

Simre marken

Ett modernt strandhus på sydkusten

**Ett hus vid havet. Vyer över obruten horisont, där hav och himmel möts.
Solen gassar. Vågorna glittrar. Rufsiga moln seglar över himlen.**

En kort promenad mellan huset och havet. Stranden ligger vidsträckt åt båda håll. Landskapet färgas i guldgult, rosa, rött av strandängens växter. En palett av färger och stämningar. Marviol, mjölkört, vresros, strandråg, kaveldun. Sand och sten och tångruskor. En vit färja glimmar till ute på havet. Vassruggarna prasslar i vinden och ett moln av vita måsar lyfter vid vattenbrynet...





Trädäck. Solstolar. En drink innan grillen tänds?

Ett "beach house" för den som vill ta det lite lugnt...

Det avslappnade livet, utan krav och måsten! Ett välplanerat hus - in i minsta detalj. Fyra sovrum, badrum, kök, matsalsdel och vardagsrum på en yta av 96 kvm och ändå öppet, ljust och rymligt! Tankarna förs till New England – ljusa inredningsfärger mot fasadens vackert åldrande lärkträ. Ett hus att likna vid ett beach house på Long Island eller Martha´s Vineyard...



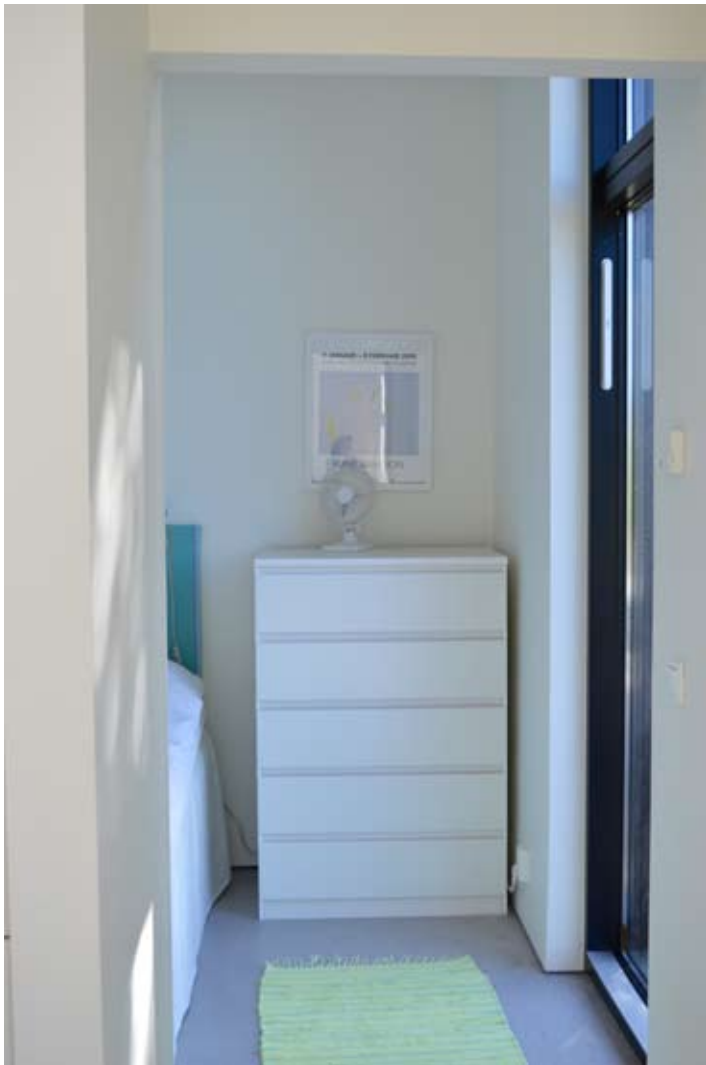
Vitt är en mäktig färg. På samma gång som vitt förändras med ljuset, speglar den ljuset och förvandlar andra färger i omgivningen. Om det har snöat på natten ser hela rummet annorlunda ut när man vaknar. Andra färger upplevs som allra intensivast då de ställs i kontrast till vitt eller nästan vitt.

Tricia Guild



Ordet panorama får en tydlig innebörd i huset. Höga och breda glaspartier mot strandängar, hav och horisont. Ägaren har främst nyttjat huset som sitt sommarparadis under de sju år hon haft det. Men även under helger hela året om. Ett vardagsliv i storstadens brus har med jämna mellanrum brutits av med avkoppling vid havet.

”Att omslutas av vyn. Lugnet så fort man kommit fram. I alla väder. Gassande sol eller stilla grådis eller dramatiska stormar. Vilan i acceptansen att naturen bara är...”



“ONV Bolig är ett prisbelönt danskt designteam med arkitekter och designers som har tagit fram en helt ny kollektion kvalitetshus med mycket hög designgrad.”

Ur Willa Nordics husbroschyr, där huset som uppfördes 2006 presenteras.

God design och goda material i avskalad miljö - med gott om plats att leva och andas... Vaxat betonggolv som svalkar om sommaren och värmer vintertid. Det finns golvvärme i hela huset, och varje rum har sin egen termostat så man kan reglera efter behov. Men tända en brasa vill man ju ändå när höstvindarna friskar i!





Sovrummen ligger vid sidan av kök, matsal och vardagsrum. Utgångar från flera rum till trädäcket som löper runt gavlarna och ut mot havssidan. Huset klär måhända bäst i modern eller klassiskt maritim inredning - eller kanske en gnutta Bohemian chic? Sanningen är nog att det mesta skulle passa in fint i de ljusa och rena miljöerna...



**Modernt utan att på
något sätt vara själlöst,
vitt utan att vara kyligt
– och hela naturen
tycks ju sätta sin egen
prägel på stämningen.
Man kan blott ana hur
rummen ter sig när
strandängen klätts i
vinterskrud...**



Livet här levs givetvis inte bara inomhus! Det är morgondopp från bryggan, långa, lata dagar på trädäcket, krocket på gräsmattan, en cykeltur på småvägarna... De naturliga stigarna som löper kors och tvärs genom strandängarna är härliga vägar för både promenader och jogging, som de boende i området utnyttjar flitigt. Tack vare det får man heller aldrig känslan att det är ödsligt och ensamt i huset.





**Behändigt. Lättskött. Överskådligt.
Men ändå rymmer huset många!**



”Det er som om huset inviterer naturen indenfor...”

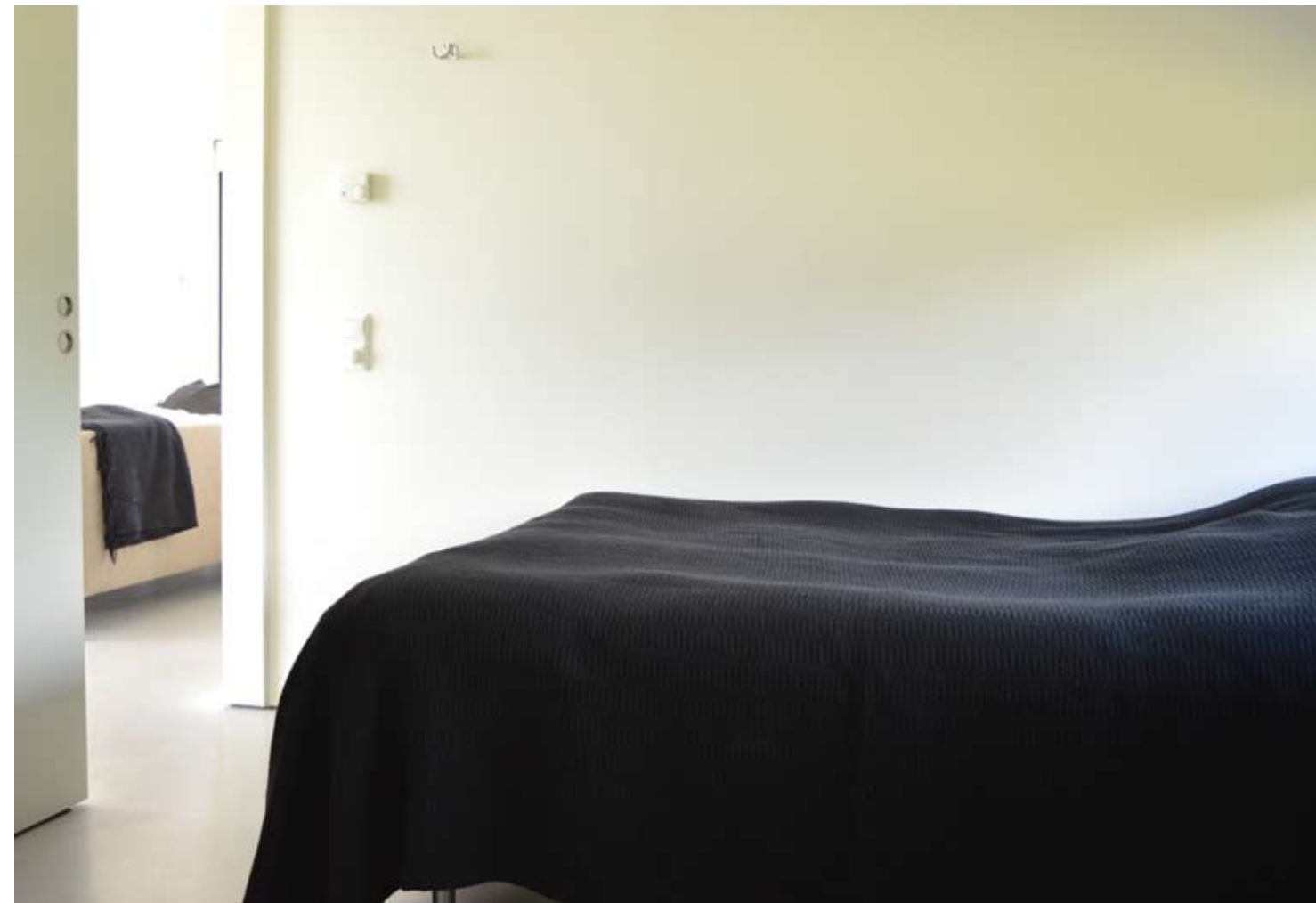
Börsen bolig, 2003, om ONV Bolig





En lättskött trädgård, idealisk vid havsbandet. Väggar av grönt skyddar åt alla håll – utom mot havsutsikten!
Syrener finns det gott om att plocka in kvistar av, men för övrigt har allt hållits på en bekväm skötselnivå.
Blomstrande fåring man inte ens behöver sköta om finns nära i form av vresrosor och allsköns strandblommor!

Det blir tid över till att utforska omgivningarna. Det finns trevliga cykelvägar i trakten. Kanske trampar du till Gislövs läge för en fika... eller till lilla Böste, och köper lite grönsaker på vägen. Eller varför inte äta en bit på krogen där? Och Smygehamns fiskrökeri är alltid en god belöning efter en cykeltur!





**"A beach house
isn't just real estate.
It's a state of mind."**

Douglas Adams





Ljuset har en alldeles speciell ton intill havet.
Grårosa gryning. Ljusblått skimrande dagar.
Mörkt blånande kvällning när solen långsamt
sjunker. Blinkande lanternor till havs...

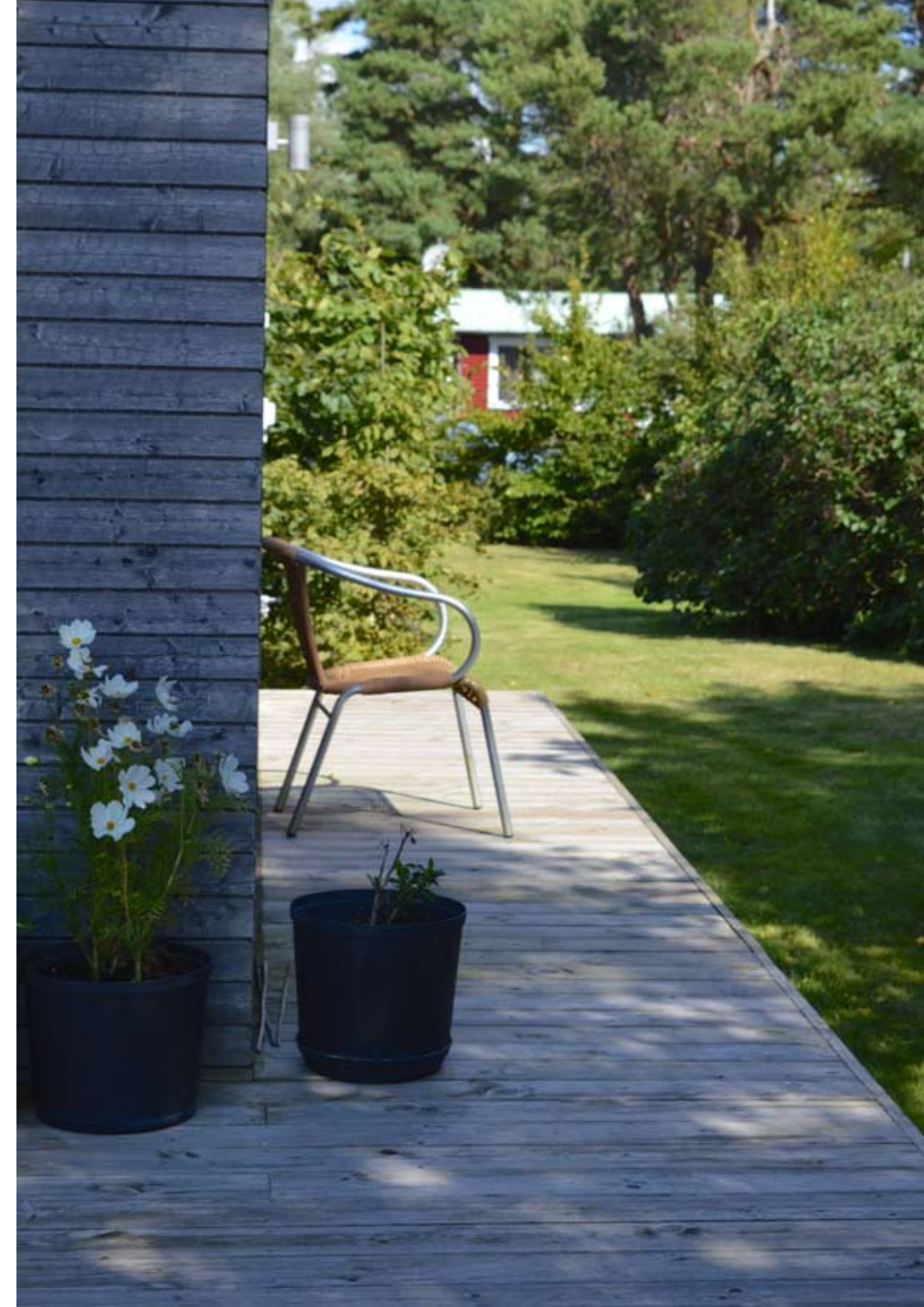
Och havet är en tavla i skiftande skepnad och
färg. Azur och ultramarin. Silver och svart. Stil-
la, spegelblankt. Intensivt blått med pigga vita
gäss. Piskande, stormande. Kluckande, rofyllt.
Stigande, fallande andetag.

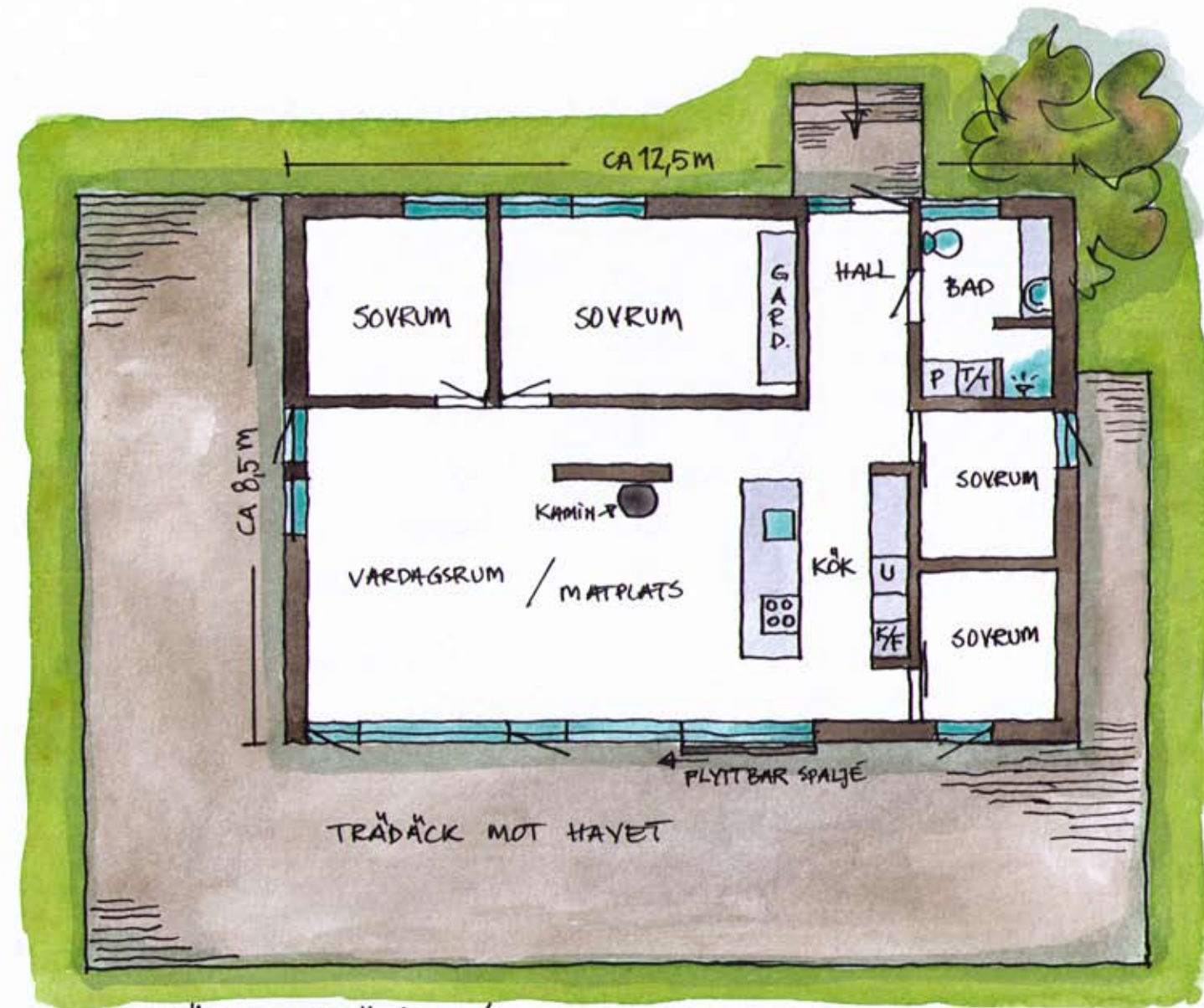
Ett hemligt gömställe vid havet.
Att kunna ty sig till när batterierna
behöver laddas, när som helst under
året.

Och var gör man det bättre än här, med
horisontlinjen fast och havet evigt?

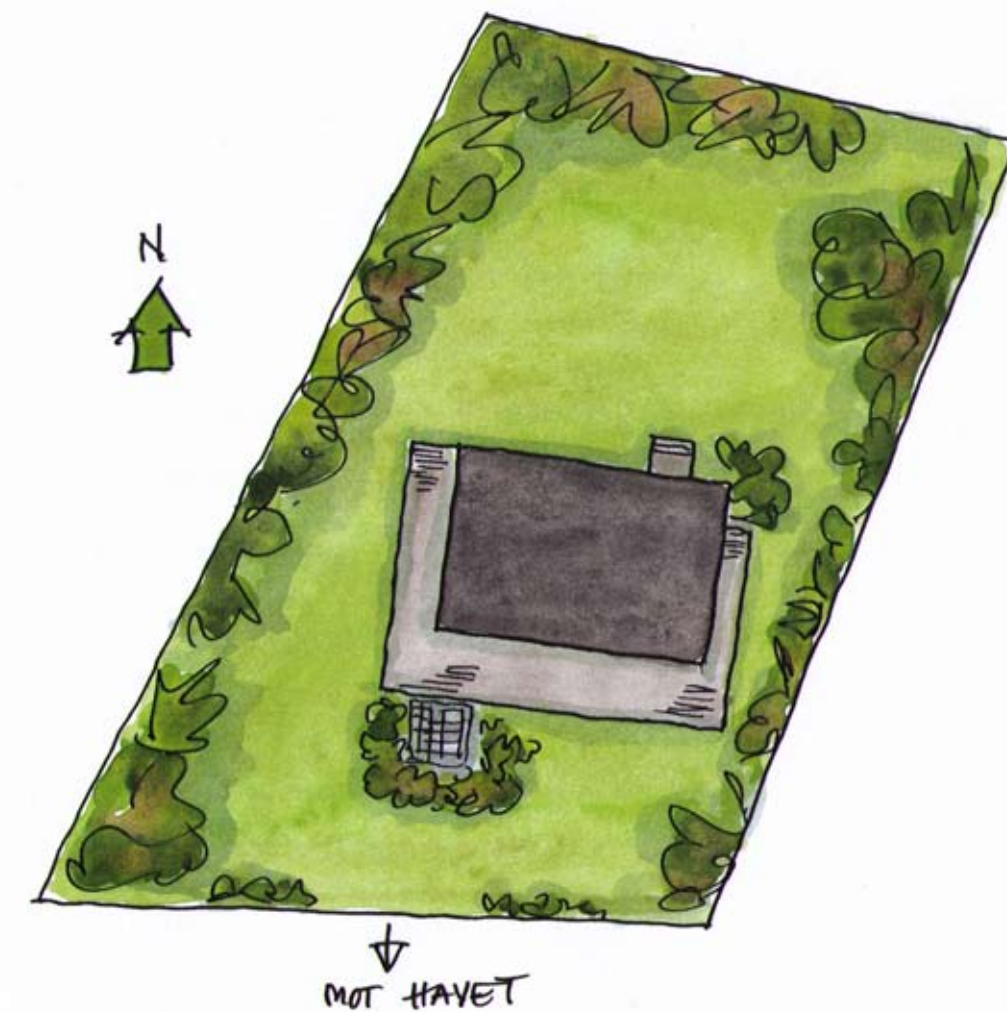


Det går alldeles utmärkt att bo året om. Geografiskt är man nära civilisationens pulserande värld. Trelleborg med sin brokighet, sina krydd- och delikatessaffärer och sin närhet till metropolerna Malmö, Köpenhamn och Berlin! Jobba hemifrån eller pendla – till Trelleborg, palmernas stad, tar det knappa tio minuter. Till Sturups flygplats en halvtimme. Till Malmö trekvart. Köpenhamn blott en dryg timme!





UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING / MORSVÄGEN 13, SIMREMARKEN



UNGEFÄRLIG SITUATIONSPLAN
MORSVÄGEN 13, SIMREMARKEN



Text, foto & layout: Lasse Mangs

Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: 1-plans funkisvilla

Byggnadsår/renoveringsår: Byggt år 2006

Storlek: 96 kvm V.v. se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golyta.

Konstruktion: Gjuten platta på mark, stomme i trä med fasad i lärkträ. Bjälklag av trä, 3-glasfönster. Yttertaksbeläggning av papp. Ventilation via frånluftsvärmepump och självdrag.

Inredning & utrustning: Kök med spishäll, fläktkåpa, och diskmaskin i köksö med arbetsskiva i rostfritt. Kyl- och frysskåp och inbyggd ugn. Helkaklat badrum med toa, handfat med bänkskiva i gotländsk kalksten, dusch, handdukstork och klinkergolv med golvvärme, tvättmaskin och torktumlare. Infälld belysning i taket.

Golv: Vaxat betonggolv. Klinkergolv i badrum.

Uppvärmning: Nibe frånluftsvärmepump, golvvärme. Kamin i vardagsrum.

Vatten & avlopp: Kommunalt

Övrigt: Trädäck i söder och västerläge.

Pris: 5.400.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning: Trelleborg Västra Torp 44:8

Areal: 1120 kvm

Taxeringsvärde: 2.247.000:- - varav byggnad 1.244.000:-

Taxeringskod: 221 – Småhusenhet, fritidsbostad

Pantbrev: 3 st. om totalt 4.000.000:- kr.

Försäkring: Fullvärdesförsäkrat

Servitut: Förmån: 1 Officialservitut 12-LII – 164 Badplats

Energiprestanda: Då fastigheten används som fritidshus föreligger ingen skyldighet för säljaren att tillhandahålla energideklaration.

Driftskostnad: Kontakta mäklaren för specifikation av driftskostnaden



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

Besök & postgång: Falsterbovägen 19, 239 33 Skanör • Elisabeth 0704-520646, 0414-708 00 • elisabeth@uppvik.nu



Trelleborg Västra Torp 44:8
Mopsvägen 13
231 92 Trelleborg



Faktablad för fastighetsmäklare - Budgivning

Bra för fastighetsmäklare att veta om Budgivning

Mäklarens skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen

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

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

Mäklarens information om budgivningen

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

Mäklarens skyldighet att vidarebefordra bud och meddelanden

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

Mäklarens skyldighet att vidarebefordra bud och meddelanden gäller till dess att ett köpekontrakt är undertecknat av både säljaren och köparen. Det är enbart säljaren som kan bedöma om ett bud är intressant eller inte. Mäklaren får dock ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter.

Krav på tydlighet vid budgivningen

Det är säljaren som bestämmer till vem objektet ska säljas
– en mäklare kan därför inte lova en spekulant att denne ska få köpa.

Det är säljaren som bestämmer när objektet ska säljas
– en mäklare kan därför inte lova en spekulant ytterligare tid för att lägga nya bud.

Det är säljaren som bestämmer till vilket pris objektet ska säljas
– en mäklare får därför inte avbryta pågående marknadsföring utan säljarens samtycke.

Fejkade bud och vilseledande marknadsföring

Mäklaren ska ta tydligt avstånd från att medverka till s.k. fejkade bud. Det förekommer att mäklare får frågor om förfaranden som riskerar att vilseleda spekulanter om budgivningen eller annat som gäller förmedlingen. Mäklaren bör då upplysa om vad som följer av kravet på god fastighetsmäklarsed.

Fastighetsmäklarinspektionens rekommendation

Inför kontraktsskrivningen bör mäklaren vara tydlig i sin information om skriftlighetskravet vid köp av fastighet och bostadsrätt. Mäklaren bör framhålla att köpet är bindande först då både köpare och säljare undertecknat köpekontraktet. I samband med att överenskommelse om tid för kontraktsskrivning träffas kan det finnas anledning att påminna om mäklarens skyldighet att vidarebefordra alla bud till säljaren.

KÖPARENS OCH SÄLJARENS ANSVAR FÖR FASTIGHETENS SKICK M.M.

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen

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

Köparens undersökningsplikt

Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten skall undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, krypgrunder 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.

Vi säljer hus vi själva skulle vilja bo i.

**Uppvik
& döttrar**

0414-708 00
www.uppvik.nu

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



Lasse Mangs
Text, foto & layout
VÄSTERLEN & ÖSTERLEN



Ingrid Fredriksson
Mäklarassistent &
handgjorda ritningar
VÄSTERLEN & ÖSTERLEN



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



Andreas Johansson
Kontorschef
Uppvik ÖSTERLEN
Foto & layout
0734-168030
kivik@uppvik.nu



Gabrielle Malmberg
Senior partner/
fastighetsmäklare
Text, foto & layout

Vår filosofi är ganska enkel.

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.

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!