

En fridfull oas på sydkusten.

Smygehamn



Läget en bit ovanför kustvägen är lugnt och tyst. Bebyggelsen är äldre och det är en fin blandning av åretruntboende och sommargäster. Smala, grusade gränder mellan hus med lummiga uppväxta trädgårdar bidrar till den äldre, trevliga atmosfären. Barnvänligt dessutom, med skolan på bekvämt gångavstånd.

Naturupplevelserna i området är många. Alldeles i närheten ligger Smyge park, en liten oas som få känner till. Den anlades gemensamt av några bybor med bagaremästare Lundström i spetsen för hundra år sedan. Ett annat trevligt promenadstråk i närheten är den gamla banvallen mellan Östra Torp och Börringe som efter några hundra meter leder till ett fågelområde med utsiktstorn och betande får. Det är nära till havet. Smygehuk med fiskrökeri och kafé ligger på gångavstånd och här kan man sitta alldeles vid stranden och äta medhavd picknick och lyssna till vågornas skvalp och titta på båtarna som seglar förbi...



Lugnt, lummigt och barnvänligt. Hav och vandringsvägar, service, krogar och folkliv på nära håll.

**Modernt.
Genomtänkt.
Formfulländat.**

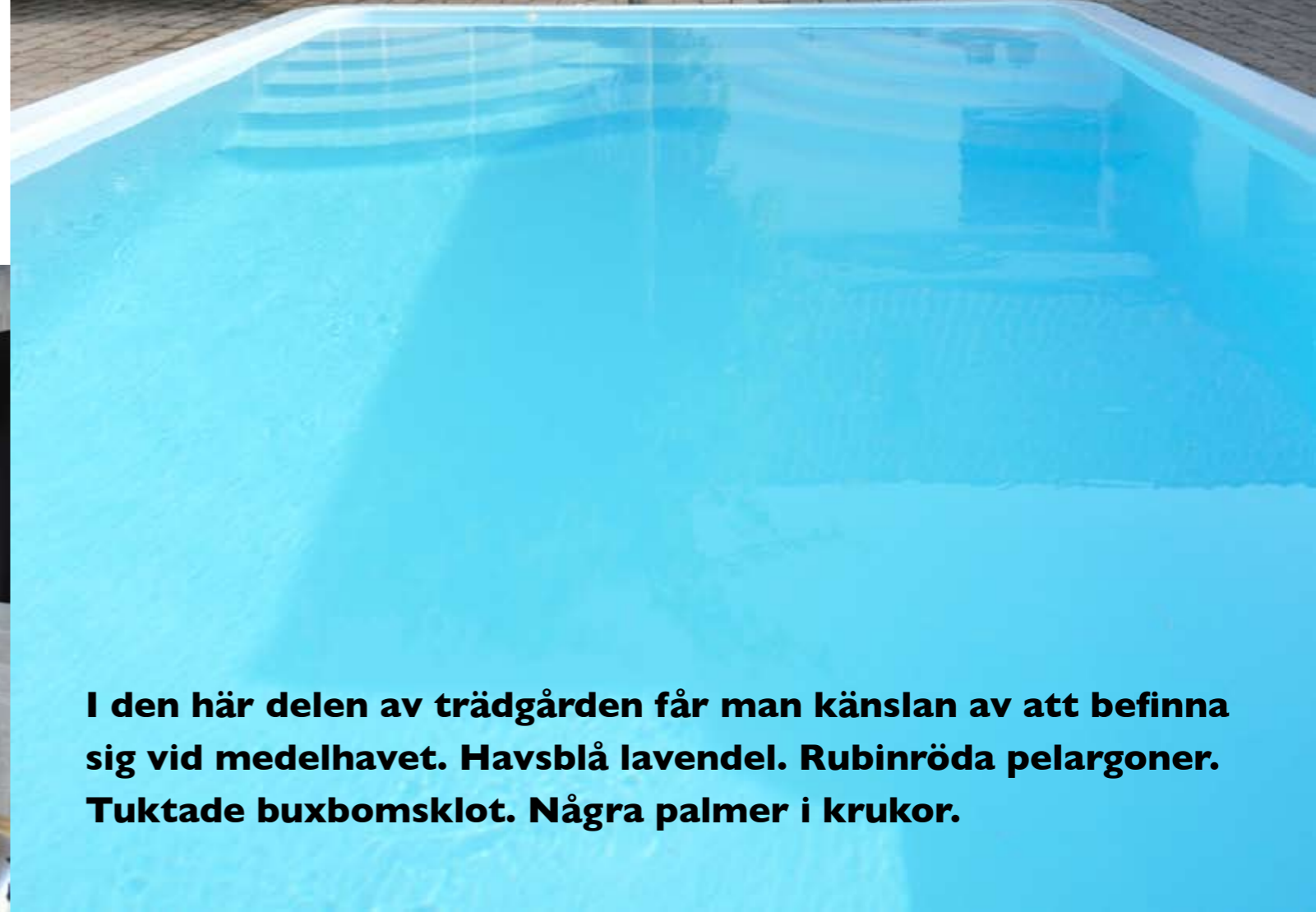
Det är inte mycket som är sig likt sedan huset på Limstensvägen byggdes i slutet av 1800-talet. På gamla svartvita foton ser man att det ett halvt sekel senare skedde omfattande förändringar. De nuvarande ägarna har under sina 25 år i huset hunnit med att förädla ytterligare. Det gamla uthuset som tidigare beboddes av höns och gris byggdes samman med boningshuset och fick ge plats åt såväl badrum och tvättstuga som förråd och verkstad. Vinden inreddes till sovloft åt ungdomar men används idag som kontor. Ett nytt vardagsrum skapades i en tillbyggd vinkel. En näckrosdamm anlades.

Och naturligtvis är poolen ett tillskott som knappt kunde föreställas för hundra år sedan!





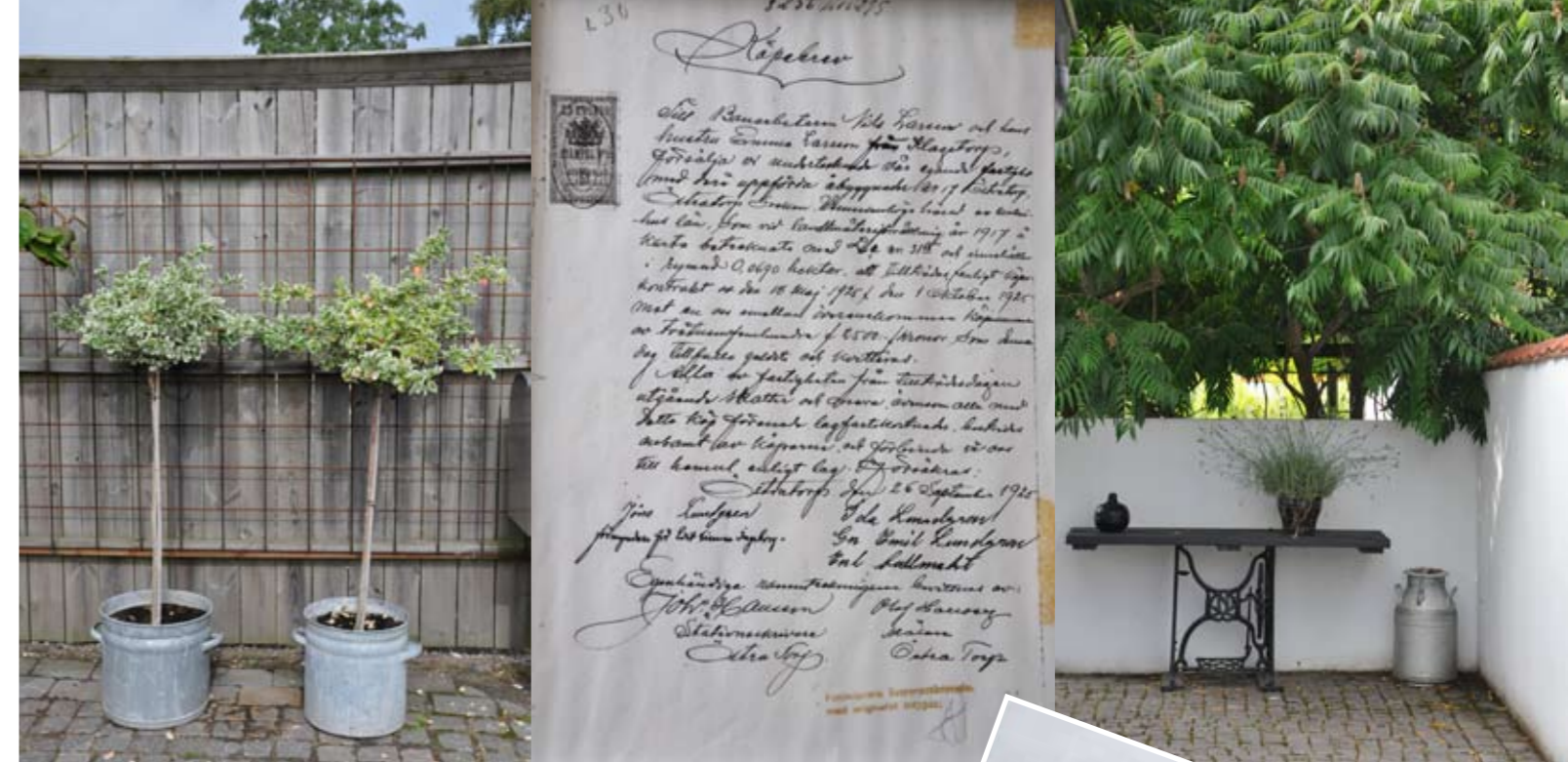
Tomten är skyddad från insyn från alla håll och man störs inte av det som pågår runtomkring. Trädgården är uppdelad på flera rum. Genom en portal av en grönskande kiwiplanta vid entrén når man det första rummet som bland annat används som cykelparkering. Gången av grå gatsten leder vidare till den stensatta innergården med pool och flera sittplatser.



I den här delen av trädgården får man känslan av att befinna sig vid medelhavet. Havsblå lavendel. Rubinröda pelargoner. Tuktade buxbomsklot. Några palmer i krukor.



Generösa ljusinsläpp och stora glaspartier skapar kontakt mellan inne och ute.



Ett köpebrev från 1917 finns bevarat. En bysömmerska köpte det då och huset fungerade under en tid som syateljé. Ägarna berättar att det fortfarande bor många i byn som har anknytning till det gamla huset. Då och då kan det hända att man får sig till livs en och annan historia om hur livet tedde sig på Limstensvägen 7 förr i tiden.



En större förändring skedde när en helt ny vinkel mot söder byggdes för att få ett stort vardagsrum. I samma veva lades klinkergolv med golvvärme i hela nedervåningen.

Från kök och matrum når man via ett trappsteg det tillbyggda vardagsrummet. Trots att det bryter av från det övriga huset med sina stora glaspartier och öppet upp i nock harmonierar det ändå väldigt väl med resten. Med ett endaste kliv genom glasdörrarna når man det skyddade trädäcket i söderläge.





Köket är inrett med väl tilltagna arbetsytor och en rejäl spis som inbjuder till både puttrande långkok och surdegsbak. I matrummet intill finns gott om plats att samla släkten på julkalas, eller för middagar med vännerna.





Känslan för inredning och design löper som en röd tråd genom hela hemmet. Strömbrytare och vägguttag i rostfri industridesign. Den danska kaminen från 70-talet i klassiskt modernt formspråk.

Huset känns genomarbetat och påkostat för att skapa ett modernt boende med alla tänkbara bekvämligheter för ett gott liv.





Gnistrande vit puts.

Vatten som speglar himlen.

Lummig grönska.



Från ovanvåningens ena sovrum och det lilla allrummet skymtar havet bortom grannarnas hustak - även en grådisig dag som denna...
Kanske du väljer att fullfölja säljarnas planer på att bygga en fransk balkong utanför sovrummet för att ytterligare kunna njuta av havsutsikten?





Två badrum i huset underlättar livet!



Stålblank durkplåt i taket. Handfat och toalett i rostfritt. Kakel i sobert grått och svart. Husets ena badrum har helt och hållet designats och inretts i modernt avskalad industriell stil. Ingenting har lämnats åt slumpen. Varje detalj syns vara väl genomtänkt.





Under terrassens utskjutande tak med utsikt över poolen njuter man frukosten i morgonsolen. Eller söker skugga när luften dallrar av hetta. På kvällen är det skönt att sitta i pergolan med sitt grönskande tak av vinrankor och blåregn.





Grånat plank.
Vitputsad mur.
Gröna häckar.

Via en smal gång når man ett av de många trädgårdsrummen på tomten, den japanska trädgården. Ett silvergrått trädeck förbinder vardagsrummet med denna del via stora glasade, öppningsbara partier.

Elefantgräs. Japansk rödbladig lönn. Bambu som rasslar i vinden. Väggar av klättrande murgröna. Och i mitten av allt detta en rektangulär damm med iris och blommande näckrosor. Här simmar guldfiskar i olika färger och som prickken över i - livs levande gröna grodor som ser ut som små trädgårdsjuveler där de sitter och solar sig på stenar och näckrosblad.





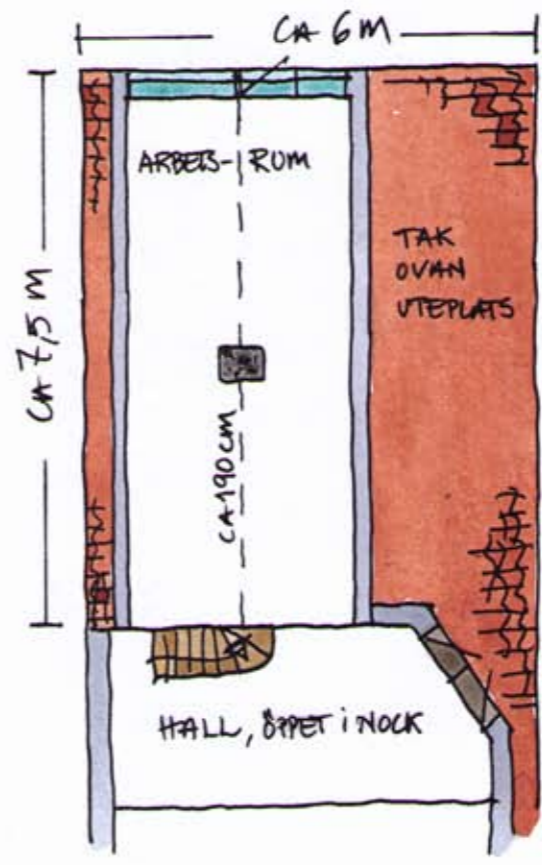
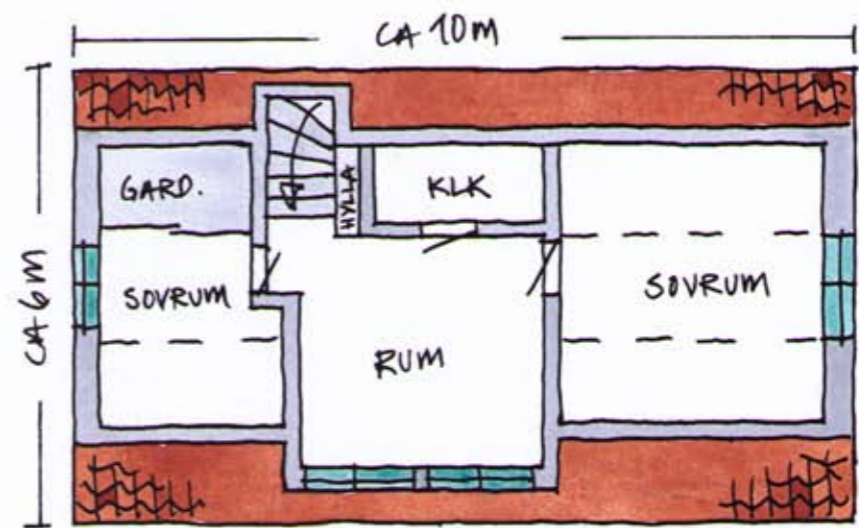
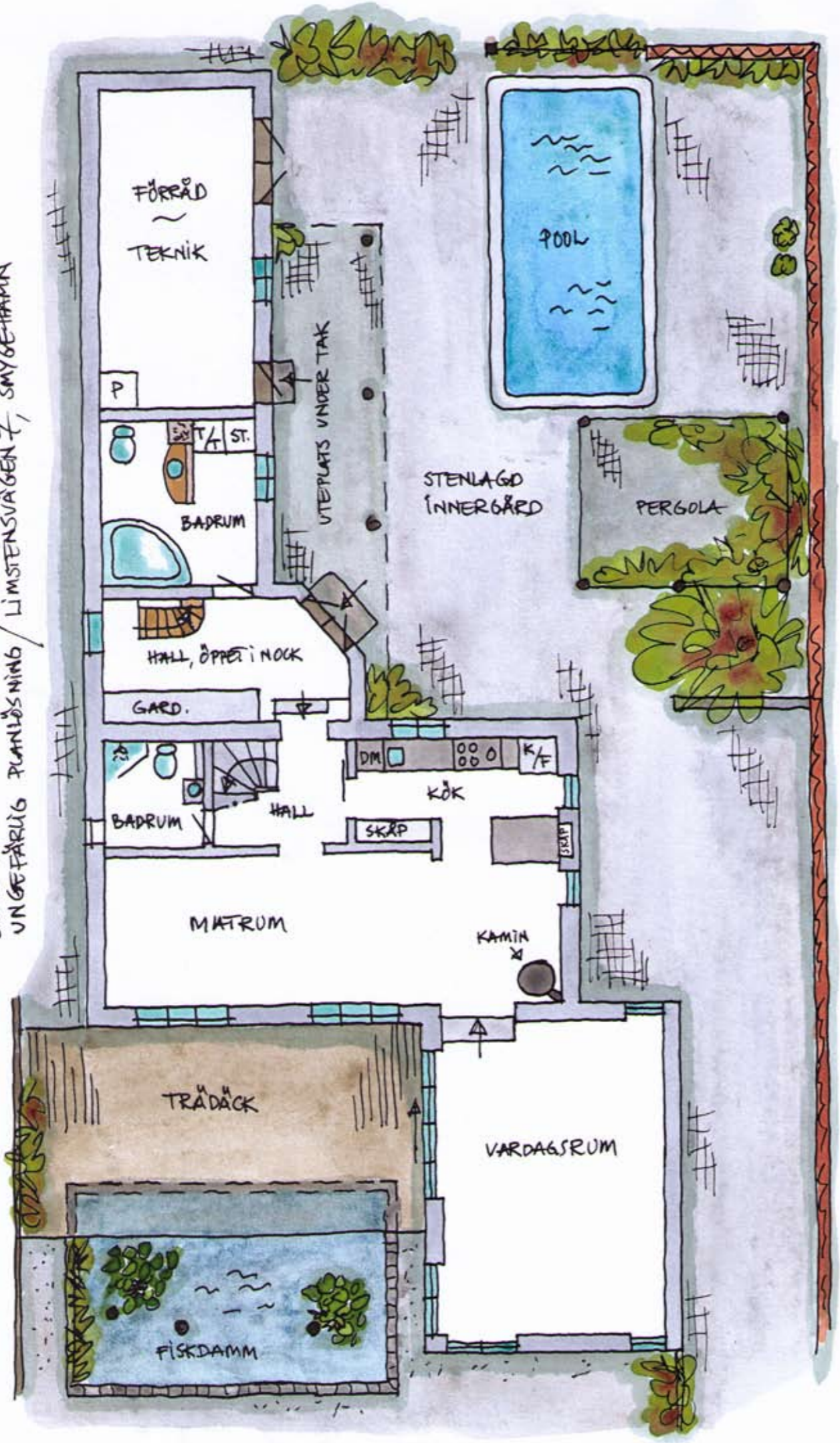
Trädgården har inte enkom designats för att vara vacker att se på och skön att vistas i. Ett mål var att den skulle vara lättskött utan större arbetsinsats. Ett finurligt bevattningssystem är nergrävt och förser växterna med vatten från den egna grävda brunnen. Antalet rabatter med bar jord att ogräsrensa är få.



En liten pärla på gångavstånd, som säljarna uppskattar och ofta besöker, är Östra Torps gamla kalkindustri. Förutom en majestätisk tegelbyggnad och ett antal kupolförsedda kalkugnar finns det ett fint litet naturområde med ett kalkbrott att ströva runt i. Hela området präglas av forna tiders kalkindustri. Hamnen var från början ett kalkbrott och på stranden ligger drivor av blåvita kalkstenar. Kalkugnar som monument från en svunnen tid. Inte minst namnen på vägarna i området skvallrar om hur viktig denna industri en gång var.

Till och med namnet på gatan där sömmerskans hus ligger, limsten, betyder kalksten på gammalskånska.

BOTTENVÄRNING
 UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING / LIMSTENSVÄGEN 7, SMYGETHAMN



ÖVANVÄNINGAR
 UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING / LIMSTENSVÄGEN 7
 SMYGETHAMN



I Smygehamn finns mataffär, bageri och restauranger. Nedanför byns hotell, som erbjuder både yoga och spa, finns ett par bryggor att bada ifrån om man inte föredrar den egna poolen.

Till Trelleborg med bil tar det en kvart och därifrån kan man ta pågatåget till Malmö och vidare till Dronningens by om man vill känna storstadspuls. Hela sydkusten vimlar av små restauranger, loppisar och glassbarer. Det är cykelavstånd till Hedmans krog, och till den populära och numera världskända restaurangen Hörte brygga är det inte heller särskilt långt. I Beddinge finns både restaurang och golfbana och vill man kan man cykla tryggt på cykelbana längs havet ända till Ystad.



Text & foto: Jonas Ivarson

Layout: Lasse Mangs

Skisser: Ingrid Fredriksson

Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Skånelänga i 1/2 - plan med vinkel.

Byggnadsår/renoveringsår: Omkring år 1895. Omfattande renovering och tillbyggnad 2003-2004.

Storlek: Bostad ca 152 kvm, varav bv ca 96 kvm, två ovanvåningar varav en om ca 35 kvm och en om ca 21 kvm med takhöjd ca 190 cm inock. Teknik/förråd ca 19 kvm. Friggebod ca 9 kvm. Angivna ytor avser användbar golvyta, uppskattad enligt vår planritning.

Konstruktion: Platta på mark, grundmur putsad och målad, stomme av lersten i ursprungliga delen och Siporex i tillbyggnaden. Tak med tegelpannor och plåt på tillbyggnaden samt takkupa. Hänggränor i varmförzinkrad galvaniserad plåt, bjälklag av trä. Innertak av träpanel, synliga träbjälkar. Infällda spotlights. Huvudsakligen putsade innerväggar. Spegeldörrar: 2-glas/isolerglasfönster i trä och aluminium, brandglas mot parkeringen, skjutbart glasparti i tillbyggnaden. Pardörr med ljusinsläpp i entré Självdragsventilation. Jordfelsbrytare.

Pris: 3.975.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning: Trelleborg Flintan 10

Areal: 690 kvm

Taxeringsvärde: 1.406.000:- varav byggnad 900 000:-

Taxeringskod: 220 Småhusenhet bebyggd

Pantbrev: 9 st om totalt 1.604.000:-

Försäkring: Fullvärdesförsäkrat

Servitut: Inga kända

Driftkostnad: 36.000 kr/år. Driftkostnaden är baserad på säljarens uppgifter. Kontakta mäklaren för specifikation. Detaljerad driftkostnad tilldelas varje tilltänkt köpare vid visning av fastigheten.

Energiprestanda: Skall utföras innan tillträdesdagen.

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

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

Uppvik
& döttrar
Vi säljer hus vi själva skulle vilja bo i.

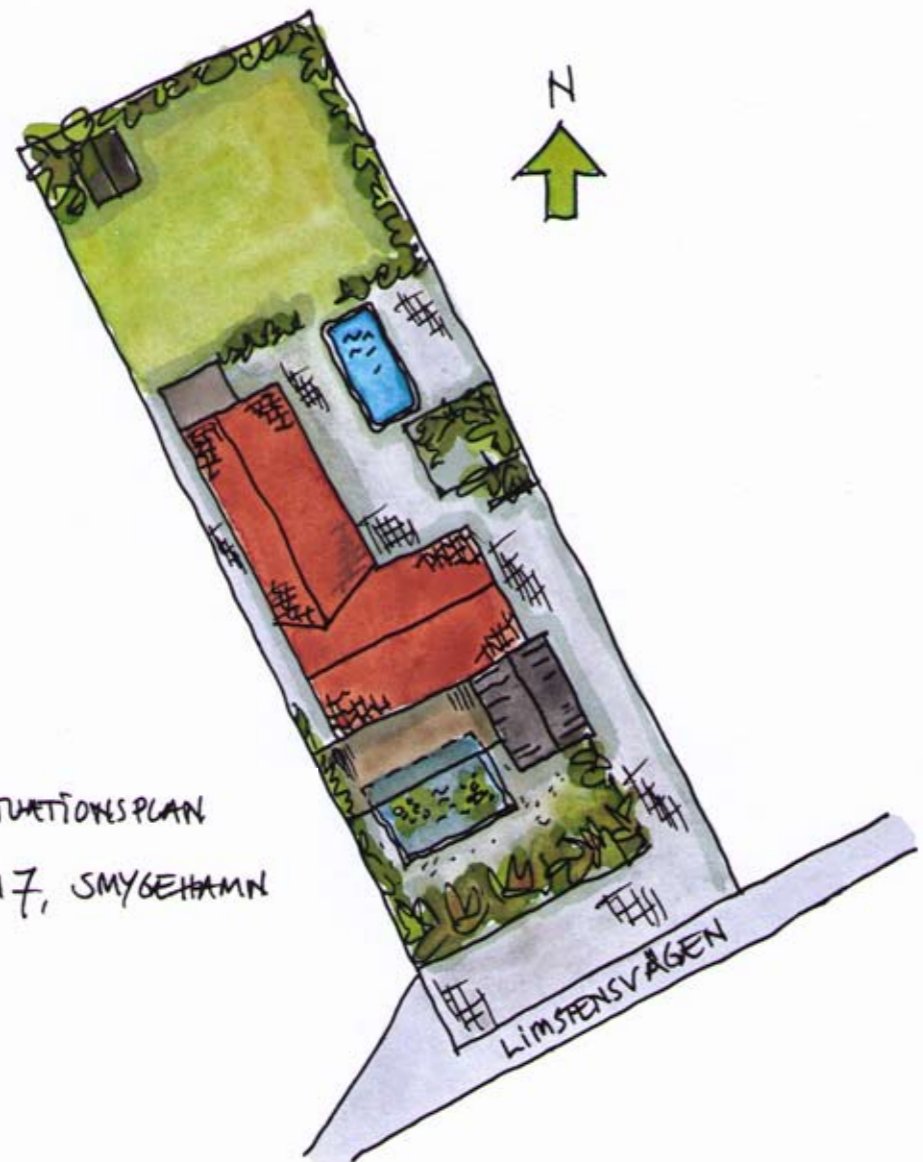
Uppvik & döttrar

Besök & postgång:
Falsterbovägen 19, 239 33 Skanör
Elisabeth 0704-520646
040-471551
e-post: elisabeth@uppvik.nu



**Trelleborg Flintan 10
Limstensvägen 7
231 79 Smygehamn**

20 40 60 80m



UNGEFÄRLIG SITUATIONSPLAN
~
LIMSTENSVÄGEN 7, SMYGEHAMN



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 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 upplysningskyldighet

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.

Fastighetsmäklarinspektionen är den statliga myndighet som registrerar fastighetsmäklare och har tillsyn över dessa samt informerar om god fastighetsmäklarsed.

Myndigheten ger ut faktablad som du hittar under rubrikerna Fastighetsmäklare, Student, Konsument och Press.

Faktabladerna kan beställas hos Fastighetsmäklarinspektionen eller hämtas på myndighetens webbplats.

POSTADRESS Box 17174, 104 62 Stockholm BESÖKSADRESS Sankt Paulsgatan 6
TELEFON VX 08-555 524 60 TELEFAX 08-555 524 61
E-POST registrator@fmi.se 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 skogsbyn 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
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
0734-1 68030
kivik@uppvik.nu



Gabrielle Malmberg
Senior partner/
fastighetsmäklare
Text, foto & layout