

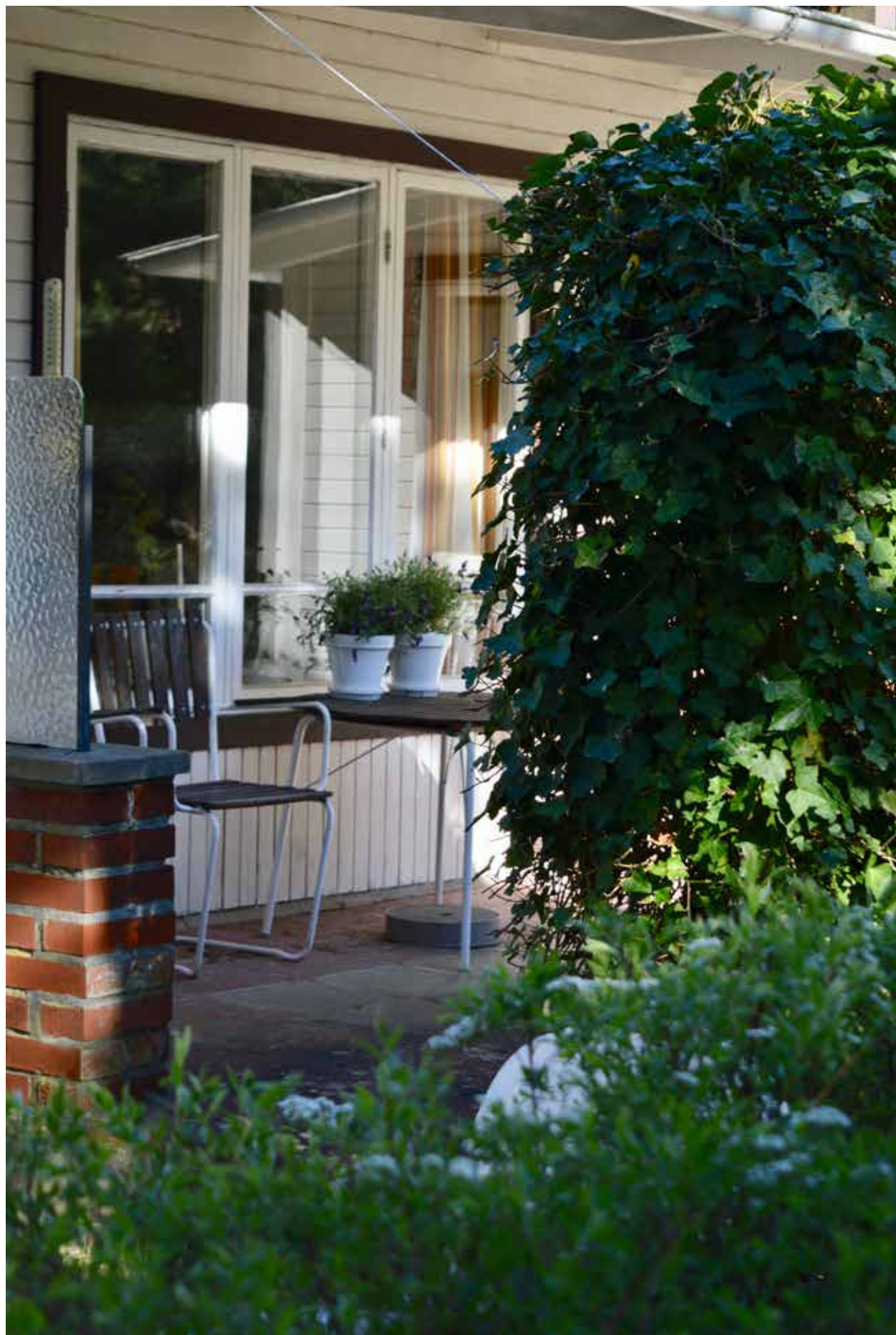


*Ljunghusen
på Falsterbonäset*

Ett stenkast från havet

En kust av milslånga stränder med timglassand. Badhytter och kristallklart, turkosblått vatten. Joggare och bärnstensletare. Badare och vindsurfare. Det är solsäkert och närmast exotiskt. Så nära en paradismiljö man kan komma. Var i världen kan detta vara? Jo, i det sydvästra hörnet av Skåne, vid Ljunghusen på Falsterbonäsets södra strand!





Strax efter bron över Falsterbokanalen ligger lilla Ljunghusen, mestadels söder om vägen. Området är bebyggt med en rik blandning av hus och karaktäriseras av den ljusa tallskogen – en gång i tiden planterad för att hindra sandflykten. Här råder friden. Solljuset silas genom tallarnas kronor, faller tyst mellan höga, raka stammar. Läget är eftertraktat, tryggt och skyddat. Den korta vägen till stranden går att avverka till fots eller per cykel...





Det smäckra, vitmålade huset ligger längst in på den stora tomten och skymtar fram mellan trädstammarna. En liten gäststuga finns vid sidan av. En tät, grönskande häck döljer en kaffeberså framför huset.

Det tidstypiska sommarhuset byggdes 1959 och har varit i samma familjs ägo sedan dess. Det rymmer mycket mer än man tror när man ser det utifrån! Kök med frukostplats. Två generösa sällskapsrum i fil. Tre sovrum – och plats för fler övernattande i stugan utanför. Duschrum samt toalett. En hel familj får med andra ord gott om plats!



**Inget är som
den svenska
sommaren!**

**Genuint och väl
omhändertaget.
En klassisk,
svensk sommar-
dröm med tydlig
60-talsatmosfär.**

**Här finns massor
av äldre detaljer.
Tapeterna.
Färgerna.
Snickerierna.**

**Enkelt, javisst,
men samtidigt
är det luftigt
och generöst
i rymd och ytor,
och går att
utveckla precis
som man vill.**

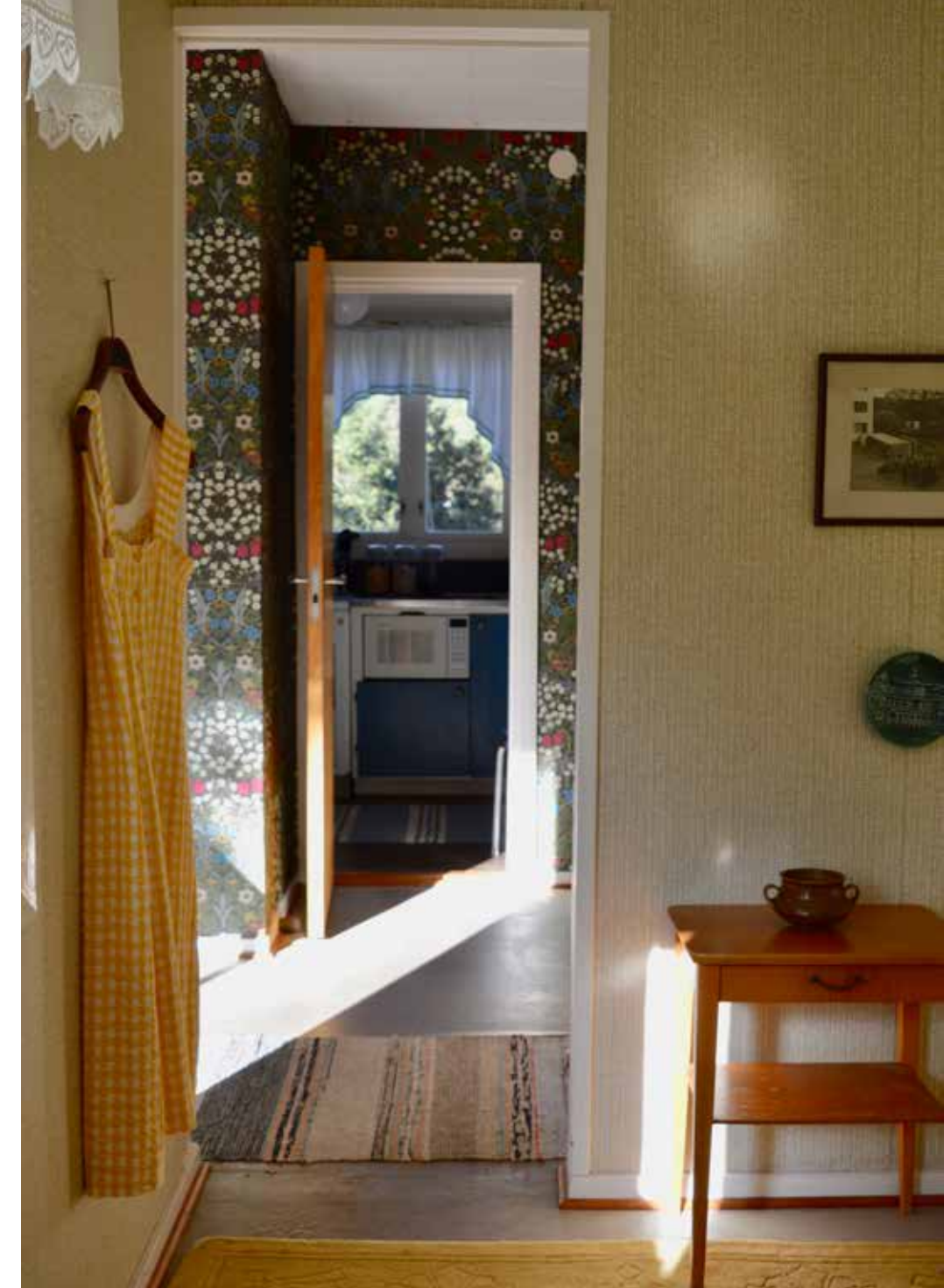




Eftermiddagssolen breder gyllene mattor över golv och väggar. Stämningen från en kanske lite mer oskuldsfull tid vilar över rummen.

***Transistorradion
och Svensktoppen
och Ring så spelar vi
med Hasse Tellemar...***

Men den som vill förnya och modernisera har fria händer. Huset tål många olika stilar. Trivs man inte med färgskalan och föredrar vita interiörer utrustar man sig med en pyts målarfärg. Man kan t o m bygga helt nytt på tomten, om man så skulle önska!

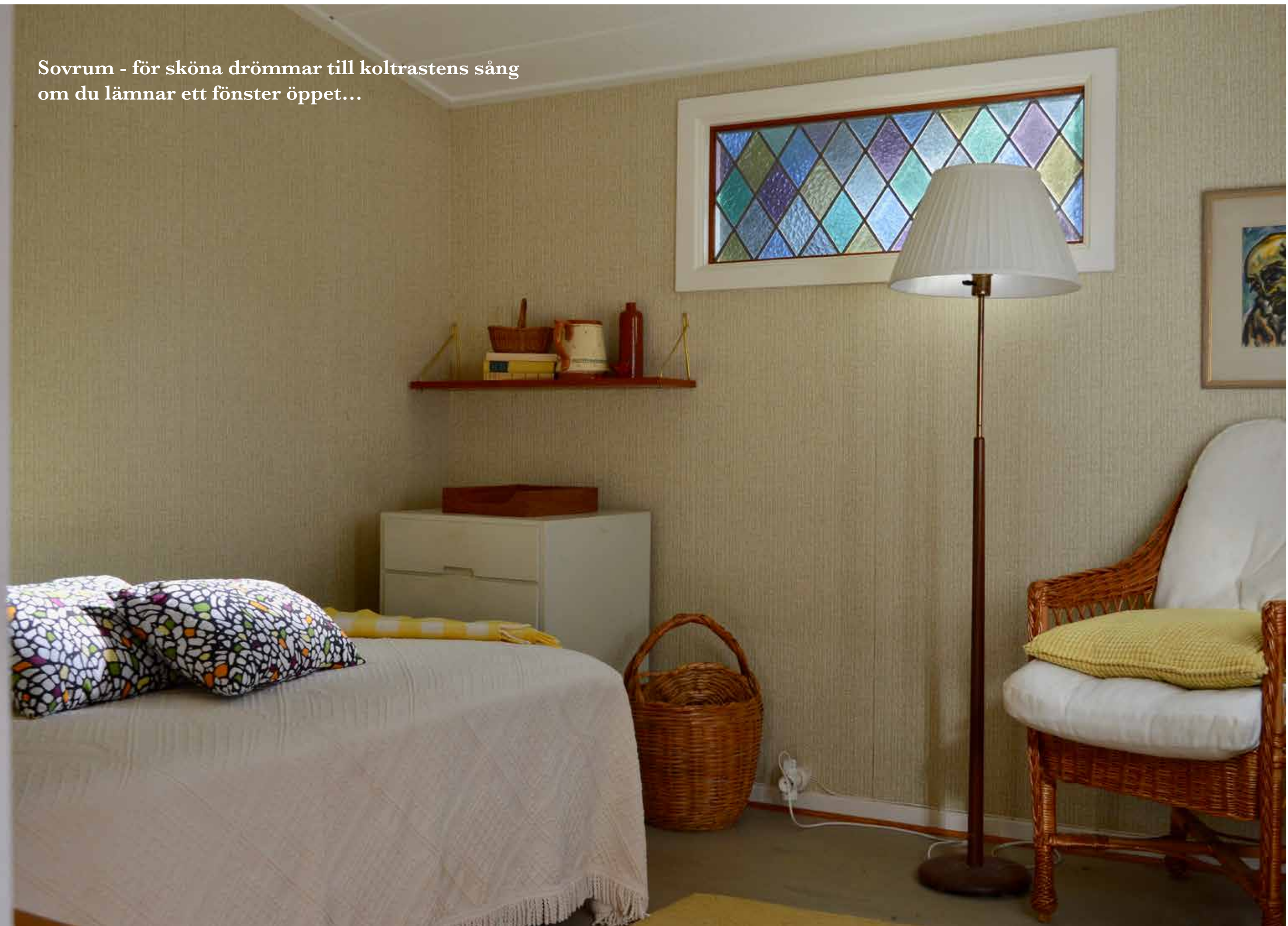


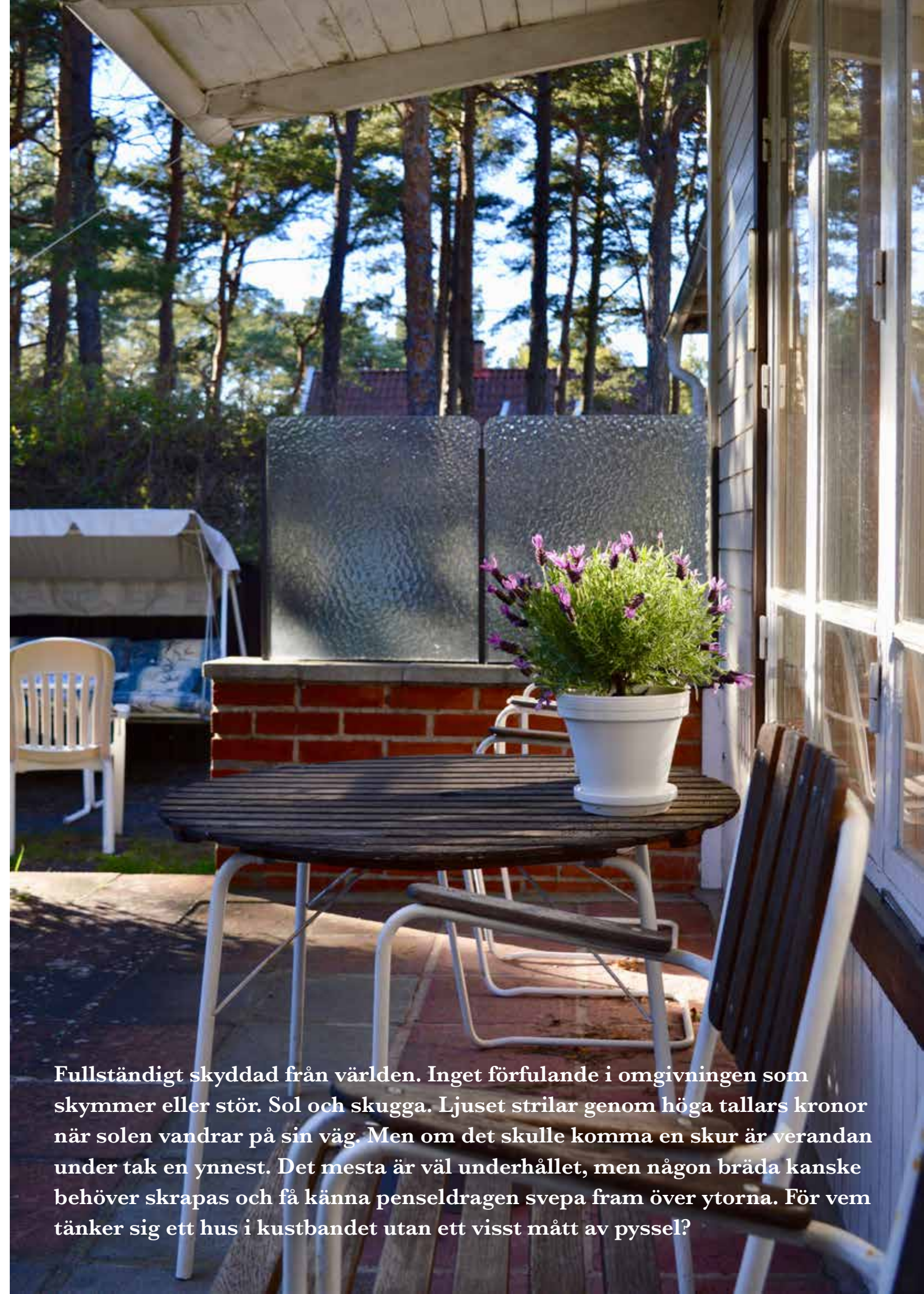
En sommardröm. Livet enkelt och greppbart. Här finns rum att trivas i med sällskap eller ensam med en god bok. Då hörs stillheten i huset allra bäst. Då vill man sitta kvar. Länges.

Och att vintern är en parentes på dessa breddgrader är ingen överdrift. Södra Skåne är känt för sina milda vintrar, tidiga vårar, långa ljusa somrar - och höstar som oftast sträcker sig ända in i december. Den öppna spisen är inte i bruk för närvarande, men det går att återställa den i funktionellt skick. En flammande brasa är ju aldrig fel...



Sovrum - för sköna drömmar till koltrastens sång
om du lämnar ett fönster öppet...





Fullständigt skyddad från världen. Inget förfulande i omgivningen som skymmer eller stör. Sol och skugga. Ljuset strilar genom höga tallars kronor när solen vandrar på sin väg. Men om det skulle komma en skur är verandan under tak en ynnest. Det mesta är väl underhållet, men någon bräda kanske behöver skrapas och få känna penseldragen svepa fram över ytorna. För vem tänker sig ett hus i kustbandet utan ett visst mått av pyssel?





*Sommar, första dagen.
Att öppna fönstren på
vid gavel, damma
och skura, vädra säng-
kläder och plädar på
strecket mellan träden.
Fylla kyl och skafferi.
Ta in lite blommor
i en vas.*

*Känna förnöjelsen i
kroppen när allt är
på plats. Den första
kvällen med en enkel
måltid och ett glas vin
i trädgården...*





”Under dig knastrar gruset och framför dig ligger en spikrak cykelväg. Här tuffade en gång tåg med badgäster på väg till och från Falsterbos välkända havsbad och strandhotell. På fårade stigar vandrar du vidare ut på en karg ljunghed, med exceptionellt fågelliv och en rastplats med utsikt över Öresund.”

Skaneleden.se

Sommarlivets nöjen ger oss energi för resten av året. I det sydvästligaste hörnet av Skåne finns ingen brist på aktiviteter, och vi ska inte skriva dig på näsan... men att efter en storm leta efter bärnsten längs stränderna är väl den högsta formen av ”mindfulness”? Eller att ligga i en sänka mellan sanddynerna en hel eftermiddag. Eller ta en cykeltur till Skanör för en lunch i hamnen. Eller...





Det går utmärkt att ta huset i besittning utan några åthävor. Lite småpyssel tar man allteftersom. Kanske vill du uppdatera standarden på duschrum och toalett. Kanske föredrar du att bara sätta upp en hängmatta mellan två träd...



Gästhuset på tomten är tillräckligt stort så några ungdomar skulle förmodligen gärna tillbringa sommaren här!



En häck och en spaljerad murgröna skapar en skyddad berså. Trädgården är för övrigt en rejäl naturtomt, utan arbetskrävande rabatter. Det är, enligt undertecknad, något befriande över den loja, avslappnade varianten!



Läget kunde knappast vara bättre. Bara minuter bort finns en av många fina badplatser med både bryggor och sandstrand. Golfbanor finns nära i Ljunghusen och i Falsterbo. Skanörs gamla stadskärna med sin stämning från en svunnen tid; småbebyggelse och väl bevarade, pittoreska hus på rad. Livsmedelsbutik, tandläkare och vårdcentral. Småbåts- hamnen är trivsamt att bara strosa omkring i. Lunch intas med fördel på någon av de många restaurangerna där eller i lilla Höllvikens hamn.

Fjärran från storstadens hets och brus – men med hela öresundsregionens utbud av stadsliv och möjligheter nära. Två internationella flygplatser på litet avstånd.

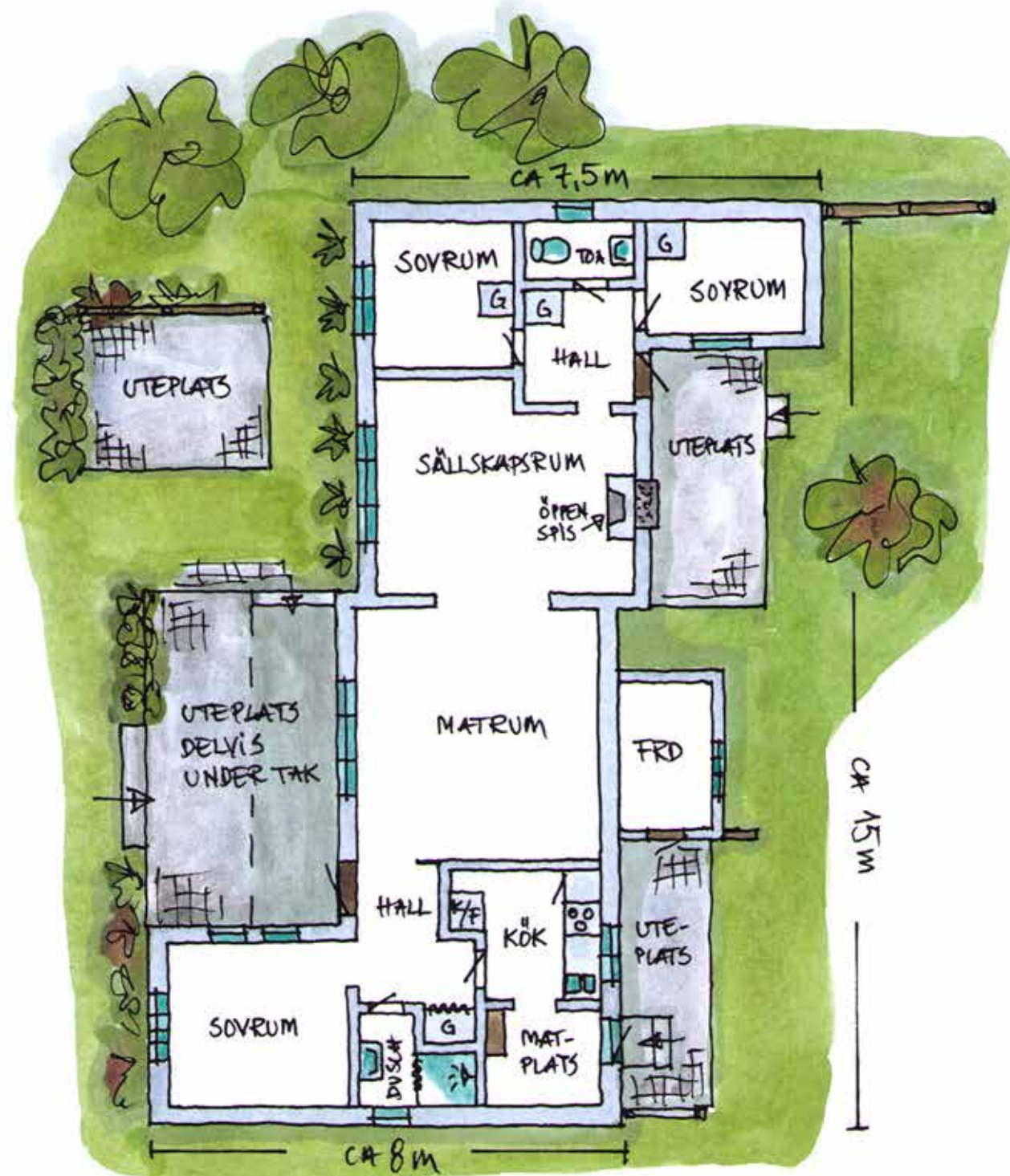


”Naturreservatet omfattar en del av Falsterbohalvöns södra strand, med flacka sandstränder, revlar och dyner. Stora delar av området karaktäriseras av sanddynvegetation som bakom dynerna övergår i ljunghed. Tall och bergtall har planterats för att binda sanden. I sin östra del är reservatet mycket attraktivt för bad och friluftsliv. Västerut övergår stranden i revelsystem med strandängsfragment och vassar. Dessa områden är värdefulla fågelbiotoper för bl a skärfläcka, tofsvipa, rödbena och större strandpipare. Innanför revelområdena och strandängsfragmenten ligger Ljunghusens golfbana som delvis också omfattas av naturreservatet Skanörs Ljung.

Reservatet Måkläppen omfattar såväl ön som de omgivande grunda vattnen. Själva ön är uppbyggd av sandavlagringar runt en fast moränkulle, men ändrar ständigt form och storlek under påverkan av havsströmmar och vågor. Måkläppen har idag fast förbindelse med resten av Falsterbohalvön. Måkläppen är sedan länge en betydelsefull uppehålls- och yngelplats för både knubbsäl och gråsäl. För gråsälen är Måkläppen den enda uppehållsplatsen i hela södra Östersjön och för knubbsäl den största i Östersjön.”

Länsstyrelsen i Skåne





UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
 ~
 LJUNGSÄTERS VÄGEN 20A, LJUNGHUSEN

Text, foto & layout: Lasse Mangs
Skisser: Ingrid Fredriksson
Ansvarig mäklare: Elisabeth Wretsell

Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Fritidshus I-plan

Golv: Plastmattor.

Byggnadsår/renoveringsår: 1959. Tillbyggnad 1965.
Annex 2000-talet.

Uppvärmning: Direktverkande el. Öppen spis.

Storlek: Bostad ca 72 kvm. Gäststuga ca 9 kvm.
Förråd ca 4 kvm. V.v. se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

Vatten & avlopp: Kommunalt avlopp. Enskilt sommarvatten. Anläggningsavgift 29.748 samt kostnader för att dra vattenledning från tomtgräns till byggnad tillkommer vid installation av kommunalt vatten.

Konstruktion: Torpargrund. Stomme av trä. Bjälklag av trä. Träfasad. Tak av papp. Två-glas fönster.

Inredning & utrustning: Äldre kök med kylskåp, vask och spis. Badrum med toalett, vask och dusch. Gäst WC.

Övrigt: Varmvattenberedaren behöver bytas ut. Fastigheten säljes med friskrivningsklausul.

Pris: 5.000.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning: Vellinge Ljunghusen 2:22

Areal: 1201 kvm

Taxeringsvärde: 2.695.000:- varav byggnad 583.000:-

Taxeringskod: 220 - Småhusenhet bebyggd

Pantbrev: 1 st. om totalt 10.000:-

Försäkring: Fullvärdesförsäkrat

Servitut: Inga kända

Driftskostnad: Elförbrukning: 2568:-, renhållning: 1415:-, sotning: 150:-, försäkring: 2172:-, samfällighet/GA: 500:-, totalt: 8558:- Driftskostnaden är baserad på säljarens uppgifter. Kontakta mäklaren för specifikation. Detaljerad driftskostnad tilldelas varje tilltänkt köpare vid visning av fastigheten.

Energiprestanda: Energibesiktning behöver ej utföras.

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

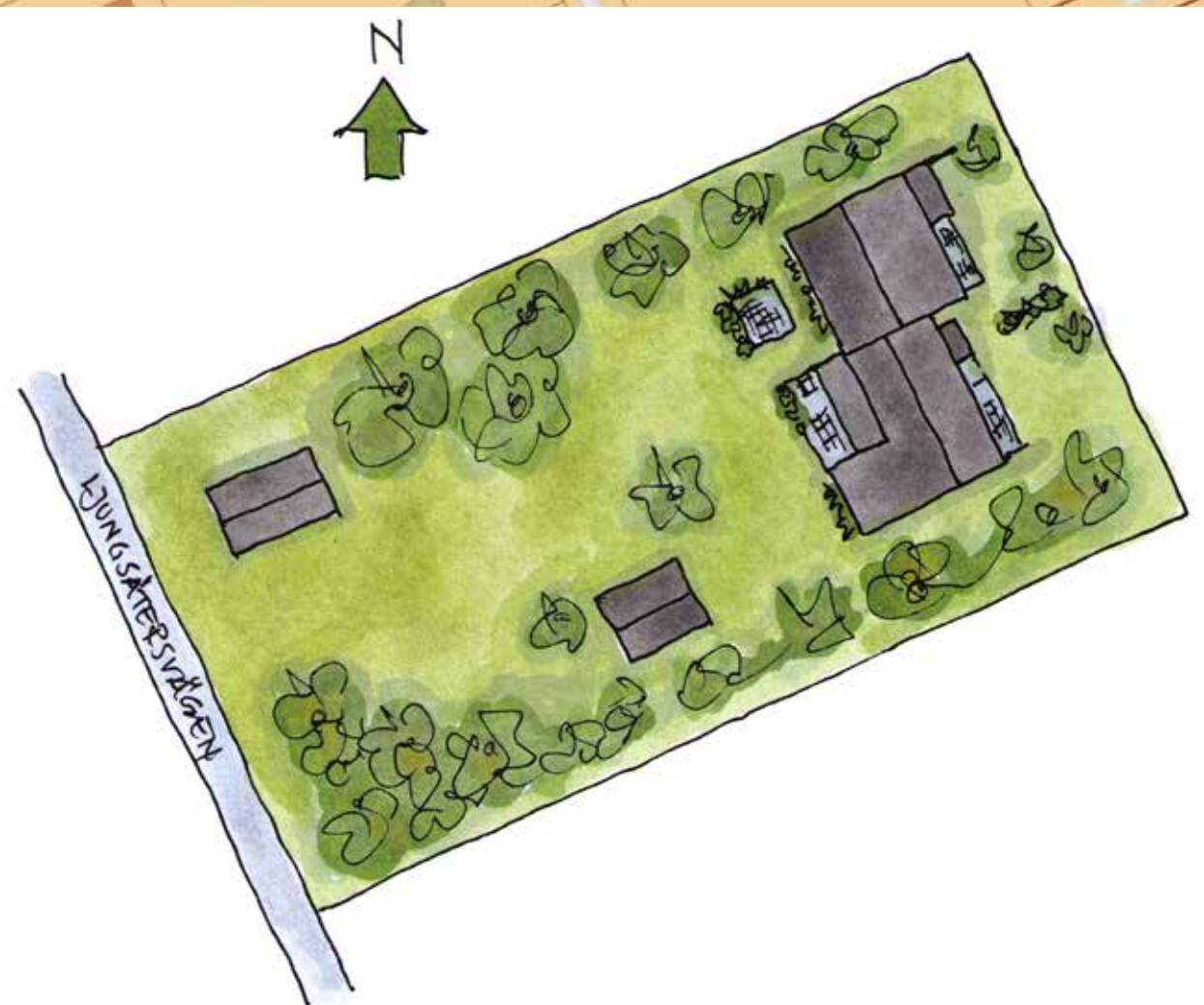
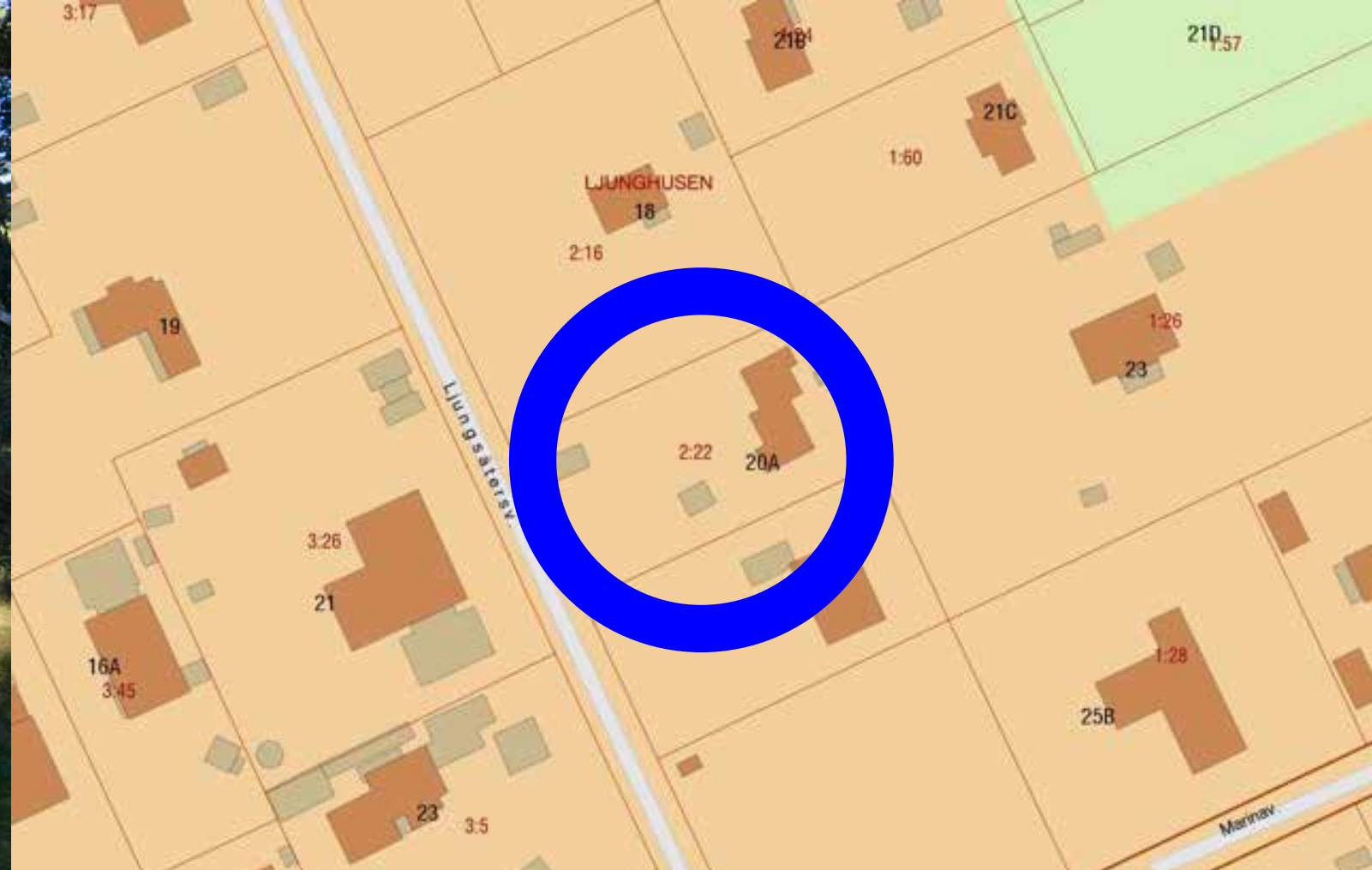
Objektsbeskrivningen grundar sig på av säljaren lämnade uppgifter och iakttagelser gjorda på fastigheten. Uppvik & döttrar uppmanar dig som spekulant/köpare att noggrant undersöka fastigheten i enlighet med JB 4:19

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



**Vellinge Ljunghusen 2:22
Ljungsätersvägen 20A
236 41 Höllviken**



UNGEFÄRLIG SITUATIONSPLAN
LJUNGSÄTERSVÄGEN 20A, LJUNGHUSEN

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, krypprunder 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 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



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