

A photograph of a charming, single-story white house with a dark, weathered tiled roof. The house features several windows with black frames and a dark door. A small, ornate black lantern hangs on the wall near the door. The house is surrounded by lush greenery, including a large tree with white flowers on the left and various potted plants and shrubs in the foreground and along the side of the house. A paved patio area in the foreground is furnished with a black metal table and chairs, and a wooden lounge chair. The overall atmosphere is peaceful and inviting.

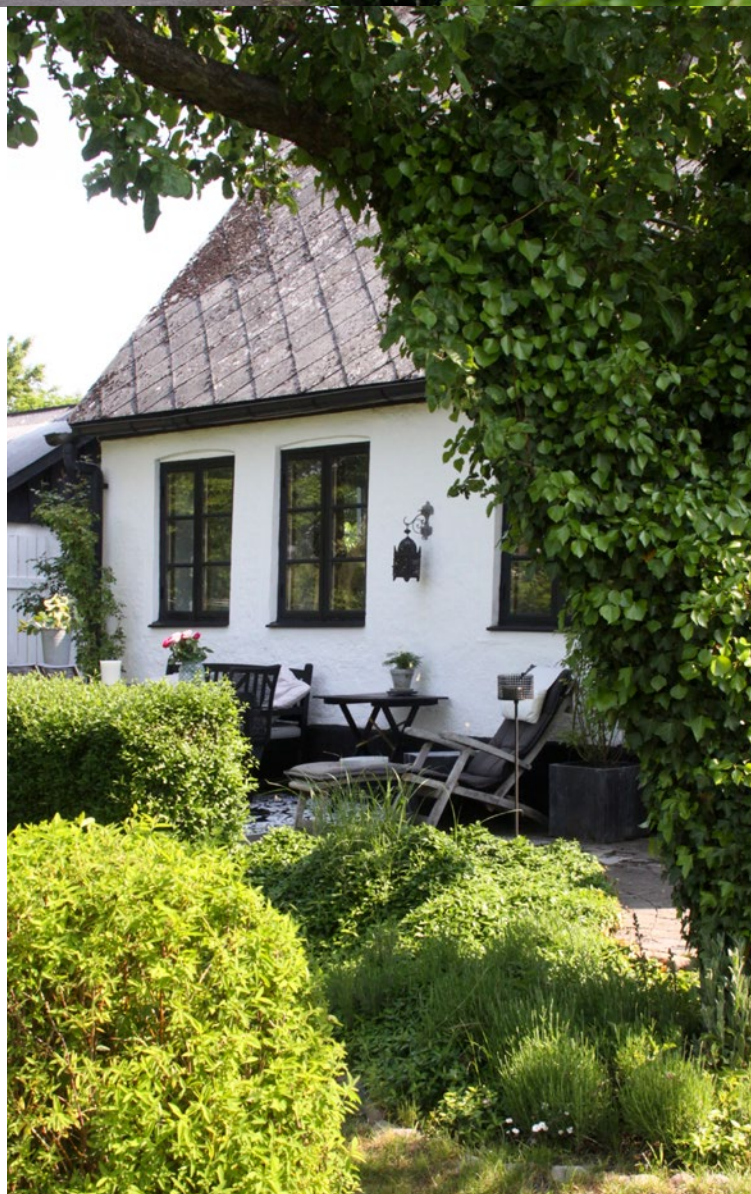
# SIMRIS No 19

*Estetens drömhäus*



Bland Simris vindlande gränder...

... mellan längor och överdådig grönska ligger det gamla huset, en vacker och reslig vitkalkad länga inbäddad i en stämningsfull trädgård. Nuvarande ägaren Pia har bott i huset i snart 20 år. Det har varit hennes fasta plats på jorden medan hennes kreativa jobb tagit henne världen över. I Simris har hon samlat hemsläpade skatter från Asien och Europa och mixat dessa med det genuint skånska. Pias absoluta gehör för arkitektur, trädgårdsdesign och inredning har resulterat i en avslappnad skönhet, befriad från måsten och trender – estetens drömhjem.



I den stora fjärilsrabatten matchas fylld mörkt purpurfärgad akleja 'Nora Barlow' med brunpimpinellens smalt ulliga brunrosa blomax och fjäderlika bladverk.





### *Tidig morgon i Simris*

Lärkans sång fyller luft-  
rummet, i trädgården doftar  
det av daggblött grönt och  
blommor. Lite stilla krattande  
medan kaffet kokar upp –  
det kommer att bli en ljuvlig  
försommardag i Simris.





**Längan är ovanligt smart planerad.** Väggar har rivits ner för att ge luft, ljus och utrymme, men det blir aldrig omysigt eller svårmöblerat. De makalösa spisarna fungerar som väggar och nav kring vilket hela bostaden kretsar. På så vis känns köket avgränsat och matplatsen intim. Vardagsrummet i vinkel har två avdelningar, en med plats för soffa och TV, en för favoritfåtölj och arbetsbord. I anknytning till vardagsrummet finns ett rum som nu tjänar som sovrum. Från vardagsrummet finns också en dörr ut till trädgårdens pärla – den gömda innergården.

Vinden nås via trappan i köket. Här uppe finns tre sovrum, varav ett stort med god plats för dubbelsäng och garderober. På vinden finns också ett badrum med dusch. Även på bottenvåningen finns ett badrum i anslutning till hall och entré.



De unika och väldigt vackra spisarna fungerar som avskiljande väggar i en till stora delar öppen planlösning.



## Inne & Ute – ett helhetsgrepp

Det finns genomgående teman som binder ihop insidan med utemiljön; svart och vitt utgör grundtoner med accenter av orange och purpur. Gammalt blandas med nytt, exotiskt med bekanta klassiker. Korgstolar, mattor och symaskinsbord möblerar både inne och ute. Josef Franks vackra tapetmönster glimtar till där man minst anar det. Trädgårdens grönska återspeglas inomhus genom gröna krukväxter och skira blombuketter.



Inte många steg från köket finns den lilla köksodlingen med plats för det viktigaste – rabarber, kryddväxter, bladgrönt och bärbuskar. Den gamla pumpen är numera endast ett vackert inslag.



Köket domineras av de underbara fönsterna. Ljuset flödar över diskho och arbetsbänkar. Material och färgskala tar upp längans karaktär, och utanför ligger trädgården – att diska här är ren arbetsglädje.

I köket finns också trappan som leder upp till ovanvåningen. Den slanka svarta trappan är samtidigt ett stilleben och en rumsavdelare.





Låga, klippta häckar ramar in och delar av trädgården i rum –modernt och snyggt men samtidigt en gammal skånsk tradition som passar längans formspråk. •

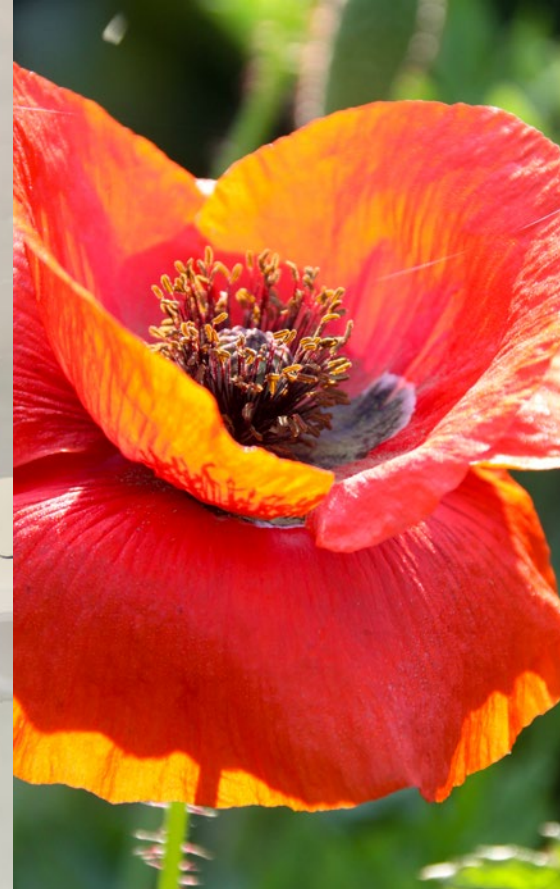
## Matplats i grön vrå

Matplatsen ligger i en inbjudande hörna med verandakänsla; stora spröjsade fönster med djupa nischer släpper in ljus och grönska. Stora krukväxter har gott om plats på fönsterbrädan – en önskedröm för alla gröna själar.





Vardagsrummet bjuder  
på en riktig myshörna  
med stor skön soffa,  
fotpall, brasa och TV.



Trärena fönster, blommiga tapeter, färgstarka rabatter, dalahästar och orange textilier är lekfulla och färgstarka inslag som ger hemtrevnad.





Från vardagsrummet kan man gå direkt ut till den gömda innergården.



Färgat glas i dörrar blev modernt i början på 1900-talet.

2007 var Pias hem med i magasinet Lantliv. Gungan, som då hängde ute, har i dag flyttat in i vardagsrummet till glädje för barnbarnen.





*Trädgårdshus  
– festhus, myshus, drömhush*



*"DET SPELAR INGEN  
ROLL om man blandar  
gammalt och nytt,  
blandar möbelstilar,  
färger och mönster.  
Saker man tycker om  
kommer ändå av sig  
själva smälta samman  
till en lugn enhet."*

Josef Frank 1958



Tapeten Vårklockor av Josef Frank som fond i nedre sovrummet. Tapeten återkommer i trädgårdshusets fönster.



## Fjärilsträdgård

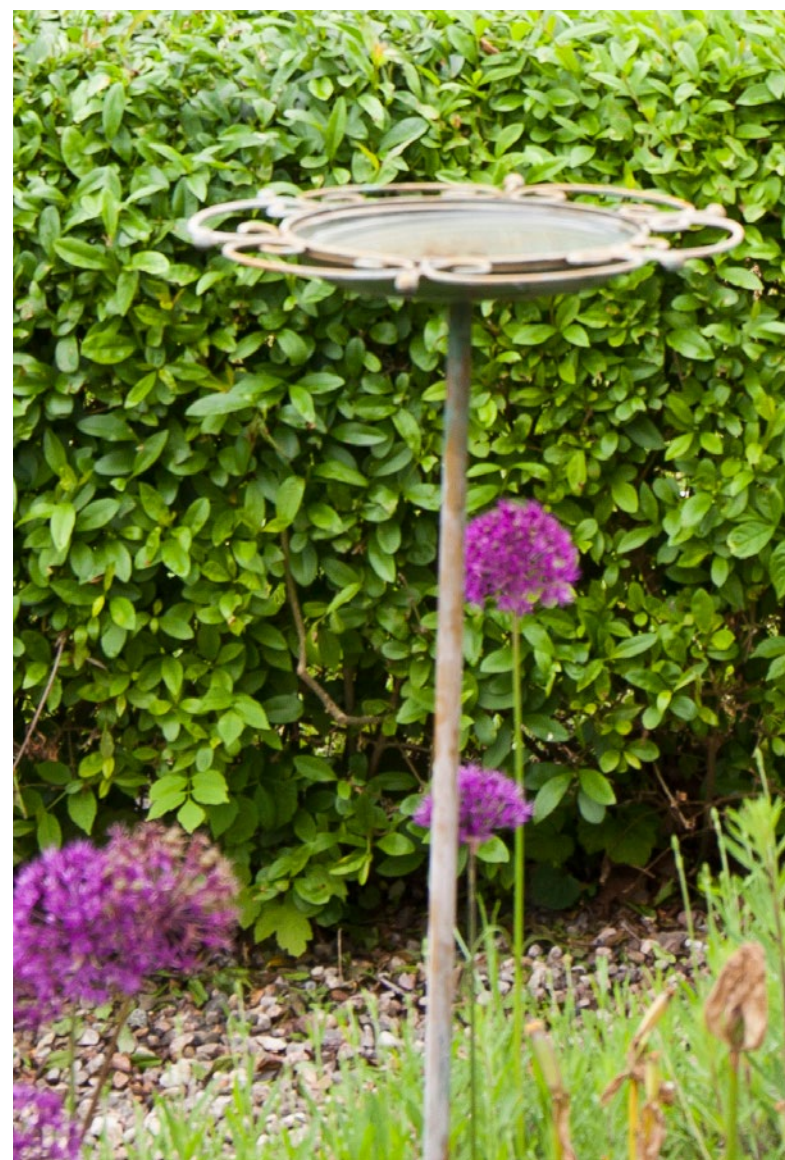
En av trädgårdens många fjärilar är tistel-fjäril *Vanessa cardui* – världens vanligaste fjäril. I Sverige är den enbart gäst och övervintrar i Nordafrika, ibland i Centralasien.



### Fjärilsväxter

Rabatterna är snyggt färgkoordinerade, men viktigare är att många av blommorna är fjärilsväxter. Det innebär att blomman är rik på nektar som fjärilen kan suga upp med sin snabel. I rabatterna finns bl a pipört, akleja, akantus, höstanemon, bolltistel och kantnepeta.

Fullvuxna fjärilar lever av blommornas nektar, medan larverna oftast äter blad av nässlor, tistlar och olika slags gräs. Därför är det viktigt att det både finns mat till larver och fjärilar. Fjärilarna måste också ha tillgång till grunda vattensamlingar för att kunna dricka.



I Josef Franks tapet Paradiset finns ett sagoträd som blommar och bär frukt på samma gång – utanför fönstret finns en verklig paradis-trädgård med blommor, frukter, fjärilar och fåglar.



## Vindens rum

Vinden är ljus, med bra takhöjd och många fönster. Här ligger dels det inbjudande sovrummet, med plats för dubbelsäng och garderober, dels två mindre rum. De senare stämningsfulla med fint ljusinsläpp. Avslutningsvis ett generöst badrum med spakänsla.





## *Spakänsla på ovanvåningen*

Tvagning och bad inomhus skedde långt fram på 1900-talet i handfat eller badbalja, därefter i badkar. Numera är det dusch som gäller.





*Bella Italia*

Ett stycke Italien döljer sig  
bakom mur och plank på  
den gömda innergården.



## Brygghus – gästhus

Det finns gott om plats  
för gäster i boningshuset.  
Men på innergården finns  
ett helt hus, ett brygghus,  
nu inrett för släkt och  
vänner.

Genom århundraden an-  
vändes brygghus i såväl  
land som stad till ölbrygg-  
ning, tvätt, slakt och bak-  
ning. Med andra ord ett  
oumbärligt hus i det gamla  
svenska samhället.





Samspelet i trädgården mellan rabatter, uteplatser och byggnader är noga genomtänkt. Centralt är trädgårdshuset vars pergola är täckt av vintergrön murgröna. Huset är ett riktigt myshus för fest och vardag. Men det kan också användas till ateljé eller verkstad, eller varför inte som ett klassiskt engelskt *potting shed* för uppdragning av fröplantor – det finns en stor gräsmatta att förvandla till köksträdgård eller rabatter för den som när odlardrömmar.





*Blå timmen* – skymningstiden mellan solens nedgång och nattens inträdande. I trädgården framhävs det speciella ljuset av växter med silverskimrande bladverk och blommor i vitt och lysande blå nyanser.

# *Trolska sommarnätter*



*På kvällen ändrar  
längan och trädgården  
skepnad, från soligt  
leende till trolsk  
skönhet. De tre stora  
spisarna, två inne och  
en ute, sätter tonen  
tillsammans med  
mängder av små och  
stora ljuskällor.*





*Trädgårdshus och pergola förvandlas lätt till festhus med plats för långa bord och många vänner. Här är det lätt att dröja sig kvar när kväll övergår i natt.*

## På cykelavstånd i och omkring Simris

Simris är inte bara en vacker by, den ligger också oerhört naturskönt och centralt. Du cyklar in till Simrishamn på mindre än 15 minuter. Men än närmare finns den vackra stranden vid Simrislund, liksom Simris strandängar. För många är Simrislund numera ett modernt villasamhälle, men från början fanns här skog, nedhuggen för mer än 300 år sedan, och länge betsmark för enbart Simrisbönderna. Idag är själva stranden i Simrislund tillsammans med Simris strandängar naturreservat och del av den vackra kuststräckan mellan Simrishamn och Brantevik. Att promenera utmed havet en försommarkväll och lyssna på alla näktergalar är en sällsam upplevelse.

Nära ligger också Brantevik – ett sällsamt charmigt och välbevarat fiskeläge. Här hålls varje sommar "Musik under Stjärnorna" där svenska artisteliten lockar tusentals besökare. På Brantevik kan man äta gott på intima och trevliga matställen, och utmed lägets stränder badar man från klipporna. Till Brantevik tar man sig via den vackert belägna och upplysta cykelbana som löper längs kusten mellan Brantevik och Simrishamn.

Huvudstaden på Österlen är Simrishamn. Staden var från början hamn åt Simris – därav namnet. I Simrishamn är utbudet av restauranger, caféer, butiker och arrangemang enormt under sommaren. Här finns även Tobisvik sandstrand.

Inåt landet finns byar som Gislöv med byggnadsvårdsbutik och restaurang. Ett uppskattat gårdsmejeri finns på Vilhelmsdal. I stort sett finns det alltid något spännande att upptäcka inom bara några kilometers radie från Simris, såväl för byggnadsvårdare, foodies och naturälskare som bilfantaster, soldyrkare och kulturfreaks.



*Simris bjuder på upplevelser och service: gammal klassisk handelsträdgård, gallerier, kulturförening, antikhandel, bilfirma, syateljé, fotvård m m. Lägg därtill alla vackra hus och gårdar.*



**Stranden mellan Simrishamn och Brantevik är något alldeles extra; här finns hällar med stelnade böljor – fossila böljeslagsmärken efter en istid från kambrium; dvs för ca 500 miljoner år sedan.**



*Blå stunder –  
kvälldopp på  
Brantevik.*

## Yxornas häll

**50 yxor, 45 skepp samt mängder av människor, hästar, hjulkors och skålgropar. Måste ses!**

Genom århundraden har man brutit s k hallasten från Horsahallens flata hällar. Men hällarna är också gigantiska bilderböcker, ristade av människor som levde här för flera tusen år sedan. I dag anses området vara ett av Skandinavens viktigaste hällristningsområden, innehållande dels Yxornas häll, dels Stenkilsristningen. En ny vandringsled knyter samman de båda.



## Simris då & nu

Simris, eller Cimbris som det länge skrevs, har en fantasi-eggande historia med mångtusenåriga rötter. I området finns några av landets mest kända hällristningar liksom guldfynd från bronsåldern. Här har även runor ristats, en anse- nlig kyrka byggts och Linné varit på besök. Men tiden står aldrig still; sedan 2017 är Simris först i Sverige med att vara självförsörjande på el i form av vind- och solenergi.

*”Kejserkronor måste växa här frodigare än på något annat ställe i riket, ty de voro satte på varenda stol i kyrkan vid pingsthelgen”*

Linné om Simris vid sitt besök 1749.



## Krono Gatehus No 13 i Cimbris

I mantalslängderna från mitten av 1700-talet och framåt kan man följa Krono Gatehus No 13 och dess invånare, liksom i 1800-talets husförhörlängder. Att det såg väldigt annorlunda ut när Linné var i Simris 1749 kan man förstå. Dagens långa var inte byggd och exakt var dåtidens No 13 låg återstår att forska kring. Men den fanns.

Vid enskiftet 1818 verkar tomten vara utstakad. Och enligt 1800-talets husförhörlängder vimlar det av folk på Krono Gatehus No 13 under hela seklet. Så man får anta att det på 1820-talet och framåt fanns ett gatehus på delar av dagens tomt. På en spännande ritning från 1896, som följer med huset, finns ett mindre hus utsatt – kan detta var den ursprungliga No 13 från tiden kring skiftet, eller t o m äldre?

Dagens långa lär hur som helst vara uppförd 1850 av Simrisfödda Matts Nord på en avstyckning från nr 10, allt enligt verket *Svensk Bebyggelse*. När Matts dotter Maria 1884 gifter sig med snickaren Anders Örngren flyttar de tillsammans in i dagens långa på No 13.

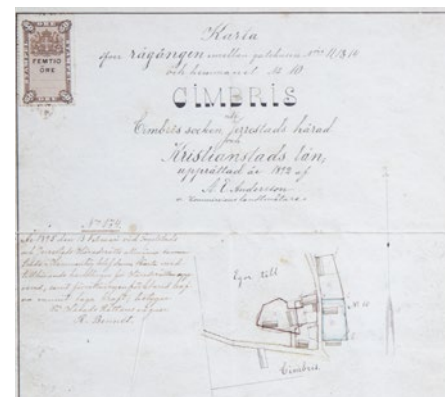
Av de många andra som levt på No 13 (fastigheten bestod av flera andelar och hus, och var bebodd av flera familjer) märks bl a skomakare Nils Sandberg med fru Kjersti Bengtsdotter. De bor här från 1860-talet fram tills Nils död 1904. Årtiondena runt 1900 faller No 13 i händerna på Simrisfödde Mårten Mårtensson, som



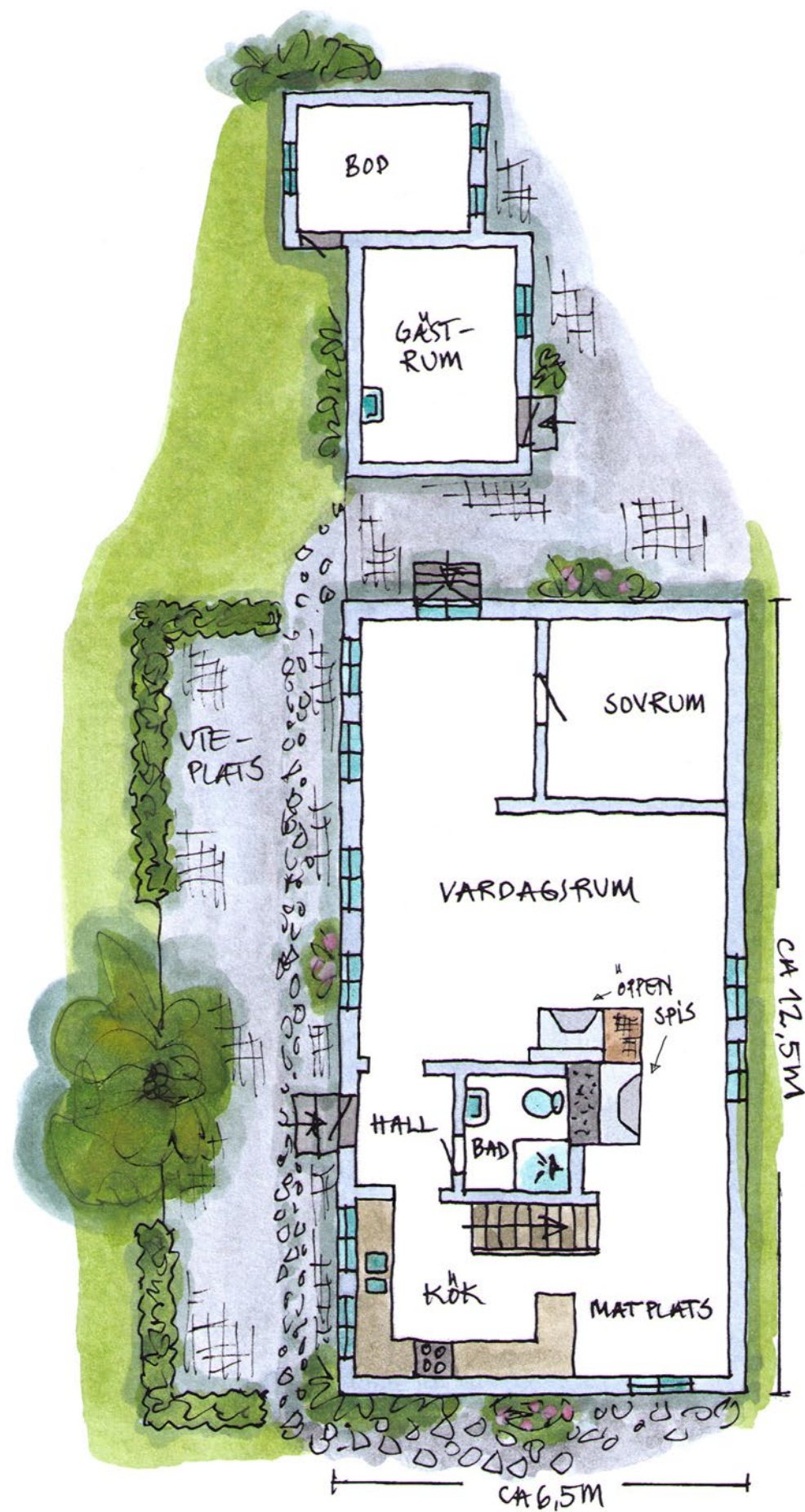
**Gatehus – hus med tillhörande mindre tomt, ursprungligen beläget på byns ”gata”.**

i sin tur från 31 december 1907 säljer till garveriarbetaren Edvin Jönsson med familj. Edvins barnbarn har berättat om huset att det skedde ganska få förändringar under familjens tid, bortsett från indragning av el med textilkablar och kulo- dosor. Det var vedeldat och vatten från gårdspump samt utedass som gällde.

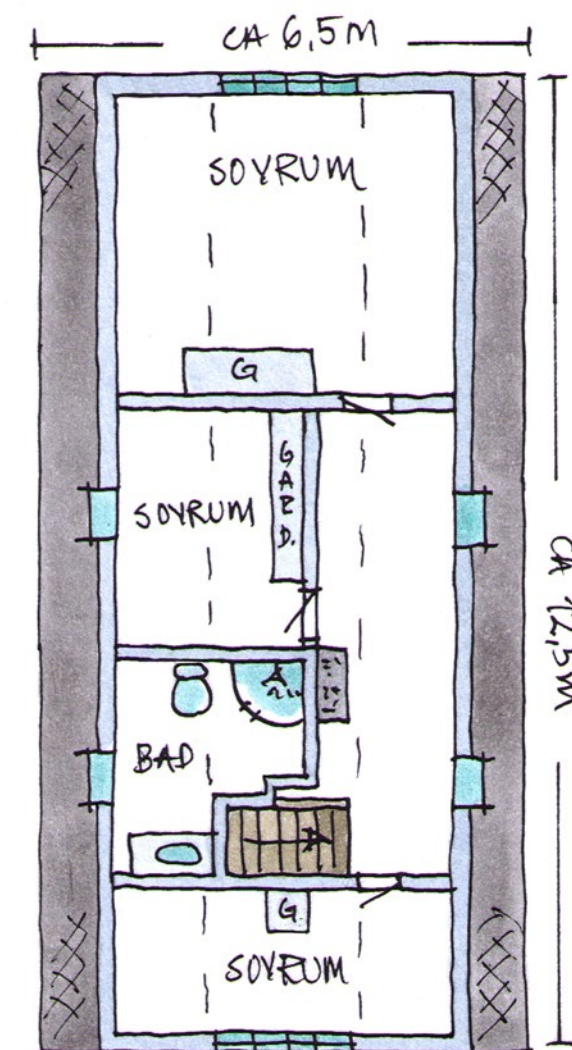
År 1966 säljer familjen Jönsson efter att ha ägt huset näs- tan 60 år. Därefter har huset fortsatt varit i goda händer och det märks att trivseln sitter i väggarna. Nu är det åter dags för nya ägare att lägga sina bitar i det ständigt föränderliga pussel som är Simris No 13.



*Det finns handlingar som följer med huset – lagfar- ter, köpebrev och liknande – där tidigare delägare figurerar, bl a skomakare Sandberg och Mårten Mårtensson.*



BOTTENVÅNING  
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING



OVANVÅNING  
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING

# Siffror & kalla fakta:

**Byggnadstyp:** Skånelänga/gatuhus med friliggande gårdshus/gästhus och orangeri. Trädgårdsbod.

**Byggnadsår/renoveringsår:**

Uppfört år 1867. Renoverat från år 2009 och framåt: Festrums/trädgårdsrum från år 2009. Badrum och kök från år 2010. Luft/luftvärmepump och radiatorer från år 2016, renoverat och dränerat gästhus från år 2017. Fönster renoverade år 2018. Ny insatskassett i öppnaspisen från år 2018.

**Storlek:** Bostad ca 125 kvm, (71 + 54).

Gästrum ca 9 kvm, bod/förråd ca 6 kvm, Festrums/trädgårdsrum ca 20 kvm. 5 rum & kök, varav 4 sovrum, matplats, 2 badrum, hall. Gästrum & förråd i gårdshus. V.v. se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

**Konstruktion:** Skånsk grund med grundmur av natursten. Stomme troligen av tegel och lersten med putsad fasad. Tak av fint åldrad facetteternit, bjälklag av trä. Dubbelkopplade fönster med spröjs. Självdragsventilation.

**Pris: 3.450.000:- eller bästa bud**

**Fastighetsbeteckning:** Simrishamn Simris 13:4, 13:3, 13:6, 13:2, 10:9

**Areal:** 1.073 kvm

**Taxeringsvärde:** 1.049.000:- varav byggnad 610.000:- (år 2018)

**Taxeringskod:** 220 - Helårsbostad

**Pantbrev:** 5 st om totalt 170.000:-

**Servitut:** Inga kända

Objektsbeskrivningen grundar sig på av säljaren lämnade uppgifter och iakttagelser gjorda på fastigheten. Uppvik & döttrar uppmanar dig som spekulant/köpare att noggrant undersöka fastigheten i enlighet med JB 4:19. För dig som bokar in en visning. Vi sparar endast dina uppgifter namn, mobilnummer och mailadress för att vi ska kunna nå varandra i samband med husintresset. Dina personuppgifter når aldrig tredje part.

**Inredning & utrustning:** Kök med induktionsspis, spisfläkt, kyl/frys och diskmaskin. Grovkök med tvättmaskin. Helkaklat badrum på o.v med toa, handfat och dusch, elektrisk golvvärme. Helkaklat badrum på n.b med toa, handfat och dusch.

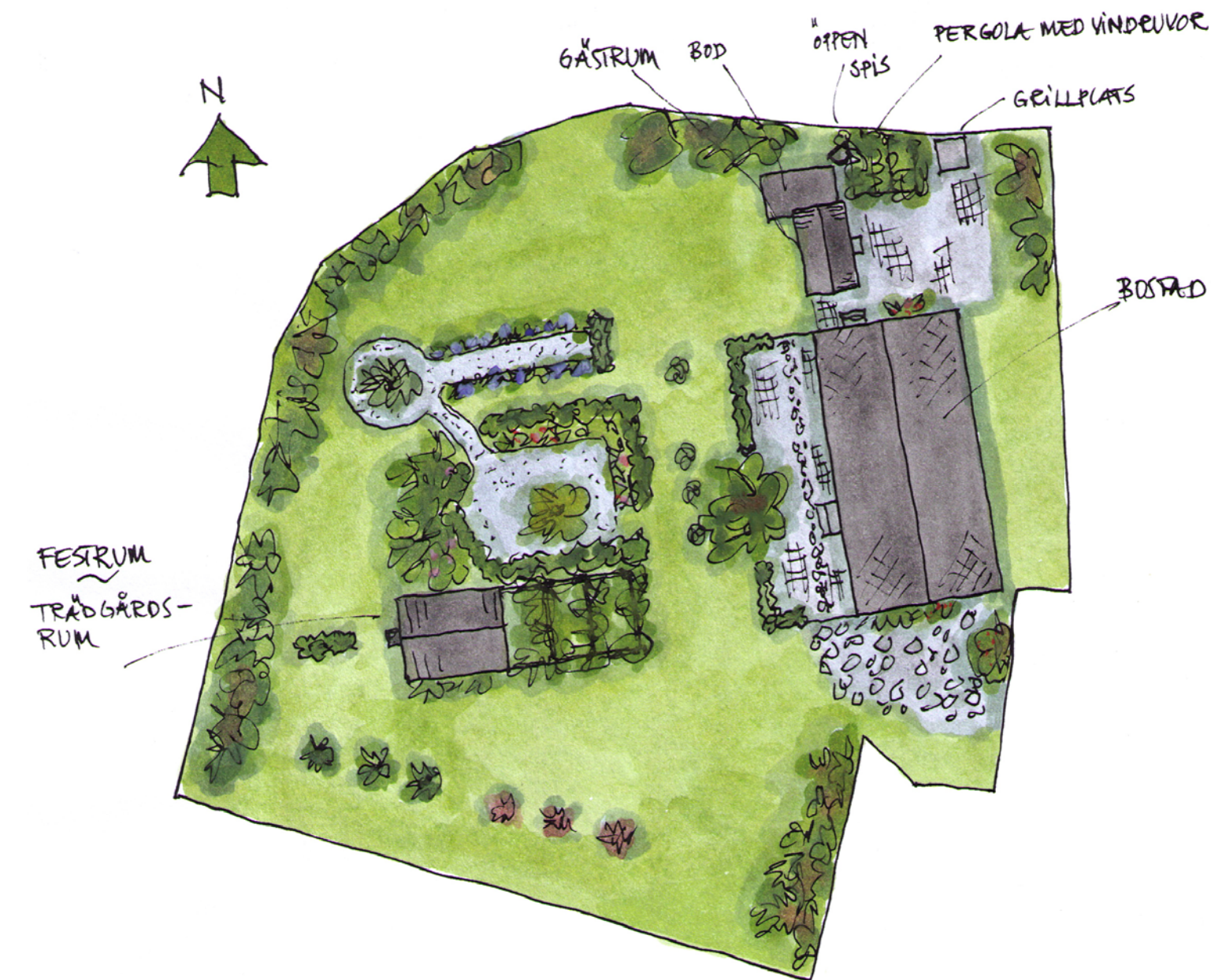
**Golv:** Tegelgolv, klinker, trägolv och heltäckningsmatta.

**Uppvärmning:** Luft/luft värmepump, oljefyllda radiatorer, öppenspis. Elektrisk golvvärme i badrum o.v.

**Vatten & avlopp:** Kommunalt

**Uppkoppling:** Fiber i tomtgräns

**Övrigt:** Jordfelsbrytare för både bostad och gästhus.

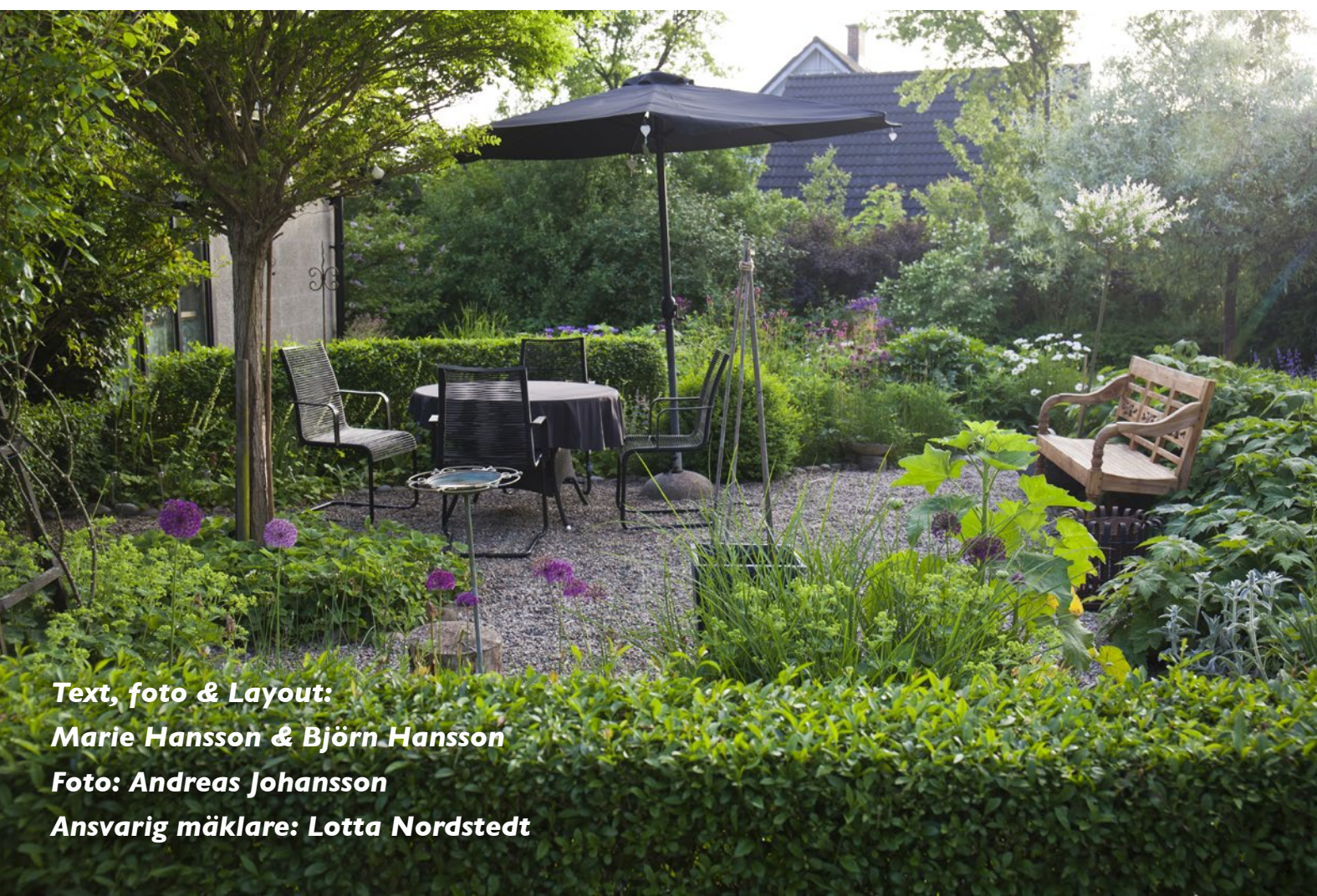
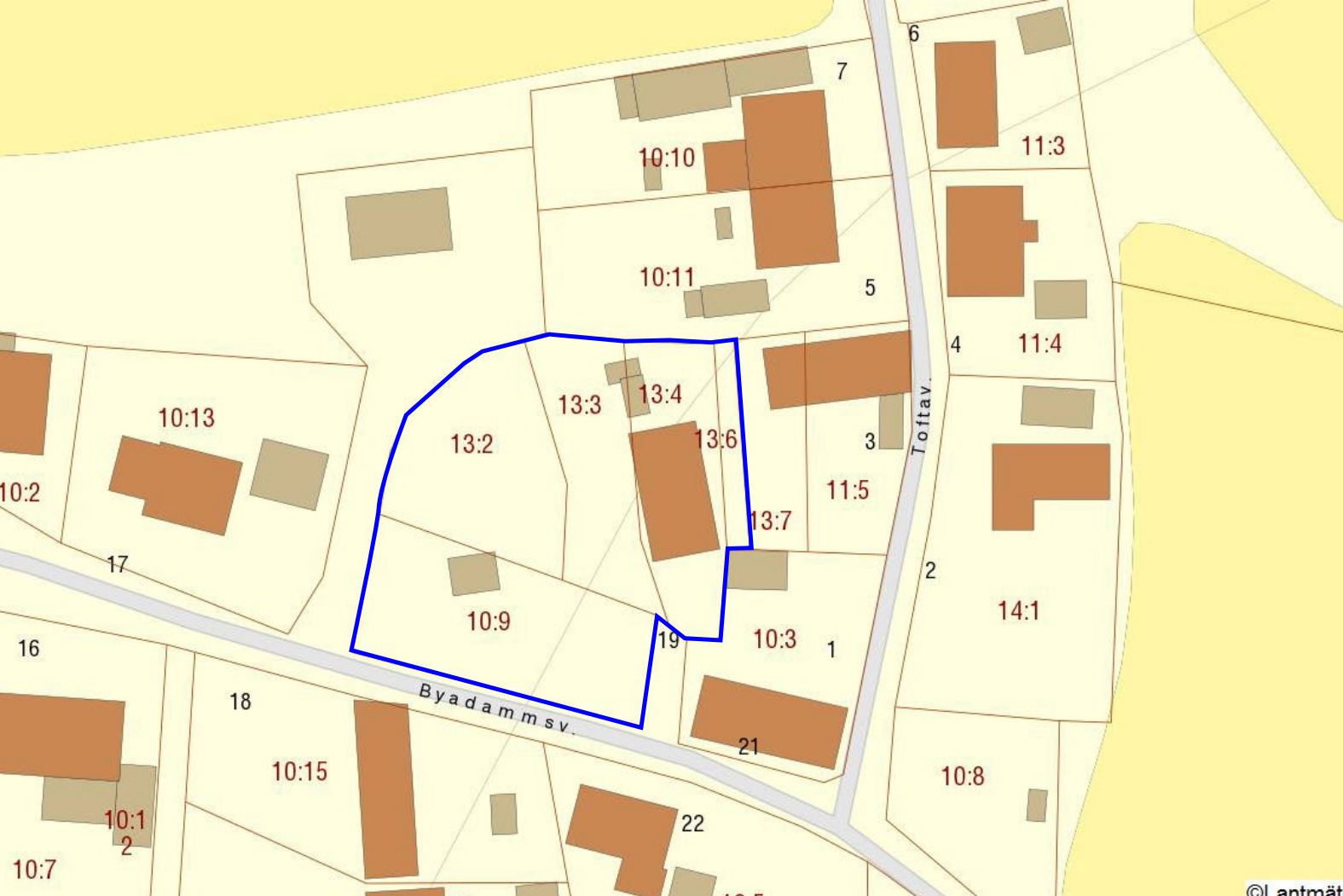


UNGEFÄRLIG SITUATIONSPLAN  
BYDAMMSVÄGEN 19, SIMRIS

**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 & Layout:**  
**Marie Hansson & Björn Hansson**  
**Foto: Andreas Johansson**  
**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 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, kryppgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock.

Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten 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 Wretzell**  
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