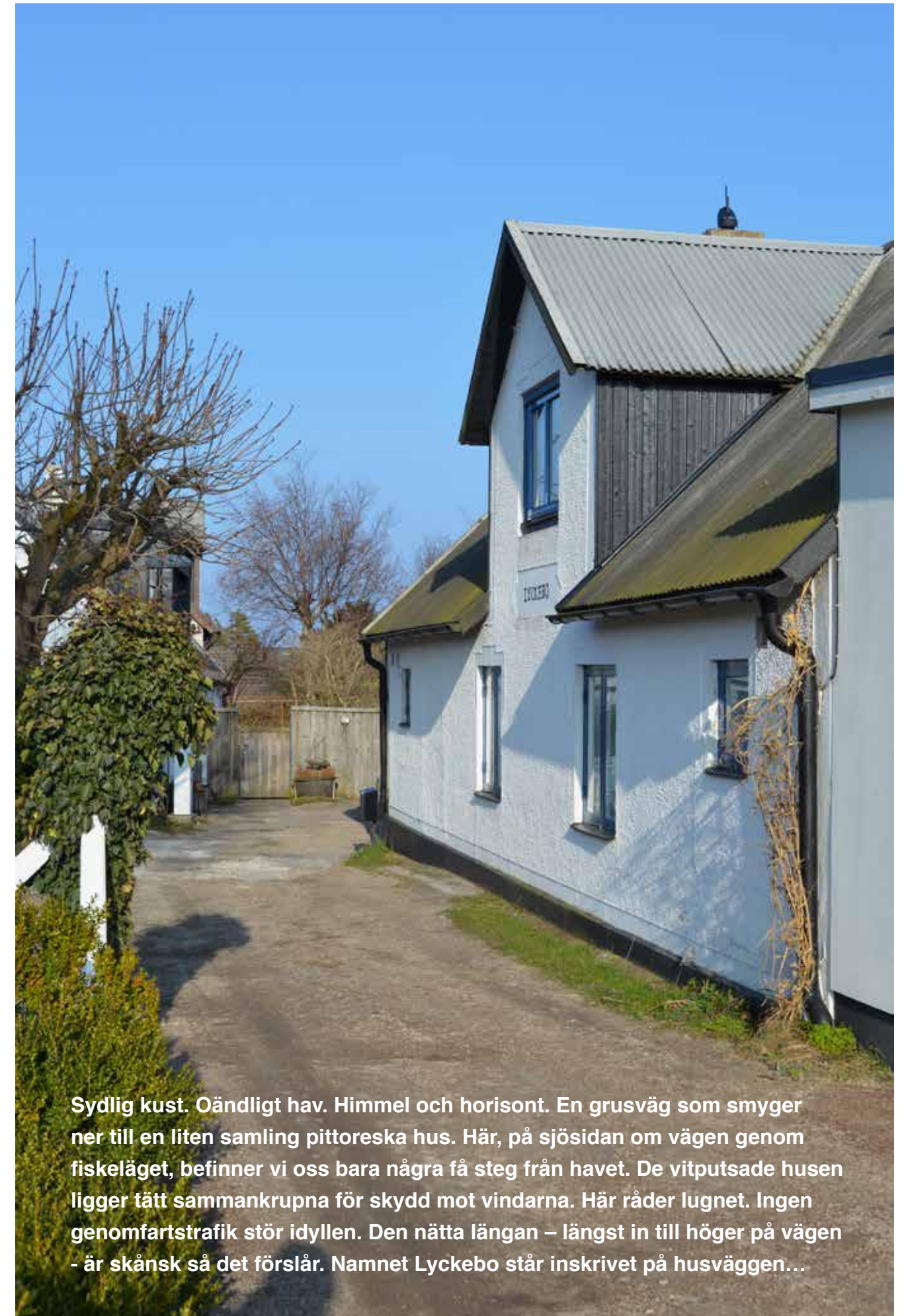




Smygehamn

Skånelänga med brygghus, hav och horisont.

Närmare havet kan man knappast komma!



Sydlig kust. Oändligt hav. Himmel och horisont. En grusväg som smyger ner till en liten samling pittoreska hus. Här, på sjösidan om vägen genom fiskeläget, befinner vi oss bara några få steg från havet. De vitputsade husen ligger tätt sammankrupna för skydd mot vindarna. Här råder lugnet. Ingen genomfartstrafik stör idyllen. Den nätta längan – längst in till höger på vägen - är skånsk så det förslår. Namnet Lyckebo står inskrivet på husväggen...



Inne i trädgården är du helt utom synhåll för världen. Byggnaderna på tomten bildar en U-form som bara öppnar sig mot havet.

Att kunna bo så ostört och privat i direkt anslutning till stranden är en ynnest. Dessutom sträcker sig tomten faktiskt ända ut i havet!

Vår på sydkusten. Påskliljorna i rabatten lyser i kapp med solen och trädens knoppar reagerar på ljuset och börjar växa till sig. Gräsmattan är lite kal på sina ställen - men det beror på att kommunen varit och grävt för nytt avlopp, så det rättar till sig snart nog.

Med andra ord är våren i skrivande stund ännu lite av en nybörjare – men det är knappt man ens noterar det. Havsmiljön är ju en skönhetsupplevelse, oavsett årstid, och den njuter man av både ute och inne.

Och tids nog blommar klätterhortensian. Vinbärsbuskarna och rabarbern ger dig fyllning till pajerna. Fikonen mognar...





Huset är stämningsfullt. Helheten utstrålar tidlöshet, utan minsta antydan till ängslig trendighet. Bra planlösning och vettig, genomtänkt funktion. Kort sagt går huset att bo bekvämt i. Och du somnar till havets svall. Du vaknar till horisontens oändlighet.

Huset har rustats upp för att möta vår tids krav på boende. Köket är modernt inrett och utrustat men har en lantlig enkelhet i uttrycket. Vinden inreddes i slutet av 80-talet och gav således bostaden betydligt större ytor – för att inte tala om ännu mer närkontakt med havet inifrån huset. Sammantaget räcker längan gott och väl åt en familj med sina tre sovrum och två sällskapsrum. Dessutom finns ett sommarrum på ovanvåningen till brygghuset – så utrymmena är betydlig mer generösa än man kanske tror.





Köket är trivsamt och inspirerande att fixa middan i. Ingredienser till matlagningen skaffar du smidigt; välsorterad livsmedelsaffär och bageri finns i byn, och lokala grönsaksodlingar bidrar till att göra livet vardagslätt. Fiskrökeri finns i hamnen. Maten är ju särskilt viktig i vår landsända. Skåningen beskrevs skämtsamt som "rödlätt, påklädd och ätande" av Carl August Ehrensvärd 1795. Den kulinariska konsten ligger verkligen i framkant i landskapet, med nya spännande restauranger som dyker upp på de mest oväntade platser. Närliggande Hörte brygga har till och med lovordats av New York Times!



Genomlysta rum. Mild färgskala. God takhöjd.
Inget känns trångt eller instängt.
Hav och himmel får rum i huset.





Huset byggdes troligtvis 1887, och i gamla handlingar benämns det gatehus. Från 20-talet och fram till dags dato har det i olika konstellationer varit i samma familjs ägo. Anna Mårtensson och maken Nils köpte det kring 1923. Anna drev spettekaksbageri i en del av brygghuset intill stranden. Med tiden överläts sedan fastigheten till nya generationer och nya familjebildningar.

Att hus "hållits inom släkten" brukar borga för att det alltid tagits väl om hand för framtiden. Nu har ägarna beslutat sig för att låta någon annan ta vid. För första gången på nästan 100 år finns alltså en möjlighet att överta huset och det närmast unika läget – fast vi ju helst inte vill använda det slitna mäklarbegreppet!

Brygghuset var förr i tiden husets tvättstuga. Vattnet i det uppmurade karet hettades upp undertill och sedan skrubbades linne och kläder rena. Nu finns tvättmaskin inne i bostaden och brygghuset används som njutbart sällskapsrum. Här dukar vi upp till fest med sill och potatis och kall pilsner!



Det känns som att sitta på en båt ute till havs. Livsnjutning...



Sällskapsrummet en trappa upp har en oslagbar vy över havet. Med kikare följer du både sjöfågel och skepp på nära håll. Himmel och hav blir som balsam för själen. Och ljusets betydelse kan inte överskattas när det gäller vårt välbefinnande. Artificiell ljusterapi i all ära, men inget slår det speciella ljus som bara finns vid havet.

Ljuset som väcker livsandarna om våren. Ljuset som smyger in genom många fönster längs en sydlig vägg. Även den gråaste vinterdag i kustbandet finns något ovan horisonten som minner om kommande tider.



Rum för sällskap. Rum för ro. Sommar med öppna fönster för luft och vindar och havsdoft.
Vinter med plädar och flammade brasa...

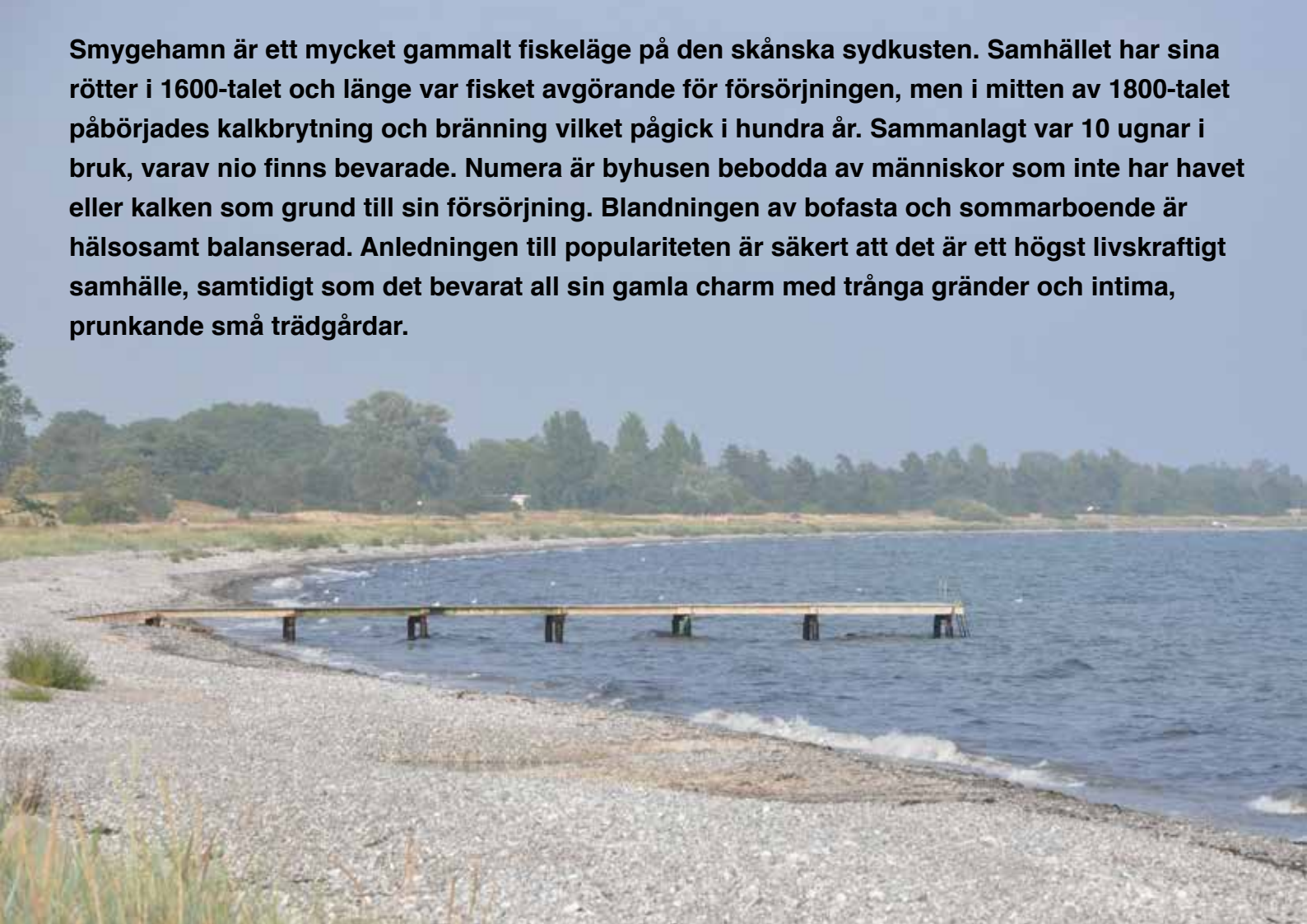




Havet närvarande i varje rum, varje ögonblick.

En ostörd, omsluten plats i havsbandet. Här är du i fred när du sitter med morgonens kaffekopp och ser ut över havet, alltid intressant och föränderligt. Färg och form, ljus, intensitet...

Sedan hör väl ett dopp i havet nästan till - när man har en egen strand! Det går att traska i rakt ut här, men är man ömfotad finns en fin sandstrand ett par minuter bort.



Smygehamn är ett mycket gammalt fiskeläge på den skånska sydkusten. Samhället har sina rötter i 1600-talet och länge var fisket avgörande för försörjningen, men i mitten av 1800-talet påbörjades kalkbrytning och bränning vilket pågick i hundra år. Sammanlagt var 10 ugnar i bruk, varav nio finns bevarade. Numera är byhusen bebodda av människor som inte har havet eller kalken som grund till sin försörjning. Blandningen av bofasta och sommarboende är hälsosamt balanserad. Anledningen till populariteten är säkert att det är ett högst livskraftigt samhälle, samtidigt som det bevarat all sin gamla charm med trånga gränder och intima, prunkande små trädgårdar.



Det finns utvecklingsmöjligheter. På tomten finns förutom bostadshus och bryggghus med sovloft också ett uthus med garage och bastu. Och på andra sidan gatan fortsätter tomten ett gott stycke - lagom stort om man skulle vilja odla egna grödor och kanske till och med bygga ett orangeri.

Det torde finnas möjligheter att anpassa fastigheten efter olika behov: Ägarna har skisser på ändrad användning av bryggghuset, antingen fristående som idag, eller kopplad till huset med t ex en vinterträdgård. Behöver man inget garage kanske denna byggnad kan inredas till bostadsyta, ateljé eller annan verksamhet - måhända till uthyrning? Alla idéer är värda att utforska möjligheterna till.



Smygehamns bygata.



Några minuter bort ligger Smygehuk, landets sydligaste udde. Ett välbesökt turistmål, där man kan fika, köpa glass och avnjuta fisk i många former på serveringen. Konstutställningar (exempelvis under påskens konstrunda), musik- och teaterföreställningar anordnas ofta på Köpmansmagasinet. Sommartid ordnas midsommarfirande, allsång, jazzkvällar, motorträffar och loppis i och omkring hamnen och magasinet.

Det geografiska läget gör Smygehamn utmärkt både att bosätta sig i permanent eller att ha som plats för delårsboende. Till Trelleborg tar det tio minuter med bil och det finns också bussförbindelse dit. Malmös utbud av affärer och stadsliv nås på trekvart och vidare till Kastrup och Köpenhamn tar man sig smidigt över bron.

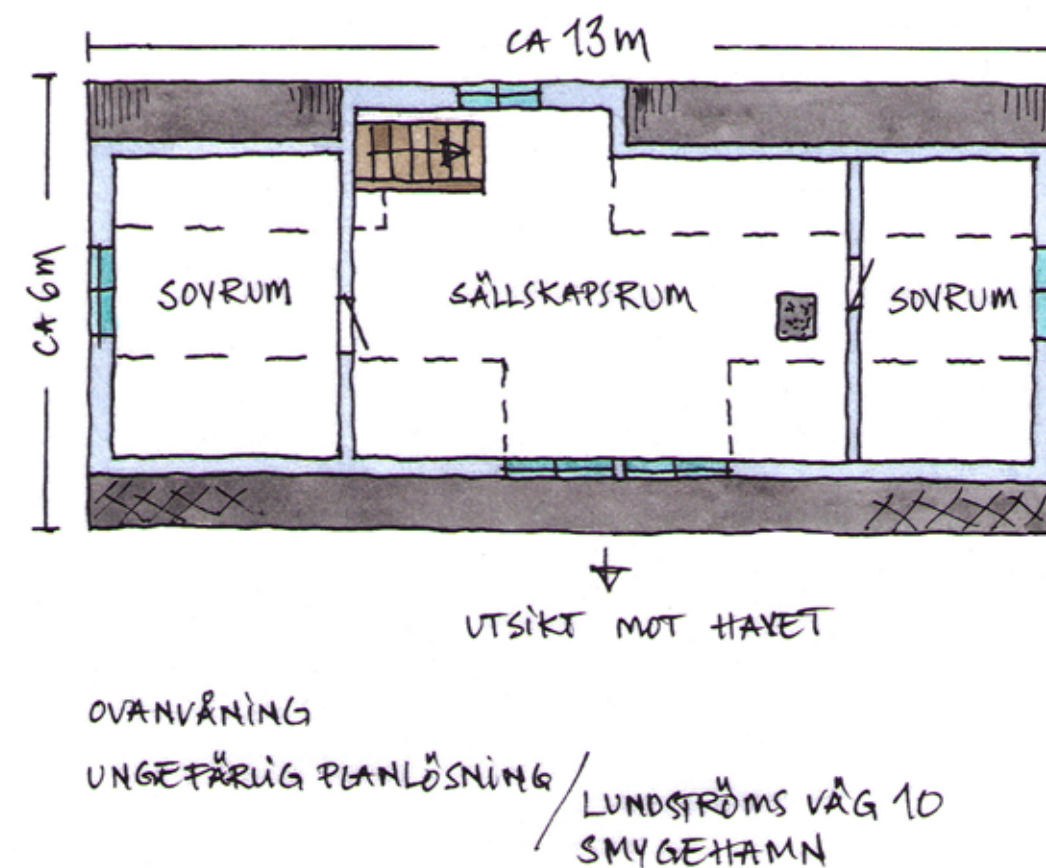
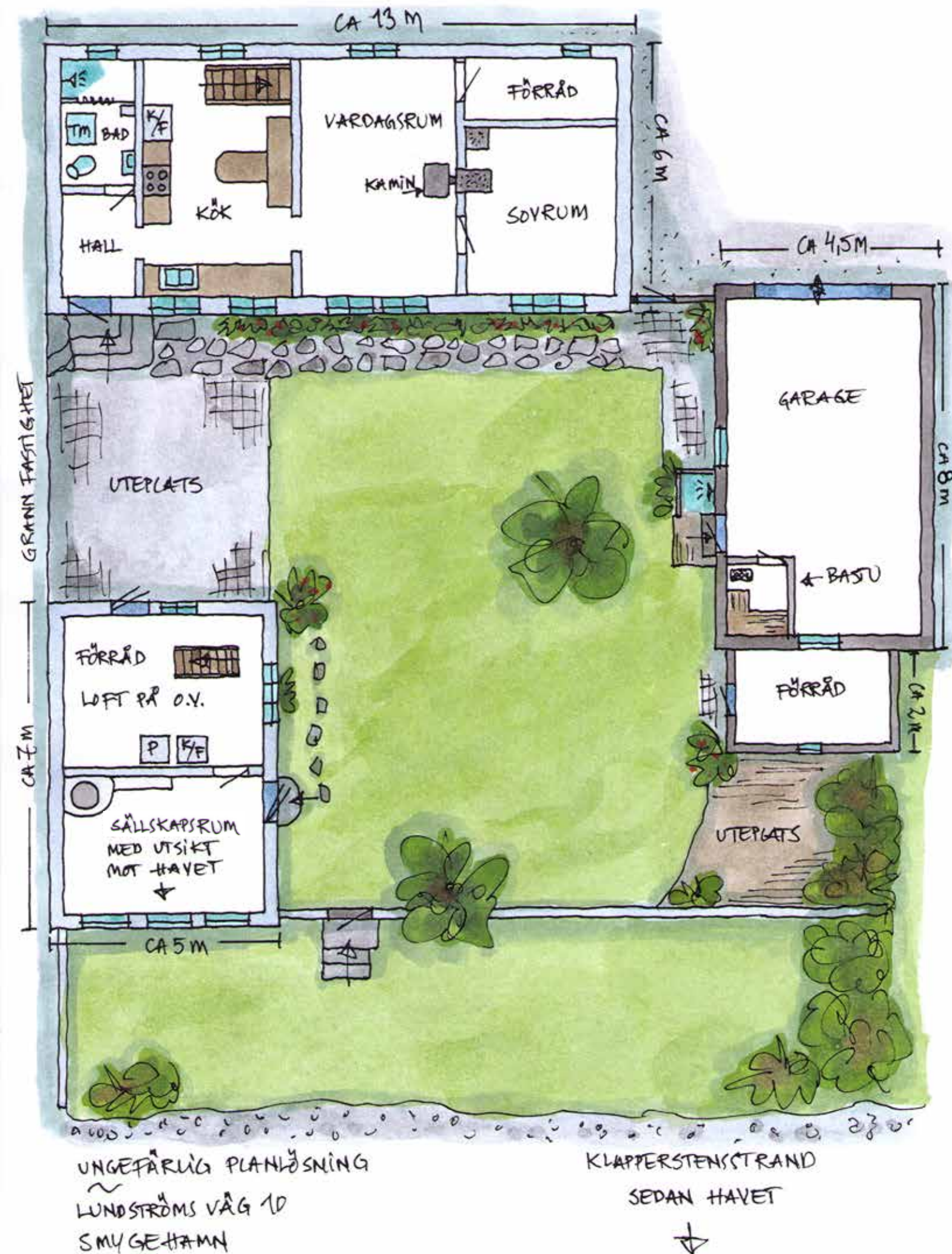
Vid hamnen finns avstånd till några av Europas huvudstäder angivna. Närheten till kontinenten blir inte tydligare än så. Färja till Bornholm avseglar från Ystad och till Tyskland från Trelleborg. Malmö flygplats i Sturup nås på 20 minuter.



Populära Hörte brygga krog.



Köpmansmagasinet i Smygehuk.



Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Skånelänga med annex vid strandkanten. Friliggande förråd & garage.

Byggnadsår/renoveringsår: Troligtvis 1887

Storlek: Bostad ca 109 kvm, varav bv ca 61 kvm och ov ca 48 kvm. Sjöstuga ca 28 kvm. Garage & bastu ca 30 kvm. Förråd ca 7 kvm. V.v. se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

Konstruktion: Platta på mark och skånsk grund. Stomme av tegel och sten. Putsad fasad. Träbjälklag. Tak av eternit och plåt. Hängrännor och stuprör i plåt. Mestadels 2-kopplade fönster förutom 3-glas fönster i allrum på ov. Självdrag.

Inredning & utrustning: Kök IKEA 2006. Bänkskivor i ek. Kyl/frys, elspis med glashäll, kolfiberfläkt, porslinsvask och diskmaskin. Badrum med tvättställ, duschkabin och toalett. Kombinerad tvättmaskin/torktumlare installerad i badrum. Spegeldörrar.

Golv: Trägolv, klinker och plastmatta.

Uppvärmning: Oljefyllda elradiatorer på ov. Vattenburen elvärme på bv. Kamin.

Vatten & avlopp: Kommunalt, ny anslutning 2019.

Övrigt: Kringbyggd innergård. Sjöstuga (brygghus) intill havet med sällskapsrum, pannrum och inredd vind med två sovplatser.

Pris: 5.475.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning: Trelleborg Smyge 12:1

Areal: 1080 kvm

Taxeringsvärde: 1.950.000:- varav byggnad 1.231.000:-

Taxeringskod: 220 - Småhusenhet bebyggd

Pantbrev: 5 st om totalt 2.249.000:-

Försäkring: Fullvärdesförsäkrat

Servitut: Inga kända

Driftskostnad: Elförbrukning 29.292:-, vatten/avlopp: 1.000:-, renhållning: 2.500:-, sotning: 350:-, försäkring 4.835:-, fastighetsavgift: 5.208:- Totalt: 43.185:- Driftskostnaden är baserad på säljarens uppgifter. Kontakta mäklaren för specifikation. Detaljerad driftskostnad tilldelas varje tilltänkt köpare vid visning av fastigheten.

Energiprestanda: G

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

Vi sparar endast dina uppgifter namn, mobilnummer och mailadress för att vi ska kunna nå varandra i samband med husintresset. Dina personuppgifter når aldrig tredje part.

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

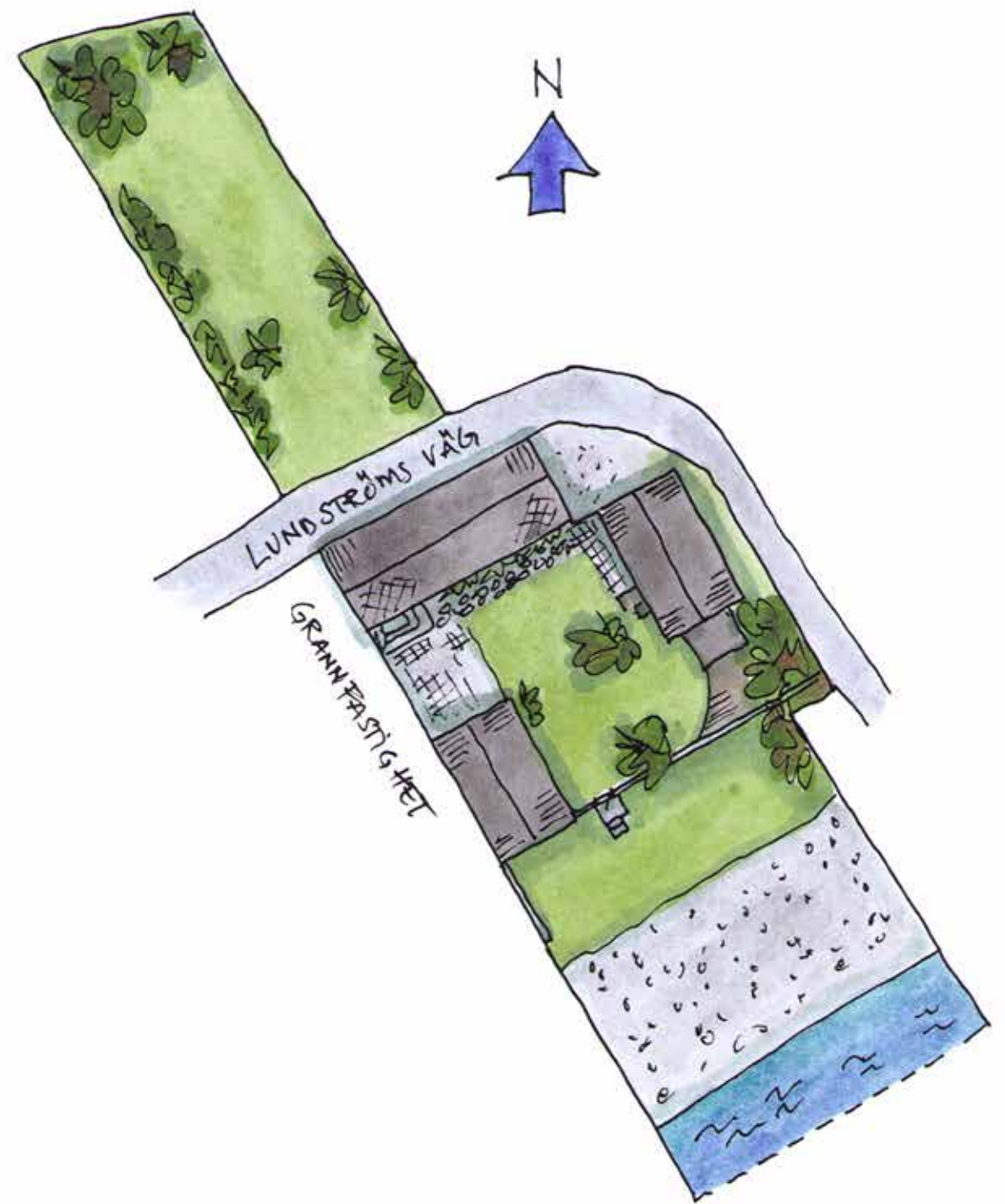
Text, foto & layout: Lasse Mangs

Skisser: Ingrid Fredriksson

Ansvarig mäklare: Elisabeth Wretsell



Trelleborg Smyge 12:1
Lundströmsväg 10
231 79 Smygehamn



UNGEFÄRLIG SITUATIONSPLAN
EFTER ÖVERSIKTSKARTA, EJ JURIDISK
~
LUNDSTRÖMSVÄG 10
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 spekulanters **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!

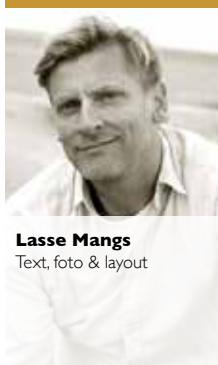
Det handlar kanske ytterst om livskvalitet. Att uppleva livskvalitet är när vi lyckas vara närvarande i stunden. Att uppfyllas av ögonblicket. En försiktig förhoppning är att vi på något sätt ska kunna hjälpa Dig att förhöja Din livskvalitet.



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