

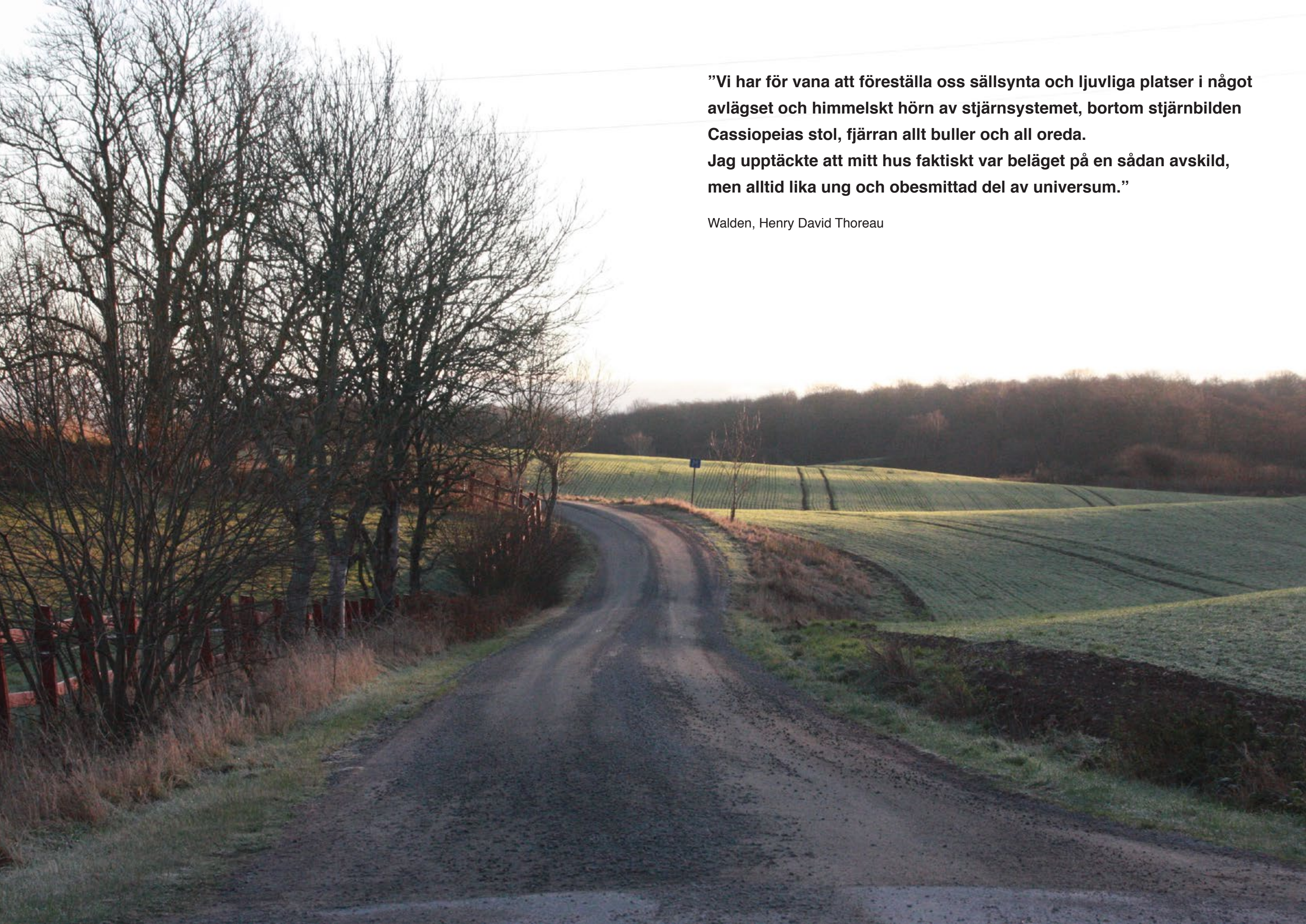
A night scene in a forest. In the background, a small white house with a dark roof is visible, its windows glowing with warm light. The house is surrounded by bare trees. In the foreground, a glowing lantern with a scalloped edge sits on the ground, casting a warm, orange light. The overall atmosphere is serene and cozy.

Ful i Faktstügan

FYLEDALLEN

”Vi har för vana att föreställa oss sällsynta och ljuvliga platser i något avlägset och himmelskt hörn av stjärnsystemet, bortom stjärnbilden Cassiopeias stol, fjärran allt buller och all oreda. Jag upptäckte att mitt hus faktiskt var beläget på en sådan avskild, men alltid lika ung och obesmittad del av universum.”

Walden, Henry David Thoreau





**Novembers grå dis.
Decembers frostglitter.**



*Kära jul, välkommen,
välkommen till jorden!*

*Nu den långa hösten är slut för i år.
Med dig kommer snön och lyser upp Norden,
sen så får vi påska, och så blir det vår.*

*Och så kommer sommar'n,
då grönt är i skogen,
smultronen, de rodna,
och åkern blir gul!*

*Men i höst, då skörden är inkörd på logen,
då vi önska åter: Ack vore det jul!*

Alice Tegnér



Vintermorgon i advent.



Det doftar
december
och alla
julars alla
ljuvliga
dofter.

Det smakar alla återhämtande
stunders alla goda smaker.
Vedvärmen tinar upp tidens törnar.
Naturen och dess invånare är
högst närvarande.

Jaktstugan i skogsbrynet, solitär
och just på gränsen till Fyledalens
naturreservat, är rum och plats
för den morgondag allt fler längtar
till. Ett liv i samklang med jorden,
naturen, årstiderna, sig själv och
sina medvarelser.



Jaktstugan. Skogshuset.



Tänk jaktstuga. Tänk skogshus. Tänk frisk luft och totalklar stjärnhimmel. Ta in det rika fågellivets ljudbild och soundtracket tar form. Addera med generös glänta och boken på rad i magnifik allé. Där, på massiv naturstensgrund, ligger Huset. Ett hus som i många år tjänat som jaktstuga som en del av Röddingebergs gård och ett hus som också omtalats som skogshuset. Då visste man.







Lika rymlig och omfamnande som naturen är utanför, lika rymligt och framtidsmöjligt är själva huset innanför. Med sina väl tilltagna mått är här gott om plats på alla ledder – höjd, bredd och längd. Nere såväl som på det oinredda loftet. Med murad stomme och genomgående trägolv förutom i hall, tvättstuga och de båda badrummen, där det ligger skogshuspassande klinker, är det med ett uttryck av en av traktens mer erfarna byggnadsvårdare och hantverkare ”ett jävla bra hus”.

Stor hall med garderober, sovrum i söder, stort centralt placerat allrum med kamin, stora sovrummet i öster med eget badrum och gå-in-garderob, lantligt kök med kamin och så grovkök och tvättstuga med trappa upp till loftet. Att värmesystemet är helt nytt, att flera av alla spröjsade fönster har valsade glas och att de båda murstockarna är i bra skick – ja, det är bara att tacka, ta emot och njuta av!



Upphöjd plats. Vy över dälden.

(åld.) dal, sänka, fördjupning, bäcken, dalgång, dalsänka, svacka, dalkjusa, kjusa, dalkittel, klyfta, ravin, kanjonpass





Att färdas i Fyledalen med omnejd är att färdas i ett närmast pastoralt odlings- och naturlandskap. Den förkastning i landskapet som gett dalen dess namn är både biologiskt och geologiskt perfekta lokaler för en mångfald av växtligheter, djur och insekter. Och människor. Det är i denna inspirerande och rogivande miljö man färdas på väg hem. Hem hit till skogshuset.

Hit och härifrån är det nära. Knappa timmen bort ligger Malmö. En kvart närmare ligger Lund. Havet i söder nås på under halvtimmen. I näraliggande Tomelilla och Sjöbo finns all vardagsservice.





Österljus. Morgonsol.

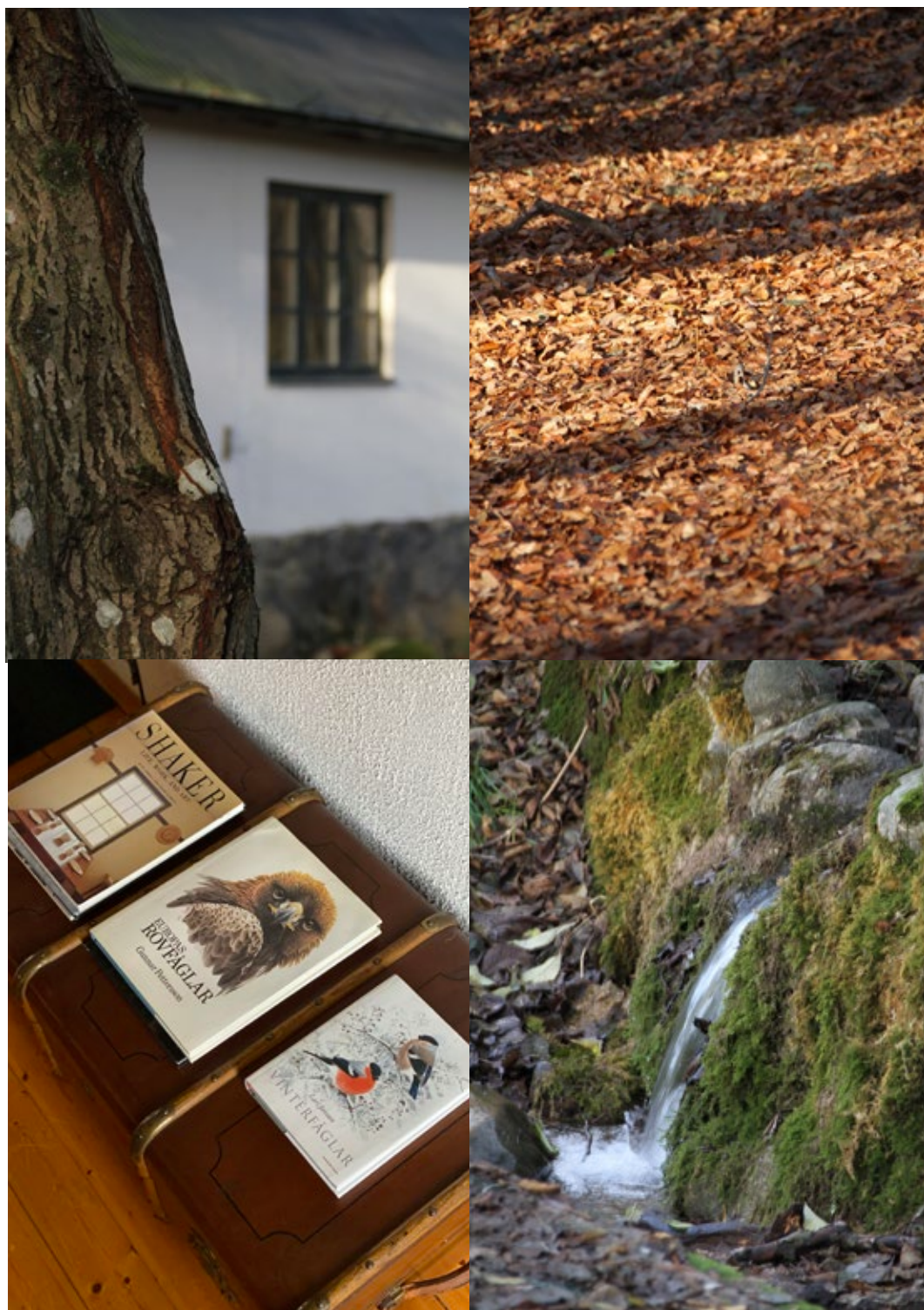


Hela Fyledalen andas naturlighet, ursprung, essens, rikedom och mångfald. Det är således bara att låta naturens storslagenhet och växlingar vara den metronom som anger rytmen för när det är tid att göra vad.

Platsen i gläntan är utgångspunkten för mötet med branta, skogsklädda sluttningar och dalens betesmarker som breder ut sig på båda sidor om den stilla Fyleån – som har fått för sig att det är lika bra att rinna åt två håll! Skogen i området är särskilt artrik eller vad sägs om bland annat omkring tusen (!) arter av skalbaggar. Inte konstigt att geologer, botaniker och ornitologer alla hittar sina speciella godbitar bland formationer, biotoper och lokaler!

Raggsockor och fårskinnsfällar.





Fjolårslöv. Vattendrag. Rovfåglar.



Blickfång och siktlinjer.





Blomsterparadis

Busk- och lundstjärnblomma, jordreva, myskmadra, gulsippa, lungört, skogsviol, tandrot, löktrav, gulplister och olika arter av nunneört. Och orkidéer. Bara för att nämna några av alla skapelser som hittat hem i olika delar av dalgången. Inte bara botaniker går igång på denna artrikedom.

Det är ju rena poesin!



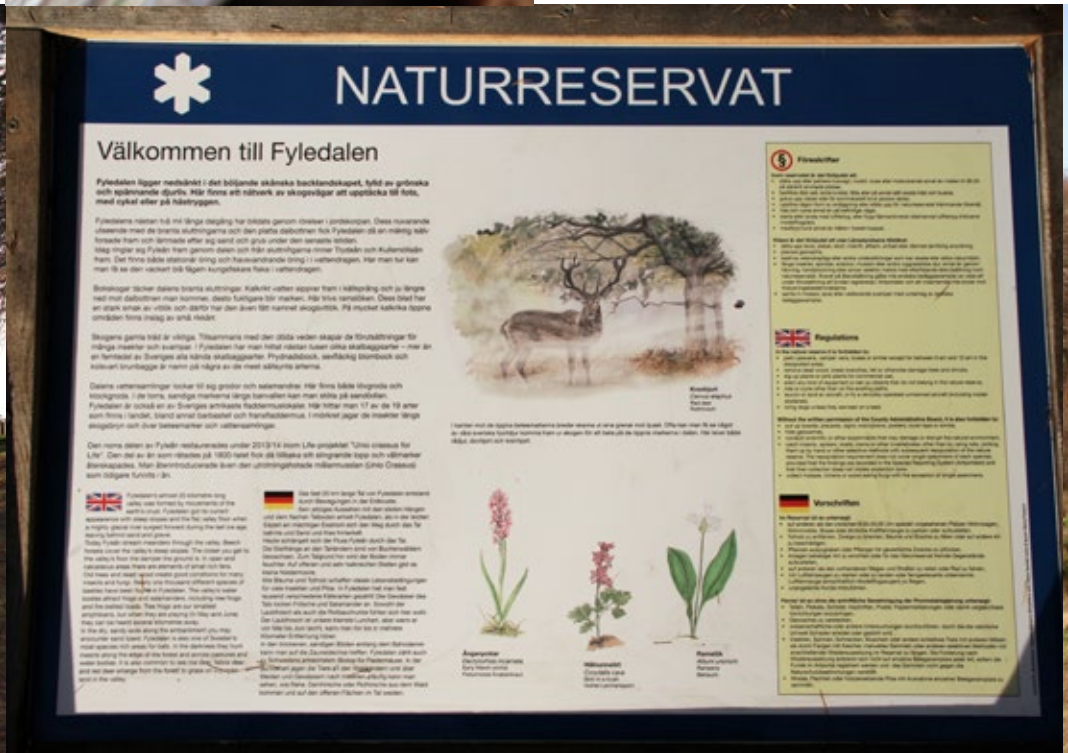


I de enorma lövsalar som uppstår om våarna och vars skira gröna ljus väl klorofyller vårt mänskliga behov av ny energi, täcks golven av lika enorma vitsippsmattor. Här, i dalens botten, där Fyleån ringlar sig fram har havsöring, gädda och stensimpa hittat riktigt bra reproduktionslokaler.



Den förkastning som ägde rum i samband med den senaste istiden för omkring 15 000 år sedan skapade formationer av bland annat stenkolslager och blottlade fossil från både juratiden (201-145 miljoner år sedan) och kvartärtiden (2,6 miljoner år sedan). I det numera nedlagda sandtaget vid Eriksdal bara en kort promenad bort från huset, kan man se de olika geologiska lagrens sammansättning.

På andra håll kan man få syn på fossiler av hajtänder, musslor och sjöborrar. Lite längre ner i dalen har den kvartssand som tidigare utvanns vid Fyleverken och som för dess fina kvalitet användes vid glastillverkning, ersatts av lerskiffer. Ända fram till 1960-talet låg skiffern till grund för den lokala tegelindustrin.





Huset kan med lätthet användas direkt. Året runt. På heltid eller deltid. När väl ytskikten fått uppmärksamhet och kärlek nog för att ta steget in i nästa decennium är det bara att låta huset visa vad det mer vill. Kanske ganska snart, kanske lite längre fram. Men visst – det oinredda loftet lockar redan nu. Här finns alla möjligheter till olika typer av rum för olika typer av aktiviteter och intressen.

Den södra murstocken möjliggör skönt karaktärsdanande eldstad också här på loftet. Den som länge drömt om ateljé med norrljus har alla möjligheter att förverkliga den drömmen.

Fönster i norrgaveln och kanske några i taket, en utanpåliggande trappa för egen ingång och – där har vi den! Eller för den som länge drömt om yogastudion. Liknande upplägg men med fönster i södergaveln. Kan knappast bli mer yoga än så. Utan alltför stora ingrepp går det också att få till vatten och avlopp här på loftet. Hm, blivande B&B manne. Hm, i kombination med sommarcafé...

Det generösa pannrummet har plats nog för att också husera en mindre verkstad. Varmt och skönt. För den som önskar finns möjlighet till mer mark. Läget är som gjort för får, höns och hästar.



Nybakat.

Den värmande glöggen med tillbehör och den lika värmande värmen från kaminen ihop med lussebullar och pepparkakor är den rätta sortens tillbehör när någon av alla historier som finns om trakten berättas!





"Genom att det inte fanns några inhägnade gränser kändes allt på en gång enskilt och öppet, ungefär som i det lyhörda gamla huset."

Livets tunna väggar, Nina Burton





Vi vänder hemåt...



...till ljudet av knaster från cykeldäcken när vi svänger in på allén som leder oss fram till gårdsplanen. För även om hösten och vintern går det för det mesta att cykla runt på de många fina grusvägarna i området. Bara att ta del av titelfloran avseende dalens invånare genom tiderna, säger mycket om hur tiden och livet från slutet av 1800-talet och fram till 1960-talet har gestaltat sig för många här omkring.

Här har funnits, utan inbördes rangordning: historieskrivare, byggherrar och byggmästare, stationsinspektorer, stationsföreståndare och stationskarlar, banmästare och banvakter, smedmästare, dekoratörer, telefonstationsföreståndare, lärare, snickare (eller huggedräng som en del kallades), lastbilstrafikägare, diversehandlare, sadelmakare, fanjunkare, jordbrukare (så klart), tillsyningsmän, montörer och – auktionsutropare! För att nämna några.

Och vem vet, kanske en och annan tomte?



**Ett glöggkalas
utomhus vid
brasan passar
fint även detta
annorlunda år!**



Från jord till bord.





Som om inte allt detta räckte till har Fyledalen också visat sig vara ett idealiskt viste för rovfåglar och hjortar. Särskilt höst och vår visar havs- och kungsörn upp sig med sina respektivering vingspann. Den för områdets del så typiska röda gladan kommer många gånger så nära att ingen kikare behövs för att se den på mycket nära håll. Andra rovfåglar som ser sig om är bivråk, brun kärrhök, ormråk, sparvhök och lärkfalk. Entusiasterna berättar dessutom gärna om exotiska och tillfälliga besökare som stäpp- och skrikörnar.

Den skygga kronhjorten är en minst sagt mäktig syn när den då och då ger sig ut för att beta på de öppna markerna. Från slutet av augusti till början av oktober kan man få höra när de stora hjortarna försvarar sitt harem av honor. Brölen går inte att ta miste på. Alltså inte. De mindre hjortarna – dovhjort och rådjur – har sin brunstperiod lite senare. Även de brölar på rätt bra!

Vingar, klövar och hovar.





När det skymmer i advent.

Snart slår hyacinerna ut i sina glas och fyller rummet med väldoft. Och utanför bidar vårens lökväxter sin tid under markens frusan skorpa.







**Sängkammare. Badkar på lejonassar.
En helt privat oas för välbefinnande.**





Björkvedsbrasan knäpper stilla.







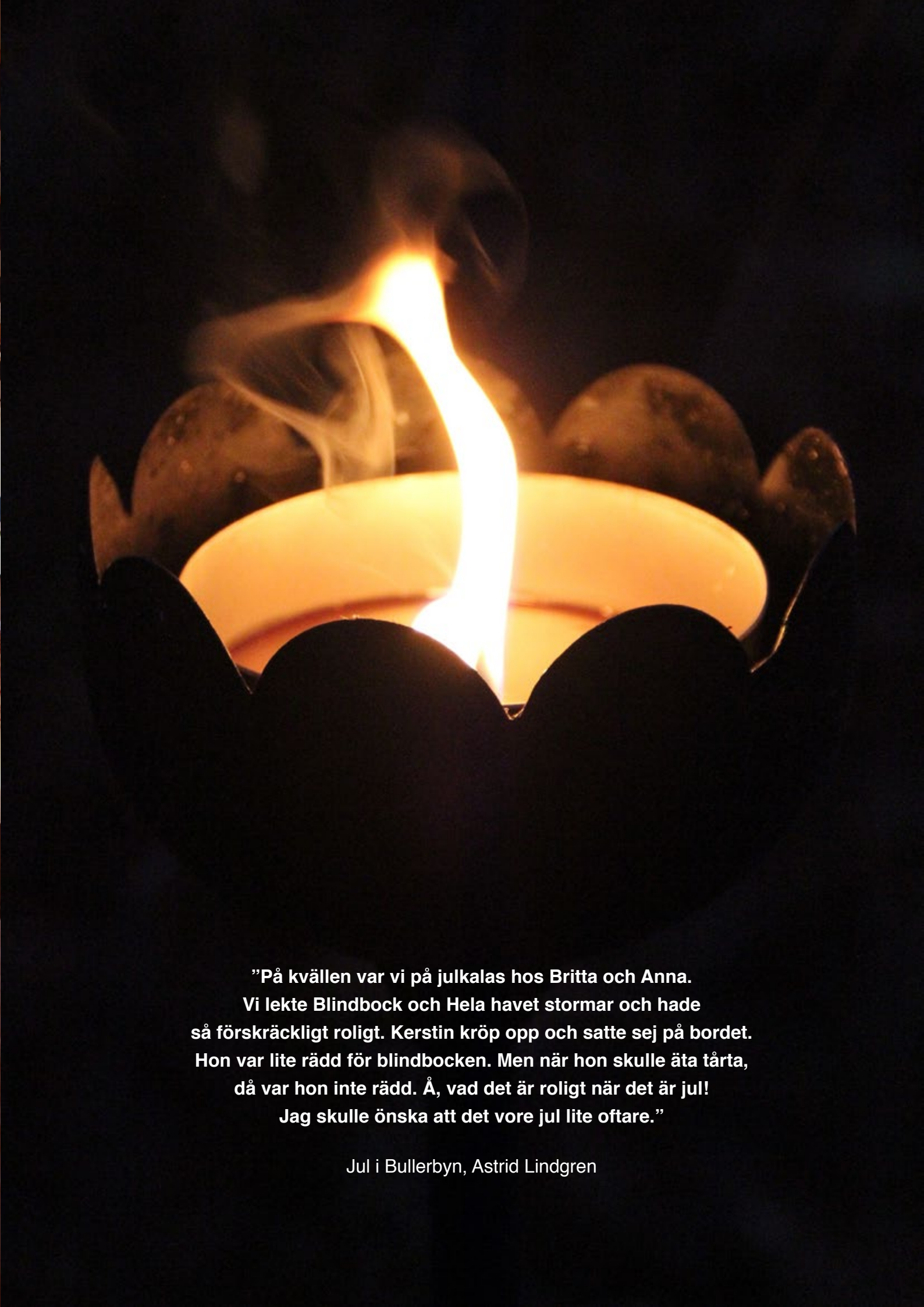
Anno 2020.
Vi tänder det
första advents-
ljuset och strax
rundar vi da-
gen vid vinter-
solståndet.

Snart blir dagarna längre och den bleka solen i öster stiger upp lite tidigare för varje dag. Med hopp och tillförsikt ser vi ett nytt år randas.

Bara du själv vet vad vad din önskelista inför det nya året rymmer i form av drömmar, utmaningar och tillfredsställelse. Kanhända ser du dig själv i ett annat sorts liv på en fridfull plats i naturens famn, där årstidernas växlingar ger en lugn och självklar rytm åt tillvaron?

I så fall hälsar vi dig välkommen hem till Jakstugan i Fyledalen.





”På kvällen var vi på julkalas hos Britta och Anna.
Vi lekte Blindbock och Hela havet stormar och hade
så förskräckligt roligt. Kerstin kröp opp och satte sej på bordet.
Hon var lite rädd för blindbocken. Men när hon skulle äta tårta,
då var hon inte rädd. Å, vad det är roligt när det är jul!
Jag skulle önska att det vore jul lite oftare.”

Jul i Bullerbyn, Astrid Lindgren

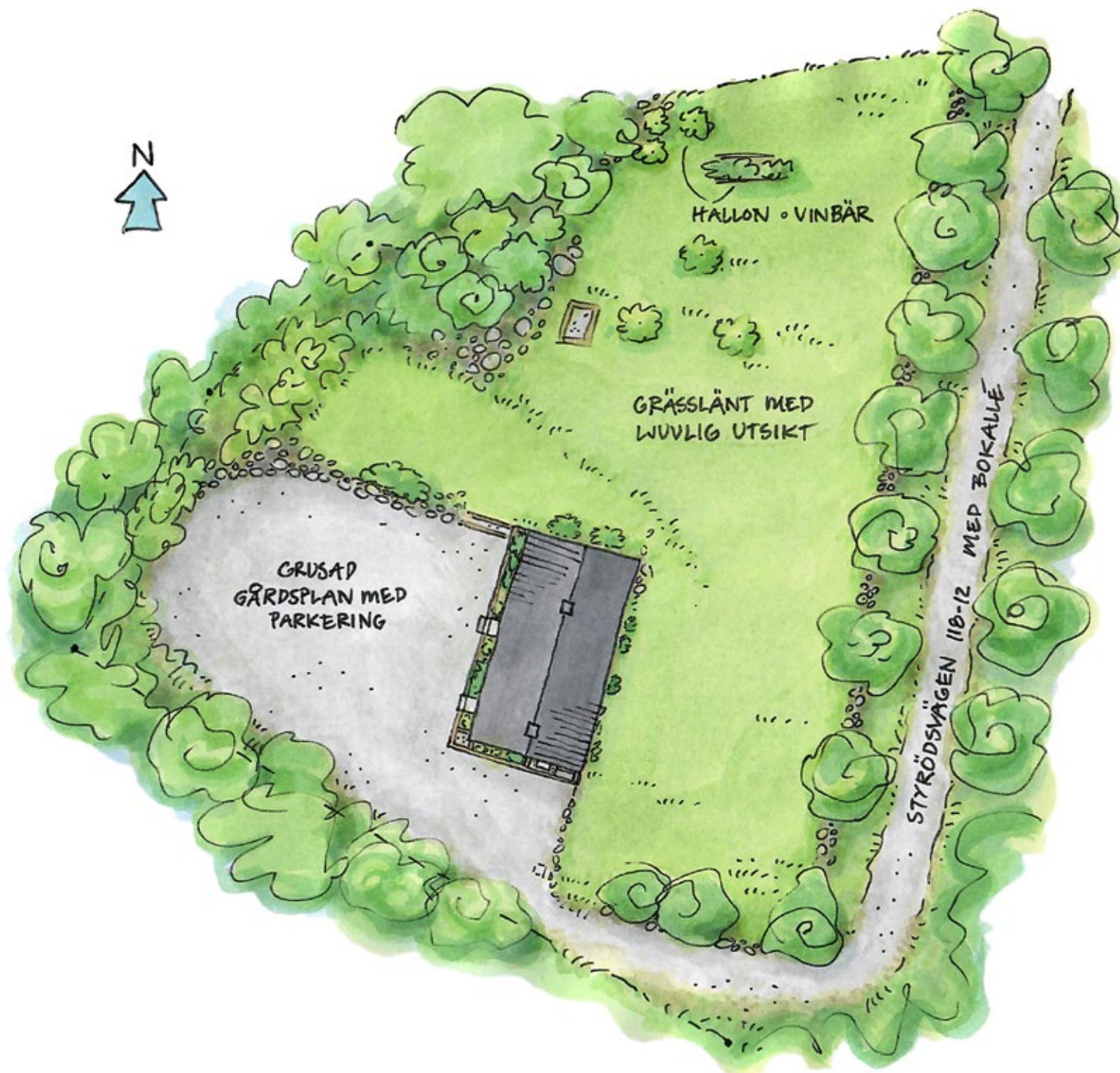


När det lider mot jul.

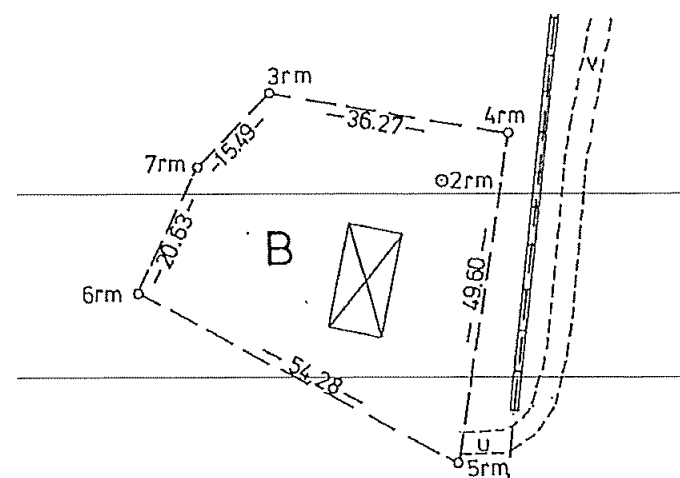
Tyst är skogen och nejden all,
livet där ute är fruset,
blott från fjärran av forsens fall
höres helt sakta bruset.
Tomten lyssnar och, halvt i dröm,
tycker sig höra tidens ström,
undrar, varthän den skall fara,
undrar, var källan må vara.

Midvinternattens köld är hård,
stjärnorna gnistra och glimma.
Alla sova i enslig gård
gott intill morgontimma.
Månen sänker sin tysta ban,
snön lyser vit på fur och gran,
snön lyser vit på taken.
Endast tomten är vaken.

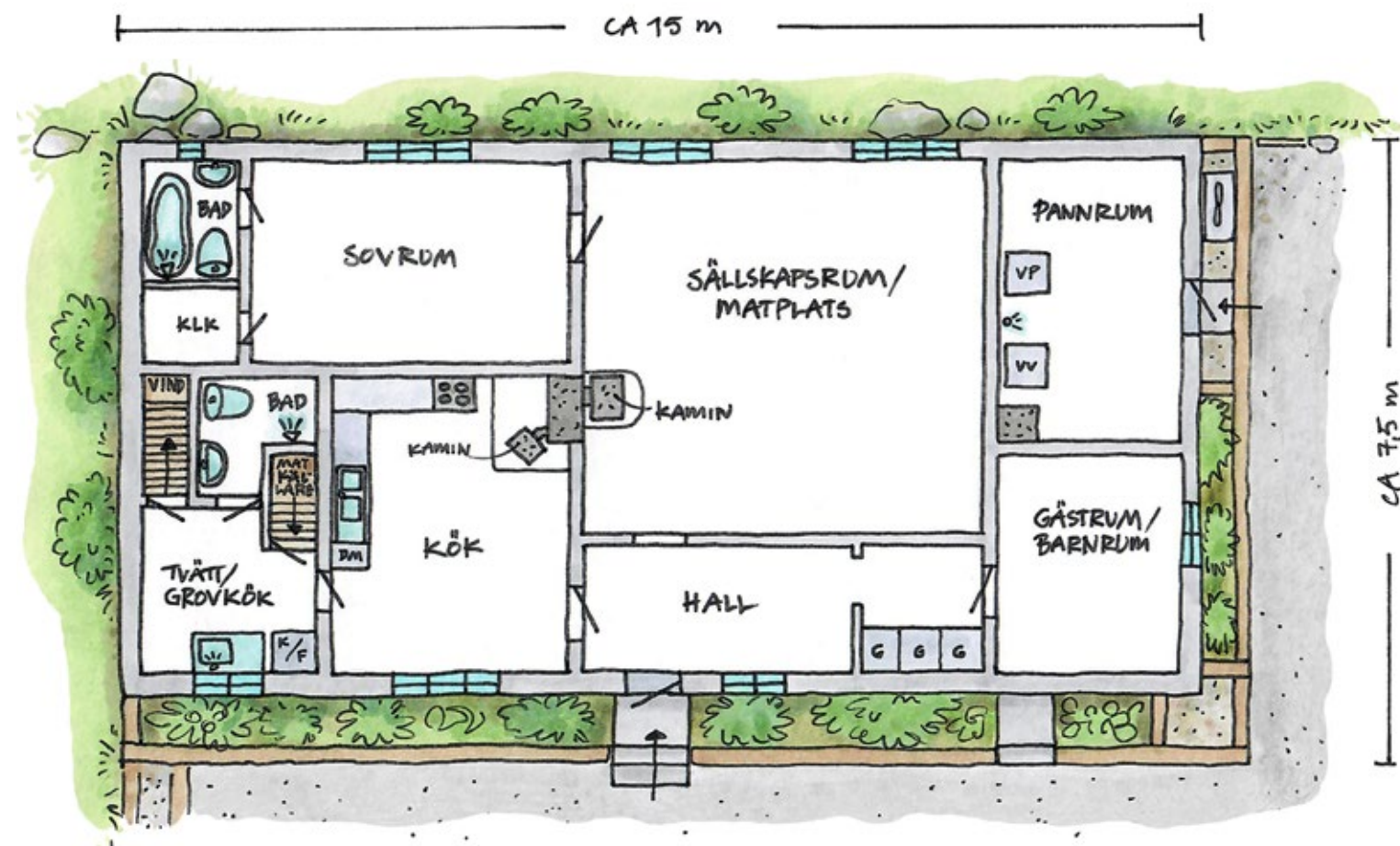
Viktor Rydberg



UNGEFÄRLIG TRÄDGÄRDSSKISS ~ SJÖBO VÄLLERÖD 1:14 / STYRÖDSVÄGEN 118-12



Notera att formella fastighetsgränser framgår av förrättningskarta från Lantmäteriet. Fastigheten är avstyckad 1982.



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING BOTTENVÄNING
SJÖBO VÄLLERÖD 1:14 - STYRÖDSVÄGEN 118-12



Bredd, rymd
och volym -
vinden är i
högsta grad
inredningsbar.



Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Skånelänga.

Byggnadsår/renoveringsår: Sannolikt uppförd kring 1910 till 1920. Fortlöpande renoverad under 1990-talet och framåt. El från 1990-talet med jordfelsbrytare.

Storlek: 1) Uppgift från lantmäteriets taxeringsinformation: Boyta 70 kvm.
2) Användbar golvyta uppmätt med lasermätare av Uppvik i samband med framtagning av ritning, avrundat till närmaste kvm: Bostad bv 93 kvm. Matkällare ca 5 kvm. Förråd ca 10 kvm. Inredningsbar vind ca 100 kvm. V.v. Se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

Takhöjd: Bostad 2.26 m, ca 2 meter under bjälke.
Gästrum med inbyggda bjälkar ca 1.98 m.
Vind ca 3.28 m tillnock. Matkällare ca 1.78 m.

Konstruktion: Skånsk grund med grundmur av natursten. Liten äldre matkällare om ca 8 kvm. Murad stomme, sannolikt av tegel/lersten. Putsad fasad. Träklädda gavelspetsar. Bjälklag av trä, delvis gjutna golv. Yttertak av plåt och brädat undertak. Dubbelkopplade fönster med spröjs. Självdragsventilation.

Pris: 2.200.000:- eller bästa bud.

Fastighetsbeteckning & adress: Sjöbo Vällaröd 1:14, Styrödsvägen 118-12, 27592 Sjöbo. Populärnamn: Jaktstugan.

Areal: 1.914 kvm

Taxeringsvärde: 346.000:- varav byggnad 206.000:- (år 2018)

Taxeringskod: 220 småhusenhet, bebyggd

Pantbrev: inga

Servitut: Avtalsrättigheter: Avtalsservitut Last: Spillvattenledning 2010-06-14 Akt 1265Im-10/1705.

Väg Förmån: Officialservitut 12-röd-142.2 Andel i Gemensamhetsanläggning: Sjöbo Assmåsa GA:2 (vägar)

- **Objektsbeskrivningen grundar sig på av säljaren lämnade uppgifter och iakttagelser gjorda på fastigheten. Uppvik & döttrar uppmanar dig som spekulant/köpare att noggrant undersöka fastigheten i enlighet med JB 4:19.**
- **För dig som bokar in en visning: vi sparar endast dina uppgifter namn, mobilnummer och mailadress för att vi ska kunna nå varandra i samband med husintresset. Samt budförteckning till säljare/köpare och eventuell spekulantlista.**
- **För dig som anser att antal kvm är extra viktigt inför ditt fastighetsköp uppmanas att själv mäta upp fastighetens storlek.**

Inredning & utrustning: Äldre kök med elspis med varmluftsugn, nyare spisfläkt och diskmaskin. Grovkök/tvättstuga med vask, uttag för tvättmaskin samt kyl/frys. Vedkamin. Helkaklat duschrum med toa, handfat och dusch. Äldre halvkaklat badrum med toa, handfat och badkar.

Golv: Massiva trägolv, klinker i hall samt våtrum.

Värme: Vattenburen värme via radiatorer. Luft/vatten värmepump från år 2019 (CTC Ecoair). Delvis direktverkande el via radiatorer (kök, grovkök och duschrum). Två vedkaminer i kök och sällskapsrum.

Vatten & avlopp: Eget vatten från djupborrad brunn 50 meter. Nytt vattenprov tagit nov 2020. Vattenfilter för bland annat järn/kalk. Hydropress i källaren. Enskilt avlopp till trekammarbrunn (från 2005).

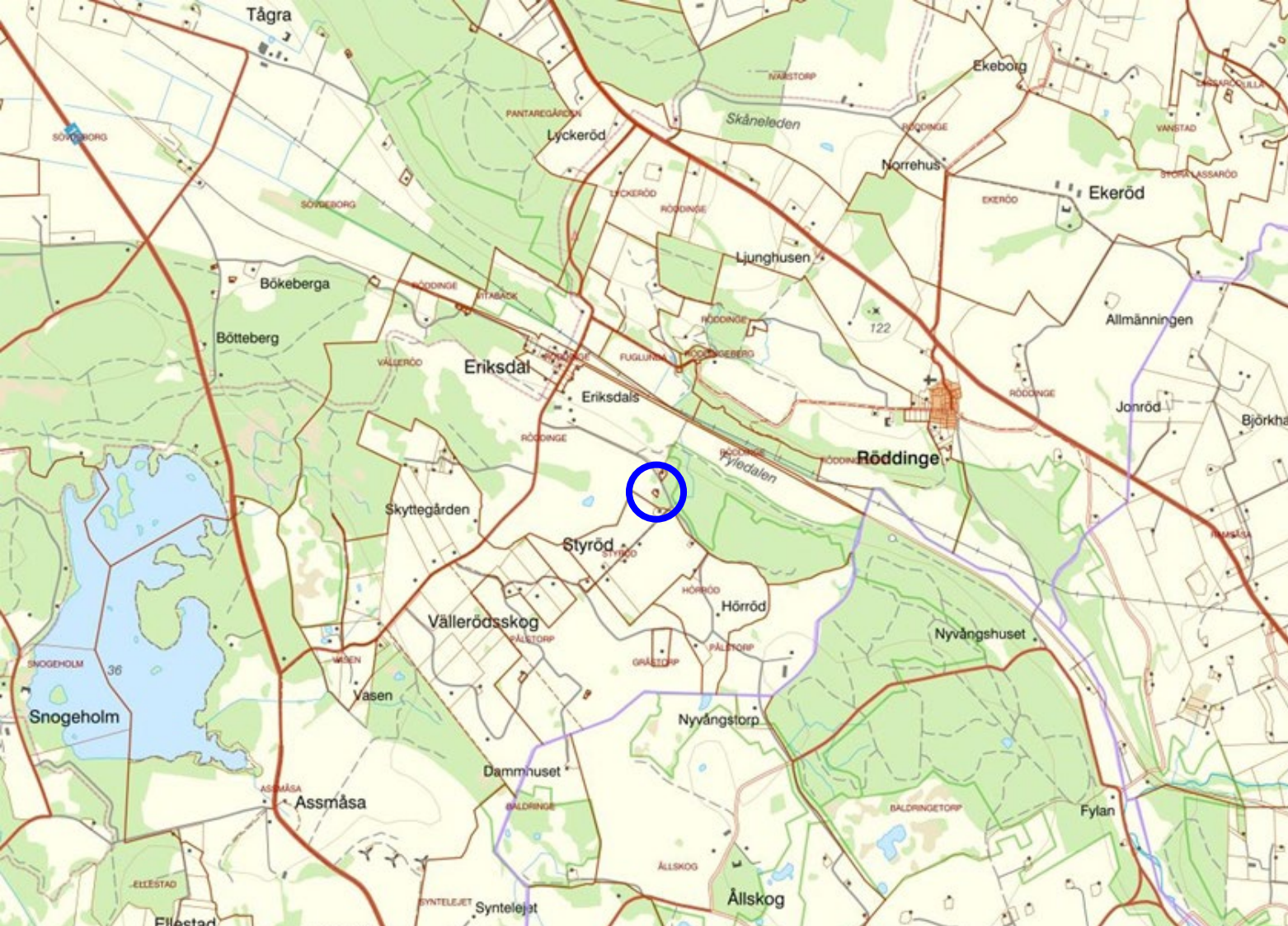
Uppkoppling: Mobilt bredband.

Övrigt: Möjlighet finns att köpa (alternativt arrendera) omkringliggande mark.

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

Uppvik & döttrar Österlen
Tjörneröd/Eljaröd 4905, 273 56 Brösarp
0414 - 708 00 • hus@uppvik.nu

Uppvik & döttrar Västerlen
Ålavägen 6, 239 42 Falsterbo
040-47 15 51 • elisabeth@uppvik.nu



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

TEAMET BAKOM

Text

Peter Olsen

Foto & formgivning

Gabrielle Malmberg

Lotta Nordstedt

Inredning

Gabrielle Malmberg och
Uppvik-teamet.

Uppmätning & skisser

Therese Carnemalm

Ansvarig mäklare

Lotta Nordstedt





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.

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



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



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



Gabrielle Malmberg
Senior partner/
fastighetsmäklare
Text, foto & layout
0708-669593
gabrielle@uppvik.nu



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.**



Ingrid Fredriksson
Mäklarassistent
Handgjorda ritningar
& uppmätning



**Sara Hertzman
Persson**
Text, foto & formgivning

**Uppvik
&
döttrar**

Uppvik & döttrar ÖSTERLEN
Tjörneröd/Eljaröd 4905
273 56 Brösarp
0414-708 00
hus@uppvik.nu

www.uppvik.nu