

# KIVIKS

*Kulturarvet Korvan 4*

# FISKELÄGE





## *Kravlöst kulturarv i Kivik* **KORRAN 4**

I en lugn, undangömd gränd i de pittoreska kvarteren, på precis lagom avstånd från turiststråken, ligger ett av Kiviks äldsta hus. När du kliver in under syrenens mjuka valv är det som att förflyttas in i en hemlig värld. Här välkomnas du av ett tidlöst, opolerat och kravlöst lugn.

Trädgården har ett stråk av magi över sig, den är inte stor men rymmer ändå flera uteplatser och har ett så skyddat och soligt läge att du kommer att förundras. Säljaren kallar trädgården för ett solhav. Här finns massor av möjligheter men inga måsten. Det lilla huset med anor från 1700-talet är förvånansvärt stort och rymmer många sovplatser för både familj och vänner. När du kliver in i hallen möts du av den öppna skorstenen, illaren,

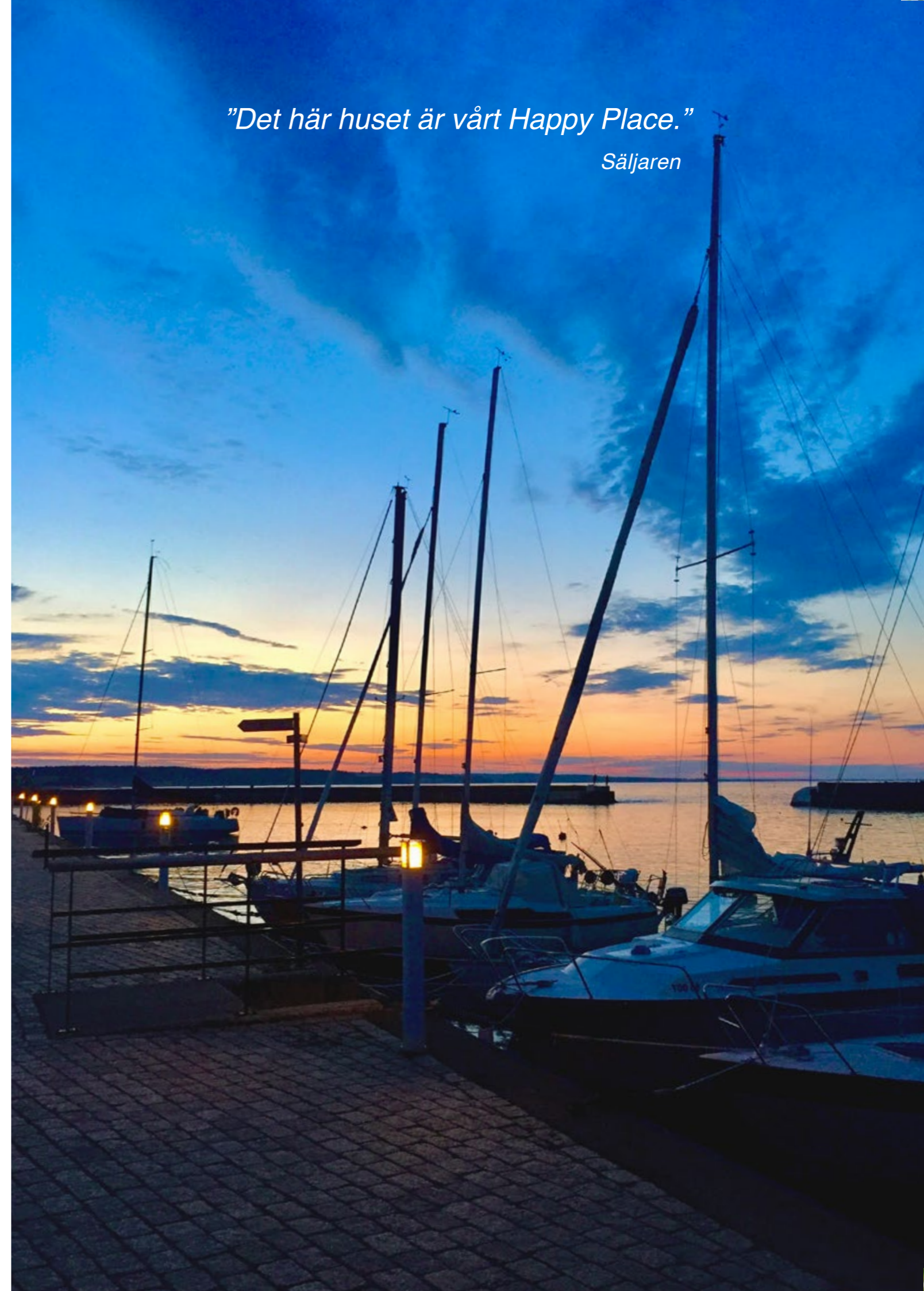
som sprider trivsel och en svag doft av tjära. Stenväggarna och det handslagna teglet bär på tidens berättelser. Trägolvet och de synliga takbjälkarna (vissa låga, som sig bör i ett riktigt gammalt hus) ger en hemtrevlig känsla som bara ett hus med ett rikt kulturarv kan förmedla. En trappa upp, under råvindens sticketak kan drömmarna få utrymme att sväva fritt.

*Välkommen!*

**KORRAN 4, 277 30 KIVIK**

*"Det här huset är vårt Happy Place."*

*Säljaren*





Vem behöver en stor trädgård när havet och alla fantastiska utflyktsmål finns runt hörnet? Bara några få steg bort ligger den mysiga lilla hamnen, mitt i hjärtat av Kivik.





*"Alla nycklar till husets  
dörrar genom århundraden  
finns också kvar."*

*Säljaren*



**För säljarens del börjar och slutar dagen ofta på framsidan. Här badar tomten i sol och här finns alla möjligheter att leva livet efter lust och behag. Grilla, kasta pil, läsa böcker och sola, sola, sola.**



**Det första man slås av är doften i öppna skorstenen, lite som varm tjära.**

Det handslagna teglet, trägolven, spegeldörrarna och takbjälkarna bidrar också till den gedigna karaktären. Stenväggarna och de synliga murstockarna viskar om husets historia. Huset är förvånansvärt stort och rymmer många sovplatser. På råvinden är det gamla sticketaket synligt. Det isolerade sovrummet har synliga bjälkar och ett vackert innertak i målad pärlspont.








*"Vi tänker alltid att vi ska börja dagen med frukost i trädgården, men sanningen är att vi är lite för bekväma. Det slutar alltid med att vi samlas runt matbordet med Nyhetsmorgon på i bakgrunden och solen som strålar in genom fönstren."*

**Säljaren**

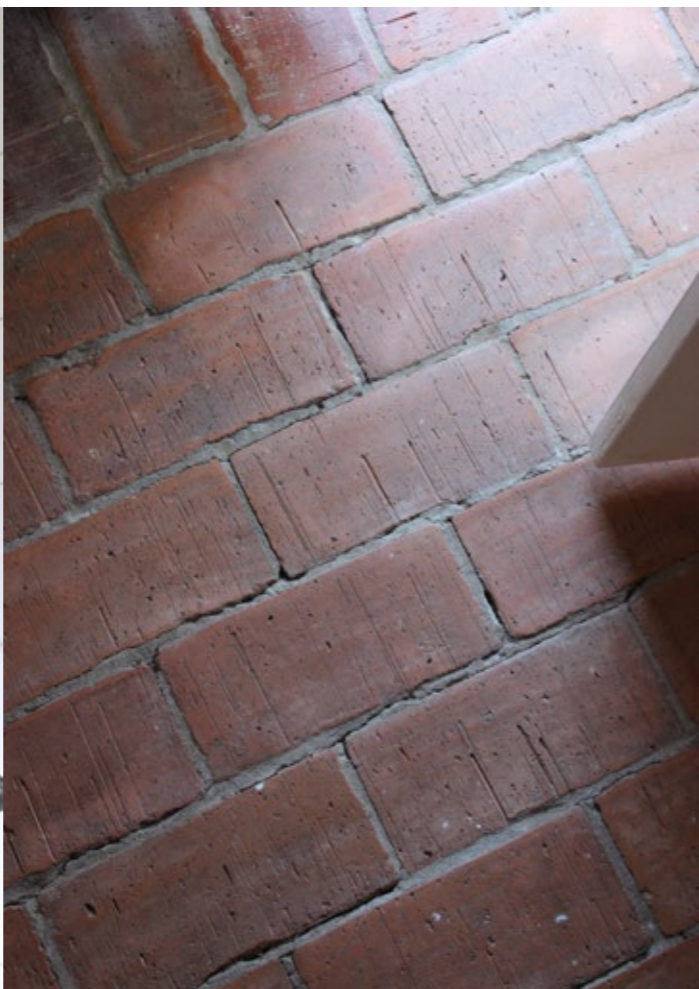


Huset har blivit avtecknat någon gång under historiens tid.

A bedroom with a bed, a window with curtains, a desk with a chair, and patterned wallpaper. The room features a large bed with white linens and a white crocheted blanket. The walls are covered in a blue and white diamond-patterned wallpaper. A window on the left has white curtains and a small vase on the sill. A desk with a white chair is on the right. The ceiling has a dark wood beam.

*”Det finns flera favoritplatser. En är sängen i stora sovrummet. Inte för att det är just en säng, utan för att morgnarna där är helt magiska. Jag vaknar alltid först och det är alldeles knäpptyst. Genom rullgardiner anar man den starka morgonsolen och stockrosorna utanför skapar ett skuggspel som dansar över tyget. Där kan jag ligga och filosofera länge innan resten av huset vaknar.*

*Säljaren*



## Husets historia

Vi vet att det är ett av Kiviks äldsta hus, även om dokument, böcker och släktforskning anger lite olika årtal. Det finns uppgifter om att en Per Ibsson fanns mantalsskriven på Korran 4 redan 1684. Om det var i nuvarande huset vågar vi inte säga, men det finns riklig dokumentation från 1786 och 1790. Vi har faktiskt dokument på alla som har bott här, både ägare och de som hyrt in sig, och ibland var det många familjer samtidigt. Här har funnits allt från soldatfamiljer, fiskare och handskmakare till ett bageri som drevs av systrarna Agda och Mätta. De kallades "Ryters" efter sin pappa, ryttaren Efverström. Spår av bageriet finns kvar, och vi har sparad delar av en gammal köpmannahurts.

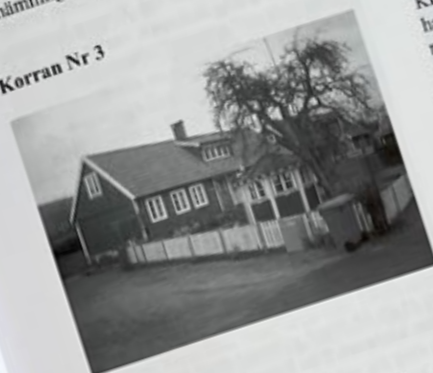


Sannolikt är huset från 1860- eller 1870-talet. Husaren Johan Larsson Ferm med hustru Sissa blev de första att bo här. Efter deras son, sjömannen Bror Herman Ferm med hustru Bengta, kom Alfred Fröjd från grannhuset Knektvägen 9. Alfred flyttade så småningom till Sankt Olof och efterträddes av muraren August Persson från Göinge med hustrun Elin.

### Korran

Området var förr vattensjukt och kallades därför Korran ("Vattenpölen"). Som det var mindre attraktiv mark byggde man här tidigt hus för indelta soldater, knektar. I folkmun blev således benämningen egentligen "Knejtakorran".

### Korran Nr 3



Kring 1870 byggdes huset, som från början hade huvudingång från gamla strådet i nordost. Numera är ingången i sydväst. Första ägaren var Håkan Svensson, som var gift med Christina Nilsdotter från Stengatan 28. Därefter kom sjömannen Magnus Erik Mårtensson från Rörum med hustrun Matilda från Södergatan 6. Dottern Minni stannade i huset, gift med Edvin Ekblad från S:t Olof.

### Korran Nr 4



Detta är ett av de äldsta husen på "Synre", som södra Kivik kallades. Någon gång i slutet av 1700-talet blev det uppfört efter

ett ännu äldre hus åt Håkan Månsson fr Greve Pipers väg 12. Ändringarna har många. Det är troligen avkortat i västra delen och tillbyggt i östra, där ett lite bageri med affär har funnits. Vinkel söder tillkom runt 1960. Bageriet drevs av två systrar, Agda med Johan Månsson, och Mätta, kallades "Ryters" efter sin fader Efverström. Nästa soldat i huset blev Johan med hustrun Anna. Därefter Wilhelmssons från Onslund handskmakare och sonen N

Mellby nr 3 och hyste först Sven "Korra" Håkansson med hustru Berta. Därefter kom i slutet av 1840-talet snickaren Hans Høler från Eliselundsvägen 51. Hans var något rörelsehindrad och bodde ihop med "Enögd Lena", som ansågs ha övernaturliga gåvor. Ingen vågade vara ovän med henne. Eftersom Lena var analfabet och därför okonfirmerad fick paret inte gifta sig. Dragonen Anders Persson Fröjd med familj flyttade in efter Hans och Lena.

### Knektvägen Nr 9



Ett av två hus på Kivik med stråtak finns i det andra är Strandridarvägen 12). Det 20-talet på arrende under



***”Det här är ett hus helt utan regler och musiken följer samma känsla. Vi har spellistor för alla sinnen. Ofta börjar vi dagen i ett lugnare tempo. “Gröna små äpplen” med Monica Zetterlund är en jättebra startlåt, tätt följt av signaturmelodin “Sommar, sommar, sommar”. Det passar huset perfekt. Och sen lite “ortenmusik”, som barnen kallar det.”***

**Säljaren**



**Från takfönstret på vinden ser du havet och från barnens rum kan du kika ut över takåsarna och de prunkande trädgårdarna. Därifrån ser du livet i kvarteret pågå. Små, fina ögonblick att bära med dig.**

*”Här försvinner tid och rum och alla måsten.  
Det finns ingen annan plats på jorden som gör  
mig så avslappnad, bekymmersfri och samtidigt  
fyller mig med ny energi.”*

*Säljaren*



*"Sedan 1955 har huset använts som sommarbostad. Och lite poetiskt är det att en kvinna som hette Fina bodde här redan 1866, precis samma namn som vår dotter bär idag."*

*Säljaren*



Trädgården rymmer allt som hör sommaren till och det soliga läget gör att även växterna stortrivs. Här finns fruktträd (päron, äpplen, plommon), jordgubbar, örter och en rik blomprakt, bland annat stockrosor, rosor, pioner, lavendel, prästkrage, hortensia, tulpaner, våreld, flox, vallmo, blåklocka och liljekonvalj.

Vid piren i hamnen kan du njuta av solnedgångarna. Här samlas både kvällsbadare, fikakorgssugna och de som bara vill sitta en stund och njuta. Det måste vara en av Kiviks vackraste kvällstraditioner.



*” Mysigt, magiskt och rofyllt. Jag hade inte ens blivit förvånad om en enhörning plötsligt dykt upp.”*


*Säljaren*





*"Jag älskar husets alla skavanker, vrår och egenheter. Även fast jag varit här sedan 1980-talet hittar jag fortfarande nya detaljer som överraskar mig, och man känner verkligen historiens vingslag. Det är så opolerat och kravlöst."*

**Säljaren**

A photograph of a small, sunlit garden courtyard. On the left, a dark wooden fence is covered with lush green ivy and some purple flowers. In the center, a white wooden chair and a matching white metal table are set up on a grassy area. To the right, a house with dark brown vertical siding and a white window is visible. The scene is bathed in bright sunlight, creating strong shadows and highlights. The ground in the foreground is a path of grey stones.

**Vill du fånga solens allra första strålar är det caféhörnan på baksidan som gäller. Där sitter du med perfekt spanarläge mot gränden. Vill du däremot ha en lugnare start på dagen passar framsidan bättre, där är du väl dold bakom den höga syrenhäcken.**

**Tomten badar i sol från tidig morgon till sen kväll. Det är förvånansvärt att en så liten tomt kan rymma så mycket ljus.**

Uteplats under tak finns i direkt anslutning till stora entrén och boden, vilket gör att man slipper gå under bar himmel för att ta en dusch. Uteplatsen ligger väl skyddad från både vind och regn. Här möts man av en vacker tegelvägg, träpaneler och ett rustikt golv i röd Ölandssten. Och det bästa av allt; man har utsikt över hela den lummiga och soliga framsidan.



Dusch och tvättmaskin finns i boden. Enkelt och funktionellt.





*"En av våra favoritplatser är sängarna på råvinden. Sommartid, när vi har gäster, brukar vi trycka ihop oss där uppe. Bäst är det när regnet piskar mot taket och små mönster bildas på takfönstret. Det är nästan lite sövande. Då känner man sig både liten och stor på samma gång."*

**Säljaren**

*"Jag är avis på barnens rum på vinden med sina takbjälkar och snirkliga murstock. Egentligen har varje rum i huset sin egen charm, med fönster som bjuder på små hemliga vyer och spanarmöjligheter."*

*Säljaren*



*"Ingen sommardag utan cykelturen till Vitemölla. Till och med vår lilla tax följer med i cykelkorgen. Färden går längs havet, förbi den milslånga vita sandstranden som glittrar i solen. Framme i Vitemölla tar vi alltid ett varv bland de charmiga husen och den lilla hamnen. Vi får aldrig nog. Det är lika vackert varje gång!"*

*Säljaren*





I det pittoreska kvarteret  
möter snickarglädje  
prunkande trädgårdar.  
Att kliva in här är som  
att stiga in i en liten  
sagolik miniatyrvärld.

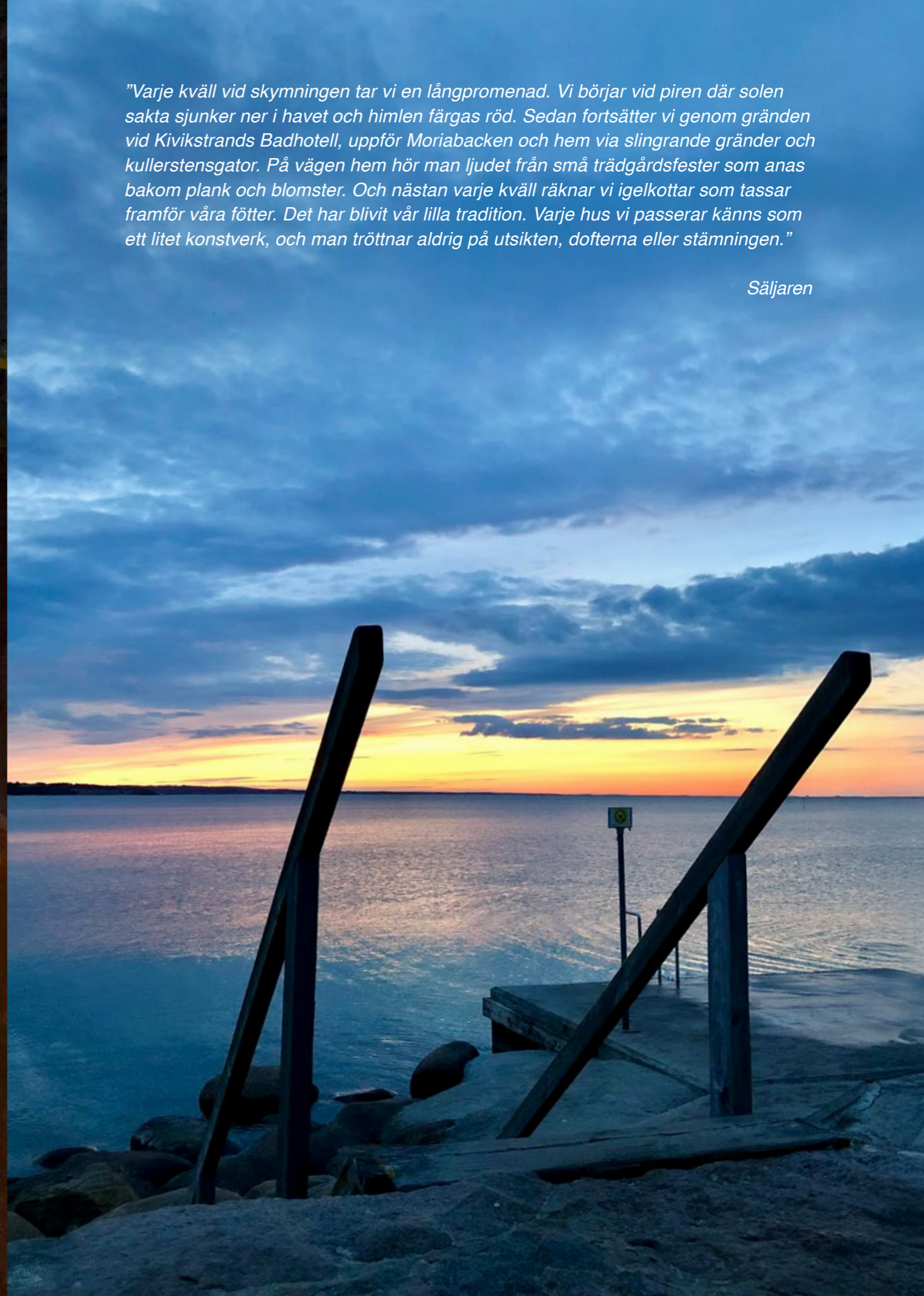




Allt det bästa på Kivik finns bara några minuter bort.

*"Varje kväll vid skymningen tar vi en långpromenad. Vi börjar vid piren där solen sakta sjunker ner i havet och himlen färgas röd. Sedan fortsätter vi genom gränden vid Kivikstrands Badhotell, uppför Moriabacken och hem via slingrande gränder och kullerstengator. På vägen hem hör man ljudet från små trädgårdsfester som anas bakom plank och blomster. Och nästan varje kväll räknar vi igelkottar som tassar framför våra fötter. Det har blivit vår lilla tradition. Varje hus vi passerar känns som ett litet konstverk, och man tröttnar aldrig på utsikten, dofterna eller stämningen."*

Säljaren





*"Ibland ligger vi kvar i solsängarna när mörkret faller och letar stjärntecken tillsammans."*

*Säljaren*

När dagen går mot kväll och skymningen sakta faller förvandlas hemmet till en plats för både ro och gemenskap. Trädgården tänds upp av lampor som ger ett mjukt och inbjudande sken. Här kan man slå sig ner med en kopp te, låta barnen leka en stund till eller bara njuta av stillheten när mörkret smyger sig på. Ett hem för sommarens bästa stunder där skymningen dröjer sig kvar och kvällarna blir magiskt långa.



# Utflyktsmål i närheten



**Stora Juleboda på Kivik** har en liten gårdsbutik i hamnen och har en av Österlens bästa matvagnar. Är du sugen på pizza får du inte missa **Gustafs** på Österlen, **Örum 119** eller **Friden Gårdskrog**. För galetter och crêpes är **Franskans Creperie** ett måste. **Talldungen Gårdshotell** är alltid ett säkert kort och dessutom är våra små fyrbenta vänner välkomna.

**Kiviks Café & Bageri** ser kanske inte mycket ut för ögat, men deras kolatarteletter är beroendeframkallande. Bästa matbrödet hittar du på **Buhres**, och missa inte deras räkor med hetsås och laxtataki. Vill du ha lugn och ro och god mat med utsikt över havet, är **Kivikstrands Badhotell** en riktig pärla. Och så får vi inte glömma

Sveriges kanske mest moderna **ICA-butik på Kivik**. Här kan du handla dygnet runt. Japp, du läste rätt!

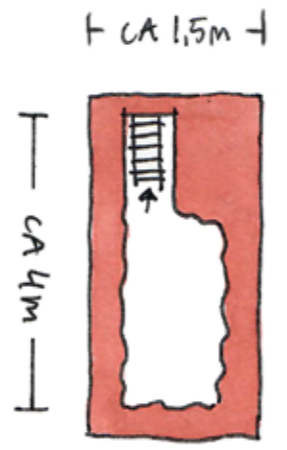
Vill du ta ett dopp rekommenderar säljaren att bada vid piren eller stranden vid Kivikstrands Badhotell. Vill du ha varmare vatten ska du bada på insidan.

En sommartradition som du inte får missa är när **gårdsfesten "Doris"**, anordnas i kvarteret. Då dukas långborden upp, ljusslingor och girlanger hängs fram och hela gränden förvandlas till en fest. Här möts unga och gamla, katter och hundar, och surrar tillsammans långt in på småtimmarna.

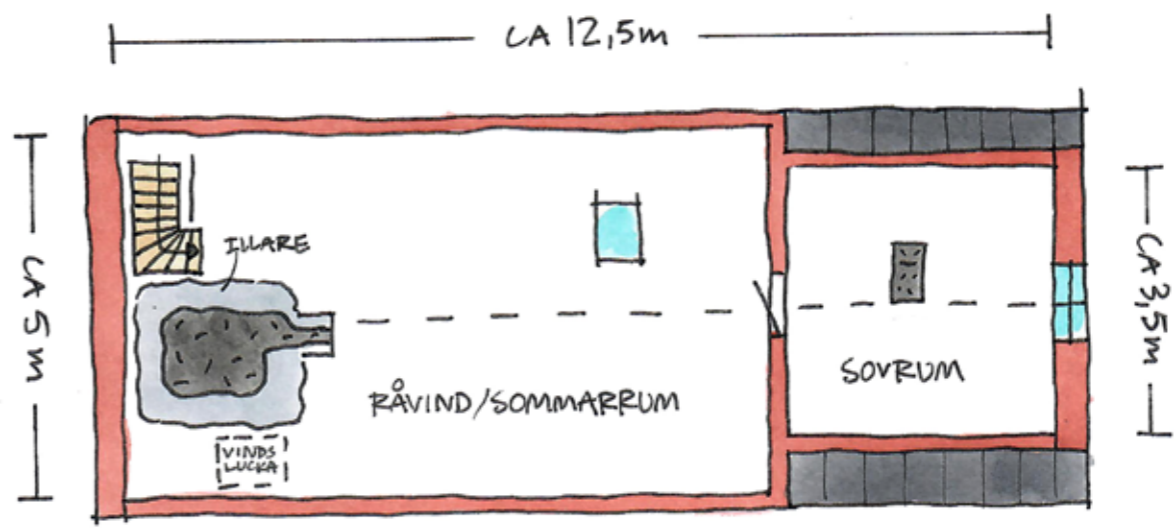




TRÄDGÅRDSSKISS MED  
 UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING  
 BOSTAD - BOTTENVÄNING  
 SIMRISHAMN MELLBY 3:40



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING  
 BOSTAD - KÄLLARE  
 SIMRISHAMN MELLBY 3:40



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING  
 BOSTAD - OVANVÄNING  
 SIMRISHAMN MELLBY 3:40



# Siffror & kalla fakta:

**Pris: 4.200.000:- eller bästa bud**

**Fastighetsbeteckning:** Simrishamn Mellby 3:40

**Adress:** Korran 4, 277 30 Kivik

**Areal:** Friköpt tomt om 232 kvm

**Taxeringsvärde:** 2 163 000 kr varav 519 000 kr avser byggnad och 1 644 000 kr avser mark (2024)

**Taxeringskod:** 220 Bebyggd småhusenhet

**Pantbrev:** 3 st om totalt 16 000 kr

**Servitut:** Inga enligt fastighetsutdraget.

**Gemensamhetsanläggningar, samfälligheter mm:** Inga enligt fastighetsutdraget.

**Lagfartskostnad:** 63 825 kr (beräknad på utgångspriset)

## Bostad:

**Byggnadstyp:** Kedjehus, 1 ½ plan

**Byggnadsår:** 1700-tal, 1909 (samlingsår i fastighetstaxeringen)

**Ombyggnadsår/tillbyggnadsår:** 1981

**Storlek: 1)** Uppgift från lantmäteriets fastighetsregister 65 kvm.

**2)** Användbar golvyta uppmätt med lasermätare av Uppvik i samband med framtagning av ritning, avrundat till närmsta kvm: **Bottenvåning:** Golv: ca 52 kvm, tak: ca 1,93-2 m / 1,8-1,9 m till bjälke. **Ovanvåning:** Golv: ca 48 kvm. Tak: vind ca 2,97 m tnock / 1,87 m t bjälke. Sovrum ca 2,65 m / 1,82 m t bjälke.

**Källare:** Golv: ca 3,5 kvm. Tak: ca 1,5 m.

**Konstruktion:** Grundläggning: oisolerad betongplatta på mark samt skånegrund och mindre källare. Stomme av korsvirke. Fasad av träpanel. Äldre 2-glas fönster med fast spröjs och djupa fönsterbänkar. Alla fönster är öppningsbara. Takfönster i trä. Yttertak av papp. Ventilation självdrag. Vindsbjälklag och mellanbjälklag av trä. Huset är delvis isolerat, med undantag av råvinden och boden, där även vattenrör ligger utanpå byggnad.

**Inredning & utrustning:** Dörrar till köksentrén: Gammal trädörr med liggande träpanel och fönster. Vitmålad. Utrustad med kammarlås. Entrén stora hallen: Gammal pardörr i spegelmodell, vitmålad med ovalt dörrtrycke i metall. Huvudentré: Gammal trädörr med liggande träpanel och fönster. Lackat trä. Dörrtrycke i gjutjärn. Samtliga innerdörrar är gamla, vackra spegeldörrar, vitmålade och försedda med kammarlås och stora, grova nycklar. Undantag finns: WC-dörren, skafferidörren och dörren till klädkammare är från 1960-talet och skiljer sig stilmässigt från de övriga. L-formad trätrappa i obehandlad furu som tillkom under 1980-talet, då man öppnade upp i taket för att knyta ihop husets olika våningsplanen. Innan dess nådde man vinden via en taklucka i entrén, som fortfarande finns kvar att beskåda.

- Objektsbeskrivningen grundar sig på av säljaren lämnade uppgifter och iakttagelser gjorda på fastigheten. Uppvik & döttrar uppmanar dig som spekulant/köpare att noggrant undersöka fastigheten i enlighet med JB 4:19.
- För dig som bokar in en visning: vi sparar endast dina uppgifter namn, mobilnummer och mailadress för att vi ska kunna nå varandra i samband med husintresset. Samt budförteckning till säljare/köpare och eventuell spekulantlista.
- Om du anser att antal kvm är extra viktigt inför ditt fastighetsköp uppmanas du att själv mäta upp fastighetens storlek.
- Förutom annonserbjudandet till säljaren gällande marknadsföring på Hemnet använder sig Uppvik & döttrars fastighetsmäklare inte utav så kallade sidotjänster. Detta innebär att rekommendationer avseende till exempel städfirmor, besiktningsmän, dolda fel-försäkringar mm inte medför någon ekonomisk ersättning till fastighetsmäklaren eller fastighetsmäklarkontoret.

Köket har en bänkskiva i rostfritt stål och delvis kaklade väggar. Det är utrustat med kyl/frys, mikro, spis och fläkt. Under diskbänken finns varmvattenberedare. Bakom skafferiet döljer sig en gammal murstock för den som vill plocka fram ett stycke av husets historia. Inredningen består av platsbyggda underskåp med charmig besticklåda, öppna hyllplan och överskåp med skjutluckor. WC-rummet har helkaklade vita väggar och ett mörkare golvklinker som ger fin kontrast. Det är utrustat med toalett, handfat och väggspegel. År 2020 genomfördes en helrenovering av ytskikten.

Originalgolv finns bevarat i samtliga rum utom boden som har betongplattor och WC:n som är klinkerlagd. Entrén och den stora hallen med öppen skorsten har golv av tegel. I köksentrén samt lilla och stora sovrummet ligger målade trägolv i ljusgrått. Köket har breda, obehandlade trätiljor. Råvinden har ett smalt, obehandlat trägolv, medan sovrummet på vinden har ett vitsåpat trägolv. I vardagsrum och matsal ligger linoleumgolv ovanpå det ursprungliga trägolvet. I källaren finns en fristående frys. Den har inte använts på länge och funktionen är osäker.

**Uppvärmning:** Direktverkande el via konvektorelement med inbyggd fläkt.

**Eldstad:** Kamin (ej i bruk) i gjutjärn finns installerad i vardagsrummet och är i mycket gott skick. Den har tidigare använts flitigt av tidigare ägare. Enligt aktuell besiktning uppfylles dock inte dagens samtliga krav, se protokoll från Skorstensteamet.

**El:** All el drogs om av tidigare ägare under 1980-talet. De flesta elkablar är utanpåliggande. Gängsäkringscentral finns installerad. Elskåpet är placerat i köksentrén.

**Energideklaration:** Har ej upprättats då huset endast används för fritidsboende.

**Vatten & Avlopp:** Kommunalt vatten och avlopp. Vattenmätare och huvudavstängningsventill finns i källaren.

**Uppkoppling:** Fibrer installerades 2020

## Övriga byggnader

### Förvaring & Tvätt

Den tillbyggda vinkeln, numera bod, byggdes om omkring 1960 och var tidigare kök. Vid samma tid var även uterummet sammanbyggt med huvudbyggnaden (gamla foton finns). I boden finns en tvättmaskin av märket LG, inköpt 2022. Här finns även en duschkabin samt en varmvattenberedare.

Storlek: Golv: 8 kvm. Tak: 2,73 m tnock / 2,52 m t bjälke.

### Övrigt:

Den gamla Stadsplanen i Kivik är från 1943. Fastigheten är belägen i en bevarandevärd byggmiljö. En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får enligt lag inte förvanskas.

**På vinden står två gamla kistor och en mangel som har funnits där i "urminnes tider". På den ena kistan står ett årtal från 1800-talet och i den andra finns ett dokument från Templarorden (eller liknande) som kanske kan ge en ledtråd om årtal. Dessa tre möbler är tänkta att ingå i husköpet. I boden finns också en del av en gammal köpmannahurts som hör till huset och därför lämnas kvar.**



**Uppvik & döttrar**

**Uppvik & döttrar Österlen**

**Team Uppvik**

**Lotta, Mi, Katarina, Sara, Catja & Therese**

**0414 - 708 00 • hus@uppvik.nu**



**Simrishamn Mellby 3:40**  
**Korran 4**  
**277 30 Kivik**



## Information om köparens och säljarens ansvar för fastighetens skick m.m.

**Utgångspunkt för ansvarsfördelningen vid överlåtelse av fastighet**

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att den köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen och att köparen, för att trygga sig, får göra en noggrann undersökning av fastigheten. För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med p.g.a. fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, dvs. sådana fel i fastigheten som köparen inte bort upptäcka och oavsett om säljaren själv känt till felet eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i 10 år.

**Köparens undersökningsplikt**

Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten ska undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, kryppgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock.

Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten överhuvudtaget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt.

Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna.

Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Han bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t.o.m. kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.

**Anlitande av besiktningsman**

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet ska kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita en s.k. besiktningsman eller annan sakkunnig, och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symptom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits ovan ska köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar m.m., varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning.

Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, dvs. innan köpekontrakt undertecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastigheten senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få åberopa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska

återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och är numera vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna åberopa villkoret och också noga beaktar de tidsgränser som anges i villkoret.

Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljaransvarsförsäkring (se nedan). I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, s.k. köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

### Säljarens upplysnings-skyldighet

Någon generell upplysnings-skyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Avgörande för bedömningen om ett faktiskt fel är relevant eller inte, är om felet är möjligt att upptäcka för köparen. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysnings-skyldighet. Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det finns dock även andra situationer där säljaren är skyldig att upplysa om förhållanden som han har vetskap om och som köparen borde ha upptäckt men förbisett. Det är främst fråga om situationer där omständigheterna är sådana att säljaren måste förstå att köparen är i villfarelse avseende ett förhållande och där han vidare inser att förhållandet kan vara avgörande för köparens köpbeslut. Säljaren får med andra ord inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande.

Säljaren kan vidare sägas ha en upplysnings-skyldighet i så motto att han kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om detta. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse.

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

### Utfästelse

Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande fastighetens skick. Detta gäller i huvudsak då säljaren gjort en klar och specificerad utfästelse beträffande fastighetens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

### Avtalsfrihet friskrivning

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, varför parterna kan avtala om annan ansvarsfördelning än vad som angivits ovan. Ett exempel på detta är då säljaren friskriver sig från ansvaret för fastighetens skick, generellt eller beträffande viss funktion.

### Säljaransvars-försäkring

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

Säljaren och köparen intygar härmed att de tagit del av ovanstående information rörande ansvaret för fastighetens skick.

## Bra att veta om Budgivning

Vid köp av fastighet, tomträtt eller bostadsrätt är varken säljare eller köpare bunden förrän ett skriftligt köp undertecknats av båda parter. Innan dess kan säljare och köpare ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

### Mäklarens roll vid en försäljning

Mäklarens roll är att vara en opartisk länk mellan säljaren och köparen. Mäklaren får därför inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa båda parter.

### Budgivningen är inte reglerad i lag

Det finns inga i lag bestämda regler för hur en budgivning ska gå till. Budgivningen kan ske på många olika sätt. Ofta uppstår en budgivning spontant när det finns flera spekulanter på ett objekt.

### Olika former av budgivning

I praktiken sker budgivningen oftast enligt två olika modeller. Vid s.k. slutna budgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligen. Mäklaren redovisar buden för säljaren. Spekulanterna informeras inte om varandras bud. Vid s.k. öppna budgivning lämnas bud till mäklaren, som löpande redovisar högsta budet till säljare och till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att bjuda över varandra.

### Säljaren bestämmer över budgivningen

Säljaren bestämmer i samråd med mäklaren om det ska vara budgivning och hur den i så fall ska gå till. Men säljaren är aldrig juridiskt bunden av några överenskommelser beträffande budgivningen, utan kan när som helst ändra formerna för budgivningen eller helt avbryta den.

### Mäklarens upplysningar om budgivningen

Spekulanterna ska informeras om hur en eventuell budgivning kommer att gå till. Alla har rätt att få veta vilka förutsättningar som gäller och att få sakliga och korrekta uppgifter. Om säljaren har ställt upp vissa villkor för försäljningen, ska mäklaren informera spekulanterna om det.

### Säljaren bestämmer till vem han vill sälja och till vilket pris

Säljaren behöver inte sälja till den som lämnat det högsta budet. Säljaren är inte heller juridiskt bunden att sälja till det pris som har angetts i en annons eller på annat sätt under försäljningen.

### Säljaren kan när som helst avbryta en påbörjad försäljning

Det gäller även om han eller hon tagit hjälp av en mäklare. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja, inte ens om det är skriftligt, och kan när som helst ångra sig innan köpekontrakt skrivits.

### Mäklaren får inte fatta egna beslut i fråga om försäljningen

Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa utan ska göra klart för spekulanterna att det är säljaren som bestämmer. Mäklaren får dock ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter.

### Mäklaren måste alltid vidarebefordra bud

Till dess att ett köpekontrakt är undertecknat av säljaren och köparen måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren, även om buden inte lämnas på det sätt som bestämts. Det är bara säljaren som kan besluta om ett bud av någon anledning ska väljas bort; det kan inte mäklaren göra.

### Mäklaren behöver inte ge en spekulant möjlighet att bjuda över någon annans bud

Eftersom det är säljaren som helt bestämmer över budgivningen har en spekulant ingen ovillkorlig rätt att få bjuda över ett lämnat bud. Men oftast ligger det i säljarens intresse att mäklaren låter spekulanterna höja sina bud.

### Spekulantens rättigheter under budgivningen

- Vem som helst kan ge ett bud muntligt eller skriftligt. Mäklaren och säljaren kan dock kräva att budet preciseras till ett bestämt belopp.
- Att en spekulant har lämnat det högsta budet ger inte honom eller henne någon rätt att få köpa.
- En spekulant kan i sitt bud förena priset med olika villkor.
- Den som lämnar ett bud är inte juridiskt bunden att stå kvar vid det; inte ens om det lämnats skriftligen.
- En spekulant kan inte räkna med att få fortlöpande information av mäklaren om hur budgivningen och försäljningen fortskrider.
- En spekulant har inte rätt att få veta vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som lämnats eller vilka villkor som diskuterats med andra spekulanter.

### Information till spekulanter efter avslutad försäljning

En spekulant har inte rätt att få annan information än att han eller hon inte fått köpa. Mäklaren framför alla bud till säljaren och upprättar en förteckning över buden. Budlistan lämnas till säljaren slutgiltigt köpare - med namn och kontaktuppgifter. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud, då är det ombudets kontaktuppgifter som lämnas ut).

### TEAMET BAKOM

**Foto**  
Mi Ståhl  
**Text**  
Katarina Lidén  
**Foto & formgivning**  
Maria Young  
**Uppmätning & skisser**  
Therese Carnemalm  
**Ansvarig mäklare**  
Katarina Lidén



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

Vår filosofi är ganska enkel.

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

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

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

**Och, det ska erkännas – ”älskade hus” finner lättast vägen till våra hjärtan.**

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

**Uppvik & döttrar**



**Lotta Nordstedt**

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



**Mi Ståhl**

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



**Katarina Lidén**

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

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

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



Uppvik & döttrar ÖSTERLEN  
Eljaröd 4905, 273 56 Brösarp  
0414-708 00  
hus@uppvik.nu

**www.uppvik.nu**



**Elisabeth Wretsell**

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



**Roxanna Wretsell**

Assistent  
Visningar & styling  
Uppvik VÄSTERLEN



**Therese Carnemalm**

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



**Catja Björklund**

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

**TEAM UPPVIK**