

Villavägen i *Smygehavn*

1920-TAL

**ETT STENKAST FRÅN
HAVET**

EN LUMMIG OAS



Villavägen i Smygehamn

Vid Sveriges sydligaste spets, där hav och böljande rapsfält möts, ligger den lilla byn *Smygehamn*. Eller *Smyge* som lokalborna säger. En charmig kustnära plats utanför Trelleborg där gatorna är slingrigt smala och husen låga. Havets närvaro är ständigt påtagligt och naturens krafter ger sig till känna under höststormarna när vågorna slår mot stranden. En stilla sommardag syns samma hav ligga blankt som en oändlig spegel.

Mitt på den gamla banvallen i byn ligger "huset på hörnet". Ett stort hus från 1920-talet med gula kalkstensputsade väggar, tidstypiskt rött tegeltak och grå träsnickerier.

På Villavägen 2 pågår livet och en lummig

känsla infinner sig redan vid den lilla gången till husets entré. Trädgårdens alla små rum skapar plats för prunkande odlingslådor med säsongens grönsaker, gungor för ben med mycket spring i sig och en stor solig terrass där det är varmt redan på morgonkvisten. Honungsrosen breder ut sig bredvid ett hav av rosen-skära och trädgårdens majestätiska drottningar - pionerna - stjäla sin del av glansen. De många träden ger möjlighet att skörda frukt till äppelmoset, plommonchutney eller riktig Tarte Tartin på hösten. Under sommarmånaderna plockar små, barnhänder hallon direkt från busken och stoppar i munnen. I spetsen av tomten står en stor gammal bok och från köksfönstret syns både jasmin och paradisbuske.





En minut till affären, 200 m till stranden och bra pendlingsmöjligheter är det som vi gillar mest.

säljarna



Förflyttar vi oss från trädgården in i huset möter nutida design tidsenliga detaljer. Ett stort, modernt och välplanerat kök ger utrymme för matlagning i goda vänner lag. Hela nedervåningen är som en enda stor social yta med plats för familjemiddagar och fester. Skulle kylan smyga sig på är det bara att tända eld i gjutjärns-kaminen som då sprakar trivsamt på bottenvåningen.

Från sovrumsfönstret en våning upp ser man ut över den gamla delen av Smyge och bortanför de gamla fiskarhusen breder havet ut sig. En fin dag ser man hela vägen bort till Köpmansmagasinet på udden. Där ligger byns samlingsplats med rökeri och café som säljer "sillaburgare" och mer traditionsenliga "spiddekagor".

Smygehamn är mycket mer än en välbesökt turistattraktion som blommar upp på sommarhalvåret. Detta är en älskad plats nära både hav och stad. Här känns det lika fint att gå längs med stranden i piskande regn en novemberdag som i strålande sol en tidig morgon i maj. Doften av tång, hav och närliggande rapsfält gör gott för både kropp, knopp och hjärta.



VÄLKOMMEN

Trelleborg Östra Torp 31:115

Ansvarig fastighetsmäklare:
Elisabeth Wretsell 0704-520 646 elisabeth@uppvik.nu

”Huset på hörnet”

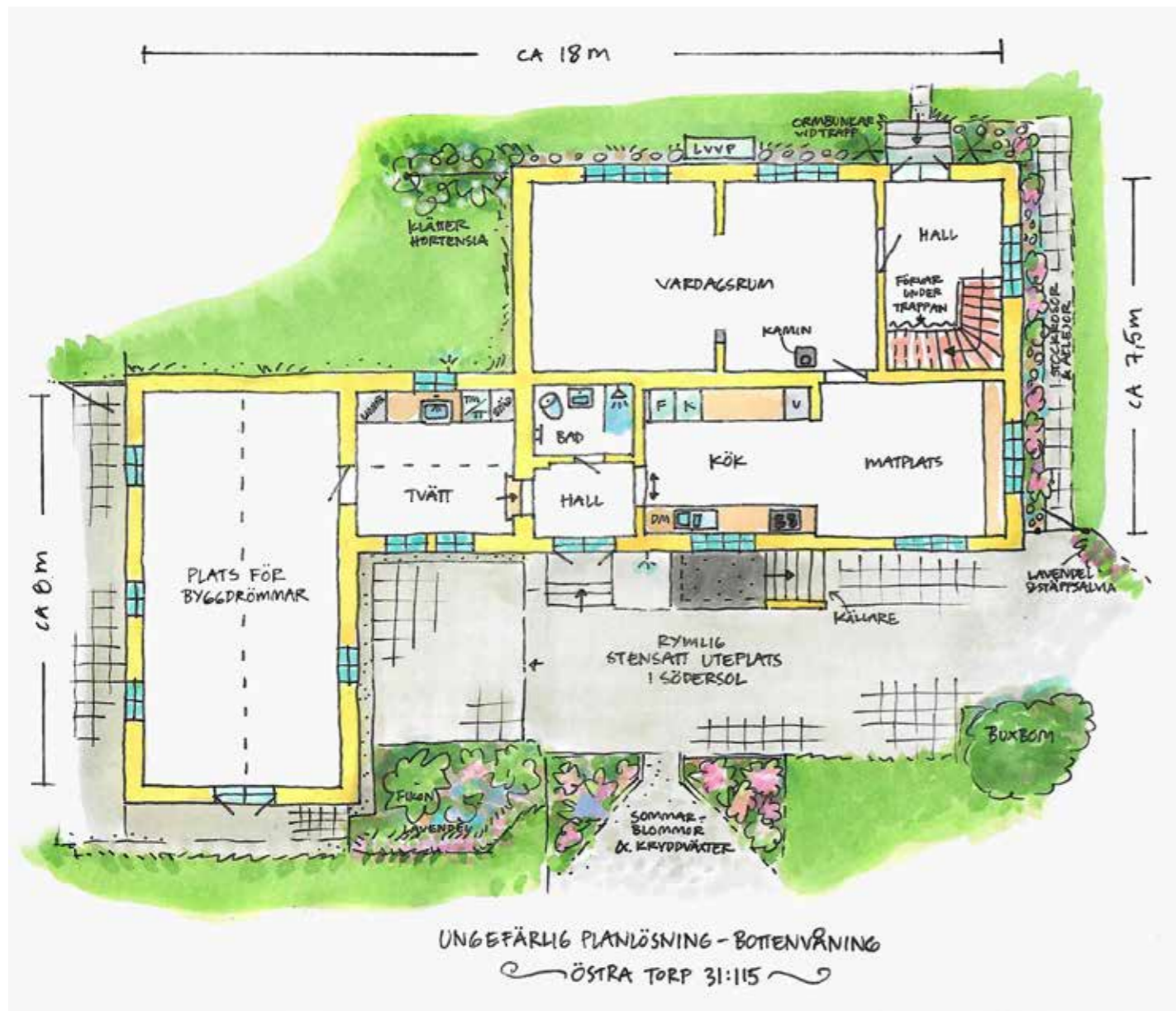
Säger du ”huset på hörnet” så vet de flesta i Smygehamn vart det ligger. Det stora 20-talshuset, som ligger på den gamla banvallen på Villavägen 2, sticker ut med sina ockragula kalkputsade väggar och snickerier i grått trä. När vi köpte huset fanns det en hel del att göra, vilket var toppen då vi ville sätta vår egen prägel. Den stora trädgården lockade också vårt intresse och framför allt var det läget som gjorde att vi valde att köpa just det här huset.

Läget är perfekt! Vi pendlar med lätthet till våra jobb i Trelleborg och Malmö.

säljarna

Planlösning - Bottenvåning

Hall



Eftersom vi båda älskar inredning la vi stor vikt vid färgvalen i rummen och målade trappan i en härlig röd färg.

säljarna

När du stiger in genom dörren på Villavägen 2 möts du direkt av den glada, röda trappan som tar dig upp till husets övervåning. Den välkomnande hallen är ljus, fräsch med vitmålade väggar och träpanel i taket. Här stampar du av dig skorna på det rustika trägolvet och hänger upp jackan till vänster, där det finns plats för en klädhängare i bra storlek. Under trappan finns ytterligare plats till förvaring av kläder och dyl.



Kök



Det trivsamma köket är snyggt designat med vita skåpsluckor och rejäla bänkskivor i trä som ger gott om arbetsytor. Ny induktionshäll och rostfria vitvaror förstärker den moderna känslan. Här finns det plats för både matlagning och umgänge runt det stora bordet. Genom fönstret som vetter mot söder kan man blicka ut över terrassen och följa barnens lek i gungställningen.





Många av våra vänner gillar
vårt kök som är husets hjärta.
Här kan vi laga mat samtidigt
som vi sitter och snackar.

säljarna

Vardagsrum



De varmt gyllengula väggarna i vardagsrummet förstärker känslan av att solen alltid skiner i Smygehamn. Även inne. Vid rygggläge i soffan med blicken svepandes genom rummet kan den mörkaste vinterdagen plötsligt kännas varm - trots att solen lyser med sin frånvaro. Husets härligaste rum har stor plats för soffa, bord och sköna stolar. Här sträcktittar man på tv-serier eller kopplar av. De öppna ytorna genom hela nedervåningen gör att ljuset flödar från vardagsrummet hela vägen in i köket.



Hela nedervåningen är som en enda stor, social yta där familj och vänner samlas för fest och middagar. Gjutjärnskaminnen som vi sitter framför under kalla vinterkvällar används flitigt och höjer mysfaktorn i huset ytterligare ett snäpp.

säljarna



Här är det inte svårt att föreställa sig hur mysigt det skulle vara att slå sig ner framför kaminnen med en kopp te en kullen höstkväll. Ur högtalaren strömmar soft musik och det stora fönstret ger ett härligt ljusinsläpp. På den här trivsamma ytan kan du spela spel eller lämna barnen för lek medan du lagar maten i köket som är angränsande rum. Tack vare den stora öppningen hänger det här rummet ihop med vardagsrummet som tillsammans skapar en bra mingelyta på middagsbjudningar eller fester. Här ligger man på golvet. Läser i fåtöljen. Sitter framför spisen. Här är ett rum att trivas i.

Tvättstuga, hall 2 & badrum



*"På sommaren står
glasdörrarna på vid
gavel ut mot terrassen"*



Inredning IKEA Anno 2023



Plats för byggdrömmar...



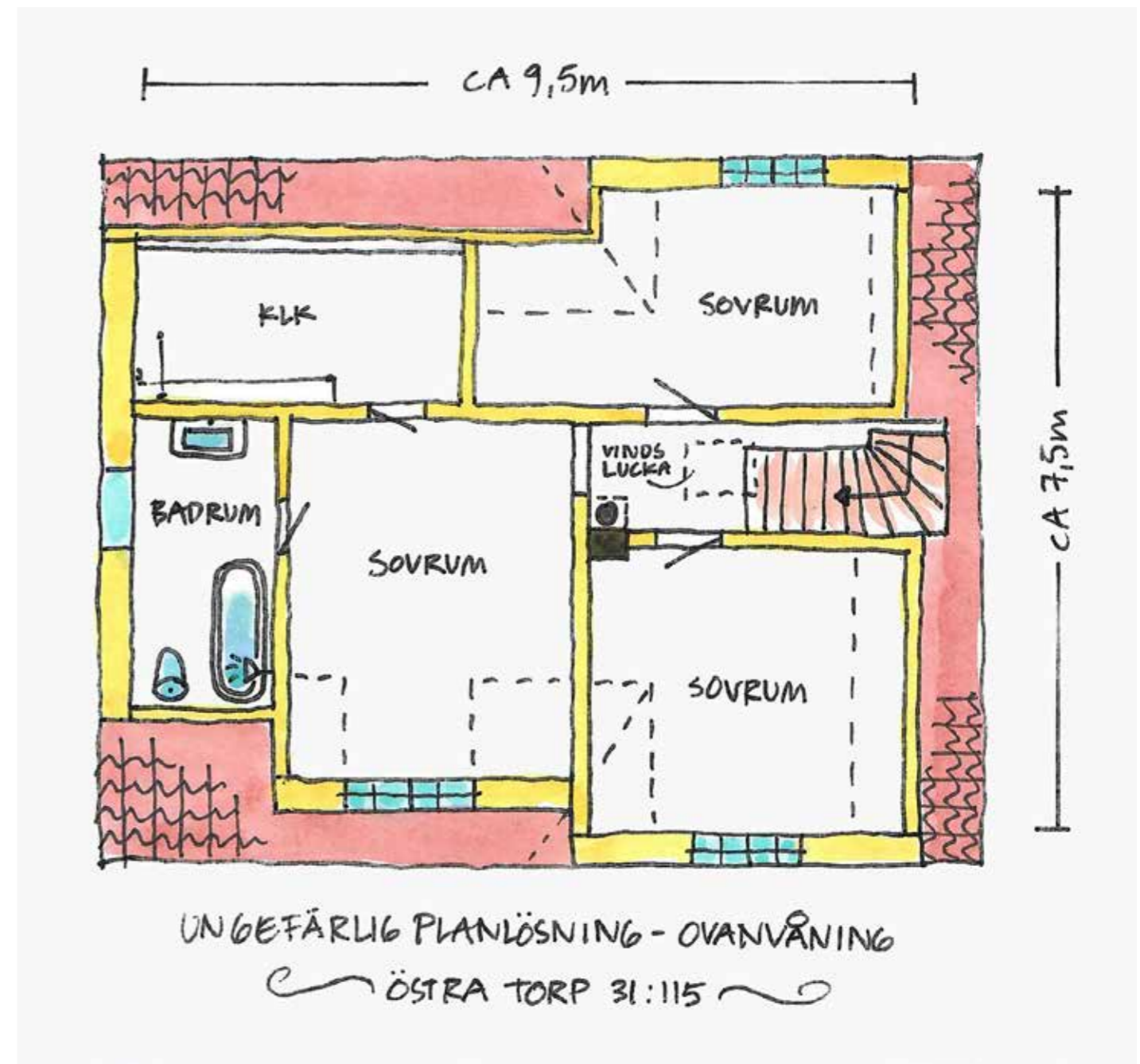
I den gamla stalden finns bygglovet klart och taket är redan lagt och alla fönster är nya 2023. Nu är det upp till nästa ägare att förverkliga sina drömmar. Ska det bli en ateljé? Ett stort kontor? Eller ett hobbyrum till barnen?



*Ateljé?
Kontor?
Hobbyrum?*



Planlösning - Ovanvåning



En trappa upp...



Sovrum 1



Vi tycker verkligen om det här huset och kommer att sakna våra stora fönsterpartier som släpper in så mycket ljus under hela dagen. Eller sovrummet där vi ser ut över den gamla delen av Smyge.

säljarna

Sovrum 2



Sovrum 3



Badrum



Vita helkaklade väggar och snygga, grå klinkers på golvet ger badrummet en inbjudande, fräsch känsla. Att rummet har ett stort fönster som släpper in ljuset gör det knappast sämre. Här är ett rum där man gärna tänder ett ljus, hoppar i badet och låter vardagens stress försvinna iväg till toner av lugn musik.



När det gäller trädgården har vi försökt oss på att skapa små rum. Den stora terrassen tillsammans med odlingslådorna har blivit vår favoritplats där vi hänger från morgon till kvällen. Här skiner solen hela dagen och ser till att kronärtskockorna skjuter i höjden samt får alla örterna att dofta lite extra mycket.

säljarna





Vi är också väldigt nöjda med den kubformade gungställning i trä som vi byggde till barnen. Det är deras lilla rum. Här kan man lätt placera en sittgrupp med segeltak eller varför inte flera hängmattor istället om så önskas.

säljarna





*Vi älskar sitta på den
upphöjda terrassen i hörnet
tidigt på våren och hösten.
När det annars kan kännas
lite kallt är det skönt att sitta
här och låta sig värmas
av solstrålarna.
säljarna*

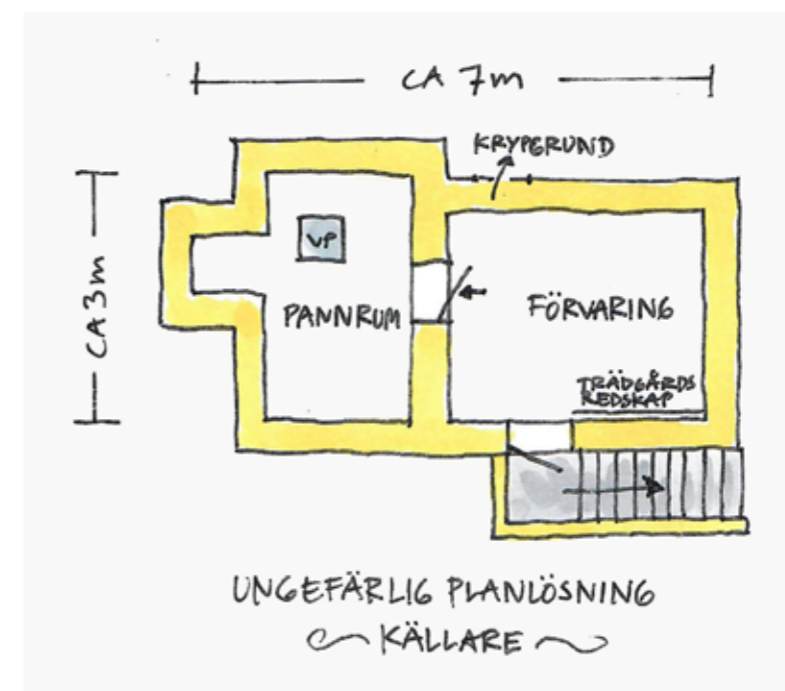




Trädgårdens skatter:

- Saffranskrokus*
- Fikon*
- Hallon*
- Körsbär*
- Plommon*
- Äpplen*
- Päron*
- Jordärtskockor*
- Kronärtskockor*
- Humle till ölbrygging*
- Honungsros*
- Dofttros*
- Pioner*
- höga örtväxter*
- & mycket, mycket mer...*

Planlösning - Källare



Ett stenkast bort....

Promenerar du österut kommer du till Smygehus Havsbad med SPA och härlig restaurang vid stranden. Går du istället västerut kommer du till Köpmansmagasinet vid Sveriges sydligaste punkt Smygehuk! Här ligger byns samlingsplats och under sommaren sjuder det av aktiviteter med butiker, glasskiosk och caféer. Det är även här vi köper rökt fisk i det lokala rökeriet i hamnen.

säljarna

Trakten

Söderslätt. Det bördiga landskapet breder ut sig mot sydligt hav. Överallt reser sig kyrkspiror mot himlen. Byar och gårdar ligger som ett pärlband genom bondlandet.

Carl von Linné skrev, efter sin skånska resa 1749, att nog var detta den allra härligaste platsen i världen...

Smygehamn är ett mycket gammalt fiskeläge söder om landsvägen, som det gamla begreppet lyder. Byn nämns i källor från 1600-talet, men trakten är bebodd sedan årtusenden - och inte undra på det; landets bördigaste jord och de rika fångsterna från havet lockade även gångna tiders människor att bosätta sig här. Numera är de flesta fiskarlängorna bebodda av människor som inte har havet som grund till sin försörjning, och blandningen av bofasta och sommarboende är hälsosamt balanserad.

Anledningen till populariteten är säkerligen att det är ett högst levande och modernt samhälle, samtidigt som det bevarat all sin gamla charm med trånga gränder och intima, prunkande små trädgårdar. Dessutom lockar väl havet en aning!

I mitten av 1800-talet började man bryta kalk i Smygehamnsområdet vilket bidrog till fiskelägets försörjning i hundra år. Sammanlagt var 10 brännugnar i bruk, varav nio finns bevarade. Dessa kan beskådas om man vandrar en bit mot nordöst.

Ett bekvämt vardagsliv underlättas av att mataffär och bageri finns i byn. Dagis och skola för de små. Det finns klassiska skånska gästgivargårdar i området. Spelar du golf ligger den närmaste banan i Beddingestrand, 4 kilometer bort. På kort promenadavstånd finns hamnen i Smygehuk som används av både yrkesfiskarna och fritidsseglarna. Sommartid sjuder platsen av ett myllrande folkliv, café, små butiker och fiskrökeri.



Sveriges sydligaste udde har en oemotståndlig dragningskraft – en trampolin mot världen eller en av dessa utposter att dra sig tillbaka till för att finna ny kraft och inspiration...

Kommunikationerna är goda och Trelleborg, Malmö och Köpenhamn nås snabbt och enkelt med buss och tåg eller bil. När du behöver storstadens utbud av affärer och service ligger Trelleborg bara en kvart bort, och på en halvtimme till är du framme i Malmö. Flygplatserna Malmö/Sturup och Kastrup gör tillvaron enklare för den som behöver resa lite mer långväga.

Smygehamn är inte längre bort än att byn kan nås inom rimlig tid - om du arbetspendlar eller bor annorstädes och vill tillbringa en helg vid havet. Och väl framme är det bara att sparka av sig skorna, korka upp det goda vinet, kanske tända en brasa...



Jag älskar att gå nedför backen, in på Kinkelgatan och titta på de gamla fiskarhusen och lyssna på havsbruset.

Säljarna



Kalkugnarna



Nära till...



Köpenhamn



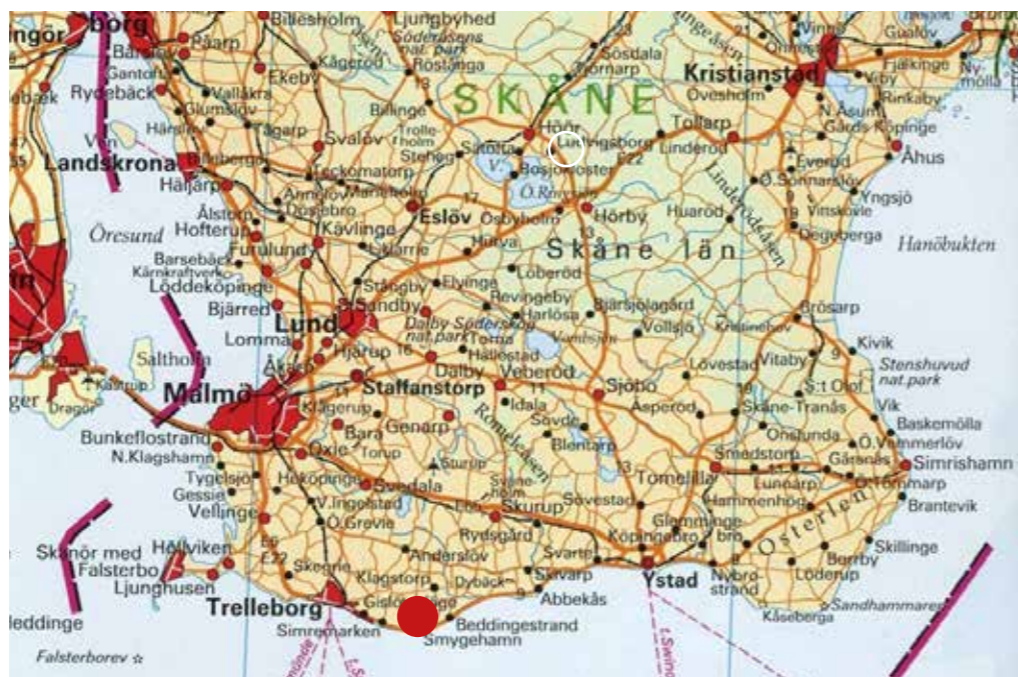
Malmö



Malmö



Öresundsbron & Kastrup



"Havets närvaro är ständigt påtagligt"

Siffror & kalla fakta

Pris: 4 500.000:- eller bästa bud

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Trelleborg Östra Torp 31:115

Adress: Villavägen 2, 221 78 Smygehamn

Tomtareal: 1267 kvm

Taxeringskod: 220 – småhusenhet bebyggd.

Taxeringsvärde: 2 003 000:- varav byggnad 1 363 000:-

Taxeringsår: -

Pantbrev: 6 st, Summa: 3 570 000 kr.

Servitut: Inga kända

Försäkring: Fullvärdesförsäkrad Folksam

STORLEK

1) Uppgift från lantmäteriets fastighetsinfo

Boyta 112 kvm + **Biyta** 13 kvvm.

Observera att av tvättstuga och ombyggnaden inte är inkluderad.

2) Användbar golvyta uppmätt med lasermätare av Uppvik i samband med framtagning av ritning, avrundat till närmaste kvm.

Denna uppmätning inkluderar tvättstuga och ombyggnaden
Bottenvåning: Golv: ca 103 kvm (varav ombyggnaden med tvättstuga ca 33 kvm)

Ovanvåning: Golv: ca 56 kvm

Total användbar golvyta: 159 kvm.

Tak: Lounge i ombyggnaden ca 4,2 m full höjd / 2 m t bjälke,

Tvättstuga 3,1 m, Övriga huset på bottenvåning: 2,4-2,6 m.

Ovanvåning ca 2 m i nock.

Källare: Golv: ca 16 kvm Tak: ca 1,84-1,97 m.

Antal rum: 5 rum, kök, tvättstuga & två badrum

KONSTRUKTION

Byggnadstyp: Tvåplansvilla med källare och oinredd vind.

Byggnadsår: 1930

Konstruktion: Källare och torpargrund. Stomme av tegel och flintasten. Putsad fasad. Bjälklag av trä. Tak av tegel och bandtäckt plåt. Kallvind. Takkupa. Hängrännor & stuprör av lackerad plåt och zink. Självdrag och mekanisk ventilation.

Fönster: 3 -glas isolerglas, dubbelkopplade med spröjs i trä i den nya tillbyggnaden. I övriga huset: 3 glas plast med fasta spröjs mellan glaset. Öppningsbara inåt förutom två fasta.

Ytterdörr: Pardörr från Qvesarum med överljus och kulturglas.

El: Ungefär halva systemet omdraget 2023.

Jordfelsbrytare finns till delar av huset. 3-fas.

Automatsäkringar till ungefär halva huset andra delen gångsäkringar.

Uppvärmning: Vattenburet värmesystem med luft/vatten värmepump. Kamin. Elektriskt värmegolv i badrum på botten-våning.

Kamin: Brandskyddskontroll utförd 2022-10-07. Glid-skydd bristfälligt och bör monteras innan nästa kontroll.

Vatten & avlopp: Kommunalt

Uppkoppling internet: Fiberuppkoppling.

INREDNING OCH UTRUSTNING I BOSTADSHUS

Inredning & utrustning:

Kök: Ugn, induktionshäll, full kyl/frys, vask, fläkt, diskmaskin och micro. Bänkskivor limträ ek.

Tvättstuga: Tvättmaskin och torktumlare 2021.

Inredning IKEA2023.

Badrum Bv: Helkaklat badrum med toa, vask och dusch.

Klinkergolv med golvvärme.

Badrum Ov: Helkaklat delvis mosaik. Toalett, vask och badkar.

Golv: Tegel, klinker, oljade trä, parkett och laminat.

Trädgård: Rymlig uteplats i söderlägen med gjuten platta och stensättning. Många olika trädgårdsrum. Odlingslådor. Carport och jordkällare

Övrigt: Säljarna har bygglov och startbesked på ombyggnaden som nu består av en färdig inredd tvättstuga och ett oinrett rum. Färdigställande av rummet överlämnas till köparna och skall slutföras senast 5 år från det att bygglovet beviljades. För mer information kontakta mäklaren.

Huset är nymålat 2024 med solsilikatfärg från Alabaster Färg i Genarp.

DRIFTSKOSTNADER

El inkl. nätavgift, uppvärmning och hushållsel: 33. 835 kr.

Vatten & avlopp samt renhållning: 12.257 kr. Försäkring:

Folksam 2.196 kr. Sotning 179 kr

Totalt: 48 467 2 kr/år

Hushållet förbrukar idag 13 527 kWh/år med 5 personer i hushållet.

Därutöver tillkommer fastighetsavgift om 9 525 kr/år.

Larm finns hos Verisure och kan överlåtas. Årskostnad: 6 348 kr.

Driftskostnaden är baserad på säljarens uppgifter.

ENERGIDEKLARATION

Skall utföras innan tillträdet.

Objektbeskrivningen grundar sig på av säljaren lämnade uppgifter samt fastighetsmäklarens iakttagelser.

Fastighetsmäklaren uppmanar dig som spekulant//köpare att noggrant undersöka fastigheten i enlighet med JB 4:19.



Ang dina person- / och kontaktuppgifter/GDPR: Vi sparar endast dina kontaktuppgifter, som namn, telefonnummer och mailadress, för att kunna nå dig i samband med att du visat intresse för någon av våra bostäder, alternativt om du tecknat dig för vårt nyhetsbrev. Dina uppgifter når aldrig tredje part. Om du vill att vi raderar dina uppgifter från vårt register, maila till vasterlen@uppvik.se med begäran att dina uppgifter raderas.

Köpare som anser att bostadens exakta storlek är av avgörande betydelse inför ett fastighetsköp uppmanas att göra en egen uppmätning

Boendekostnadskalkyl

Ansvarig fastighetsmäklare tillhandahåller gärna en skriftlig boendekostnadskalkyl till den slutliga köparen vid förfrågan.

Teamet bakom

Fastighetsmäklare

Elisabeth Wretsell, 070-452 06 46
vasterlen@uppvik.nu

Text: Anna Ogeborg

Fotografering: Nils Olsson
Säljarna

Formgivning: Sara Klein

Uppmätning & skisser:
Therese Carnemalm





Faktablad för fastighetsmäklare - Budgivning

Bra för fastighetsmäklare att veta om Budgivning

Mäklarens skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen

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

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

Mäklarens information om budgivningen

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

Mäklarens skyldighet att vidarebefordra bud och meddelanden

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

Mäklarens skyldighet att vidarebefordra bud och meddelanden gäller till dess att ett köpekontrakt är undertecknat av både säljaren och köparen. Det är enbart säljaren som kan bedöma om ett bud är intressant eller inte. Mäklaren får dock ge säljaren saktliga 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 kontraktskrivningen 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 kontraktskrivning 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 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 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 upplysningskyldighet 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 upplysningskyldighet 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.

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 skogsbyn 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.



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



Roxanna Wretsell
Assistent
Visningar & styling
Uppvik VÄSTERLEN
0707-471551



Therese Carnemalm
Illustratör & konstnär
Uppmätning &
handgjorda ritningar
0702-56 36 06
therese@camemalm.se

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

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

Uppvik & döttrar VÄSTERLEN
Föreningsgatan 43 A & B
211 52 Malmö

Ålavägen 6
239 42 Falsterbo
hus@uppvik.nu



www.uppvik.nu



Catja Björklund
Skrubent & konstnär
Text, foto & inredning
0735-181828
catja@uppvik.nu



Karin Oddner
Fotograf och inredning
0708-12 26 10
vasterlen@uppvik.nu



Sara Klein
Formgivare
Form
0737-638009
info@saraklein.se



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

TEAM UPPVIK