

Bostadsrätt med
havet som granne!

Norra Ljunghusen



Ljunghusen på Falsterbonäset. Väster om Höllviken, öster om Skanör.

En boning vid havet, med Danmark inom synhåll och kontinenten i andanom. Detta lilla näs som sträcker sig ut från landet som en sista utpost, med Falsterbokanalerna som gränslinje, är djupt älskat av både de som bor här och de som besöker. Hit kommer våren först i landet, kan man nog säga med visshet. Ja, i år följde den faktiskt direkt på hösten – vintern bryr man sig oftast inte om särskilt mycket!

Orten fick ett uppsving i befolkningen redan för hundra år sedan när välbeställda stadsbor hittade hit och byggde sommarhus här - lockade av den fina naturen med gles tallskog och vida ljungångar. Och naturligtvis de närmast exotiska badstränderna med sin fina vita sand! På norra sidan har sedan dess också byggts flerfamiljshus, vilket bidragit till den brokiga och levande miljön. På Lönnkrogsvägen ligger sådana hus på bästa läge – med havet i blickfånget både ute och inne i lägenheten...



Ett omtyckt läge, just för att man har fri sikt åt havet till. Just den här lägenheten har dessutom fördelen att den ligger på gaveln av huset, så man slipper känna sig inklämd. Bostaden är på ett plan på markläge och genomgående. Den passar bra för en eller två, men också för en liten familj. Här finns kök, sovrum, matsal, badrum och vardagsrum med utsikt mot havet. Om matsalen inte behövs - köket har nämligen gott om plats för matbord - kan man absolut ha ett extra sovrum där istället. Två uteplatser finns, en på framsidan och en på havssidan.



Lagom för en eller två eller en liten familj!



Planlösningen är praktisk och smidig. Ljusinsläpp från tre våderstreck, vilket bidrar till den öppna känslan. Förmiddagssolen kommer in i köket och gör det till en mycket trivsamt frukostplats. När solen vandrat över till andra sidan har man glädje av de generösa vardagsrumsfönstren åt det hållet. Och att man kan gå rakt ut på uteplatsen därifrån...





Välhållet. Praktiskt. Ljust.



Lönnkrogsvägens namn kommer sig av att det omkring sekelskiftet 1900 fanns en vida beryktad lönnkrog i området!



**Ljunghusen är känt för sina badstränder med fin vita sand
- och de likaledes vita badhytterna.**





Ett rymligt sovrum finns i lägenheten, och skulle det behövas ett till går det utmärkt att använda den nuvarande matsalen för det ändamålet.





Läget ytterst i huset är verkligen tacknämligt. Känslan är fri och öppen mot grönområdet längs havet. Mellan huset och havet är marken naturskyddad så man riskerar inte heller att bli inbyggd...

”Reservatet består till största delen av flacka strandängar. Delar av området har betats under lång tid och har en artrik, betes-gynnad flora. I öster finns ohävdade delar, där den sällsynta arten dansk iris växer.”

Länsstyrelsen i Skåne





Bron syns i fjärran. Känslan av att bo ”som på landet” i en lummig idyll men med Malmö och Köpenhamn inom räckhåll är spännande. Gatan är lugn och fridfull. En utmärkt plats för den som kanske vill förenkla sin tillvaro och kanske står i begrepp att flytta från ett eget hus - men ändå vill ha kvar känslan av ett marknära liv.





Ljunghusen är ett levande samhälle där det är lätt att bo. På två röda når man mataffär, kiosk, bageri och ett par olika restauranger. Det råder ingen brist på saker att göra – om man är av den aktiva sorten. Orten är välkänd för sin golfklubb. Man kan spela tennis och boule. Tvillingstäderna Skanör-Falsterbo med ännu mer shopping, bra krogar och en hel del kulturellt utbud ligger inom räckhåll.

Intill huset ligger en gammal banvall som ett minne från förra sekelskiftet när det drogs en järnvägslinje mellan Malmö och Falsterbo. Det vackra stationshuset är numera en fransk bistro – på bara ett par minuters gångavstånd från huset.

”Längs reservatets södra gräns löper en gammal banvall. Här passerade tåg fullastade med badsugna Malmöbor på väg ner mot sandstränderna i Skanör-Falsterbo. I början av 1970-talet revs järnvägen upp och den gamla banvallen används idag för att promenera, cykla eller rida mellan Höllviken/Ljunghusen och Skanör-Falsterbo. Skåneleden passerar genom reservatet, delvis på banvallen.”

Länsstyrelsen i Skåne

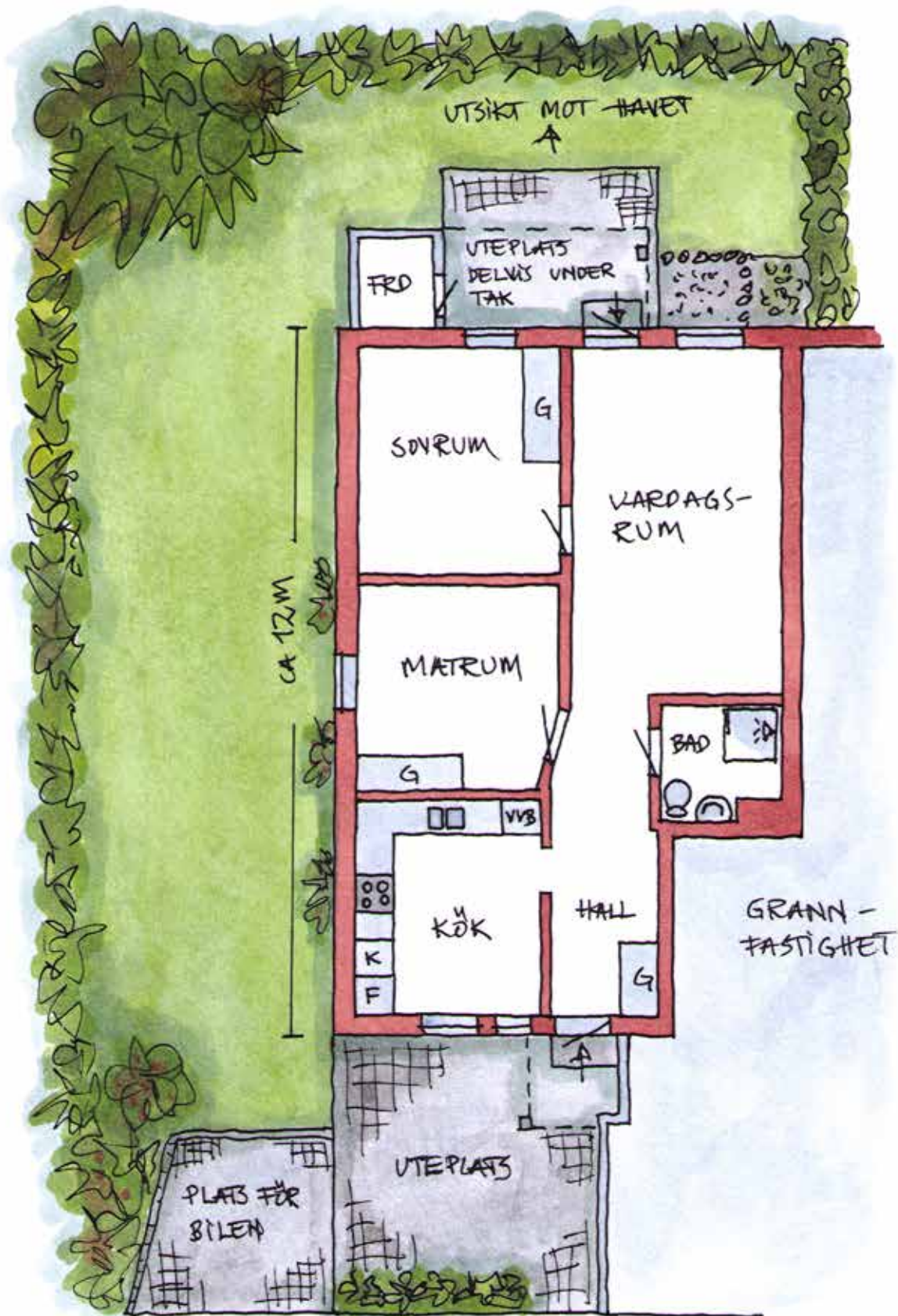
Det som redan för hundra år sedan lockade storstadsfolket till detta sydliga näs är lika attraktivt idag. Det speciella ljuset. De vita stränderna. Det klara vattnet. Måkläppens naturreservat med sina ständigt rörliga sandrevlar. Och själva Ljunghusens strandbad med sina kritvita badhytter i långa rader. Det är som en utlandssemester att bara befinna sig här!



Höllvikens hamn i närheten.



En fransk bistro - på gångavstånd!



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
 ~
 LÖNNKROGSSVÄGEN 10, LJUNGHUSEN



Siffror & kalla fakta:

Bostadstyp: Bostadsrätt. Förening: Brf Lönnkrogen.

Fastighetsbeteckning: Vellinge Ljunghusen 16:64

Kommun: Vellinge

Byggnadstyp: Lägenheter

Lägenhetsnummer: 1101

Andelstal: 4,235 %

Andel av årsavgift: 4,42 %

Storlek: 3 rum och kök.

Lägenhetsarea: 74 kvm. Uppgift om lägenhetsarean grundas på bostadsrättsföreningens ekonomiska plan. Areal – eller beräkningsmetod av arean kan ha förändrats därefter. Bostadsrättsföreningen och mäklaren ansvarar inte för att angiven area överensstämmer med verklig area. Vi uppmanar spekulanten att själv kontrollera lägenhetsarean om detta är av stor betydelse.

Månadsavgift: 4098 kr. Elförbrukning betalas separat av bostadsrättsägaren.

Våning: 1 av 2

Byggår: Byggnaderna uppfördes 1986.

Hiss: Hiss finns ej

Tillträde: Enligt överenskommelse

Allmänt om föreningen: Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 22 lägenheter: 21 är upplåtna med bostadsrätt och 1 är hyresrätt. Föreningen har inte några uthyrningsbara lokaler. Föreningen köpte fastigheten 2006 då ombildning till bostadsrätter ägde rum. Föreningen äger marken.

Parkering: Till fastigheten hör 7 st garageplatser, kösystem tillämpas. I övrigt råder fri parkering i området

Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbeloppet och pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbeloppet. Prisbasbeloppet år 2019 är 46.500:-

Inredning & utrustning:

HALL: Plastmatta och vita väggar.

KÖK: Parkett och vita väggar. Vit köksinredning med vitt kakel ovan arbetsbänk av rostfritt stål och laminat. Här finns spishäll med fläkt, kyl/frys samt matplats för fyra till sex personer.

VARDAGSRUM: Parkett och vita väggar. Härifrån når man lägenhetens uteplats som vetter mot havet..

SOVRUM: Korkmatta och vita väggar samt rymlig garderob.

SOVRUM/MATSAL: Korkmatta och vita väggar.

BADRUUM: Svart klinker och helkaklade vita väggar. WC, handfat, dusch och handdukstork

Renoveringar/underhåll: Fasadenovering: Byte av virke och målning. (Arbete som påbörjats 2018 fortsätter.) Nya låskistor monteras i alla förrådsdörrar.

Uppvärmning: Direktverkande el.

Driftskostnad: Ca 15.130 kr/år. I angiven driftskostnad för 1 persons hushåll ingår elkostnad 13.500 och hemförsäkring ca 1.630 kr/år. Driftskostnaden är baserad på säljarens uppgifter. Detaljerad driftskostnad tilldelas varje tilltänkt köpare vid visning av fastigheten.

Energiprestanda : Energideklaration är ej utförd.

Pris: 2.950.000:- eller bästa bud

Ansvarig fastighetsmäklare tillhandahåller gärna en skriftlig boendekostnadskalkyl till den slutliga köparen vid förfrågan. För dig som bokar in en visning. 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



Vellinge Ljunghusen 16:64
Lönnkrogsvägen 10
236 41 Höllviken



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

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, 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 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!

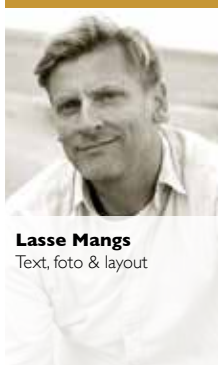
Det handlar kanske ytterst om livskvalitet. Att uppleva livskvalitet är när vi lyckas vara närvarande i stunden. Att uppfyllas av ögonblicket. En försiktig förhoppning är att vi på något sätt ska kunna hjälpa Dig att förhöja Din livskvalitet.



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