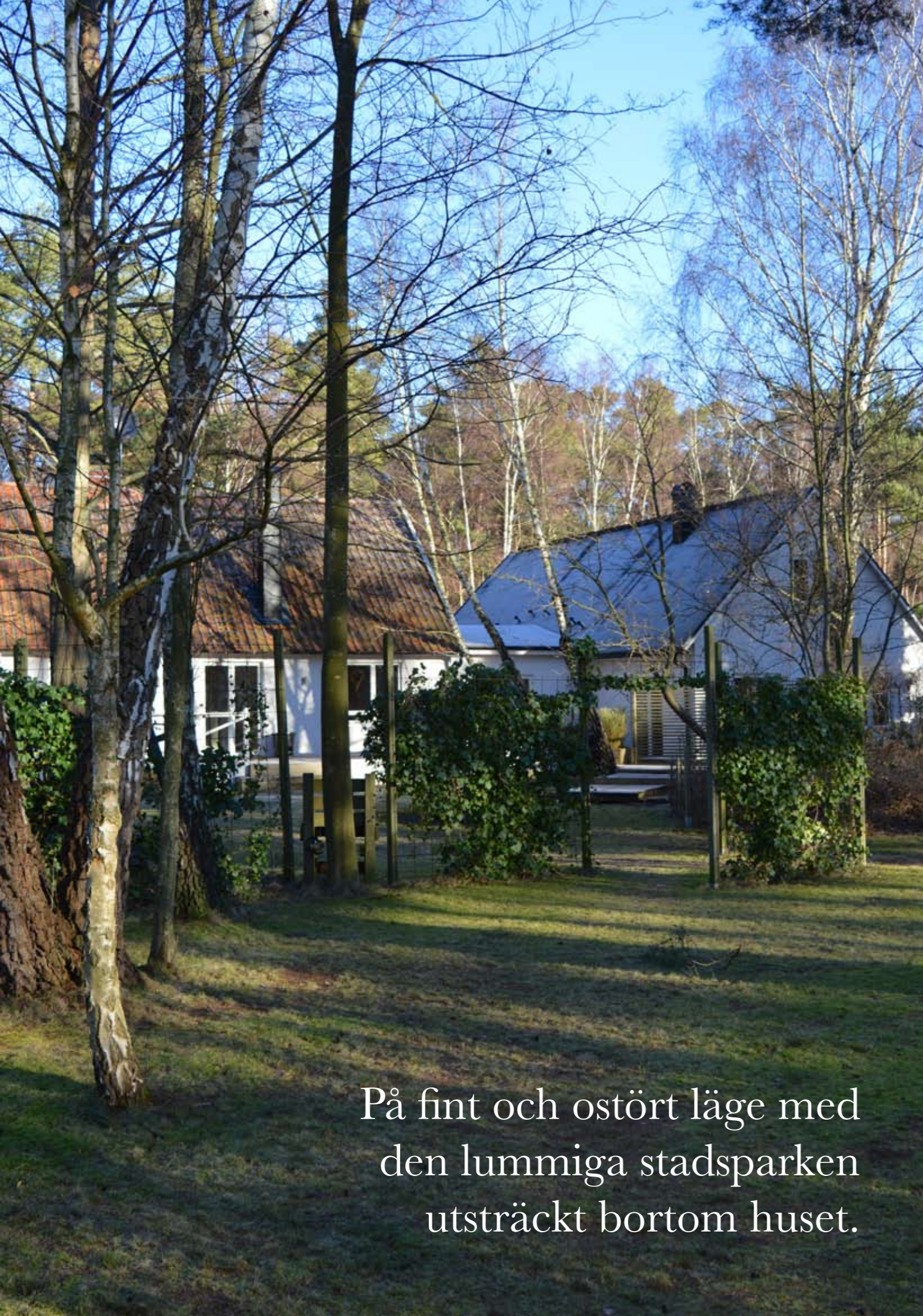


A cozy interior scene featuring a wood-burning stove with a fire, a basket of firewood, and a textured rug.

*Lummigt
och rofyllt läge
vid Stadsparken*

Skånör



På fint och ostört läge med
den lummiga stadsparken
utsträckt bortom huset.



Lilla Skanör på Falsterbonäset, längst ut på Skånes sydvästra kust. En kust av milslånga stränder med vit, finkorning sand. Ett samhälle med rötterna i medeltiden. Den gamla stadskärnan med sin stämning från en svunnen tid; småbebyggelse och välbevarade, pittoreska hus på rad. Men också ett samhälle som är högst levande och framåtblickande. Fjärran från storstadens hets och brus – men med hela Öresundsregionens utbud av storstäder och möjligheter nära och lättillgängligt. Tänk att kunna ”bo på landet” där det finns två internationella flygplatser på bekvämt pendelavstånd!





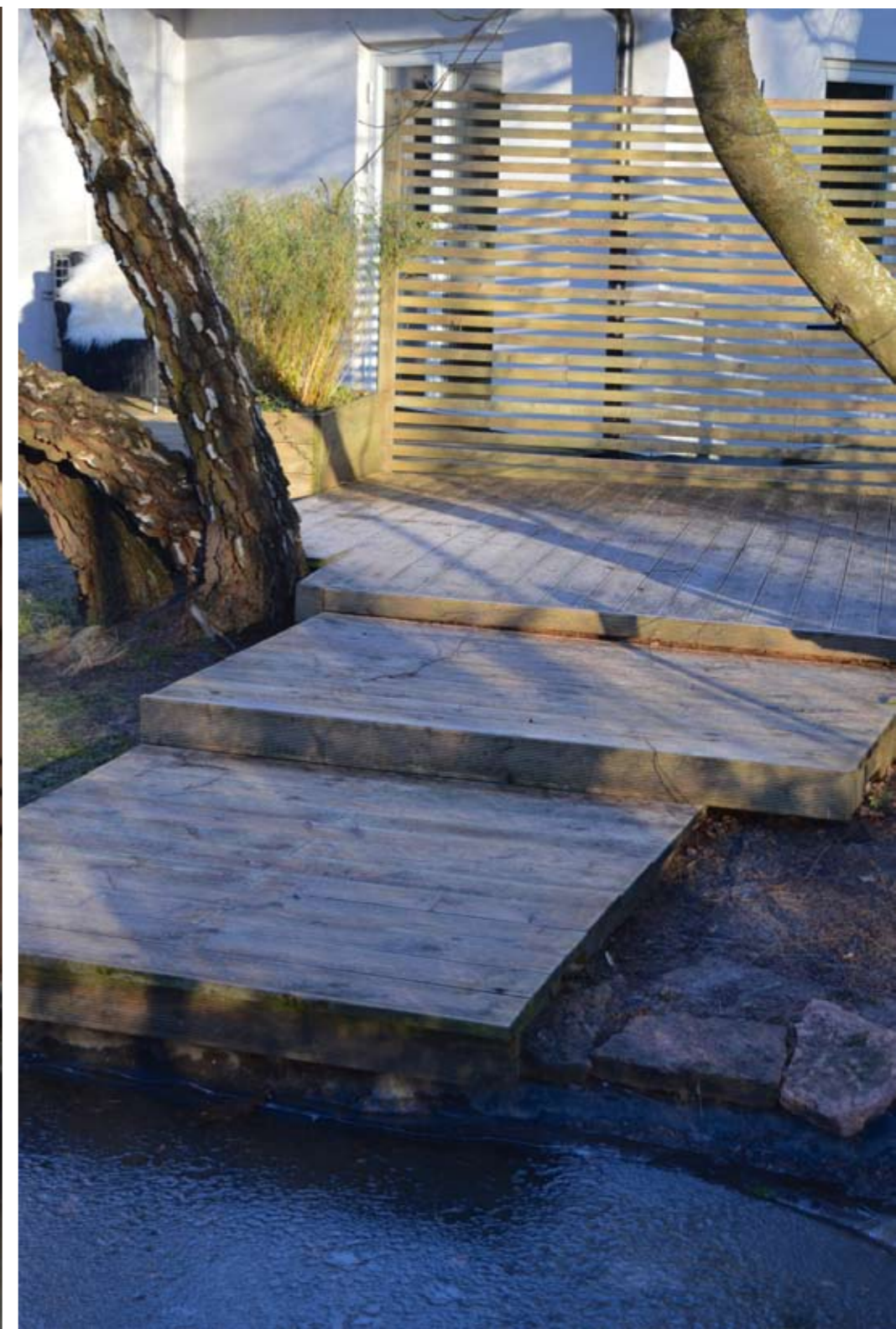
Huset byggdes 1945 på lummigt och ostört läge intill stadsparken - som sommarnöje åt en stockholmsfamilj. Men det var betydligt mindre då, den nuvarande ägarfamiljen har utökat bostadsytan rejält med en tillbyggnad som helt smälter in i miljön. Numera är dessutom standarden stilfullt uppdaterad och innanför väggarna finns ett boende som uppfyller de mest kräsna krav för ett bekvämt och estetiskt njutbart liv.



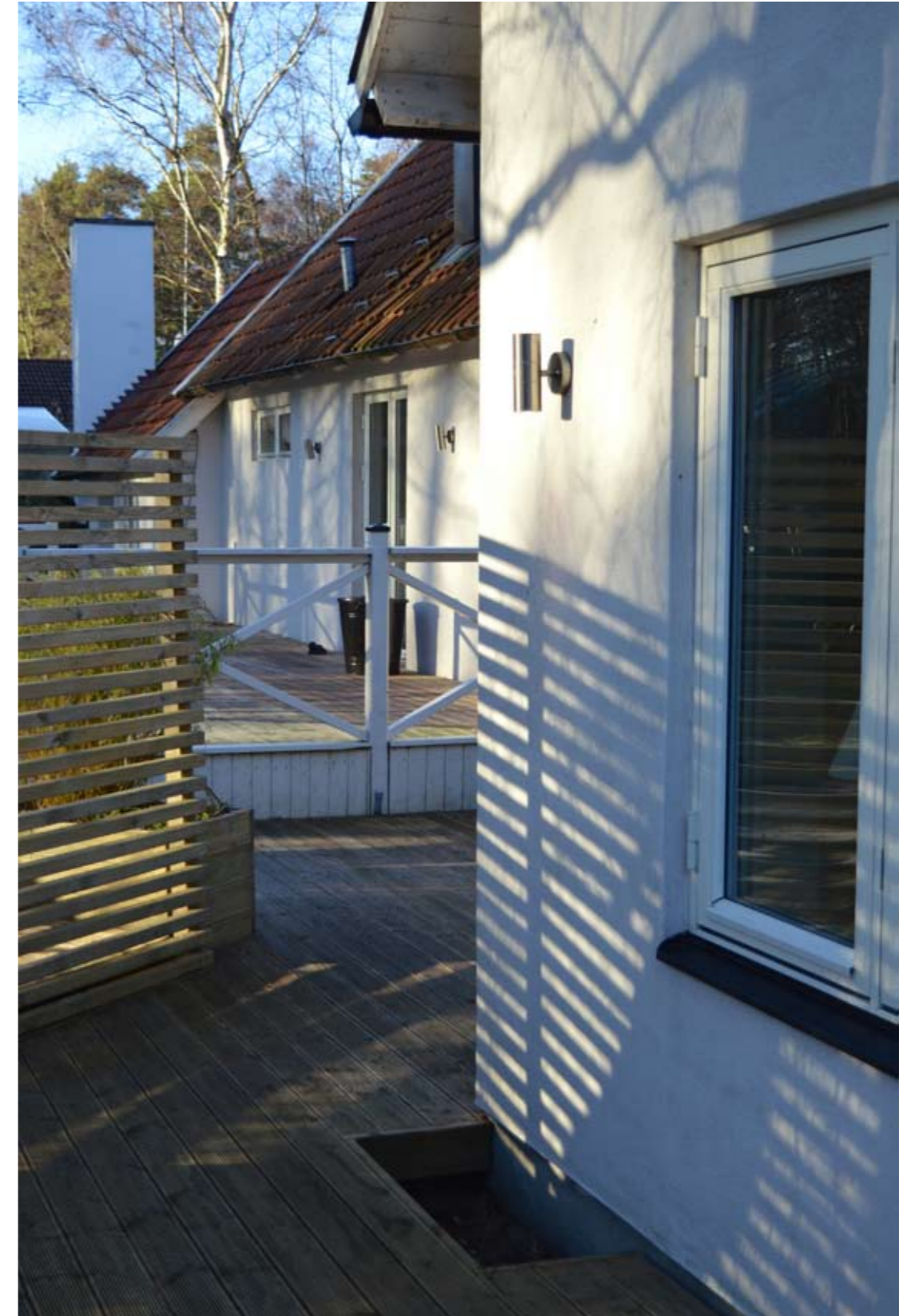
Vintern - en parentes...

Vintern är en parentes i tillvaron i dessa trakter. Södra Skåne är känt för sina milda vintrar, tidiga vårar, långa ljusa somrar - och höstar som oftast sträcker sig ända in i december. I skrivande stund (i slutet av januari!) har den meteorologiska vintern inte infunnit sig alls ännu - enligt SMHI...

Det går utmärkt att njuta av kaffet utomhus i januari, insvept i en fårskinnsfäll på någon solig plats på trädäcket. Och att tända en brasa är aldrig fel...



Ljus och rymd. Öppet och sällskapligt. Mycket rymligt, och samtidigt med en intim och inbodd känsla... Tre eldstäder i huset skapar trivsel och värme som inget annat. Vintersolen breder ut ljusgator genom rummen.



Ett hus för den som vill ha ett tryggt och trivsamt lantligt boende – men med all tänkbar bekvämlighet.





Perspektiv. Detaljer.
Det storslagna och det intima.
Kamin och sköna fåtöljer. Varmt. Vänligt.

Ett hus att umgås i!



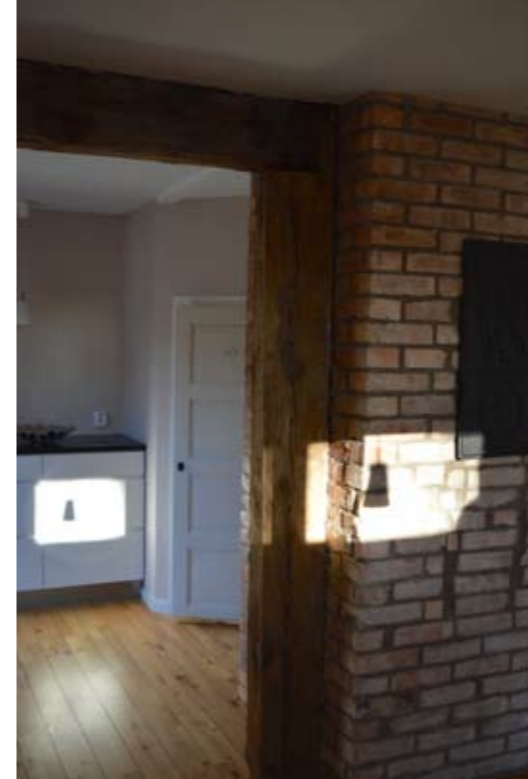
Huset är rejält och rymligt, med gott om smart förvaring. Stort kök med stämmingsfull matsal intill. Sällskapsrummet är generöst med gott om plats för soffor, fåtöljer, bokhyllor och kamin. Atmosfären är trivsamt ombonad. ”Det är ett perfekt hus att umgås i”, berättar ägarna. Med tonårsbarn i huset har det varit mycket tacksamt att ha ett särskilt rum (ljudisolerat!) för musik, film och spel när barnens vänner varit på besök...





Rum att trivas i med en god bok. Eller med sällskap.





Generösa sällskapsytor och privata avdelningar. God takhöjd överallt, även i rummen på de två ovanvåningarna. Bostaden är robust och lättlevd för en hel barnfamilj. Inte mindre än fyra sovrum finns i huset – med gott om rum för extra sovplatser när man behöver improvisera. Flera badrum och toaletter underlättar vardagen.



Trädäck på båda sidor om huset gör det lätt att skapa trivsamma miljöer.





I trädgården finns flera sittplatser att välja mellan. Trädäck löper i olika nivåer längs båda långsidorna. Det ostörda läget mot parkens lummiga ridåer gör att man känner sig helt privat på baksidan av huset. **Och att glida ner i det ångande spabadet förhöjer livskänslan flera snäpp!**

Sommartid cyklar man gärna till någon av de fina sandstränderna för ett dopp eller långliggande bland vita dyner. Ett paradiset för soldyrkare, flanörer och surfare. Falsterbo strand blev nyligen utnämnd till en av de tio bästa i hela Europa!





Det kommer
också
en sommar...

Den stora trädgården är rymlig och har medvetet skapats utan alltför arbetskrävande rabatter. Inget duttande med smårabatter, utan istället är det de stora penseldragen som ger det lugna intrycket. Här promenerar man hellre i armkrok än rensar ogräs. Dricker té i skuggan av ett parasoll. Njuter av doften från vildkaprifolen...

Trädgården var vildvuxen när ägarna tog över för tio år sedan. Efter en rejäl röjning uppdagades en liten damm som gjordes i ordning. Grodorna hittade snabbt dit! Trädgårdsskribenten Karin Berglund skriver om vikten av vattenblänket, som hon kallar "trädgårdens öga":

"Dammen, fågelbadet, vattnet som speglar himmel och grönska, om så bara i ett stort fat eller i en vacker skål. Utan vatten känns trädgården märkligt livlös."





Fyra sovrum
på två separata
ovanvåningar.
God takhöjd överlag.

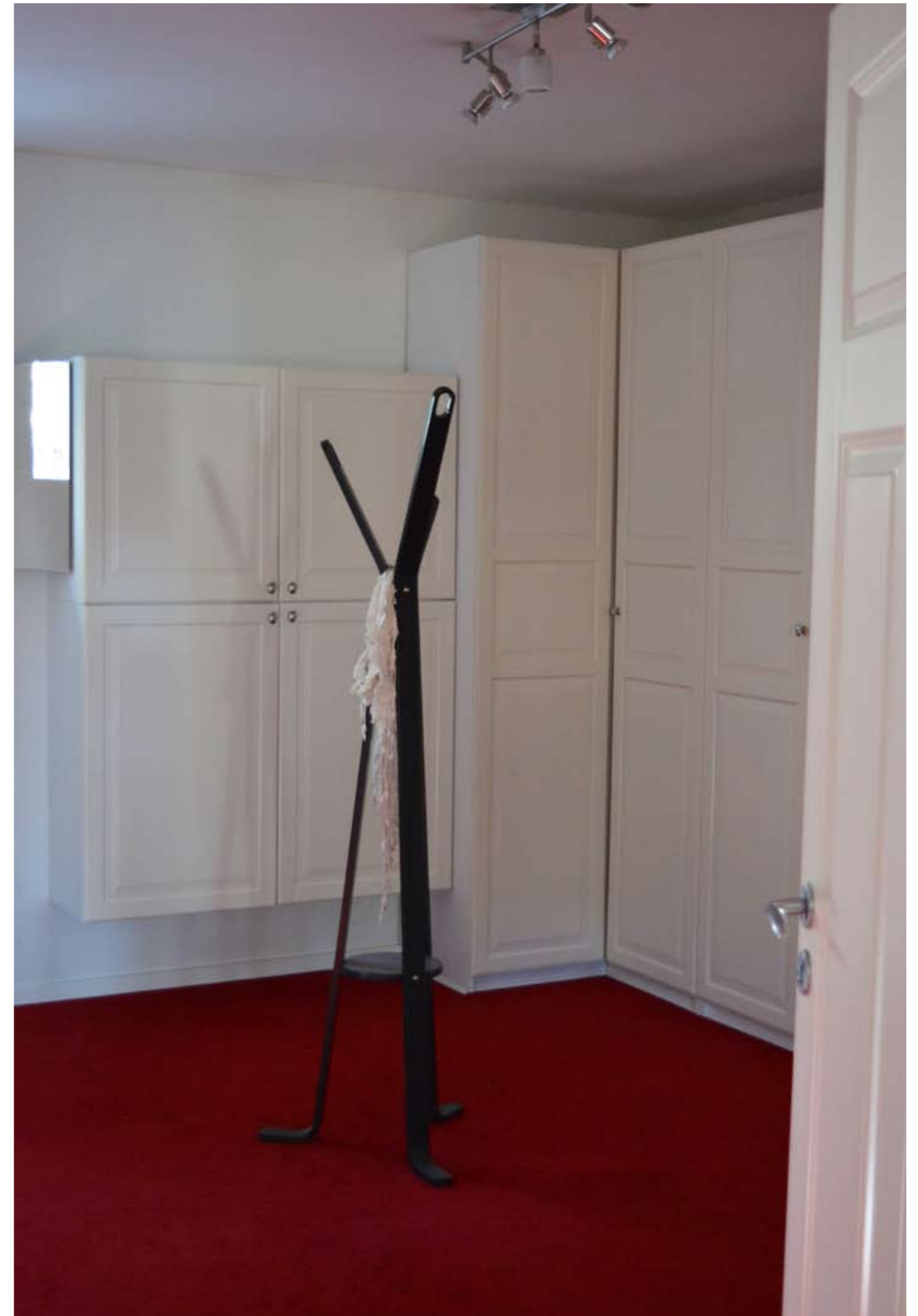


Gott om plats
i mediarummet!



Ett praktiskt hus.

Inbyggd säng i ett av sovrummen. Inbyggda hyllor och lådor. Gott om garderober. En rejäl "walk-in-closet" som också är fullt användbar som kontor och sovrum!



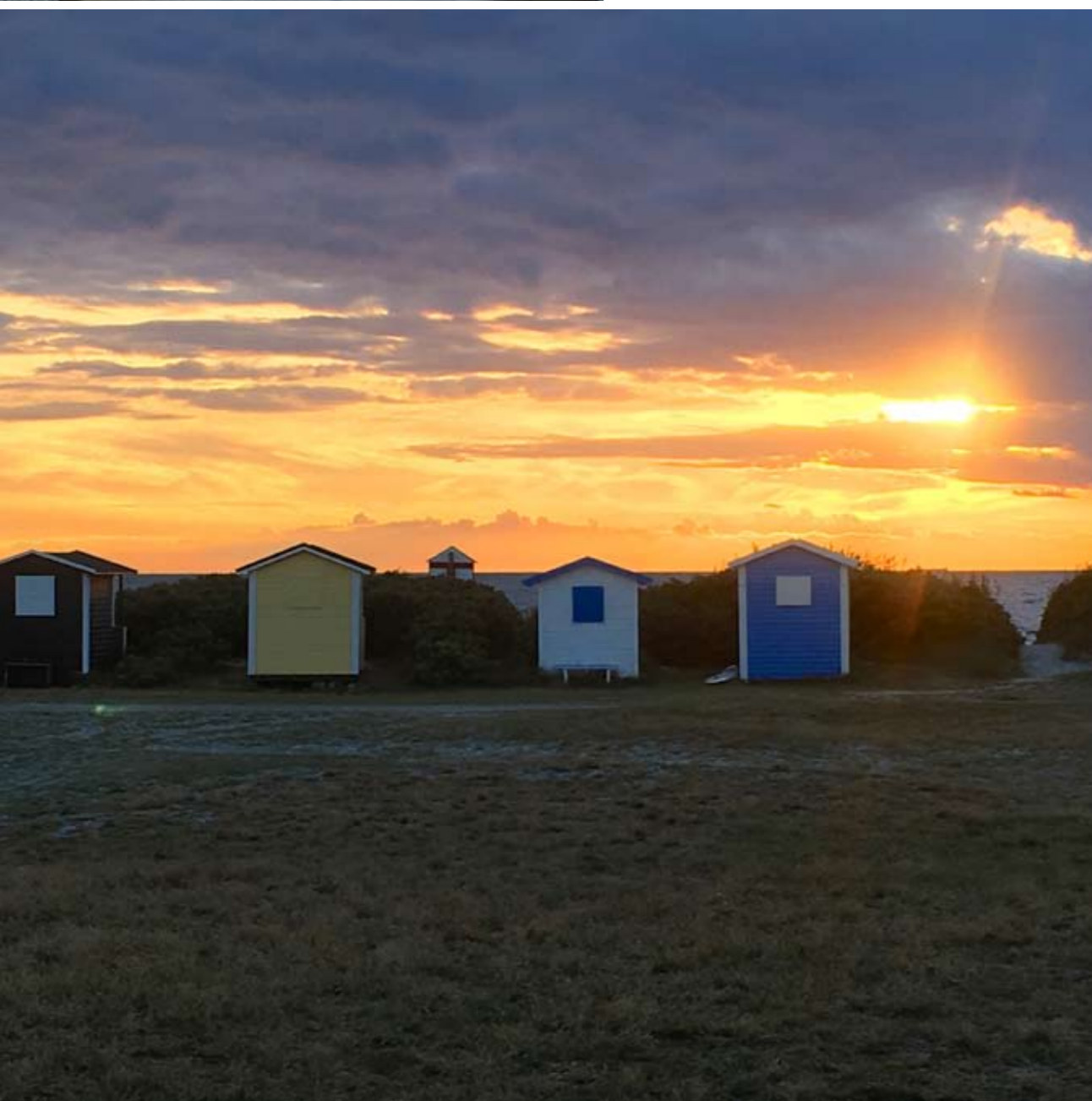
En plats för njutning, frihet, avkoppling, avskildhet. Skyddat från världen. Inget förfulande i omgivningen som skymmer eller stör. Sol och skugga. Öppna ytor och intima hörn i trädgården. Fina platser för solbad runt hela huset. Och stadsparkens stigar är utmärkta för morgonturen till fots - i ditt eget tempo!





Badorter med historia

Tack vare det rika sillfiske under medeltiden blev Skanör och Falsterbo en av norra Europas viktigaste marknadsplatser. Skanör omtalas redan på 1200-talet i skrifter tack vare Hansans etablering. Men under 1500-talet minskade tillgången på fisk dramatiskt. Detta ledde till ekonomisk nedgång, och inte förrän med järnvägens tillkomst i slutet av 1800-talet och det alltmer populära havsbadandet började en ny blomstringstid. Den årliga sillmarknaden påminner om de båda orternas uppkomst.



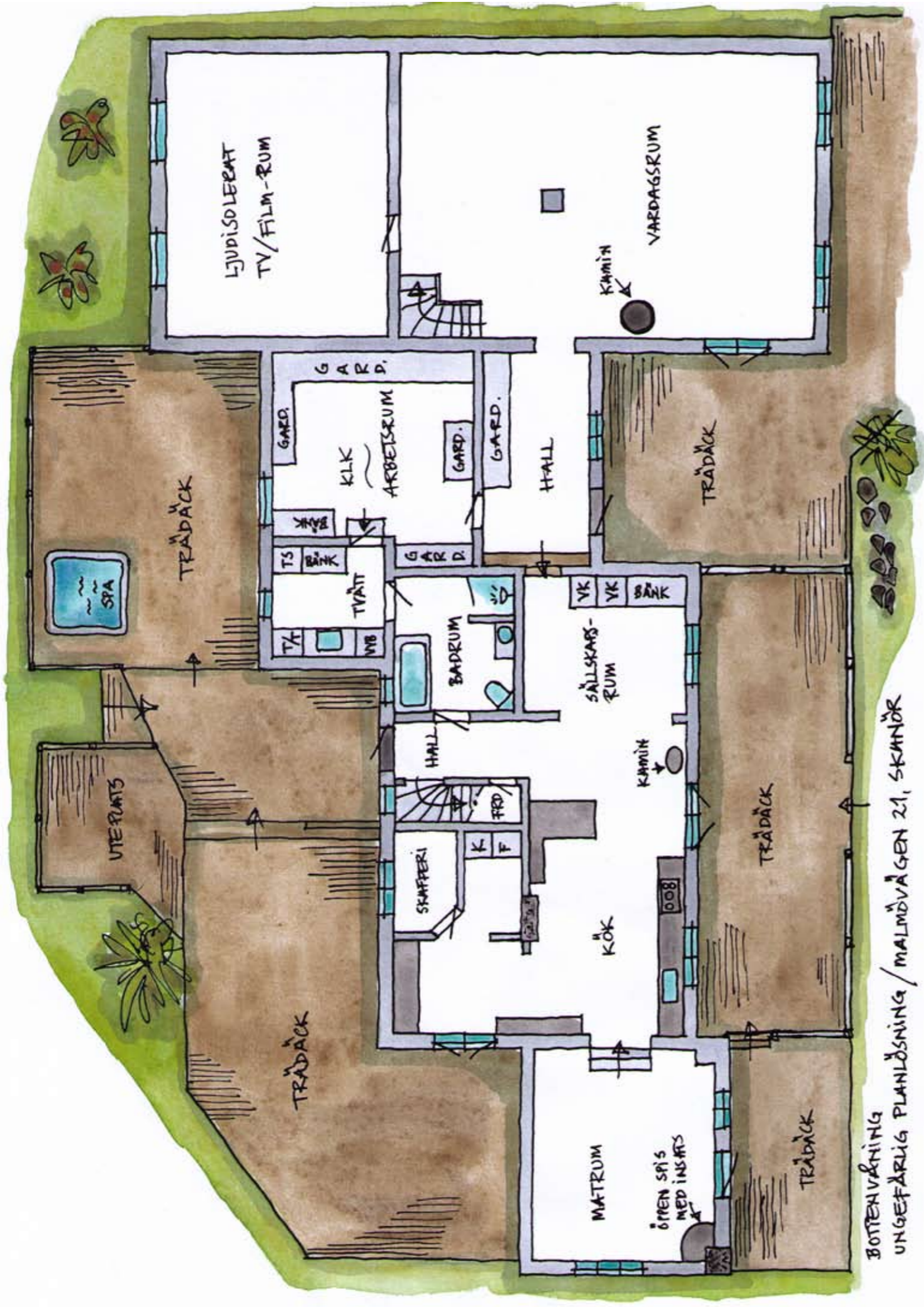
Numera är Skanör och Falsterbo mycket eftertraktade som bostadsort. Det går utmärkt att arbetspendla till städerna omkring Öresund. För barnfamiljer betyder det mycket att ha nära till Vellinges skolor – nyligen rankade som de bästa i landet.

I samhället finns livsmedelsbutik, tandläkare, apotek, vårdcentral och bibliotek. Småbåtshamnen är trivsamt bara strosa omkring i. Lunch intas med fördel på någon av de många restaurangerna.

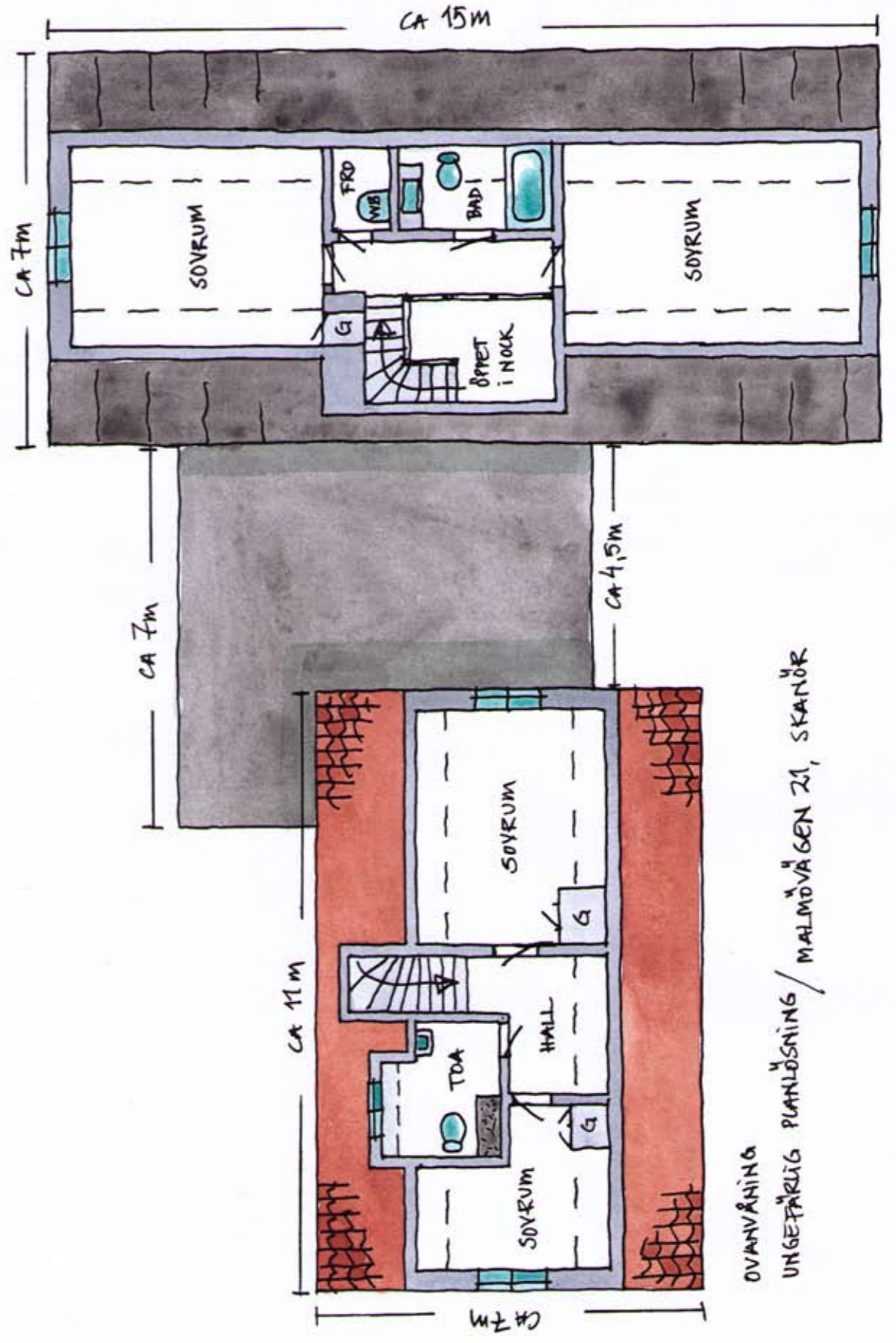
Man behöver knappast ha sysselsättningsproblem på fritiden. Det finns mycket bra möjligheter till sportaktiviteter av olika slag. Från ridning till fågelskådning, för att inte tala om vacker natur att vandra i. Nära finns två av Sveriges äldsta golfbanor. Falsterbo Horse Show drar varje år massor av besökare. Här finns det goda stället att ha som bas i livet. En blandning av nya och gamla skåningar som trivs tillsammans - och njuter av landskapets natur och geografiskt utmärkta läge.

Varför anstränga sig med bostadsanskaffning i storstäderna när man har bekvämt pendlingsavstånd till allt härifrån?





BOTTENVÅNING
 UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING / MALMÖVÄGEN 21, SKANÖR



ÖVANVÅNING
 UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING / MALMÖVÄGEN 21, SKANÖR

Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: 1 ½ plans villa i vinkel.

Byggnadsår/renoveringsår: 1945. Genomgående renoverat 2009/10 och tillbyggt 2012.

Storlek: Bostad ca 290 kvm, varav bv ca 208, ov ovan kök ca 33 kvm, ov ovan vardagsrum/tv-filmrum ca 49 kvm. Trädgårdsförråd ca 13 kvm. Växthus ca 5 kvm. Trädäck ca 260 kvm. Angivna ytor avser användbar golvyta, uppskattad enligt vår planritning.

Konstruktion: Delvis gjuten platta och kryppgrund. Grundmur betongsten. Stomme Siporex och gamla delen reverterat trä. Gamla delen är tilläggsisolerad med 50 mm stenullsskiva Therm Serporoc. Bjälklag trä. Tak tegelpannor och papp. Samtliga fönster förutom ett är tre-glas isolerglas.

Inredning & utrustning: Kök KVIK 2010. Bänkskivor i sten, ugn, glashäll induktion, fläkt, diskmaskin, kyl/frys Siemens, vinkyl. Två helkaklade (mosaik) badrum med klinker, golvvärme, vask och toalett. Badrummet i den nya delen har badkar och det andra badrummet har badkar och dusch. Toalett på ov. Tvättstuga med torkskåp, tvättmaskin Husqvarna 2010 och torktumlare Electrolux 2012 – även här finns golvvärme.

Golv: Skeppsgolv i trä och klinker.

Uppvärmning: 2 st luftvärmepumpar och golvvärme i badrummen och tvättstugan. Tre kaminer.

Vatten & avlopp: Kommunalt.

Övrigt: Trädäck ca 260 kvm i olika nivåer. Spabad. Trädgård i söderläge med skogskänsla. Direkt utgång till Skanörs stadspark. Växthus och förråd.

Pris: 7.750.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning: Vellinge Skanör 8:87

Areal: 2019 kvm

Taxeringsvärde: 4.502.000:- varav byggnad 2.990.000:-

Taxeringskod: 220 – Småhusenhet, bebyggd

Pantbrev: 10 st. om totalt 4.620.000:-

Försäkring: Fullvärdesförsäkrat hos Länsförsäkringar

Servitut: Avtalsservitut vatten, ej inskrivet. Samfälligheter/Gemensamhetsanläggning: Skanör Gemensamhetsanläggning 13

Driftkostnad: Uppvärmning & hushållsel: 27.534:-. V/A: 5.756:-. Sophämtning: 2.439:- Vedkostad: 3000:- Försäkring: 6.252:- Sotning 500:- Totalt 45.981 kr med 4 personer i hushållet. Driftkostnaden är baserad på säljarens uppgifter. Kontakta mäklaren för specifikation. Detaljerad driftkostnad tilldelas varje tilltänkt köpare vid visning av fastigheten.

Energiprestanda: 83 kWh/m²

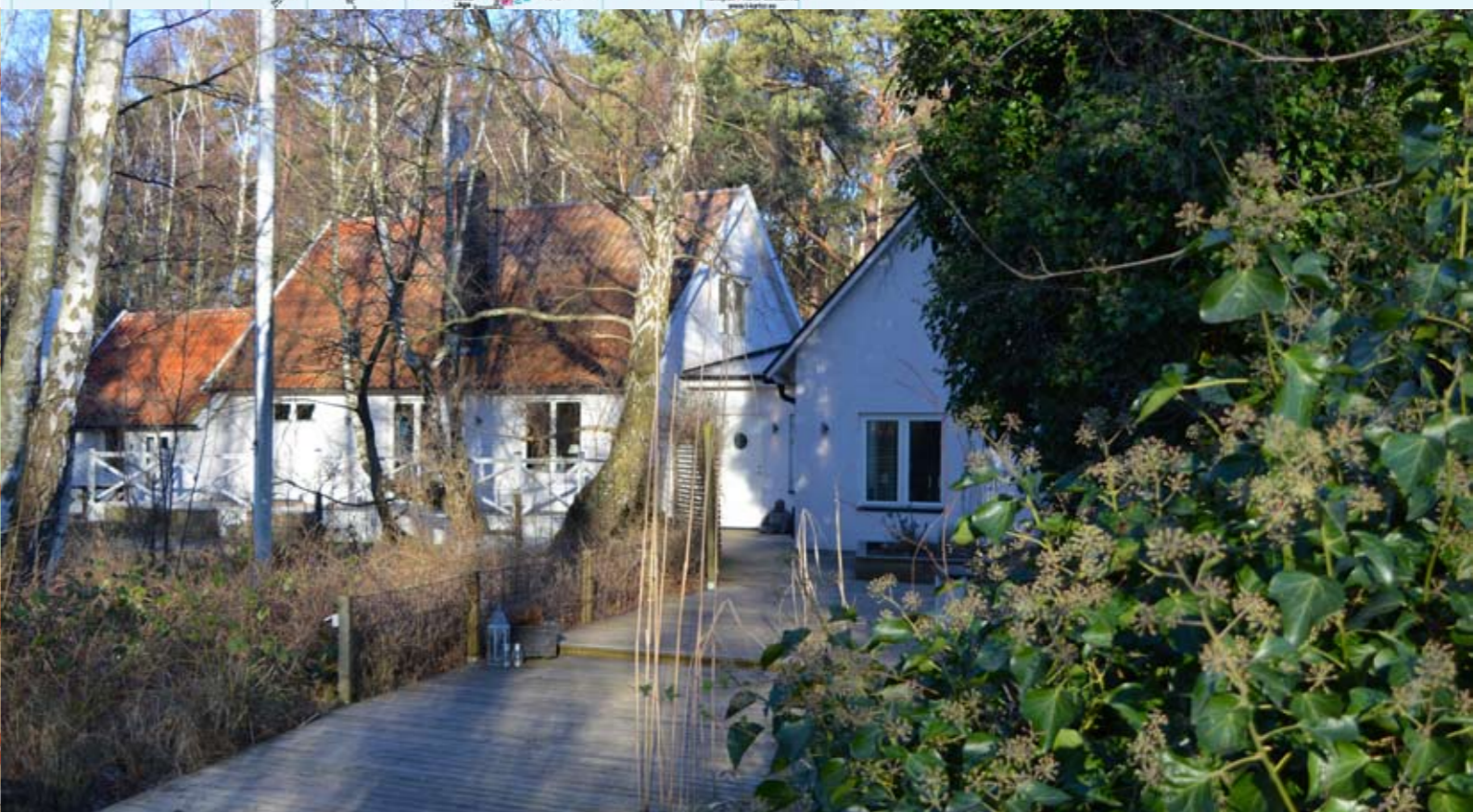
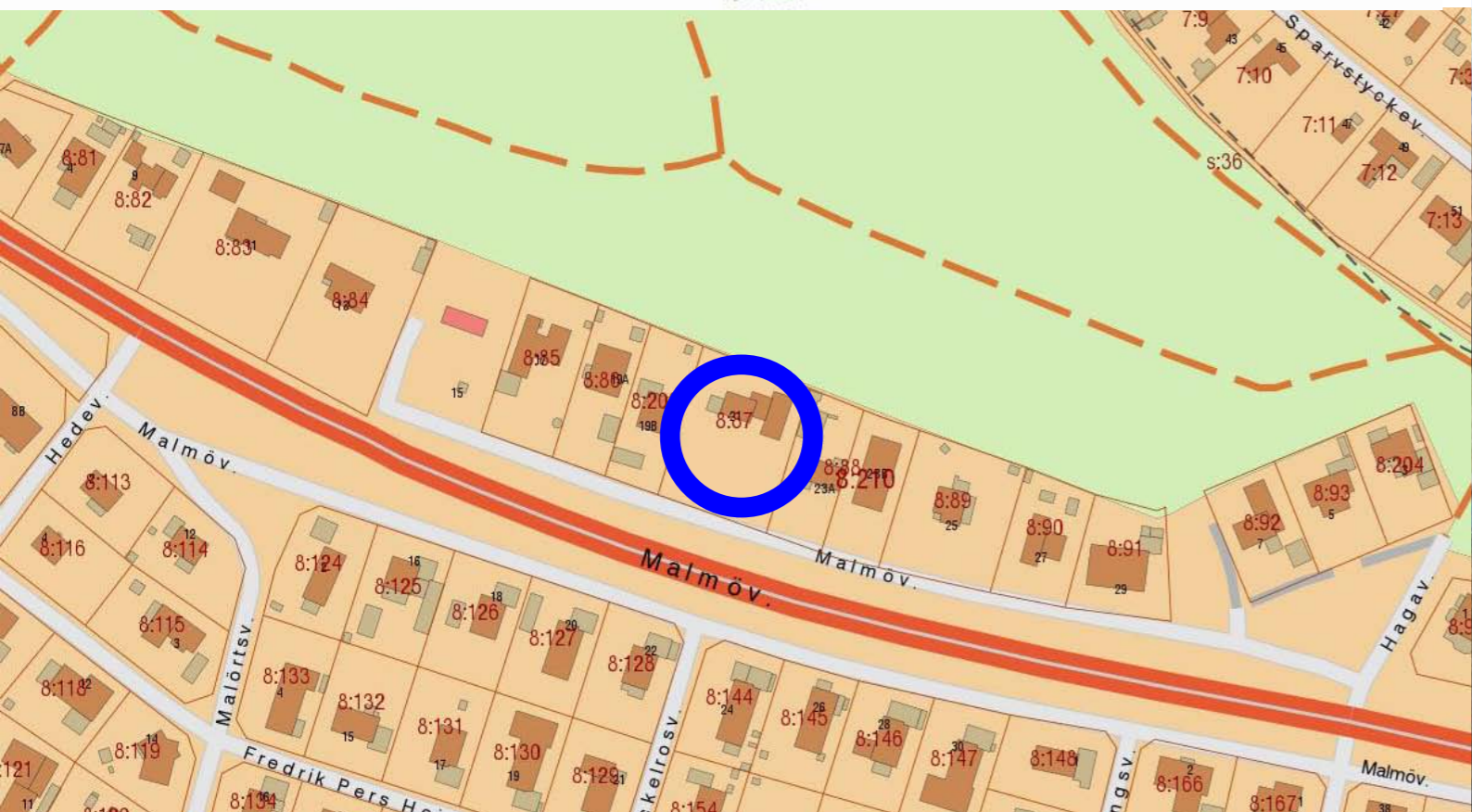
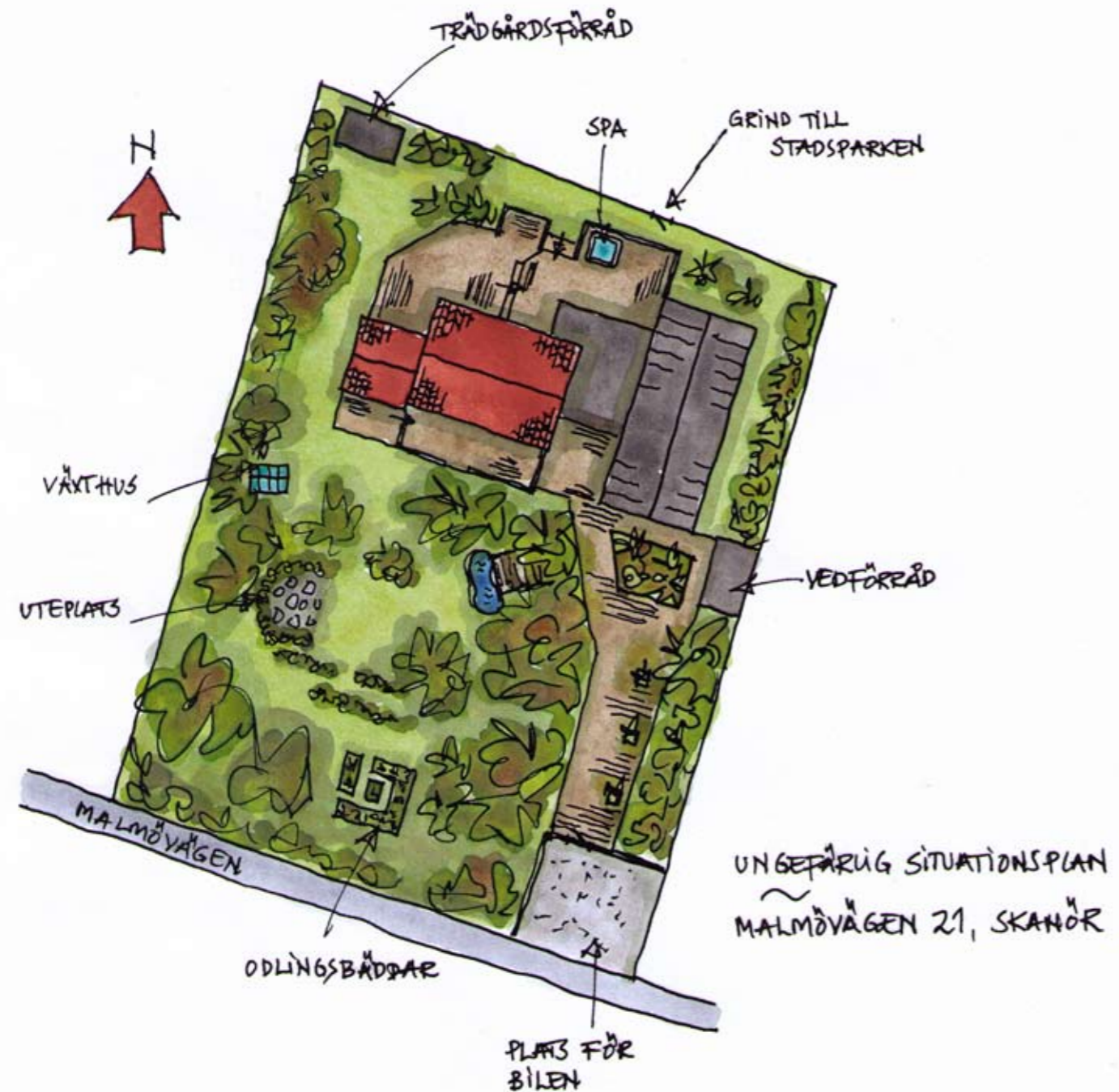
Ansvarig fastighetsmäklare tillhandahåller gärna en skriftlig boendekostnadskalkyl till den slutliga köparen vid förfrågan.

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 Västerlen
Falsterbovägen 19, 239 33 Skanör
0704-520646/040-471551
elisabeth@uppvik.nu

Uppvik & döttrar Österlen
Eljaröd 115, 277 45 St Olof
0414-70800 kivik@uppvik.nu



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!

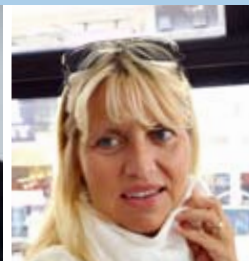
VI SÄLJER HUS VI SJÄLVA SKULLE VILJA BO I. VID HAVET. PÅ LANDET. PÅ ÖSTERLEN & VÄSTERLEN.



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