxeringskod: Småhusenhet bebyggd 220 (gäller för båda fastigheterna)
Taxeringsvärde: 2.174.000 kr varav byggnad 1.043.000 kr
Taxeringsår: 2024
Pantbrev: Lilla Beddinge 39:5: 4 st skriftliga pantbrev, Summa: 65.000 kr Lilla Beddinge 39:4: 1 st skriftligt pantbrev, Summa 2.100 (pantbrevet är förlorat. Dödning av pantbrev är initierat.)
Servitut: Inga kända
Andel i Samfällighet: Lilla Beddinge s:45 (2/15 Mantal). Ingen avgift i nuläget.
STORLEK
1)Uppgift enligt Lantmäteriets fastighetsregister:
Bostad: boyta: 125 kvm biyta: 125 kvm
2) Uppmätning av användbar golvyta med lasermätare av Uppvik i samband med framtagning av ritning, avrundat till närmsta kvm:
Ovanvåning/vind: Golv: ca 136 kvm Tak: ca 4 m t nock, ca 2 m i pigkammaren
Källare: Golv: ca 78 kvm Tak: ca 1,4-1,85 m t tak/ca 1,7-1,8 m t bjälke
Antal rum: 7 varav 3 sovrum

KONSTRUKTION

B**yggnadstyp:** 1 ½ plan Skånsk länga med inrett pigrum på vinden och källare
Byggnadsår: Enligt Lantmäteriets fastighetsregister 1940 (förmodligen tidigare)
Stomme: Lersten
Fasad: Puts
Bjälklag: Trä
Tak: Plåt
Fönster: Dubbel kopplade trä, enkelfönster med innerfönster på verandan
Grund: Källare
Ytterdörr: Pardörr med gamla handblåsta fönster

Ventilation: Självdrag
Uppvärmning: Direktverkande el, två luft/luftvärmepumpar, två kaminer
Vatten & avlopp: Kommunalt
Uppkoppling internet: Mobilt internet
Larm: Nej

Egen borrad brunn 39,4 m.

Brandskyddsbesiktning utförd 3 juli 2026.

INREDNING & UTRUSTNING BOSTADSHUS

Golv: Trä, och klinker
Kök: Ugn med keramik häll(enbart grill fungerar), diskmaskin. Köksskåp IKEA. Kyl/frys
Badrum : Toalett. Tvättställ. Design Line Dusch.
Tvättrum: Tvättmaskin.
Innerväggar: Putsade, tapet, gips och träpanel
Innerdörrar: Spegeldörrar avlutade
Trätrappa till vinden

ÖVRIGT

Viltstaket runt tomten 39:5 ca 1,8 m högt.
Skjul i dåligt skick

DRIFTSKOSTNADER/ÅR

El inkl. nätavgifter, uppvärmning och hushållsel: 58.957:-

Vatten/avlopp & renhållning: 9.373:-

Försäkring: Länsförsäkring 7.142:-

Total: 75.472 kr/år med 2 personer i hushåll (heltidsboende)

Hushållet förbrukar idag kWh/år: 16.267

Därröver tillkommer fastighetsavgift om 9.832 kr/år

ENERGIDEKLARATION: Skall utföras

Fastigheten säljes med friskrivningsklausul

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: Roxanna Wretsell

Fotografering: Karin Oddner
Säljaren

Formgivning: Sara Klein

Uppmätning & skisser:
Therese Carnemalm

Fastighetsmäklarinspektionen

Faktablad för fastighetsmäklare - Budgivning

Bra för fastighetsmäklare att veta om Budgivning

Mäklarens skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen

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

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

Mäklarens information om budgivningen

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

Mäklarens skyldighet att vidarebefordra bud och meddelanden

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

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

Krav på tydlighet vid budgivningen

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

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

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

Fejkade bud och vilseledande marknadsföring

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

Fastighetsmäklarinspektionens rekommendation

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

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

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

Faktabladen kan beställas hos Fastighetsmäklarinspektionen eller hämtas på myndighetens webbplats.

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

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

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.

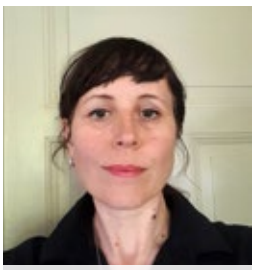
Åtminstone vill vi gärna vara
Dina rådgivare & stigfinnare.
Dina vägvisare & budbärare.
Oavsett om du vill köpa. Eller sälja!

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