



**VALLBY KYRKBY**



Alldeles i närheten av den berömda medeltidsborgen Glimmingehus - vid vajande sädesfält och grönskande beteshagar - ligger den gemytliga byn Vallby. Och här, vid en liten skyddad och bilfri väg, ligger huset; lummigt inhägnat med häckar av oxel och avenbok.

**Det är i slutet av juni och Österlen ikläder sig sin helt oemotståndliga, förtrollande guldskimrande dräkt. Näktergalarna har lugnat ner sina drillande serenader och koltrastarna komponerar stillsamt inför analkande högsommarnätter i moll.**

Skynda och njut. Se vallmon i lyrisk vinddans, nästan transparent orange, när aftonsolen strör sitt glimrande heliga guld över både hav och land.





**Lilla grusvägen  
in till huset**



Här råder en avskild, diskret och privat atmosfär; som gjort för avkoppling och rekreation. Eller varför inte – ta modet att skapa. Kanske slumrar och längtar en egen litterär biografi på att ges gestalt? Orden väntar blyga - på att få födas - och här finns inga distraktioner så långt blicken kan nå.

Bara svalornas viga vingdyk-flykt och svischande svängsus - därovan i det kosmiska blå. Nåväl, låt dessa gudasända väsen ingå i ditt livs memoarer!

**”Vad jag älskar med detta huset är att det känns så öppet, så fyllt av rymd och ändå är det helt insynsskyddat”, berättar ägarinnan. ”Man bor rofyllt, för sig själv vid en privat väg och ändå känns den österlenska världen så nära.”**

# Anno 1946.

Ett ljust hus med rymd i mjuk Österlen-funkis-stil inspirerad av sydländsk varm design. Genomtänkt och välplanerad. Inga onödiga attiraljer, bara inspirerande och smakfulla detaljer. Tänk att vilsamt och ostörd få njuta av det goda livet här!





**Sofistikerat och bekvämt. Praktiskt och lättskött. Vållvårdat och välkomnande.  
Det är bara att ta av skorna, ställa ner resväskorna och flytta in!**

Vitt, vitt, vitt ger ljus, ljus, ljus.  
Här svävar man lätt genom rum och  
rymd, Högt i tak – och anden lyfter  
– se där, nu återvände inspirationen!





Funktionalism (av latin; fungor, 'utföra', 'fullborda'). En stil inom arkitektur där man prioriterar det funktionella. Husen har ofta släta, ljusa, putsade och odekorerade fasader. Den arkitektoniska stilen är inspirerad av de grundläggande geometriska formerna (kub, rätblock, cylinder) vilket skapar en skön balans och symmetri.

Arkitekterna strävade efter att släppa in så mycket ljus som möjligt i husen: de studerade solens alla vinklar och använde sedan stora fönsterrutor utan spröjs för att maximera ljusinsläppen. Funktionalismens fokus på ljuset var en del av dess vision om goda bostäder och bra livsmiljö. På Österlen saknas det ej heller ljus – ett berömt magiskt ljus. Funktionalismen under 1920-talet utvecklades från att ha varit strikt fokuserad på det svala, avskalade och funktionella till att under 1940-talet få en mjukare och något mer avslappnad stil.



1940-tal. Andra världskriget är över 1945 och Sverige har klarat sig hyfsat bra under omständigheterna. Samhällsekonomi är intakt och det finns åter en framtidstro. Huset i Vallby byggs 1946.

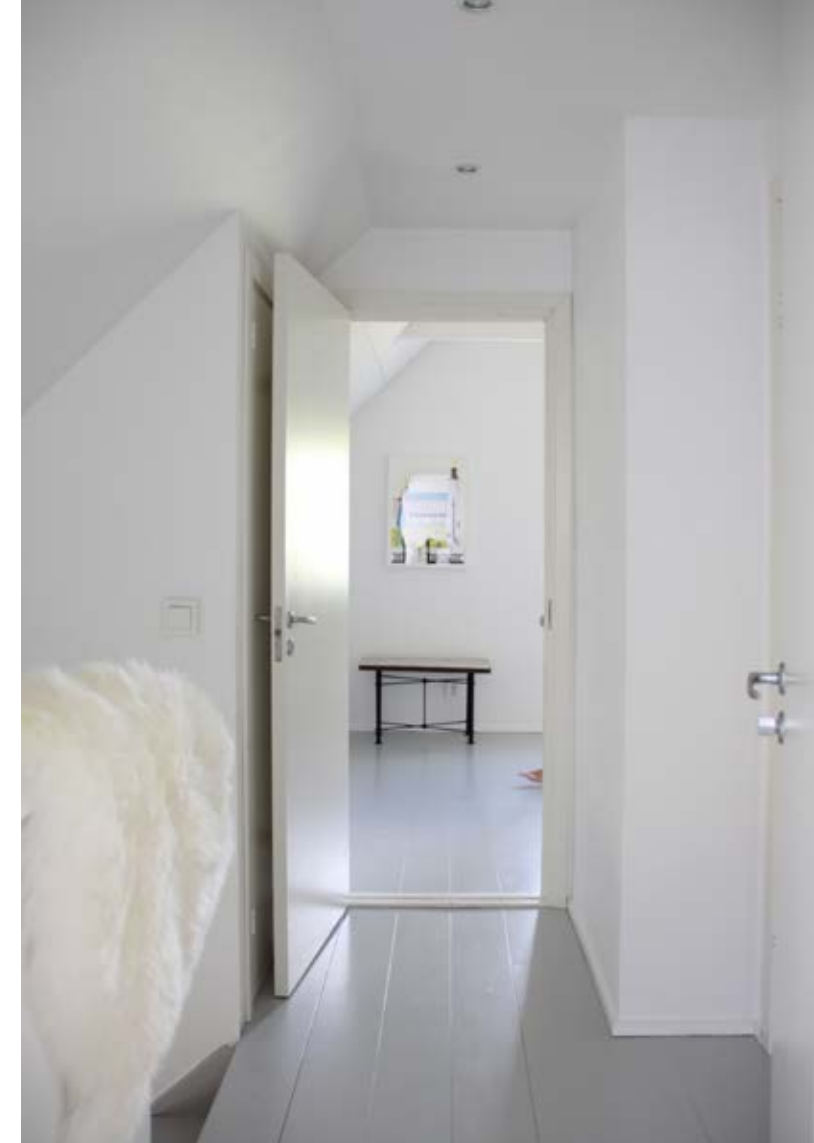
**”Arkitekturen under decenniet var på många sätt funktionalismen förverkligad; i en mjukare stil, mer traditionellt svenskt. Det viktiga var att bostaden fungerade på bästa möjliga sätt. Tron på att allting kunde göras bättre med ökad kunskap var genomgående i samhället. Inom funktionalismen förverkligades idéer om ljus, luft och sparad natur.”**

CECILIA BJÖRK ur boken Så Byggdes Villan – svensk villaarkitektur 1890 till 2010.





**När 'det sköna' inte gör anspråk på att synas, utan bara vill förnimmas, lite försynt, likt ett tillbakadraget naturväsen. Då vet man att man är i kontakt med något subtilt och numinöst – ja rent av gudomligt skyggt och osynligt skönt.**



Ägarna har haft huset sedan 2009 och de har omsorgsfullt totalrenoverat hela byggnaden och genomgående nyttjat gedigna kvalitetsmaterial. Vardagsrum och kök med golv av ek-tiljor. Det funktionella köket i kvik-design och köksbänk av natursten, ölandsten. Ovanvåningen rymmer två sovrum och här har takhöjden befriats och lyfts ända upp tillnock. De massiva furugolven, målade i en sober ljusgrå kulör ger en nordisk, sval och klassisk accent. Badrummet med kvik-design och golv av tumlad marmor.

”Vi har varit mycket noggranna med materialvalen till huset. Vi strävade efter en enhetlig och harmonisk design av god kvalitet.” berättar ägarna. ”Vi ville att allt skulle kännas som en helhet, en ren stil och lite sofistikerad. Vi kallar det österlen-funkis.”





Den österlenska hösten vet hur man sträcker ut sig i tid och rum. Överallt dessa naturens brinnande färgkaskader och ljumheten – den ovanliga höstvärmen som gör att man fortfarande kan sitta ute och njuta en kopp te eller ett glas rött. Detta är växtzon 1. Bara bouganvillean och basilikan ber om att äntligen få flytta in, ty östanvind är inte alltid så smeksam mot bar och blottad kind.

**Huset passar lika bra till åretruntboende som till ett sommarställe. Med tanke på platsens meditativa stillhet och ro och österlands-provinsens förföriska ljus, ja då är det nog troligtvis så att när hösten anländer så uppstår en tvekan, man dröjer och stannar kvar när resten av flyttfåglarna ger sig av. Ja, sådan är konsten, den outgrundliga mystiska konsten – konsten att hitta hem.**



"He who binds to himself a joy,  
does the winged life destroy. But he who kisses the  
joy as it flies, he lives in eternity's sunrise."

WILLIAM BLAKE





**I Vallby samsas gårdar med typiska gatehus och prunkande trädgårdar. I det öppna böljande landskapet lever konstnärer och entreprenörer, bönder och sommarflanörer. Kreativiteten och företagsamheten är stor och aktiv i denna österlenska trakt. Det skapar en positiv anda som kommer alla boende och besökare till godo.**

Vallby kyrka har en vacker arkitektur och här vilar Glimmingehus-borgens egen Jens Holgersen Ulfstand; danskt riksråd, riksamiral och länsherre på Gotland och i Gladsax län. Enligt författaren Inge Löfström var han "gravlagd i en dräkt av tjock silkesbrokad med sitt amiralssvärd vid sidan". Passa på och besök Glimmingehus under sommarsäsongen ty då blir det äkta heroiska riddarspel, utmanande medeltids-quiz. Hisnande skräckhistorier berättas av skådespelare när den österlenska aftonhimlen sminkar sig i romantiskt rosa och dramatiskt blodrött.





Den som besitter en stor kollektion av årgångs-viner får lätt plats med dessa dyrbarheter i den rymliga källaren. I ett annat rum kan man bygga en studio för skaparlustens utlopp, eller ett extra gästrum när sommarfolket kommer på besök.



Trädgården är lite franskt strukturerad och lättskött. Tv-kändisen och trädgårdsexperten John Taylor har stundtals varit konsult och sett till att vissa rum och platser blommar länge, växterna turas naturligt om att gå i blom. Vita ädelsyrener, smällspirea, pion, och häggmispel i samklang med blå lavendel, och väldoftande rosen White "White Meidiland" charmerar allt och alla i sin närhet. I den prunkande rabatten finns, såsom sig bör i en österlensk trädgård, stockros, vial, stormhatt ackompanjerade av "perukbuske", daggkåpa och alunrot.

För kökskocken finns här örter, kryddor och allehanda bär i bekväma pallkragar. Krusbär, hallon, vinbär, salvia, timjan, lagerblad, rabarber och jordgubbar till midsommar. På träterassen kan man arrangera ett helt medelhavskt växtsceneri med typiska lerkrukor i sydländsk stil. Det är 32 grader plus. Man behöver inte åka någonstans. Bara vara här, och då och då stryka handen mot rosmarin och känna doften av något fjärran men ändå – ack så nära. Livet är, trots allt, gott!





**Om jag flyttade in här så skulle jag se fram emot att förvandla det österlenska lilla gårdshuset till ett franskt orangeri a la mediterrane - bohème chic. Jag skulle bevara patinan och försvara den med alla tillgängliga medel. Den väderbitna patinan som påminner oss om livets ohejdbara gång och tidens förgängliga flykt. Sen skulle jag köra ut på bygden och hitta en hög riktigt gammeldags fönster som kan släppa in ljus från alla väderstreck.**

På kvällarna skulle ni sedan kunna iaktta mig, om det inte varit insynsskyddat (hm, hm), mumsande allehanda vindruvssorter och små fina tomater som smakar så sött och gott såsom jag minns dem i Provence. För immunförsvarets skull – små välmående träd med citron och apelsin. Olivträden skulle naturligtvis också få sin givna hedersplats. På hösten kunde ni sedan se mig i trädgården i en träbalja- trampande vindruvor till saft med bara fötter. Något jag lärde mig under alla mina år som husägare i en kretensisk bergsby som den stressade världen för länge sedan glömt.

Framåt jul finns chansen att just du blev inbjuden att smaka både druvornas vin och vindruvskalens stärkande raki! Men kanske behöver jag inte berätta detta. Kanske har du redan flyttat in? Jag kommer gärna då förbi när jag letar magiskt österlenskt ljus, med kameran, på den heliga guldglimrande slätten.



**Träterassen förvandlas till ett extra rum och  
medelhavsk måltidsplats under de varma  
österlenska sommarmånaderna. Här kan man  
bara slappa och njuta av livet.**





Närmaste större orter är Hammenhög och Borrby vilka bägge erbjuder bra service och ett aktivt kulturliv. På Hammenhögs konsert- och kultförklarade kulturscen "Garaget" framträder kända artister vilket lockar många besökare. Borrby är en s.k. Bokby med olika litterära arrangemang året runt. Ystad Allehanda beskrev senaste Borrby bokdag som "litterär stjärnglans". I Hammenhög finns också den trevliga medelhavsbutiken där man kan köpa egentillverkat porslin och keramik från Grekland och Marocko och innergården har ett mysigt café i sydländsk stil. Den som känner för interiör förnyelse kan gå till torget ty där ligger designmöbelaffären Jeppssons Möbler.

Hos Krister i Örnahusen köper man pinfärska ägg, och kraftfulla grönsaker från hans välkomnande Gårdsbutik, mer om butiken går att läsa på <http://www.ornahusen.org/>.

**"Österlen erbjuder så mycket. Påskens Konstrunda är verkligen inspirerande med alla konstnärer som öppnar sina ateljéer där man kan betrakta deras verk och höra dem berätta om hur bilderna kommit till. I november tänder alla byarna massor av ljus – under evenemanget Österlen Lyser - och det inger en sån gemytlig och upplyftande känsla i höstmörkret", berättar ägarna.**



Österlens kulturhuvudstad Simrishamn; här erbjuds det mesta vad gäller skola, vård, kultur- och nöjesliv och restaurangerna nere i hamnen och längs gågatan är mycket populära. Staden har ett välsorterat bibliotek och Zekes Antikvariat är ett mecka för bokälskare. På lördagar kan man också fynda begagnad kvalitetslitteratur på torget då John's Antikvariat dukar upp bokborden. Passa på och köp författaren Tomas Löfström intressanta skildringar av Österlen.

I hamnen i Simrishamn erbjuds bra båtplatsmöjligheter för den som älskar segel, vind och hav. Den som föredrar livet på land kan istället slå sig ner på en bänk, äta lite god gräddglass och betrakta båtarnas magiska reflektioner på vattenytan då solen sig sänker över staden . Simrishamn har goda kommunikationer och det går pågatåg till Malmö/Köpenhamn/ Kastrup flygplats en gång i timmen. Resten av världen finns med andra ord inom räckhåll. Österlens egen flygplats ligger söder om Kristianstad.

**Österlen erbjuder många ekologiska gårdsbutiker och i närheten av Vallby ligger den välbesökta gårdsbutiken Gunnarshög. Deras rapsolje-produkter är vida kända. Spännande saker och exotiska ting hittar man på alla loppisar och i de antikvitets- och vintage-affärer som numera finns i var och varannan österlensk by. På lördagsförmiddagar arrangeras en stor loppmarknad i ”Suckarnas Gång” i Brunnsparken i Simrishamn. Kom tidigt om du ska hitta de verkliga fynden.**

Närmaste stränder är solkustens Borrby strand och naturreservatet Sandhammaren erbjuder både svalkande bad och sköna vandringspromenader. Lite längre bort ligger pittoreska fiskeläget Kåseberga och mytomspunna Ale Stenar.

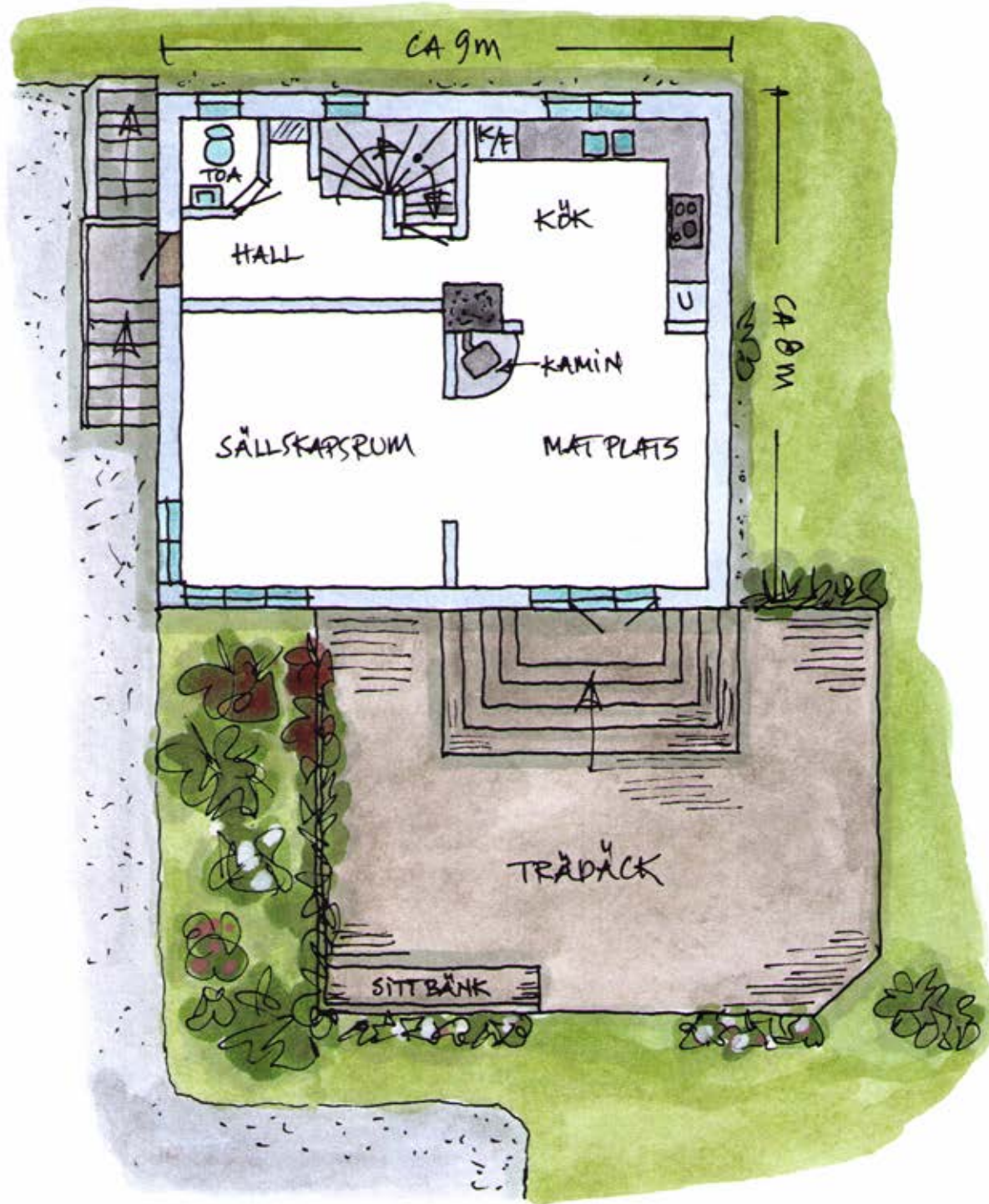
I Kåseberga äter man gott på någon av hamn-restaurangerna och fiskaffärens sortiment är rikt. Den kulturintresserade får inte missa konstnären Karin Ankers galleri där hon visar sitt österlenska ljusmåleri. Skillinge fiskeläge är också ett gott alternativ som utflykt och där kan man passa på att njuta något kulinariskt på Skillinge Hamnkrog.

**På Österlen håller kulturen sin fana högt och utbudet av konst, litteratur, teater och musik är närmast oändligt. Skillinge Teater har förvandlats till ett superkreativt center där sommarens Don Quijote-föreställningar varvas med franska chansons, avantgarde-musik, trollkonstnärer, stand up comedy och Dan Anderssons poesi. Här finns också café och restaurang i medelhavsk anda.**

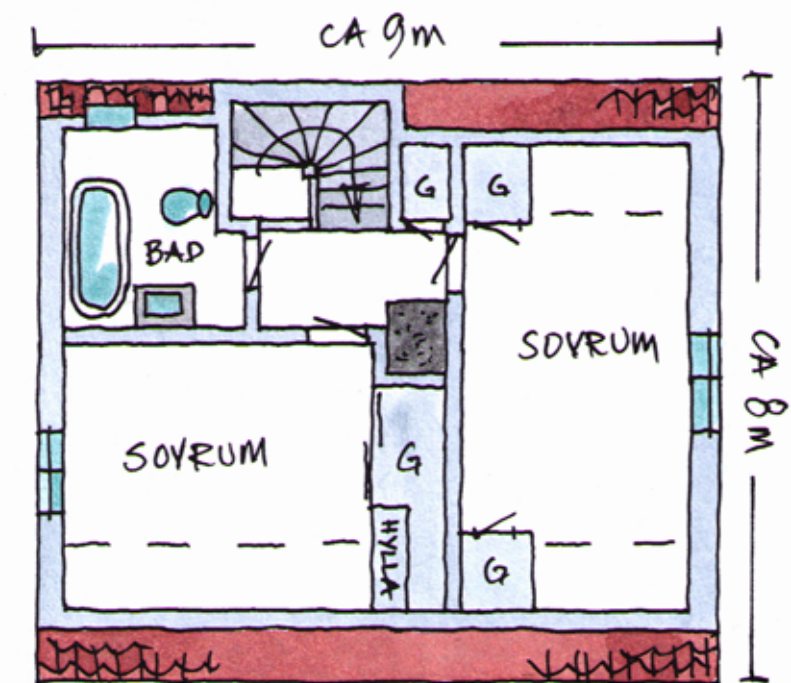
I Brantevik hålls varje år ”Jazz under Stjärnorna” och konstnärsgallerierna är öppna. Det erbjuds också segling med branteviksskeppet Hoppet för den som vill ut på det blå. Ystads Jazzfestival med den virtuose pianisten Jan Lundgren som konstnärlig ledare attraherar många kända artister för gästspel och en stor och trogen publik. Det bästa sättet att hålla sig underrättad om vad som är på gång på Österlen är att besöka turistbyråerna, både på plats och deras digitala kalender på webben.

Vallby ligger nära Östra Hoby och i dess närhet finns det intressanta naturmarker: Toremosse, Glivarpa och Ängahagen, kärr som har en för slätten ovanligt rik flora och fauna. Bland de bevingade sällsyntheterna kan nämnas aftonfalk, kärrhök och dubbelbeckasin. Floran uppvisar bland andra majnycklar, brunört, kärrkniprot, ängsnycklar och majviva. De fridlysta vattensalamandrarna trivs också här. NATUR PÅ ÖSTERLEN

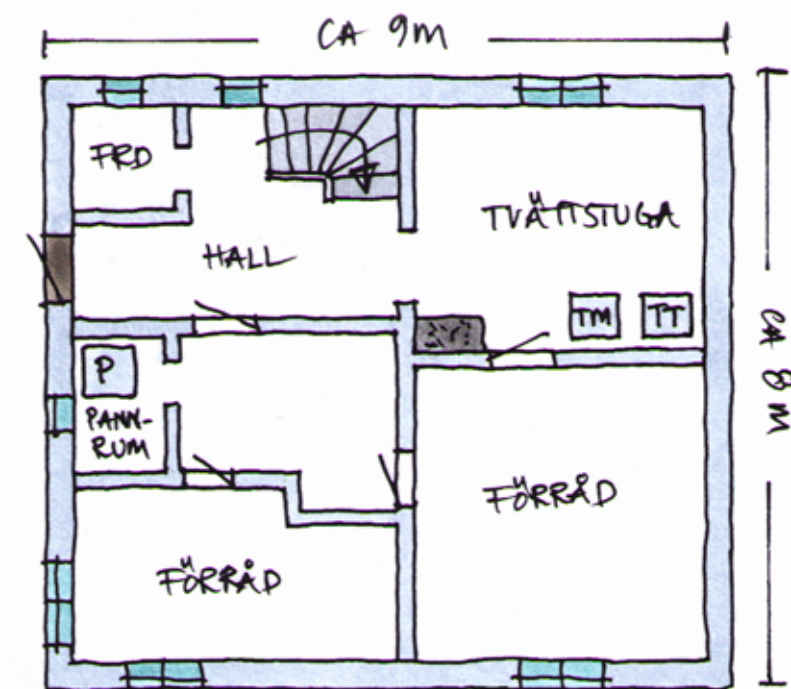




BOTTENVÅNING  
UNGEFÄRIG PLANLÖSNING/VALLBY 724



ÖVERVÅNING



KÄLLARVÅNING  
UNGEFÄRIG PLANLÖSNING/VALLBY 724



## Siffror & kalla fakta:

**Byggnadstyp:** 1 ½ plans hus med källare och friliggande garage.

**Byggnadsår/renoveringsår:**

Uppfört år 1946. Genomgripande renoverat från år 2009 och framåt.

**Storlek:** Bostad ca 110 kvm (60 +50 kvm.)  
Källarvåning ca 63 kvm med takhöjd ca 200 cm.  
Uthus ca 16 kvm. V.v. se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

**Konstruktion:** Källargrund med grundmur av putsad betong. Stomme av tegel med putsad fasad. Bjälklag av trä, tak av tegel. Nya dubbelkopplade och delvis isolerglasfönster. Självdragsventilation.

**Inredning & utrustning:** Kök med induktionsspis, spisfläkt, kyl/frys och diskmaskin. Vitvaror Siemens från år 2010.

Gästtoalett med handfat. Helkaklat badrum med toa, handfat och dusch. Elektrisk golvvärme. Tvättmaskin, torktumlare och elpanna i källare.

**Golv:** Trägolv i ek, furugolv och tumlad marmor i badrum.

**Uppvärmning:** Vattenburen golvvärme i bottenvåningen. Elpanna IVT från år 2006. Vedkamin.

**Vatten & avlopp:** Kommunalt

**Uppkoppling:** Mobilt bredband

**Övrigt:** Dränerat Isodrän från år 2009. Elen omdragen år 2010.

**Pris: 1.950.000:- eller bästa bud**

**Fastighetsbeteckning:** Simrishamn Vallby 72:4

**Areal:** 954 kvm

**Taxeringsvärde:** 1.189.000:- varav byggnad 791.000:- (uppgiftsår 2014)

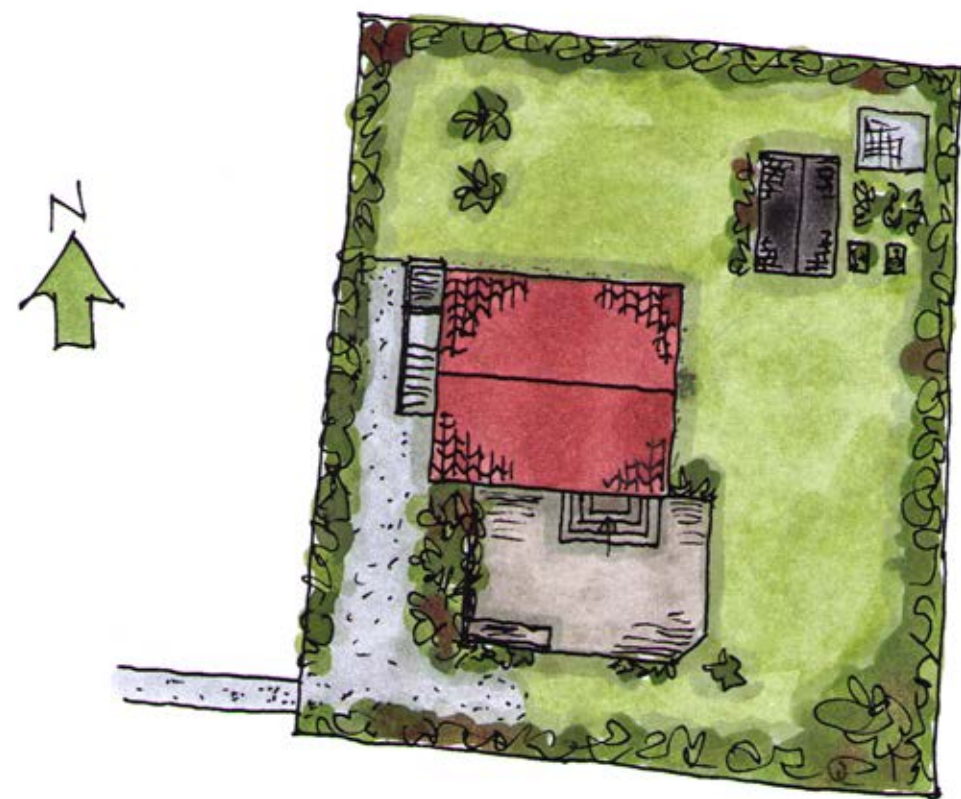
**Taxeringskod:** 220 - Helårsbostad

**Pantbrev:** 9 st om totalt 1.708.000:-

**Försäkring:** Fullvärdesförsäkrat

**Servitut:** Infart väg (ej inskrivet i fastighetsregistret, uppgift av säljaren)

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. Dina personuppgifter når aldrig tredje part.

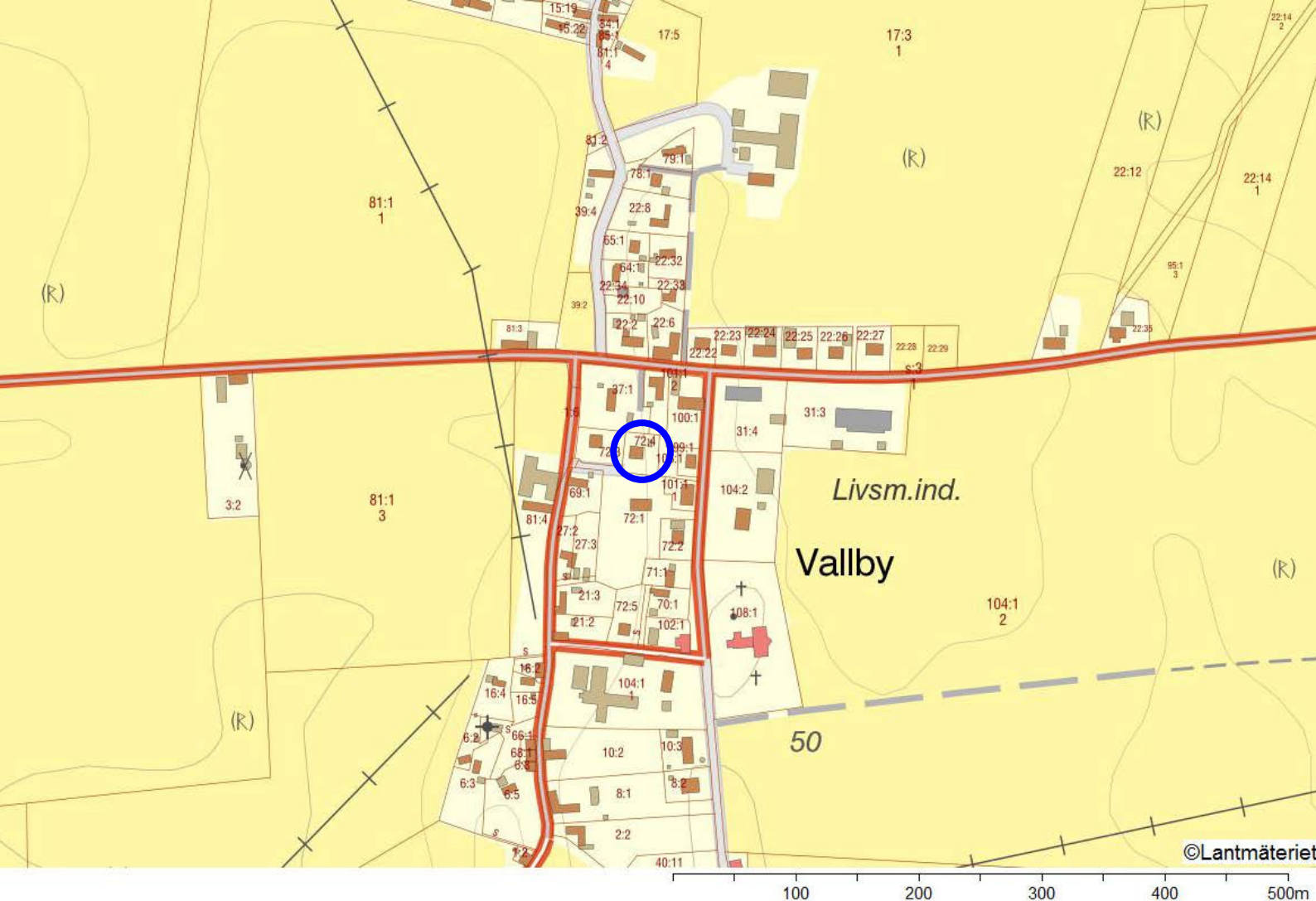


UNGEFÄRLIG SITUATIONSPÅN / VALLBY 724

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

**Uppvik & döttrar Österlen**  
Tjörneröd/Eljaröd 4905, 273 56 Brösarp  
0414 - 708 00 • hus@uppvik.nu

**Uppvik & döttrar Västerlen**  
Falsterbovägen 19, 239 33 Skanör  
040-47 15 51 • elisabeth@uppvik.nu



**Text & foto: Lena Måndotter**

**Foto: Andreas Johansson**

**Layout: Mi Ståhl**

**Ansvarig mäklare: 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 spekulanter **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



**Ingrid Fredriksson**  
Mäklarassistent &  
handgjorda ritningar



**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



**Mi Ståhl**  
Mäklarassistent  
Uppvik ÖSTERLEN  
Formgivare, foto & layout  
0733-714714  
hus@uppvik.nu



**Andreas Johansson**  
Koordinator/visningar  
Uppvik ÖSTERLEN  
Foto & layout  
0734-168030  
hus@uppvik.nu



**Gabrielle Malmberg**  
Senior partner/  
fastighetsmäklare  
Text, foto & layout  
0708-669593  
Uppvik MEDELHAV