



FALSTERBO

Bärnstensvägen

...350 meter från havet!

Mil efter mil av fina sandstränder runt Falsterbonäset. Horisonter mot världen. Här får livet dimensioner och dynamik, långt från stadens evigt jämna brus. Stämningen är rofylld när man strosar längs havet sent en solig eftermiddag i maj. Känslan dröjer sig kvar – nej, det går helt enkelt inte att stressa upp sig! – när man går den lilla biten genom den ljusa skogsdungen och in bland husen. Här är lugna kvarter. Gamla, uppvuxna trädgårdar. Hus kantar gatan, alla med sin egen personlighet. Här känns havets dofter, uppblandade med allt som blommar i trädgårdarna. Här får livet ta sin tid.

Här får man mycket livskvalitet för pengarna...





Huset ligger på hörntomten intill ett skyddat naturområde som sträcker sig fram till havet och som alltså inte får bebyggas. Bärnstensvägen är en lugn gata med mycket lite trafik – och på rejält avstånd från ”stora vägen”. Läget kunde med andra ord knappast vara bättre!

När huset byggdes 1965 befann vi oss i en brytningstid – några år innan man började med nya experimentella byggmetoder som skulle visa sig mindre bra. I mitten av årtiondet gällde fortfarande ett mer traditionellt sätt att bygga, med genomtänkta materialval och beprövade konstruktionsmetoder. Det var en tid av optimism, så man byggde för framtiden. Det skulle vara rejält. Det skulle vara funktionellt. Det skulle vara rymligt och takhöjden skulle vara god. Ett välplanerat stenhus som man kunde bo gott i året om.

Att byggaren själv var verksam som just byggherre torde borge för kvaliteten, och han satsade stort på exklusiva material – som till exempel det fina marmorgolvet på altanen.

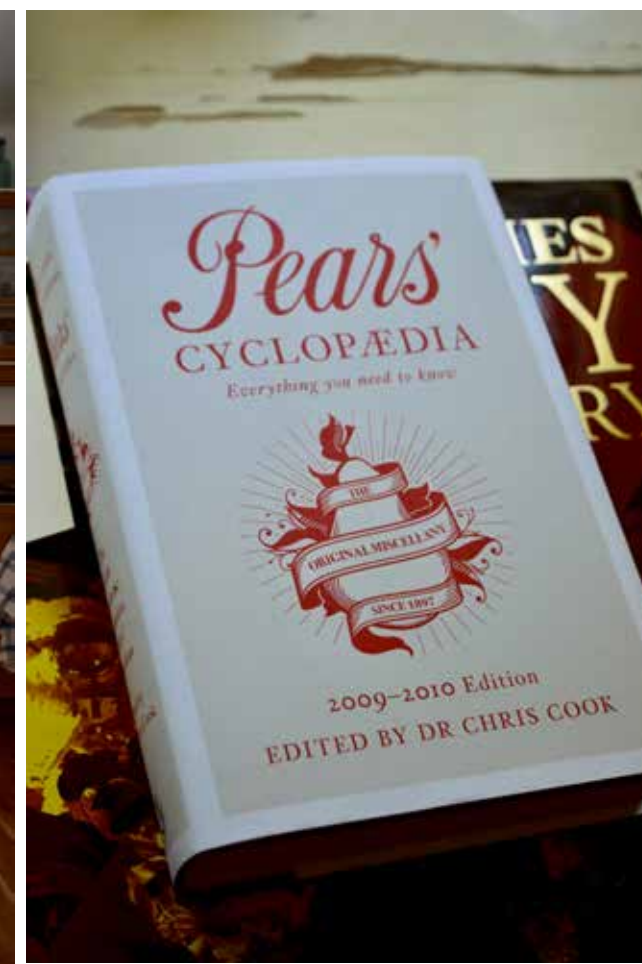


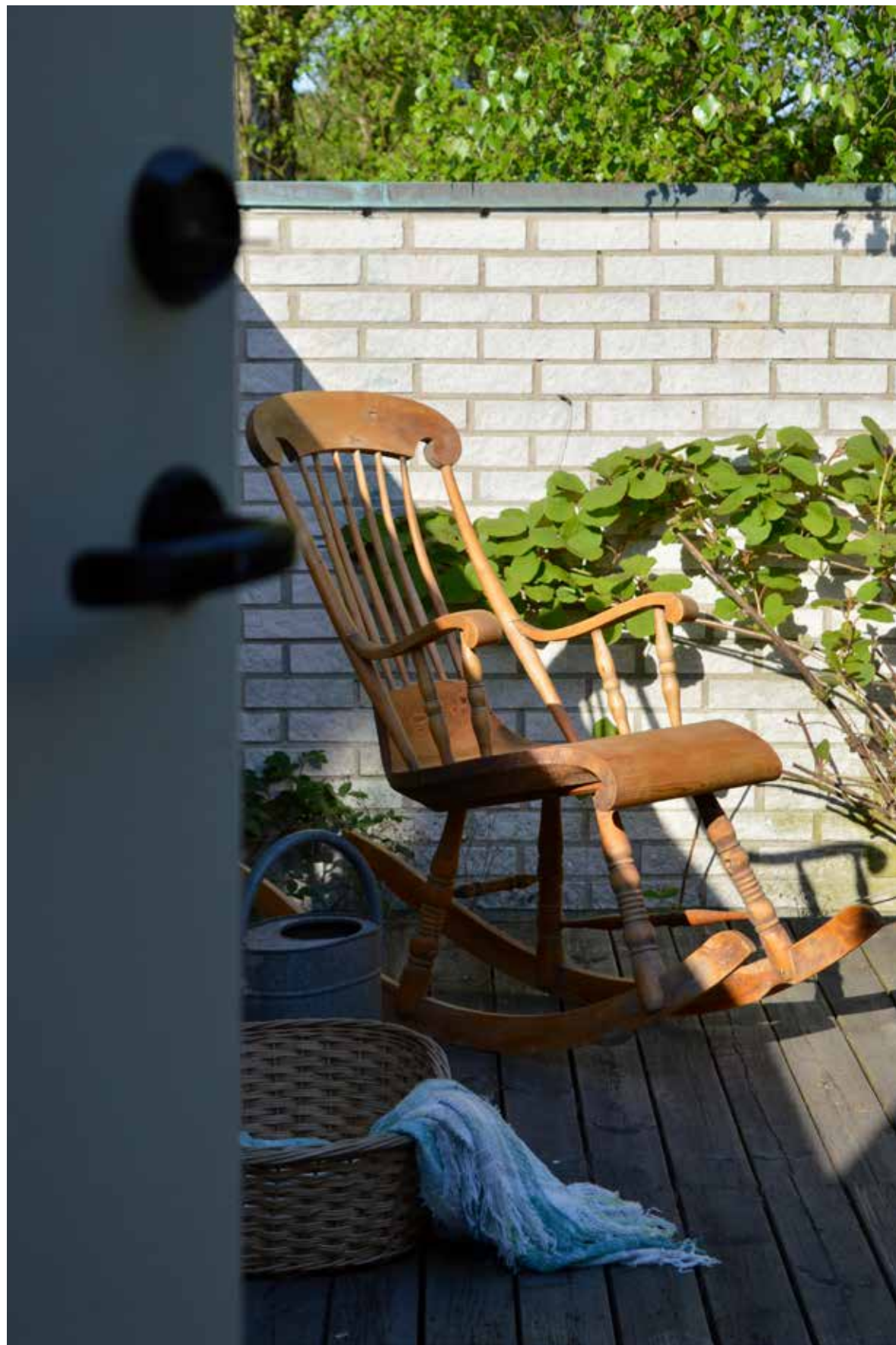
Ett hus med 60-talsarkitekturens alla kvalitéer. Formspråket låg i tiden då, och har fått en renässans i vår tid. En stor trädgård pryder husets ansikte mot gatan, och på baksidan finns en mindre innergård. Det är ombonat och väl skyddat.

Familjen köpte huset 1974 och har genom åren underhållit det kontinuerligt. En gäststuga har på senare år byggts till. Trädgården är uppvuxen och rik på innehåll. Måhända är ”rens och puts” aningen eftersatt för närvarande, men det är inget som lite kärleksfullt arbete inte kan rätta till. Labour of love, som engelsmännen säger!



Huset är rejält och rymligt.
Kök och matrum/sällskaps-
rum. Tre sovrum på nedre
plan. En stor ovanvåning
med allrum och sovrum.
Nyrenoverat badrum.
Spa-del med bastu och
dusch. Gott om garderober.
Garage. Dessutom den lilla
gäststugan på tomten.
Huset har utnyttjats väl
under de många år som
ägarna bott där!





Frikostiga rum och rymliga hallar. För att inte tala om rummen utomhus. På baksidan ligger den ”hemliga” uteplatsen med sitt trädäck. Som en liten medelhavsbakgård, fridfull och privat.





Sällskapsrummet utåt trädgården är en älskad samlingsplats. Öppen och ljus. Rejäl som en sal, med plats för både matsalsgrupp och sittmöbler. Atmosfären är trivsamt ombonad. Ett rum att sitta och njuta eftermiddagslugnet i. Dörrarna till altanen står för det mesta öppna, gissar jag... Här kan man gå barfota in och ut i pyjamas, med kaffekoppen och Sydsvenskan som morgonsällskap!







***Du gamla härliga tid
Ljuva sextital
Mitt minne dröjer därvid
Ljuva sextital
Då levde ännu
Den stora kärleken
Tänk ändå
Så länge se´n...***

Sextiotalet. Det ljuva, som Brita Borg sjöng om, har länge haft sin renässans. Många av oss som upplevde den tiden, kommer för alltid att förknippa årtiondet med en mängd speciella företeelser.

Hylands Hörna och Svensktoppen. Kläder och möbler som vi aldrig skulle se åt igen, men som nu verkar vara exklusivare än någonsin. Oskuldsfullheten. Arkitekturen. Månfärderna. Studentupproren och alla oroligheterna i världen. Men också framtidstron och optimismen.





Altanen är som ett klassiskt uterum under tak, och är en bra plats för sommarfesterna. En plats där man kan sitta och njuta av trädgården – och lyssna till havets dyningar efter en stormig natt... innan man tar stigen genom skogen till stranden.

Ett hus som lämpar sig väl för sällskapsmänniskor. Barn, barnbarn och goda vänner kan med fördel läggas i ovanvåningens två rejäla rum, lite för sig. Och är ett rum stort nog för ett biljardbord där bordet ser litet ut – ja, då är det ett riktigt stort rum!

Här finns dessutom fin utsikt mot havet innan björkarna slagit ut på våren...



Det finns gott om svängrum för livsandarna över husets två våningar. Tiden har satt spår här och där, och en viss uppdatering behöver inte vara ett helgerån. Men att huset har blivit väl omhändertaget är tydligt. Underhåll har skett fortlöpande genom åren, och både kök och badrum är moderna och fräscha. Och för den som njuter av stora utrymmen har 60-talshuset på Bärnstensvägen utvecklingsmöjligheter som är för goda att missa!





Spa-avdelning med bastu, dusch och utgång till trädäck där man enkelt skulle kunna ha en "badtunna" eller mindre pool. Och bastun är härlig efter ett kyligt vinterdopp i havet!

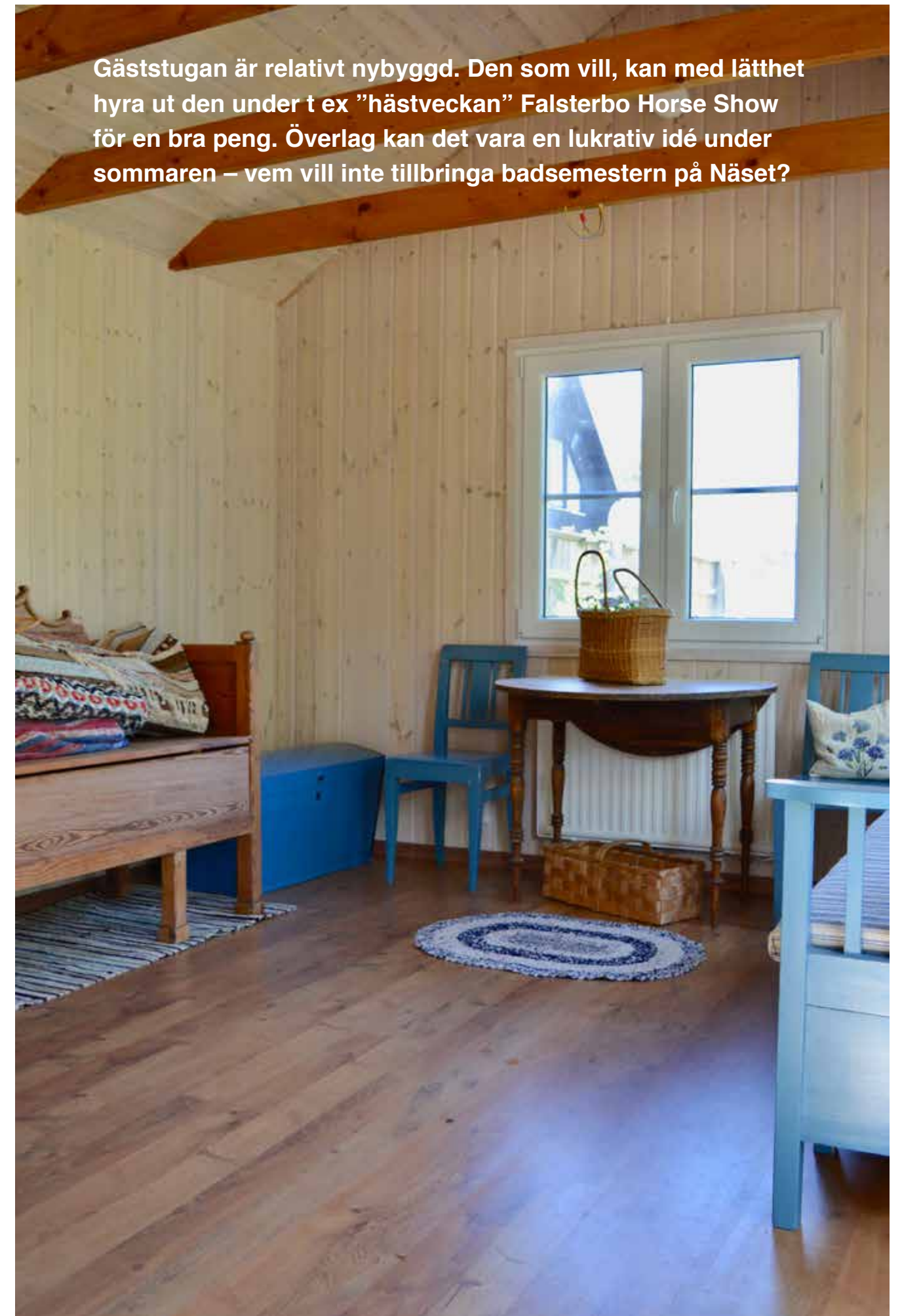


Bekvämlighet och ljus... det finns mycket att säga om ljusets inverkan på vårt välbefinnande. Ljusterapi sägs ju vara välgörande under den tid när solen är som allra mest frånvarande. Huset har byggts med många och stora fönsterpartier för bra ljusinsläpp. Morgonsol på ena långsidan når köket. På eftermiddagen ligger solen mot sällsamtummet. Inte undra på att ägarna satt upp de tidstypiska persiennerna, så man alltid kan reglera inflödet.



Sinnlighet. Varseblivningen av det som lyfter oss i glädje över att finnas till. Vårens spirande strån. En knopp, fylld till bristningsgränsen. En färgkaskad av blommande vårlökar. En varm försommarkväll. En ros i en enkel vas. Solvarma jordgubbar och bad i havet En mättad doft av äpplen i september. Frostnupet fjolårsgräs. Alla vänliga rum, där ljus och människor släpps in.





Mängder av snödroppar och vintergäck. Sedan vitsippor och påskliljor. Så börjar trädgårdsåret här. Därefter följer massor av växter genom säsongen. Den stora trädgården består delvis av naturtomt med bland annat ljung (något av en symbol för dessa trakter!) och är uppvuxen och ostörd. Här finns massor av smulgubbar lite varstans, äppelträd, körsbärsträd, vinbär och amerikanska blåbärsbuskar. Pioner. Rhododendron. Lärkträd. Perenner som prästkrage och blåklockor. Vilda blommor som mandelblom och förgätmigej.

Och dessutom massor av plats för dig som vill ha ännu mer...



Skogsmarkerna mellan huset och havet har utmärkta promenadstråk, med eller utan hund som sällskap.





Skanörs hamn. Falsterbo strandbad med Naturum och konsthall.
 Badstränder nära och längre bort. Krogar och caféer. Affärer och service.
 Golfbanor och naturreservat. Om du är fågelintresserad är trakten ett eldorado
 för ornitologer på grund av flyttsträcken som drar fram här vår och höst.
 Hästmänniskor får sitt lystmäte genom Falsterbo Horse Show.
 Malmö, Köpenhamn och kontinenten inom räckhåll.



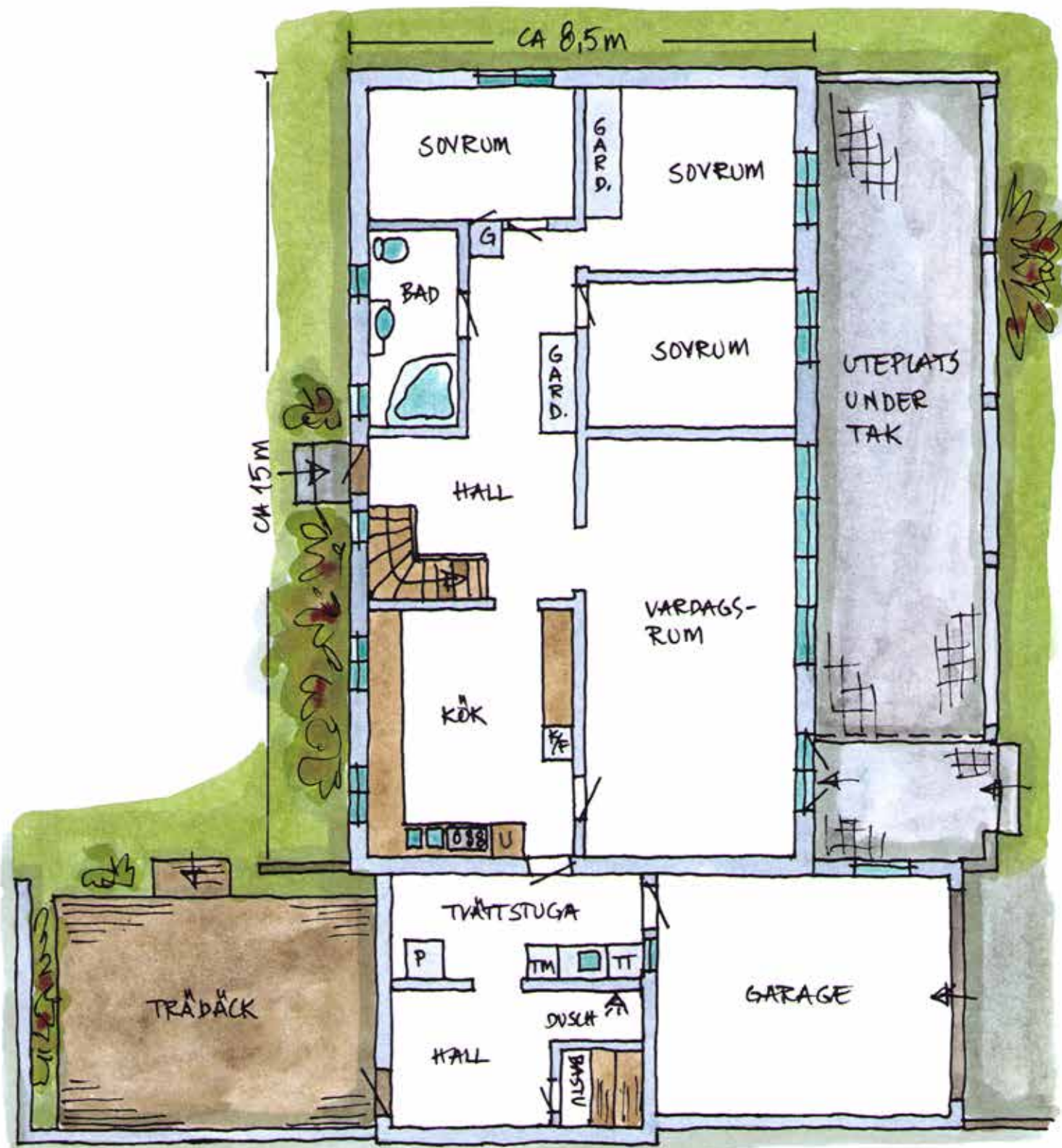


Med några få steg är du nere vid strandbrynet. Vassruggarna prasslar i vinden. Sanden är mjuk och timglasfin. Årstiderna växlar, men strandmiljön är märkligt oföränderlig.

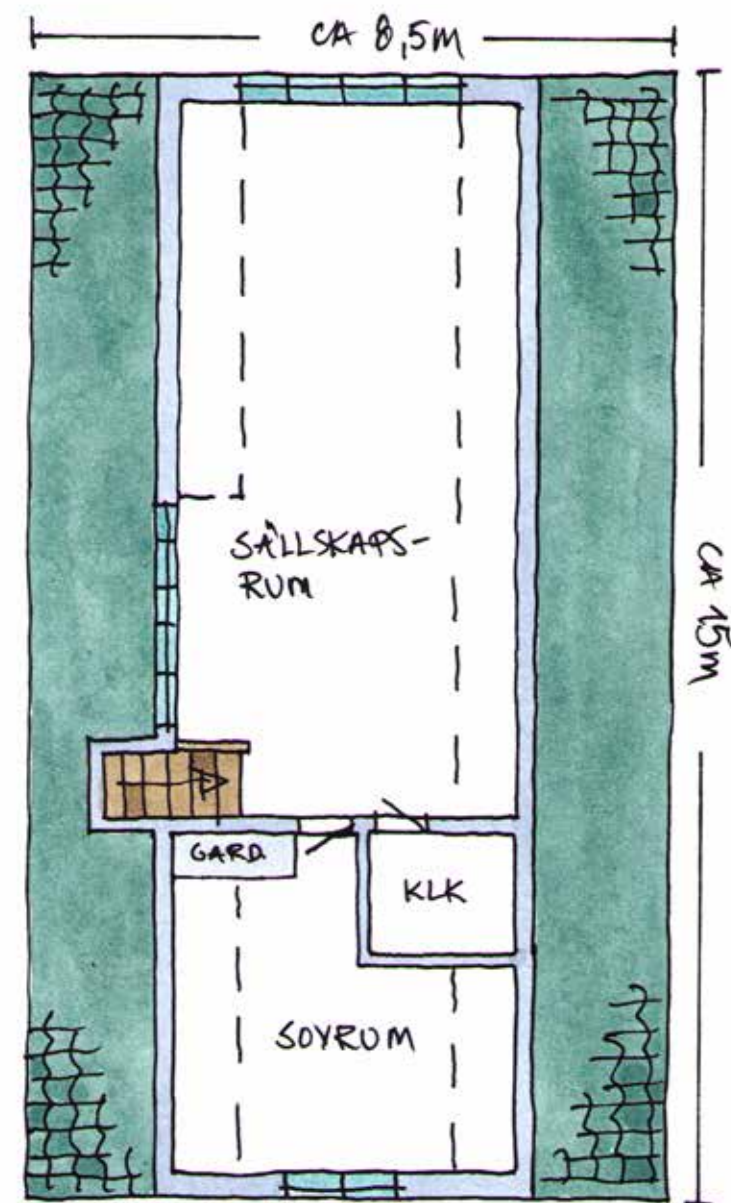
”Vid Sverige är fästat en liten jordlapp, som kallas Skåne, för att visa detta Sverige, huru det övriga Europa ser ut.”

R.H. Stjernsvärd

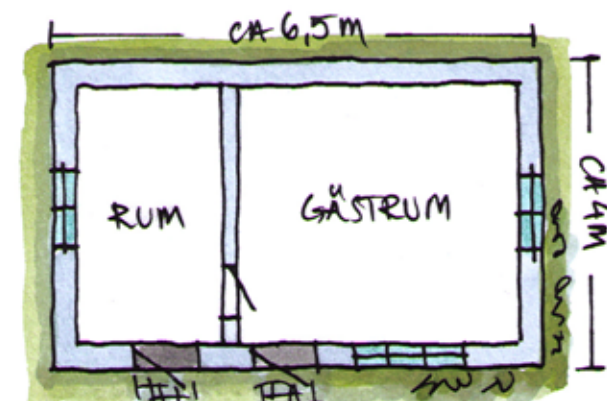
Ibland måste man få drömma. Ibland måste man följa sina drömmar, och låta dem bära oss ut i det okända. Så kanske livet borde levas...



BOTTENVÄNING
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
BÄRNSTENSVÄGEN 18
FÄLSTERBO



OVANVÄNING
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
BÄRNSTENSVÄGEN 18, FÄLSTERBO



GÄSTSTUGA
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
BÄRNSTENSVÄGEN 18, FÄLSTERBO

Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: 1 ½ plans villa

Golv: Parkett, heltäckningsmattor och klinker.

Byggnadsår/renoveringsår: 1965

Uppvärmning: Direktverkande el.

Storlek: Bostad ca 193 kvm, varav bv ca 130 kvm och ov 63 kvm. Garage ca 24 kvm. Gäststuga ca 20 kvm. V.v. se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

Vatten & avlopp: Kommunalt.

Konstruktion: Ventilerad grund. Stomme av trä. Tegelfasad. Glaserade takpannor. Hängrännor och stuprör i koppar. 2-glasfönster. Självdrag.

Övrigt: Stor överbyggd stenlagd terrass. Trädäck mot morgonsol. Isolerad gäststuga med två rum. Bastu. Fastigheten säljes med friskrivningsklausul.

Inredning & utrustning: Kök med kyl/frys, diskmaskin, spis, vask, glashäll, fläkt. Grovkök med tvättmaskin. Halvkaklat badrum med toalett, tvättställ, badkar och golvvärme. Bastu med duschutrymme.

Text, foto & layout: Lasse Mangs

Skisser: Ingrid Fredriksson

Ansvarig mäklare: Elisabeth Wretsell

Pris: 6.000.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning: Vellinge Falsterbo 7:102

Areal: 1.187 kvm

Taxeringsvärde: 3.403.000:- varav byggnad 1.451.000:-.

Taxeringskod: 220 - Småhusenhet bebyggd

Pantbrev: 3 st om totalt 750 000:-

Försäkring: Fullvärdesförsäkrat

Servitut/Gemensamhetsanläggning: Inga kända servitut

Driftskostnad: Elförbrukning: 20.974:-, vatten&avlopp: 5.122:-, renhållning: 1.675:-, vägförening: 500:-, försäkring: 4.835:-. Totalt: 33.106:-. Driftskostnaden är baserad på säljarens uppgifter. Kontakta mäklaren för specifikation. Detaljerad driftskostnad tilldelas varje tilltänkt köpare vid visning av fastigheten.

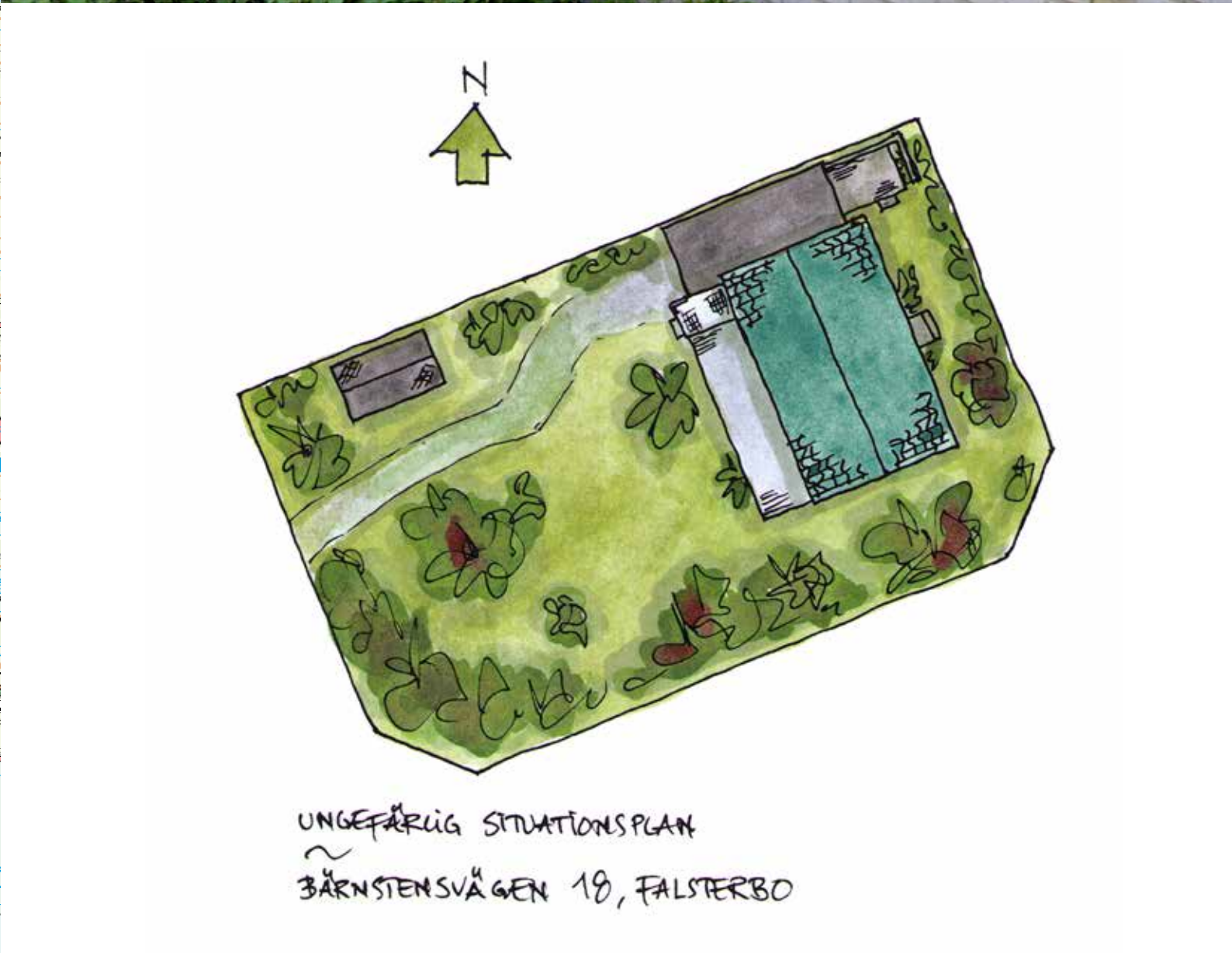
Energiprestanda: Skall utföras

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
040-47 15 51 • 070-452 06 46
elisabeth@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 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, 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 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.

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



Ingrid Fredriksson
Mäklarassistent &
handgjorda ritningar



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



Mi Ståhl
Mäklarassistent
Uppvik ÖSTERLEN
Formgivare, foto & layout
0733-714714
kivik@uppvik.nu



Andreas Johansson
Koordinator/visningar
Uppvik ÖSTERLEN
Foto & layout
0734-168030
kivik@uppvik.nu



Gabrielle Malmberg
Senior partner/
fastighetsmäklare
Text, foto & layout
0708-669593
Uppvik MEDELHAV