

Skogshus

I GRÄNSLANDET MELLAN ASIEN & SVENSKT ÅTERBRUK

MED INFLUENSER
FRÅN ASIEN
PÅ REN SKÅNSKA

Färgstark, *BALANSERAT*, finstämt,
omhuldat, **VARSAMT**, **naturnära**,
BOHEMISKT, lantligt, **ompysslat**,
SINNLIGT, känslösamt, vänligt,
oemotståndligt, oväntat,
SKOGSNÄRA, välkomnande,
fridfullt, harmoniskt, *rofylt*
LIVFULLT, **inbjudande**, personligt,
äventyrligt **behagligt**, **lyckligt**,
härligt, **artistiskt**, förtjusande,
återbrukat, fritt, fridfullt,
varmt, *glädjespridande*, förföriskt
och innerligt älskat.

Förföriskt intill
SJÖAR & STROVOMRÅDE

TRÄDGÅRDSRUM
I ÖVERFLÖD



Med hjärtat på rätta stället PÅ DEN SKÅNSKA LANDSBYGDEN

Fridfullt lugn. Harmoni. Glädje, lust och känsla. Här möts yin och yang i alla möjligheter till lek och vila, avkoppling och umgänge. På verandan med en bok. I uterummet med släkt och familj. Vid grillplatsen utanför bodegan med goda vänner - kanske till och med ett dopp i badtunnan. I lekstugan med ungarna, eller vid ett yogapass i det fria. Orangeriet ger oändliga möjligheter till sena fester och bekväma middagar när nattkylan slår till framåt höstkanten. Alltid nära naturen i alla dess färger och former. Under träd översållade av tiotusentals knoppar i vitt, grönt och rosa, spritter det av liv. Och det smittar av sig, detta lekfulla lilla paradiset. Med trädgård värdig en sann entusiast och ett hus som har just den bohemiska, omtänksamma, varma känsla som gör avtryck ända in i själen. Det är lättare att andas här, och de asiatiska influenserna är tydliga i detaljer och miljövänliga materialval.

I Snogeholm – mellan sjöarna Sövdesjön och Snogeholmsjön - möter du ett skiftande landskap med sandiga hedar, öppna fälader, blöta alkärr, skir lövskog och mörk granskog. Här finns stigar för korta promenader eller långa vandringar. Du kan fiska, paddla kanot, rida och ta ett midnattsdopp. Strövområdet med alla konstverk, gläntor, kullar, stigar, vatten och snår lockar många. Du har det direkt utanför grinden, fritt att utforska när andan faller på.

Likaså har du nära till civilisationen, städer som Malmö och Lund är inte långt borta. I söder ligger Ystad och sydkustens alla vackra stränder, i öster breder hela Österlen ut sig och i norr hittar du Sjöbo - alla orter med väl utvecklade kommunikationsmöjligheter och allmän service - trots att du bor mitt ute på den skånska landsbygden. Blentarp, helt nära, är också värt att nämnas med bra skolor och förskolor samt service som affär, restauranger, caféer och post.

Välkommen till ett av naturens små lyckopiller!



Lekfullt, RESPEKTFULLT OCH SOM GJORT FÖR STORT UMGÄNGE

Från början var det Allan och Elsas sommarparadis. Därefter blev det deras året runt-hem, och så fortsatte det att vara i många år. Nu har det gått 13 år sedan Ebba och Peter tog över huset intill Snogeholms vackra sjöar och strövområde. Då var de tre, som så småningom skulle bli fyra. Första gången de såg huset visste de inte hur vackert det låg, men en promenad längs stigarna i området med hunden överbryggade alla eventuella tvivel. Sjöarna, naturen med all sin varierande färg, form och textur övertygade, liksom känslan av att stå stadigt förankrade i den skånska myllan. Här skulle deras barn växa upp, mitt i Skåne med hela Snogeholms strövområde som lekplats och oändligt med saker att göra; paddla kanot, fiska med eka eller från bryggan, bada, åka skidor och pulka. Allt i en skyddad skog som fått möjlighet att vara just den orörda plats att njuta av som de länge letat efter.

Det var svårt att inte förföras av platsen, och idéerna för hur man skulle göra den till sin växte successivt fram. Idag är det mesta förnyat, förbättrat, utbytt och utbyggt med stort fokus på återbruk och miljövänliga materialval. Ågarna har med sitt stora intresse för traditionellt hantverk valt tekniker och material som känts bra i magen. På så sätt har ett hus med gott samvete och stort hjärta vuxit fram, på en plats med respekt för det vilda och vackra. Där kraften i det som får växa utan alltför stramt koppel gett upphov till en vilsam, rolig, estetiskt tilltalande och kreativ stämning. Lusten att odla blir tydlig för besökaren. Man har vågat experimentera och släppa fram det lekfulla. Glädjen i att umgås, det sociala livet, har fått stort utrymme här. Det visar sig inte minst i alla de ställen i trädgården som vittnar om barnasinne och lek. Så okomplicerat kan det faktiskt vara.



”Det har varit en fantastisk plats där våra barn har fått växa upp i skogen, kastat kottar i ån när de var mindre och byggt kojor när de blev större. På sommaren stoppade vi dem i en skrinna och gick fina skogsstigar ner till sjöarna för att bada och fiska. På vägen stannade man och plockade blåbär, smultron och hallon.



Bortom den egna tomten fortsätter naturen på eget bevåg – och blir en fortsättning av husets marker. En öppen björkäng sträcker sig mot granskogen och äventyren. Inga förfulande byggnader stör utsikten. Sjöar och ån att bada och fiska i finns en kort skogspromenad bort.





Många är vi som drömmer om en egen veranda. Med autentiskt knirrande gungstol och snickar-glädje. Där tiden stått stilla och man kan dra sig undan från stressen en stund. En bok. En kopp te. Här har gamla kärlekar fått växa och gro, dörrar slagits igen av ren ilska, glädje ropats ut i all hast på väg in efter skolan. Barnvagnen med sin dyrbara skatt har säkert vädrats och frikostigt bjutit på trygg och djup sömn. Runt omkring visar våren sina allra tidigaste tecken i form av pärlhyacint, taklök och penséer.



*Våra dagar och nätter
en röd tråd
Boken skriven under huden
Bundna av fri vilja
rimmar våra händer
ett nät av sonetter*

*Små bokstäver och stora ord
våra år väver livets trådar
hav av svärta, dagsländor av ljus*

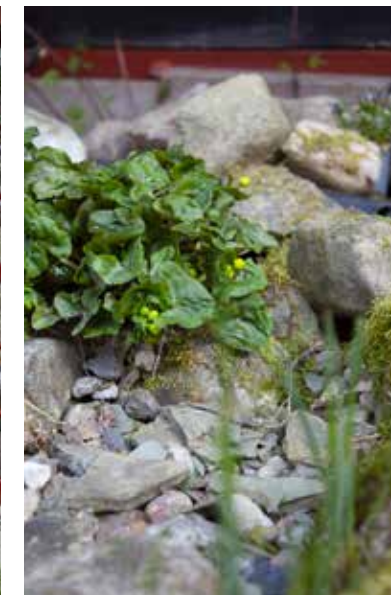
*Du och jag är inte ett
vi är två sprungna
ur trädet på jordens baksida
Tillsammans har vi byggt
en veranda mot solen*

Du hittar fler bilder på uppvik.nu

© Iréne Svensson Räisänen



Orangeriet
EN VARM FAMILJE ATT KRYPA IN I



Det skrattas och skålas långt in på kvällen när vännerna äter middag i orangeriets skyddande, varma famn. Lite regn kan ju inte skada. Inte vind heller för den delen.

Här finns plats för många, både tvåbeningar och mer klorfyllstinna växtligheter. Tidigt om våren förkultiveras det i vartenda hörn. Solen värmer tidigt upp utrymmet och både människor och det gröna, spirande, trivs här inne. Behöver du någonting i köket, går du bara tvärs över grusgången. Enkelt. Okomplicerat. Opretantiöst.



Att Ebba och Peter vurmar för gemenskap och umgänge går inte att ta miste på. Den här trädgården rymmer flera ställen att samlas på, där man kan äta, njuta och ha kul. Uterummet, orangeriet, bodegan, grillplatsen och längst ner långbänken för alla kalas och sommarfester. Barfotagräset på framsidan riktigt längtar efter oavgjorda fotbollsmatcher och high fives, inramade av äppelträd, vårlök och syren.

Här i Skogehus har familj och vänner, barn och vuxna, umgåtts över generationerna sen lång tid tillbaka. Midsommarlekar har varvats med vinprovningar och grillkvällar. Och i orangeriet har de levande ljusen spridit sin honungsgula värme över gästerna, ända fram på småtimmarna... Det finns en perfekt plats för varje tillfälle.



En egen bodega

VEM VILLHÖVER INTE DET?

Få saker skapar hemtrevnad och gemenskap som en öppen eld. En enkel korv med bröd efter en tur i skogen, sega, söta marshmallows framåt nattimarna eller grillade äpplen med vaniljglass i solen. Denna "ute-bodega" anlädes för oömt umgänge, oavsett ålder, där god mat gärna kombineras med ett parti poker, pingisturnering eller en öl i baren. Sanden gör att en tappad korv eller två inte ställer till det nämvårt. Den som blir varm tar sedan ett dopp i badtunnan intill. När björkarna, plommonträden och allt det andra som just börjar vakna till liv slagit ut, ligger hela platsen inbäddad i lummig, privat grönska.





Hoppa
I EGEN GALEN TUNNA



Kuriosa

Huset byggdes av en lokal snickare efter andra världskriget (1947) och tanken var vid den tiden att det skulle byggas tre hus på rad längs med Snogeholmsvägen. Så kom marken att skyddas av O.D Krooks Stiftelse och detta blev det sista hus som byggdes i Snogeholmsskogen.

Otto Daniel Krook var köpman i 1800-talets Helsingborg. Han såg med oro hur "skogsförödelsen år från år fortgått utan synnerlig omtanke för nyodling som ersättning". "Lifvad av en icke slumrande känsla för fosterlandet" donerade han 100 000 riksdaler år 1873 för att bilda en stiftelse i vardera län i Skåne. Enligt donationsbrevet skulle stiftelserna "inköpa jordegendom som för åkerbruk eller gräsväxt är otjenlig, men till skogskultur är tjenlig". Avkastningen av skogsbruket skulle användas till inköp av ytterligare egendomar.

De bägge stiftelserna har sedan dess verkställt dessa intentioner, bland annat i området runt Snogeholm. Ändamålet är främst att bedriva ett uthålligt skogsbruk som är miljöcertifierat. En allt större del av arbetet med stiftelsernas skogar har anpassats till naturvård, kulturmiljövård, rekreation och friluftsliv, till både boendes och besökares stora glädje.



Sommarfeeling

Du hittar fler bilder på uppvik.nu



Kojan ligger helt perfekt intill barnens egen odlingslåda och de välbesökta vinbärsbuskarna där de saftiga bären aldrig verkar ta slut. Att få odla egna grönsaker är något som alltid uppskattats av nyfikna små trädgårdsmästare. Större barn tar gärna cykeln ner till sjön på bilfria grusvägar och metar, eller vandrar ner till Snogeholmssjön och tar ekan över till en magisk strand (Fölahagen) där det enligt sägnen ligger en skatt nedgrädd.



Odlingslådan, naturens egen godispåse!

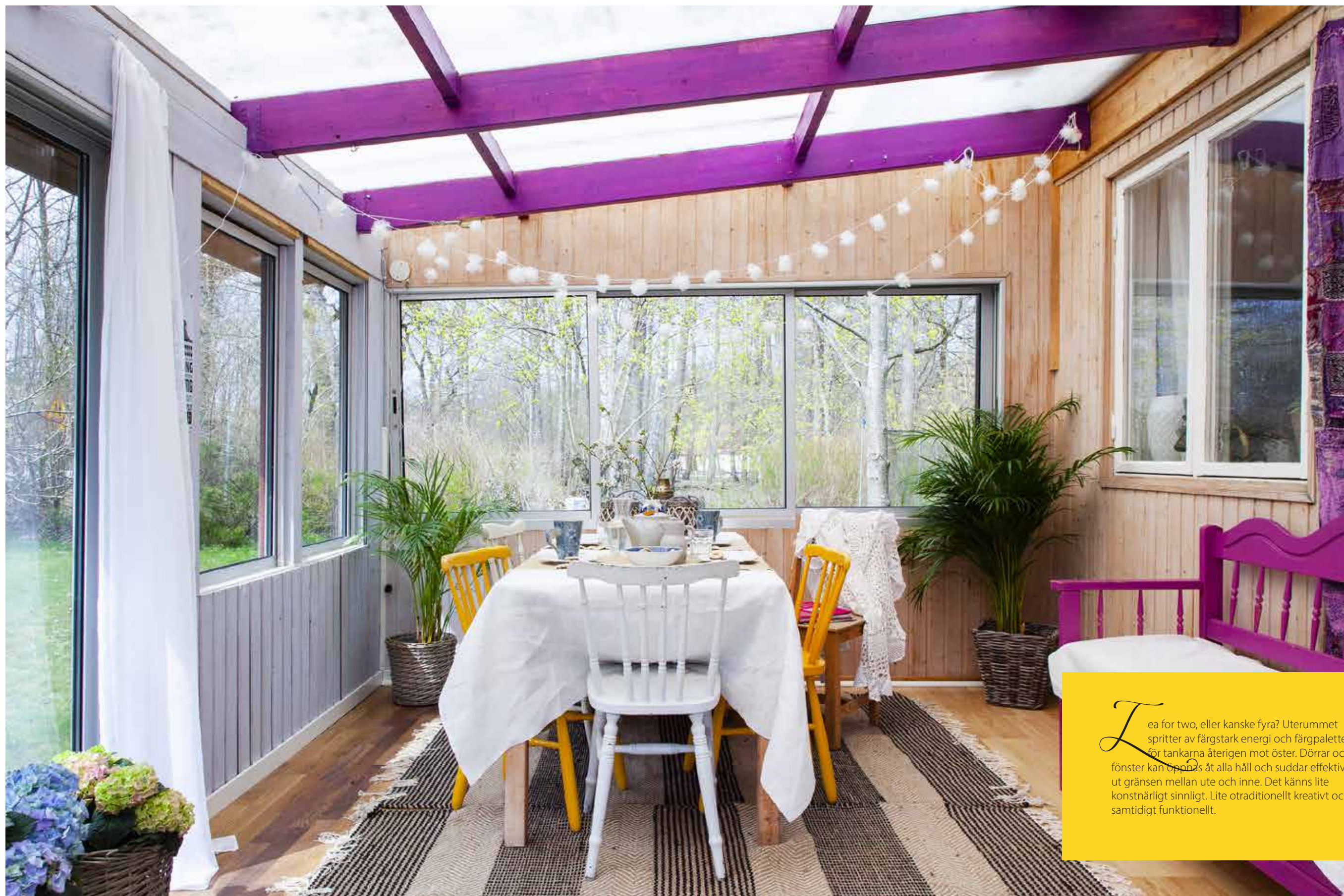


”Midsommarfesterna har varit legendariska, med massa barn och vänner. På senkvällen vandrar vi ner till sjön och tar midnattsdoop. Tonåringar spelar pingis och mindre barn hoppar studs mattor och man hör aldrig att det inte finns något att göra. Inte bara en utan två sjöar på promenadavstånd och en härlig å i skogen bakom. Skattjakt i skogen har varit populärt på barnkalas!

Tidigare ägarna Allan och Elsa hade skrivarljan/yogahuset/gäststugan som festlokal och dans i trädgården varje midsommar. Den midsommartraditionen har Ebba och Peter värvat om och många barnfamiljer från stan kommer på besök och bor över i hus eller tält. Förr i tiden låg det en dansbana på andra sidan ån och många par i bygden har funnit kärleken där. Så här års kan man fortfarande se äldre par stanna till med bilen och plocka liljekonvaljer.

Idag dukas det ofta upp till fest på långbordet längst ner i trädgården. Tårter, kräfter och andra läckerheter dukas upp titt som tätt.





*L*ea for two, eller kanske fyra? Uterummet spritter av färgstark energi och färgpaletten för tankarna återigen mot öster. Dörrar och fönster kan öppnas åt alla håll och suddar effektivt ut gränsen mellan ute och inne. Det känns lite konstnärligt sinnligt. Lite otraditionellt kreativt och samtidigt funktionellt.

Här har det ordnats många goda middagar med vänner och familj. Vin i glaset. Sapsvisor till sillen. Examen, midsommar och födelsedagsfester. Och däremellan, barnens pussel och pyssel.



Du hittar fler bilder på uppvik.nu



Vardagsrummet är öppet och ljust, och en självklar del av familjens vardag. Den tidstypiska 40-talsformen på fönstren släpper in mycket ljus hela dagen. Med dörren öppen ut till den inglasade verandan bjuder huset in trädgården tidig vår som sen höst, säsongen förlängs med flera månader varje år. Fönsterbrädorna i stengården också ett genuint intryck.

En fin detalj är gjutjärnskaminen i ena hörnet av rummet, fint accentuerat av stenarna på väggen där bakom.



Du hittar fler bilder på uppvik.nu



*Hela sommaren står
fönstren i köket på vid
gavel och bjuder in både
fågelkvitter, hemtrevligt
bisurr och alla trädgårdens
dofter...*



Ett tips är att ge sig in till grannen som driver Elsekjells mejeri, ett micromejeri som tillverkar hälsosamma, ekologiska produkter på hantverksmässigt, traditionellt vis. Du går bara ut genom dörren och köper direkt från ett kylskåp vid deras grind. Mer närproducerat än så blir det inte!



Det mörka köket kommer från IKEA och är till största delen ca 4-5 år gammalt. Vissa delar nyare än så. Då sattes också nya vitvaror in.

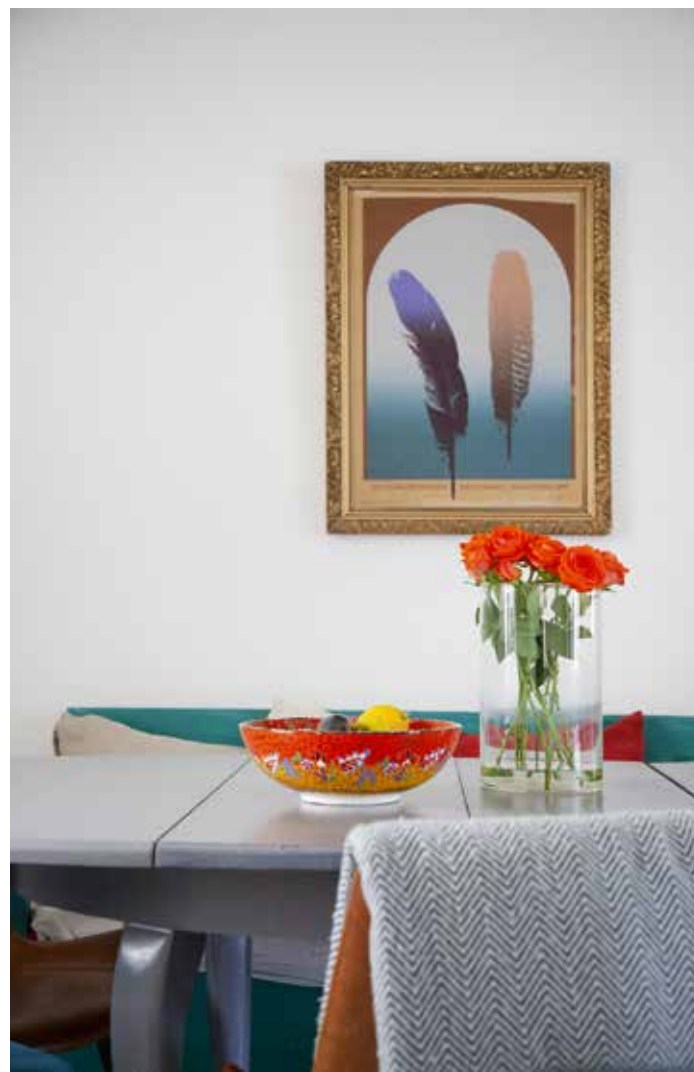
Kök

Örter från egen odling, syltiga vinbär, väldoftande sommaräpplen, plommon i massor, söta hallon, saftiga björnbär, krispig lök och solmogna tomater...ja, listan kan göras lång över allt som avnjuts och tillbereds i säsong i välkomnande kök. Gott om plats både ovanpå och inuti, bra förvaring och arbetsytor är svårt att få för mycket av. Vill du utöka platsen ytterligare sätter du bara in en köksö - plats finns. På europeiskt vis har ägarna placerat även tvättmaskinen här - skönt och lättillgängligt med små barn i huset!





Matplatsen i anslutning till köket rymmer många vid bordet. Öppenheten mellan kök och vardagsrum gör det lätt att umgås sömlöst på hela nedervåningen. Ljuset silas mjukt genom fönstret vid uterummet. Frukostflingor, födelsedagskalas eller middag på två man hand spelar inte så stor roll. Det fungerar fint för både vardagsliv och helgbus.



En trappa
upp...

Du hittar fler bilder på uppvik.nu



En våning upp kan du ta en paus från vardagslivet en stund. Här är lugnt. Vilsamt. Skönt för kropp och sinne som landar mjukt i naturens färgstarka palett. Målat brädgolv, den vackra gråmålade originaltrappan med vit panel som kontrast leder upp till tre sovrum. Det ena används idag som ett yogarum.

En tavla med hjortmotiv i trappan påminner om de vackra varelser som gärna strövar vid tomten tidigt om morgnarna, innan du riktigt vaknat och längtar efter morgonens första kopp.

I Rosa rummet huserar de yngre människorna i huset, på bus-bekvämt avstånd från de vuxna på dagen, men nära när man vill känna sig trygg efter mörkets inbrott. Bekvämt för alla!



Du hittar fler bilder på uppvik.nu



Föräldrarnas sovrum ligger i öster, och morgonens allra första strålar söker sig gärna in i rummet.



När ägarna renoverade ovanvåningen var målet tre stora och bekväma sovrum med fint ljusinsläpp och samtidigt en ordentlig hall. Det har man lyckats med. Det finns till och med inbyggd förvaring i kattvindarna i sovrummen och en klädkammare i yogarummet.



I yogarummet, mittemellan de två sovrummen på samma våning, blir de asiatiska influenserna tydliga i färgval och inredning. Men i grunden finns här en mjuk och följsam färgskala på golv och väggar. Här finns energi, kreativitet och lust att hämta. Naturen utanför fönstret hjälper till.

Den inbyggda bokhyllan skapar mer plats och precis intill finns en liten klädkammare, närbar enbart från detta rum. Uppskattat av tonåringen med modeintresse - eller kanske den som har gott om leksaker?





Med Snogeholms Strövmråde i ryggen har du vårsolen i ansiktet.

Yogahus, gäststuga eller skrivarlya. Kärt barn har många namn. Oavsett om du föredrar ett yogapass i lugn avskildhet, behöver ett extra rum för övernattande gäster eller skriver på din avhandling (som i säljarens fall), är den lilla stugan mellan vinbärsbuskaget och kolan längst ner i trädgården något värt att bevara. Bambun utanför rasslar fridfullt i vinden, grön och fin hela året.

Jag har skrivit min doktorsavhandling i skrivarstugan om luftföroreningar och barns hälsa, tryggt vetande att mina barn andas Skånes bättre luft.



RÖR-IHOP-KAKA med vinbär och kokos

75 g smör
3 ägg
2 dl strösocker
2 tsk vaniljsocker
3 dl vetemjöl
2 dl svartvinbär
1 dl kokosflakes
1 msk florsocker

Florsocker till garnering.

- 1 Sätt ugnen på 200°. Smörj en rund form med löstagbar kant, ca 22 cm i diameter, och strö med kokosflakes.
- 2 Smält smöret i en kastrull. Ta kastrullen från plattan och tillsätt ägg, socker, vaniljsocker och mjöl. Rör till en jämn smet.
- 3 Häll smeten i formen. Strö över bär, kokos och florsocker. Grädda kakan i nedre delen av ugnen ca 25 min. Den ska bli lätt brun på ovensidan.
- 4 Låt kakan svalna innan den lossas från formen. Pudra över florsockret. Servera som den är till kaffet eller med grädder till dessert.

Recept lånat från Allt om mat, alltommat.se



Vinbär finns i överflöd i alla färger på Skogehus!



Siffror & Kalla fakta

Pris: 1 950 000 kr eller bästa bud

Fastighetsbeteckning: Snogeholm 3:5
Adress: Snogeholmsvägen 1012, 275 93 Sjöbo
Tomtareal: 1 200 kvm, friköpt
Taxeringskod: 220 småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer
Taxeringsvärde: 565 000 kr, varav byggnad 358 000 kr och g mark 207 000 kr
Taxeringsår: 2018
Pantbrev: 10 st st om totalt 915 000 kr
Försäkring: Länsförsäkringar, fullvärde
Byggnadstyp: 1-familjs friliggande villa
Byggnadsår: 1947
Servitut, samfällighet, GA m.m:
Avtalsservitut för avlopp/reningsverk på grannfastighe-
ten finns hos mäklaren. Ej inskrivet i Fastighetsregistret.
Storlek: Boarea 82 kvm + biarea 70 kvm enligt
Lantmäteriets fastighetsutdrag.
Antal rum: 4, varav 3 sovrum

ANVÄNDBAR GOLVYTA, TAKHÖJD OCH ANNAT UPPMÄTT PÅ PLATS
Användbar golvyta är uppmätt på uppdrag av Uppvik & döttr-
ar i samband med framtagning av ritning. Köpare som anser
att bostadens exakta storlek är av avgörande betydelse inför
ett fastighetsköp uppmanas att göra en egen uppmätning.

BOSTAD
Bottenvåning: 52 kvm
Takhöjd: 2,4 m
Ovanvåning: 49 kvm
Tak: 2,25m i sovrummen, i trapphall 2,35 m

Inglasat uterum
Golvyta: 16 kvm, takhöjd: sluttande från husvägg 2,4-2,1m

SKRIVARSTUGA/YOGAHUS
Golvyta: 13 kvm

UTEBODEGA
Golvyta: 31 kvm

ORANGERI
Golvyta: 12 kvm

KONSTRUKTION
Stomme: Träregel
Fasad: Trä
Fönster: 2-glas fönster, kopplade träfönster
Tak: Tegel
Bjälklag: Trä
Grundläggning: Källare
Ventilation: Självdrag
Uppvärmning: Vattenburet system, solfångare, vedpanna,
ackumulatortankar (3 st) och elpatron.
Vatten & avlopp: Enskilt vatten året om. Enskilt avlopp.
Minireningsverk installerat 2012 Watersystem Bioclean för
5 personer.
Internet: ADSL. Fiber finns vid vägen anslutningsavgift
tillkommer

INREDNING & UTRUSTNING
Kök:
Från IKEA, renoverat ca 2016-2017 samt 2021. Kyl/frys,
diskmaskin, induktionshäll, fläkt, ugn. Tvättmaskin.

Badrum:
Vask, toalett och badkar.

Övrigt: Fastigheten har renoverats löpande sedan 2008.
På fastigheten finns en ”utebodega”, en mindre stuga
(”Skrivarstugan/Yogahus”), ett orangeri, en badtunna ned-
sänkt i trädäck och en grillplats.

DRIFTSKOSTNAD/ÅR
Uppvärmning: 14 328 kr, elförbrukning, inkl. nätavgift:
11 255 kr, vatten & avlopp: 968 kr, renhållning: 2 875 kr,
försäkring: 3 196 kr, sotning: 600 kr, övrigt: 8 000 kr*.
Totalt: 41 222 kr/år med 4 personer i hushållet.

Därutöver tillkommer fastighetsavgift om 4 238 kr/år.

**Posten ”Övrigt” ovan avser ved, varav ca 2 500 kr avser eldning i
kaminen och uppvärmning av badtunnan, ej uppvärmning.*

ENERGIDEKLARATION
Skall utföras.



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

Vi bryr oss om din integritet - GDPR
Vi sparar dina uppgifter som namn, mobil-
nummer och mailadress för att vi ska kunna
nå varandra i samband med husintresset. *Mer in-
formation om behandling av dina personuppgifter
finner du vid husbeskrivningen på vår hemsida.*

Informationen under rubriken Siffror & Kalla fakta
härör huvudsakligen från säljaren.

Plaska, löddra och skumma fritt - i badrumskåpet ryms mjuka bad-
handdukar, orientaliska doftljus och badoljor. Man kan bygga ett större
badrum/spa i källaren, eller en gästtoalett i garderoben om man önskar.



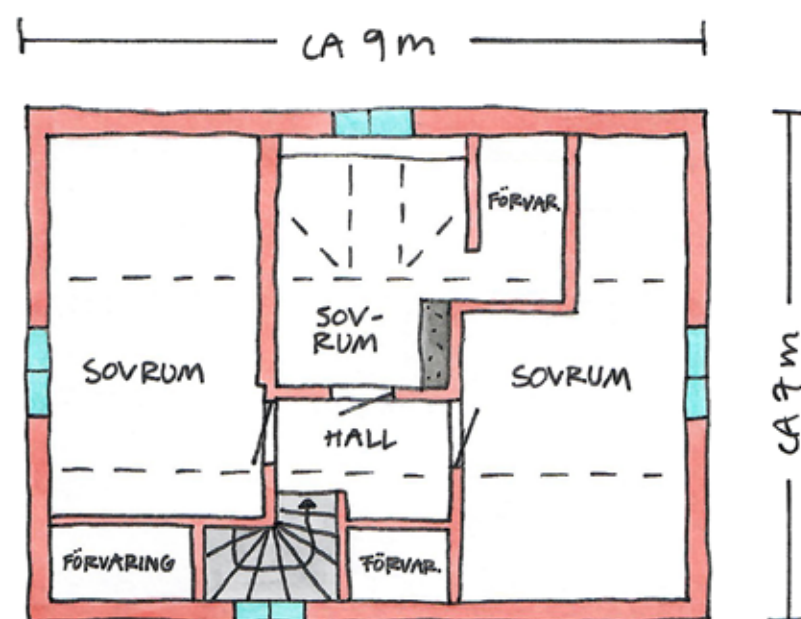
Teamet bakom

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

Text, foto & formgivning
Sara Hertzman Persson

**Handgjorda ritningar
och uppmätning**
Therese Carnemalm

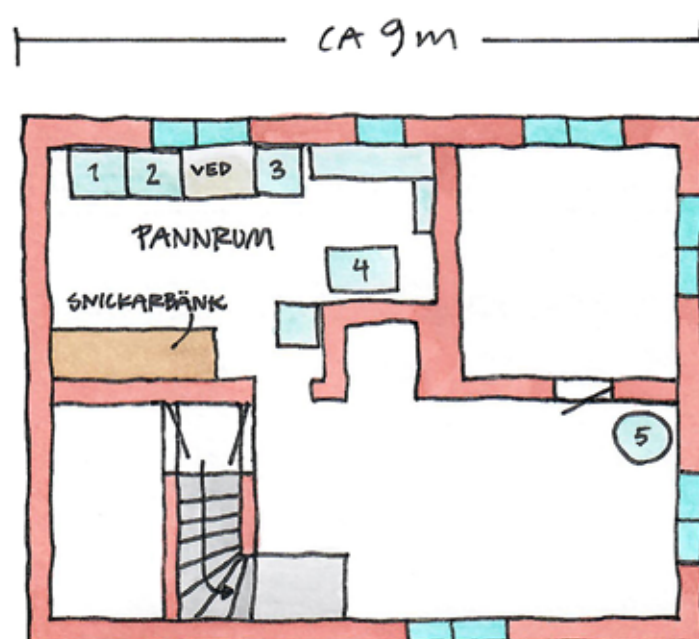
Styling
Roxanna Wretsell



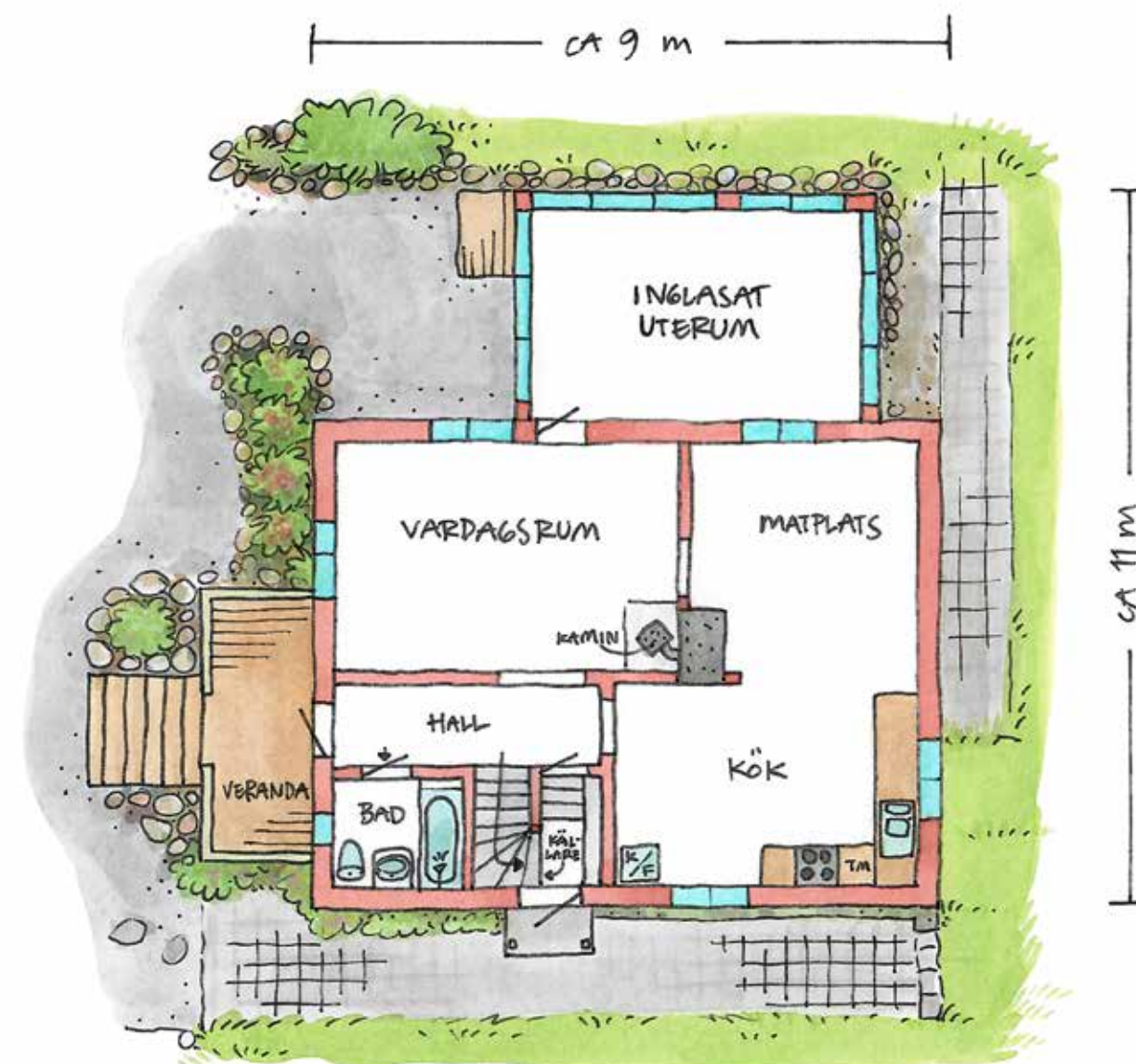
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING OVANVÅNING
— SNOGEHOLM 3:5 —

TEKNIK I PANNRUMMET:

- 1-2 AKUMULATOR TANK
- 3 AKUMULATOR TANK MED VARMVATTENBEREDARE OCH SOLSLINGA FRÅN SOLFÄNGARE SAMT ELPATRON
- 4 VEDPANNA FRÅN VÄRMEBARONEN
- 5 HYDROFOR



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING KÄLLARVÅNING
— SNOGEHOLM 3:5 —



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING BOTTENVÅNING
— SNOGEHOLM 3:5 —

Skogehus

MITT I SKOGEN MEN NÄRA TILL ALLT



Ur praktisk synvinkel är det geografiska läget utmärkt. De mänskliga sammanhangen finns aldrig långt borta. Pendlingsavstånden till Malmö och Lund så gott som försumbara. Flygplatsen Malmö Airport ligger bara ca en halvtimme bort. Medeltida Ystad har all tänkbar service och trivsamma shoppingator, kullerstensgränder med krogar och caféer. Golfbanor av världsklass finns närläggna. Badplatserna är många och närmast finns flera i Sövdessjön och Snogeholmssjön på cykel- eller gångavstånd på vackra stigar.

Vid Sövdessborgs Slott kan du få se livs levande visenter på promenaden.



Än bakom huset, där en del till och med taret doppibland.



Badplatsen vid Sövdessjön har flera bryggor, fin strand och kiosk. Här finns också båtplats att hyra. På vintern är det skridskor som gäller. Du cyklar hit via Skåneleden på grusvägar.

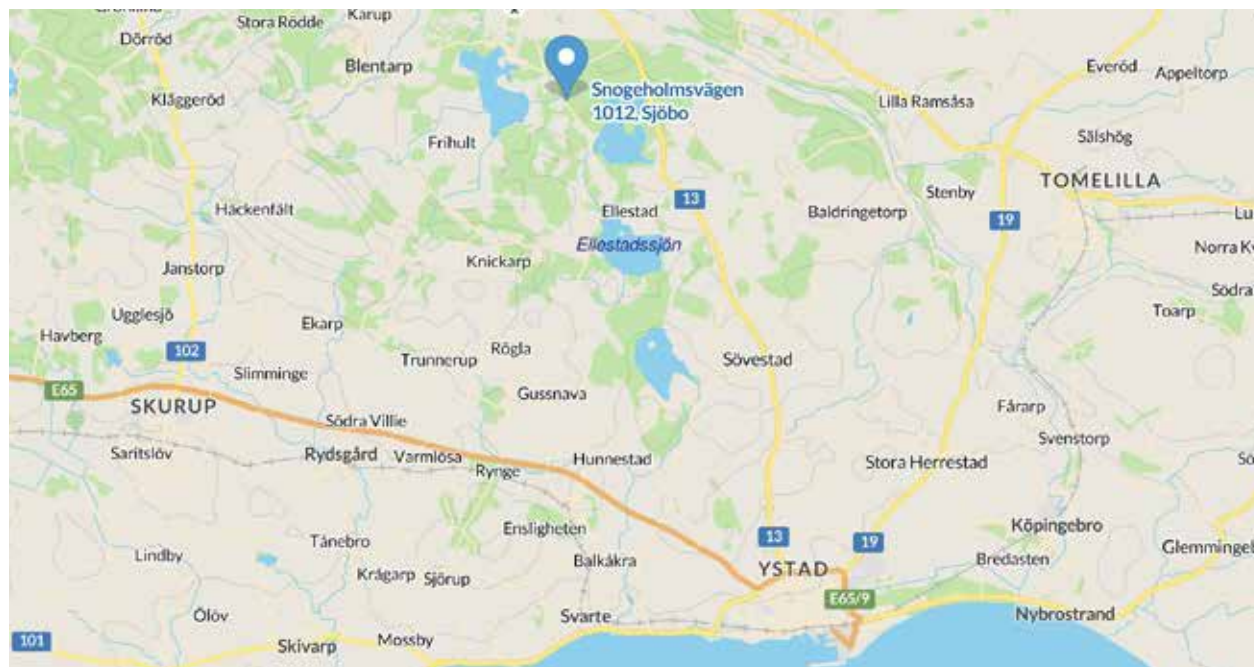


Strövmrådet har fiskekort, båtuthyrning, kanotuthyrning och båtplatser för boende i området.



För de större sammanhangen väljer du Ystad, Malmö eller varför inte Köpenhamn? Goda kommunikationer finns, tåg och bussar är alltid nära tillhands och passerar med jämna mellanrum. Närheten till flygplatserna Malmö-Sturup och Kastrup bidrar till känslan att man har hela världen inom räckhåll.

Köpenhamn ca 1 h
Malmö ca 45 min
Lund ca 40 min
Ystad ca 25 min
Blentarp ca 10 min
Sturup ca 35 min



Information om köparens och säljarens ansvar för fastighetens skick m.m.

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen vid överlåtelse av fastighet	Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten ska 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, dvs. 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 ska undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, krypprunder 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 överhuvudtaget 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 sådana 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 ska kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita en 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 symptom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits ovan ska köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det 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 m.m., 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 fastigheten 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 numera 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, s.k. 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
upplysnings-
skyldighet**

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. Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det finns dock även andra situationer där säljaren är skyldig att upplysa om förhållanden som han har vetskap om och som köparen borde ha upptäckt men förbisett. Det är främst fråga om situationer där omständigheterna är sådana att säljaren måste förstå att köparen är i villfarelse avseende ett förhållande och där han vidare inser att förhållandet kan vara avgörande för köparens köpbeslut. Säljaren får med andra ord inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande.

Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så motto att han kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om detta. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse.

Det är således i säljarens eget intresse att han upplyser köparen om de fel eller symptom som han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

Utfästelse

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.

**Säljaransvars-
försäkring**

Genom säljaransvarsförsäkring finns möjlighet för säljaren att inom försäkringens ram begränsa sin ekonomiska risk för dolda fel i fastigheten samtidigt som köparens rätt till ersättning för sådana fel, säkerställs via försäkringen. Säljaransvarsförsäkringen erbjuder således en trygghet för både säljare och köpare.

Säljaren och köparen intygar härmed att de tagit del av ovanstående information rörande ansvaret för fastighetens skick.

Bra att veta om Budgivning

Vid köp av fastighet, tomträtt eller bostadsrätt är varken säljare eller köpare bunden förrän ett skriftligt köp undertecknats av båda parter. Innan dess kan säljare och köpare ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

Mäklarens roll vid en försäljning

Mäklarens roll är att vara en opartisk länk mellan säljaren och köparen. Mäklaren får därför inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa båda parter.

Budgivningen är inte reglerad i lag

Det finns inga i lag bestämda regler för hur en budgivning ska gå till. Budgivningen kan ske på många olika sätt. Ofta uppstår en budgivning spontant när det finns flera spekulanter på ett objekt.

Olika former av budgivning

I praktiken sker budgivningen oftast enligt två olika modeller. Vid s.k. sluten budgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligen. Mäklaren redovisar buden för säljaren. Spekulanterna informeras inte om varandras bud. Vid s.k. öppen budgivning lämnas bud till mäklaren, som löpande redovisar högsta budet till säljare och till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att bjuda över varandra.

Säljaren bestämmer över budgivningen

Säljaren bestämmer i samråd med mäklaren om det ska vara budgivning och hur den i så fall ska gå till. Men säljaren är aldrig juridiskt bunden av några överenskommelser beträffande budgivningen, utan kan när som helst ändra formerna för budgivningen eller helt avbryta den.

Mäklarens upplysningar om budgivningen

Spekulanterna ska informeras om hur en eventuell budgivning kommer att gå till. Alla har rätt att få veta vilka förutsättningar som gäller och att få sakliga och korrekta uppgifter. Om säljaren har ställt upp vissa villkor för försäljningen, ska mäklaren informera spekulanterna om det.

Säljaren bestämmer till vem han vill sälja och till vilket pris

Säljaren behöver inte sälja till den som lämnat det högsta budet. Säljaren är inte heller juridiskt bunden att sälja till det pris som har angetts i en annons eller på annat sätt under försäljningen.

Säljaren kan när som helst avbryta en påbörjad försäljning

Det gäller även om han eller hon tagit hjälp av en mäklare. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja, inte ens om det är skriftligt, och kan när som helst ångra sig innan köpekontrakt skrivits.

Mäklaren får inte fatta egna beslut i fråga om försäljningen

Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa utan ska göra klart för spekulanterna att det är säljaren som bestämmer. Mäklaren får dock ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter.

Mäklaren måste alltid vidarebefordra bud

Till dess att ett köpekontrakt är undertecknat av säljaren och köparen måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren, även om buden inte lämnas på det sätt som bestämts. Det är bara säljaren som kan besluta om ett bud av någon anledning ska väljas bort; det kan inte mäklaren göra.

Mäklaren behöver inte ge en spekulant möjlighet att bjuda över någon annans bud

Eftersom det är säljaren som helt bestämmer över budgivningen har en spekulant ingen ovillkorlig rätt att få bjuda över ett lämnat bud. Men oftast ligger det i säljarens intresse att mäklaren låter spekulanterna höja sina bud.

Spekulantens rättigheter under budgivningen

- Vem som helst kan ge ett bud muntligt eller skriftligt. Mäklaren och säljaren kan dock kräva att budet preciseras till ett bestämt belopp.
- Att en spekulant har lämnat det högsta budet ger inte honom eller henne någon rätt att få köpa.
- En spekulant kan i sitt bud förena priset med olika villkor.
- Den som lämnar ett bud är inte juridiskt bunden att stå kvar vid det; inte ens om det lämnats skriftligen.
- En spekulant kan inte räkna med att få fortlöpande information av mäklaren om hur budgivningen och försäljningen fortskrider.
- En spekulant har inte rätt att få veta vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som lämnats eller vilka villkor som diskuterats med andra spekulanter.

Information till spekulanter efter avslutad försäljning

En spekulant har inte rätt att få annan information än att han eller hon inte fått köpa. Mäklaren framför alla bud till säljaren och upprättar en förteckning över buden. Budlistan lämnas till säljaren slutgiltig köpare - med namn och kontaktuppgifter. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud, då är det ombudets kontaktuppgifter som lämnas ut).

Källa: FMF



På hösten lämnar man sina äpplen på Sövdemusteri och får god must. De fyra äppelträden är gamla men ger fin skörd och är planerade med sommaräpplen, två höstäpplen och ett med vinteräpplen.



Vår filosofi är ganska enkel.

Vi säljer hus vi själva skulle vilja bo i.

Det är ett privilegium. Vi älskar hus. Vi älskar människor. Vi älskar Skåne i både öst och väst. Varje dag strävar vi efter att utvecklas. Varje dag blandar vi passion för hus och människor med kunskap och erfarenhet av husaffärer.

Vi tror på sambanden mellan lust och lönsamhet. Känsla och kunskap. Arbetsglädje och avkastning. Det man tycker är roligt och stimulerande gör man bra. Därför vill vi inte ha fler hus än att vi orkar arbeta engagerat och passionerat med dem alla. Det innebär inte att vi kategoriskt ratar en viss sorts hus. Hus av sten. Hus av korsvirke. Hus av tegel. Hus för liten peng och större. Det lilla renoveringsobjektet i skogsbrynet kan vara lika spännande som den kringbyggda gården på slätten eller längan i fiskeläget.

Men, det ska erkännas – "udda" hus finner lättast vägen till våra hjärtan.

Det handlar kanske ytterst om livskvalitet. Att uppleva livskvalitet är när vi lyckas vara närvarande i stunden. Att uppfyllas av ögonblicket. En försiktig förhoppning är att vi på något sätt ska kunna hjälpa dig att förhöja din livskvalitet.

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

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



Lotta Nordstedt
VD/fastighetsmäklare
Uppvik ÖSTERLEN
Formgivare, foto & layout
0708-920724
lotta@uppvik.nu



Gabrielle Malmberg
Senior partner/
fastighetsmäklare
Text, foto & layout
0708-669593
Uppvik MEDELHAV



Mi Ståhl
Mäklarassistent
Uppvik ÖSTERLEN
Formgivare, foto & layout
0733-714714
hus@uppvik.nu



Andreas Johansson
Koordinator/visningar
Foto & layout
Uppvik ÖSTERLEN
0734-168030
hus@uppvik.nu

Vi vill gärna se och höra hur
din husdröm ser ut. Åtminstone
vill vi gärna vara...

Dina rådgivare & stigfinnare.
Dina vägvisare & budbärare.
Oavsett om du vill köpa.
Eller sälja!

**Välkommen till
Uppvik & döttrar!**

Uppvik & döttrar VÄSTERLEN
Ålavägen 6, 239 42 Falsterbo
040-47 15 51 • 070-452 06 46
elisabeth@uppvik.nu

www.uppvik.nu



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



**Sara Hertzman
Persson**
Fastighetsmäklare
Uppvik VÄSTERLEN
Text, foto & formgivning



Therese Carnemalm
Handgjorda ritningar
& uppmätning



Roxanna Wretsell
Uppvik VÄSTERLEN
Styling & visning
Uppvik VÄSTERLEN