

A photograph of a coastal property. On the left, a large, leafless tree stands in a grassy area. A white fence with a black metal gate runs along the middle ground. In the background, the ocean is visible under a cloudy sky. On the right, a white building with a dark, corrugated metal roof is partially visible. The text "SVARTE" is overlaid in large, bold, black letters, and "Ett byhus vid stranden" is overlaid in white letters below it.

SVARTE

**Ett byhus
vid stranden**

**Mjuk kustlinje. Hav och horisont.
Stränder och strandskog.
Åker och äng.**

Den allra sydligaste vägen i landet bjuder på en omväxlande palett av vyer. Mellan Abbekås och Ystad ligger lilla Svarte - ett trivsamt och populärt samhälle med bekvämt avstånd till service och affärer.



Vita längor ligger som i ett pärlband på rad. Längst ut i byn ligger det solskrubgade huset med blå fönster på ypperligt läge närmast stranden. Grannar finns åt det ena hållet, men åt det andra är det obebyggt, så läget känns befriande ostört. Huset byggdes troligen i slutet av 1800-talet. Nu är det ett boende som är fullt moderniserat i standard, men med den charmerande stämningen i behåll. Sjöstuga med trädäck alldeles vid havet...





Redan 1983 tog kvinnan och hennes make över längan, först bara som sommarboende men två år senare flyttade de hit permanent. Förr fanns en brygga vid stranden, men den blev med åren i så dåligt skick att paret tog ner den. Ett par "stolpar" finns kvar som ett memento.

Tanken att bygga en ny brygga och skaffa en eka torde vara lockande för vem som helst...



Ett hus som är perfekt för en eller två som vill ha gott om svängrum.

Här finns kök med plats för matbord. Vardagsrum. Matsal. Samt ett rum till på nedervåningen som kan tjänstgöra både som hemmakontor och sovrum. Toalett. En trappa upp finns ett sällskapsrum till samt ett sovrum på gaveln. Här finns också ett badrum med dusch och toa. Och inte minst en strålande havsutsikt – både från huset och den lilla sjöstugan med trädäck vid stranden.



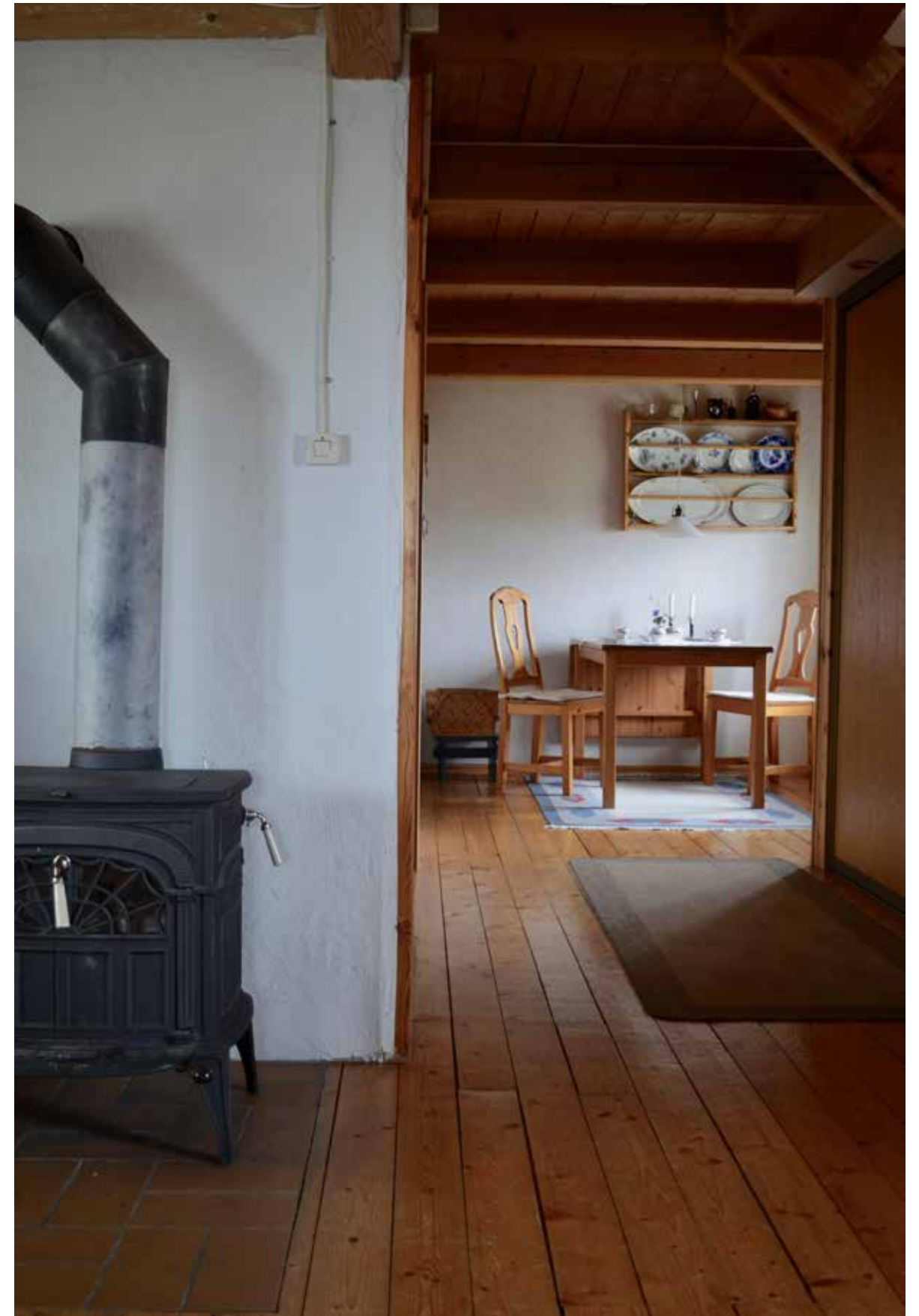
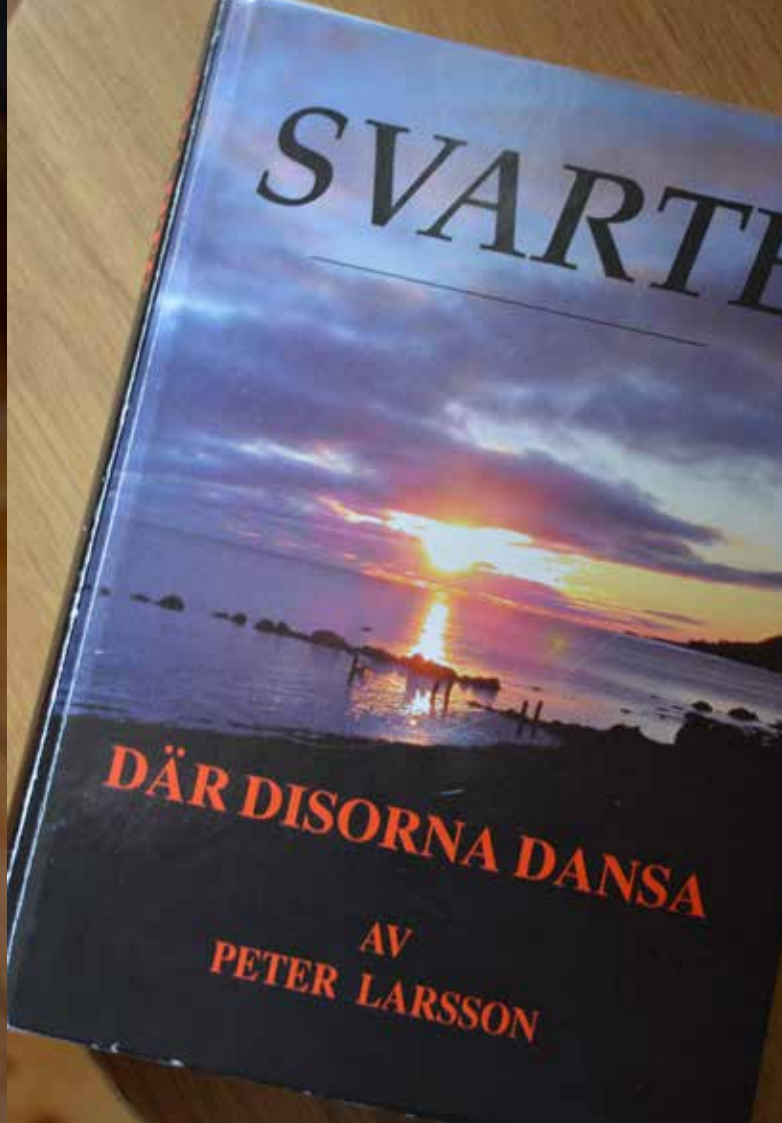


Omhändertaget. Omhuldat. Kärt.



Köket fick en rejäl uppdatering 2006. Behändigt i storlek, lättarbetat och modernt, men i en stil som passar som hand i handsken i ett lantligt boende. Som gjort för kafferep med syltgrottor och kanelbullar. Eller att sitta i alldeles själv i lugn och ro, och ta del av de lokala nyheterna i morgontidningen.





Enkelhet i material. Inget överdåd som kanske skulle passa husets själ illa. Trätak och trägolv. En nätt liten kamin. Historia på ett litet fiskeläge.



Genuint och stämningsfullt. Gamla lås och vackra gångjärn på gamla dörren. Takbjälkar. Trägol. Det är kärt, som vi säger i Skåne. Gammaldagsfint. Men såhär har det inte alltid sett ut. Huset hade tidigare stampat jordgolv under korkmatta och trä, och till och med synlig kullersten i hallen... För mycket "gammaldags charm" kan ingen leva med, så ägarna gjorde en omfattande upprustning innan de flyttade in. Efter urgrävning av grunden gjöts platta, sedan lades isolering och nytt trägolv. Taket höjdes för att klara dagens längd på människor. Men man får huka sig i dörröppningen... Sedan dess har underhållet varit kontinuerligt, och huset har aldrig stått tomt och övergivet.



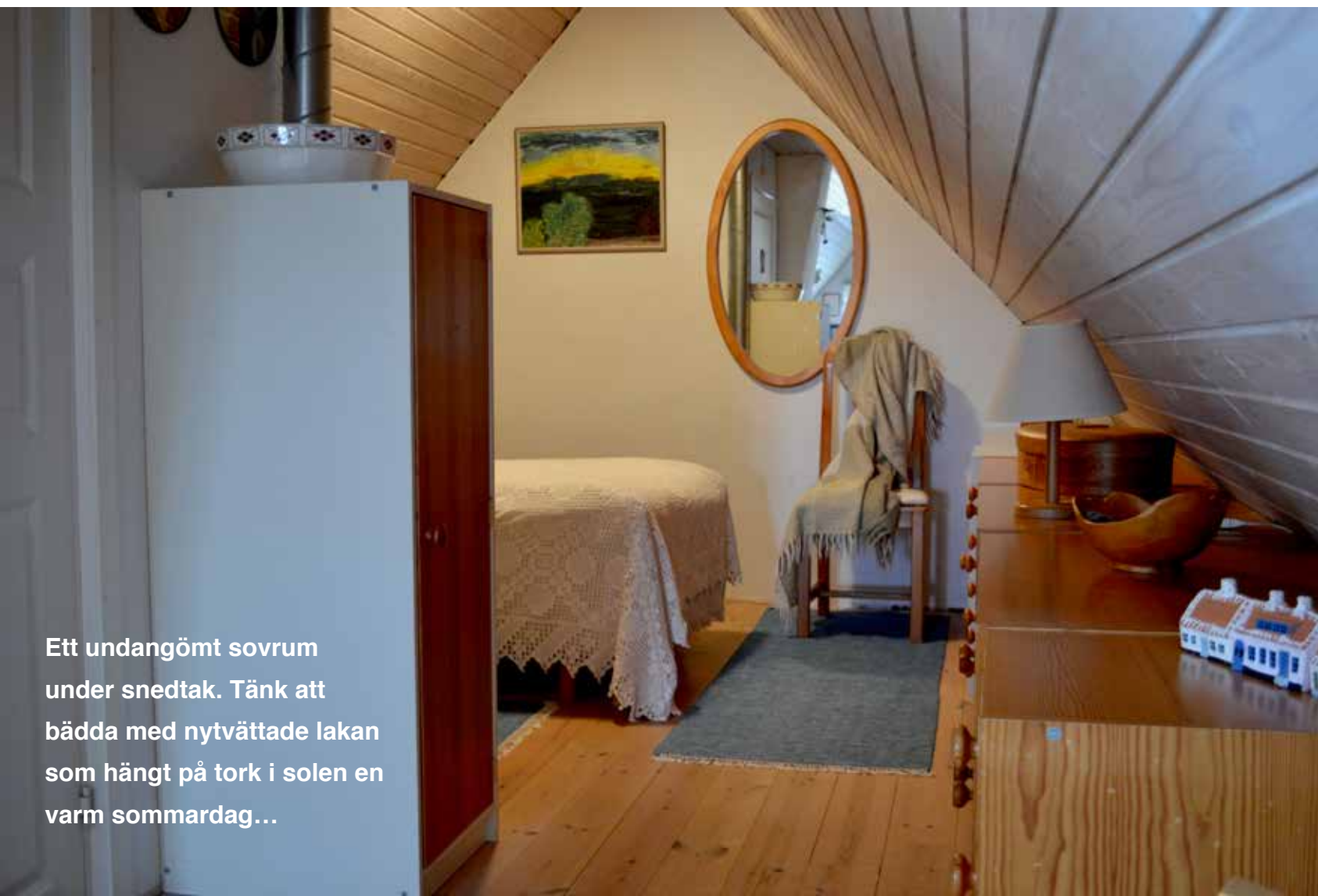
En trappa upp finns ett allrum
att samlas i, med gott om plats
för både soffa och fåtöljer.





Ägarna har byggt en kupa mot havet som ger en panoramisk vy över havet. Kring bordet vid kupan vill man gärna dra en spader med havsutsikt en kulan dag...

Utsikten över hav och horisont är obruten från både ovanvåningen och från uterummet. Ständig och evig, ständigt föränderlig. "Huset var vårt drömhush. Det ligger vid sjön med en underbar utsikt, som skiftar varje dag," säger kvinnan i huset.



Ett undangömt sovrum under snedtak. Tänk att bädda med nytvättade lakan som hängt på tork i solen en varm sommardag...







Ett uterum som man kan sitta i så snart solen skiner - redan tidigt på våren. Frostkänsliga växter förvaras med fördel här på vintern.



Sjöstugan ligger alldeles vid strandbrynet, men på lite höjd så den klarar sig bra även om vågorna skulle gå höga. Man kan sitta både inne och på däck framför. "Bara att njuta av, kura skymning, äta gott, ta ett glas vin, sitta och se på havet och sjöfåglarna i", säger kvinnan i huset. Men den är också ett utmärkt gästhus!



Känslan är att man är väl insynsskyddad på tomten. Här finns stensatta ytor. Plats för trädgårdsmöbler. En nätt liten gräsmatta som samsas med trädgårdshibiskus, rosor, lökväxter, vinbärsbuskar, bornholmsfikon och ett trädgårdsland. Eken kommer från ett ollon som kvinnan plockade i Rumskulla i Småland, där landets största och äldsta ek står. Mot gatan växer gamla blomsorter som pioner, akleja, höstaster, prästkragar, iris, höstanemoner och julrosor.





Lång badstrand med brygga och vit sand ligger bara ett par minuter bort. Men det går ju också att gå rakt i framför stugan! Stranden har både sand och klappersten. Ibland fyller hav och strömmar på med ny sand, och ibland snor havet tillbaka lite...

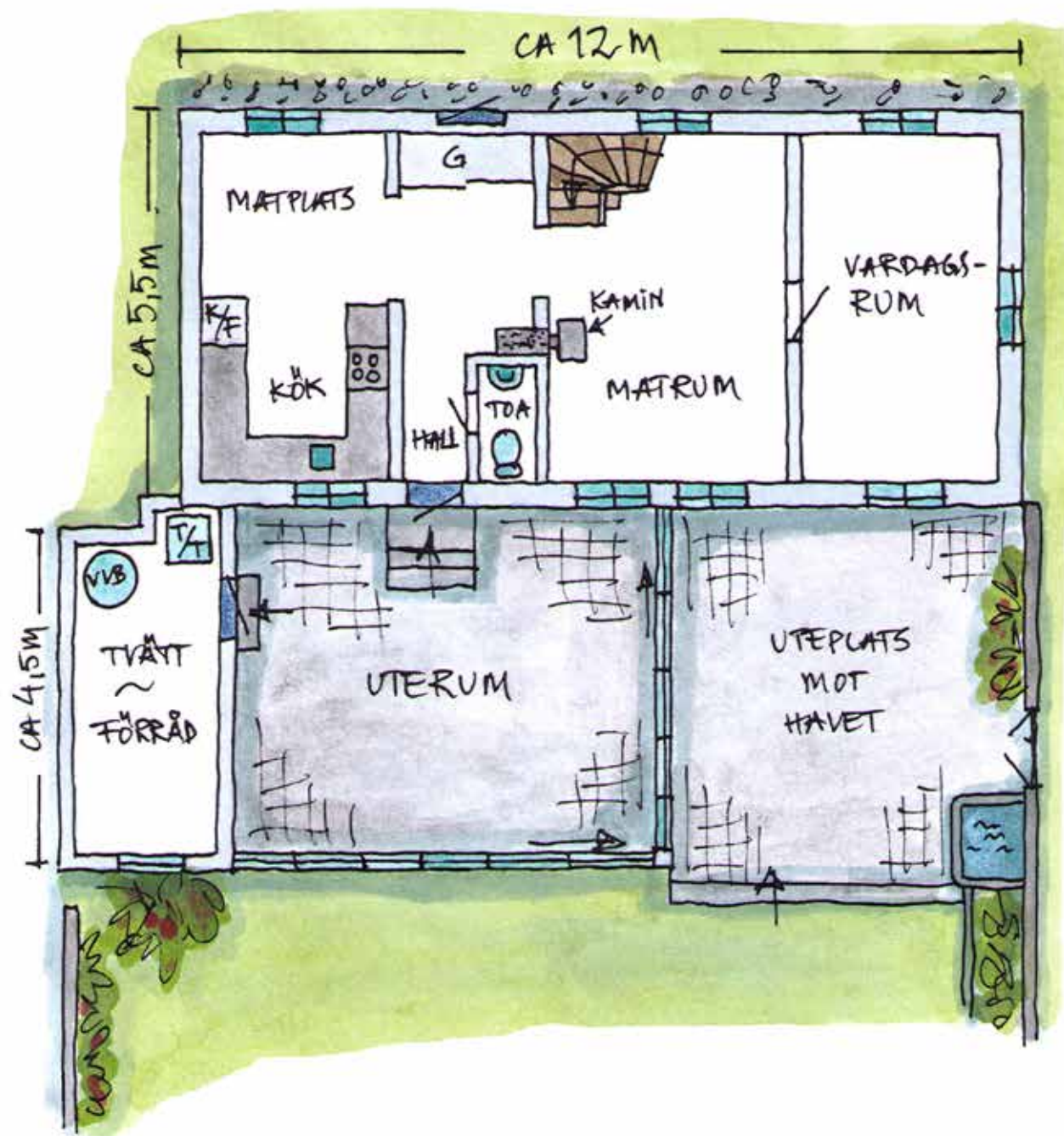




Att bo i Svarte betyder att man kan få det bästa av flera världar.

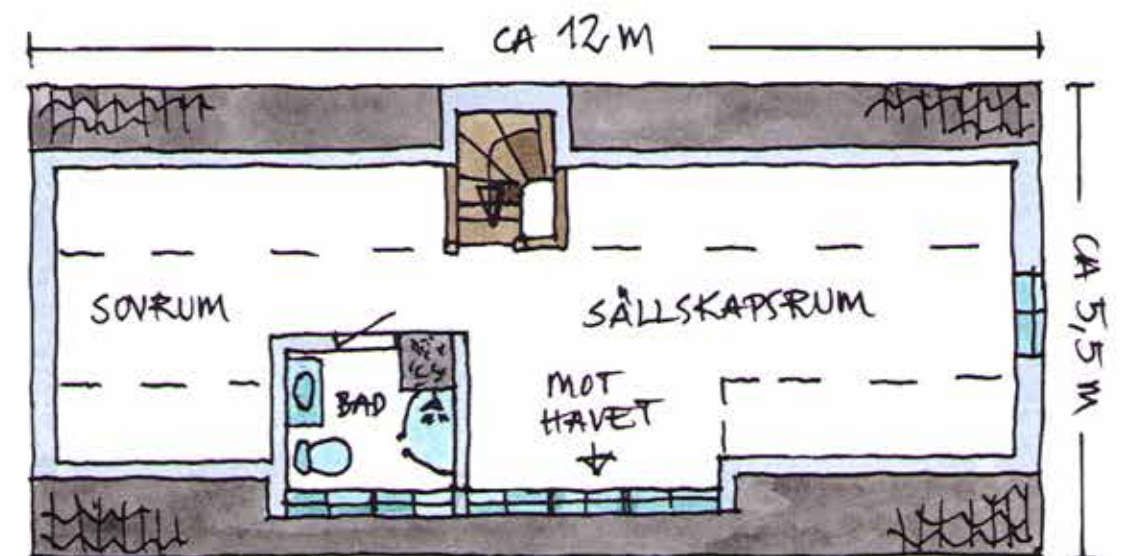
Det finns gott om fina vandringsvägar i trakten, både korta och långa. Byn är lugn och fridfull, och många barnfamiljer har flyttat in på senare år, mycket tack vare de fina kommunikationerna. Närheten till service, mat-affärer och allehanda shopping i Ystad gör att man inte behöver sakna något i sitt dagliga liv. Du tar dig dit på tio minuter, tjugo om du cyklar – och cykelvägen går utmed havet. På gåtåget dit eller till Malmö kliver du på mitt i byn. Sedan tar det "ungefär 48 minuter" till Malmö, berättar kvinnan. Det är med andra ord högst pendlingsbart till större städer. Sturups flygplats nås på tjugo minuter.





BOTTENVÄNING

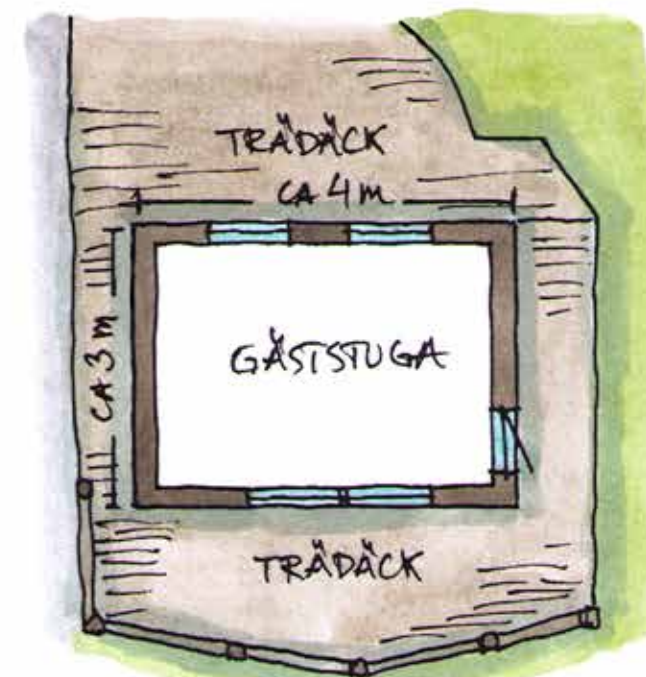
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING / VÄSTRA KUSTVÄGEN 261
SVARTE



OVANVÄNING

UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING

VÄSTRA KUSTVÄGEN 261, SVARTE



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING

VÄSTRA KUSTVÄGEN 261, SVARTE

Text, foto & layout: Lasse Mangs

Skisser: Ingrid Fredriksson

Ystadfoton: Lena Måndotter

Ansvarig mäklare: Elisabeth Wretsell

Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Skånelänga med uterum, annex invid havet samt förråd.

Byggnadsår/renoveringsår: Inskriven i fastighetsregister år 1909 men är troligen något äldre.

Storlek: Bostad ca 93 kvm, varav bv ca 53 kvm och ov ca 40 kvm. Tvätt/förråd ca 8 kvm. Uterum ca 28 kvm. Sjöstuga ca 11 kvm. Förråd ca 1 kvm. V.v. se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

Konstruktion: Grund gjuten betongplatta 1984. Grundmur av sten. Stomme av lersten. Putsad fasad. Träbjälklag. Eternittak. 2-glas fönster i trä på bv. Plastfönster med isolerglas på ov. Självdrag.

Inredning & utrustning: Kök Marbodal 2006. Bänkskiva i svart granit. Kyl/frys, ugn, glashäll, fläkt, vask och diskmaskin. WC med vask på bv. Badrum på ov med dusch, vask och toalett, våtrumsskiva på väggarna och klinkers på golvet. Tvättstuga i förråd med tvättmaskin, torktumlare och frysbox.

Golv: Trägolv och klinker.

Uppvärmning: Direktverkande el och kamin.

Vatten & avlopp: Kommunalt.

Övrigt: Inglasat uterum i söderläge. Sjöstuga vid stranden.

Pris: 4.500.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning: Ystad Svartemölla 1:33

Areal: 469 kvm

Taxeringsvärde: 2.607.000:- varav byggnad 588.000:-

Taxeringskod: 220 - Småhusenhet, bebyggd.

Pantbrev: 3 st om totalt 340.000:-

Försäkring: Fullvärdesförsäkrat

Servitut: Förmån Officialservitut 12-BAK-142 Väg

Driftskostnad: Elförbrukning 21.000:-, försäkring: 3.000:-, vatten/avlopp: 7.900:-, renhållning: 1.200:-, sotning: 500:- fastighetsavgift: 8049:-. Totalt: 41.649 kr /år. Driftskostnaden är baserad på säljarens uppgifter. Kontakta mäklaren för specifikation. Detaljerad driftskostnad tilldelas varje tilltänkt köpare vid visning av fastigheten.

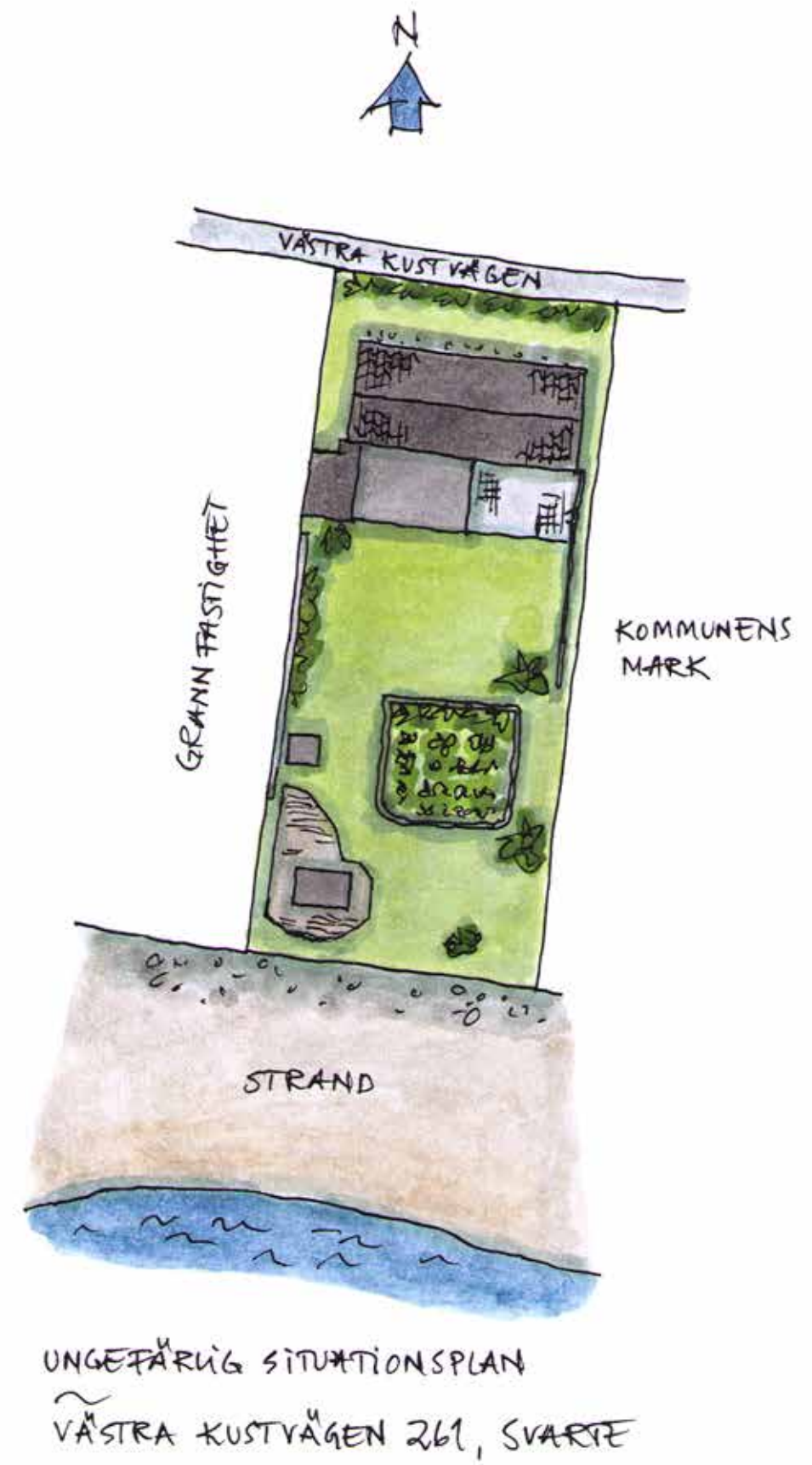
Energiprestanda: Energideklaration skall utföras.

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 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.

Faktabladen 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!

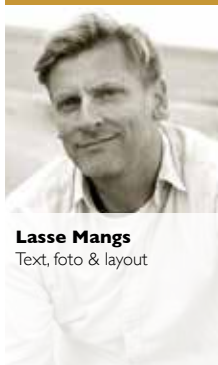
Det handlar kanske ytterst om livskvalitet. Att uppleva livskvalitet är när vi lyckas vara närvarande i stunden. Att uppfyllas av ögonblicket. En försiktig förhoppning är att vi på något sätt ska kunna hjälpa Dig att förhöja Din livskvalitet.



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