



Smygehamn

Ett hus vid havet med strandtomt.



Sydskust och söderslätt. Sädesfältens rörelser i vinden, molnens flykt. Vägrenens vallmo. Svalans svirr. Och havet, så närvarande att ljuset får en annan ton. I utkanten av lilla Smygehamn, i lugnt och ostört läge, finns ett hus med en tomt som sträcker sig hela vägen ner till stranden. Ett av de kanske femtio sydligast belägna husen i landet...



Badliv och kustliv.



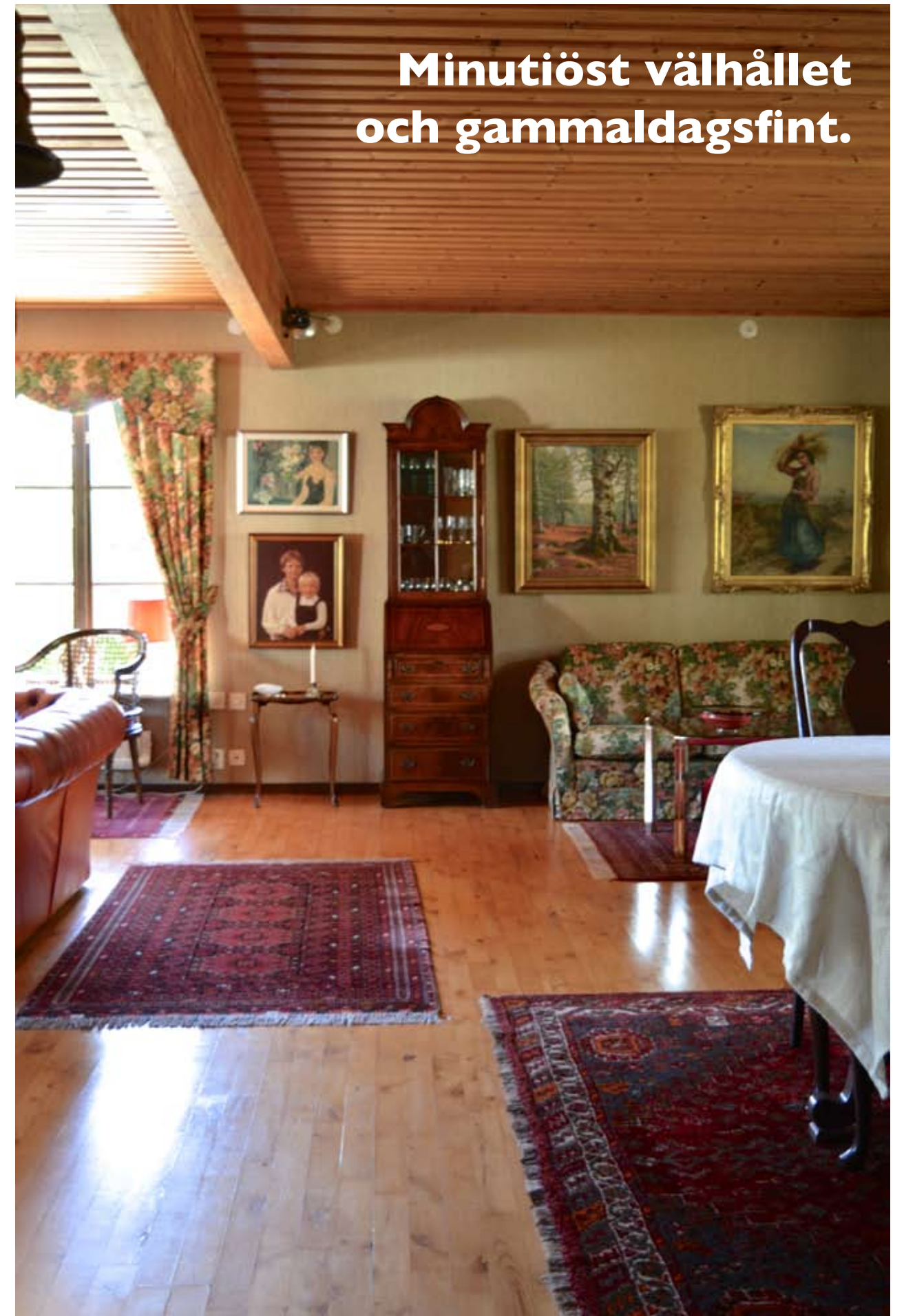
Livet här är präglad av kustmiljön. Från den egna tomten njuter man av allt det som förknippas med havet. Blå böljor och bryggor. Mjukt skissade molnslöjor mot en omslutande himmel. Barfotafötter som trampar genom strandrågen. Solglitter i vågornas krus och skinande båtar. Genomsiktligt vatten med mjukt rundad klappersten och finkornig sand. Sträck av havsfågel, gäss och vadare som drar som snabba slöjor över horisontlinjen. Jordens rundning.





Det arkitektritade huset byggdes för fyrtio år sedan när ägarparet hittade sin drömtomt vid vattnet. Det har med andra ord varit i samma familjs ägo under alla år, vilket torde borga för största möjliga omvårdnad och egen, god kunskap om huset.

En liten tur inomhus skvallrar om ett hem där "det goda livet" fått blomma ut till fullo. Njutning, trivsel... med självklarhet och stil. Det är mycket välhålllet, både modernt och gammaldagsfint, varmt och ombonat.



**Minutiöst välhålllet
och gammaldagsfint.**





Det går alldeles utmärkt att bo här året om. Som flyttfågel eller bofast njuter man lika mycket av sin tid här. Alla sommardagar. Att sitta vid strandkanten och spana ut över havet. Omges av humlors surr och fåglars kvitter. Fyllas av alla dofter. Bada i havet. Låta dagarna komma och gå utan krav. Låta den moderna tidens stress rinna ur kroppen i ett enda andetag.

En robust huslänga där man inte knusslade med utrymmena, och där det bästa av gamla byggtraditioner fick möta tidens nya önskemål om ett bekvämt liv.

På nedre plan finns ett kök med gott om plats för matbord, tvättstuga intill, orangeri, ett arbetsrum/sovrum samt ett generöst sällskapsrum med plats för både matsalsbord och separata sittgrupper. Gott om förvaring. En trappa upp finns tre rymliga sovrum, sällskapsrum och ett stort badrum. För att inte tala om husets bastu!





Köket har det vi förknippar med ett bekvämt liv i fråga om utrustning och standard. All den goda maten finns nära tillgänglig när man bor på söderslätt. Grönsaker, ägg, potatis, frukt och bär finns att köpa på gammalt vis på gårdar i trakten. Byn har dessutom en riktigt välsorterad mataffär. Bageriet är mycket uppskattat och bistår med dagens goda frukostbullar...



Den tid och omsorg som lagts ner på huset går inte att ta miste på. Här finns en rustik och ombonad känsla. Mustigheten i träet i tak och golv ger tyngd och värme.

Men ett hus som detta lånar sig också väl till andra stilar och stämningar. Man kan lätt föreställa sig en mer avskalad känsla i sällskapsrummet om så önskas – och ett par pytsar vit målarfärg till taket är nog den enklaste vägen till en ljus och marin atmosfär. Och de generösa glaspartierna mot den vidsträckta gräsmattan med havet i fonden fullbordar bilden...

I orangeriet finns en glasad utgång rätt ut till grönskan. Perfekt när den stenlagda uteplatsen lockar, eller när man helt enkelt känner för att ta med sig hela frukostbricken ner till strandbrynet. En ganska trevlig början på dagen...





Inne och ute... de två kan nästan bli ett tack vare orangeriets glasade utgång. Genom att hålla skjutdörrarna öppna får man en behaglig tillvaro med knappt skönjbar gräns mellan rum och utemiljö. Huskropparna bildar en insynsskyddad uteplats, och resten av den vidsträckta tomten är osedvanligt väl skyddad likaså. Här kan man ha picknick utom synhåll för världen...

Platsen är så privat och ostörd att knappast ens seglarna på havet har insyn i trädgården!



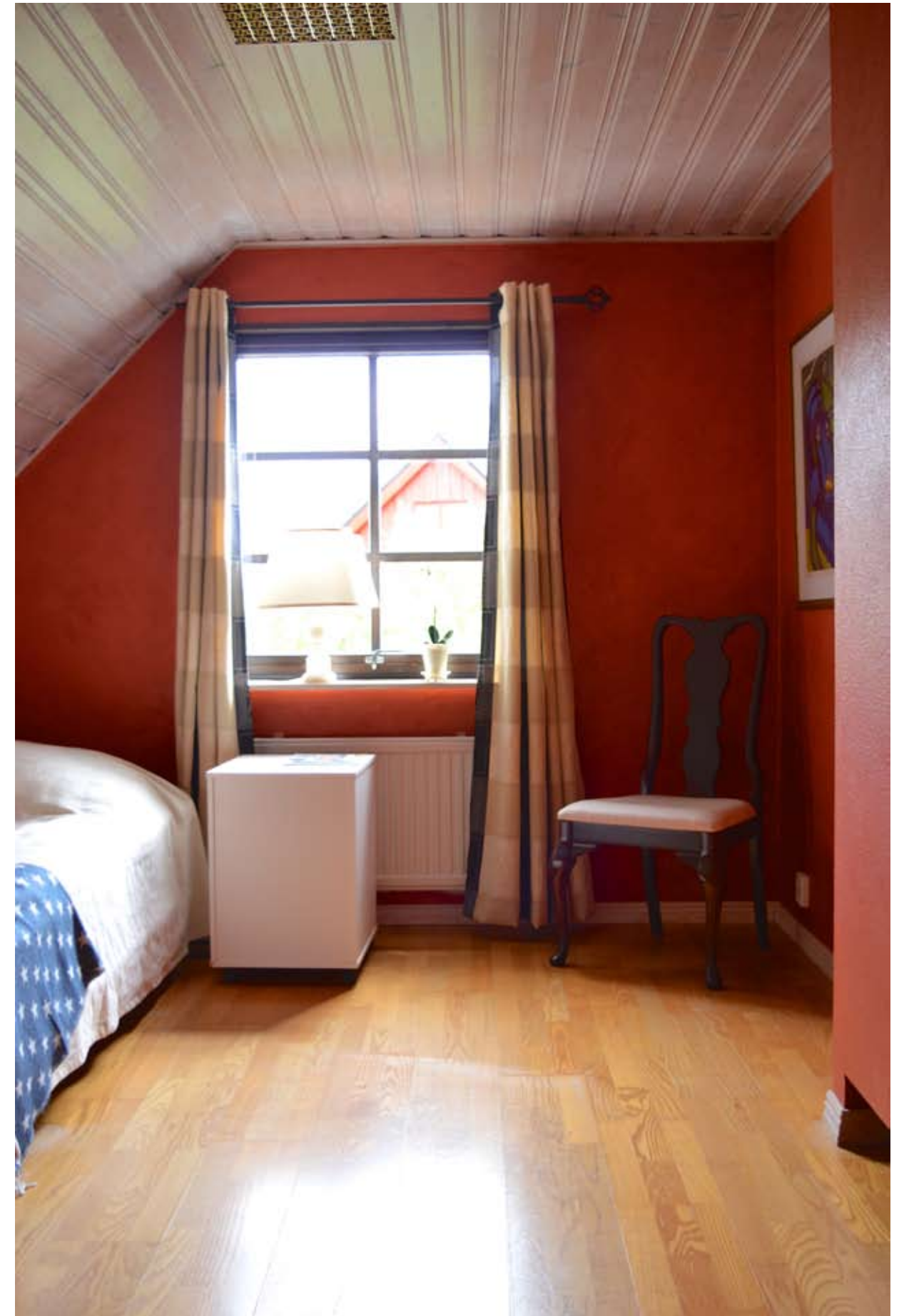


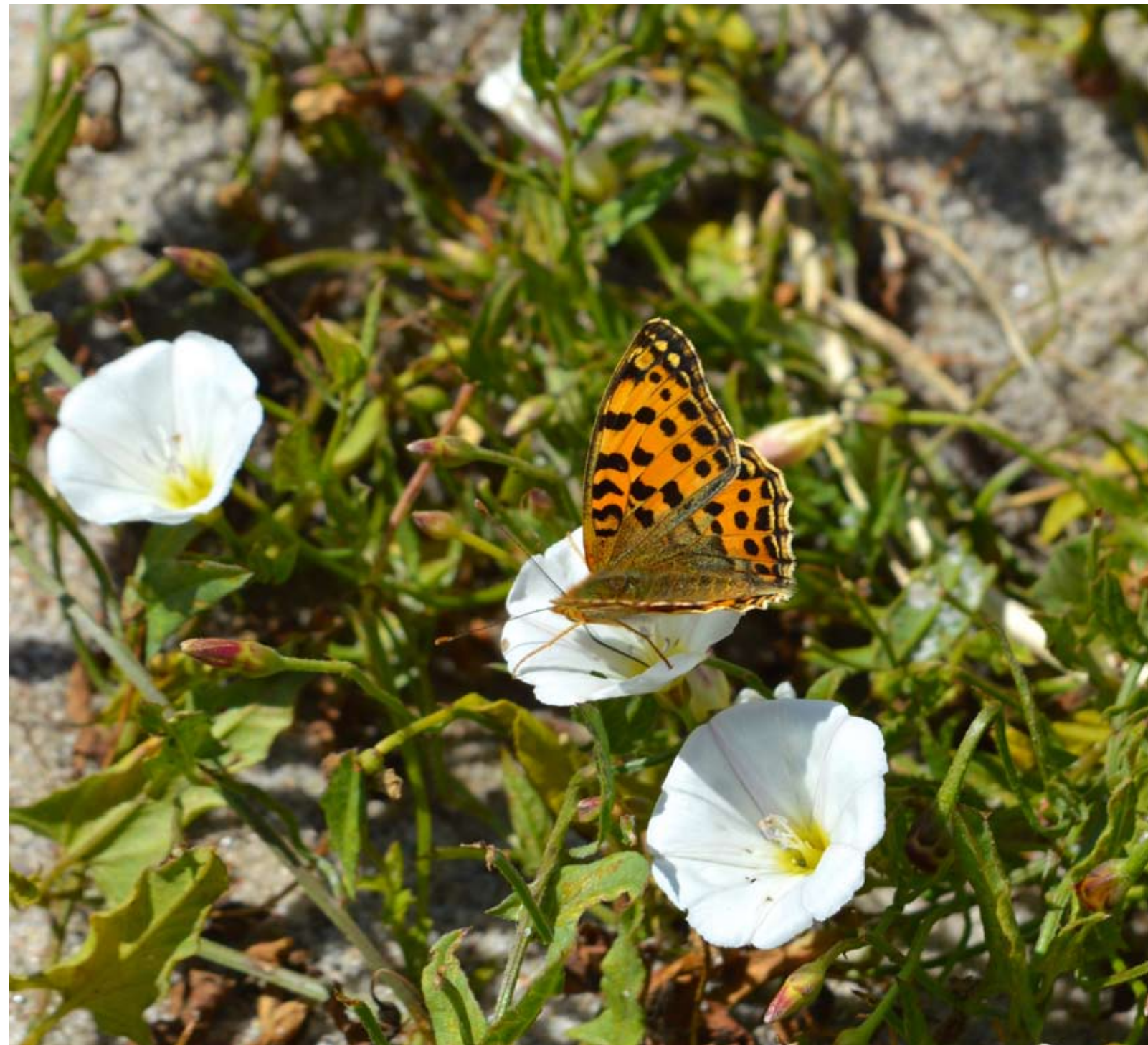
Ovanvåningen har härlig takhöjd och gott om rum. Här finns faktiskt tre väl tilltagna sovrum, badrum och bastu och ytterligare ett sällskapsrum med utsikt över tomten och havet. Man får en fin översikt över just hur stor denna del av tomten är – och börjar kanske drömma om allt man skulle vilja göra med den. Varför inte bygga ett litet lusthus längst bort, nära vattnet, där man kan njuta av både morgonkaffet och kvällens svala glas vin efter en riktigt varm dag...





Sköna sovrum och vidsträckt utblick.





En naturtomt som denna är lättskött och hör hemma i kustmiljön. Inga omfattande rabatter som kräver arbete och tillsyn. En tilltalande tanke för den som helst vill koppla av från allt arbete, och njuta av omgivningarna från hängmattan. Den naturliga fågringen runtom har fått förstärkning genom massor av syrener som blommor och doftar i försommartid. Här finns rikt fruktbarande äppelträd och körsbärsträd. Gräsmattan lämpar sig för allt från lek till fullständig avkoppling i solstolen. Varför inte en boule-turnering eller ett parti krocket?

**En idyll – utan att vara
sockersött tillrättalagd.
Äkta och ursprunglig.**





Ett liv i havsbandet. Kravlöst som ett sommarlov. Att bara vara. Att ha möjlighet att känna så under årets alla tider. Morgondopp och lata dagar i en sandgrop när sommarvärmerna tar grepp om landskapet. En höstpromenad i omväxlande, natursköna omgivningar. En varm toddy i favoritfåtöljen, när november nalkas. Julefint och pudersnö. Vårens friska vindar. Maj månads första blomsterkrans.



Bara en kort promenad bort finns badbrygga när man behöver svalka sig efter dagen. Önskar man svalka strupen ligger Smygehamns hotell – med bra mat och dryck i deras restaurang - alldeles nära vid strandkanten. För naturälskaren finns vackra omgivningar att ströva i, till exempel i Östra Torp. Traktens gamla kalkindustri som blomstrade under 1800-talet har lämnat spår efter sig. Gamla kalkugnar och dramatiska kalkbrott finns att beskåda.





Smygehamns fiskeläge har rötter i 1600-talet och är numera ett högst levande och modernt samhälle, samtidigt som det bevarat all sin gamla charm med trånga gränder och intima, prunkande små trädgårdar. Både skola och mataffär finns. På några minuter når du landets sydligaste udde och den trivsamma hamnen som sommartid sjuder av myllrande folkliv, caféer, små butiker och fiskrökeri. Det gamla köpmansmagasinet, tjänar idag som turistbyrå, konst- och kulturcentrum.





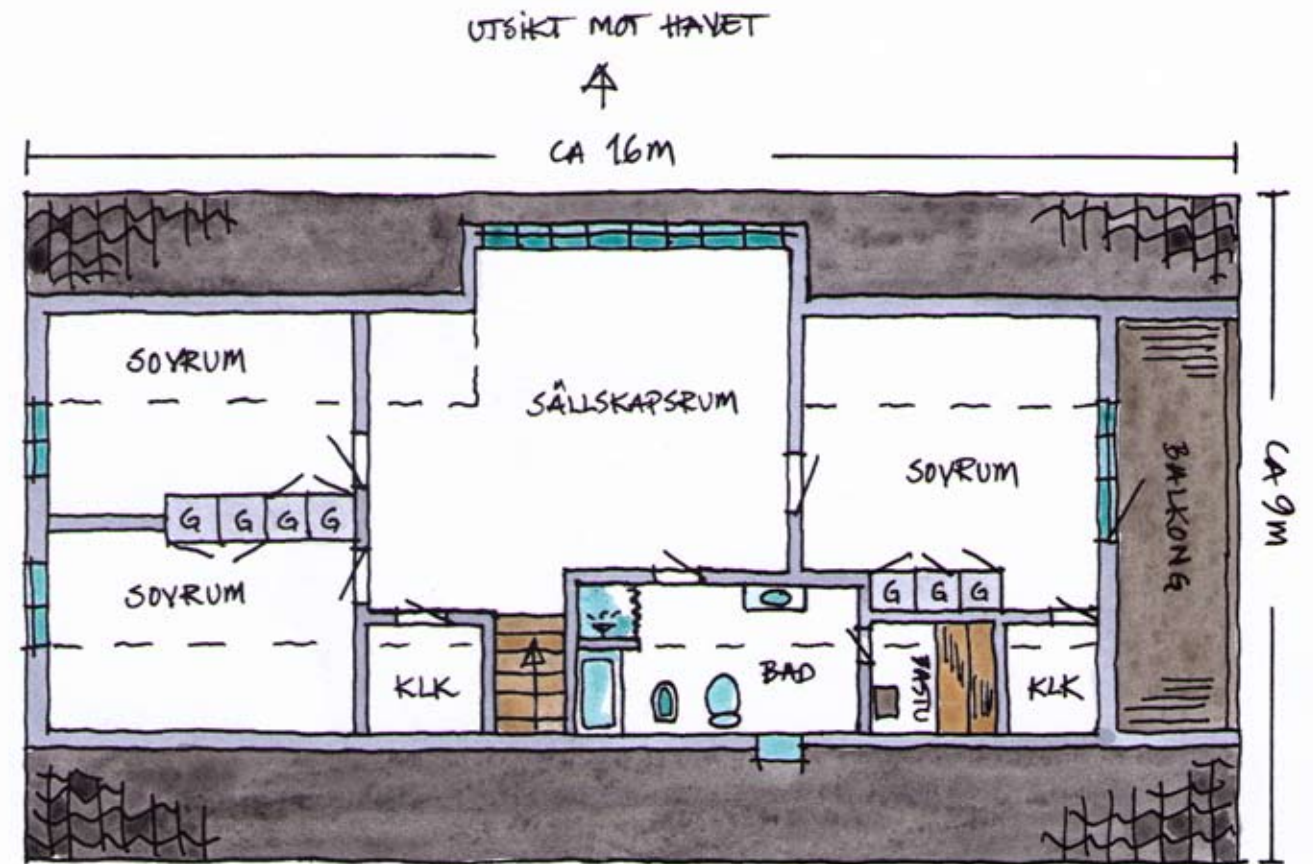
Till Trelleborg är det dryga milen om man behöver storstadsutbud – och därifrån tar det bara fem timmar med båt och bil till Berlin. Smygehamn är aldrig längre borta än att det kan nås inom rimlig tid. Dryga halvtimmen från Malmö. Tjugo minuter från Sturups flygplats. Och väl framme är det bara att sparka av sig skorna, korka upp det goda vinet, kanske tända en brasa eller sitta vid havet och lyssna på vågorna...

**En fri horisont
kan man aldrig
få nog av...**

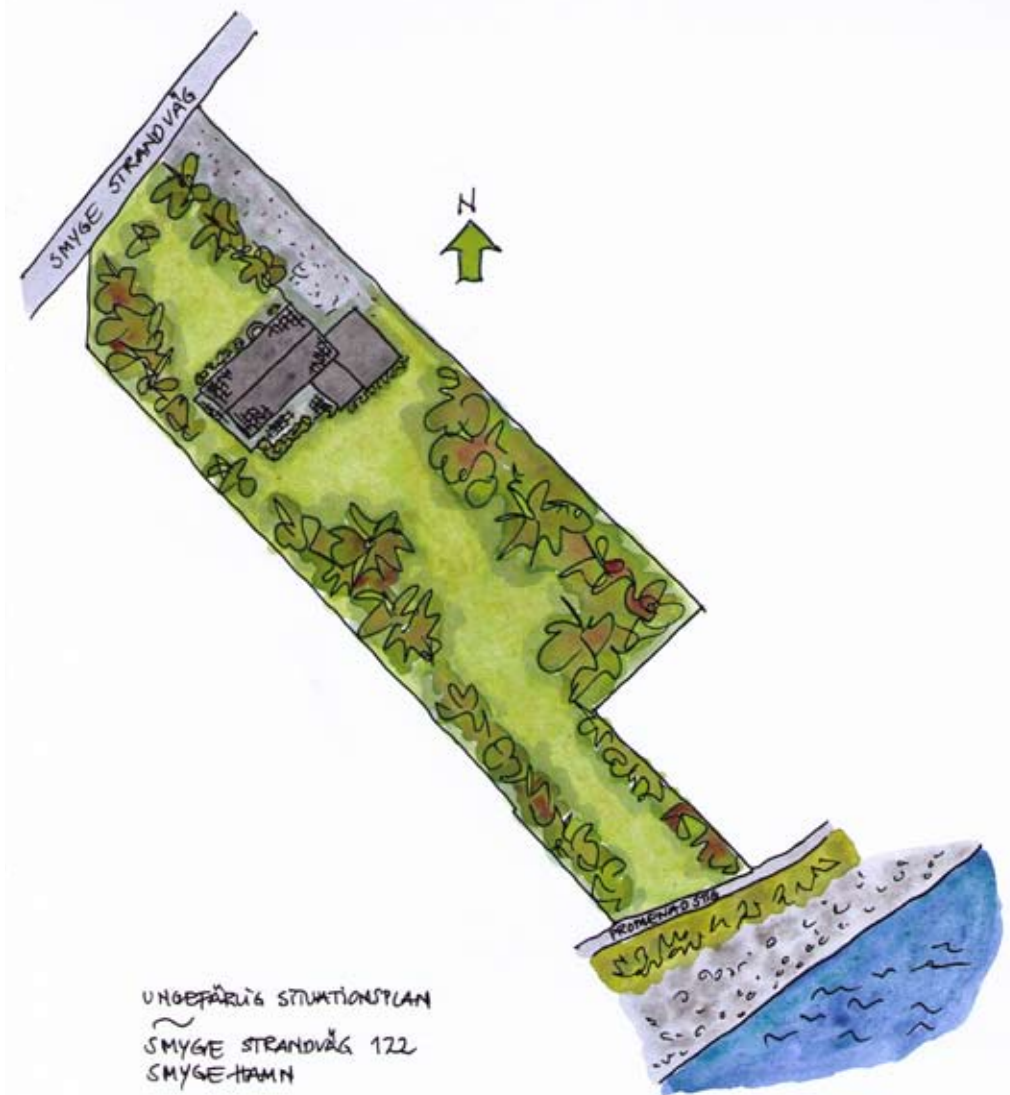




BOTENVÄNING
 UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
 SMYGE STRANDVÄG 122
 SMYGETHAMN



OVANVÄNING
 UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING / SMYGE STRANDVÄG 122
 SMYGETHAMN





Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: 1 ½ - plans villa med dubbelgarage.

Byggnadsår/renoveringsår: 1976. Fortlöpande renoverat och underhållet. Tillbyggt 1996.

Storlek: Bostad ca 218 kvm, varav bv ca 140 kvm och ov ca 78 kvm. Garage/förråd ca 57 kvm. Angivna ytor avser användbar golvyta, uppskattad enligt vår planritning.

Konstruktion: Platta på mark, grundmur av lättbetong, stomme av lättbetong. Fasad av tegel. Tak (2010) med halvblanka betongpannor och takkupa. Hängrännor i plåtsol, Bjälklag av trä. Innertak av träpanel. Mestadels dubbelkopplade träfönster samt fönsterkupa med isolerglas. Enkel ytterdörr. Självdragsventilation. Jordfelsbrytare.

Inredning & utrustning: Kök Lidhult i massiv ek med glashäll, varmluftsugn micro de Dietrich, kyl/frys (Armana), diskmaskin (Elektrolux 2013). Bänkskivor mörkgrön granit. Fläkt. Grovkök med torktumlare, tvättmaskin (Miele) och torkskåp. Helkaklad gästtoalett med handfat. Badrum med kaklade väggar och plastmatta samt handfat, toalett, bidé, badkar och dusch.

Golv: Bv bokparkett, klinker och Pergo. Ov parkett och plastmatta.

Uppvärmning: Oljefyllda radiatorer. Golvärme i tillbyggnaden. Murad öppen spis med insats.

Vatten & avlopp: Kommunalt.

Övrigt: Havstomt. Stenlagd uteplats i söder.

Pris: 5.900.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning: Trelleborg Östra Torp 6:228

Areal: 3.998 kvm

Taxeringsvärde: 3.586.000:- varav byggnad 1.779.000:-

Taxeringskod: 220 Småhusenhet bebyggd.

Pantbrev: 2 st om totalt 250.000:-

Försäkring: Fullvärdesförsäkrat

Servitut: Last; Officialservitut 1287-2061 Väg. Last; Avtalsservitut 1287 IM-14/14318 Va-ledning . Andel (50 %) i S:2

Driftkostnad: 37.000 kr/år. Driftkostnaden är baserad på säljarens uppgifter. Kontakta mäklaren för specifikation. Detaljerad driftkostnad tilldelas varje tilltänkt köpare vid visning av fastigheten.

Energiprestanda: Energiprestanda: F

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



Text, foto & layout: Lasse Mangs
Skisser: Ingrid Fredriksson



Trelleborg Östra Torp 6:228
Smyge Strandväg 122
231 79 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 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!

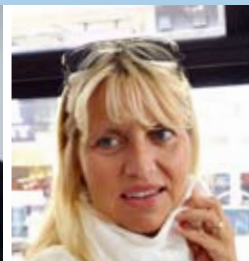
VI SÄLJER HUS VI SJÄLVA SKULLE VILJA BO I. VID HAVET. PÅ LANDET. PÅ ÖSTERLEN & VÄSTERLEN.



Lasse Mangs
Text, foto & layout
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