



# OLSERÖD

Ett älskat paradis i 50 år!

”Krogen”



*Avskild och lantlig frihet med närhet till stranden*

## OLSERÖDS BY

**Längst ner på en mindre väg, i en stor och lummig trädgård ligger en liten sommardröm i rött tegel. Avskilt och ostört, med åkermark och åsen i söder, och en stor trädunge och åkermark i norr. Det här tegelhuset har varit en och samma familjs älskade semesterparadis i 50 år.**

Här har hela släkten samlats under somrarna. Tusentals gånger har man fikat, grillat och dukat upp långbord i den stora lummiga trädgården. Hängt i hammocken och påtat i trädgården. Man har cyklat till havet där barn och barnbarn lärt sig simma och segla. Man har längtat hit så fort vårsolen tittat fram och man har stannat längre än semesterveckorna varat. Under firande och släktkalas har husets egen bar varit ett självklart inslag, med handmålade skyltar och allt. Vilket är extra kul med tanke på att huset sedan urminnes tider har kallats för "Krogen".

Mannen som uppförde huset arbetade vid bränneriet knutet till den stora gården uppe på åsen. Namnet på huset är egentligen "Krogem". Det ligger nämligen i kröken på vägen ner till de stora åkrarna norr om vår fastighet. Möjligen också med en association till mannens verksamhet vid bränneriet. Men om namnet de facto grundar sig i det faktum att husets första ägare arbetade bland svämrännor, stöpkar och mäskkolonner förtäljer inte historien. Han var av allt att döma en skötsam och kompetent husinnehavare.

*Välkommen!*





Det vi däremot vet, är att de som nu ska sälja sin sommardröm var den första familjen som har ägt och älskat huset utanför den släkt som lät bygga det. Även när familjen bodde i Tanzania under några år behöll man huset. Det är med andra ord inte ett hus man lämnar lättvindigt.



Att bli kär i det röda tegelhuset är däremot väldigt lätt. Säljarna själva slog till direkt när de såg annonsen och gjorde upp affären snabbare än kvickt på ett litet bankkontor i Maglehem år 1974. Något de aldrig ångrat.

De har varit tacksamma för denna sommardröm i snart 50 år. Men alla sagor har ett slut, så även denna. Och nu är det dags att lämna över denna sommaridyll till någon annan.

Om det blir du som tar över, ja då kan du flytta in, duka upp långbord i den lummiga trädgården och trampa till de många, långa stränderna redan nu i sommar!



**Att bli kär i det röda tegelhuset  
är väldigt väldigt lätt.**



**Säljarna berättar:**  
”Fram till dess att vi tog  
över omvårdnaden av det  
här huset, hade det varit  
kvar inom samma familj  
sedan år 1910.”



**Köket är rymligt och funktionellt. Här finns en matplats stor nog att rymma en kökssoffa och förvaring finns det gott om, både i skåp och i det stora skafferiet. I skafferiet får man plats med det mesta som hör kökslivet till. Och lite till. Stort med hyllor från golv till tak.**



Om man vill, kan man kanske fräscha upp lite luckor och bänkskivor. Men som ett mysigt och enkelt sommarboende duger det utmärkt som det är. Så även om det inte är supermodernt så är det minst sagt bekvämt.

Med fönster åt tre håll är köket alltid ljust. Men om solen skiner, speciellt runt lunch, badar köket i ett gyllene ljus. Ett ljus som lockar ut en till bänken på framsidan, bara några meter från köket. Här är det enkelt att känna sig nöjd med livet, med en kaffekopp i handen och solsken i blick.

**Skulle man få för mycket av det goda när det gäller solstrålarna, kan man bara flytta in i skuggan under parasollet.**





I husets inglasade uterum var högtalare något av det första som sattes upp. Här kan man öppna upp dörrarna mot trädgården och låta tonerna av jazz eller klassisk musik flyga ut genom dörrarna.

För tidiga vårkvällar eller sena höstkvällar när det är för kyligt för att njuta av middagen utomhus, dukas bordet i det stora uterummet. Även det riktigt tidiga morgonkaffet intas ofta här inne... Innan solen stigit och värmer uteplatsen på framsidan.





## Kibandan.

Uteplatsen jämte det gyllene forsythia-buskaget, som familjen byggde efter att de hade kommit hem igen till Sverige efter några år i Tanzania, påminner dem om alla sköna kvällar som de njutit av de Östafrikanska solnedgångarna... I Tanzania hade alla en enklare hydda i anslutningen till bostaden där man kunde ta en drink innan maten och se solens sista strålar. Det var en idé som var för bra för att inte ta med sig hem!

Självklart byggde de sin egen kibanda på den plats man bäst kan avnjuta solens nedgång i väster.



Om somrarna omges det röda tegelhuset av en doftande trädgård. Lavendel, syrén och jasmin nästan tävlar i "vem" som kan sprida mest väldoft. Även buxbom, pioner och magnolia levererar doften av sommar. Men de goda dofterna utomhus börjar redan på våren när kejsarkronor och påskliljor blommar för fullt. Bara efter några dagar med varmare temperaturer sätter häggen igång och skapar små vita moln som doftar alldeles ljuvligt.

Hägg, jasmin, lönn, bok, forsythia, snöbollsbuskage, spirea, rönnsumak, funkia, malva och en hel rugg bambu. Det finns mycket mer än härliga uteplatser att njuta av i den här trädgården.

**Efter middagen brukar släkten sprida ut sig i trädgården. Några chillar i fåtöljerna i den takförsedda bersån, kallad Kibandan inspirerad av familjens år i Tanzania, medan andra hänger i den härliga hammocken.**

På husets baksida finns en liten äppellund, och jämte kibandan står också ett äppelträd. Så för den som vill musta går det att få minst tre sort-rena äppelmuster på Ingrid Marie, Cox Orange och Belle de Boskoop.





Mitt i huset hittar du sällskapsrummet, med eldstaden som gör att man gärna stannar längre i huset än semestern varar.

Den öppna spisen med insats inmonterad värmer både kropp och själ när höstmörkret faller.

En sommardröm med cykelavstånd till det stora blå.





I ett mellanrum, mellan sällskapsrummet och det härliga uterummet, har familjens stora nautiska intresse fått bestämma stilen. Så till den milda grad att dörren till badrummet har fått ett runt "fejkkönster" som för tankarna till större båtar och livet till sjöss.

**Rummet går under smeknamnet det blå rummet, men det kan man ju nästan gissa...**

Badrummet är ljust med inredning i vitt. Här inne har man utsikt över trädgården utan att riskera insyn från någon förbipasserande. För det finns det inga. Visst finns det lite att göra om man vill följa den senaste badrumstrenden. Men vill man bara ha ett fungerande badrum där man dessutom kan tvätta badlakan, sommargarderoben och sängkläderna i tvättmaskinen – ja då behöver man inte göra något alls.

## Blå rummet, det nautiska rummet.



Hälsil/hussvagn  
för inte ställas på  
parkeringar över natten.

Don't park overnight in  
caravans or camper  
vans.



enförklaring

- Vattendrag
- Naturreservatsgräns
- Höjdkurva, ekv. 5 m
- Bebyggelse
- Tillgänglig stig
- Cykelled Sydostleden
- Ridstig
- Information
- Bad
- Toalett (end. öppen sommartid)
- Tillgänglig anläggning
- Parkering

Här är du ●

## Ungefärliga avstånd

Olseröd med konsthall och bed and breakfast	1 km
Maglehem med kyrka, konstateljéer och sommarrestaurang	4 km
Friseboda havsbad	6 km
Rigeleje havsbad	5 km
Juleboda med mustshop och underbara stränder	7 km
Degerberga med stor matbutik, el/lampaffär, thai-foodtruck, pizzerior, skola, café och utomhusbad med mera	6 km
Forsakar naturreservat med vattenfall	6 km
Brösarp med mataffär, apotek, gästis, pizzeria, antikaffärer, spa, tebutik, bageri och café med mera	11 km
Åhus med mataffärer, apotek, skolor, restauranger, caféer och systembolag	18 km
Kristianstad & Österlen Airport	17 km





Under de 50 år, som familjen har ägt huset, hinner många, många minnen skapas! De kan upplevas obegränsat antal gånger i framtiden och ett fotografi kan ibland hjälpa oss på traven att minnas.



*Ljuva 70-tal*



”Det var under ännu en bilfärd till en konferens i Lund som vi kände att vi reste för mycket på vår ledighet och borde stadga vårt leverne – inte minst för våra barns skull. På så sätt skulle vi också komma närmare delar av släkten, som finns spridd i Skåne.”

Säljarna



Sovrummet är tillräckligt stort att rymma både dubbelsäng och skrivbord. Så för den som har en oskriven bok i sin byrålåda finns det inga ursäkter i det här huset.

Speciellt med tanke på det lugn som omger platsen och huset. Här ryms både arbetsro och semesterlättja.





**För familjens yngre garde som kanske vill dra sig undan ibland och spela spel eller titta på film, är vardagsrummet en trappa upp perfekt.**

Den stora murstocken skvallrar om att det har funnits en gammal bakugn i huset förr i tiden. Idag används murstocken till den kamin som familjen ofta eldar i, nere i sällsrummet en trappa ner.

Utöver vardagsrummet finns det två sovrum här uppe på övervåningen, ett med morgonsol och ett med kvällssol.



**Två enkelsängar får plats inne i barnrummet utan problem. För den som inte har behov av ett extra sovrum kan man såklart välja att inreda rummet som ett kontor eller varför inte skapa ett litet bibliotek med läshörna?**





**”När vi tog över huset 1974 var det både välbyggt och i gott skick. Men vi tyckte att det var i minsta laget. Och vi ville gärna ha fler rum, så vi lät inreda vinden så vi fick en övervåning med två sovrum och ett vardagsrum. Men i takt med att familjen växte fick vi även komplettera med en gäststuga i trädgården... och ett glasat uterum. Så nu är huset både rymligt och bekvämt, även när vi är många.**

**Det är ett privilegium att kunna bo mitt i en jordbruksbygd, där man kan följa årets olika stadier från sådd till skörd. Där varje fas har sitt behag.**

**Det bästa med vårt hus är dock den generösa trädgårdens grönska och avskildheten, på bekvämt avstånd från det världsliga livet.”**

Säljarna





**Huset ligger verkligen insvept i grönska med naturen som granne. Det finns faktiskt en granne på andra sidan det lummiga buskaget, men det är inget som märks när man är här på sommaren. Så använder man detta som ett sommarhus kanske man aldrig kommer stöta på den grannen, då deras infart till sitt hus är från en annan, avskild väg.**







↖ Ett liten gästbod för övernattande vänner finns i trädgården. Med plats för två enkelsängar. Enkelt och bekvämt.

Med barnbarn kom såklart också önskemålen om en lekstuga. Så det fick det förstås bli en vid gårdsplanen.

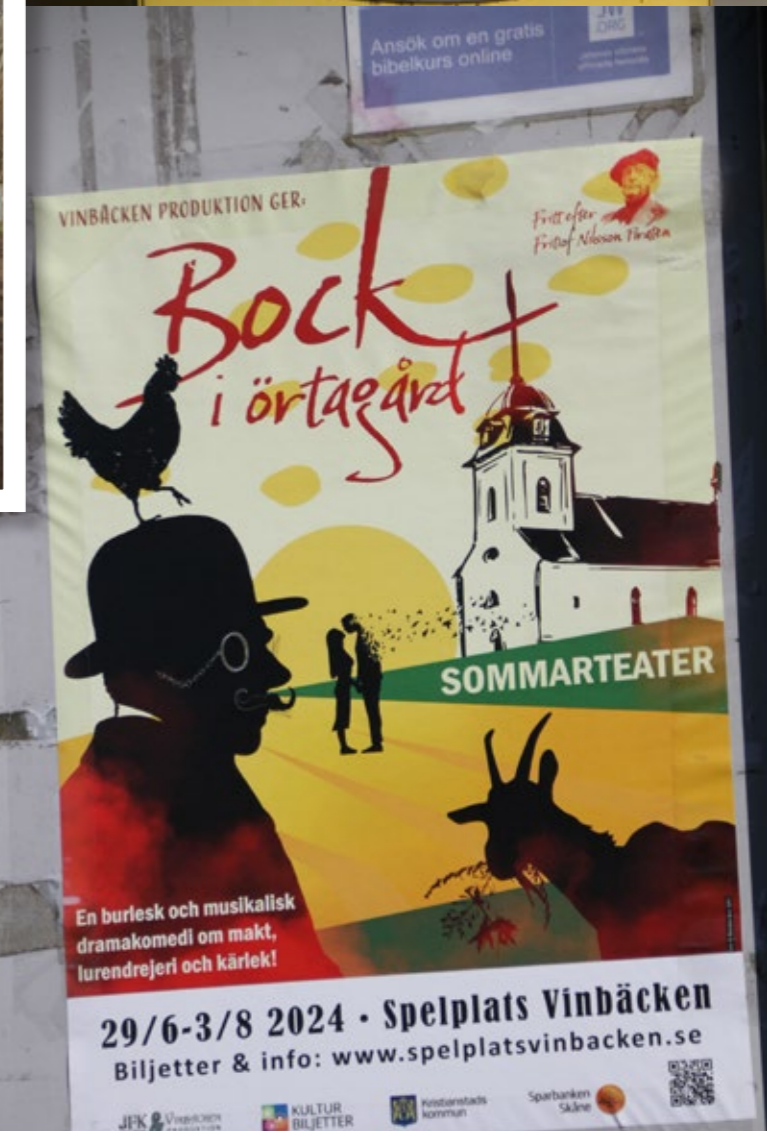
I förrådet finns vattenpump, möjlighet till förvaring ett gammalt utedass. På baksidan kan man förvara både ved och virke. Och så åkgräsklipparen naturligtvis. ↘





Mindre än en kvart bort på cykel i Maglehem finns nöjeslivet på Österlen i ett nötskal. Det är nämligen här du hittar Café Boule Bränneriet, ett litet mecka med konst, musik, fika, boule, vedugnspizza och fredagsölen. Förutom boule, den härliga uteserveringen, kan du dessutom gifta dig här om du får feeling. Och är du musiker kan det finnas möjlighet att ta med dig ditt band och spela en konsert. Du hör, det finns många bra anledningar att trampa bort till Café Boule i den tidiga sommarkvällen...

Mitt i byn ligger Olseröds Byastuga som uppfördes 1953 av Röda Korset, och användes i deras verksamhet fram till 1994, då Olseröds Byastuga bildades. Idag är det en ideell förening med runt 250 medlemmar, och bystugan är en naturlig samlingspunkt för människor som bor i krokarna. Den aktiva hembygdsföreningen anordnar flera evenemang, som till exempel midsommarfirande, gökotta, ålagille och konstutställningar i samband med påskrundan. Dessutom hålls här tjejträffar på tisdagar. Du kan också hyra den charmiga stugan för egna fester.





## Med gamla anor.

Olseröds by ligger på lagom promenadavstånd. I åkrarna i trakterna kring i Olseröd har det hittats yxor, brynstenar, plogspetsar. Något som tyder på att människor bott här sedan stenåldern. Det sägs också att man hittat gamla mynt, varav minst ett ska vara från 1000-talet.

Bynamnet Olseröd ska betyda "Olafsröjning". Enligt en redogörelse från prästerskapet fanns det 12 st helgårdar i Olseröd år 1624, men år 1666 ödelades alla gårdarna i en storbrand. Lyckligtvis byggdes de upp igen. Någonstans ska det finnas nedtecknat att

det år 1767 fanns 20 gathus och 1 kvarn i Olseröd. När enskiftesreformen kom till byn 1827 ledde den till stora omflyttningar där gårdarna flyttades ut långt från byns mitt. Självklart fanns här brännerier, vilket var vanligt i denna del av Skåne. Det första byggdes 1857 och det andra 1884, vilket var i funktion till 1960.

Det har funnits flera affärer i byn, ibland fyra samtidigt, även caféer har det funnits mer än ett under samma tidsperiod. Den första skolan byggdes 1834 medan den så kallade byskolan, vars byggnad finns kvar än idag byggdes 1914. Dessutom har här funnits en biograf. Tågtrafiken kom till byn redan år 1900, och linjen trafikerade Degerberga – Brösarp.

**Mitt ute i trädgården finns en stensatt uteplats – perfekt för trädgårdsmöbler och härliga måltider. Men om det dukas upp ett väldigt långt långbord, som just den här familjen ofta har gjort, så hamnar några bord på gräsmattan.**



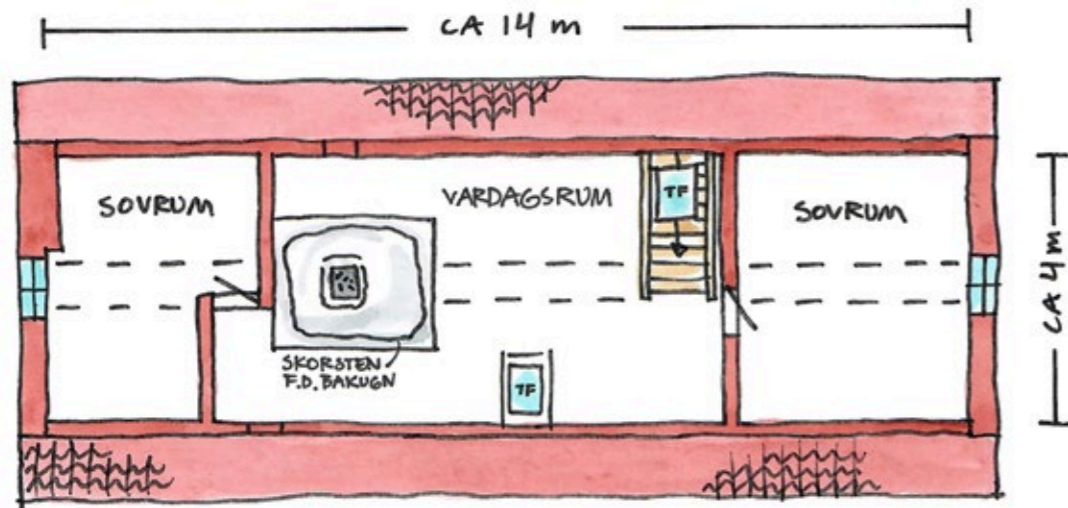




**Precis utanför ytterdörren på den härliga solsidan hittar du den ultimata platsen för morgonkaffe i solen.**

Den stenlagda uteplatsen på husets framsida ligger lite skyddad mellan hus och buskar, vilket gör att så fort solen tittar fram blir det extra härligt att sitta här. Dessutom lagrar stenarna värmen. Vilket gör att medelhavsväxter trivs lika bra som människor här. Titta bara på vinstocken, så förstår ni vad vi menar. Att den ger en god skörd av goda druvor på sensommaren är det väl knappast någon som tvivlar på?

# Siffror & kalla fakta:



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING  
BOSTAD OVANVÅNING  
OLSERÖD 1:16

**Byggnadstyp:** Skånelänga i tegel med tillbyggt glasat uterum. Förråd. Gäststuga. Lekstuga.

**Byggnadsår/renoveringsår:** Troligen uppfört vid sekelskiftet i slutet av 1800. Ägarna tog över huset 1974 och har under sin ägotid gjort en del renoveringar i form av inredning av vinden till bostad, installering eldstad och byte av fönster i hela huset. Förlängt huset genom att bygga en glasad huskropp mot trädgården. Byggt pergola under tak samt utvecklat förrådet. Huset har underhållits väl under åren även om det nu är dags igen att måla och byta/fräscha upp ytskicket m.m.

**Storlek:** 1) Användbar golvyta uppmätt med lasermätare av Uppvik i samband med framtagning av ritning, avrundat till närmaste kvm:  
**Bostad 123 kvm (bv 58 + uterum 20 + ov 45).**  
**Gäststuga 8 kvm. Förråd ca 20 kvm.**  
**Lekstuga 2.5 kvm.** V.v. Se ritning.

2) Uppgift från lantmäteriets taxeringsinformation:  
Boyta 75 kvm + biyta 45 kvm.

**Takhöjder:** Bv; 2-2,20 m och ov; 2,45/ 2 m t bjälke.  
Uterum; ca 3,15 m t nock/2,8 t bjälke. Gäststuga 2.30 till nock. Förråd 3,15 m t nock/2,4 t bjälke.

**Pris: 1.950.000:- eller bästa bud**

**Fastighetsbeteckning & adress:** Kristianstad Olsreröd 1:16 & Sockenvägen 552, 297 95 Degeberga  
**Areal:** 3.050 kvm  
**Taxeringsvärde:** 796.000:- varav byggnad 502.000:-  
**Taxeringskod:** Småhusenhet, bebyggd, typkod 220  
**Pantbrev:** 3 st, Summa: 40.000:- (skriftliga pantbrev som håller på att konverteras till digitala)  
**Servitut:** Inga kända.

- 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.

**Konstruktion:** Stomme av tegel och tak av enkupigt tegel. Bjälklag av trä. Troligen torpargrund (kök och sällskapsrum) och betong (hall, skafferi, badrum). Dubbelkopplade spröjsade fönster. Stup- och hängrännor av plåt. Självdrag. Uterum med kryppgrund, öppningsbara fönster med aluminiumstomme, samt solskyddsgardiner. Öppet upp i nock.

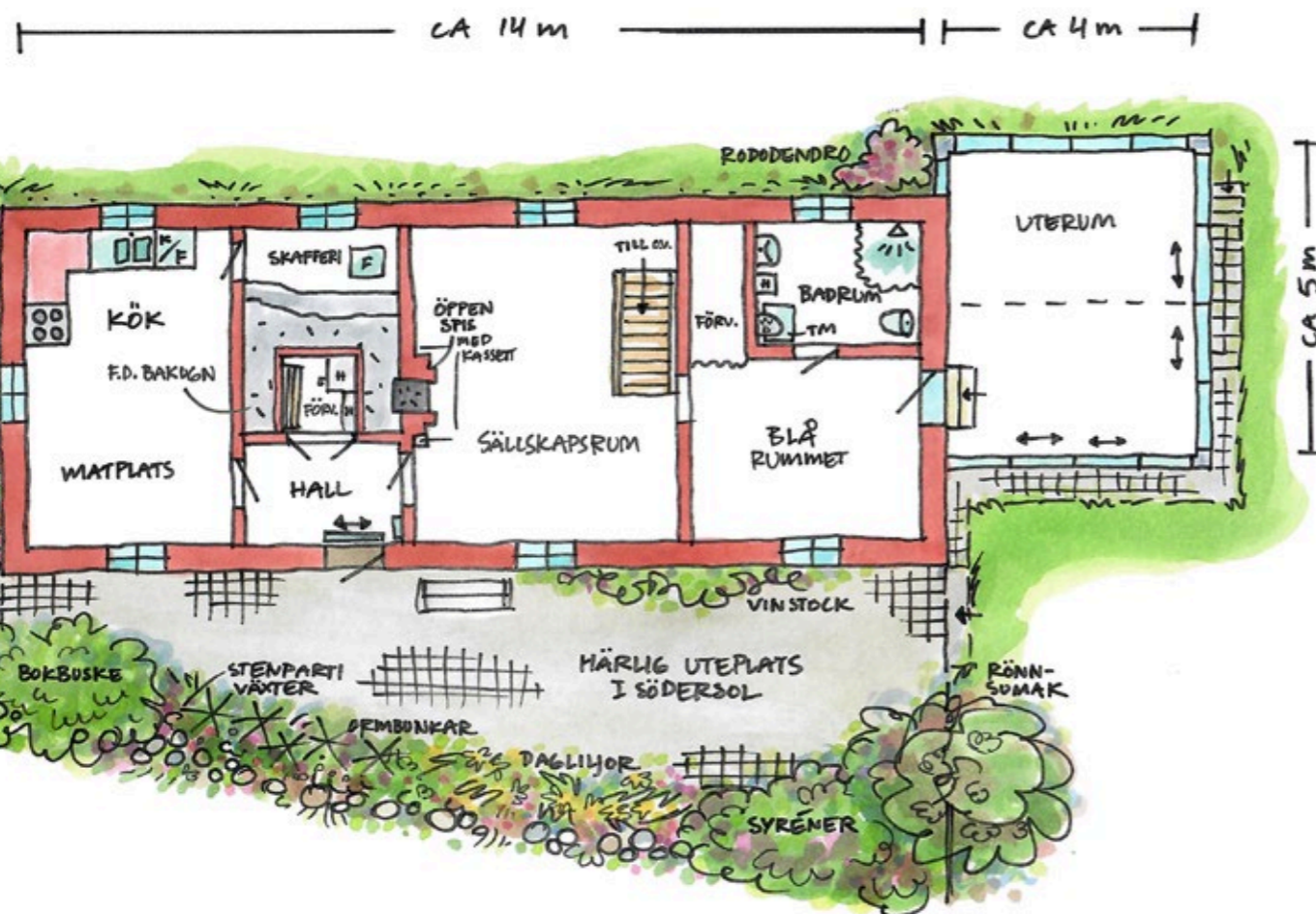
**Inredning & utrustning:** Kök och badrum från 1980-talet. Kök med vask, spis (införskaffat senare) och fläkt. Kylskåp (frys ur funktion). Frysbox i skafferi. Badrum med toa, vask och dusch. Nyare tvättmaskin och varmvattenberedare.

**Golv:** Trägolv sällskapsrum på bv och ov samt uterum. Tegeltäckning i hall. Klickergolv i kök. Plastmatta i badrum. Heltäckningsmatta i blå rummet och på ovanvåningen.

**Uppvärmning:** Bv; direktverkande el via oljefyllda element. Ov; plåtelement. Eldstad i sällskapsrum med kassett (insatsrör). Den gamla bakugnen är numera ett förråd vid hallen.

**Vatten & avlopp:** Eget vatten från grävd brunn med god vattentillgång enligt säljarna (vattenprov taget 2024). Trekammarbrunn med infiltration. Köksavlopp (grävatten) till separat avlopp.

**Övrigt:** Stor, omsluten och uppväxt trädgård med flera sittplatser i solens riktning.



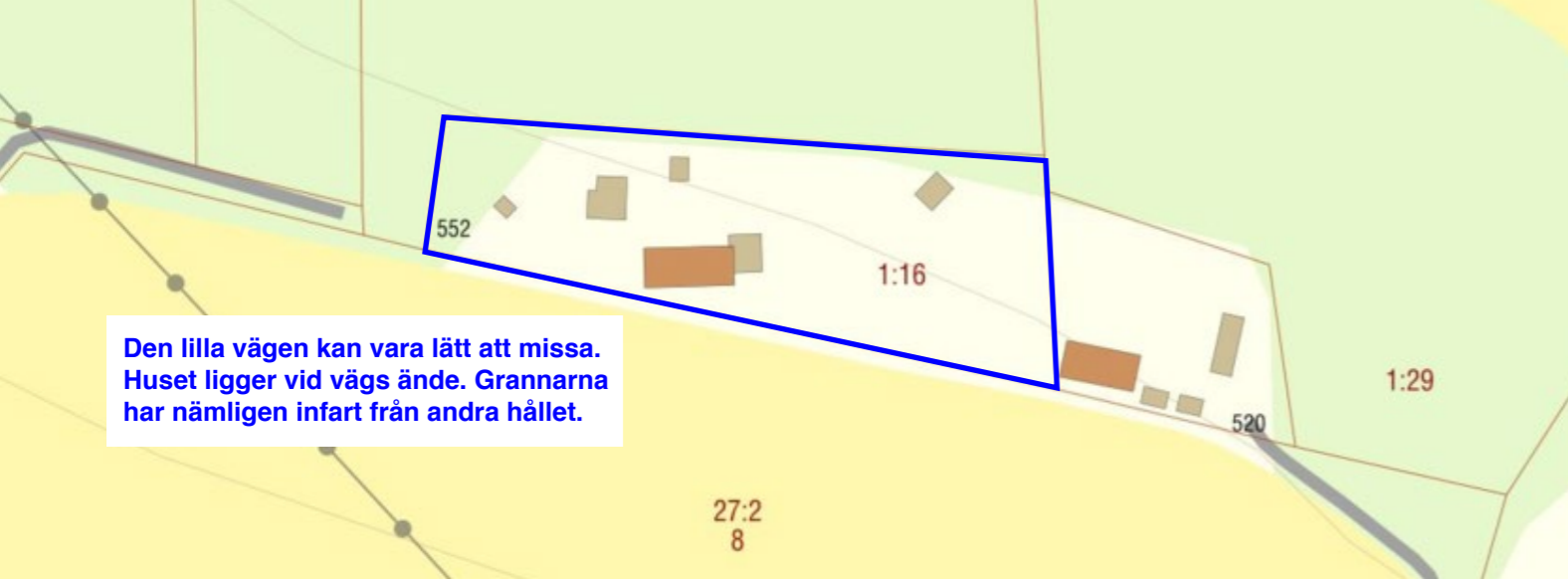
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING  
BOSTAD BOTTENVÅNING  
OLSERÖD 1:16

**Uppvik & döttrar**

Vi säljer hus vi själva skulle vilja bo i.

**Uppvik & döttrar Österlen**

Team Uppvik  
Lotta, Mi, Katarina, Therese, Sara & Catja  
0414 - 708 00 • hus@uppvik.nu



Den lilla vägen kan vara lätt att missa. Huset ligger vid vägs ände. Grannarna har nämligen infart från andra hållet.



**Kristianstad Olseröd 1:16**  
**Sockenvägen 552**  
**297 95 Degeberga**





## 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 slutgiltigt 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).

### STORT TACK till säljarna som frikostigt delat med sig av bilder från förr och festliga sommarbilder.



**Besök gärna vårt Showroom på Svabesholm i inredningsbutiken Morfar Grön.  
Vill du träffa oss och prata hus, boka en tid via [hus@uppvik.nu](mailto:hus@uppvik.nu)**

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

Vår filosofi är ganska enkel.

## Vi säljer hus vi själva skulle vilja bo i.

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

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

**Uppvik & döttrar**



**Lotta Nordstedt**

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



**Mi Ståhl**

Fastighetsmäklare  
Uppvik ÖSTERLEN  
Form, foto & inredning  
0733-714714  
mi@uppvik.nu



**Katarina Lidén**

Fastighetsmäklare  
Uppvik ÖSTERLEN  
Foto & text  
0705-972911  
katarina@uppvik.nu

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

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



Uppvik & döttrar ÖSTERLEN  
Eljaröd 4905, 273 57 Brösarp  
0414-708 00  
hus@uppvik.nu

[www.uppvik.nu](http://www.uppvik.nu)



**Elisabeth Wretsell**

VD/ägare/fastighetsmäklare  
Uppvik VÄSTERLEN  
0704-520646  
elisabeth@uppvik.nu



**Roxanna Wretsell**

Assistent  
Visningar & styling  
Uppvik VÄSTERLEN



**Sara Ramsing**

Assistent  
Text, foto, form & inredning  
sara@uppvik.nu



**Therese Carnemalm**

Illustratör & konstnär  
Uppmätning &  
handgjorda ritningar  
0702-56 36 06  
therese@arnemalm.se



**Catja Björklund**

Skribent & konstnär  
Text, foto & inredning  
0735-181828  
catja@uppvik.nu

**TEAM UPPVIK**