Härliga sydkusten

En lummig oas

Poolhäng

Fasters minne

Lilla Beddinge

Fasters minne

Lilla Beddinge

Lilla Beddinge – en liten by på den skånska slätten, där landskapet breder ut sig i mjuka linjer och tempot känns lite långsammare. Här följer vägen genom byn det öppna landskapet och mitt bland åkrar och grönska finner vi en klunga hus, i utkanten av dem, dagens hus – en riktig skånsk dröm.

Med sin gråa fasad och grönmålade fönster och dörrar smälter huset vackert in i den lantliga omgivningen. På andra sidan uppfarten, i trädgården sträcker sig utsikten över de öppna åkrarna, medan Lilla Beddinge kyrkas välbekanta torn reser sig på andra sidan och blir en självklar del av vyerna. Det är en utsikt som förändras med årstiderna, men som alltid bjuder på samma rofyllda känsla. Trädgården avskild och insynsskyddat uppvuxen, där olika uterum skapar små platser att slå sig ner på. Poolen centrerad och utemiljön med det vällande fikonträdet, för med sig en "essence" av Frankrike.

Invändigt rymmer huset fyra rum och bjuder på en varm och inbjudande planlösning. Köket öppnar upp sig mot ett stort vardagsrum – en självklar plats för både vardagens lugna stunder och långa middagar som får pågå långt in på kvällen. Och så takhöjden! Den där härliga känslan av rymd som möter en när man rör sig genom huset. Den öppna spisen blir husets självklara samlingspunkt när hösten kommer, när kvällarna blir mörkare och man gärna dröjer sig kvar lite längre inomhus. På ovanvåningen väntar ytterligare ett allrum

– en mer privat plats för avkoppling. Här uppe finns också en liten balkong, lite undangömd men kanske husets allra mest romantiska plats? En plats man gärna söker sig till när dagen börjar gå mot kväll, för att slå sig ner en stund och fånga de sista solstrålarna över åkrarna.

Det är ett hus med själ. Ett hem omgivet av en trädgård som vuxit fram med tiden och ett landskap som fortsätter långt bortom tomtgränsen. Här finns både det lantliga lugnet och de små platserna att trivas på – rum att umgås i, rum att dra sig undan till och en omgivning som bjuder in till att stanna upp. Ett hem som är lätt att föreställa sig ett liv i. Ett liv i Lilla Beddinge, på den skånska slätten, i ett hus att längta hem till.

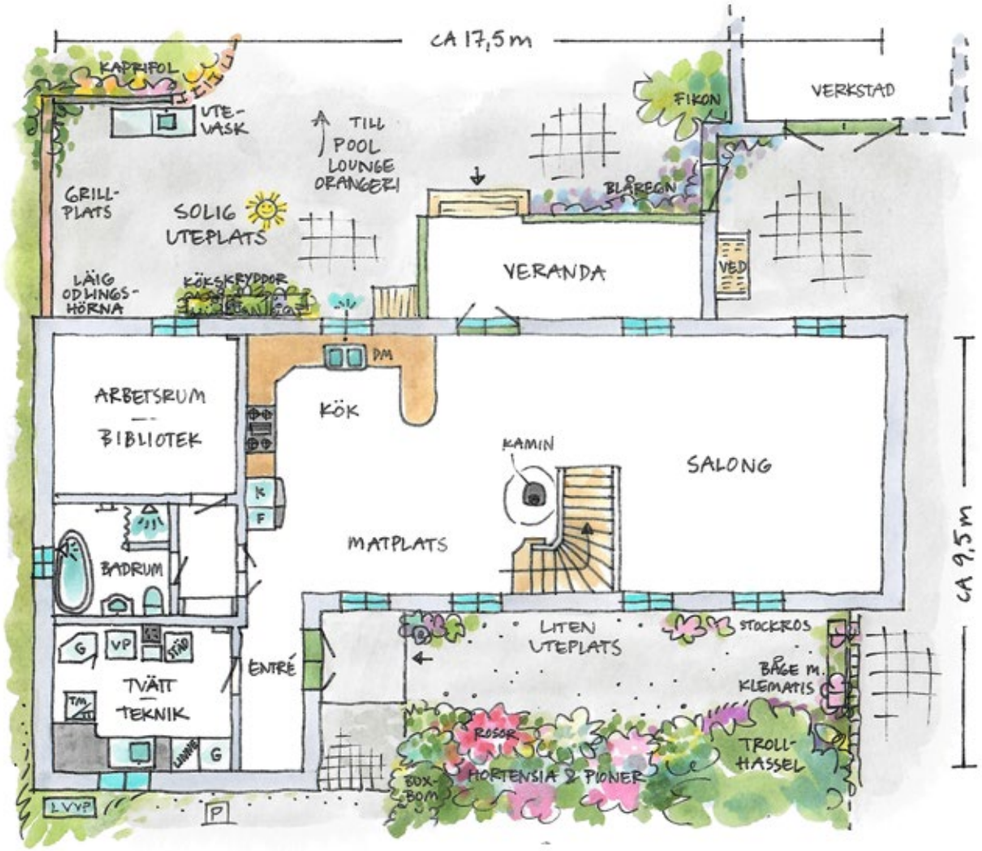
Välkommen

Trelleborg Lilla Beddinge 16:3

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

Här möter det skånska slättlandskapet sin mest ombonade sida. Vida åkrar breder ut sig mot horisonten, hästhagar och gårdar ligger utspridda mellan de små byarna och vägarna slingrar sig genom ett landskap som skiftar med årstiderna. Äspö, Klagstorp och Kjällstorp är några grannbyar som ligger som pärlor utspridda över den skånska slätten. Bara en kort bit bort tar havet vid – kuststräckan mellan Trelleborg och Ystad, där det öppna landskapet möter den blåa himlen.

Planritning bostad



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING ~ BOSTAD BOTTENVÅNING ~ TRELLEBORG LILLA BEDDINGE 16:3

Huset tros ha uppförts någon gång i mitten av 1800-talet och bär på en historia som sträcker sig genom generationer. Men en av ägarna med namn Lars Persson skickade 1916 in en ansökan till Kungliga Majestäts Befallningshavande, med önskan att få ge sitt hem det familjekära namnet ”Fastersminne”. Och kanske är det just detta som fortfarande genomsyrar huset – den varma, familjära känslan. De nuvarande ägarna har med stor omsorg låtit huset fortsätta vara en plats för gemenskap, där det sociala står i centrum. Här handlar det framför allt om att samlas och umgås tillsammans. Huset är inte bara en bostad, utan en självklar mötesplats där människor får ta plats och där det goda livet får ta form.

Det märks tydligt att nuvarande ägare har genomfört renoveringarna med stor kunskap och med fokus på funktion, kvalitet och praktisk användning. För huset är välplanerat, genomtänkt, med en planlösning som känns lika självklar som den är trivsam. En personlig favorit är de vackra flaggfönstren som pryder fasaden och ger huset en alldeles särskild karaktär.

Redan i hallen infinner sig känslan av ett hem där både funktion och charm fått ta plats. Rakt över hallen ligger den stora tvättstugan – ett praktiskt tillskott, inte minst för den större familjen eller hushållet där vardagen får ta lite plats.

Vidare in i huset öppnar sig köket, platsbyggd från Lidhult och här är det svårt att inte trivas! Vid diskbänken sitter ett vackert spröjsat fönster som ramar in utsikten mot den grönskande trädgården. Ljuset, grönskan och den lantliga känslan följer med in och gör köket till en plats man gärna dröjer sig kvar i. Köket är generöst tilltaget och har inretts med ett stort matbord – en självklar samlingsplats för långa middagar och spontana kaffestunder! Här finns utrymme för livet att pågå, precis som det ska göra i ett riktigt hem.

Det är ett hem med själ, på den skånska slätten.
Ett hem som är lätt att föreställa sig ett liv i.
Ett liv i Lilla Beddinge.

Vardagsrum

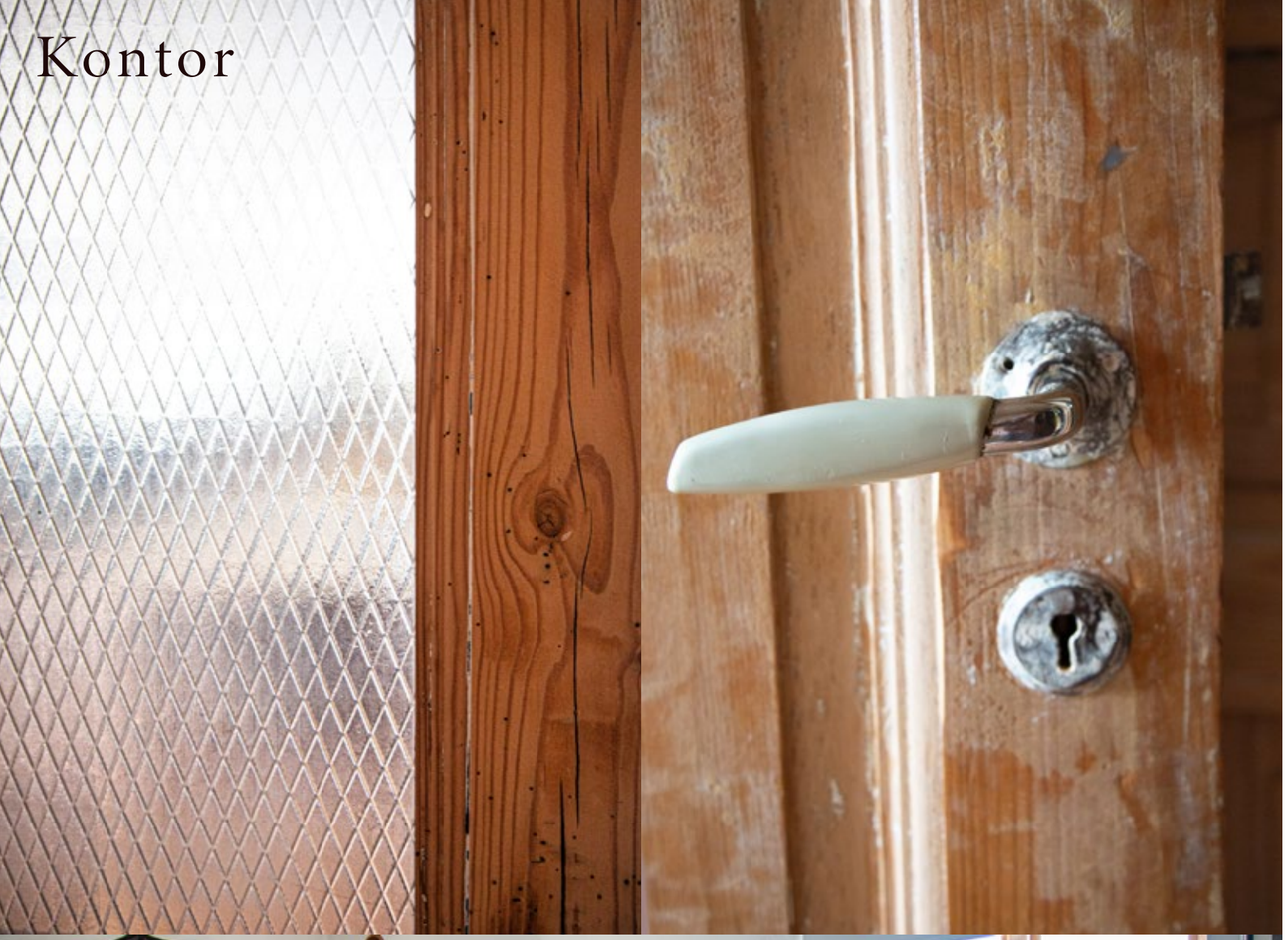
Från köket fortsätter samspelet med vardagsrummet genom den öppna planlösningen. Rummen flyter naturligt samman och skapar en härlig känsla av rymd. Som en varm mittpunkt i allt detta finns den öppna spisen, som med sitt mjuka sken och sin självklara närvaro tillför den där alldeles speciella känslan av ombonad trivsel. En plats att samlas kring när kvällarna blir mörkare och årstiderna skiftar.

Jan Troell
PROVENCE

Drömmer du om ett liv på landet, med havet alldeles nära? Här väntar en rymlig bostad om fyra rum, där lantlig charm möter livets lilla lyx. Öppen spis, pool, utedusch och utekök. På tomten finns dessutom en ytterligare länga, redo att förvandlas till en egen bostad – kanske ett gästhus, generationsboende eller till en verksamhet?

En plats att längta hem till, året om. Kanske är det här du hittar ditt drömboende?

Kontor



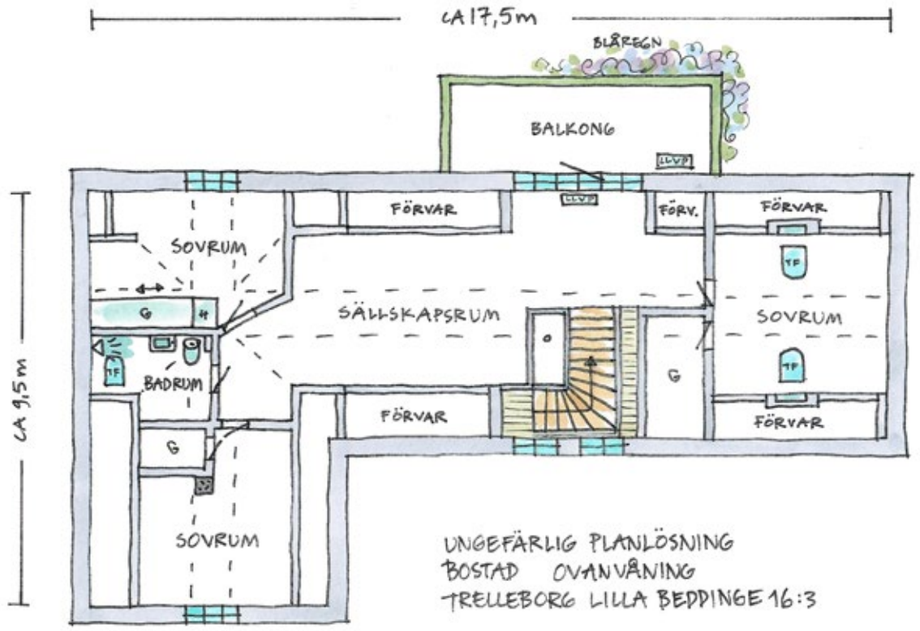
Badrum

En trappa upp...

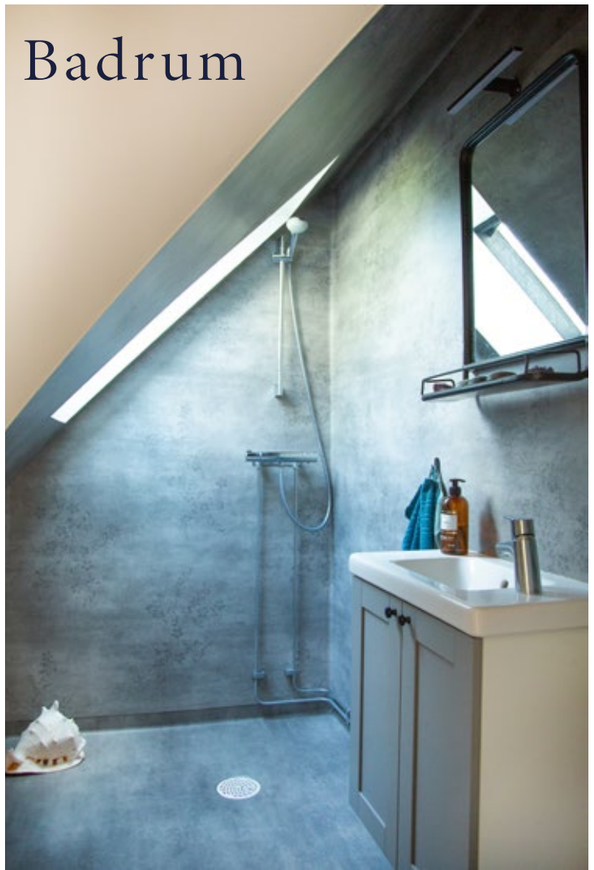
Huset erbjuder totalt fyra rum, tillsammans med ytterligare ett allrum på ovanvåningen – en flexibel yta som kan användas precis efter familjens behov, som tv-rum, arbetsplats eller en lugn plats för avkoppling. Toalett finns på både entré- och ovanvåningen, vilket gör vardagen smidig.

Och så takhöjden. Den generösa höjden ger huset en härlig känsla av rymd och låter ljuset vandra genom rummen. Det är något särskilt med att röra sig genom ett hus där proportionerna får tala och där varje rum känns luftigt och levande.

På ovanvåningen väntar dessutom en liten balkong – en alldeles egen liten utsiktsplats. Här kan dagens sista strålar fångas.



Den generösa höjden ger huset en härlig känsla av rymd och låter ljuset vandra genom rummen

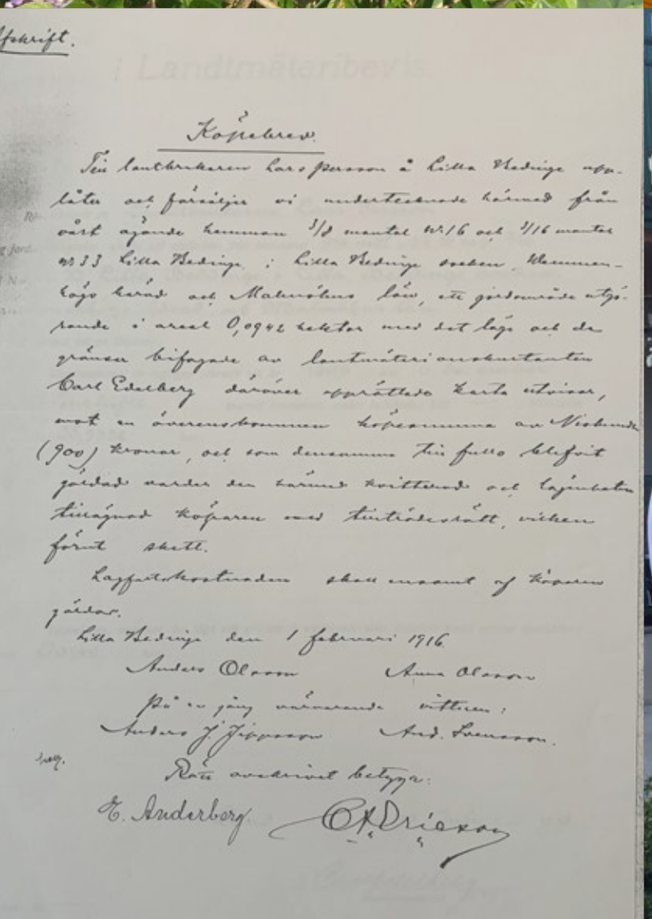


I Lilla Beddinge finns en känsla av att tiden fått gå sin egen väg. De vitkalkade längorna, de lummiga trädgårdarna och de grusade vägarna bär på en självklar skånsk enkelhet. Här finns inga stora åthävor. Bara det vackra i det vardagliga. En vindpust genom trädkronorna, fåglar som rör sig över taken och doften av jord, gräs och hav. Men stadens puls är nära, så pass nära att man med bil når Trelleborg på omkring 20 minuter, Ystad på cirka 30 minuter och Malmö på ungefär 40 minuter.

Sovrum 1

Sovrum 2

Sovrum 3



Köpebrev.

Till lantbrukaren Lars Persson i Lilla Beddinge upplåta och försälja vi undertecknade härmed från vårt ägande kommen 3/8 mantal W:16 och 3/16 mantal W:33 Lilla Beddinge i Lilla Beddinge socken, Kronobergs län och Malmöhus län, en jordmåne utgörande i areal 0,0942 hektar med det läge och de gränsen bifogade av lantmäteri-ombudsmannen Carl Edelberg därover upprättade karta utvisar, mot en överenskommen köpesumma av Niohundra (900) kronor, och som densamma till fullo blefvit betald varder den härmed kvittenad och lagfarten tillägnad köparen med tillträdesrätt, vilken genast skett.

Lagfartskostnaden skall uraset af köparen betalas.

Lilla Beddinge den 1 februari 1916

Anders Olsson Anna Olsson

På vår gång närvarande vittnen:

Anders J. Jönsson Aug. Lamson

Rätt av undertecknad betygar:

H. Anderberg C. A. Drieson

Säljarna berättar..

Huset tros vara byggt i mitten av 1800-talet. Den 5 februari 1916 skickade Lars Persson in en ansökan till kungliga Majestäts Befattningshavande om att få kalla sitt hus för "Fastersminne".

För 26 år sedan köpte vi trots avrådan från alla! Vår första gemensamma bostad. Att det regnade in genom taket och att där var utedass stoppade oss inte. Vi älskade platsen och såg en möjlighet att skapa vårt paradis. Efter mycket blod, svett och tårar, men också många lyckliga stunder känner vi att det nu är dags för oss att lämna över åt någon annan att förvalta vårt paradis på jorden.

Här har vi firat midsomrar med familj och vänner, många julaftnar och firat många födelsedagar för barn och barnbarn. Och för att inte tala om alla underbara sommardagar och alla barnbarn som lärt sig simma i vår pool. Det är vi otroligt glada och tacksamma för.

För 10 år sedan gifte vi oss mitt under vår "verandafest" som vi bjudit in ovetandes nära och kära till. Vilken fest det blev med dans långt in på morgontimmarna. En oförglömlig dag, precis som det ska vara.

Vi säljer inte bara vårt hus utan ger vidare en möjlighet till någon annan att ta över och vårda och älska sitt hem så som vi gjort.

Huset har genomgått en totalrenovering under 2000-talet.

Nya takstolar och nytt tak, nya fönster, nya golv både uppe och nere, golvvärme nere, platsbyggt kök från Lidhult och en effektiv kamin. Verkstaden som idag används som mc-garage byggdes och har förberetts för vatten och avlopp. Även här finns det golvvärme. Solceller installerades ...???

Trädgården har växt fram efter hand med växthus från Classicum, en pergola med tak och så klart den underbara poolen som med pooltaket gör att badsäsongen förlängs. I trädgården växer bland annat fikon, persikor, Hallon, vindruvor och sparris.

Lilla Beddinge är en genuin liten by som ligger mellan havet och landsvägen, mitt på Söderslätt, med de vackra rapsfälten inpå knuten. Lilla Beddinge är en aktiv by med ett stort kulturliv med bland annat Lilla Beddinge teater som förutom sin årliga sommarföreställning även bjuder på julkonsert i byns kyrka. Det anordnas också teaterskola för både vuxna och barn. Bokbussen kommer till byn var annan vecka.

Precis som alla avrådde oss från att köpa huset för 26 år sedan säger alla nu; Men ska ni verkligen sälja ert fina hus!

Översikt Tomt

Trädgården

Det märks att nuvarande ägare inte bara har bott i huset, utan verkligen levt med och nyttjat dess trädgård. Här finns en påtaglig omsorg om uteplatsen, men också en lekfullhet i hur den är disponerad. Runtom på tomten öppnar sig små rum och avskilda platser, var och en med sin egen känsla och sitt eget ändamål. Här kan man slå sig ner med morgonkaffet, låta eftermiddagen flyta förbi i skuggan av pergolans tak, fixa och dona i växthuset från Classicum eller samla vänner och familj och plaska i polen. Det finns något för alla smaker och sinnestillstånd.

I trädgården väntar en underbar blandning av grönska, dofter och blomning. Det vackra blåregnet klär merparten av verandan och därifrån blickar man ut över det välväxande fikonträdet. Massor av krukor som dignar av mängder av småtomater i alla möjliga färger. I övrigt samsas **syrener, fläder, fjärilsbuske** och **persikoträd** i en lummig och levande miljö. Framför pergolan leder en gång, kantad av **lavendel**, fram till en blomstrande rabatt fylld av vackra **dahlior**. Pergolan är vackert beklädd med **vindruvor** och intill står ett **päronträd**, ett **Silverpäron**. En välvuxen bokhäck skapar en rofylld och insynsskyddad känsla från öster. Sydväst, längst ut i trädgården står ett ståtligt körsbärsträd och i dess närhet gömmer sig **blåbär, hallon** och **nypon** – utsprida som små skatter.

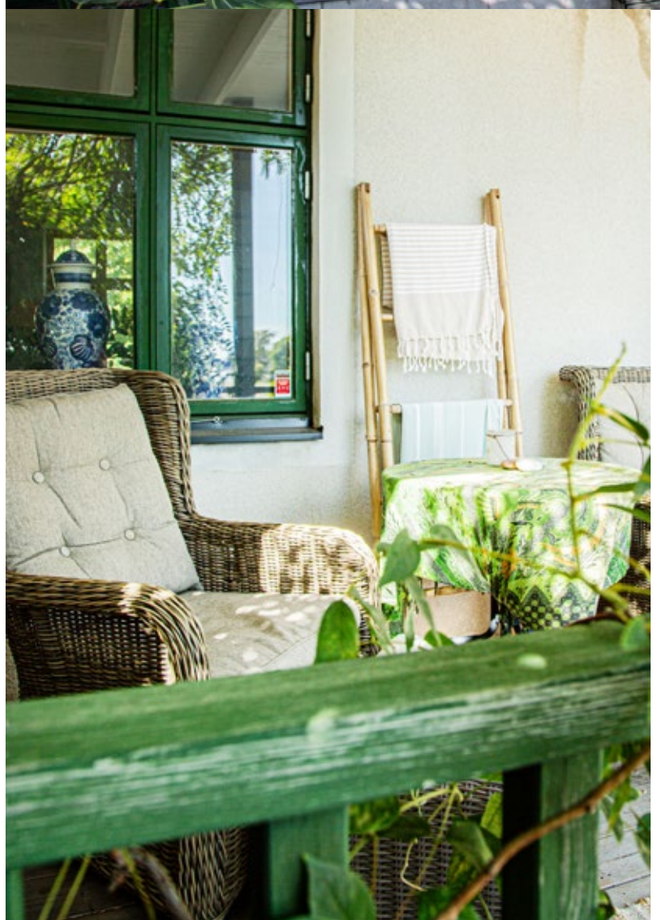
Uteköket blir husets självklara hjärta under årets varmare månader. Här, helt insynsskyddat från grannar och med solen i söder, blickar man ut över poolen och förflyttas för en stund till Medelhavet. Det är en plats för långa, stillsamma middagar, för samtal som får fortsätta långt efter att maten tagit slut och för kvällar då timmarna tycks försvinna utan att man riktigt märker det. Poolen bjuder in till lata sommardagar och svalkande dopp och med sitt utetak, blir den en naturlig del av trädgårdens liv under både varmare och kallare dagar.

Kanske är det just variationen som gör trädgården så förtrollande? Mellan de öppna och sociala ytorna gömmer sig små vrår och hemliga platser där man kan slå sig ner med en bok, söka skugga en varm eftermiddag eller bara vara en stund och lyssna till vinden som stilla rör sig genom löven. Här finns helt enkelt många platser att längta till. En plats för gemenskap och en plats för stillhet.

Trädgården är inte skapad för att betraktas på avstånd. Den är till för att levas – att gå barfota genom, slå sig ner i, äta ur och låta dagarna få ta den tid de behöver. Från vårens första spirande grönska till sensommarens sista gyllene kvällar förändras den hela tiden, men behåller alltid sin känsla av lugn. Och för den sötsugna finns naturens eget skafferi alldeles nära till hands – **fikon, persikor, hallon, vindruvor** och **sparris** är några av läckerheterna!

Att börja dagen med en kopp morgonkaffe i den krispiga luften på den vida verandan. Löven börjar så smått skifta i mustigare toner, men ännu dröjer sig sensommarkänslan kvar. Särskilt i Lilla Beddinge. Det är som om sommaren inte riktigt vill släppa taget, utan gärna stannar kvar en liten stund till – i den ljumma luften, i ljuset. Kroppen släpper på trycket och en rofylld känsla infinner sig här, medan min blick vilar över trädgården, poolen åkern och vidare mot kyrktornet.

Veranda

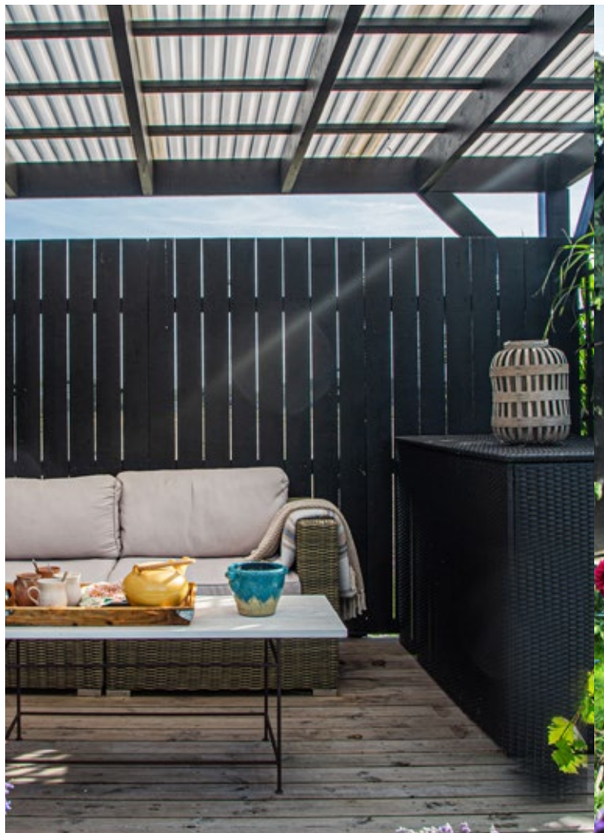


Pool & utedusch

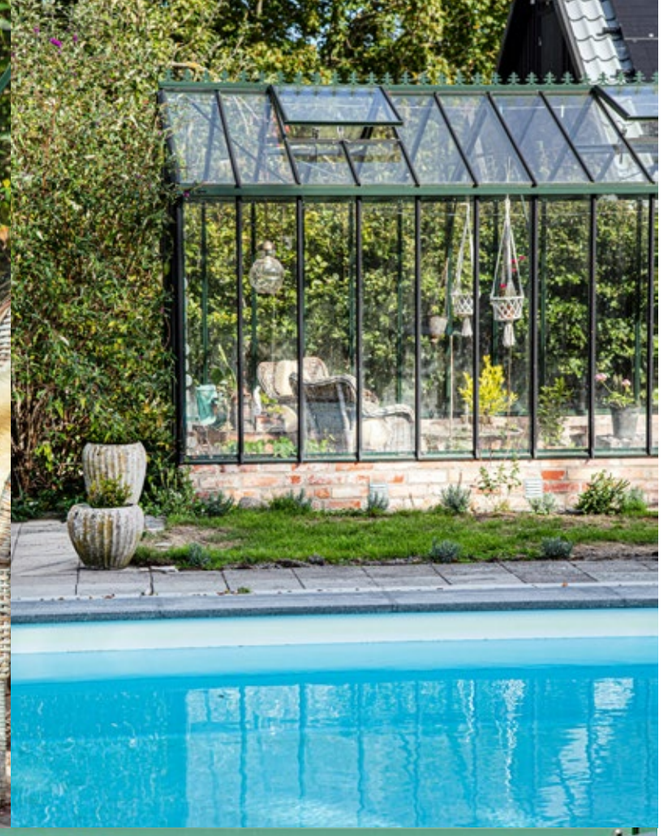
Poolen bjuder in till lata sommardagar och svalkande dopp och med sitt utetak, blir den en naturlig del av trädgårdens liv under både varmare och kallare dagar.

Utekök

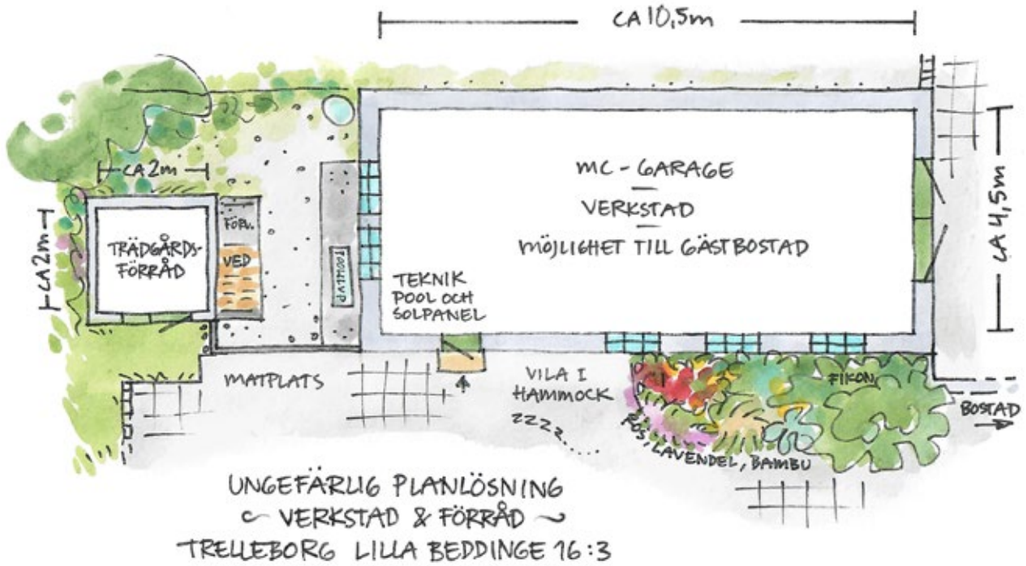
Lounge



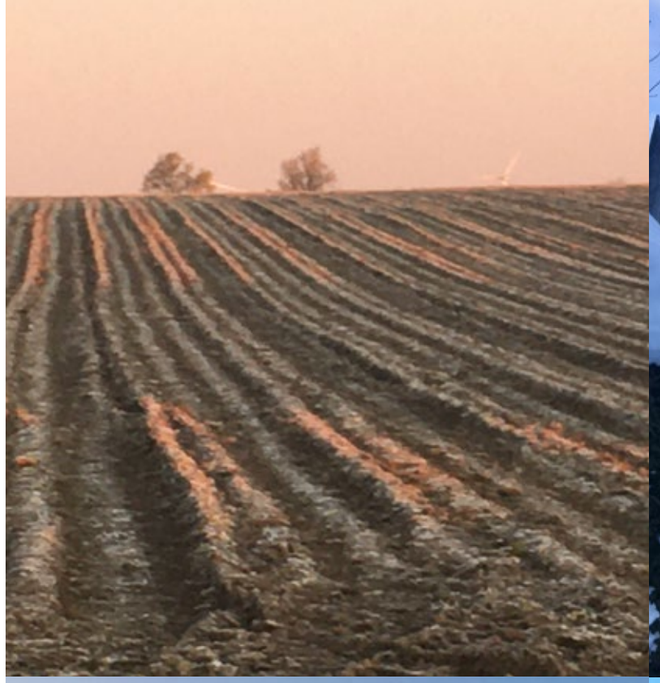
Växthus



Verkstad & förråd



Minnen från säljarnas fotoalbum



Domaine

I krokarna kring huset

Livet kring Beddingestrand är enkelt att trivas i. Här finns det mesta man behöver för både vardag och lediga dagar – närheten till naturen, till havet, restauranger, caféer, mataffärer, aktiviteter och skolor. Både Stora och Lilla Beddinge har dessutom aktiva byalag som bidrar till den fina gemenskapen i området och arrangerar föreläsningar, aktiviteter och olika festligheter under året. Det finns med andra ord gott om tillfällen att mötas och bli en del av bygdens gemenskap. Det är en plats där det är lätt att fylla dagarna – om man vill. Men lika lätt är det att låta bli.

Havet finns förstås alltid nära. Beddingestrands långa, vita sandstrand nås enkelt med cykel och bjuder in till morgondopp, promenader längs vattnet och lata sommardagar. Runt Lilla Beddinge finns dessutom vackra småvägar och öppna landskap som passar lika fint för en löprunda som för en lång promenad i kvällssolen.

För den som uppskattar ett aktivt liv finns det gott om möjligheter alldeles i närheten. Golfbanan på Beddinge Golfklubb ligger nära och erbjuder dessutom sin golfrestaurang. För den som hellre söker lugn och återhämtning finns yoga i Smygehamn och spa-möjligheter på Beddinge Resort och längre österut på Mossbylund.

Här finns också ett levande kulturliv med Lilla Beddinge Teater och i trakten omkring finns gårdsbutiker, lokala producenter och möjlighet att upptäcka småskaliga mat- och dryckesupplevelser.

Klagstorp ligger bara cirka fem kilometer ifrån Beddinge. Här finns en ICA-butik med en trevlig liten charkdisk i närheten finns Kvarnviks Gårdsbutik. När det är dags att unna sig lite extra avkoppling finns Smyge Havsbad bara cirka sex kilometer bort, medan Mossbylund nås på ungefär en kvart med bil. Och bara några kilometer västerut ligger Smygehuk, Sveriges sydligaste spets. Här kan man köpa färsk fisk, njuta av en klassisk räkmacka eller slå sig ner för något gott medan havet breder ut sig framför en. I Köpmansmagasinet väntar dessutom små butiker och konsthantverk – perfekt för en långsam eftermiddag på tu man hand.

För barnfamiljen finns skola och förskola på bekvämt avstånd. I Klagstorp finns Klagstorps skola, medan ytterligare förskole- och skolalternativ finns i närområdet och i Trelleborg. Det gör vardagen smidig, samtidigt som familjen får njuta av det lugna livet på den skånska landsbygden.

Lilla Beddinge har dessutom bra kommunikation med närliggande större städer.

Bussförbindelser finns från Beddingestrand till både Trelleborg och Ystad. Från Trelleborg går tågen vidare mot Malmö och från Skurup finns tågförbindelser till Ystad.

Med bil tar man sig till Trelleborg på cirka 20 minuter, Ystad på omkring 30 minuter och Malmö på cirka 40 minuter. Till Sturup är det ungefär 25 minuter och Kastrup nås på omkring en timme.

Här får man helt enkelt det bästa av två världar – lugnet, havet och den skånska landsbygden alldeles nära, samtidigt som både stadsliv och världen utanför finns inom bekvämt räckhåll.

Malmö

Köpenhamn

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!

Malmö

Köpenhamn

Öresundsbron & Kastrup

Siffror och kalla fakta

Pris: 4 950.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning: TRELLEBORG LILLA BEDDINGE 16:3
Adress: Lilla Beddinge Byaväg 168
Tomtareal: 942 kvm
Taxeringskod: Småhusenhet bebyggd, typkod 220
Taxeringsvärde: 1.880.000 kr varav 1.014.000 bostadsbyggnad och 866.000 kr tomtmark.
Taxeringsår: 2024
Pantbrev: 9 st, Summa: 2 454 000 kr
Servitut: Inga kända
Planer och markregleringar: LILLA BEDDINGE BY (Områdesbestämmelser) 1287- P05/292 2022/06/09 Trelleborg
Försäkring: Svedea

STORLEK

1)Uppgift enligt Lantmäteriets fastighetsregister:
Bostad: boyta 110 kvm biyta 50 kvm

2) Uppmätning av använbar golvyta med lasermätare av Uppvik& döttrar i samband med framtagning av skisser, avrundat till närmsta kvm:
Bottenvåning: Golv: ca 111 kvm Tak: ca 2,56-2,58 m
Ovanvåning: Golv: ca 88 kvm Tak: ca 2,3 m
Verkstad: Golv: ca 45 kvm Tak: ca 2,45 m
Förråd: Golv: ca 4 kvm Tak: ca 2,3 m som högst
Orangeri. Golv: ca 9,5 kvm Tak: ca 2,7 m t nock
Lounge: Golv: ca 11,5 kvm Tak: Fallande från trädgård till fält ca 2,2-2 m
Pool:: ca 8x4 m

Antal rum: 6 varav 3-4 sovrum

KONSTRUKTION

Byggnadstyp: 1 ½ plan villa i vinkel med pool, utedusch, orangeri, lounge, utekök och fristående verkstad/gårdshus.
Byggnadsår: 1875
Stomme: Sten
Fasad: Puts och träpanel
Bjälklag: Trä
Tak: Papp
Fönster: Dubbelkopplade i trä
Grund: Gjuten platta
Ventilation: Självdrag
Uppvärmning: Solceller. Vattenburet värmesystem och direktverkande el. Luft/vatten värmepump IVT Air 90 2015. Genomgående vattenburen golvvärme på b.v. Elradiatorer på o.v. Golvärme el i duschrum på ov.
El: Ny el indragen 2000
Vatten & avlopp: Kommunalt
Uppkoppling internet: Fiber
Larm: Sector Alarm

INREDNING & UTRUSTNING BOSTADSHUS

Golv: Trä,klinker och plastmatta i badrum på ov.
Kök: Platsbyggt Lidhult. Spis Ilve gas/el. Microugn. **Fläkt:** Vask i vitt porslin.
Fönster: Dubbelkopplade i trä
Badrum bv.: Helkaklat. Klinker Toalett Tvättställ. Badkar. Vattenburen golvvärme.
Badrum ov: Toalett, vask och dusch. Våtrumsmatta på golv och vägg. Golvvärme genom elslinga.
Tvättstuga: Tvättmaskin 2008 och torktumlare 2000.
Verkstad/ gårdshus: Byggår 2009. Gjuten isolerad platta förberedd med inlagda rör för vattenburen golvvärme, ytterväggar i lecablock, isolerat mellanbjälklag i trä, takstolar i trä. Papptak. Vatten indraget från egen brunn.

Ändring av användande från verkstad till bostad är en bygglovspliktig åtgärd.

Säljarens utförde en genomgående renovering av fastigheten under 2000-talet.
Nya takstolar och nytt tak, nya fönster, nya golv både på botten – och ovanvåningen, golvvärme nedanvåningen, platsbyggt kök från Lidhult och kamin.

DRIFTSKOSTNADER/ÅR

El inkl. nätavgifter, uppvärmning och hushållsel: 27.530 kr(2025)

Vatten & avlopp samt renhållning: 11.356 kr

Försäkring: 7.092 kr

Sotning: 1.700 kr

Total: 47.678 kr/år med 2 personer i hushåll (heltidsboende)

Hushållet förbrukade 2025 10.060 kWh och prognosen för 2026 är 11.627 kWh.

Däröver tillkommer fastighetsavgift om 10.425 kr/år

Kostnader för fiber och larm är ej inräknade i driftskostanden.

ENERGIDEKLARATION: Skall utföras innan tillträdet.

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
Säljarna

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.

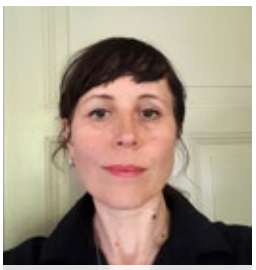
Åtminstone vill vi gärna vara
Dina rådgivare & stigfinnare.
Dina vägvisare & budbärare.
Oavsett om du vill köpa. Eller sälja!

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