

Ett stenkast från stranden...

**Kapplabacken  
på K I V I K**



**I väntans tider...**

**Sommaren står  
för dörren med sol  
och sillamacka.  
Havsbris och rosdoft.  
Himmel och horisont.  
Kullersten och trä-  
tofflor. Svalor och  
söndagsslummer.**

I de små gränderna på  
fiskeläget råder friden.  
Bakom välklippta häckar  
i de små trädgårdarna  
dricks frukostkaffe.  
Morgontidningarna  
prasslar i stillheten.  
Badhanddukar på tork.  
Med knappa minutens  
badrocksväg ner till  
strandbrynet och  
morgondoppet är detta  
en riktig badortsdröm.  
De gamla traditionerna  
är väl värda att vårda...  
alldeles snart!



**Vy från sovrumsfönster på  
ovanvåningen.**



Kapplabacken är en kort stump till gränd, svagt sluttande, kullerstensbelagd. Den pittoreska miljön med mer än hundraåriga hus och små prunkande trädgårdar lockade hit ägarna för 17 år sedan. Och inte minst huset!

**Nätt och charmigt med sin fina symmetri. En vit trägrind. En fint utsirad och detaljarbetad förstukvist. Spröjsade fönster. Det är "kärt" som man säger lokalt, fint hållet och huset precis lagom i storlek för den som inte vill dra på sig för mycket arbete.**



Man ska inte luras av det yttre när man beskådar huset – i fråga om storlek. Det byggdes 1862 och beboddes så småningom av tre ogifta systrar samt sonen till en av dem - och då var inte ens ovanvåningen inredd! Sedan ärvde sonen huset och bodde här till 90 års ålder, ända tills de nuvarande ägarna köpte huset. Det är med andra ord tillräckligt rymligt om man är två eller en liten familj som önskar ett fint och behändigt boende i havsbandet. Och takhöjden är riktigt god, tack vare att paret höjt taket en bit!

**Vardagsrum, matsal eller storstuga – oavsett vilket ord vi använder finns det gott om plats i de två sällskapsrummen på nedre plan. Stämningsmättat ljus vandrar över rummen under dagens gång. Genom ett fönster glimtar havet fram i vårens första löfte.**





Det pittoreska och lättjefulla fiskelägets karaktär uppstod så smått i början av förra seklet och lever kvar än i våra dagar. Konstnärerna sökte sig till ljuset på Österlen, fann Kivik och blev kvar. Så också badgästerna, tack vare den tidens uppvaknade intresse för havsbad och välgörande frisk luft. Det gamla fiskeläget med de slingrande gränderna blev en tummelplats för målare och livsnjutare, och mondan semesterort för välbeställda stadsbor. Dessa gamla kvarter är sprängfyllda av historia, och för den med intresse finns mycket att läsa av de gamla Kiviksförfattarna!



**Det enkla och kravlösa livet...  
Tänk vad skönt att bestämma takten själv!**



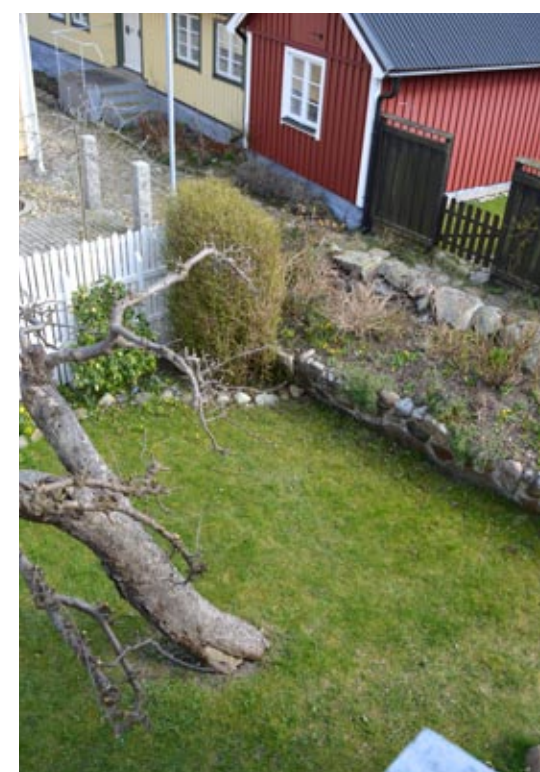
**Synliga takbjälkar. Spröjsade fönster. En värmande kamin.  
Detaljer, detaljer. Vad vore vi utan de små detaljerna i livet?**

*"Här finns sjöfartstraditioner och minnen från segelfartygen i vart och vartannat hus. Det vilar en prägel av gammaldagsfint över Kivik, inte minst på grund av blomsterprakten framför de gamla husen, där klångrosor klättrar upp på gavlar och tak. Det finns t.o.m. en speciell "Kiviksros", en art med gula blommor, som enligt vad somliga påstår bara trivs så nära sjön att den kan nås av saltstänk från havet."*

Ur "Detta är Österlen" av Inge Löfström



En svängd trappa leder upp till ovanvåningen. En möblerbar hall följs av ett sovrum i andra änden. Förrådsutrymme finns på "kattvinden". Snedtak bidrar till charmen, och ändå finns det ordentligt med takhöjd. Vyerna över takåsar, strand och hav visar verkligen att man befinner sig i kustbandet.





**Sommar på fiskeläget...**





Under den kullerstensbelagda gränden utanför, en bit ner i jorden, lär resterna av ett litet medeltida kapells murar finnas dolda. Carl Linnaeus skrev om det i sin "Skånska Resa" 1749, och ännu i början av 1800-talet ska murarna ha varit synliga. Därav namnet Kapplabacken - Kapellbacken!



**Tomten är generös och famnar in solen på ett sätt som är nog så ovanligt på ett ofta trångbott fiskeläge. Dessutom är klimatet så mildt att det brukar kallas odlingszon noll.**

Tage, som bodde här i hela sitt liv, älskade platsen och han och hustrun anlade en fin trädgård med många av de växter vi ser än i dag.

**Massor av rosor, som Fleur, Schneewittchen och Peace. Tidigt på våren sticker krokus och scilla upp, liksom påskliljor och tulpaner. På de upphöjda stenpartierna som avgränsar trädgården finns olika sorters blommor som exempelvis chokladblommor som växer i skrevorna. En krokig gammal apel ger två sorters äpplen!**



Det lilla arbetsköket har en enkel men fullt funktionell standard - något som ägarparet såg till när de tog över huset. En söt liten historia (för den som är svag för sött...) finns i husets förflutna. En gång i tiden tillverkade de tre systrarna karameller här för sin försörjning, och sålde godisstrutarna i rummet intill farstun. Så småningom öppnade de en riktig kiosk i byn. Sonen Tage hade säkert en lycklig barndom!

**Karameller eller kalasmiddagar... man trivs nog alldeles ypperligt med att laga mat här. Öppna fönstret och låt miljön komma in. Fågelsången, det stilla bruset från gränderna, rosendoften och äppelsötman... och ljudet av dyningarna mot stranden... Alla är de välkomna gäster vid köksbestyren!**



Kivik är förvisso äpplen och kulturhistoria, havsbad och god mat, men naturligtvis också mycket mer. Samhället är levande året om, och det mesta man behöver för det dagliga livet finns bekvämt inom räckhåll. Affärer av olika slag och serviceinrättningar. Andra småbyar och större samhällen på så gott som inga avstånd att tala om. Golfbanor och friluftsliv. Ja, livet kan vara berikande och gott, vilken tid på året man än befinner sig här.



**Snedtak och hög charmfaktor!**





**Badrummet byggdes till  
och inreddes av ägarna,  
som också såg till att man  
skulle kunna komma rakt ut  
i trädgården härifrån.**





Att vara sommarboende på Kivik har naturligtvis sina fördelar. Byn lever onekligen upp under sommarmånaderna, och som boende på Kapplabacken kan man välja att delta i folklivet i hamnen eller att dra sig tillbaka till sin lugna trädgård när man så önskar.

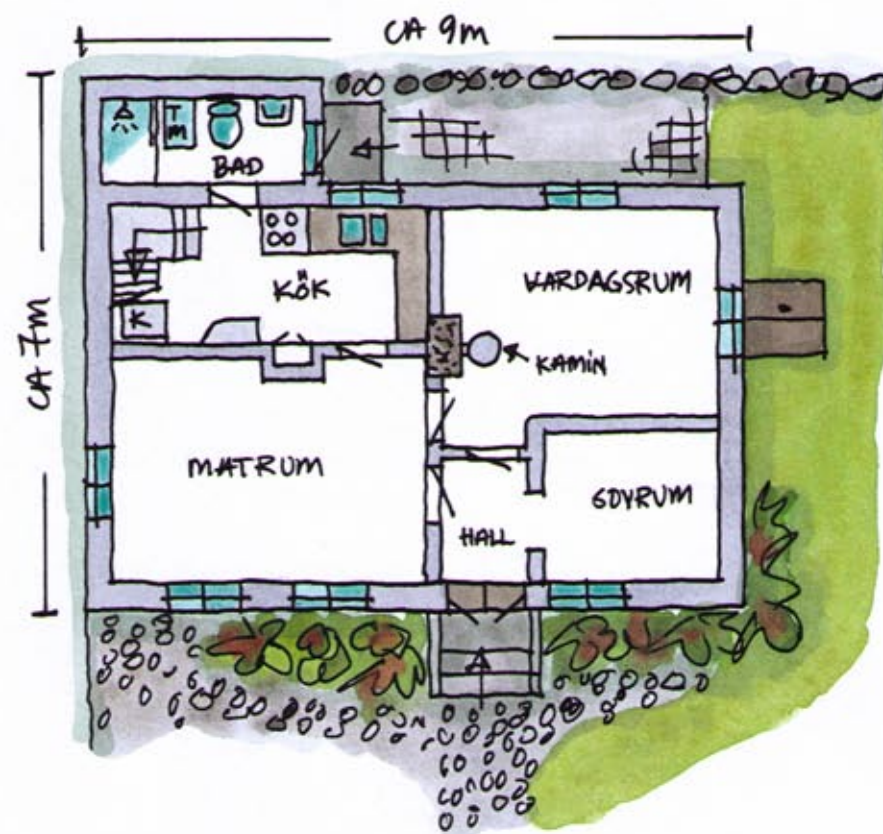
**Utblicken över Hanöbukten är vid, snudd på oändlig. Klimatet är milt, dofterna från äppelriket mättar luften. Stenshuvuds nationalpark med sin exotiska natur blott ett litet stycke bort. För mer världsliga ärenden har du Simrishamns shoppinggator på bekvämt avstånd. Ja, du kan till och med nå Dronningens By på drygt halvannan timme, om det skulle locka. Livet här kan innehålla många olika delar, alla lika viktiga...**

Vi älskar vårt lilla hus, säger ägarna. Men efter 17 år är det dags för någon annan att ta över!

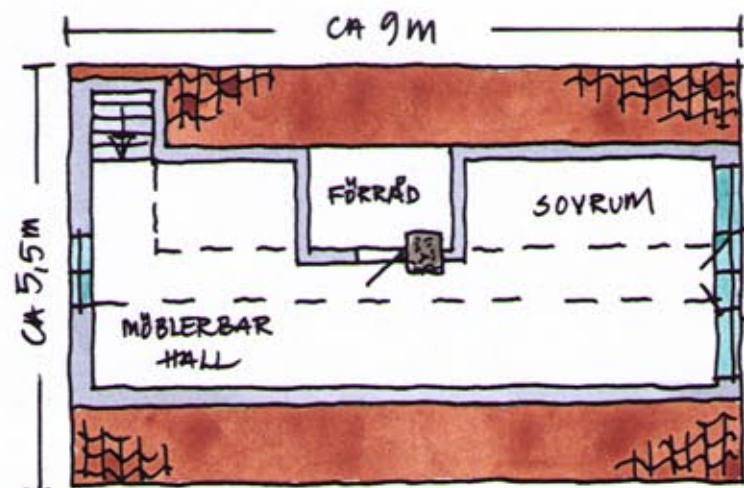


Kiviks strand och Vitemölla i tidig vårskrud.

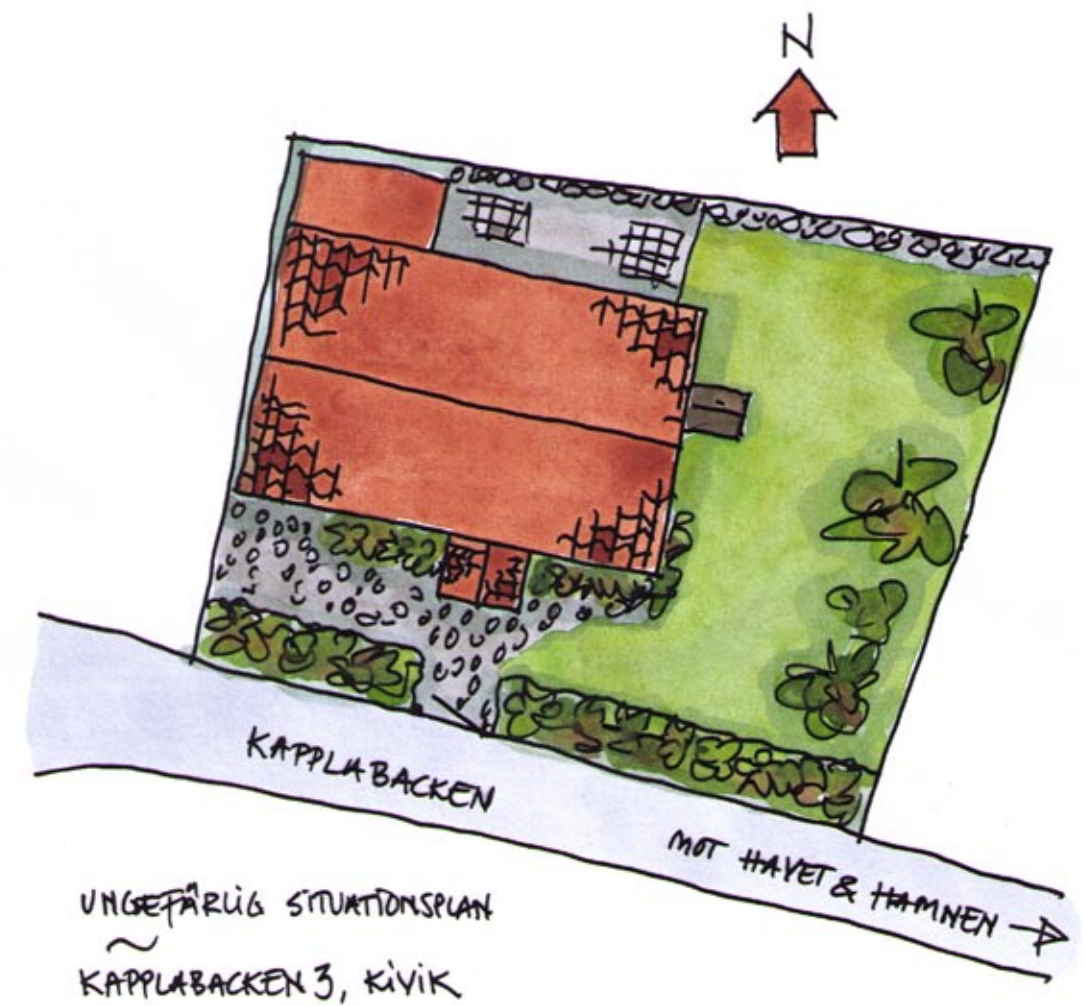




BOTTENVÄNING  
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING / KAPPLABACKEN 3  
KIVIK



OVANVÄNING  
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING / KAPPLABACKEN 3  
KIVIK



UNGEFÄRLIG SITUATIONSPLAN  
~  
KAPPLABACKEN 3, KIVIK





## Siffror & kalla fakta:

**Byggnadstyp:** Fiskarhus med inredd vind.

Byggnadsår/renoveringsår: Uppfört år 1862, renoverat från år 1999 och framåt.

**Bostad** ca 65 kvm (42 + 23 kvm).  
Fyra rum och kök samt badrum. Liten källare.

**Konstruktion:** Skånsk grund med grundmur av gråsten, mindre källare. Stomme av korsvirke och lersten med fasad av träpanel. Bjälklag av trä, tak av tegel och plåt. Dubbelkopplade tvåglasfönster med spröjs, självdragsventilation.

**Inredning & utrustning:** Kök med keramikhäll, spisfläkt och kylskåp. Frysbox i källaren. Helkaklat badrum med toa, handfat, dusch och tvättmaskin med torktumlarfunktion.

**Golv:** Trägolv, korkoplast och klinkergolv.

**Uppvärmning:** Direktverkande el via radiatorer, elektrisk golvvärme i badrum. Järnspis med insatsrör i murstock.

**Vatten & avlopp:** Kommunalt.

**Uppkoppling:** Mobilt bredband

**Övrigt:** Kök och bad från år 2000. Jordfelsbrytare.

**Pris: 2.800.000:- eller bästa bud**

**Fastighetsbeteckning:** Simrishamn Kivik 111:3

**Adress:** Kapplabacken 3, 277 30 Simrishamn

**Areal:** 162 kvm

**Taxeringsvärde:** 1.343.000:- varav byggnad 347.000:- (år 2015)

**Taxeringskod:** 220 - småhusenhet, bebyggd

**Pantbrev:** 1 st om totalt 4.800:- (Skriftligt)

**Servitut:** Inga kända

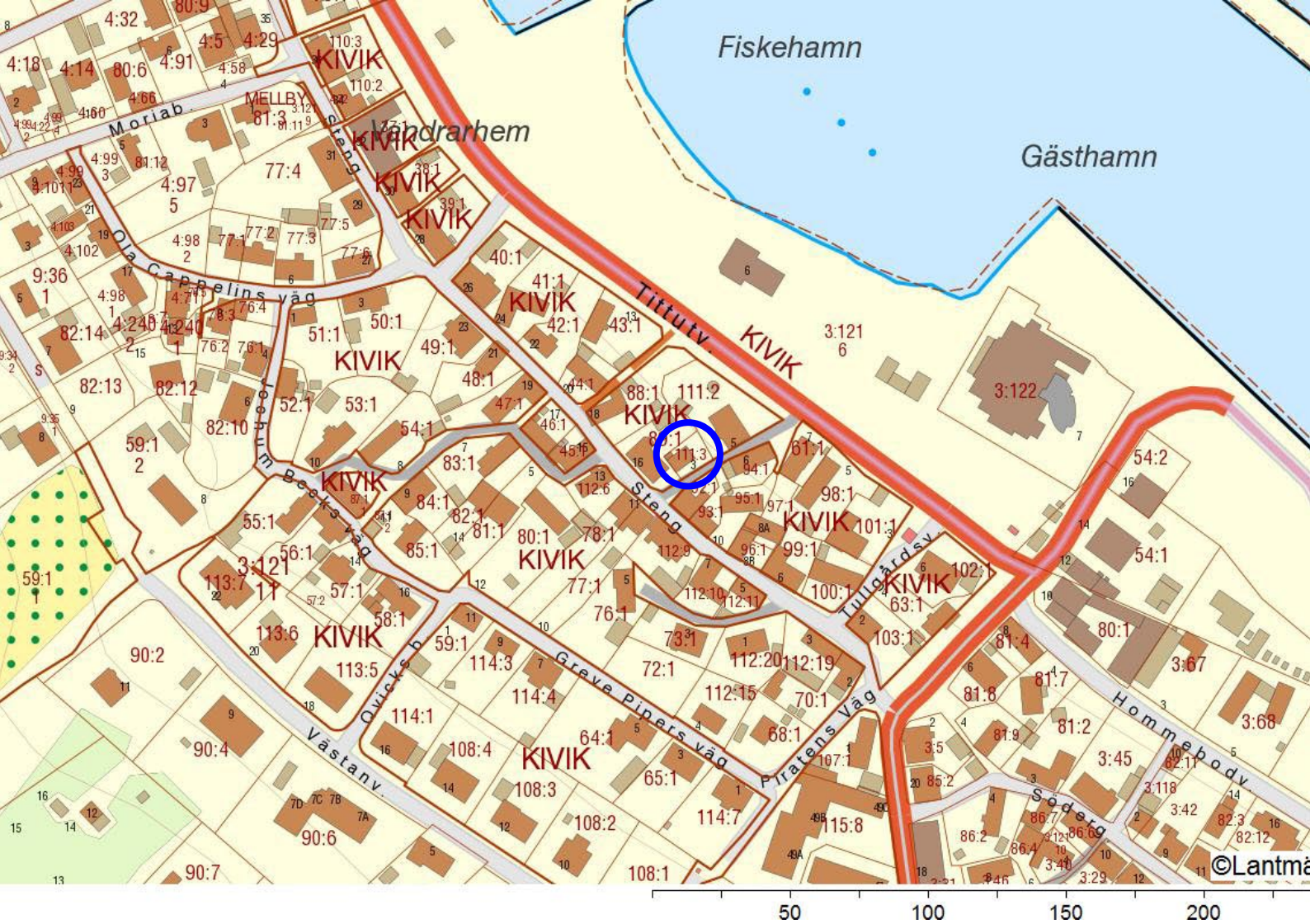
*Objektsbeskrivningen grundar sig på av säljaren lämnade uppgifter och iakttagelser gjorda på fastigheten.  
Uppvik & döttrar uppmanar dig som spekulant/köpare att noggrant undersöka fastigheten i enlighet med JB 4:19*

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

**Uppvik & döttrar**

**Besök: Östra Vemmerlöv**

**Eljaröd 115, 277 45 Sankt Olof**  
**0414 - 708 00 • [kivik@uppvik.nu](mailto:kivik@uppvik.nu)**



Text, foto & layout: Lasse Mangs  
Foto: Lotta Nordstedt

## Faktablad för fastighetsmäklare - Budgivning

*Bra för fastighetsmäklare att veta om Budgivning*

### Mäklarens skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen

En fastighetsmäklare är skyldig att upprätta en förteckning över budgivningen med uppgifter om spekulanters **namn, kontaktuppgift** (adress, e-postadress eller telefonnummer) samt **bud** med tidpunkt för när budet lämnades och uppgift om eventuella **villkor** om t.ex. lån eller besiktning. Om bud lämnas genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn.

Mäklaren ska överlämna förteckningen till säljaren och köparen när uppdraget slutförts. Om uppdraget slutförts utan att någon försäljning skett (t.ex. vid uppsägning av uppdragsavtalet) ska mäklaren överlämna förteckningen till uppdragsgivaren.

### Mäklarens information om budgivningen

Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till och hur bud bör lämnas. Mäklaren ska också informera om eventuella krav eller önskemål från säljaren för försäljningen.

### Mäklarens skyldighet att vidarebefordra bud och meddelanden

En mäklare ska redovisa alla spekulanter som visat intresse för att köpa objektet till uppdragsgivaren. Informationen ska omfatta alla bud och andra meddelanden från spekulanterna. Detta gäller även om buden inte lämnats på det sätt som bestämts.

Mäklarens skyldighet att vidarebefordra bud och meddelanden gäller till dess att ett köpekontrakt är undertecknat av både säljaren och köparen. Det är enbart säljaren som kan bedöma om ett bud är intressant eller inte. Mäklaren får dock ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter.

### Krav på tydlighet vid budgivningen

Det är säljaren som bestämmer till vem objektet ska säljas  
– en mäklare kan därför inte lova en spekulant att denne ska få köpa.

Det är säljaren som bestämmer när objektet ska säljas  
– en mäklare kan därför inte lova en spekulant ytterligare tid för att lägga nya bud.

Det är säljaren som bestämmer till vilket pris objektet ska säljas  
– en mäklare får därför inte avbryta pågående marknadsföring utan säljarens samtycke.

### Fejkade bud och vilseledande marknadsföring

Mäklaren ska ta tydligt avstånd från att medverka till s.k. fejkade bud. Det förekommer att mäklare får frågor om förfaranden som riskerar att vilseleda spekulanter om budgivningen eller annat som gäller förmedlingen. Mäklaren bör då upplysa om vad som följer av kravet på god fastighetsmäklarsed.

### Fastighetsmäklarinspektionens rekommendation

Inför kontraktsskrivningen bör mäklaren vara tydlig i sin information om skriftlighetskravet vid köp av fastighet och bostadsrätt. Mäklaren bör framhålla att köpet är bindande först då både köpare och säljare undertecknat köpekontraktet. I samband med att överenskommelse om tid för kontraktsskrivning träffas kan det finnas anledning att påminna om mäklarens skyldighet att vidarebefordra alla bud till säljaren.

## KÖPARENS OCH SÄLJARENS ANSVAR FÖR FASTIGHETENS SKICK M.M.

### Utgångspunkt för ansvarsfördelningen

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten skall 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, d v s 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 skall undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, krypprunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock.

Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten över huvudtaget 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 sådan 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 skall kunna uppfylla sin grundläggande undersökningplikt 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 undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits ovan skall köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är 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 mm 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 fastighet 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, sk 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 upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Avgörande för bedömningen om ett faktiskt fel är relevant eller inte, är om felet är möjligt att upptäcka för köparen. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet i så motto, att han kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet, men inte har upplyst köparen härom. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Om ett förtigande av ett fel dessutom innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande, kan säljaren även gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt.

Det är således i säljarens eget intresse, att han upplyser köparen om de fel eller symptom på fel han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

### Säljarens utfästelser

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.

### Säljaransvarsförsäkring

Genom säljaransvarsförsäkring finns möjlighet för säljaren att inom försäkringens ram begränsa sin ekonomiska risk för dolda fel i fastigheten samtidigt som köparen rätt till ersättning för sådana fel, säkerställs via försäkringen. Säljaransvarsförsäkringen erbjuder således en trygghet för både säljare och köpare.

Fastighetsmäklarinspektionen är den statliga myndighet som registrerar fastighetsmäklare och har tillsyn över dessa samt informerar om god fastighetsmäklarsed.

Myndigheten ger ut faktablad som du hittar under rubrikerna Fastighetsmäklare, Student, Konsument och Press.

Faktabladerna kan beställas hos Fastighetsmäklarinspektionen eller hämtas på myndighetens webbplats.

POSTADRESS Box 17174, 104 62 Stockholm BESÖKSADRESS Sankt Paulsgatan 6  
TELEFON VX 08-555 524 60 TELEFAX 08-555 524 61  
E-POST [registrator@fmi.se](mailto:registrator@fmi.se) WEBBPLATS [www.fmi.se](http://www.fmi.se)



**Vår filosofi är ganska enkel.**

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

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

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

**Men, det ska erkännas - "udda" hus finner lättast vägen till våra hjärtan!**

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



**0414-708 00**  
**www.uppvik.nu**

**Och vill gärna se och höra hur din husdröm ser ut... Åtminstone vill vi gärna vara  
Dina rådgivare och stigfinnare.  
Dina vägvisare och budbärare.  
Oavsett om Du vill köpa.  
Eller sälja!**

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



**Lasse Mangs**  
Text, foto & layout  
VÄSTERLEN & ÖSTERLEN



**Ingrid Fredriksson**  
Mäklarassistent &  
handgjorda ritningar  
VÄSTERLEN & ÖSTERLEN



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



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



**Andreas Johansson**  
Kontorschef  
Uppvik ÖSTERLEN  
Foto & layout  
0734-1 68030  
kivik@uppvik.nu



**Gabrielle Malmberg**  
Senior partner/  
fastighetsmäklare  
Text, foto & layout  
Uppvik MEDELHAV