



SKILLINGE



**Sensommar-
morgon på läget.**

”Havet ligger spegelblankt, Skillinge börjar vakna. Ute i Bornholmsgattet ligger en kämpestor vit mjölsäck, som sakta rullar mot land. Först försvinner flyttblocket Bruna Ko och Hanakäftarna. Haborren begravs på vägen mot Värnen och Bockens två skeppskanoner. /—-/”

Så börjar framlidne Skillingebons Axel Långs bok om skepparhistorier från Österlen. I ”Den berusade spindeln” skildras på ett mustigt och humoristiskt vis alla otaliga historier och sägner som tilldragit sig vid Skillingekusten under seklernas gång. Den kan med fördel läsas i sin helhet!

**Morgondiset har lättat.
I fjärran syns Bornholms
siluett. Luften är ljum
och fylld av dofter.**





I fiskelägets äldsta kvarter.

I lägenas bebyggelse kan man skönja årsringarna. Särskilt tydligt syns de just i Skillinge. De låga, enkla fiskarlängorna kryper ihop alldeles vid havet och hamnen. Här är sträddena smala, krokiga och stensatta. Undertecknad är inte infödd Skillingebo och lyckas oftast gå vilse! Sjöfartstidens ståtligare, påkostade kaptenshus, reser sig snäppet innanför. 1930- och 40-talens ”egna hem” kommer sedan och de modernare villakvarteren ligger ytterst i ringen, längst ut mot fälten.

I gamla tider var också så, ironiskt nog, att de allra fattigaste bodde längst ned vid strandkanten. De mera burgna placerade sina hus så långt från vattnet som möjligt!

Och på Skillinge genomfördes laga skiftet först 1922. Innan dess fanns inga avgränsade trädgårdar. Sträddena hölls fria för transport av fiskeredskap.

Kvarteret Neptunus. Strömmens strädde.
Några steg från havet.

Längans äldsta historia är hölj i dunkel. Enligt tillgängliga källor lär det vara uppfört kring 1880, ”på den tiden det fanns fler skutor än karlar på Skillinge”, som talesättet lyder.

Men det finns tecken som låter ana att det kan vara betydligt äldre än så! De allra äldsta husen i fiskelägena placerades alltid med gaveln vänd mot havet för att så liten yta som möjligt skulle utsättas för väder och vind. Att det i trädgården finns en vattenbrunn, som sannolikt varit samfälld för lägets

invånare, är en annan ledtråd. Numera är huset anslutet till det kommunala nätet - men brunnen försörjer ännu en grannfastighet med vatten! Det faktum att det funnits en s.k illare mitt i huset - en stor, konformad skorsten där både bakugnen, röret till salens sättugn och elden för matlagning befann sig, pekar också på att huset kan vara riktigt gammalt.

För den nyfikne, vetgirige och sällskaplige finns säkert någon infödd Skillingebo som känner historien långt bättre än undertecknad!



Under takåsarna.

Tunna gardiner fladdrar i sjöbrisen.
Från sängkammarfönstret är havet och
horisonten ett föränderligt skådespel.
Rummet är rymligt och dubblerar som ett
avskilt vardagsrum för TV-tittning
och läsning.

Mot stråddena finns ett vilsamt gästrum.
Blickfånget är idylliskt över låga hus,
slingrade gränder och grönskande täppor.
Så finns ännu ett väl tilltaget gavelrum,
som kan vara sovrum, eller som nu - ett
rum för handarbete och kreativa sysslor.

**Att det finns badrum även en trappa
upp, är bekvämt och praktiskt!**







Oräta vinklar. Sneda hörn.

Fiskarlängan vid det lilla kullerstenstorget är låg och slank med klassiska mått. Simrishamnsdörrar av traditionell typ med dekorationer av "spättor" och "rosetter". Parvis placerade, spröjsade fönster. Vitgustrande puts. Tegeltak som fått ålder och patina.

Just så ska en riktig skånelänga se ut!



Under många år ägdes och beboddes huset av en av våra mest folkkära och uppskattade visdiktare och musiker. Under hans tid byggdes vinkeln mot innergården till. Det är lätt att tro att den alltid funnits där! Innergården är skyddad och omfamnad av de båda huskropparna. En senare ägare lät bygga det lilla gårdshuset, som med sina skeva vinklar också känns självklart på sin plats. Eller ska vi kalla det badhus? Här finns nämligen ett rum med badkar, där man får vara ifred och njuta länge av sitt skumbad! Intill finns ett utrymme som nyttjas som förråd - men en bastu skulle rymmas för den som vill! Till badstegen vid "Tudeludan" är det inte många steg!

Den öppna spisen av 1970-talsmodell fick lämna plats för en reslig kakelugn. Under de korta vintermånaderna är den skön att sitta vid efter regn- och ruskpromenaden längs strandkanten. Och blåser ostlig februarivind, kanske man tänder brasan i järnkaminen också!





Atmosfären är vänlig och avslappnad.
Rummen är genomlysta. Det råder ett
särskilt ljus vid havet där vattenspegeln
reflekterar solstrålarna.



***”Luktpioner med
tallriksstora, rosa
och vita blommor
och blänkande
mörkt bladverk.”***





Linoljefärg och äggoljetempera.

Traditionella färgtyper är sunda och hållbara. Dessutom åldras de vackert och värdigt. Med intresse för byggnadsvård har ägarparet varsamt och omsorgsfullt fört huset närmre sitt ursprung. Av brunmurrigt 1980-tal syns knappast längre några spår! De tidigare mörkbruna fönstren målade vita för mesta möjliga ljusinsläpp. Spegeldörrarna med tunna blad och kammarlås är målade i en milt pärlgrå nyans. Innertak, bjälkar och snickerier målades med väldoftande linoljefärg, liksom de putsade innerväggarna - förutom färgens skönhet uppnåddes fördelen av att de går att torka av! Trägolvens breda plank målades grå med sidenblank, slitstark äggoljetempera.



Genomlysta rum.
Solkatter på vitmenade
väggar och gråmålade golv.



Skillinge är bebott och levande. Året runt.

Teater och hamnkrog.
Skola och mataffär.
Båtklubb och bouleklubb.
Skeppshandel och varv.
Sjöfartsmuseum och småbåtshamn.
Människor och möten.

Dunket från fiskebåtarna som
går ut alldeles efter blå timmen.
Segelbåtarna som lägger till i
sommarmvällen. Sjöfåglarna som
ockuperar var sin sten ute i havet och
bildar silhuetter i skymningsljuset.





I kapellet strax intill huset anordnas intressanta föredrag och förströelse av skilda slag. Och varje fredag klockan sex rings helgdagsfriden in. När klockorna ljuder kan man nästan tro att man befinner sig i en liten by vid medelhavskusten!





I den tillbyggda vinkeln finns ett stort rum som över tid nyttjats som såväl sovrum som arbetsrum och musikstudio. De franska dörrarna mot innergården står för det mesta öppna under sommarens varma dagar. En hall och en praktisk tvättstuga finns intill ett rymligt badrum. Ett litet fönster mot nordväst har stått på önskelistan!

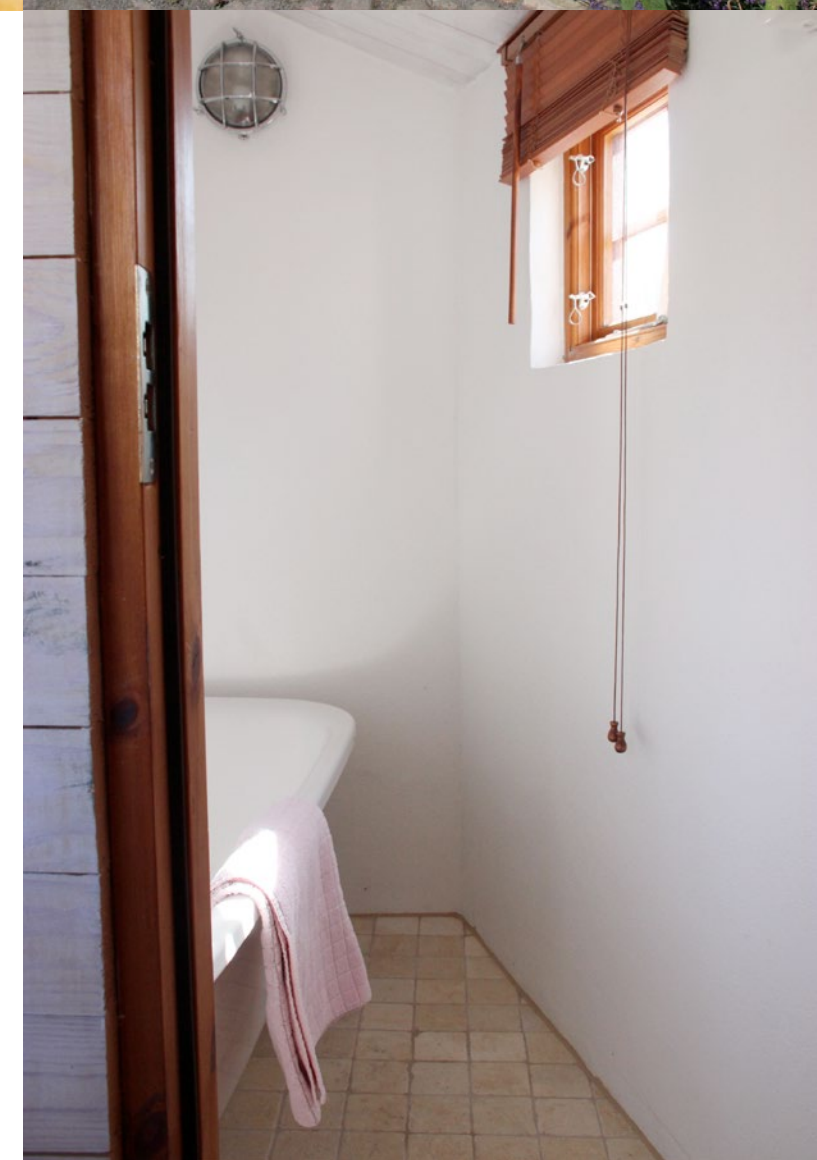




"Här finns nämligen ett rum med badkar, där man får vara ifred och njuta länge av sitt skumbad! Intill finns ett utrymme som nyttjas som förråd - men en bastu skulle rymmas för den som vill! Till badstegen vid "Tudeludan" är det inte många steg!"

Mot kvällen är platsen vid gårdshuset belyst innan solen sjunker bortom hustaken.

Det starkväxande blåregnet skulle säkert kunna lockas upp på en pergola och bilda ett skuggande tak över sittplatsen dit kvällssolen når.





**Köket är finurligt och
arbetsvänligt inrett på
liten yta. Funktionellt
och fräscht. Den
stämningsfulla
matsalen alldeles intill.**

Och den matlagningsroade
har råvarorna nära!

**Österlensparris.
Färsk & rögad sill.
Tomater från Ingelstorp.
Lamm från Haväng.**

Vid matlust och lättja promenerar
man istället till något av
fiskelägets näringsställen!







En promenad på läget.

Fiskehamnen ligger granne med småbåtshamnen, vilken också har plats för gästande båtar, Bastuföreningen "Våg och Svall" verkar vara en sund och nyttig klubb. Lägets stolthet, skonerten Klara Marie med vilken man kan segla utmed kusten i sommarkvällen, minner om fiskelägets stolta förflutna. Mataffären är välsorterad. Vår österlenska huvudstad Simrishamn finns dock inom milen, om någon ingrediens skulle fattas! Det finns banor för boule och för tennis, för den med behov av sällskapliga aktiviteter. Fotbollsplanen är, enligt invånarnas egen utsago, landets vackrast belägna och i båtklubbens regi ordnas seglarkurser.





Utanför köksdörren råder en stämning av sommarcafé. Här är det gott att sitta med kaffekopp och favoritlektyr, kanske hela långa förmiddagen. När solen gassar kanske man förflyttar sig till platsen under persikoträdet, som börjat växa sig stort och bördigt. Årets skörd är uppäten! Medelhavsatmosfären är påtaglig.





**Gömd för världens blickar ligger trädgården.
Avskildhet och privatliv. Folkmyller runt knuten.**

Plank, gårdshus och huskropp ger
rumskänsla åt trädgården. Innanför
i skydd från vinden i det milda
kustklimatet frodas grönskan.

och lavendel. Vitblommande
löjtnantshjärtan och grönblank
hasselört. Ett gråskimrande
silverpärönräd.

Luktpioner med tallriksstora, rosa och
vita blommor och blänkande mörkt
bladverk. Gammaldags, doftande
rosor i rosa toner. Kryddväxter

**En soldränkststensatt
innergård. Platser för
sol och skugga.**



Huvudentrén innanför pardörrarna har golv av kalksten och en svängd, gråmålad trappa till övre plan. Det stora, ljusa vardagsrummet är huset hjärta. Spåren från flydda tider går att tyda - att rummet varit delat i flera rum är lätt att räkna ut! Här finns två eldstäder, snudd på bredvid varandra och lucka i golvet till den fina lilla källaren!





Flädersommar

Nu blommar hyllen och Bornholmssillen
får nu sin fetaste böcklingsglans
I fiskeläget står kamomillen
och doftar sött utan mått och sans
såsom ingenstans
/.../

Allt är så vackert när silvret väller
sin väg i havet en sommarnatt
och hyllen står vid en strand och håller
sin blomnings brickor och glimmar matt
- som ett örngottsvar
där din ungdom har
sitt sista möte och sen god natt

Gabriel Jönsson



**Dofterna hålls kvar
innanför murar och plank.
Och i sträddena runt
omkring växer ett överdåd
av självsådda stockrosor.**

”Skillinges dofter är fisk från hamnen,
trä från sillådor och på tredje plats
blommor från innevänares trädgårds-
land. Dofterna finns också på de andra
lägena men ofta i omkastad ordning,
vilket är mer älskligt än effektivt”. Så
skriver Ingvar Holm i ”Land möter hav”.





***”Så finns ännu ett väl
tilltaget gavelrum,
som kan vara sovrums,
eller som nu - ett rum
för handarbete och
kreativa sysslor.”***





”Fiskelägena på Österlen är sju och liknar varandra: Långa, låga, vita hus, gator slingrande mellan utkastade längor och klängrosor tungt vilande över gårdsgårdar och staket. Så har det varit och så är det /.../ Också dofterna var lika: Tång, tjära, rökt ål, kaffe på söndagseftermiddagarna, astrakaner på förhöstarna och starkast av allt, doften av solbränd hed som fläktar mellan husen i augustikvällarna.”

Ingvar Holm



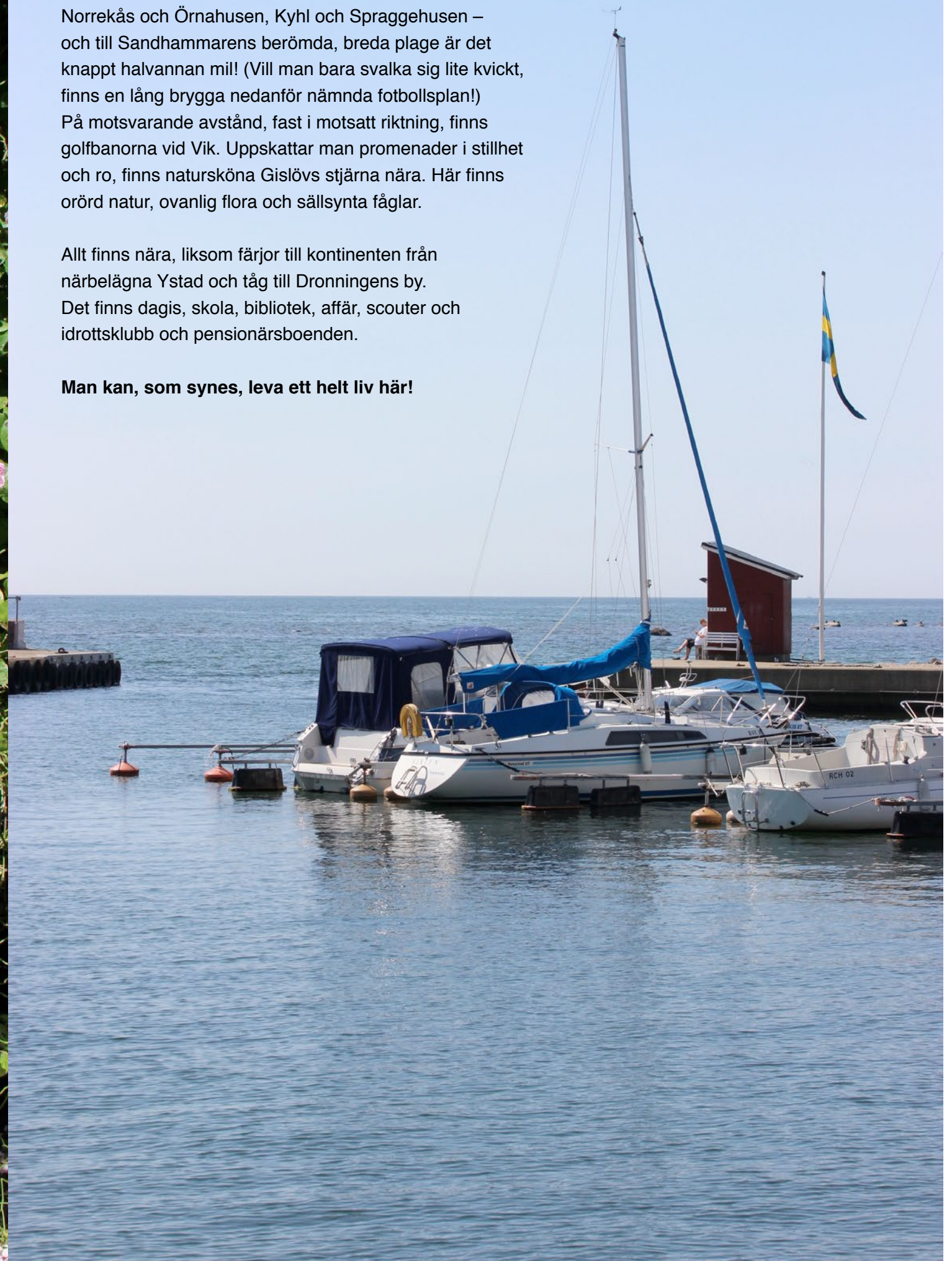


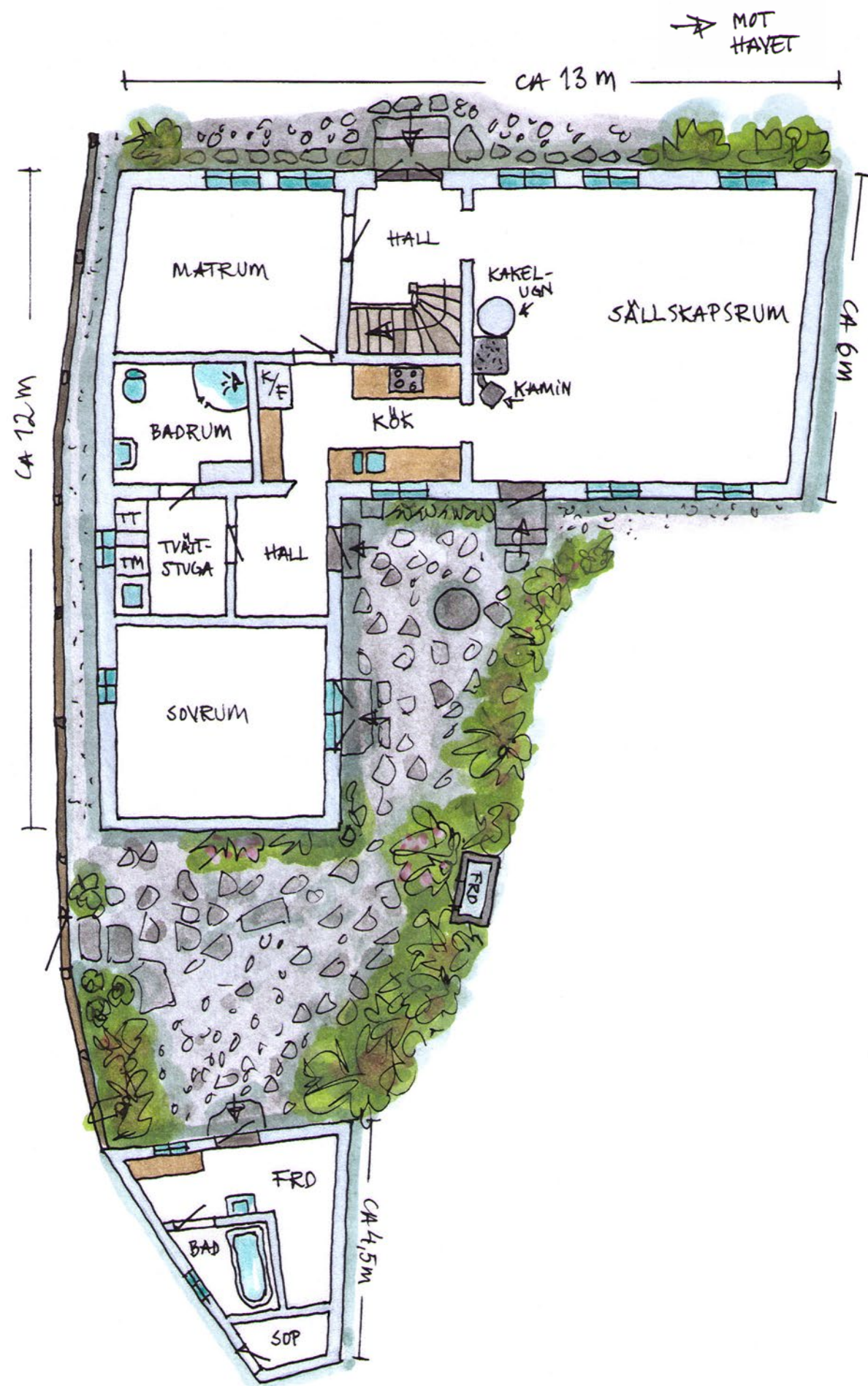
Längs kusten kan man gå, cykla eller segla till glest befolkade, kritvita stränder.

Norrekås och Örnahusen, Kyhl och Spraggehusen – och till Sandhammarens berömda, breda plage är det knappt halvannan mil! (Vill man bara svalka sig lite kvickt, finns en lång brygga nedanför nämnda fotbollsplan!) På motsvarande avstånd, fast i motsatt riktning, finns golfbanorna vid Vik. Uppskattar man promenader i stillhet och ro, finns natursköna Gislövs stjärna nära. Här finns orörd natur, ovanlig flora och sällsynta fåglar.

Allt finns nära, liksom färjor till kontinenten från närbelägna Ystad och tåg till Dronningens by. Det finns dagis, skola, bibliotek, affär, scouter och idrottsklubb och pensionärsboenden.

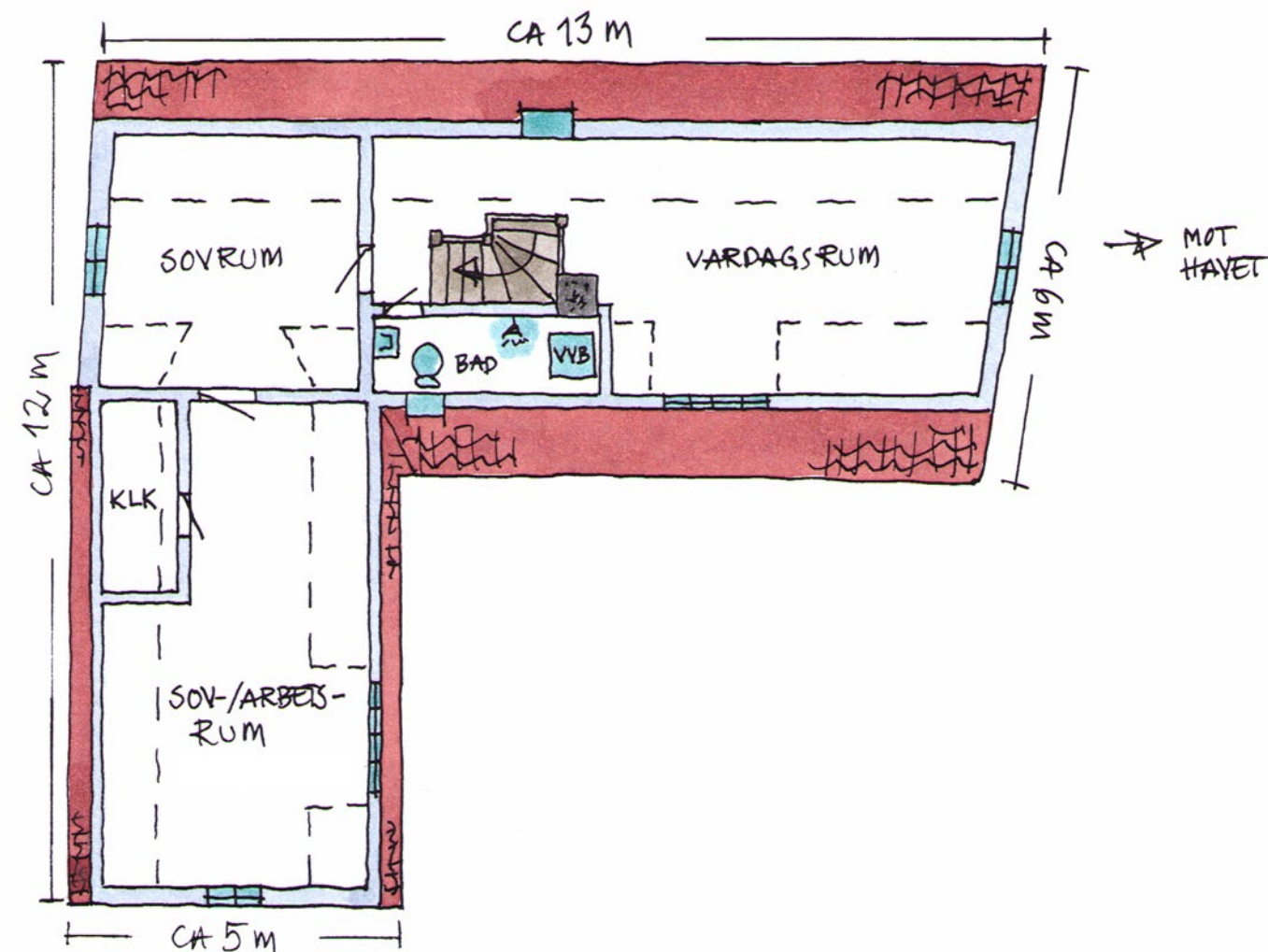
Man kan, som synes, leva ett helt liv här!





BOTTENVÄNING

UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING / STRÖMMEN 2
SKILLINGE



OVANVÄNING

UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING / STRÖMMEN 2
SKILLINGE

Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: skånelänga med tillbyggd vinkel och inredd vindsvåning. Mindre källare. Friliggande gårdshus.

Byggnadsår/renoveringsår:

troligen uppförd före 1880. Fortlöpande renoverad, tillbyggd och förbättrad – bl.a 1993 (tillbyggd vinkel), 2007-2011 (bl.a nytt arkitektritad gårdshus, vinkällare, kommunalt VA, nytt duschrum och ny kupa på o.v). Senast renoverat från 2013 och framåt. Bl.a nytt kök, delvis omputsat, ommålat i sin helhet såväl ute som inne – fasader, fönster och interiör. Elsystemet genomgånget och utbytt/kompletterat där så behövts med automatsäkringar och jordfelsbrytare Nya oljefyllda elradiatorer. Installation av kakelugn.

Storlek: bostad ca 158 kvm, 88 + 70. Takhöjd gamla delen ca 178/190 cm i sällskapsrum, ca 181/192 cm i matrum, dörrpost ca 172 cm. Takhöjd nya delen ca 195/200 cm. V.v. se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

Konstruktion: gamla delen: grundmur av natursten, bottenbjälklag sannolikt av trä samt stomme av tegel/lersten. Nya delen: Grund av betongplatta på mark, stomme av leca eller liknande. Mellan- och takbjälklag av trä. Yttertak av enkupigt tegel. Spritputsad fasad med slätputsade fönsteromfattningar, delvis slammad/målad tegel. Träklädda gavelspetsar. Delvis originalfönster, enkla med innerfönster och blåsta glas, delvis dubbelkopplade, spröjsade. Ytterdörrar av s.k Simrishamnstyp. Franska dörrar mot innergården. Självdragsventilation.

Pris: 4.475.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning & adress: Simrishamn Skillinge 71:15, Strömmen 2, 276 60 Skillinge.

Areal: 216 kvm

Taxeringsvärde: 2.079.000:- varav byggnad 1.056.000:-(2018)

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: ny (2013?) köksinredning från IKEA, handmålad. Bänkskiva i stavlimmad bok (?). Glashäll, fläkt och varmluftsugn i rostfritt. Diskmaskin, 50 cm bred från Bosch. Helintegrerad kyl/frys. Tvättstuga med äldre tvättmaskin och torktumlare från Miele, tvättbänk med vask. Två badrum, ett på bv. och ett på ov. Båda helkaklade med dusch, toa och handfat. Vinkällare, ca 5 kvm. Gårdshus: rum med badkar samt förrådsrum med rostfri vask. Spegeldörrar med kammarlås. Synliga takbjälkar och mestadels panelklädda innertak. Putsade innerväggar. Linoljefärg samt äggoljetempera har använts vid ommålning inomhus.

Golv: delvis målade trägolv (vissa äldre/original), delvis kalksten- resp. klinkergolv.

Uppvärmning: direktverkande el via nya oljefyllda radiatorer. Golvvärme/elslingor i nya delen, kök samt badrum på o.v. Golvvärme även i gårdshus. Nystallerad kakelugn samt järnkamin. Murstock med 8 pipor, kontrollerad och godkänd då kakelugnen installerades. Värmepump luft/luft från 2004.

Vatten & avlopp: kommunalt. Egen vattenbrunn finns, se nedan betr. nyttjanderätt.

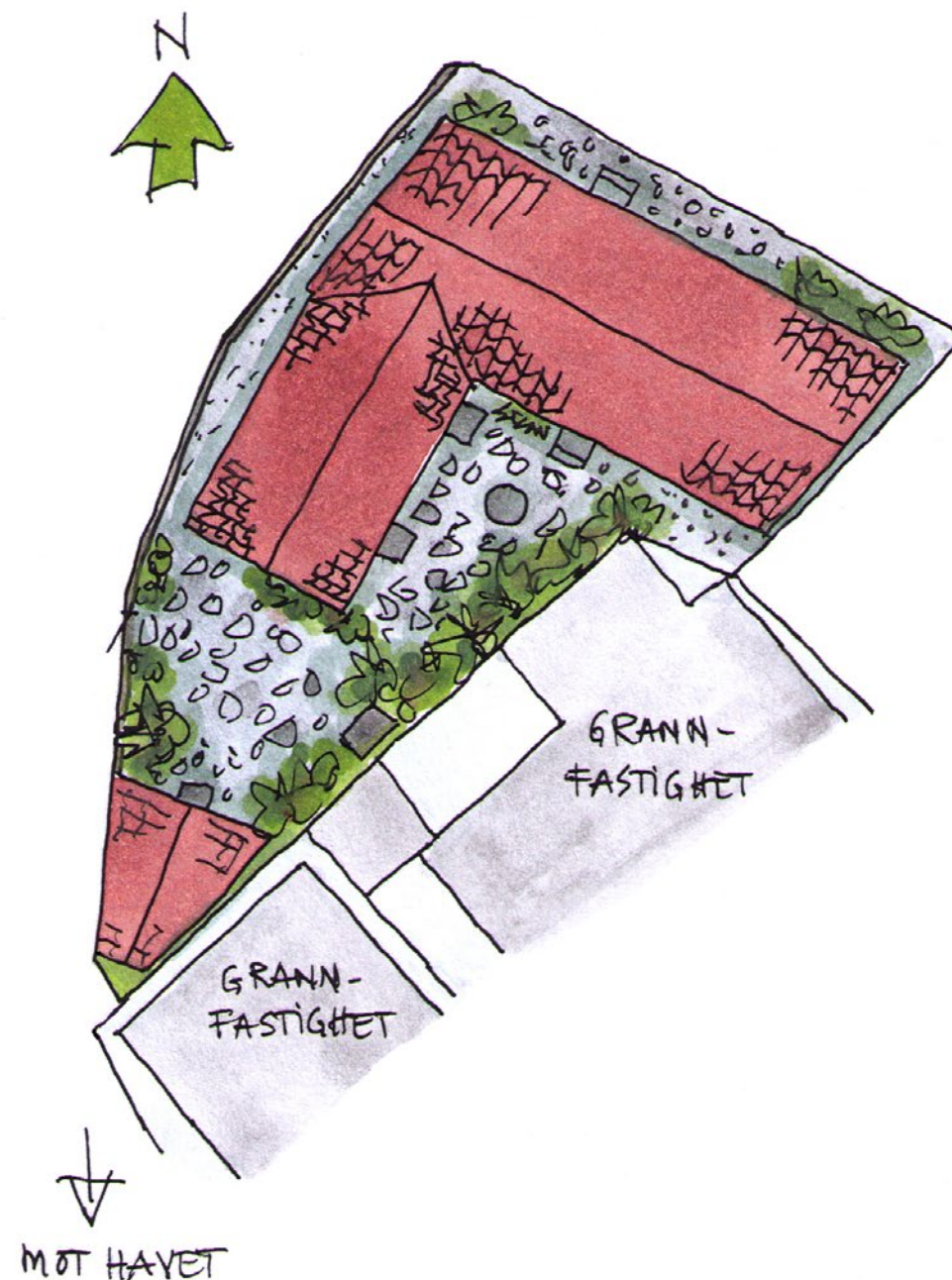
Uppkoppling: via fiber.

Övrigt: stensatt innergård. Nytt plank. Nyanlagd (2013 och framåt) fint uppvuxen trädgård.

Taxeringskod: 220 – småhusenhet.

Pantbrev: 11 st om totalt 2.400.000:-

Servitut: inga inskrivna. Dock finns muntligt, äldre avtal betr. grannes rätt till vatten ur bef. brunn vilken tidigare sannolikt varit samfälld.

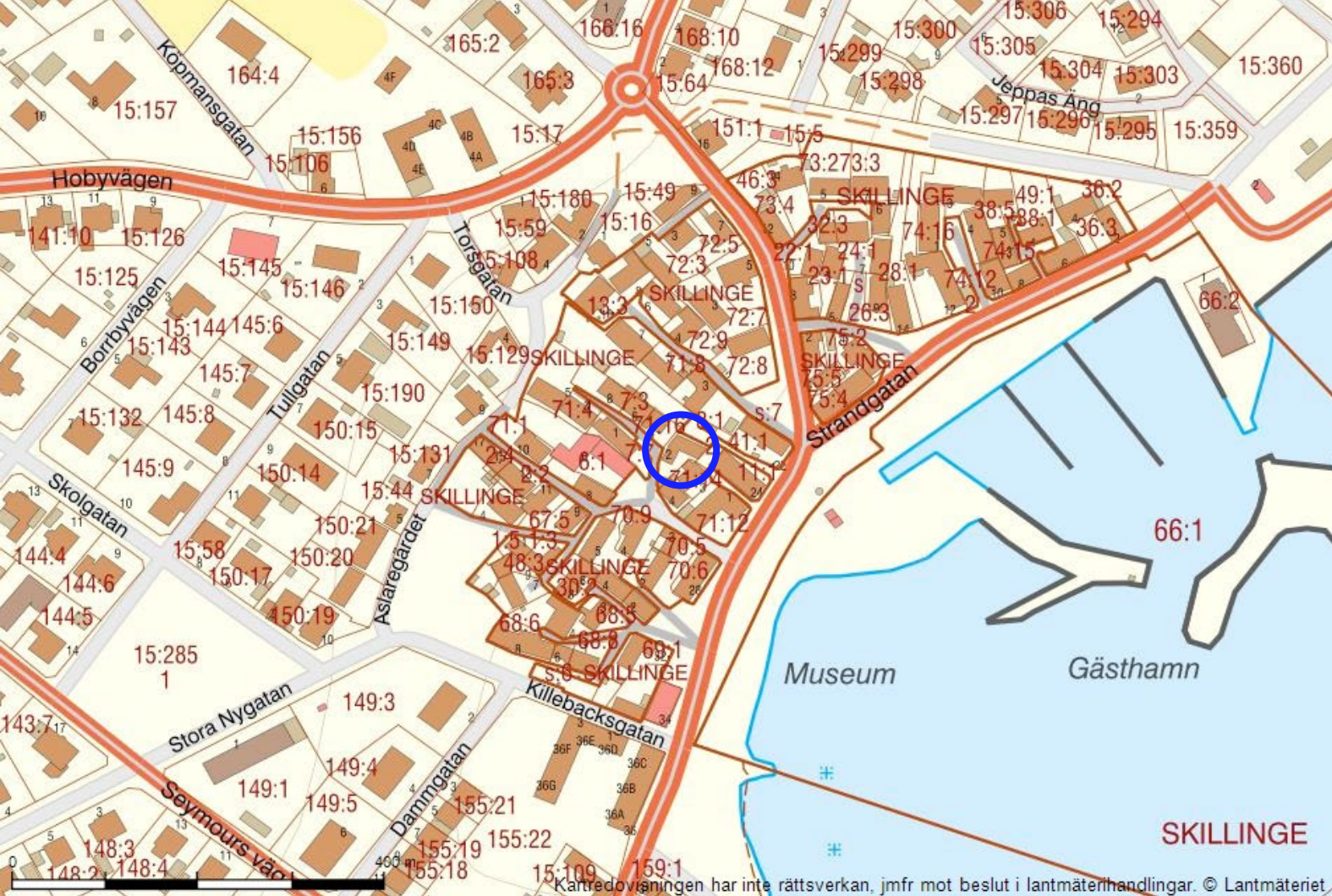


UNGEFÄRLIG SITUATIONSPÅN
STRÖMMEN 2, SKILLINGE

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: Gabrielle Malmberg

Foto: Mi Ståhl & Andreas Johansson

Layout: Mi Ståhl & Gabrielle Malmberg

Ansvarig mäklare: Gabrielle Malmberg



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.

Faktabladen 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 WEBBPLATS 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