



Valdemarsro

Trettiotalshus med trädgårdsmagi



Backsvalevägen i Valdemarsro. En fridfull, grön oas. Gruset på trottoaren knastrar under fötterna. Ett gott tecken... här finns en känsla av småstads-idyll som lämnats orörd och oförstörd. Lummigheten längs gatan är frodig som i en engelsk park. Det är inte konstigt att man gärna kallar området för "trädgårdsstad". Men vi befinner oss bara en kvart från centrala Malmö!

Bakom grönskan sticker ett hus upp, högre och sobert ornamenterat. Taksprånget närmast obefintligt, vilket gör huskroppen ren och sammanhållen. Spröjsade, rejäla fönster. Högst upp på gavlarna små halvmåne-fönster. I övrigt döljer sig hus och trädgård väl bakom de gröna draperierna, och först när man kommit innanför grinden uppenbarar sig det nätta trettiotalshuset i sin helhet. Bortom huset anas den parkliknande trädgården...





Trädgården sträcker sig ett gott stycke bort och är... sagolik. Här bor en människa som kan skapa vackra miljöer. Buxbomsbollar och lavendel. Massor av rosor. Gömslen och öppna ytor. Allt det som skapar en lustgård. Former. Strukturer. Färger.

Vi går en liten rundtur, och den tidiga sommarens blomning är överväldigande. Rabatter där pioner svämmas över bräddarna. Rosor i många färger och storlekar. Jasminbuskar som bildar massiva ridåer, vindskyddare i grön skrud. Just nu på god väg att brista ut i doft. Men ännu bara tusentals knoppar, vita prickar i den gröna väven. "Ett broderi av jasmineknoppar", säger kvinnan, som bott här i 16 år och odlar sin trädgård med lust.

"Den skånska trädgården, eller "haven" som skåningarna säger som ett minne från sitt danska förflutna, vänder sig inåt. Den är till för husets folk. Ofta syns den inte utifrån, där den ligger bakom häckar i flera lager. Häcken skyddar inte bara för insyn, den är också nödvändig som ett skydd mot vinden. Rumsindelningen är starkt betonad. Den skånska haven är ett nordligt uttryck för trädgårdsidealen på kontinenten."

Karin Berglund (Bonniers stora bok om Din trädgård)

Allt det som skapar en lustgård. Former. Strukturer. Färger.

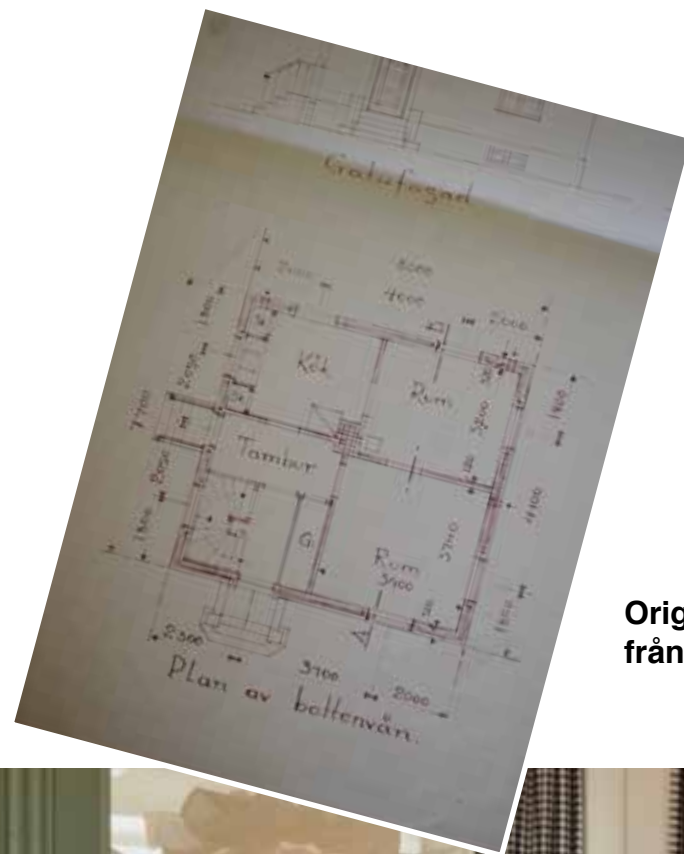




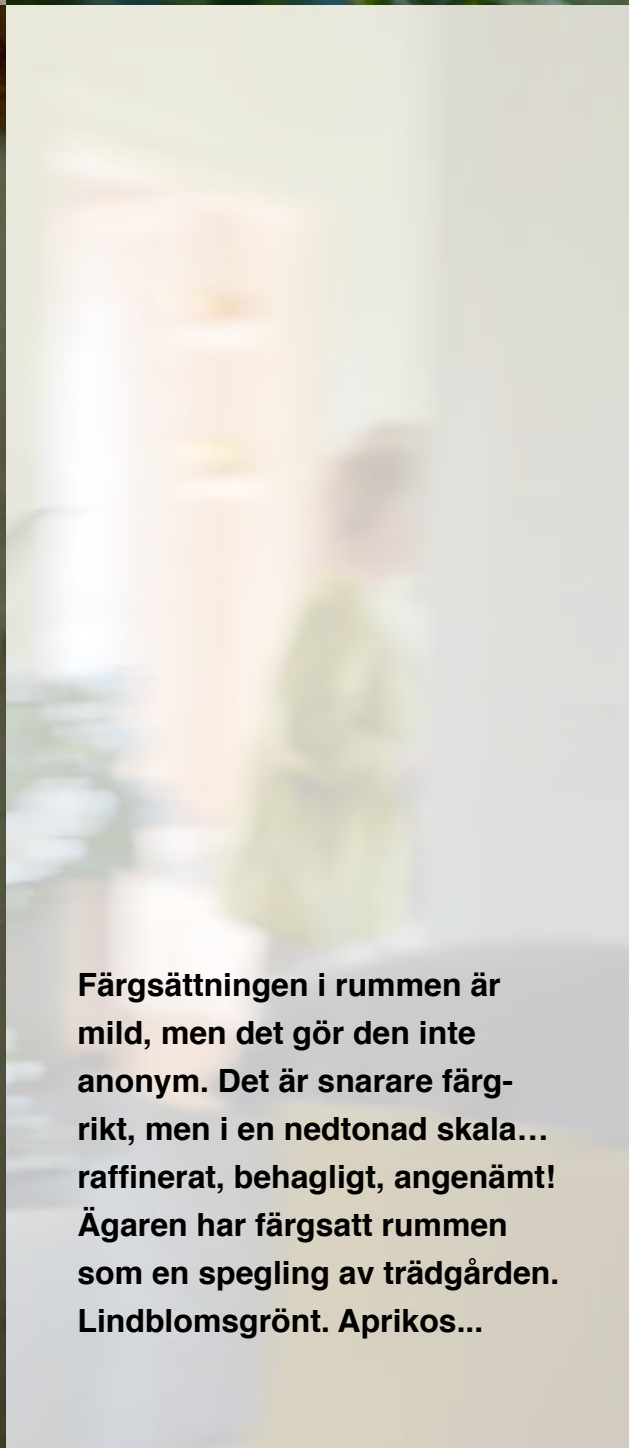
Tidstypiskt högt i tak i huset som byggdes 1929. Ljus, luft och funktion stod på dagordningen när funktionalismen revolutionerade synen på boendet.



Kvinnan i huset älskar sina rum, vilket är lätt att förstå. Det är något med dessa originalritade rum, avgränsade ytor med vackra dörrar att stänga om sig. Ett rum är överblickbart, tryggt, varmt. Dessutom kan varje rum ha sin alldeles egna stämning.



Originalritning
från 1929.



Färgsättningen i rummen är
mild, men det gör den inte
anonym. Det är snarare färg-
rikt, men i en nedtonad skala...
raffinerat, behagligt, angenämt!
Ägaren har färgsatt rummen
som en spegling av trädgården.
Lindblomsgrönt. Aprikos...





Ett nätt hus, men rymligare än man kanske tror!

Huset är perfekt för en eller två. Men en liten familj får också rum.

Här finns kök, sällsrum och ett "trädgårdsrum" närmast utgången till terrassen.

En trappa upp finns två rum, lämpade som sovrum båda två, eller vadhelst man önskar.

En trappa ner, på källarplan, finns husets badrum - samt ett rum som skulle kunna användas som sovrum, men nu nyttjas yrkesmässigt av ägaren som behandlingsrum. Det har av en tidigare ägare använts som tonårsrum. Här finns också tvättrum och förrådsutrymme.



Ett behändigt, sammanhållet kök. Plats för matbord. Ett fönster som är stort nog för en generös bit av trädgården i blickfånget. Det man behöver i fråga om modernt köksmaskineri. Samt det som knappt låter sig fångas i ord. Rummets karaktär.





**Ljusspelet under dagen,
allt efter solens gång.**

**Morgontimmarnas svalka.
Dagens intensiva skärpa.
Kvällens magiska släpljus...**



”Trädgårdsrummet”. En plats där man har nära till terrassen och skillnaden mellan ute och inne suddas ut...



Den modernistiska idén, funktionalismen, växte fram på kontinenten under 20-talet. Fokus på ljus, luft och funktion skulle revolutionera bostadsbyggandet. I början av det nya seklet uppstod i Sverige samtidigt den så kallade ”Egnahemsrörelsen” som en reaktion mot både bostadsbristen och det mörka, instängda och ”osunda” i den rådande arkitekturen. Allt det skulle byggas bort, och bland annat den så kallade trädgårdsstaden blev ett ideal.



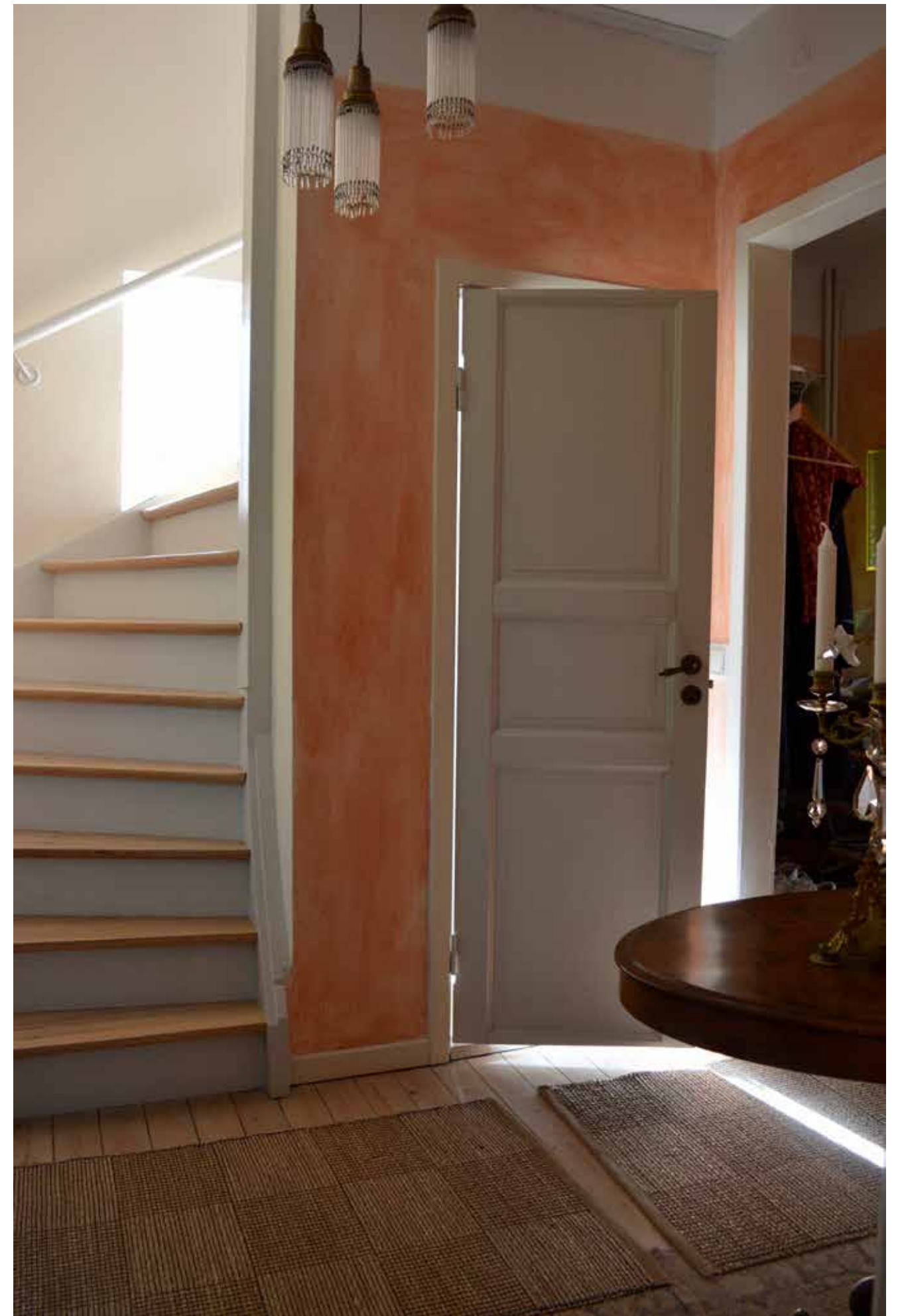
Ett hus med en stark identitet och stor värdighet. Det finns på sina ställen det som är nött och skavt. Men framför allt finns allt det som är fullkomligt perfekt. Det kärleksfulla arbete som ägaren investerat i hus och trädgård känns i varje del. Författaren Henry James skrev en gång om hur vi accepterar och förälskar oss i "en patinerad söndervittrande vägg, ett färgstänk, en atmosfär som uppstått av en slump... bara för att det är Florens, för att det är Italien." Nog kan vi väl överföra den tanken till Skåne?





Terrassen i grånat trä badar i kvällssol.
Parasollet är måhända den bästa uppfinningen,
kan man känna, när solen gnistrar i ögonen
och kvicksilvret kryper uppåt trettio...







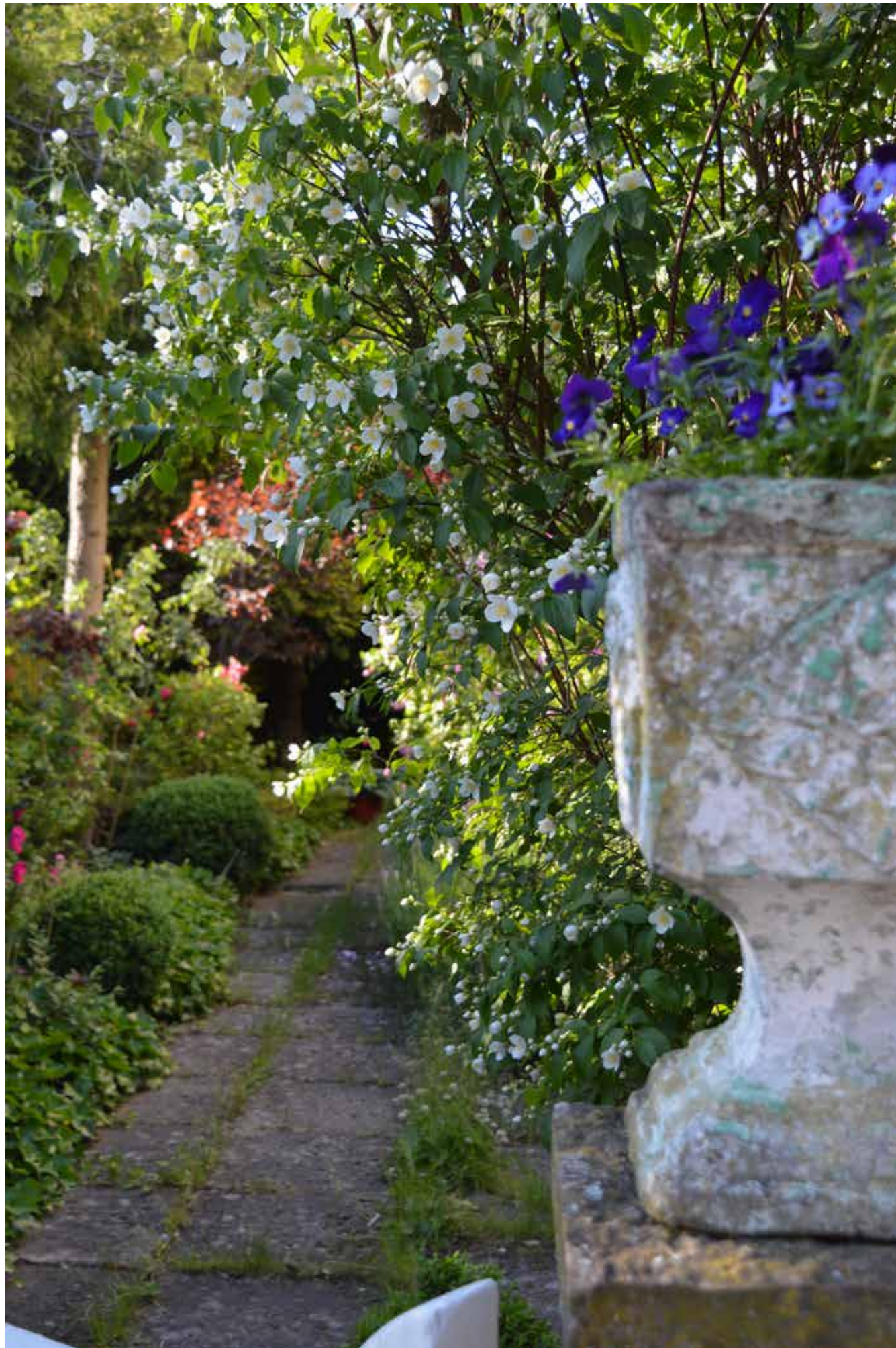
Trädgården har det vi brukar kalla många rum. Man kan vandra omkring, slå sig ner, plocka en bukett blomster – eller bara ligga på en filt på gräsmattan och se molnen vandra över himlen. Man kan ha saftkalas. Kaffebjudning. Kvällsdrink. Platserna man väljer kan varieras hur mycket man vill.

Rosenknoppar och utslagna rosor, någon redan överblommad i försommarvärmen. Men många kommer också igen. Man brukar säga att en bra trädgård alltid har något som är i blomning. Här verkar det finnas något till allas glädje. En hårt arbetande, mjöltäckt humla. Fjärilar som vi ska vara rädda om. Fåglar som sätter bo i snåren. Här finns en damm som drar till sig både insekter och fåglar. Dessutom gamla äppelträd, plommon, körsbärsträd och vinbärsbuskar, vars frukter och bär du kan göra sylt och saft av.

Så mycket rosor! Gammaldags rosor som ”doftar i många färger”. Engelska Austinrosor som den mörka **”Munstead Wood”**, den ljusa rosa **”Cottage Rose”** och den vita **”Winchester Cathedral”**, för att nämna några. Bland vårblommande buskrosor finns den vita **”Nevada”** och en aprikosfärgad **”Fruhlingsduft”**. Honungsrosens doft möter redan vid grinden...

En lummig trädgård. En egen plats, gömd för världen.





Kvällens magiska släpljus...

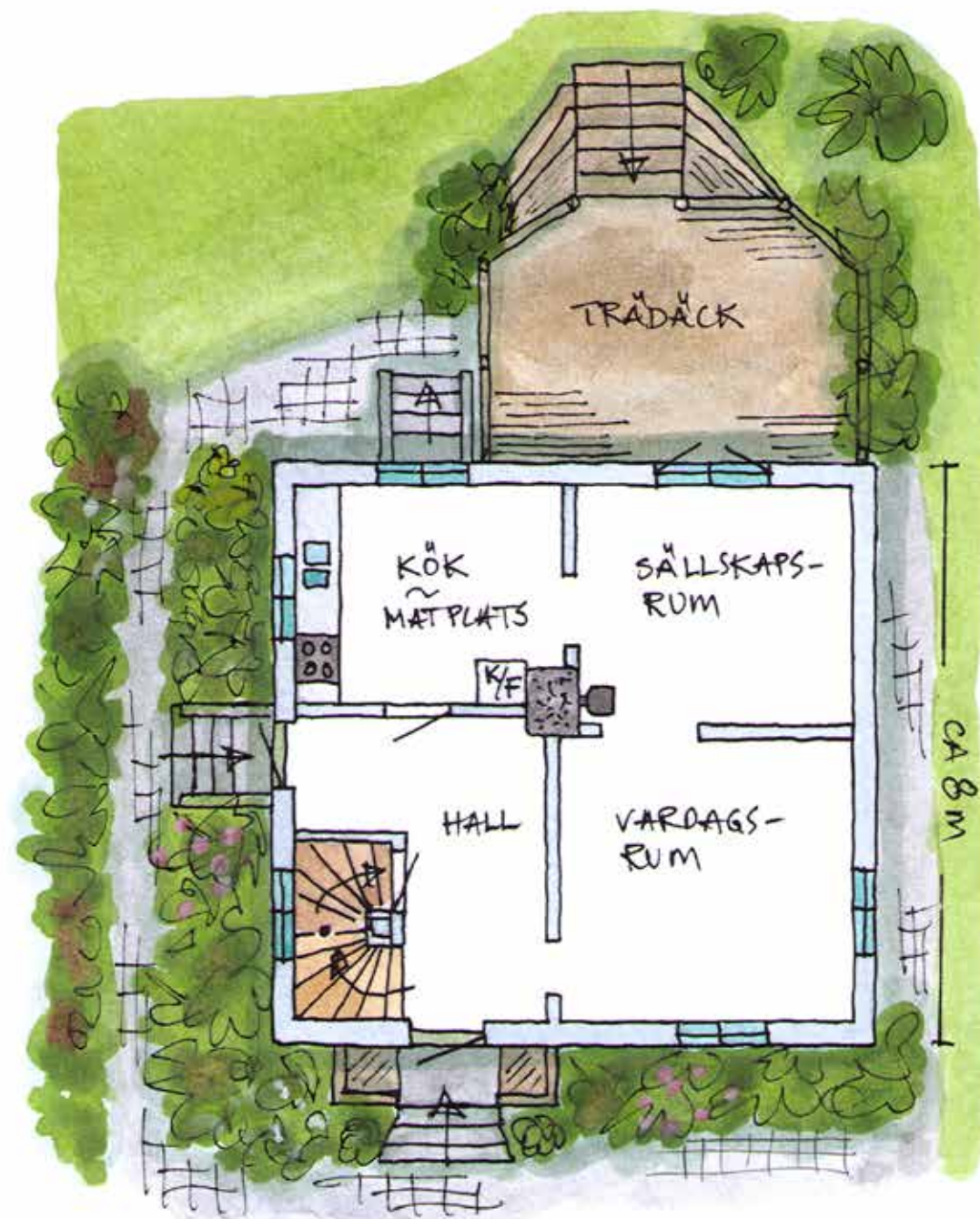


UNGEFÄRLIG SITUATIONSPLAN
 ~
 BACKSVÄLEVÄGEN 12
 VALDEMARSRO, MALMÖ

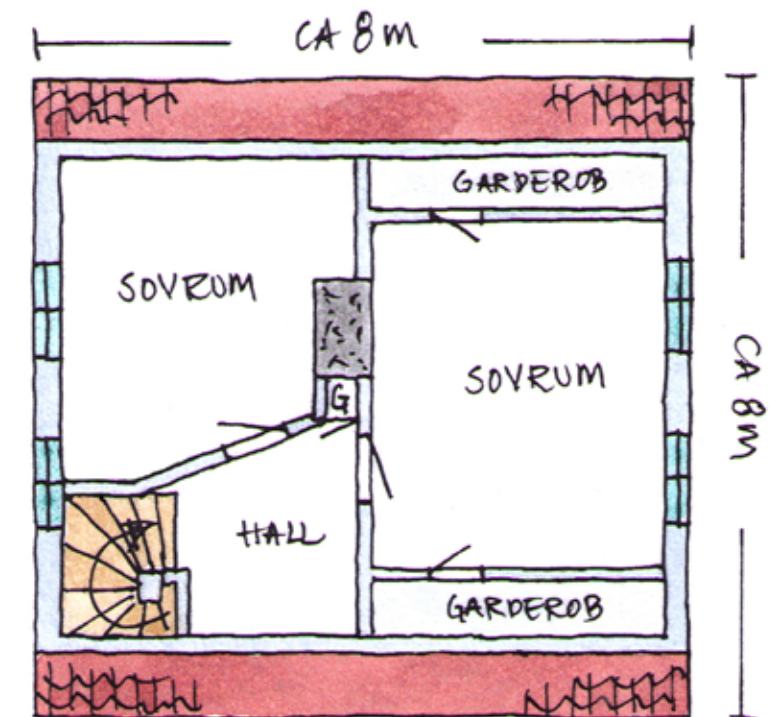


Valdemarsro är ett lugnt område med lantliga miljöer runt knuten. Vill man ge sig ut på långpromenad finns ett stort område med hästhagar, en liten bokskog och koloniträdgårdar bara några minuter bort. Bulltofta friluftsområde ligger också på gångavstånd, där det finns både tennisbanor, minigolf, ute- och innegym samt motionsslingor. Golfbana finns nära.

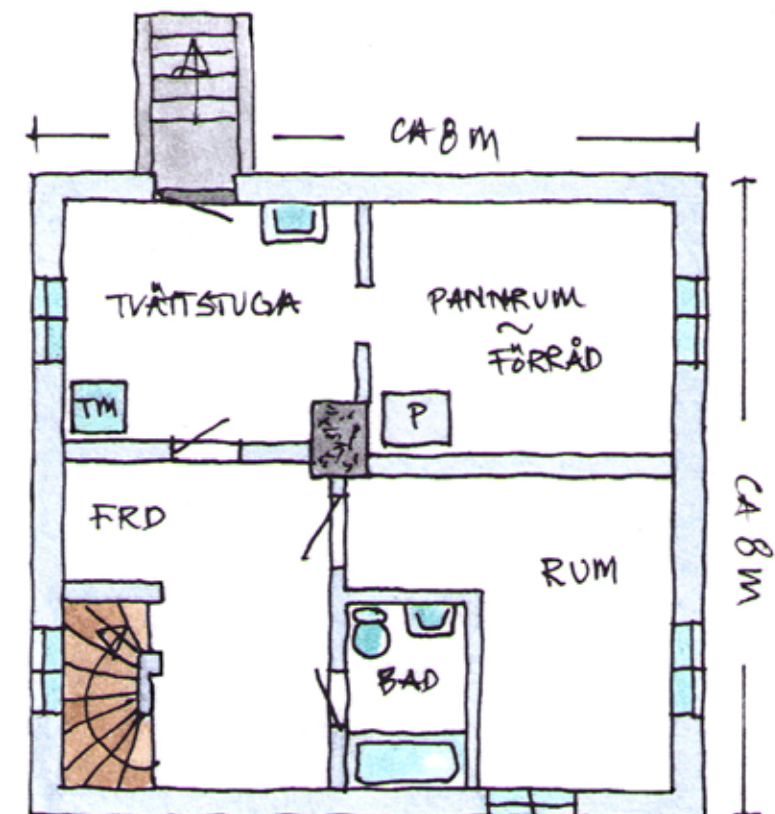
Det är lätt, i detta lantliga lugn, att glömma att vi befinner oss så nära en storstads brus. Det tar några minuter med bil att köra in till centrala Malmö, och bra bussförbindelse finns. Dessutom finns allt man behöver handla på ett köpcentrum bara 10 minuters cykelväg bort.



BOTTENVÅNING
 UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
 ~
 BACKSVÄLEVÄGEN 12
 VALDEMARSRO, MALMÖ



OVANVÅNING



KÄLLARVÅNING

UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
 ~
 BACKSVÄLEVÄGEN 12
 VALDEMARSRO, MALMÖ



Text, foto & layout: Lasse Mangs

Skisser: Ingrid Fredriksson

Ansvarig mäklare: Elisabeth Wretsell

Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: 1 ½ plans villa

Byggnadsår/renoveringsår: 1929

Storlek: Bostad ca 89 kvm, varav bv ca 53 kvm + ov ca 36 kvm. Källarvåning ca 53 kvm. Takhöjd bv ca 270 cm, ov ca 250 cm och kv ca 200 cm. V.v. se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golyta. Boarea: 82 kvm. Biarea: 60 kvm - avser taxeringsuppgifter.

Konstruktion: Källare under hela huset. Stomme tegel. Putsad fasad. Träbjälklag. Tak av tegel. Dubbelkopplade 2-glasfönster i trä. Självdrag.

Inredning & utrustning: Kök: kyl/frys, gasspis, fläkt, med kolfilter, vask. Helkaklat badrum med tvättställ, badkar

och toalett. Tvättmaskin installerad i källare. Spegeldörrar. Två st. trätrappor.

Golv: Originalträgolv och klinker. Laminatgolv i inrett rum i källaren.

Uppvärmning: Vattenburen värme med ny gaspanna Vaillant (Eco Compact) 2016. Kamin i vardagsrum.

Vatten & avlopp: Kommunalt.

Övrigt: Uppvuxen parkliknande trädgård. Trädäck i västerläge. Flertalet anlagda trädgårdsrum. Redskapsbod. Fiberanslutning.

Pris: 3.600.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning: Malmö Blädd 15

Areal: 967 kvm

Taxeringsvärde: 2.166.000:- varav byggnad 968.000:-

Taxeringskod: 220 - Småhusenhet bebyggd

Pantbrev: 2 st om totalt 520.000:-

Försäkring: Fullvärdesförsäkrat

Servitut: Inga kända.

Driftskostnad: Uppvärmning, biogas: 27.937:-. El (beräknat på 2 personer i hushållet): 9.475:-. Hemförsäkring, if: 3.942:-. Vatten/avlopp: 5.181:-. Renhållning: 1.280:-. Samfällighet: 100:-. Sotning: ca 350:-. Fiberanslutning: 3.348:-. Totalt: 45.152:-. Fastighetsavgift: 8049:- Driftskostnaden är baserad på säljarens uppgifter. Kontakta mäklaren för specifikation. Detaljerad driftskostnad tilldelas varje tilltänkt köpare vid visning av fastigheten.

Energiprestanda: Energideklaration skall utföras innan tillträde sker.

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
Ålavägen 6
239 42 Falsterbo
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, 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