



**På Listarumsåsen**  
-trähuset mitt i naturen



Ett landskap mellan skog och plog.



**Åt norr breder  
bokskogen ut sig.  
Åt öster Gyllebosjön  
med bad och fiske.  
Åt söder vida vyer  
från åsens krön.  
Åt väster går solen  
ned över vida fält.**

På Listarumsåsen, uppe på höjden i brytpunkten mellan slätt och skog, ligger en bit mark omgärdad av frihets känslor och fågelsång. Där rådjur och kor möts och där lövgrodor och lökgrodor kväker i kapp om våren. Där svarthätta och grönsångare delar träd kronor med talgoxe, blåmes och nötväcka. Ett riktigt mecka för naturälskare.

Där, i en lagom stor glänta, mellan beteshagar och otämjd natur ligger Trähuset. På höga fötter står det där, klädd i naturligt grå kläder utan att försöka hålla uppe någon slags fasad. Här finns inga onödiga krusiduller eller tjockt lager av smink. En utstrålning av "what you see is what you get" präglar huset – ända tills du kliver in och inser att det här huset faktiskt kommer att ge dig mer än du kan se från utsidan. Det kommer ge dig ett liv närmare naturen. Även när du är inomhus.

*”Det är magiskt att få somna och vakna med naturen så nära i sovrummet. Vi drar aldrig ner rullgardinen här inne.”*

*Ägarparet*



Trähuset är resultatet av en arkitekts egen sommarhusdröm. En dröm ritad och byggd av önskingar om att skapa en plats där man får lov att bara vara, och där det känns som man alltid är mitt i naturen – även när man sitter vid sitt köksbord.

Det fanns en vilja att bygga ett hus som gör så pass liten inverkan på den omkringliggande miljön att om man helt sonika lyfte bort det, så skulle det lämna få och små spår. Ett av målen var också att huset skulle ha ett inbyggt lugn, där pulsen går ner varje gång man öppnar ytterdörren. Och där personliga värderingar och beslutet om att leva ett sundare och mer hållbart liv sitter i väggarna. En dröm som blev sann 2020. Så på en liten plätt av planeten, i en glänta som man lånat från de generationer som ska komma efter oss, står det sedan dess ett hus som smälter in helt i sin omgivning – och som samtidigt bjuder in den.







*Så på en liten plätt av planeten, i en glänta som man lånat från de generationer som ska komma efter oss, står det sedan dess ett hus som smälter in helt i sin omgivning – och som samtidigt bjuder in den.*



Välkommen in i lugnet.



**I en del hus känner man sig alltid välkommen, det är helt naturligt att bara kliva in och slå sig ner. Detta är ett sådant hus. Från hallen löper en siktlinje rätt genom huset och ut igenom ett gavelfönster, längst bort i sovrummet. Tillsammans med stora glaspartier sätter siktlinjen stämningen – här finns en känsla av frihet. Något som den öppna planlösningen också bidrar till.**

Insidan är medvetet avskalad för att skapa lugn och ge all uppmärksamhet åt naturen utanför. Det syns att arkitekten har öga för detaljer och en förkärlek för rena, raka linjer. Rummen präglas av en självklar enkelhet. Genomtänkta materialval, lugna färgskalor och naturmaterial. Massiva furugolv möter vit träpanel på väggarna. Tjocka träskivor i björk på köksbänken såväl som på den platsbyggda sittbänken, där man gärna sitter med sin bok, hjälper till att skapa stabilitet och balans i rummet. De stora fönstren, som påminner om tavlor från en landskapsmålare, ger ett rikt flöde av ljus in oavsett tidpunkt på dagen. Var man än befinner sig i huset så är naturen närvarande. Kanske är det därför man själv känner sig extra närvarande i nuet när man befinner sig här inne?



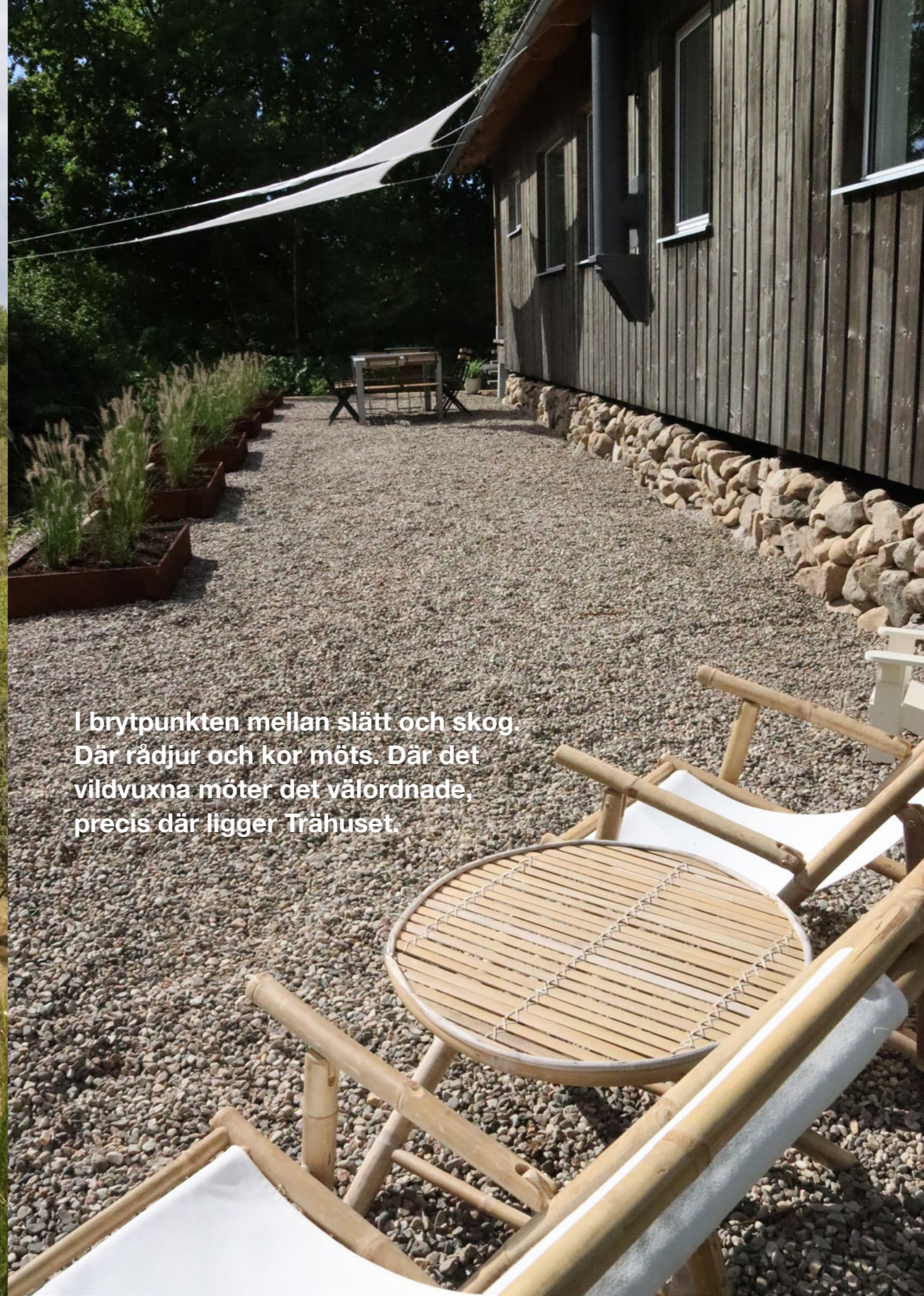
Rummen präglas av  
en självklar enkelhet.  
Genomtänkta materialval, lugna  
färgskalor och naturmaterial.



Listarumsåsens krön ligger  
nästan 100 meter över havet.



I brytpunkten mellan slätt och skog.  
Där rådjur och kor möts. Där det  
vildvuxna möter det välordnade,  
precis där ligger Trähuset.





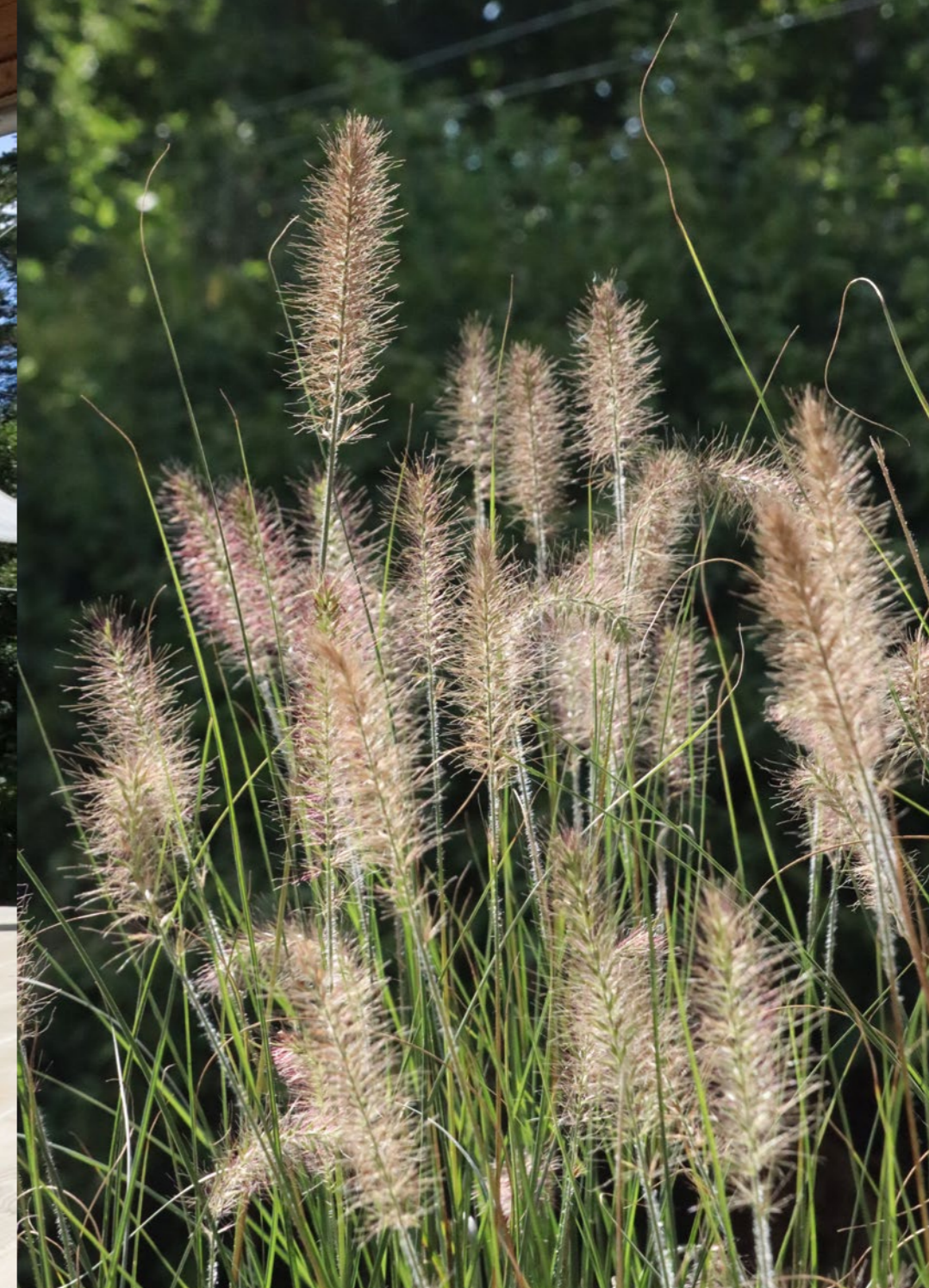


Fönstrens placering gör att du ser rakt genom vardagsrummet, men du störs aldrig av insyn – de enda som passerar så nära att de skulle kunna kika in är kossorna. Och sanningen är att det är mer människorna i huset som tittar på dem, än tvärtom.

Under sommaren känns det som att hela huset är inrett med grönska. När man bläddrat fram till oktober i kalendern färgas uttrycket inomhus av höstlöven utanför och på vintern är inredningstrenden ett gnistrande frostglimmer med en sprakande brasa som främsta inredningsdetalj. Även om det främst gäller den stora öppna ytan, med kök och vardagsrum där kaminen står, så får man en påminnelse om att man befinner sig i naturen i alla rum. Till och med inne i badrummet finns ett fönster med utsikt. Men när det gäller de båda sovrummen så måste det sägas att utsikten från ”master bedroom” är den som är mest magnifik. Det syns att det är den som skulle sova i rummet som har ritat det. När man går och lägger sig här inne har man ett lika stort fönster framför sig som säng under sig. Naturen kommer så nära fötterna att man nästan kan nudda den med tårna. Och på morgonen vaknar man långsamt till solens första strålar, så man missar aldrig soluppgången om man inte väljer att dra ner gardinen. Men det har aldrig ägarna av huset gjort. De har levt med naturen, i en naturlig dygnsrytm. Så istället för att somna om har de tassat ut i köket, kokat sitt kaffe och sedan gått ut för att ta sig en morgondusch i den uppvärmda uteduschen – innan de slagit sig ner i morgonsolen några steg därifrån med dagens första kopp.



Nära finns gammal ädelskog med ek och bok, men landskapet bjuder också hassel, rönnbär, vildrosor och slån – och fina marker för svampjakt.



## Vildvuxet & välordnat i naturlig symbios

På tomten samsas det vilda med det välordnade. På ena sidan av huset finns en stor grusad uteplats där odlingslådor markerar gränsen mot den lite yviga kanten där naturen kryper på. Själva huset är välplanerat, välbyggt och välordnat. Gruset löper runt huset – lättskött och lagom uppstyrt. Nedanför uteplatsen, nere i svackan står lövträd, som ek, bok och björk, som får sällskap av ormbunkar och en och annan tall. Och en meditationsbänk där man kan slå sig ner för en egen liten naturmorgon. Lugnet som vilar över hela platsen känns lite extra här nere. Förutom runt 19:30 de kvällar som kossorna drar förbi på andra sidan stenmuren. Men det är å andra sidan verkligen inget som stör, de kvällar de inte går förbi så saknar man dem, säger ägarinnan.

**Under sommaren känns det som att hela huset är inrett med grönska.**

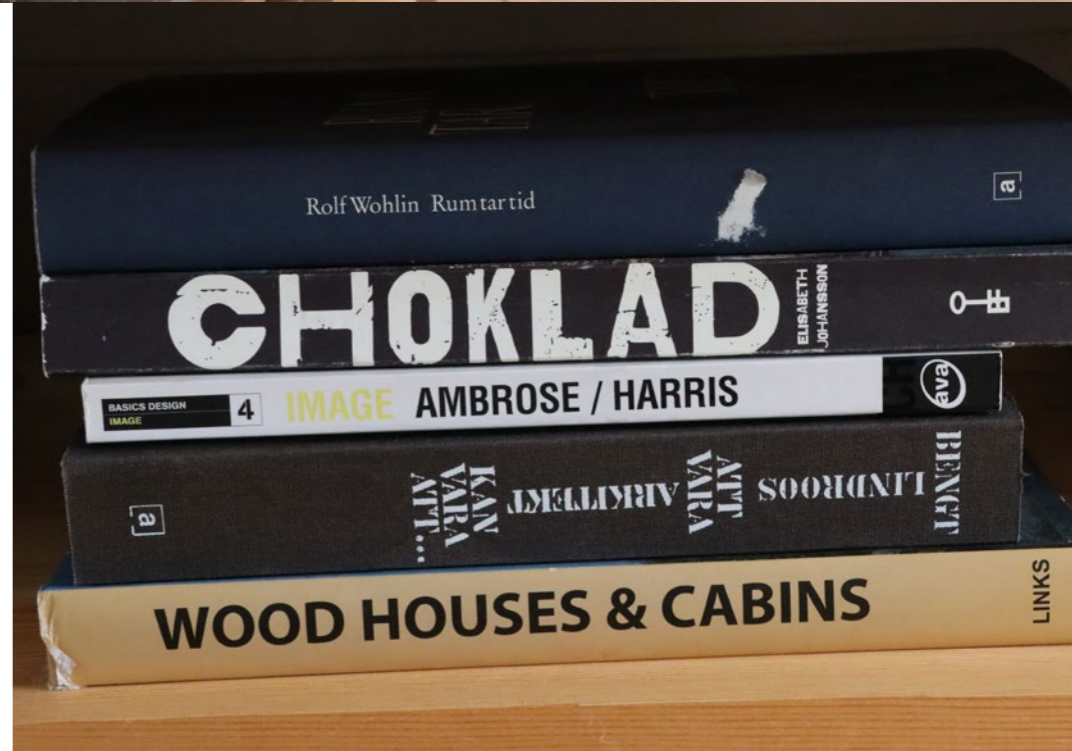






**Här lever  
du ett liv  
närmare  
naturen.**

**Även när  
du är  
inomhus.**





## *Gyllebosjön förgyller tillvaron*



Att bo "granne" med Gyllebosjön, den största av Österlens få insjöar, är en ynnest. Den djupa källsjön ligger bara tio minuter bort med cykel inne i Gyllebo naturreservat, omgiven av gammal ädellövskog, kuperade bokskogssalar och gläntor av betesmarker.





***”Det var landskapet  
och djurlivet som  
gjorde att vi blev  
kära i platsen.”***

*Ägarparet*

För dig som vill utforska sjön till fots finns det en stig, Sjöstigen, som löper runt hela sjön genom det natursköna skogslandskapet. Men du kan också uppleva sjön både på och i vattnet. Förutom att det finns en fin badplats där vattnet alltid ligger flera grader över badtemperaturen i havet, kan man också hyra en roddbåt och ro ut till någon av de näckrosfyllda vikarna.

I sjön simmar gädda, abborre, sutare och ruda tillsammans med brax, mört och inplanterad gös – så har du löst ett fiskekort innan du puttat ut båten kan du prova lyckan och försöka fiska upp din middag – som du sedan grillar på Ofyren hemma vid huset.



← SJÖSTIGEN







## Omgivningar.

**Stensättningar och domarringar skvallrar om att det har bott människor under lång tid på Listarumsåsen. Geografiskt så befinner vi oss strax norr om Smedstorp, där den röda knappålen markerar Österlens mittpunkt.**

I den lilla pittoreska byn "Smisstorp", som byborna säger, finns både en levande lanthandel och en tågstation som möjliggör pendling till Lund, Malmö och Köpenhamn.

Mataffärer och skolor hittas i Gärsnäs, som precis som Smedstorp ligger runt fyra kilometer bort. Man kan också välja att åka till Sankt Olof, som ligger knappt en mil från Trähuset.

I Sankt Olof hittar du, förutom en välsorterad mataffär, både Byvägen 35 – ett poppis café med nybakat och vegetariska luncher – och det senaste tillskottet Gamla Mejeriet – en gullig glassbar som öppnades så sent som nu i somras. Sommartid är också utomhusbadet öppet, som lovar medelhavstemperaturer i vattnet oavsett väder.





# Gästvänligt i lilla stugan

När ägarna köpte tomten 2016 fanns där bara den lilla stugan som idag fungerar som gästbostad. Det var där de bodde medan de förverkligade sin dröm. Arkitektens förkärlek för glaspartier syns därför även här inne, då det första de gjorde var att sätta in ett stort fönster så att de kunde spana på de nyfikna korna i hagen bakom stugan. Vilket nuförtiden uppskattas av familjens gäster.



Gästhuset är en smula spartanskt jämfört med huset, men det gäller mest bekvämligheter som rinnande vatten. Mysfaktorn är minst sagt omåttlig.

**Visst, man får fylla på den vattenbehållare med tappkran som står på diskbänken men däremot finns både el och en stor öppen spis som håller gästerna varma även under kyligare årstider.**

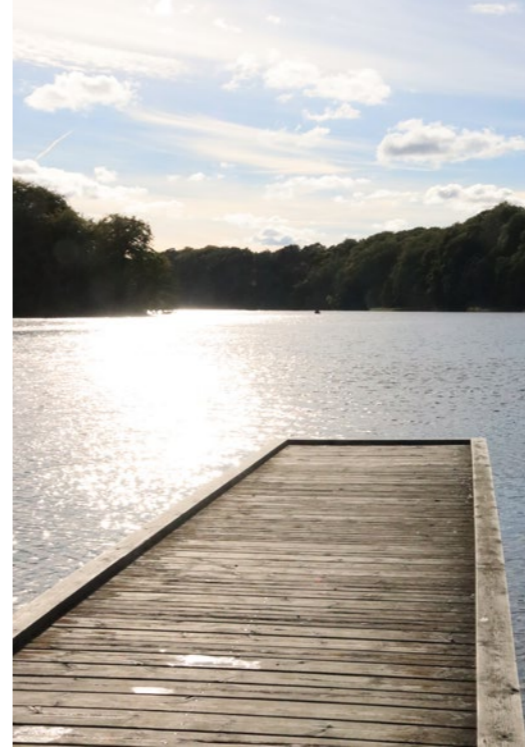
Det finns inget badrum, men vägg i vägg med gästhuset finns en mulltoa. Å andra sidan är det bara några steg från boningshusets badrum. Och frågar man de som sovit i stugan sedan familjen flyttade in i det stora huset, så svarar alla att inget har saknats dem.



*"Det första vi gjorde var att sätta in ett stort fönster i lilla stugan så vi kunde se de nyfikna korna passera i hagen bredvid."*

*Ägarparet*







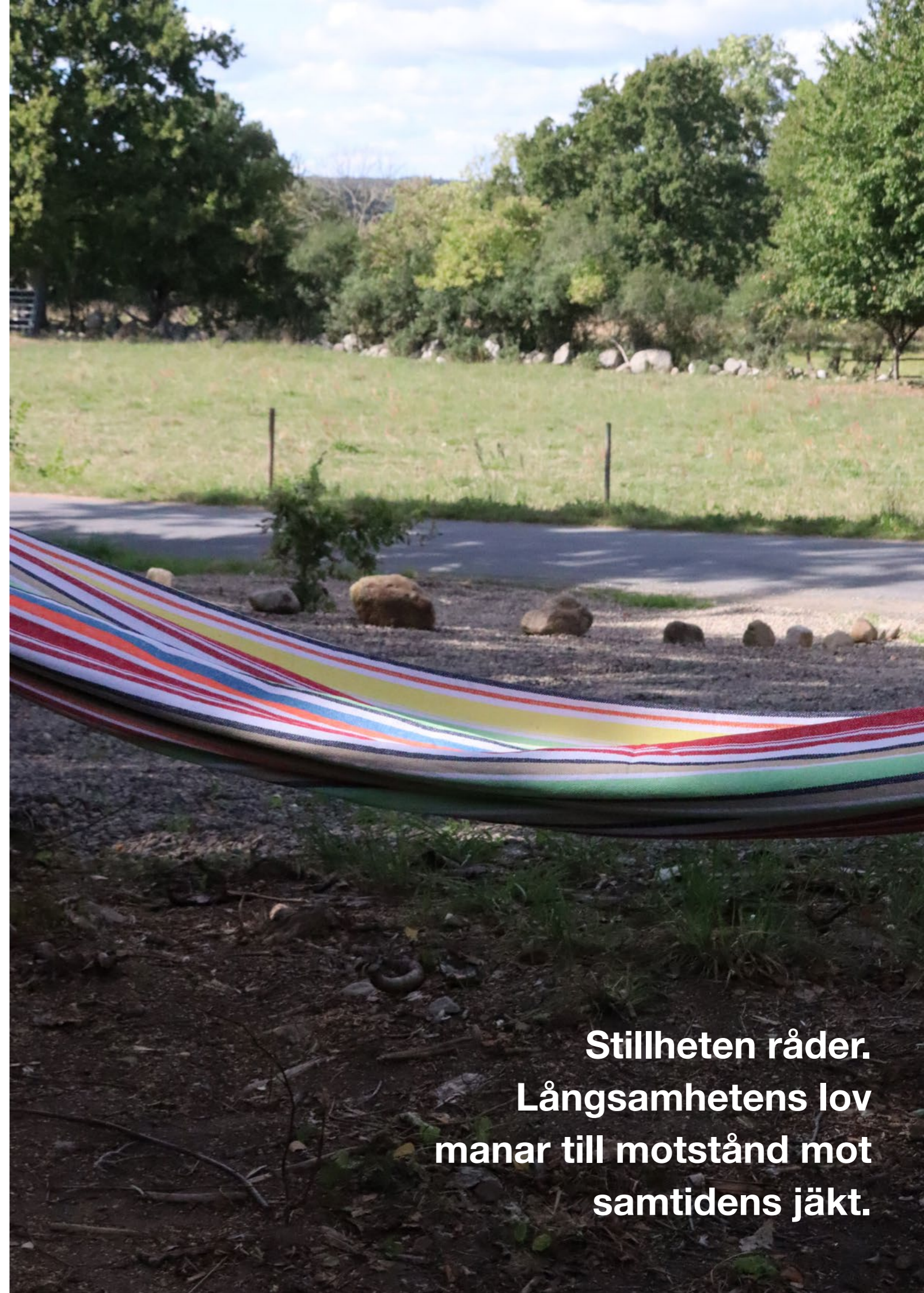
**Take nothing but pictures.  
Leave nothing but footprints.**





”Vi körde runt i trak-  
terna när jag plötsligt  
fick av en stark känsla  
av att vilja tillhöra  
platsen. Jag bad min  
man svänga upp till  
vad som då såg ut att  
vara en trött liten röd  
stuga och så fort jag  
klev ut ur bilen visste  
jag, här är det!”

*Ägarinnan*



**Stillheten råder.  
Långsamhetens lov  
manar till motstånd mot  
samtidens jäkt.**







**De delar som är ren naturtomt präglas av känslan av frihet och de erbjuder ett generöst naturbete för bin, småkryp och fjärilar.**

På motsatt sida från den stora uteplatsen och svackan finns äppel- och körsbärsträd, som ger insekterna en smaskig fruktstund stora delar av året. Men det är inte bara djur som trivs här, även människor älskar den här platsen. Speciellt på kvällarna, när de gärna slår sig ner här och njuter av den brandröda solnedgången.

Fast det är klart, utsikten från träterrassen med trappan framför entrén går inte heller av för hackor. Speciellt inte när det brinner i Ofyren nedanför trappan, eld- och grillpjäsen som påminner om ett konstverk och kan konsten att samla både familj och vänner. Det är som en lägereld, alltid är redo att tändas – för grillkvällar såväl som bara för att elda på den sköna stämningen om höstkvällarna. Ofyren är lika mycket ett smycke för trädgården som en härlig mittpunkt för en middag, lite som en köksö, fast utomhus.





Trähuset är resultatet av en arkitekts egen dröm byggd av en önskan om att skapa en plats där man får lov att bara vara. Av önskan att skapa ett hus, som om man lyfte bort det, skulle lämna få och små spår.




*Ofyren är lika mycket ett smycke för trädgården som en härlig mittpunkt för en middag, lite som en köksö, fast utomhus.*





**Be still, be silent**  
– your sound may disturb nature.





**Platsen är inte din.  
Du lånar den för ett slag,  
för just nu, för idag.  
Ta väl hand om den och lämna den sen  
på samma sätt som du fann den.**

*Dina barn tillhör inte dig,  
de är söner och döttrar av själva livets längtan.  
De kommer genom dig, men inte från dig,  
och fastän de är hos dig tillhör de dig inte.  
Du kan ge dem din kärlek men inte dina tankar,  
ty de har egna tankar.  
Du kan hysa deras kroppar men inte deras själar,  
ty deras själar befinner sig i morgondagens land  
som du inte kan besöka, inte ens i dina drömmar.  
Du kan sträva efter att likna dem,  
Men försök inte att göra dem lika dig själv.  
Ty livet går inte tillbaks, och dröjer inte vid igår.  
Ni är de bågar från vilka era barn  
skickas ut som levande pilar.  
Bågskytten ser målet på de oändligas stig och  
han böjer dig med sin makt  
för att hans pilar skall gå snabbt och långt.  
Låt dig i glädje böjas i bågskyttens hand.  
För liksom han älskar pilen, som flyger,  
älskar han också bågen, som är stadig.*

*Av: Kahlil Gibran*



*"På däck utaför entrén spenderar vi mycket tid. Där kan man ta morgonkoppfen eller ta ett glas när det grillas."*





*"Det är som att det finns mer tid här, tid som man kan spendera tillsammans."*

*Ägarparet*



Det är som en lägereld, alltid redo att tändas – för grillkvällar såväl som bara för att elda på den sköna stämningen om höstkvällarna.

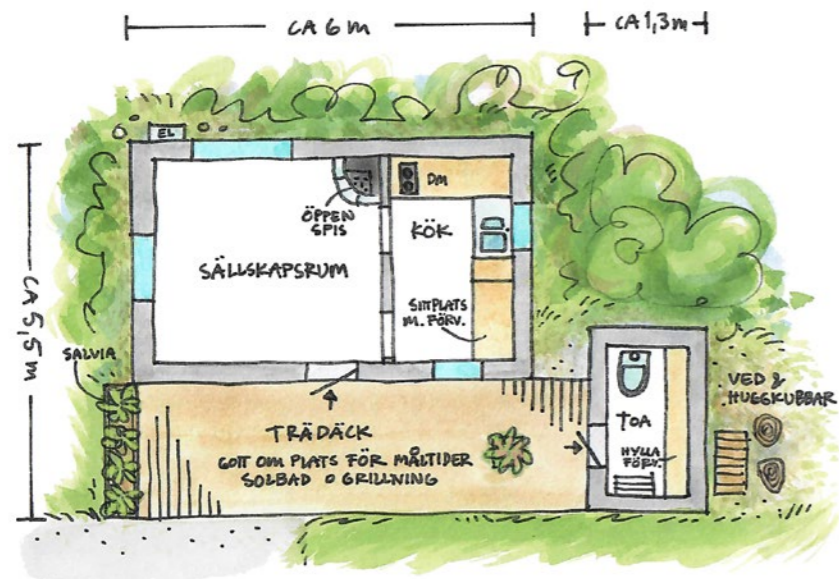
Den blå timmen



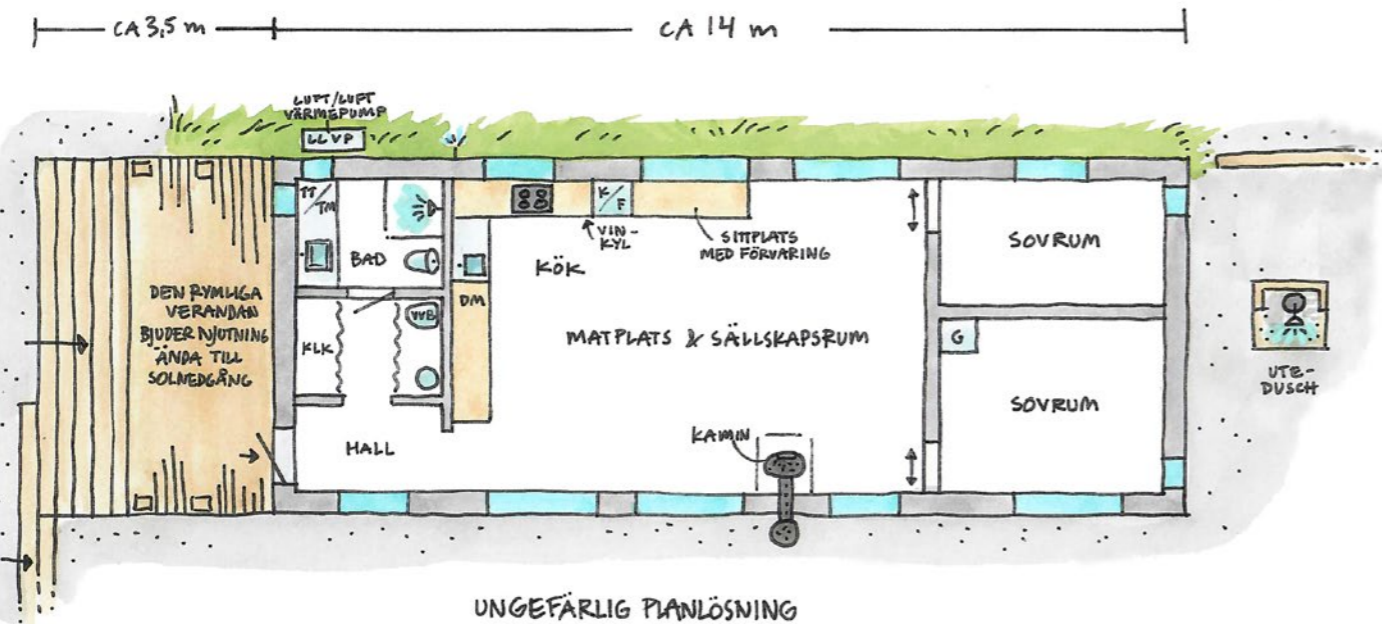


*Det här är ett hus där lugnet infinner sig varje gång man öppnar ytterdörren och där tanken om ett sundare och mer hållbart liv finns inbyggt i väggarna.*





UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING  
GÄSTHUS  
LISTARUM 1:21



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING  
BOSTAD BOTTENVÅNING  
LISTARUM 1:21



TRÄDGÅRDSSKISS  
LISTARUM 1:21



# Siffror & kalla fakta:

**Byggnadstyp:** Arkitekturitrat trähus i ett plan med veranda. Gästhus. Förråd/mulltoa.

**Byggnadsår/renoveringsår:** Bostaden uppfördes år 2020. Slutbevis finns utfärdad. Befintlig stuga fick ny el 2017, ny fasadpanel och nytt fönster 2018 (övriga fönster byttes 2015) Befintligt förråd byggdes om till förråd/mulltoa.

**Storlek:** 1) Uppgift från lantmäteriets taxeringsinformation: Boyta 67 kvm.

2) Användbar golvyta uppmätt med lasermätare av Uppvik i samband med framtagning av ritning, avrundat till närmaste kvm:

**Bostad** ca 69 kvm, takhöjd 2,49 m.

**Veranda bostad:** ca 11,5 kvm, takhöjd 4,8 m.

**Gästhus** ca 19 kvm, t.h 2,23 m.

**Mulltoalett** ca 3 kvm, t.h 2 m.

**Trädäck gästhus** ca 15,5 kvm.

**Konstruktion:** Plintgrund. Kallmurad grund (estetisk funktion). Stomme och bjälklag av trä. Fasad av träpanel. Yttertak av falsad plåt. Plåtarbete av varmförzinkad galvad plåt. Träfönster med 2-glas isolerglas.

## Inredning & utrustning:

Kök från IKEA (2020) med induktionshäll, kombinerad micro/varmluftugn, diskmaskin, kyl och frys, samt separat vinkyl. Helkalkat badrum med toalett, tvättställ och dusch. Tvättmaskin med torktumlare (2020). Elektrisk golvvärme. Genomgående spotlights på skena. Självdragsventilation.

**Golv:** Vaxade trägolv i kök, matplats, sällsapsrum och sovrum. Klinker i hall och badrum. Målat trägolv i gästhus.

**Uppvärmning:** Luft/luft värmepump, kamin och elektrisk golvvärme i badrum och hall. Öppen spis i gästhus.

**Vatten & avlopp:** Vatten från egen djupborrad brunn (vattenprov 2022). Enskilt avlopp till biovac minireningsverk (2020).

**Övrigt:** Naturtomt. Gästhus med kamin, sovplats och kök (ej inkopplat/framdraget vatten/avlopp). Förråd med mulltoalett i anslutning till gästhus. Utedusch.

**Uppkoppling:** Mobilt bredband

**Pris: 3.650.000:- eller bästa bud**

Information från Lantmäteriets fastighetsutdrag

**Fastighetsbeteckning & adress:** Tomelilla Listarum 1:21, Listarum 121, 273 98 Smedstorp

**Areal:** 3.671 kvm

**Taxeringsvärde:** 1.058.000:- varav byggnad 783.000:-

**Taxeringskod:** 220, småhusenhet bebyggd.

**Pantbrev:** 3 st om totalt 30.600:-

**Servitut & Samfällighet:** Tomelilla Listarum GA:I (Väg)

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

**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



**Tomelilla Listarum 1:21**  
**Listarum 121**  
**273 98 Smedstorp**





*Ägarparet berättar:*

***Vintertid förvandlas vägen ner till svackan till en pulkabacke. Den kanske inte är den längsta i dessa krokar, men för en treåring är den helt perfekt.***

***Även om det började som ett sommarhus så har det slutat med att vi är här jämt. Vi älskar att vara här alla årstider. På julaftons morgon är det extra magiskt att tända brasan och äta grötfrukost när solens strålar kryper över åsen och in genom de stora fönstren...***





## 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 felet 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, kryppgrunder 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 upplysnings-skyldighet 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 upplysnings-skyldighet. 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 upplysnings-skyldighet 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. slutna 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

Catja Björklund

#### Foto & layout

Gabrielle Malmberg

#### Foto

Mi Ståhl


#### 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.

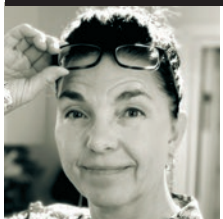
Vi tror på sambanden mellan lust och lönsamhet. Känsla och kunskap. Arbetsglädje och avkastning. Det man tycker är roligt och stimulerande gör man bra. Därför vill vi inte ha fler hus än att vi orkar arbeta engagerat och passionerat med dem alla. Det innebär inte att vi kategoriskt ratar en viss sorts 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.

**Uppvik  
& döttrar**

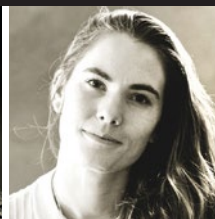
**VI SÄLJER HUS VI SJÄLVA SKULLE VILJA BO I. VID HAVET. PÅ LANDET. PÅ ÖSTERLEN & VÄSTERLEN.**



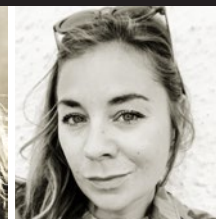
**Lotta Nordstedt**  
VD/fastighetsmäklare  
Uppvik ÖSTERLEN  
Form & foto  
0708-920724  
lotta@uppvik.nu



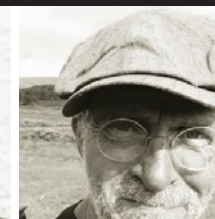
**Gabrielle Malmberg**  
Fastighetsmäklare  
Uppvik ÖSTERLEN  
Text, foto, form & inredning  
0708-669593  
gabrielle@uppvik.nu



**Mi Ståhl**  
Fastighetsmäklarstuderande  
Uppvik ÖSTERLEN  
Form, foto & inredning  
0733-714714  
hus@uppvik.nu



**Catja Björklund**  
Uppvik ÖSTERLEN  
Text, foto & inredning  
0735-181828  
catja@uppvik.nu



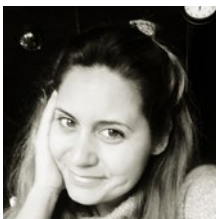
**Peter Olsen**  
Hantverkare & finfixare  
Uppvik ÖSTERLEN

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!



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



**Roxanna Wretsell**  
Uppvik VÄSTERLEN  
Visningar & styling



**Sara Hertzman  
Persson**  
Uppvik VÄSTERLEN  
Text, foto & form



**Therese Carnemalm**  
ÖSTERLEN / VÄSTERLEN  
Handgjorda ritningar

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

**www.uppvik.nu**