

Det goda livet på landet

BILLEBERGA



I utkanten av Billeberga by ligger husen med jämna mellanrum, det ena olikt det andra. Plötsligt dyker det upp vid sidan av vägen, tämligen skyddat bakom häckar och träd. Ett robust stenhus. Ett sagohus. Ja, det vilar onekligen ett sagoboksskimmer över huset. Rostrött vildvin mot den gråskimrande fasaden. Byggnadsstilen är särpräglad, och huset liknar knappast den skånska längan. Utformningen med höga, spröjsade fönster, detaljrik snickarglädje och en svalt placerad loggia vid huvudingången tyder på att influenserna kom söderifrån!

Byn är ett trivsamt stationssamhälle, och pågatåget tar de större städerna kring Öresund behändigt nära. Trots att man befinner sig så nära de västskånska metropolerna är känslan mycket lantlig. Odlingssmarkerna brer ut sig som ett oändligt lapptäcke. Landskapet ljust och skimrande, med vida utblick över nejden.

Småbyarna i trakten har oftast en lång kontinuitet av mänsklig bosättning, ibland upp till tusen år. I vissa märks det genom kyrkobyggnader som går tillbaka till medeltiden, men i lilla Billeberga revs den gamla kyrkan i mitten av 1800-talet och en ny uppfördes på nästan samma plats.





Huset byggdes 1911 och är betydligt äldre än de flesta husen längs vägen. Att det kostades på är tydligt. Resligheten, robustheten och utsmyckningarna skapades säkerligen för att imponera, och gör det än idag. Takhöjden inne är befriande och stämningen både hemtrevlig och värdig.





Huset köptes 1993 av ägarens pappa som var arkitekt och som hade sitt kontor i huset. När han gick i pension flyttade han och hustrun in i huset, mycket på grund av det fina läget, med närhet till det mesta både i Skåne och Danmark.

Efter faderns bortgång renoverade mamman huset och satte bland annat dit trappan till ovanvåningen och renoverade badrum och gjorde vid husfasaden. Tacknämligt nog har både de och tidigare ägare varit noga med att bibehålla stämningen av ett äldre hus. Moderns konstnärskap är förvisso nyckeln till den atmosfär vi upplever i bostaden. Vackra ting och konstföremål skapar en känsla av ett genuint konstnärshem – för att inte nämna ateljén i det tillhörande annexet!

Men hur kommer sig att ett hus av den här storleken och digniteten har en så förhållandevis blygsam prislapp? Det ska inte stickas under stol med att det finns saker att göra vid. En del är nött och slitet och behöver en hjälpande hand. Men här finns också fantastiska möjligheter för den händig eller den som är beredd att satsa en slant. Men man ska kanske inte rusa iväg med förhastade förändringar, ibland ska man tänka efter... före. I lugn och ro.



Det finns gott om sällskapsrum i huset. Ett lantligt kök, ett vardagsrum och en matsal på bottenvåningen samt ett rejält allrum en trappa upp.



Stämningen är romantisk. Trägolv och gamla spegeldörrar ger atmosfär. Elden sprakar i kaminen...



Solgator och magiskt skimmer.

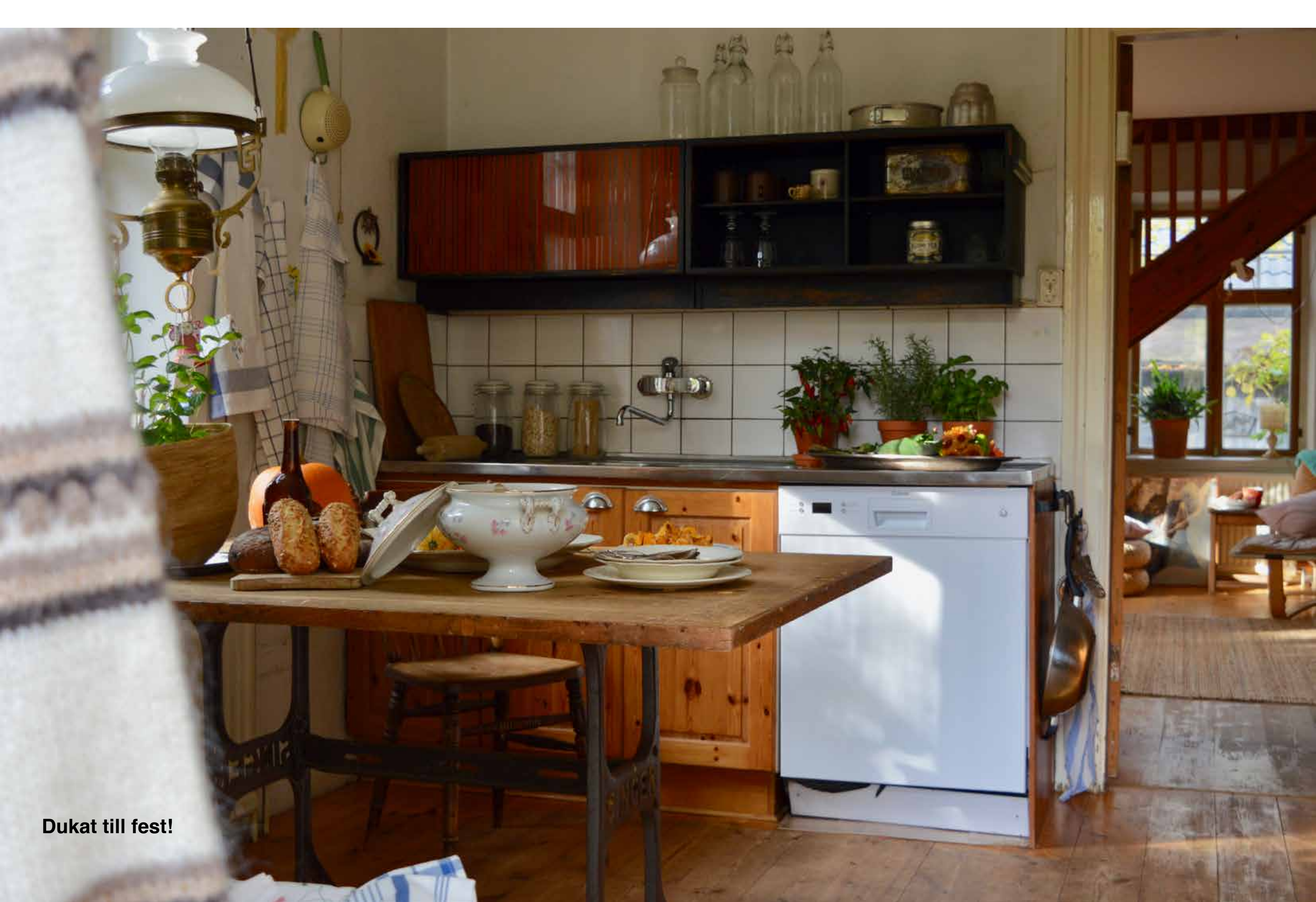


En befriande takhöjd. Vita väggar. Brädgolv. Spegeldörrar. Djupa fönstersmygar att ställa krukor i. Och öppet för i stort sett vilken inredningsstil som helst. Matsalen har tillräckligt med plats för familj och vänner att samlas i när det har blivit dags att dra sig inomhus. Plats för favoritfåtöljer och bokhyllor. Ljus faller in från fönster från två håll, så också glimtar av naturen utanför. Varmt, trivsamt, ombonat. Ett rum för alla årstider.

Det är förlåtet om man tror sig vara någonstans långt, långt bort från människor och hela världens brus. Det är tyst i huset. Den uppvuxna trädgården och häckarna mot gatan gör att man får känslan av att befinna sig i en helt egen värld. Det känns tryggt och omslutet...



Köket har, trots sitt nätta format, bra plats för både matbord och köksstök, och direktutgång till baksidans trädgård. Stämningen är mycket hemtrevlig. Drömmen om det enkla och ursprungliga.



Dukat till fest!

**Här bor något fint
i väggarna.
Lite nött och lev.**



Ett äldre hus äger kvalitéer som är värda att tas om hand. Det är något enkelt och rejält över känslan, samtidigt som detaljrikedomen och fasadernas ornamentering skapar ytterligare värden. Ägarna har tagit hand om sitt hus med kärlek och känsla, och inga överilade ingrepp har gjorts. Sonen berättar:

"Huset har en gedigen grund och har funnits i mer än 100 år. Det är ett tryggt hus och med den stora trädgården som delvis är i olika nivåer har den och huset inspirerat till mycket familjeaktiviteter och konstnärlig verksamhet. Trädgården har vår mamma arbetat mycket med under åren och den har en spännande formgivning som har uppskattats av familjen och besökare."





Två sovrum och ett generöst allrum på ovanvåningen. Rejäl takhöjd också på det här våningsplanet. Här har varit arkitektkontor och behöver man inte ha arbetsplats hemma lämpar sig rummet utmärkt som husets allra trivsammaste mysrum...





Huset har det mesta man behöver med kök, två sovrum och flera sällskapsrum. Det finns plats för en liten familj. Dessutom finns ett annex på tomten med både ateljé och inte minst – en bastu!



Annex med ateljé och bastu!

Så fort man kommit runt huset befinner man sig på rena rama landet! Lummigt, grönt, insynskyddat. Ett annex finns på tomten. I behov av lite kärlek och handfast omvårdnad i sinom tid, men ovärderlig för pysslaren, snickaren och kreatören. Kvinnan i huset har haft rummet som ateljé – vilket torde vara uppenbart på bilderna!



Loggian vid ingången är enligt sydländsk tradition vänd mot nordost: en sval plats att dra sig till en het sommardag. Trots att den ligger åt byvägen till är man väl skyddad från insyn tack vare väggen av frodig växtlighet.





Trädgården som modern formgivit är spännande och omväxlande. De generösa grönytorna tål lek av det vidlyftiga slaget, om man har barn. Gott om öppna ytor och hemliga vrår. Här finns trollhassel, äppelträd, bambu, bokharabinda (arkitektens tröst!), fikon, lind och gran. Det ska också sägas att den lite rufsiga tomten har fått stå tillbaka under senare tid. Det är väl charmen med att bo bortom ”villavärlden”, att låta trädgården vara rufsig och romantisk där man vill, kultiverad och arrangerad där man önskar – utan att någon granne har synpunkter...

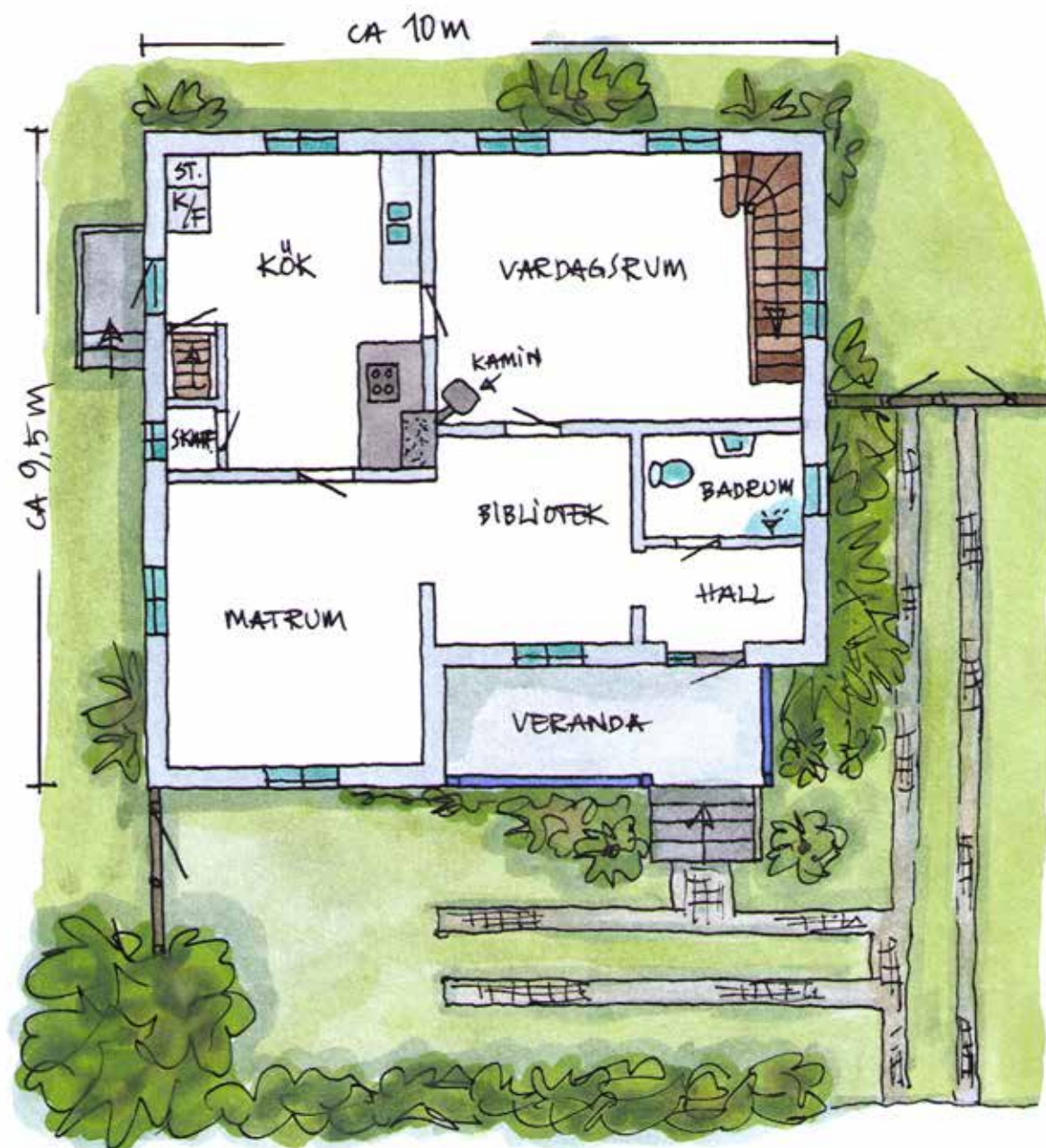
Man bor bra i geografin här. Billeberga har skola, barnomsorg och bibliotek. Vardags-handlar gör man i Asmundstorp bara några minuter bort. Svalöv, 15 kilometer bort, är ett aktivt samhälle med egen folkhögskola. Här finns mataffärer, systembolag, vårdcentral och tandläkare.

Söderåsens Nationalpark, flera natur-reservat och olika strövområden är fina utflyktsmål. Längs kusten omkring Landskrona finns många badställen att åka till – och de flesta når man på en kvart med bil.

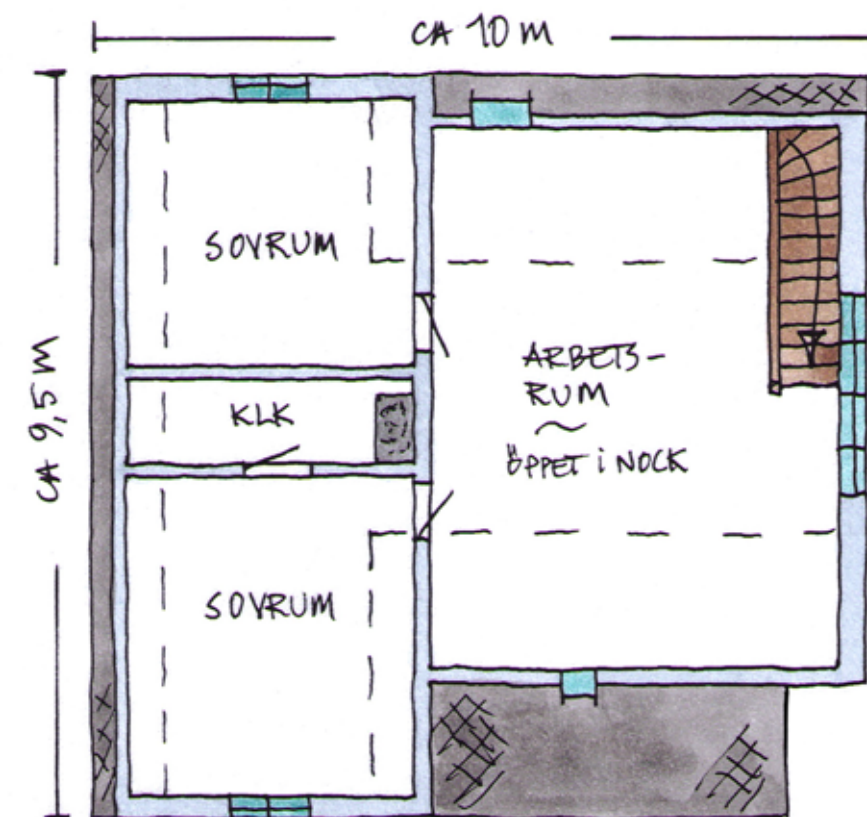
Det är lätt att ta sig kors och tvärs genom landskapet. Pågatågstation ligger bara 600 meter från huset och därifrån går tåget söderut till Lund, Malmö och vidare till Köpenhamn. Norrut till Helsingborg. Lund når man på 15 min, Malmö 25-35 min och Köpenhamns flygplats 45 min. Helsingborg 25 minuter.



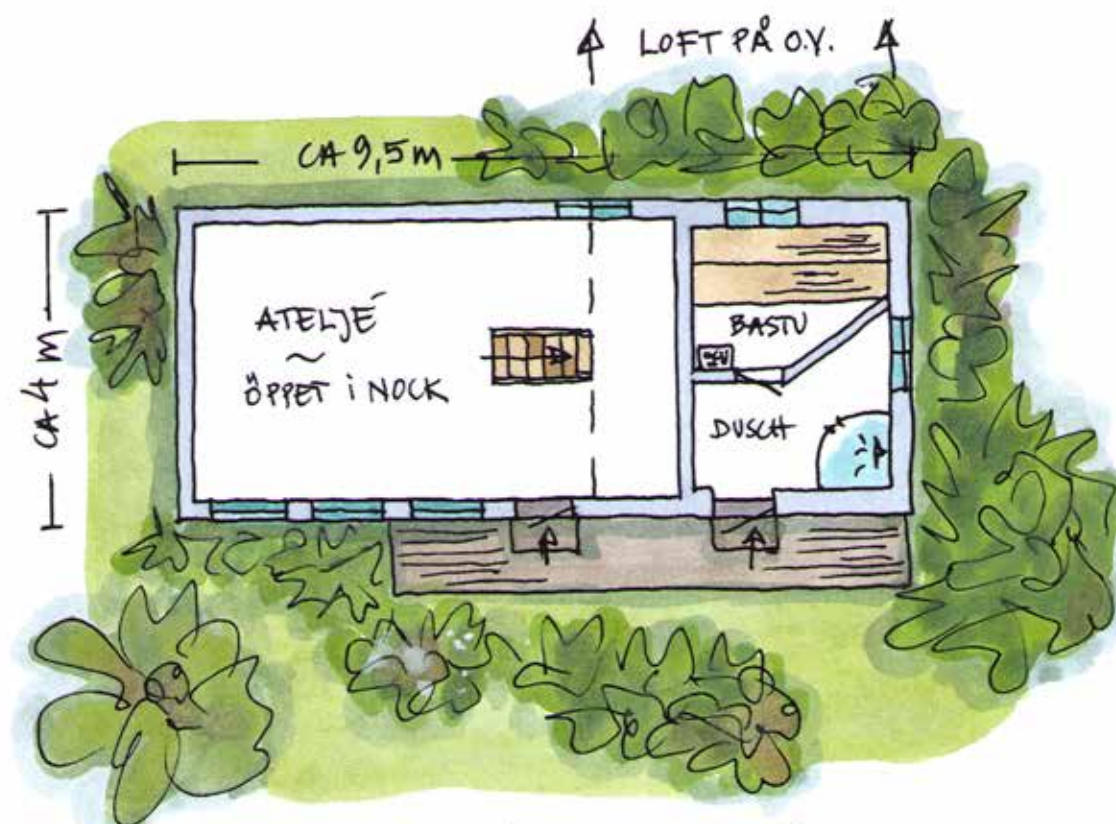




BOTTENVÅNING
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
~
TOSTARPSVÄGEN 8, BILLEBERGA



OVANVÅNING
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
~
TOSTARPSVÄGEN 8, BILLEBERGA



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING, ATELJE
~
TOSTARPSVÄGEN 8, BILLEBERGA



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

Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: 1 ½ plans villa med annex.

Byggnadsår/renoveringsår: 1911

Storlek: Bostad ca 146 kvm, 74 + 72. Takhöjd bv ca 260 cm, takhöjd ov sovrum ca 215 cm, arbetsrum ca 295 cm inock. Ateljé ca 24 kvm, takhöjd ca 330 cm inock. Bastu & dusch ca 9 kvm. V.v. se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta. Boyta: 110 kvm och biarea: 0 – uppgifter enligt fastighetsregistret.

Konstruktion: Torpargrund och delvis källare. Stomme av tegel. Putsad fasad. Träbjälklag. Två- och en-glasfönster i trä. Självdrag.

Inredning & utrustning: Kök med keramikhäll, ugn, vask, kyl/frys, köksskåp i trä och bänkskiva av svart granit.

I bostadshuset finns ett badrum med vask och toalett samt förberett för dusch (tidigare fanns en dusch-kabin installerad). I annexet finns ett helkaklat våtutrymme med dusch och bastu.

Golv: Trägolv och klinker i badrum. Betonggolv i ateljén.

Uppvärmning: Oljepanna, kamin och luft/luft värmepump.

Vatten & avlopp: Kommunalt.

Övrigt: Uppvuxen och insynsfri trädgård.

Pris: 2.100.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning: Svalöv Billeberga 14:5

Areal: 1.188 kvm

Taxeringsvärde: 659.000:- varav byggnad 263.000:-

Taxeringskod: 220 - Småhusenhet bebyggd

Pantbrev: 6 st om totalt 1.400.000 kr

Försäkring: Fullvärdesförsäkrat

Servitut: Inga kända

Driftskostnad: Uppvärmning: 25.000:-, el: 15.000:-, vatten & avlopp: 5.200:-, sophämtning: 2.000:-, sotning: 1.500:-, försäkring inkl. hemförsäkring: 6.400:-. Totalt: 55.100:-/år. Fastighetsavgift: 4.942:-. Driftskostnaden är baserad på säljarens uppgifter. Kontakta mäklaren för specifikation. Detaljerad driftskostnad tilldelas varje tilltänkt köpare vid visning av fastigheten.

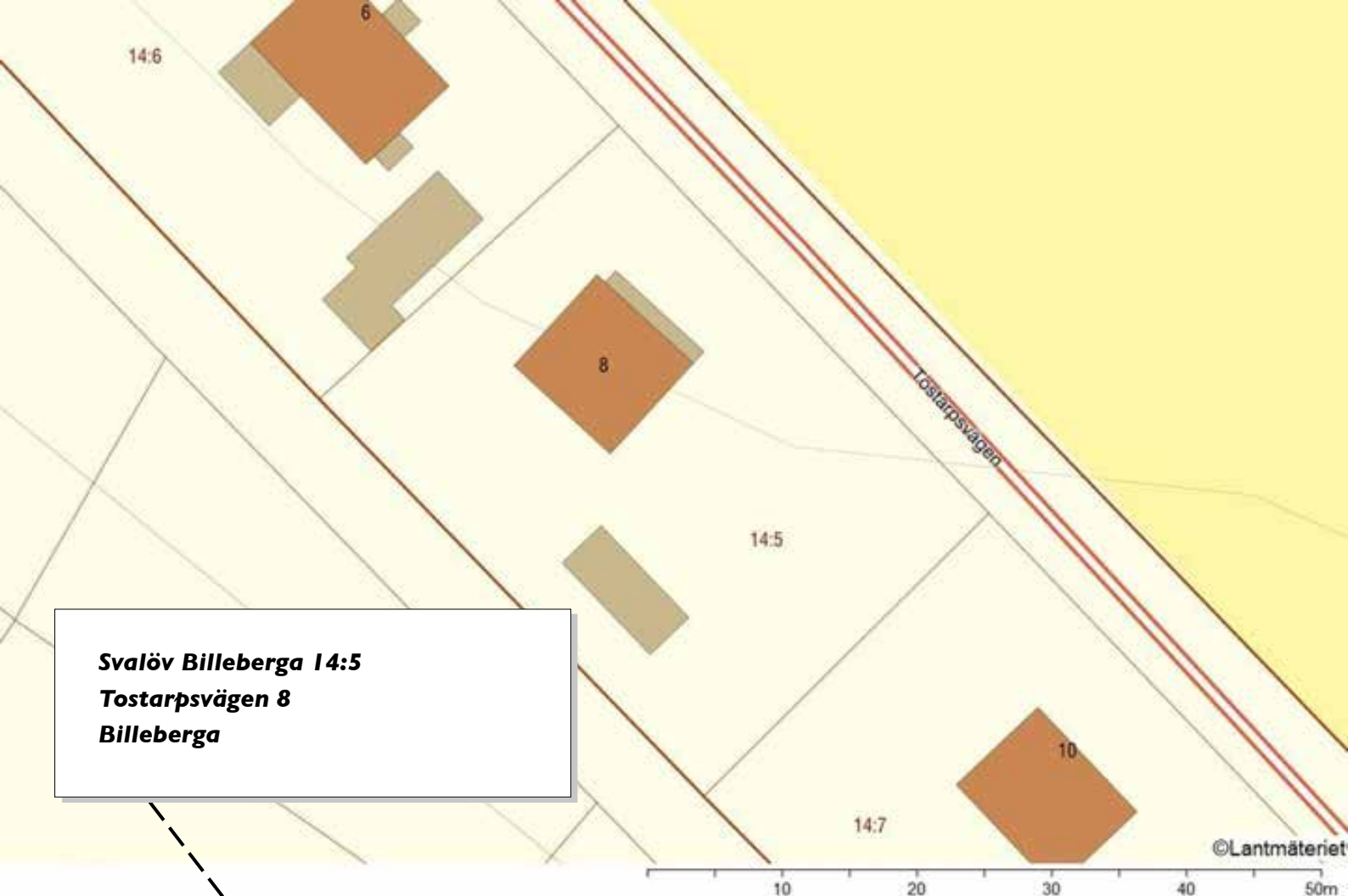
Energiprestanda: G

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.

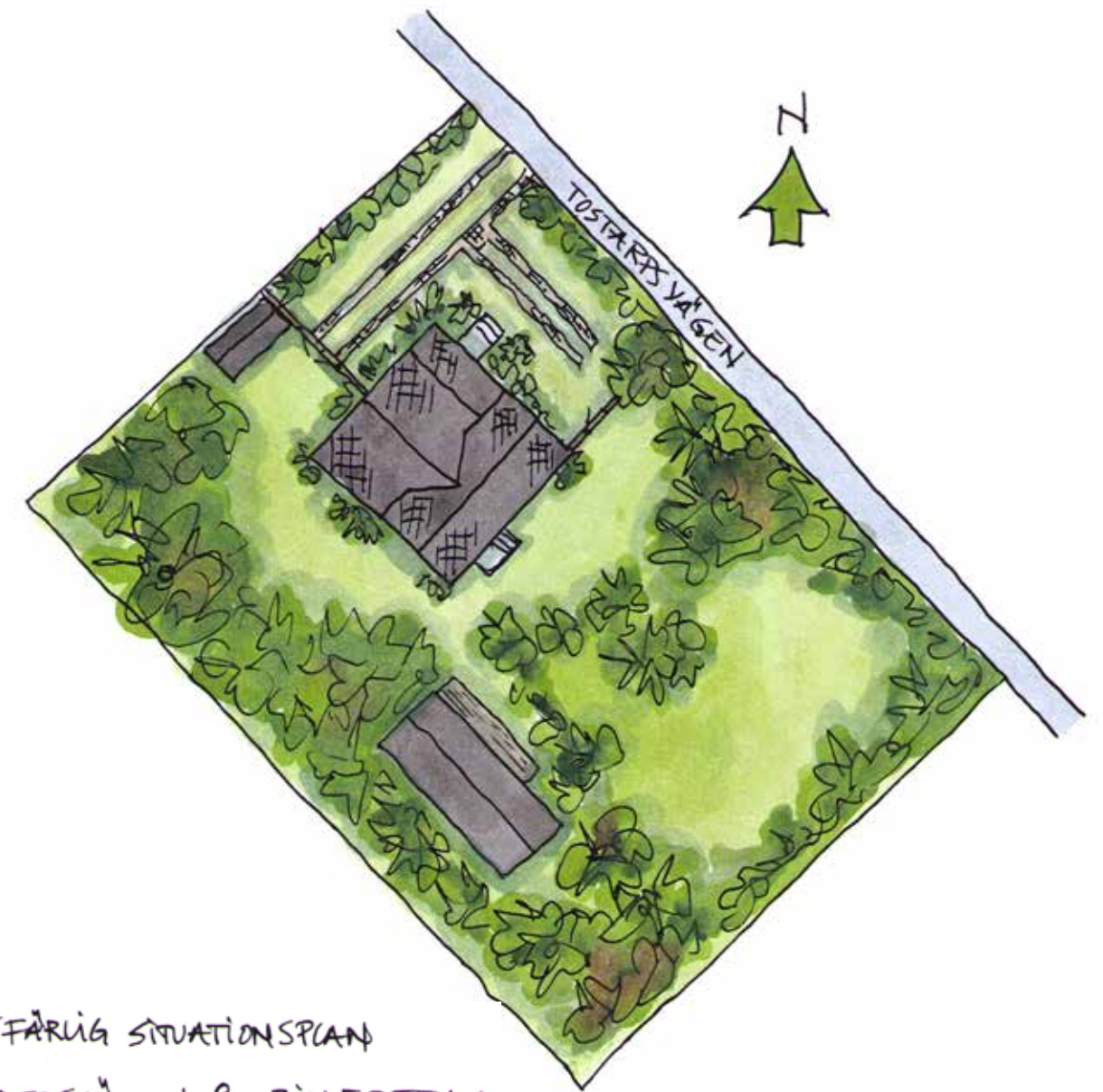
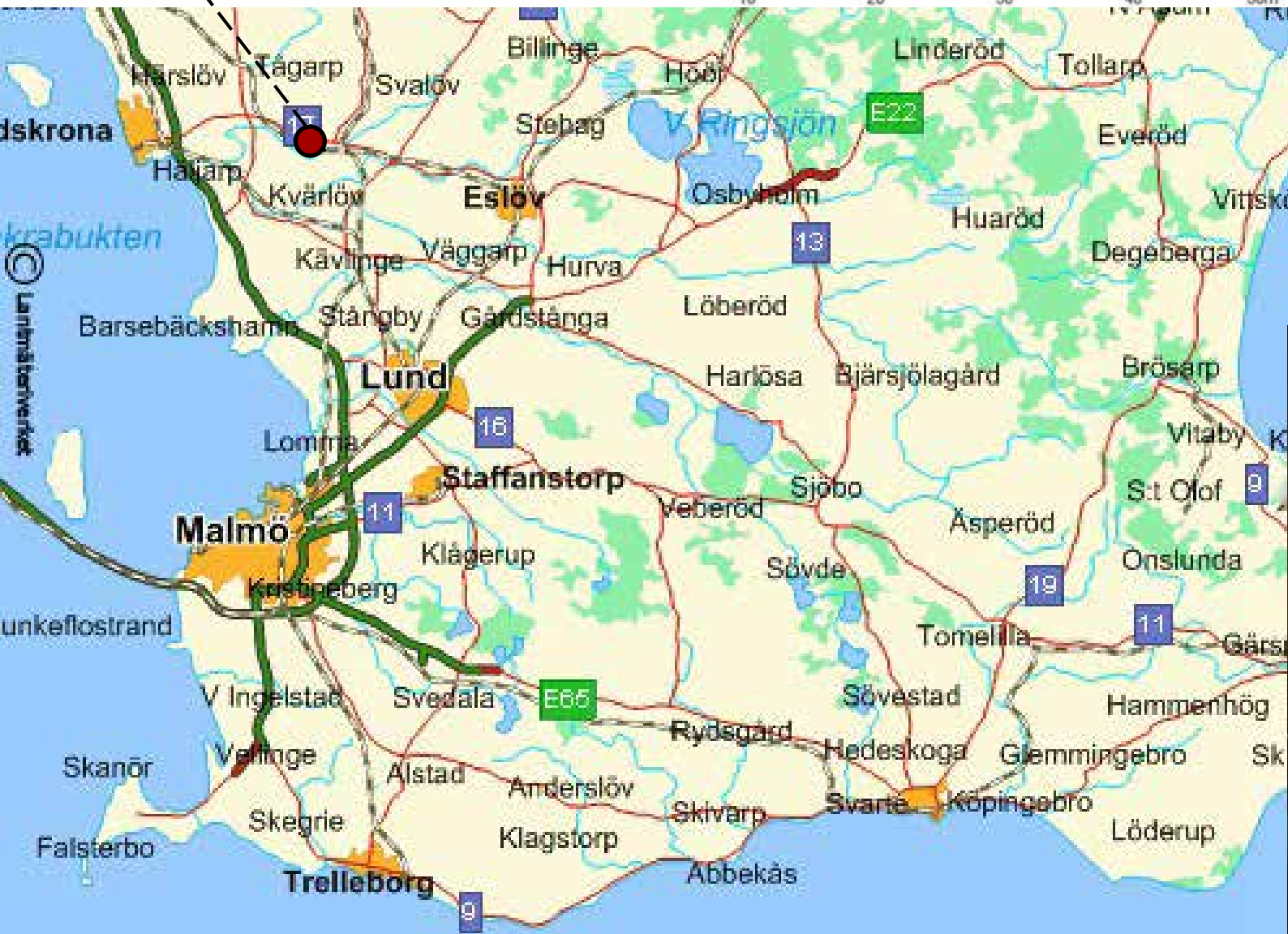
Objektsbeskrivningen grundar sig på av säljaren lämnade uppgifter och iakttagelser gjorda på fastigheten. Uppvik & döttrar uppmanar dig som spekulant/köpare att noggrant undersöka fastigheten i enlighet med JB 4:19

**Uppvik
& döttrar**
Vi säljer hus vi själva skulle vilja bo i.

Uppvik & döttrar Västerlen
Ålavägen 6
239 42 Falsterbo
040-47 15 51 • 070-452 06 46
elisabeth@uppvik.nu



Svalöv Billeberga 14:5
Tostarpsvägen 8
Billeberga



UNGEFÄRLIG SITUATIONSPÅN
~
TOSTARPSVÄGEN 8, BILLEBERGA



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 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.



040-471551
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
040-471551
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