

ÄNGSHEJDAN 1

BASKEMÖLLA



*Erik Olsson*





BASKEMÖLLA

En unik  
livsstilsfastighet  
med ett läge som är  
förtrollande  
vackert!

*Erik Olsson*

Bostaden finns även på [erikolsson.se](http://erikolsson.se)



# BOSTADENS BÄSTA





# VÄLKOMMEN TILL ÄNGSHEJDAN 1

Välkommen till Baskemölla och en fantastisk havsutsikt, ett av Österlens i särklass vackraste lägen. Det böljande landskapet möter himmel och hav, platsen är utvald med precision. En plats där energin finns att hämta, kreativiteten får flöda och livskvaliteten hålls hög. Den unika och ytterst vackra bostaden ger ett näst intill sakralt uttryck med sin majestätiska resning och eleganta fönstersättning. En tidlös och mycket smakfull interiör där kvalité och hållbarhet har prioriterats. Med ett gästhus, ett gårdshus samt ett orangeri på tomten blir möjligheterna stora och öppnar upp för att realisera drömmar. Trädgården för tankarna till mer sydliga platser, medelhavet känns nära, en oas som måste upplevas på plats. Detta tillsammans med milsvid havsutsikt och Stenshuvuds siluett i bakgrunden är detta en fastighet som har allt att önska och är precis det som Österlen så ofta benämns som - den vackraste platsen på jorden. Förväntningar kommer inte bara att mötas ? de kommer att överträffas.



ANSVARIG  
FASTIGHETSMÄKLARE

*Lovisa Björnberg*

0790-06 12 60  
lovisa.bjornberg@erikolsson.se

*Erik Olsson*



## ÄNGSHEJDAN 1

Huset ligger uppe på kullarna strax ovanför Baskemölla fiskeläge med en fantastisk utsikt över havet och det böljande landskapet. Sannolikt ett av Österlens vackraste lägen. Fasaden är kalkputsad och taket av enkupigt tegel. Skorstenar av handslaget tegel. Alla plåtarbeten är utförda i zink och alla fönster är målade med linoljefärg. Huset har stora öppna ytor och är delvis öppet upp inock vilket ger en härlig rymd. Det finns två stora eldstäder och ett helt fantastiskt plankgolv i massiv ek. Väggarna invändigt är putsade och målade i ljus pärlgrå nyans. En vacker trappa i tegel och puts och med svart smidesräcke leder upp till den mer ?privata? ovanvåningen. Huset har genomgått en omfattande renovering och ombyggnad mellan 2017-2024. Renoveringen har utförts med exklusiva materialval och med en varsam hand för att behålla husets unika karaktär. Så sent som 2020-21 gjordes annexet om till en gästbostad och det njutbara orangeriet från Qvesarum byggdes 2022. Innergårdens trädgård för tankarna till Medelhavet. Med sina omfamnande stenterrasser och med alla växter har det skapats en lummig oas med skyddat klimat. Här finns exotiska träd och buskar som kiwi, persika, vinrankor och fikon. Det finns även två stora vårdträd, ett mandelträd och en robinia som ger skön skugga under heta soliga sommark dagar. Det är också ett väldigt rikt fågelliv med bland annat näktergal som sjunger vackert. På kvällarna kommer lövgrodor och syrsor igång och då är det lätt att tro att man är vid sydligare breddgrader. På framsidan av huset sluttar trädgården ner mot byn och havet. Här prunkar rosor i en härlig mångfald och ger på sina ställen plats åt lavendel, örter, bärbuskar, äppelträd och mycket mer. Den stora tomten ramas in av en stengårdsgård åt söder och öster och på andra sidan stengårdsgården går fåren och betar.

## ENTRÉ/HALL

Välkomnade stor hall med ett vackert lergolv inramat av handslaget tegel. I entrén möts man av en stor eldstad och platsbyggda garderober i ek. Det är gott om förvaring för kläder och även ett stort ?skoställ? med utdragbara skohyllor. En bänkskiva med vask för skovård. Inredningen är byggd av ett lokalt finsnickeri. Vattenburen golvvärme.

## GÄST WC

I anslutning till entrén ligger ett gästbadrum med toalett och dusch. Kakel och klinkers med vattenburen golvvärme. Badrummet renoverades 2022.

## BIBLIOTEK

I anslutning till hallen ligger biblioteket/ateljén med samma vackra golv som i hallen. Det är öppet ända upp inock och stora fönster med utsikt över havet. En trappa i ek med smidesräcke leder upp till ett av ovanplanets gästrum. Stor eldstad och vattenburen golvvärme. Denna del kan göras helt privat om så önskas.



## **SÄLLSKAPSRUM**

Från hallen leder en dubbeldörr in till det stora sällskapsrummet med dryga sex meter i takhöjd och ett generöst fönsterparti med en oslagbar utsikt över havet och landskapet. Ljuset flödar rakt genom huset från fönsterpartierna som vetter mot den lummiga trädgården. Här står också husets stora eldstad som skänker värme och välbehag. Den här delen av huset har ett massivt ekgolv med 30 cm breda tiljor som är skruvade och pluggade, ett otroligt vackert golv. Vattenburen golvvärme.

## **KÖK OCH MATPLATS**

Husets mitt, den naturliga platsen att sitta ner vid, äta gott och umgås på. Direktkontakt med trädgården och dess uteplatser. Öppet upp tillnock, ca sex meter i takhöjd och med finurliga fönstersättningar som ger ett otroligt ljusflöde. Stilrent kök har byggts från det danska designmärket VIPP (från 2020) med integrerad utrustning i form av vinkyl och kyl/frys därtill byggdes en köksö från samma märke som är mycket inbjudande med rostfri bänkskiva. Utöver det finns snickeribyggd köksdel med en rostfri diskbänk och två diskmaskiner från Fisher & Paykel. Fristående spis i rostfritt med dubbla ugnar och induktionshäll. Vägghmonterad köksfläkt även den i rostfritt. Kalkstensgolv vid köksdelen och massiva ekgolv vid matplatsdelen. Vattenburen golvvärme.

## **TEKNIKRUM**

Mitt i huset finns teknikrummet och här sitter den stora ackumulatortanken som är kopplad till solpanelerna och värmepumpen. Gott om plats för förvaring och ved.

## **GROVENTRÉ/HALL**

Från trädgården nås groventrén med kalkstensgolv och golvbrunn. Gott om förvaring i platsbyggda garderober. Extra kyl och frys från Fisher & Paykel finns placerad här.

## **GÄSTRUM**

Ett avskilt gästrum med eget badrum. Stora fönster med utsikt mot byn och havet. Golv i handslaget tegel. Putsade väggar i matt vit, vitmålade bräddtak. Gästrummet har en egen entré utifrån men nås även inifrån huset. Vattenburen golvvärme. Förberett med vatten och avlopp för en trinett.

## **BADRUM/GÄSTRUM**

Ett privat badrum, fönstret ut mot innergården är som en grön tavla och naturen känns nära. Dusch med inbyggda armaturer och takdusch, glasväggar. Den gröna jämtländska kalkstenen pryder golvet och duschen, i övrigt putsade grå väggar. Snickeribyggd badrumsmöbel i oljad ek med bänkskiva i Carraramarmor.

## **OVANPLAN**

En vacker trappa i tegel och puts och med svart smidesräcke leder upp till den mer "privata" ovanvåningen.

## **ALLRUM**

Allrum med öppen planlösning som är välplacerat mellan sovrummen. Massivt ekgolv. Bräddtak målat i matt vit, synliga takbjälkar. Putsade väggar i vitt och grått. Integrerade bokhyllor.

## **BADRUM**

Stilsäkert badrum. Vacker grön jämtländsk kalksten pryder golvet och duschen, putsade väggar i grått ger en rofylld känsla. Målat bräddtak i matt vit med synliga takbjälkar. Inbyggnadsarmatur med takdusch. Glasdörr till duschen. Stort dubbelbadkar inbyggt i oljad ribbad ek, från finsnickeri. Snickeribyggt badrumsmöbel i oljad ek med bänkskiva i Carraramarmor. Stor hellimmad väggspegel. Elektrisk golvvärme. Takfönster.

## **SOVRUM**

Ett rogivande master bedroom med direkt-access till badrummet. Platsbyggd sänggavel och förvaring. Massivt ekgolv. Målat bräddtak i matt vit med synliga takbjälkar. Två fönster på gavel.

## **KLÄDKAMMARE**

Förvaring är alltid uppskattat. Tidigare var detta utrymme en liten tvättstuga, praktiskt och behändigt. Vätsäkrat kalkstensgolv.

## **SOVRUM/ARBETSRUM**

Utmärkt sovrum eller arbetsrum. Massivt ekgolv. Bräddtak målat i matt vit med synliga takbjälkar. Vitputsade väggar.

## **SOVRUM/KONTOR**

Detta rum är öppet ner mot biblioteket vilket gör det naturligt att använda som kontor. Självklart går detta rum även att använda som sovrum om så önskas. Möjlighet finns även att skilja av detta rum mot resten av bostaden, och på så sätt kan detta tillsammans med biblioteket och badrummet användas som en helt privat del. Ljuvlig utsikt över ångar och hav. Massivt ekgolv. Bräddtak målat i matt vit med synliga takbjälkar. Vitputsade väggar.

## **ATELJÉ/GÄSTHUS**

Det lilla stenhuset med den stora utsikten. Ett kalkstensputsat och varmbonat hus med stora ateljéfönster och stora altandörrar med glas ända ner till golvet. Detta hus har under 2020-21 inretts till ett gästhus med badrum och kök med vask och kyl. I rummet har det platsbyggt en inbyggd säng, vilket gör att rummet kan nyttjas både som sovrum men också för annat. Idag är det en given plats för meditation, atmosfären och utsikten är oslagbar. Putsade innerväggar och putsat innertak. Det är öppet upp tillnock och synliga takbjälkar. Slipat och polerat betonggolv med golvvärme.



## **GÅRDSHUS/GÄSTHUS**

Ett mycket vackert litet hus uppfört i handslaget gammalt tegel. Under 2019 har en omfattande ombyggnad gjorts med gjuten isolerad platta och golvvärme samt isolering av väggar och tak. Putsade innerväggar och putsat innertak. Synliga pilastrar i tegel och slipat betonggolv. Halva huset har ett loft och den andra halvan är öppen upp tillnock. Vatten och avlopp är indraget och huset är förberett för WC med dusch och även förberett för ett pentry. Det finns el indraget (100 Ah).

## **ORANGERI**

Qvesarums vackra orangeri modell Alva (3 x 5m) öppnar upp för njutbar tid tillsammans, eftersom det är isolerglas kan det med fördel användas under stor del av året. Generöst vikkörsparti som sträcker sig över orangeriets hela långsida, ett vackert rum i trädgården med en utsikt som återigen är förtrollande vacker med Stenshuvuds siluett i blickfånget. Uppfört 2022 och el finns indraget.

## **EKOBYN BASKEMÖLLA**

I horisonten ligger Stenshuvud som en siluett. Från Gladsaxvägen svänger man av, en grusväg leder upp mot byn, - Kurrabacken & Ängshejdan. Det är en tämligen brokig skara hus med fascinerande arkitektur som framträder längs den slingriga vägen. Alla är de uttrycksfulla, originella och alldeles förtjusande. Ekobyn i Baskemölla är grundad på visionen om ett hållbart levnadssätt med naturliga byggmaterial och energisnåla konstruktioner, likväl som en livsbejakande livsstil. Här ges fantastiska möjligheter till odling och djurhållning på de gemensamt ägda markerna. Som fastighetsägare i Ekobyn blir man utan kostnad delägare i en jordbruksfastighet om ca 20 hektar, Gladsax 34:71. Det finns även en gemensam odlingsgrupp om ca 12 personer där man odlar tillsammans, man kan även få ett privat stycke mark om man vill odla mera. På den gemensamma marken finns även en äppelodling med ca 70 träd. Jordbruksfastigheten ägs av Ekoby Baskemölla Ekonomisk Förening som i folkmun kallas "Ekobyn". Föreningen består av 28 medlemmar (hushåll) som gemensamt äger jordbruksfastigheten genom den ekonomiska föreningen. Även vägar och vatten (vattenverk nybyggt och modernt från 2020) i byn ägs och förvaltas av föreningen (en avgift som fn är 10.300kr/år för detta tas ut). Varje hushåll avgör själv hur och om man vill engagera sig i föreningen, det är ett helt frivilligt engagemang dock finns ett ansvar för samtliga att marken sköts och vårdas vilket görs på ett sätt genom gemensamma arbetsdagar. Sammanhållningen är god och sommartid samlas man gärna i den gemensamma festlokalen.

Läget är på alla sätt tilltalande. Vandringsleder längs med äppelkusten, sandängarna och havet alldeles inpå knuten. Mot Simrishamn och Kivik finns cykelvägar likväl som buss både norrut och söderöver. Precis i närheten finns förskola- Baskemölla Barnstuga. Till Waldorf inriktade Sophiaskolan i Rörum är det bara 6 km. Drygt en halv mil bort ligger Simrishamn med all tänkbar service; tågstation, matbutiker, café & restauranger, skola, bibliotek.

































































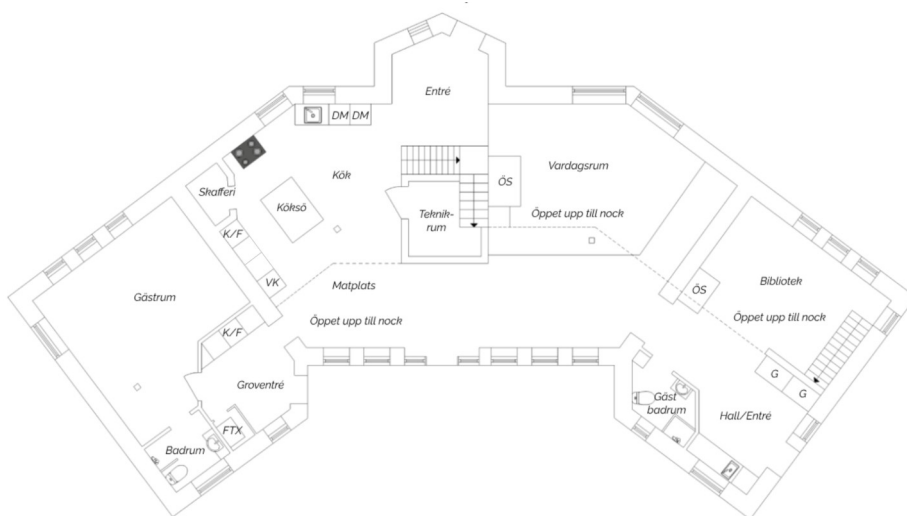


|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ADRESS:</b>                      | Ängshejdan 1, 27294 Simrishamn                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>FÖRESLAGEN BUDSTART:</b>         | 17 900 000 kr                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>BESIKTAD:</b>                    | Nej                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>KOMMUN:</b>                      | Simrishamn                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>OMRÅDE:</b>                      | Baskemölla                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>ANTAL RUM:</b>                   | 7 rum varav 4 sovrum                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>STORLEK:</b>                     | 217 kvm, biarea 32 kvm (taxeringsinformation)<br>Golvarea bostadshus ca 250 kvm. Biarea avser: Gästhus<br>ca 32 kvm.                                                                                                                                                     |
| <b>BYGGNADSTYP:</b>                 | 1 1/2 plan                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>TOMT:</b>                        | 2 882 kvm                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>UPPLÅTELSEFORM:</b>              | Friköpt                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>FASTIGHETSBET:</b>               | Gladsax 34:146                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>             | ca 72 000 kr/år (el: 50 000 kr/år, väg/samfällighet: 10 300<br>kr/år, renhållning: 1 700 kr/år, försäkring: 10 000 kr/år)<br>Samfällighetsavgiften avser alla kostnader: vatten,<br>vägskötsel, sophämtning, naturskötsel och administration<br>(revisor och bokföring). |
| <b>FASTIGHETSAVGIFT/<br/>SKATT:</b> | 10 074 kr/år                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>TILLTRÄDE:</b>                   | Enligt överenskommelse                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>NUVARANDE ÄGARE:</b>             | Ebba Louise Castegren Storebø                                                                                                                                                                                                                                            |



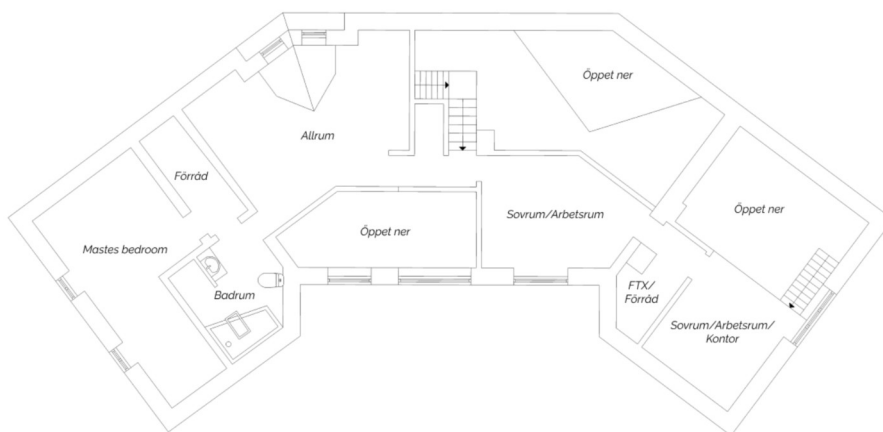
## PLANRITNING

---



## PLANRITNING

---



*Erik Olsson*

Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten



|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>BYGGÅR:</b>            | 2002                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>TAXERINGSVÄRDE:</b>    | 6 281 000 kr varav byggnadsvärde 3 814 000 kr, värdeår 2002, taxeringsår 2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>TAXERINGSKOD:</b>      | 220, Småhusenhet, bebyggd                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>ENERGIFÖRBRUKNING:</b> | 17 000 kWh/år                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>PLANBESTÄMMELSER:</b>  | Detaljplan (2019-09-26) Detaljplan (2000-02-28)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>GRUNDLÄGGNING:</b>     | Betongplatta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>STOMME:</b>            | Träulitblock                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>BJÄLKLAG:</b>          | Trä                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>FASAD:</b>             | Kalkputs                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>FÖNSTER:</b>           | 2-glas isoler                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>YTTERTAK:</b>          | Tegel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>VA:</b>                | Vatten: Vattenverk med djupborrade brunnar (föreningens gemensamma)Avlopp: Eget minireningsverk med serviceavtal.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>UPPVÄRMNING:</b>       | Vattenburen golvvärme. Bosch Värmepump 13 Kw, luft/vatten Solpaneler. Massugnar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>VENTILATION:</b>       | Dubbla FTX med värmeåtervinning, REC Temovex Blue 4.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>RENOVERINGAR:</b>      | Omfattande renovering, ombyggnad och nybyggnad har utförts mellan 2017 och 2024.<br>Mellan 2017 och 2019 har följande renoveringar gjorts:<br>Huset har moderniserats och renoverats till en mycket hög standard och med exklusiva materialval. Hela utförandet har gjorts med en varsam hand som bevarat husens unika karaktär. Ett nytt gästhus har byggts och ett befintligt gårdshus har byggts om. Värmepump har installerats, en Bosch luft/vatten 13 kW. Alla vattenrör till värmepumpen har lagts i bjälklag samt är infrästa i väggar, inga spår avinstallationen syns. Vattenburen golvvärme har installerats på bottenplan. Alla köksmaskiner är nya. Diskmaskiner från Fisher & Paykel. Kyl/Frys från Fisher & Paykel (finns idag i groventrén). Induktionsspis (90 cm) med dubbla ugnar från Smeg. Köksfläkt från Ilve. Nya ekgolv från Dinesen, långa massiva tiljor i oljad ek, 30 cm breda (på övre plan 25 cm), plankorna är skruvade och pluggade. Inga golvlistor, plankorna har frästs in i dom putsade väggarna.<br>Alla putsade väggar är målade i matt vit med en liten aning gråton (utom badrummen som har grå väggar). Alla brädväggar och brädtak i huset är målade i matt vit, |



**INTERNET/TV:**  
**PARKERING:**

alla springor mellan brädorna är uppfrästa efter målning.  
FTX ventilation med värmeåtervinning är installerad i hela huset, samtliga rum är ventilerade. Två överdimensionerade aggregat har byggts in för att säkerställa en effektiv men tyst drift. Installationen är utförd utan att lämna några synliga spår.  
Ett komplett larmsystem från Verisure är installerat.  
Alla fönsterglas är bytta på den södra väggen, energiglas med UV skydd.  
Ny uppfart och parkering är anlagd med nytt bärlager samt nytt grus.  
Ny stenlagd gång på framsidan av huset, kullersten.  
Ny parkeringsplats är anlagd med gammal smågatsten och nytt bärlager.  
Vattenförsörjning till gästhus och gårdshus med egengrävd ledning fram till huvudledningen i gatan.  
Sedan 2020 och framåt har följande renoveringar gjorts:  
Kök från det danska designmärket VIPP insatt 2020.  
Sovrum uppe på övervåning platsbyggt samt skåp i gång mellan kök och gästrum av lokal finsnickare 2020-22.  
Skorstenar har murats om och rör i rör är monterat 2022.  
Alla fönster utvändigt nymålade 2022-23, alla dörrar inomhus nymålade i 2022-23.  
Alla spotlights i tak är nya.  
Ny belysning i badrum vid gästrum entréplan är nytt 2023-24.  
Genomgång av/och nytt elskåp i huvudbostad samt gårdshus 2024.  
Gästhuset har en golvbrunn med sandavskiljare installerad om man vill använda ateljén som keramikverkstad.  
Fiber finns inkopplat.  
Plats för flertalet bilar.











# PLANRITNING

---

## *Gästhus Ängshejdan*



*Erik Olsson*

Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten





*Erik Olsson*

Vår styrka  
sitter i  
detaljerna

**MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDLING**

Mäklaren ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget skall utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Ansvarig för förmedlingen av bostaden är fastighetsmäklaren som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter och bostadsrätter och ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, med en så kallad fullständig registrering. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet i att ha en ansvarsförsäkring. Samtliga mäklare som arbetar på Erik Olsson Fastighetsförmedling är medlemmar i en branschorganisation och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av.

**ACCEPTERAT PRIS, BUDSTART, BUDGIVNING OCH KONTRAKT**

Alla bud, även bud under angiven nivå för budstart, mottas av mäklaren och framförs till säljaren. Bud under nivån för budstart brukar dock inte publiceras på webbplatsen för Erik Olsson Fastighetsförmedling. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med tidpunkt för när budet lämnades, budgivarnas namn och kontaktuppgifter (adress, telefonnummer eller e-postadress) samt uppgift om eventuella villkor, t.ex. besiktning. Lämnas bud genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn. Mäklarna hos Erik Olsson Fastighetsförmedling tillämpar öppen budgivning, om inte säljaren önskar att mäklaren frångår detta. Som deltagare i budgivningen accepterar varje budgivare att budgivarens namn, telefonnummer och information om de bud som inkommer lämnas till säljaren och köparen. För samtliga bostäder som förmedlas av mäklare hos Erik Olsson Fastighetsförmedling gäller att säljaren har fri prövningsrätt. Det innebär att bostaden marknadsförs på grund av att säljaren har intention att sälja. Det är fortfarande säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, när och till vilket pris. Det innebär även att säljaren inte behöver sälja till den som lägger det högsta budet. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som presenterats i marknadsföringen. Bostadsaffären är inte klar innan skriftliga kontrakt är undertecknade. Fram till kontraktet skrivs på kan bud inkomma och mäklarens skyldighet är då att framföra dessa till säljaren. Detta kan medföra att säljaren väljer att anta eller att förkasta ett bud. Vi rekommenderar därför köpare och säljare att skriva kontrakt så snart som möjligt efter det att parterna kommit överens om en prisnivå. Då undviks den osäkerhet som uppstår innan kontrakten är påskrivna och bindande avtal har ingåtts.

**ÄGARANDELAR OM DET ÄR FLERA KÖPARE**

Mäklaren har inte kunskap om vilken ägarfördelning som av skattemässiga eller andra orsaker är optimal för köparen. Om ni är flera köpare till en bostad är det därför viktigt att fundera över vilka ägarandelar ni vill ha, och informera mäklaren om det redan i god tid innan kontrakt undertecknas.

**BOENDEKOSTNADSKALKYL**

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnadskalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för att få hjälp med detta.

**PLANRITNING**

Planritningen är ej skalentlig. Avvikelser kan förekomma.

**BOAREA**

Uppgiften om boarean kommer från säljaren. Uppgiften om boarean kan avvika från den verkliga boarean beroende på att standarden för hur man mäter en bostads storlek har varierat över tid. Den ansvarige mäklaren som förmedlar bostaden eller Erik Olsson Fastighetsförmedling genomför ingen egen uppmätning av boarean och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarean före köp, som ett led i undersökningsplikten.

**KOMMUNAL AVGIFT**

Den kommunala avgiften för hela kalenderåret betalas av den som är registrerad ägare till fastigheten vid årets ingång. Därför kommer köparen att erlägga

ersättning till säljaren för de dagar köparen äger fastigheten av innevarande kalenderår, på tillträdesdagen.

**PANTBREV OCH LAGFART**

Lagfartsavgift för privatperson (stämpelskatt) är 1,5 % av köpeskillingen plus en expeditionsavgift. Avgift för uttagande av nya pantbrev är 2 % av pantbrevets belopp plus en expeditionsavgift. Kostnaderna betalas av köparen.

**ENERGIDEKLARATION**

Enligt lag (2006:985) om energideklaration har den som äger ett småhus, som är en permanentbostad, en skyldighet att se till att det finns en så kallad energideklaration för byggnaden då den säljs. Energideklarationen får inte vara äldre än tio år. Energideklaration skall visas upp för spekulanter och öve lämnas till den nya ägaren av byggnaden efter försäljning. Om den som säljer en byggnad utan energideklaration, trots köparens begäran, underlåter att upprätta en energideklaration får köparen, senast 6 månader efter sitt tillträde till byggnaden, låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad.

**KÖPARENS OCH SÄLJARENS ANSVAR FÖR FASTIGHETENS SKICK UTGÅNGSPUNKT FÖR ANSVARSFÖRDELNINGEN**

Utgångspunkten enligt Jordabalken är att fastigheten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med god kunnat förutsätta vid köpet. Fastigheten förvärfvas i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen. Köparen har före köpet en långt gående undersökningsplikt (se vidare nedan). 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, d v s sådana fel i fastigheten som köparen inte borde upptäcka, oavsett om säljaren själv känt till felet eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i tio år. Med dolda fel avses normalt fel som varken köpare eller säljare upptäckte före köpet, borde ha upptäckt eller borde ha misstänkt med hänsyn till fastighetens ålder, pris och skick.

**KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT**

Säljaren och ansvarig fastighetsmäklare uppmanar härmed köparen att fullgöra sin undersökningsplikt i enighet med Jordabalken 4:19. Undersökningsplikten innebär att köparen måste undersöka en bostad efter fel och brister innan denne köper den. Om köparen inte gör det och i efterhand hittar fel i bostaden som borde ha uppmärksamats innan köpet, kan som utgångspunkt köparen inte få ersättning från säljaren. Det framgår av Jordabalken att en noggrann undersökning av en fastighet kräver mycket av köparen. Därför kan det vara bra att anlita en besiktningsman som ser över fastigheten och gör en så kallad överlåtelsebesiktning. En undersökning av fastigheten bör ske i nära anslutning till kontraktsskrivningen. Om undersökningen inte görs före kontraktsskrivningen kan mäklaren föreslå en s.k. besiktningsklausul. Mäklaren utför ingen besiktning av fastigheten och har ingen skyldighet att undersöka bostaden närmare. Mäklaren har inte något ansvar för att en köpare verkligen fullgör sin undersökningsplikt. Uppgifterna i objekts beskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras vidare av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta. En undersökning av fastigheten ska omfatta alla dess delar och funktioner. Köparen bör även inspektera vindsutrymmen, krypprunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstens stock. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller att fastigheten över huvudtaget är 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. Köparen ska dock 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



## VIKTIG INFORMATION

---

och användning. Köparen bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen beakta 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 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 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 har undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits tidigare 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 vatten och avlopp, elinstallationer, 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, d.v.s. innan köpekontrakt under tecknas 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 numer 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, så kallad 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 UPPLYSNINGSSKYLDIGHET

Någon generell upplysningskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningskyldighet. Om säljarens förtigande innefattar viktigt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Säljaren får inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande. Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningskyldighet i så måtto att denne kan bli skadeståndsskyldig om det framkommer att säljaren 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 upplysa köparen om de fel eller symptom som finns eller misstänks finnas. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen. Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande bostadens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

### AVTALSFRIHET

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, var för man kan avtala om annan ansvarsfördelning. Ovanstående information redovisar kortfattat den ansvarsfördelning som jordabalken föreskriver och som gäller om inte annan ansvarsfördelning särskilt avtalats.

### BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter behandlas enligt Erik Olsson Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy. Läs mer på [www.erikolsson.se/personuppgiftspolicy](http://www.erikolsson.se/personuppgiftspolicy). Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Erik Olsson Fastighetsförmedling får behandla information om slutpris, adress och bildmaterial på den aktuella bostaden som används i olika typer av marknadsföring. Köpare och säljare av bostaden godkänner

publicering av slutpriset på Hemnet.

### VÅRA TILLÄGGSTJÄNSTER

Erik Olsson Fastighetsförmedling erbjuder produkter och tjänster från utvalda samarbetspartners. Nedan redovisar vi våra tilläggstjänster och eventuella ersättningsningar som kan erhållas vid förmedling av dem.

#### Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklar-företaget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

#### Rebel Elhandel AB

Genom vårt samarbete med Rebel Elhandel AB (RenEnkelBilligEl) erbjuder vi dig som kund hjälp med all administration så att elen funkar från tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklar-företaget erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

#### Söderberg & Partners Bolån AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Bolån AB erbjuder vi dig som kund snabb och personlig hjälp med lånelöfte, nytt bolån och konkurrent utsätta ditt befintliga bolån. Det kan vara viktigt att agera snabbt på bostadsmarknaden och därför är ambitionen att kunna lämna svar på din låneansökan redan samma dag. Mäklar-företaget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån.

#### Söderberg & Partners Insurance Consulting AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Insurance Consulting AB erbjuder vi en hemförsäkring utan bindings- eller uppsägningstid. Det ingår även en flyttförsäkring som innebär att du slipper självrisk vid skador på din egendom i samband med flytten. Erik Olsson Fastighetsförmedling erhåller ett marknadsföringsbidrag på 160 kr vid tecknandet av försäkring.

#### Säljarens val från Realforce

Säljarens val erbjuder den som säljer en bostad skräddarsydd marknadsföring för att maximera exponeringen mot utvalda grupper av potentiella kunder. Erik Olsson Fastighetsförmedling, aktuellt mäklar-företag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

*Erik Olsson*

---

- 7745 Simrishamn 077 155 10 00 mail@erikolsson.se