

# ERIKDALSVÄGEN

**Platsen är som balsam för själen  
Man landar i nuet så fort man kommer hit**

Oändlig utsikt över  
skog & äng

I STILLHET  
LÅNGT BORT IDISSLANDE KOSSOR  
& HÖGT FLYGAND GLADOR



## Ett sött rött litet hus med vita knutar i närheten av Fyledalen

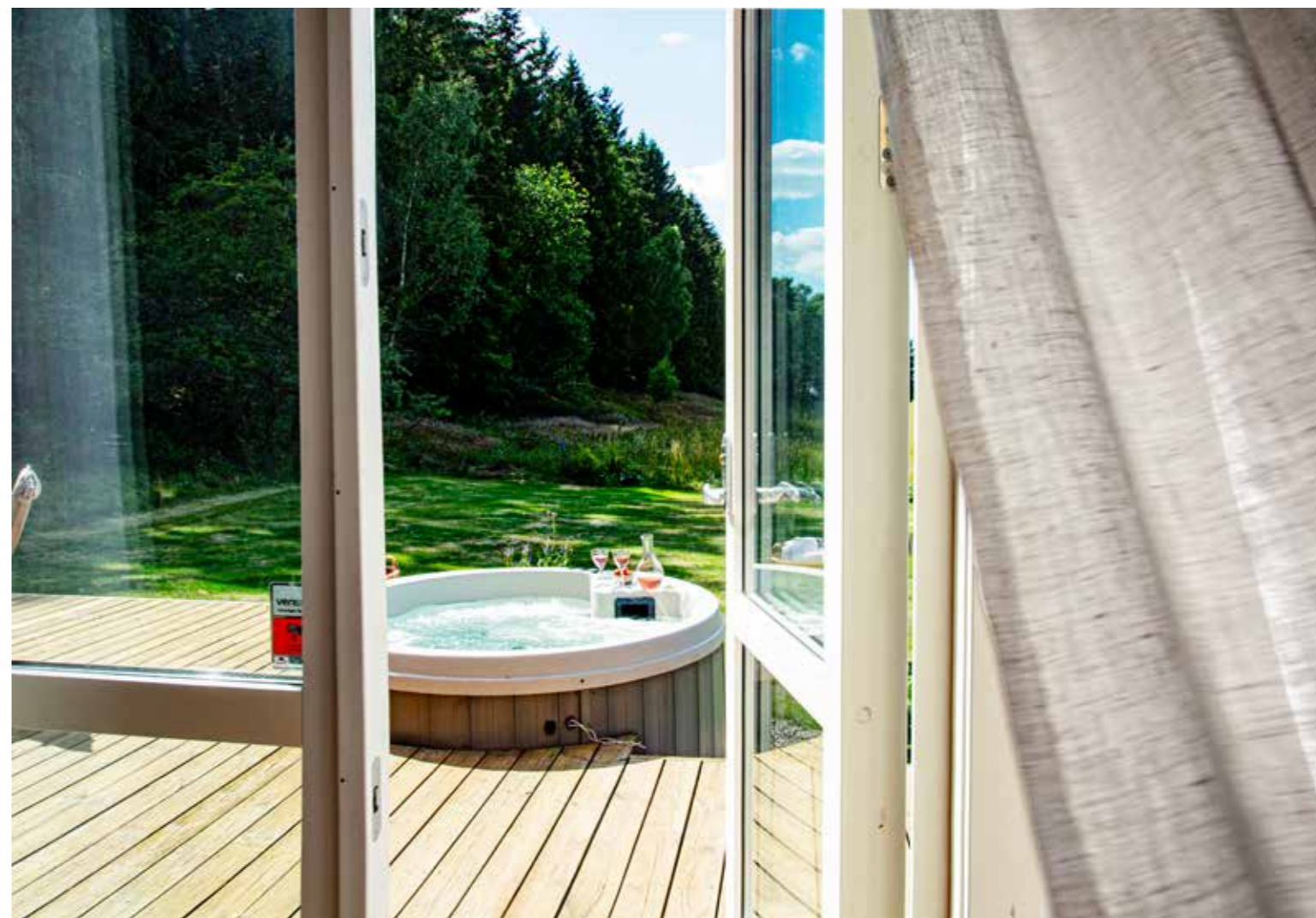
Så fort jag lämnat den lilla byn Röddinge bakom mig och asfalt byts mot grus börjar landskapet omkring mig förändras. Borta är de söta husen omringade av stockrosor och stenmurar. Hästhagar Det känns som att jag rullar rätt in i frodig grönska. På båda sidorna om grusvägen tornar höga träd och maffiga dungar upp sig. När jag kommer till ett vägskäl får jag omedelbar hjälp från ovan, en vacker rovfågel dyker ner över bilen och seglar längs vägen i ögonhöjd för mig och "svänger" vänster. Jag följer efter och kan inte låta bli att tänka att det känns lite som att köra in i en saga. Den stora fågelns visar vägen en bra bit innan den verkar tycka att jag klarar mig själv. Vilket jag också gör. På min högra sida ser jag stenbrotten som jag så ofta promenerat runt för att njuta av den unika utsikten över turkost vatten. Stenbrotten där många badglada spenderar sommardagarna simmandes. Härifrån är det bara cirka 2 kilometer till huset som jag är på väg till. (Perfekt cykelavstånd till sköna bad från den här bostaden med andra ord.)

Jag rullar vidare i så pass maklig fart att jag hinner ta in landskapet som återigen förändrats.

Jag rullar vidare i så pass maklig fart att jag hinner ta in landskapet som återigen förändrats. Strax innan Eriksdal är det återigen öppna fält, ängar och hagar som omger den lilla grusvägen. En rådjursmamma och hennes kid kollar in min bil, som om de undrar varför jag kör så sakta. Men det så mycket fint att ta in och jag vill inte missa en endaste liten detalj. En sista sväng till höger och strax passerar jag den gamla tågstationen i Eriksdal som nuförtiden är ett bostadshus värdigt ett reportage i Lantliv. Nu är det inte många meter kvar tills jag ser mitt mål, det lilla röda huset med de vita knutarna mitt i naturen. Ni kommer säkert tro att jag hittar på, men sanningen är den att så fort jag kliver ut ur bilen landar en stor rovfågel på staketet några meter bort. Det är nästan så att man tror att det är samma fågel som visade mig vägen hit, som nu har kommit för att bekräfta att jag kommit rätt. Det känns en smula magiskt och jag blir stående några minuter när fågelns lämnar mig i stillhet med endast fågelkvitter som sällskap. Utsikten drabbar mig.

Den här platsen känns som balsam för själen. I samma stund jag kom hit rann all stress av mig och jag får en stark känsla av att här vill man vara. Bara vara. I nuet.





**Utsikten drabbar mig. Den här platsen känns som balsam för själen. I samma stund jag kom hit rann all stress av mig och jag får en stark känsla av att här vill man vara. Bara vara. I nuet.**

En känsla som jag delar med ägarna till huset. Den här historien började för 17 år sedan när ägarna, som i över 30 år hade bott Blentarp dryga milen härifrån, kontaktade en mäklare för att hitta både en lägenhet i Ystad och ett fritidsboende mitt i naturen, i minsta möjliga storlek. När mäklaren frågade om de kunde tänka sig att titta på ett hus som var mycket större än de tänkt sig och inrett som permanentbostad sa de direkt nej, men det skämtsamma tillägget; "Såvida det inte är ett rätt litet hus med vita knutar som ligger i Fyledalen..."

När mäklaren svarade att det var nästan exakt var det var, förutom att det låg cirka 9 kilometer från Fyledalen, reste sig håret på armarna och ägarna bestämde sig för att åka dit direkt. Och resten är historia som man brukar säga. De var övertygade om att detta var rätt hus för dem innan den ens hade klivit in i huset.

De hade omedelbart förälskat sig i platsen. En kärlek som har varat i 17 år nu. Och hade det inte varit för att åldern börjat göra sig påmind och stadens bekvämligheter börjat locka så hade de nog aldrig sålt sitt älskade lilla röda hus. För enligt ägarna är detta ett hus där man får lov att bara vara. Oavsett om man bor här året runt eller inte. Har man det som fritidshus ska man kunna åka hit bara för att vila utan att känna att man behöver jobba i trädgården. Det är lättskött och planerat för att här ska man verkligen kunna njuta av livet. Och nu finns med andra ord möjligheten för dig att göra just det. Och bara vara.

*Välkomna hit*

**Ansvarig mäklare**

Elisabeth Wretsell. 0704-520 646. [elisabeth@uppvik.nu](mailto:elisabeth@uppvik.nu)

Föreningsgatan 43 A&B, 211 52 Malmö

”Spabadet ger svalka på sommaren och värme på vintern. Då ser man ofta spåren av vinterkängorna som efter de få stegen från vardagsrummet står parkerade jämte badtunnan där ångan ryker från badet. Att fira nyår i spabadet är en fin tradition.”  
ägarna



När man trodde att utsikten inte kunde bli bättre så får man den magiska solnedgången som serverad på ett silverfat.



"I mars är den lilla uteplatsen bakom garaget, som man ser utanför köksfönstret, bästa stället för att njuta av vårens första värmande strålar. Här är det soligt och varmt även om snön fortfarande ligger på marken. Här dricker man gärna morgonkaffet!"

ägarna

## Huset från 1949 som en gång var en sportstuga

Huset byggdes 1949 som sportstuga men är ombyggd och tillbyggd flera gånger sedan dess. Så nuförtiden kan man välja om man vill ha huset som fritidsboende eller permanentbostad. Men lite arvet från sportstugan finns allt kvar inne i ett av husets förråd som familjen passande nog kallar för spelhålan. Här hittar man brädspel, bordshockey, pingis, pussel och andra skojigheter som underhåller barn och barnbarn när de kommer på besök! När de inte spelar djurbingo och ser vem som kan namnge flest av de djur som passerar huset eller är och badar i stenbrottet det vill säga.



# Planritning Eriksdal

Att få vara här  
när mandelblommorna vippa i vinden  
och när hjortarna försiktigt skriker fram  
genom dungen av små körsbärsträd

Att få vara här  
när humlorna surrar bland nävorna  
och när dropparna, tidigt på morgonen,  
ligger kvar i dagglåporna

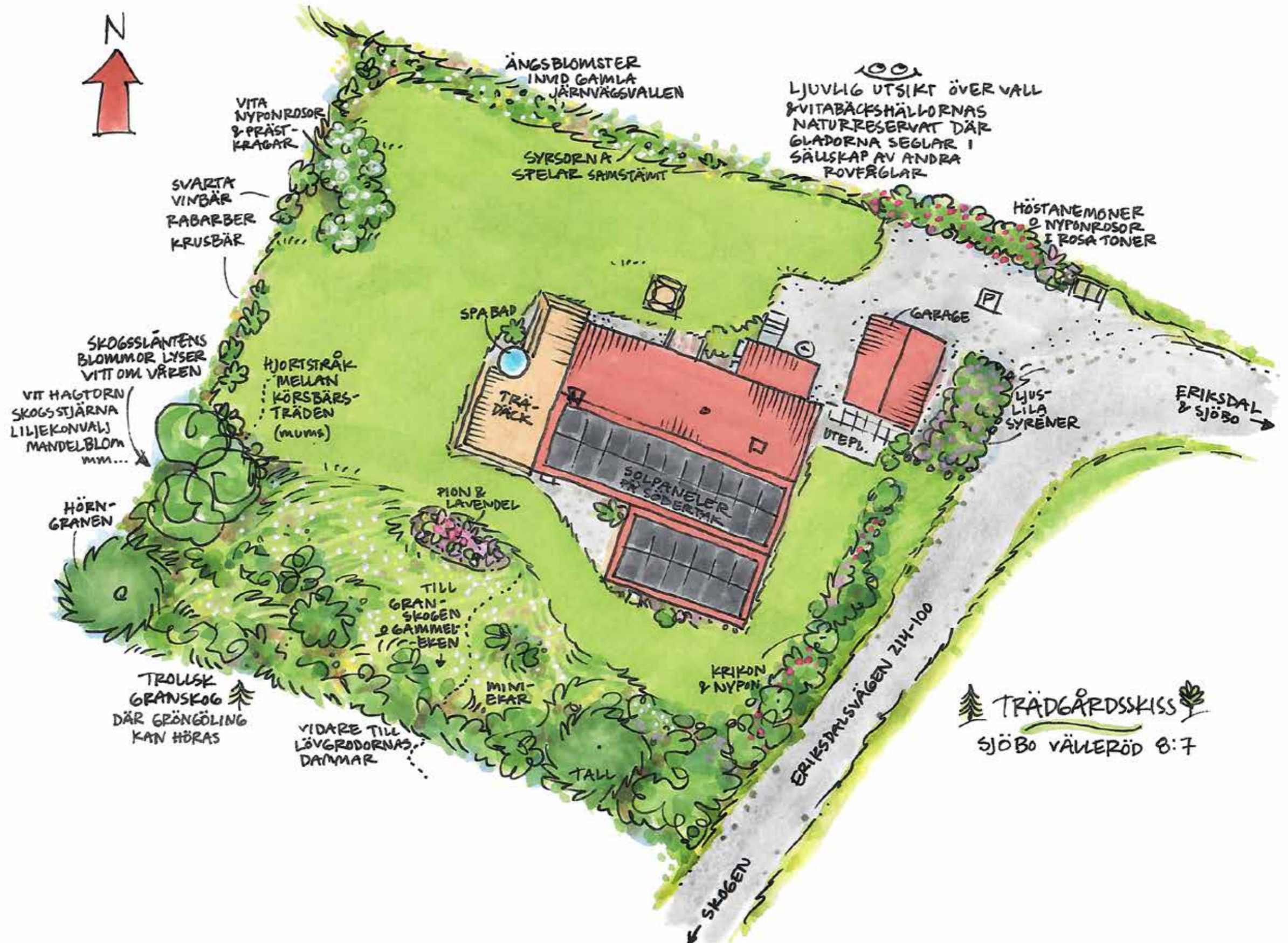
Att få vara här  
när anemonerna tävlar med nyponen,  
om världens färgrikedom.  
där, i kanten av den vackraste ängen

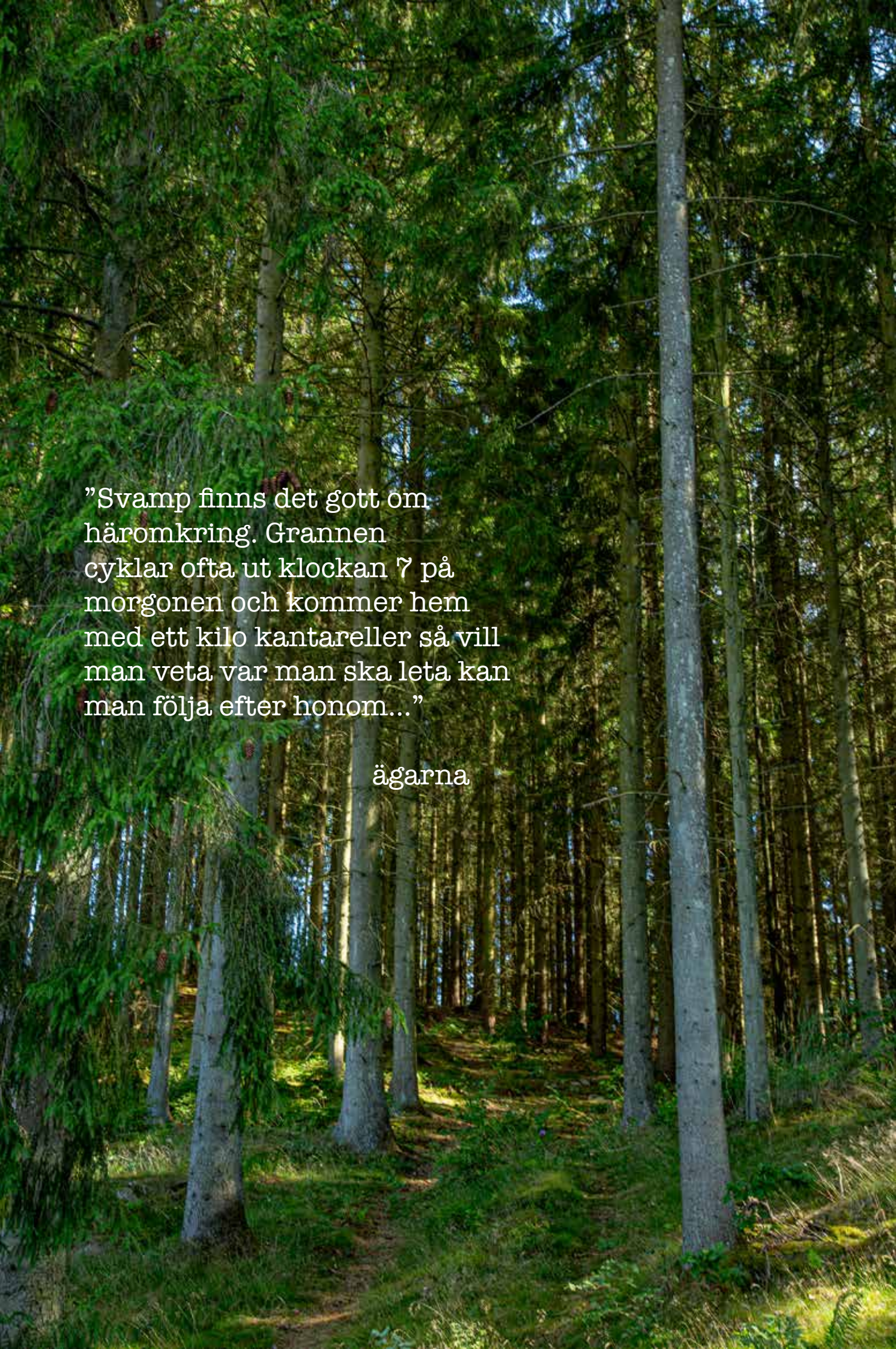
Att få vara här  
när dimman ligger lågt på ängen  
och hjortarnas horn svagt skymtar  
...det är vackert

Att också få vara här  
när snöflingorna sakta dalar  
eller vilt tillsammans yr  
Det är att bara vara

Nu kan du få bara vara


Dikt till Eriksdal av ägarinnan





”Svamp finns det gott om  
här omkring. Grannen  
cyklar ofta ut klockan 7 på  
morgonen och kommer hem  
med ett kilo kantareller så vill  
man veta var man ska leta kan  
man följa efter honom...”

ägarna



Gräsmattan är ingen gräsmatta. Det är en äng.  
En äng som i början av maj täcks av mandelblom.  
Så gräsklipparen får snällt vänta till de ha vissnat  
innan den släpps ut på grönbete.



Safta och sylta, steka nyplockad kanntarell i ett romantiskt kök med kärleken till kokkonsten



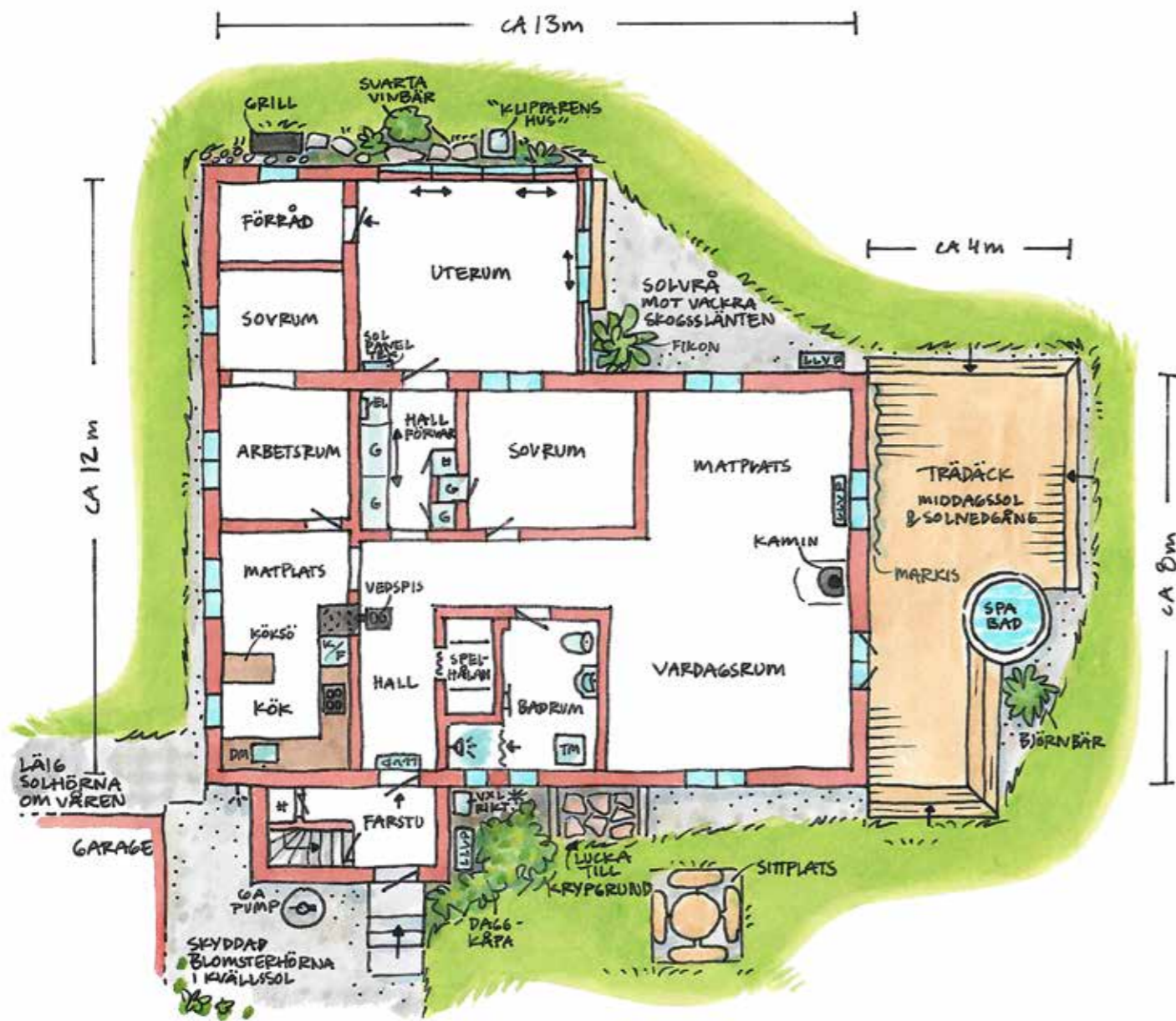
Köket är ljus och fräscht. Det renoverades så sent som 2020 och då byttes dessutom kyl/frys, spishäll, ugn och fläkt ut, 2023 byttes även diskmaskin. Köksön har en bänkskiva av ek, precis som övriga bänkar här inne. Det finns gott om plats att både laga mat och koka äppelmos samtidigt om man skulle vilja. Men apropå det här med att bara vara så

kanske det räcker med en person framför spisen, så den andre helt enkelt slå sig ner på kökssoffan och njuta av elden i kaminen i vardagsrummet. Det är för övrigt oftast dit, till vardagsrummets matsalsdel, om man bär den lagade maten när man är fler än två till middagen.

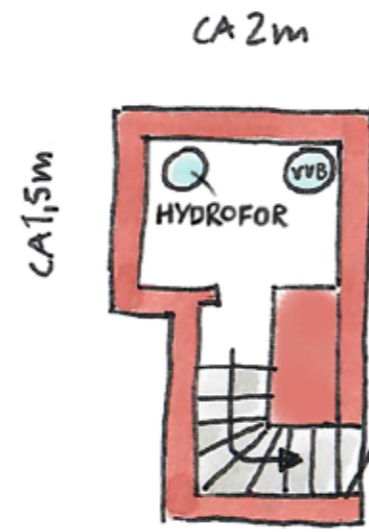




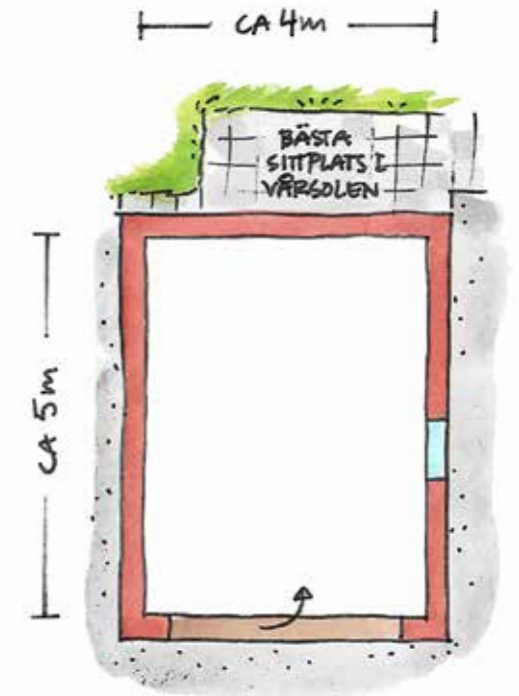
# Planritning bostad



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING - BOSTAD BOTTENVÅNING  
~ SJÖBO VÄLVERÖD 8:7 ~



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING  
BOSTAD - KÄLLARE  
SJÖBO VÄLVERÖD 8:7



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING  
~ GARAGE ~  
SJÖBO VÄLVERÖD 8:7



"Vi har fem olika uteplatser i fem olika väderstreck!"

ägarna



*Matplats*



*Vardagsrum*



I det stora vardagsrummet har man, som sig bör när man bor mitt i naturen, utsikt åt alla håll. Här inne brinner kaminen vackert hela hösten och vintern och även på sommaren ...

Mannen i familjen gillar helt enkelt att elda. Skulle man råkat lägga på ett vedträ för mycket, så det blir för varmt här inne, kan man bara flytta sig till köket och istället njuta av elden lite på håll.

I skymningen lyser solstrålarna in över golvet och sprider värme i kapp med den tända brasan







Ägarna har utökat hemmet med ett stort uterum, som verkligen förlänger säsongen då man kan "äta ute" i det här huset. Här sitter de från tidig vår och långt i på hösten. Rummet har fönster åt många håll och det inbjuder till att slå sig ner med en kopp kaffe eller med ett glas vin. Och bara vila ögonen på utsikten. Ofta får man sällskap av småfåglar som rödhakar och lövsångare, som ofta och gärna slår sig ner i utemöblerna utanför uterummet.



## UTERUMMET

här tittar ljuset och naturen in genom de många fönsterna och bjuder på årstidernas skiftningar ombonat och rogivande

Solpanelerna laddar elbilen och sänker elräkningarna till så låga nivåer att de knappt märks. (åtminstone vissa delar av året)





Nu blommar nyponrosorna i rosa och vitt. Runt husknuten i mitten på maj är det alltid helt vitt i backen jämte uterummet när liljekonvaljer, ochskogsstjärnor tar över hela slänten. Och gräsmattan förvandlas till ett stycke ur Rönnerdahls Sjösala vals när marken täcks av mandelblom. Strax efter det blommar körsbärsbuskarna innan syrén, hagtorn och fläder sprider både doft och fågring i trädgårdens utkanter.



# Sovrum & kontor och gästrum

Här är plats för barnen eller gästerna på besök  
barnbarn sover gott i väningsängen



Näst intill köket hittar vi ett av husets tre sovrum som i dagsläget används som kombinerat kontor och sovrum. Det i sin tur angränsar till ett mindre gästrum med väningsäng. Just nu är det helt öppet mellan de båda rummen men man kan enkelt skärma av och skapa mer privat känsla genom att sätta upp en praktisk skjutdörr eller hänga upp ett vackert draperi. Eftersom gästrummet faktiskt ligger vägg i vägg med ett isolerat förråd så

skulle man också lätt kunna göra gästrummet mycket större genom att ta ner väggen till förrådet. I så fall hade man såklart också kunnat resa en ny vägg mellan gästrummet och kontoret och på så sätt låta gästerna få en egen ingång via uterummet.



## Masterbedroom med vilsamt ljusinsläpp från uterummet

Sovrummet är rejält och har ett fönster ut mot uterummet. Här kan man välja om man vill dra för gardinen eller låta morgonsolen leta sig in och långsamt väcka till en ny dag, öppna fönstret mot uterummet och höra fågelsången från grönskan utanför. Här inne får man plats med en dubbelsäng modell större.





Ägarna rekommenderar att de som tar över köper sig en kikare om de inte har någon.

För härifrån ser man fåglar, som fågelskådare vallfärdar från Tyskland för att se, från vårt eget vardagsrum.

Och att kunna kika närmare på kronhjortarna som mäter sin styrka i dimman när man dricker kvällskaffet är också en bra anledning till att ha en kikare.



# Siffror & kalla fakta:

Pris: 1.950.000:- eller bästa bud

## ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

**Fastighetsbeteckning:** Sjöbo Vällaröd 8:7

**Adress:** Eriksdalsvägen 214-100 275 92 Sjöbo

**Tomtareal:** 1.187 kvm

**Taxeringskod:** Småhusenhet bebyggd, typkod 220

**Taxeringsvärde:** 755.000 kr varav byggnad 574.000 kr.

**Taxeringsår:** 2021.

**Pantbrev:** 3 st om totalt 500.000 kr.

**Servitut:** Förmån Spillvattenledning Avtalsservitut  
I265IM-10/I7051.1

**Försäkring:** Fullvärdesförsäkrad

**Storlek:** 83 kvm boyta, 7 kvm biyta, enligt

Lantmäteriets fastighetsutdrag. Se även Användbar golvyta på nästa sida\*

**Antal rum:** 4 varav 2 sovrum

## KONSTRUKTION

**Byggnadstyp:** Enplansvilla med oinredd vind

**Byggnadsår:** 1949

**Stomme:** Trä

**Fasad:** Plåt

**Bjälklag:** Trä

**Tak:** Plåt

**Plåtarbete:** Plåt

**Grund:** Krypgrund och källare

**Grundmur:** Betong

**Ventilation:** Självdrag och mekanisk köksfläkt

**Uppvärmning:** Luft/lut värmepumpar 2 st.

Oljefyllda radiatorer direktverkande el.

**Solpaneler:** 34 st, 68 kvm.

**Vatten&avlopp:** Kommunalt avlopp. Enskilt vatten.

Borrad brunn. Godkänt vattenprov från 2023-07-02

**Uppkoppling internet:** Fiber

**Larm:** Ja, styr även tändning/släckning av armatur o kodlåset på ytterdörr via app.

## INREDNING & UTRUSTNING I BOSTADSHUS

**Golv** Laminat

**Kök:** Härjedal luckor 2020. Kyl/frys Evita 2022. Spishäll Bosch 2020. Ugn Husqvarna 2020. Diskmaskin 2023 Cylinda. Bänkskiva i trä.Vask. Fläkt.

**Fönster:** 3-glas.Trä -aluminium öppningsbara. 1 st 2-glas i duschen

**Badrum:**Toalett.Tvättställ. Dusch.Våtrumsmatta och tapet. Tvättmaskin Kombi Electrolux 2020.

**Innertak:**Träpanel utom i köket

**ÖVRIGT:** Trädäck. Jacuzzi. Förråd.

## DRIFTSKOSTNADER/ÅR

El inkl. nätavgifter, uppvärmning och hushållsel: 15.072 kr, vatten:.0 kr egen brunn.

Avlopp&renhållning: 8.100 kr, försäkring:1.699kr

Total: 24.871 kr/år med 2 personer i hushåll

Hushållet förbrukar idag 9 877 kWh/år

Däröver tillkommer fastighetsavgift om 5.562kr/år

Kostnader för fiber och larm är ej inräknade i ovan.

## ENERGIDEKLARATION

**Utförd: 2023-07-20 Energiklass: E**

## Boendekalkyl

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, mobilnummer och mailadress för att vi ska kunna nå varandra i samband med husintresse. Mer information om behandling av dina personuppgifter finner du vid husbeskrivningen på vår hemsida.

## \*ANVÄNDBAR GOLVYTA, TAKHÖJD OCH ANNAT UPPMÄTT PÅ PLATS

Användbar golvyta är uppmätt på uppdrag av Uppvik & döttrar 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:

Golvyta - ca 98 kvm

Takhöjd - ca 2,5 m. Sovrum med våningssängar fallande från hus mot skogsslänt ca 2,48-2,26 m

### Källare:

Golvyta - ca 3 kvm

Takhöjd - ca 1,87 m

### Uterum:

Golvyta - ca 17 kvm

Takhöjd - ca 2 m

### Förråd:

Golvyta - ca 4 kvm

Takhöjd - Sluttande från husvägg till skogsslänt ca 2,55-2,18 m

### Trädäck:

Golvyta - ca 25 kvm

### GARAGE:

Golvyta - ca 20 kvm

Takhöjd - ca 2,35 m

**Informationen under rubriken Siffror & Kalla fakta härrör huvudsakligen från säljaren och har godkänts av densamma.**



## Uppvik & döttrar Västerlen

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

Handgjorda ritningar  
Therese Carnemalm

Text  
Catja Björklund

Foto & layout  
Karin Oddner



## Om man inte får nog av naturen hemma...

Även om man bor som i ett avsnitt av Mitt i Naturen så kan man ju vilja variera sig. Och då finns det mycket natur att upptäcka och njuta av i krokarna. Självklart är Fylendalen, som ligger cirka 10 kilometer från huset, dit man helst åker. Med sina branta, skogsklädda sluttningar, artrika äldre bokskog, grodrika våtmarker och Fyleån som stilla rinner fram genom landskapet är Fyledalen ett av Skånes mest spännande naturområden. Här huserar allt ifrån kronhjortar och klockgrodor till den hotade fladdermusarten barbastell. Och här växer backnejlika, brudbröd och mandelblom... Men just mandelblom behöver man knappast åka hit för, den finns hemma i trädgården om våren, innan gräsklipparen släpps ut på grönbete. Andra sköna grönområden i närheten av huset som är värda att besöka är

Skoghejdan, Ållskog, Skoghusets enefälad och såklart hela Snogeholms strövområde med Snogeholmssjön och naturreservatet Navröd.

Just i Snogeholms strövområde finns många fina och markerade vandringsleder, som är mellan 1,6 km till 16,5 km långa, men du kan även fiska och paddla här. I Kejsardammen kan du fånga regnbåge med fluga och spinn och i Snogeholmssjön finns det gädda, abborre och gös. Fiskekort krävs oavsett var du vill fånga din middag.

## Äta och dricka i krokarna

Sju kilometer bort från huset finns ägarnas favoritställe Eriksgården. Där köper de sina jordgubbar som de både njuter av och bjuder på under hela härliga säsongen (som börjar redan i maj), och dit åker de ofta och gärna för att äta en god lunch eller för att låta barnbarnen leka på den roliga lekplatsen som finns där.

På Eriksgården lagar de mat med bra råvaror och serverar a la carte alla dagar i veckan under sommaren. Om man cyklar dit kan man förhöja den goda upplevelsen med en kall öl eller ett glas vin.

Några av favoriterna är Tuppmackan, Stevens umamiburgare, halloumisalladen och den varmrökta laxen. Fast visst händer det att ägarna bara åker dit för att lyxa till vardagen med Eriksgårdens berömda bärbuffé där man kan frossa i deras egenodlade bär, glass, mjukglass, jordgubbssorbet, grädde, olika såser, olika sorters strössel, rårörd sylt, hembakta marängar och knäckflarn. Skulle man mot förmodan inte vilja ha bärbuffén kan man istället välja något av deras hemmagjorda bakverk att avnjuta tillsammans med deras egen jordgubbs- och hallonsaft, drycker från Sövde Musteri eller Fogarollis goda kaffe.

Sju kilometer åt andra hållet, mellan Sjöbo och Sövde, finns ett annat av ägarparets favoritställen, Glashyttans Orangerie. Här, omgivet av avkopplande natur, betesmark, hästar och travbana driver Eva och Ingalill ett café och bistro och en liten glashytta där glasflaskor och burkar återvinns till nya unika bruksföremål. I deras butik hittar du handdrivet, blyinfattat och sandgjutet glas, samt keramik från utvalda keramiker. Så hit kan man både åka för att shoppa presenter och för en kopp kaffe med egengjord dessert, lunch eller middag. De serverar klassiska svenska och franska bistrorätter och bakverk. Härlagat från grunden med råvaror från lokala leverantörer och producenter är deras signum.



*Att ta cykeln ett par kilometer bort till stenbrotten för att bada i turkost vatten är snarare regel än undantag på sommaren. Oftast tar man med sig lite fika och passar på att även njuta av utsikten över vattnet från någon av höjderna som om ringar stenbrotten.*



Eriksgården - restaurang, gårdsbutik o självplock  
Hörns byaväg 272, 275 92 Sjöbo

Här äter du gott i vacker miljö och plockar sedan egna bär med dej hem.

Alltid värt ett besök



**Eriksdals aktiva Byalag, arrangerar olika aktiviteter under året. Allt för att fortsätta att ytterligare stärka den mycket goda grannsämjan**



Det är cykelavstånd till busshållplatserna och det finns två att välja på. En vid väg 11 och en vid väg 13.



**MED BIL ÄR AVSTÅND FRÅN HUSET :**  
SJÖBO – 12 min  
YSTAD – 20 min  
MALMÖ -45 min

"Alla årstider njuter vi. Men det är något speciellt med hösten när man kommer hem efter ha varit ute på Skåneleden, tänder brasan i kaminen och läser en bok. Och om vintern är det så vackert när snöflingorna dalar ner och yr vilt utanför fönstren."

ägarna

*Det ljuva livet mellan skog & äng*

### *Ett annat av ägarnas smultronställe i närheten är Orangeriet*

Här serveras goda smörrebröd, bistrorätter, bakverk och glassdesserter på egengiord glass. Allting lagat från grunden av färska råvaror. Man kan också besöka det fina galleriet.

Snogeholmsvägen 1336-72, Sövde  
Tel: +46 730 35 25 27



*Skåneleden går  
bakom huset.....där  
ägarna gått många  
och långa rundor  
genom åren.*





## 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, 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 upplysningskyldighet 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 upplysningskyldighet. 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 upplysningskyldighet 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).





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 skogsbyn kan vara lika spännande som den kringbyggda gården på slätten eller längan i fiskeläget.

**Och, det ska erkännas – "älskade hus" finner lättast vägen till våra hjärtan.**

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



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



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



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



**Roxanna Wretsell**  
Assistent  
Visningar & styling  
Uppvik VÄSTERLEN

**Vi vill gärna se och höra hur  
din husdröm ser ut.**

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



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



**Therese Carnemalm**  
Illustratör & konstnär  
Uppmätning & handgjorda  
ritningar  
0702-56 36 06  
therese@carnemalm.se



**Karin Oddner**  
Fotograf, styling & layout  
0708-12 26 10  
karin.oddner@gmail.com  
Uppvik VÄSTERLEN

Uppvik & döttrar VÄSTERLEN  
Föreningsgatan 43, 211 52 Malmö  
Ålavägen 6, 239 42 Falsterbo  
040-47 15 51

**www.uppvik.nu**