



Smygehamn

- en sydlig utpost mot kontinenten



Ett lummigt område i den gamla delen av fiskeläget. Små täppor och staket omgärdar husen. I det lilla kvarteret ligger längan som troligtvis byggdes under senare hälften av 1800-talet. Skyddad bakom täta och höga häckar får man bara en skymt av huset där grinden gör en öppning i grönskan.

Ett nätt hus mitt i den fridfulla idyllen. På sydkusten, intill landets allra sydligaste udde. Där livet präglas av havet och vindarna, himlen och horisonten...



Huset ligger lugnt och barnvänligt. Både hundar och ungar rör sig fritt innanför den frodigt blandade häcken - mer än manshög vid det här laget. Och precis utanför ligger den trafikbefriade lilla grusstigen...

I vardagsrummet finns kaminen som påminner om att huset är en självklar reträttplats även under den kallare årstiden. En ruskig och mörk höstkväll blir en kraftkälla istället för en dyster tid som ska genomlevas. En gnistrande, frostig vintermorgon och en varm kopp té blir en uppiggande vitamin!



Ett kärt hus, som vi säger i den här delen av landet. Överskådligt, behändigt, och med en ljus och fin atmosfär. Här finns allt man behöver i ytor och bekvämligheter, det mindre formatet till trots.

Välutrustat kök med skafferi. Matrum. Vardagsrum med uppmurad eldstad. Badrum med dusch och toalett. Två sovrum en trappa upp, med en extra sängplats insmugen bakom murstocken. Lagom för den mindre familjen eller ett par. En omsluten trädgårdstäppa, fint skyddad från vinden. En dröm vid havet... och det går utmärkt att bo i den levande byn året om!



**Överskådligt.
Behändigt.
Ljust och stämningsfullt.**





Ett hus med en inneboende charm. Ljusa interiörer med vitmålad pärlspont. Enkelt och avskalat. Fräscht och välhålllet. Och helheten utstrålar tidlöshet, utan minsta antydning till ängslig trendighet. Kort sagt går huset att bo bekvämt i. Man vill sparka av sig skorna så fort man kommit in genom dörren. Det är tillåtande och lantligt välkomnande....



Sedan husets tidiga år har mycket hänt. Boendet har med tiden utvecklats med bekvämligheter; köket är uppdaterat till modern standard och badrumsdelen och golvvärmen fanns definitivt inte för 150 år sedan...

Fasaden har putsats om på senare år, väggarna inne har målats och fönstren renoverats. Dessutom har en ny trappa till ovanvåningen byggts.





Det goda skicket gör att det bara är att flytta in. Ett hus i kustbandet ska tåla väder och vind, men här ett stycke upp i byn har man dessutom ett gott skydd. Det kan blåsa rejält på havet, men vid huset har det mesta fångats upp av huskroppar och växtlighet längs vägen.

Naturliga material och en god portion fingertoppskänsla skapade ett hus som ska kunna stå tryggt och säkert under lång tid. Den nuvarande ägaren har fortsatt omvårdnaden under sina år i huset, och nu finns möjligheten för nästa att ta vid.





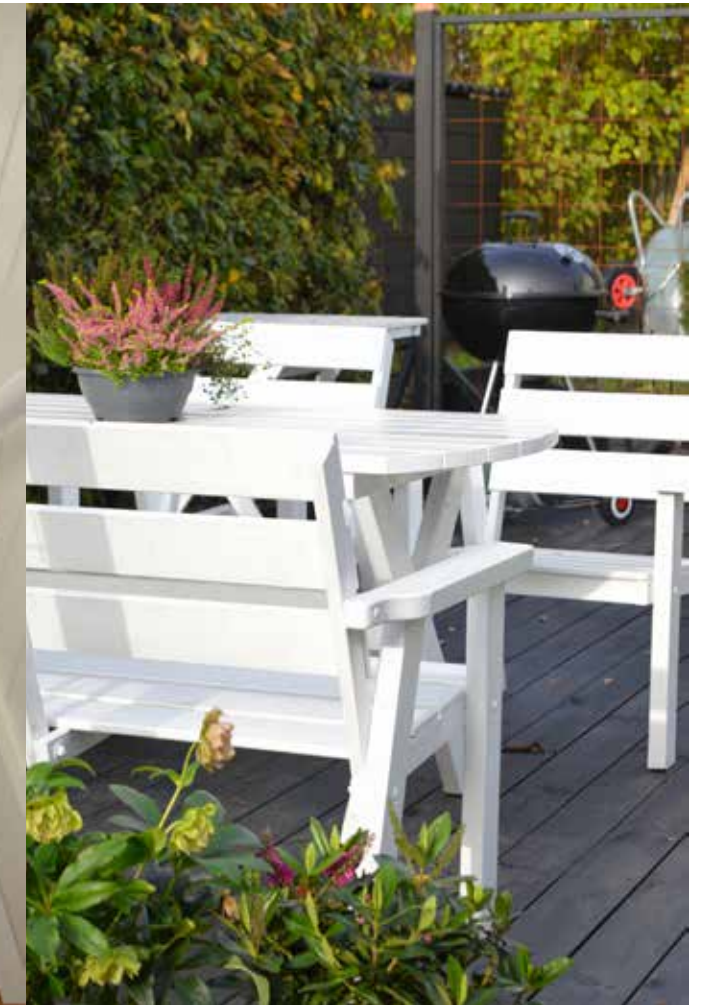
En fint genomförd renovering där stämningen passar husets historia utan att man låst sig vid en museal känsla.

Gamla dörrar samsas med nya trappor. Sunda, hållbara material. En naturlig planlösning med god funktion.

Det rena och enkla till trots är känslan varm och ombonad. Ljuset från alla fönstren letar sig in i minsta vrå.



Här finns allt man behöver i ytor och bekvämligheter.
Enkelt och lättskött. Tid till annat. Tid att leva.



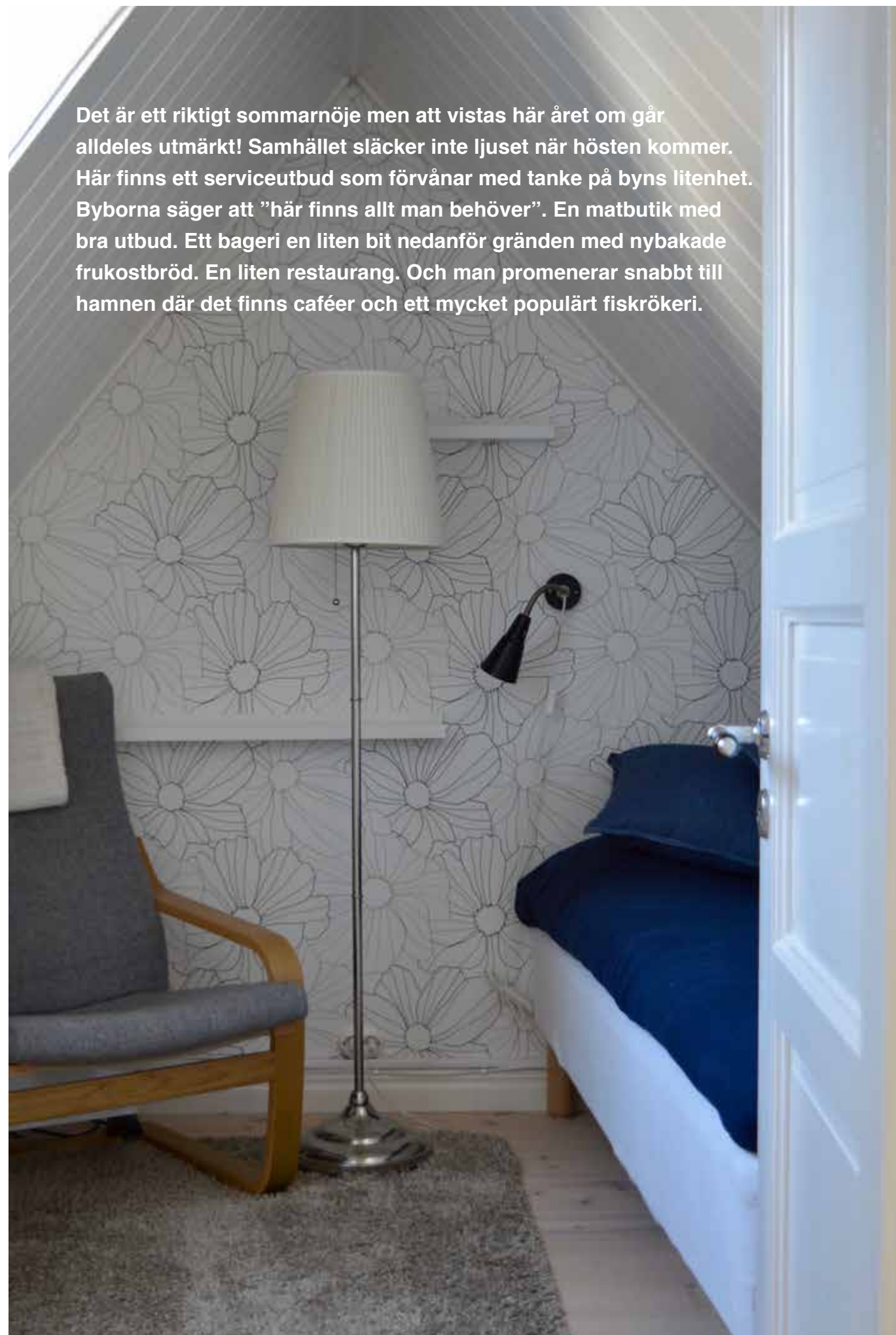


Längan hör historiskt ihop med sina grannar på mer än ett sätt. Omkring 1840 uppfördes det första huset på platsen, troligen åt en familj som hade havet som försörjning. Med tiden, allteftersom familjen växte, byggdes ett hus till och sedan ännu ett! Det är det "barnbarnet" vi befinner oss i nu. Tre huskropparna hänger samman, men det måste man nästan känna till för att vara medveten om. Det är ostört och insynsfritt. Varje hus är sin egen värld!





Det är ett riktigt sommarnöje men att vistas här året om går alldeles utmärkt! Samhället släcker inte ljuset när hösten kommer. Här finns ett serviceutbud som förvånar med tanke på byns litenhet. Byborna säger att "här finns allt man behöver". En matbutik med bra utbud. Ett bageri en liten bit nedanför gränden med nybakade frukostbröd. En liten restaurang. Och man promenerar snabbt till hamnen där det finns caféer och ett mycket populärt fiskrökeri.







Själen ska hinna ifatt kroppen... därför behöver vi våra särskilda platser för att stanna upp, känna och uppleva. Det är något med det skånska landskapet som ger oss dessa platser naturligt. Vandringsvägarna utmed havet, den goda jordens självklara skönhet, det omdiktade öppna landskapet. Och bara ett par hundra meter från huset ligger den långgrundna stranden och väntar på alla badlystna...





Trädgården är överskådlig, lättskött och uppvuxen. Rik på både perenner och vintergrönt. De täta häckarna skyddar mot vindar och insyn. Liten gräsmatta som kan skötas med handjagare. Stenlagda ytor. Naturliga uteplatser för möbler, parasoll och grill. Vad mer vill du ha i din trädgård i hälsbandet?

Smygehamn är ett gammalt fiskeläge på den skånska sydkusten. Byn nämns i källor från 1600-talet, men trakten är bebodd sedan årtusenden tack vare den bördiga jorden och de rika fångsterna från havet. Numera är de flesta fiskarlängorna bebodda av människor som inte har havet som grund till sin försörjning, och blandningen av bofasta och sommarboende är hälsosamt balanserad! Anledningen till populariteten är säkerligen att det är ett högst levande och modernt samhälle, samtidigt som det bevarat all sin gamla charm med trånga gränder och intima, prunkande små trädgårdar. Dessutom lockar väl havet en aning!



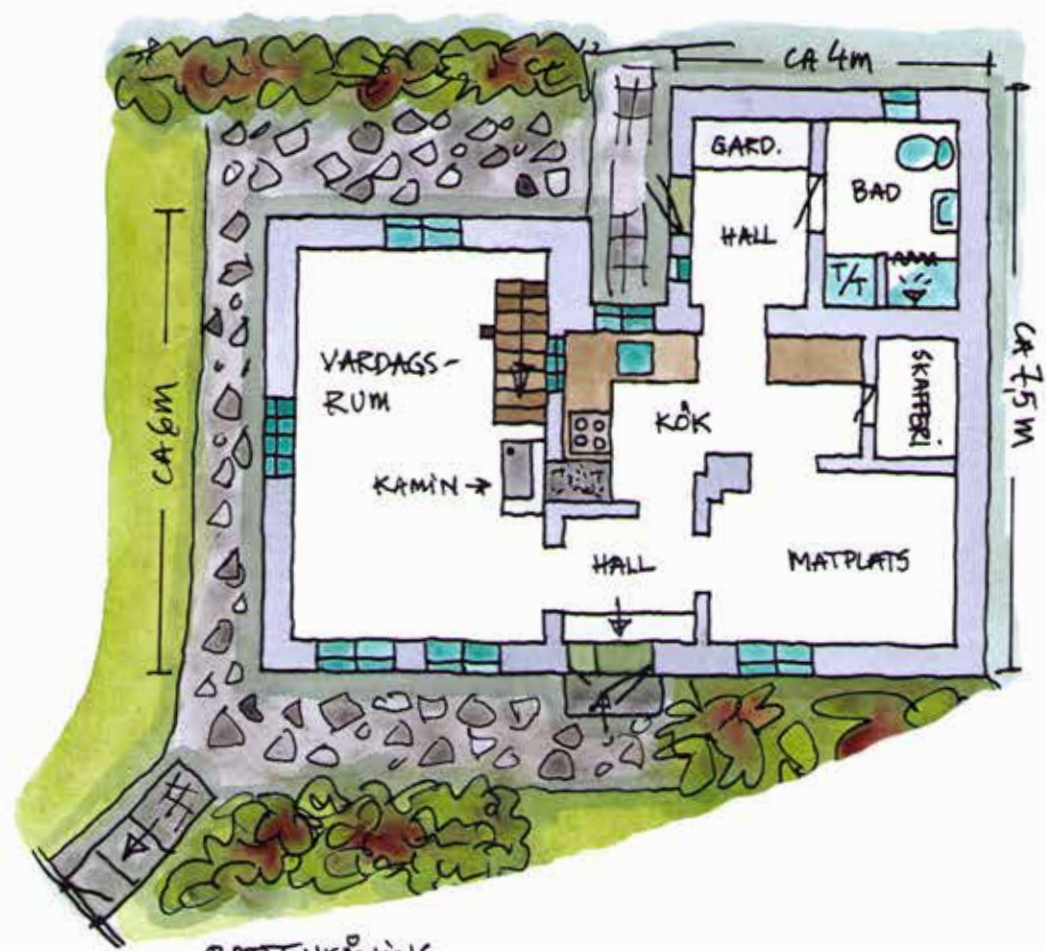
Namnet Kalkbrottsvägen berättar en bit Smygehamnshistoria. I mitten av 1800-talet började man bryta kalk i området vilket bidrog till fiskelägets försörjning i hundra år. Sammanlagt var 10 brännugnar i bruk, varav nio finns bevarade. Dessa kan beskådas om man vandrar en bit uppför vägen.

Kommunikationerna är goda och Trelleborg, Malmö och Köpenhamn nås snabbt och enkelt med buss och tåg eller bil. När du behöver storstadens utbud av affärer och service ligger Trelleborg bara en kvart bort, och på en halvtimme till är du framme i Malmö. Flygplatserna Malmö/Sturup och Kastrup gör tillvaron enklare för den som behöver resa lite mer långväga. Smygehamn är inte längre bort än att byn kan nå inom rimlig tid - om du arbetspendlar eller bor annorstädes och vill tillbringa en helg vid havet. Och väl framme är det bara att sparka av sig skorna, korka upp det goda vinet, kanske tända en brasa...

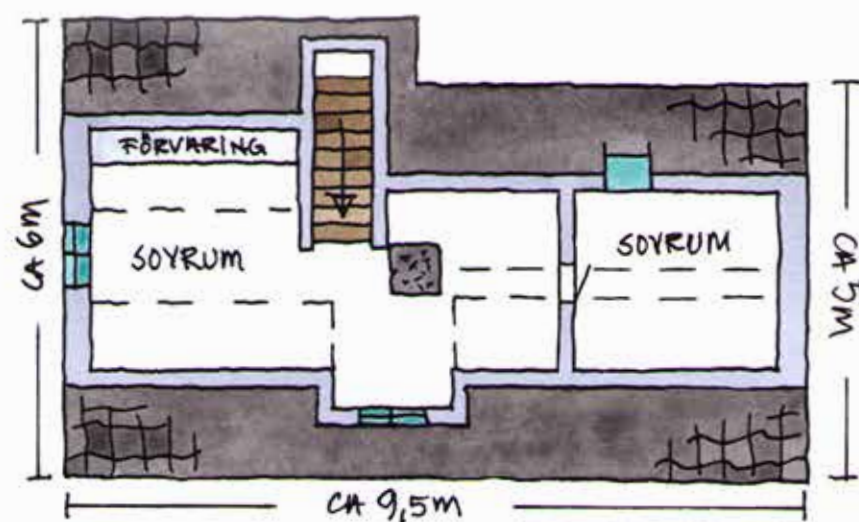




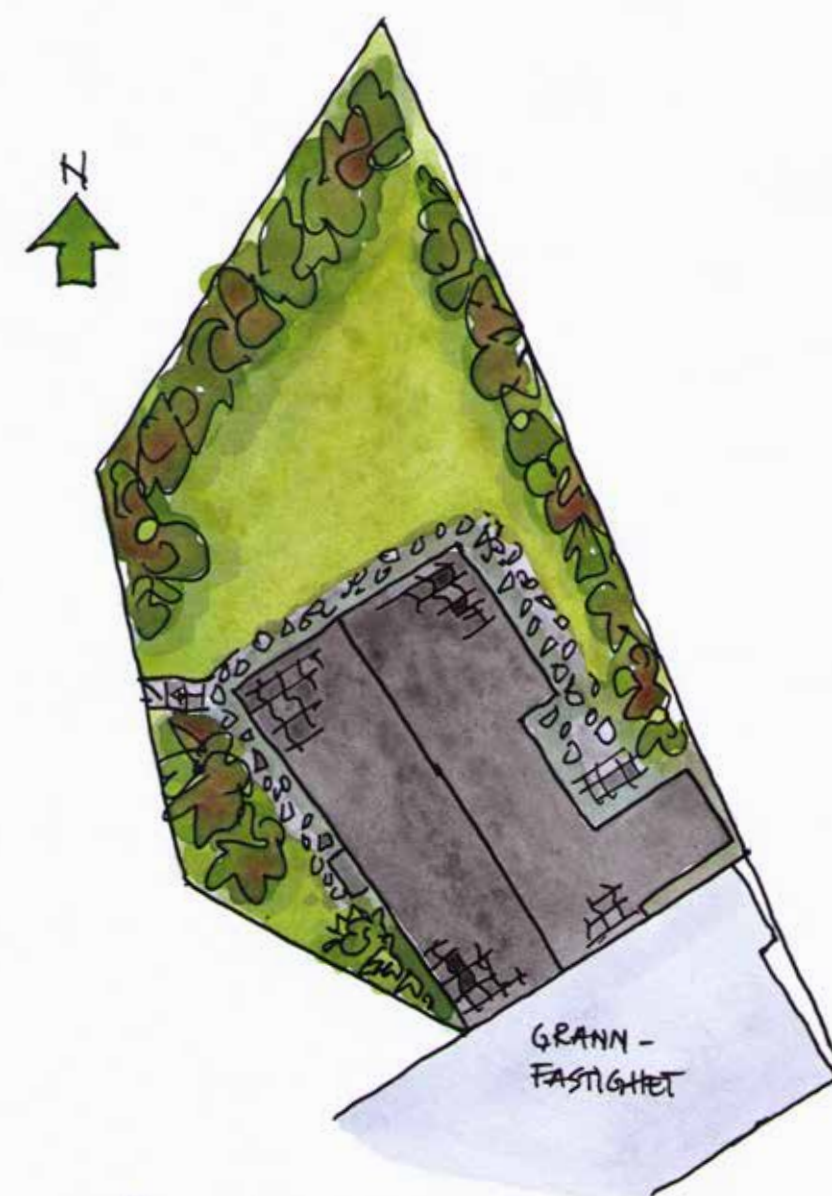
Ett bekvämt vardagsliv underlättas av att mataffär och bageri finns i byn. Dagis och skola för de små. Det finns klassiska skånska gästgivargårdar i området. Spelar du golf ligger den närmaste banan i Beddingestrand, 4 kilometer bort. På kort promenadavstånd finns hamnen i Smygehuk som används av både yrkesfiskarna och fritidsseglarna. Sommartid sjuder platsen av ett myllrande folkliv, café, små butiker och fiskrökeri. Sveriges sydligaste udde har en oemotståndlig dragningskraft – en trampolin mot världen eller en av dessa utposter att dra sig tillbaka till för att finna ny kraft och inspiration...



BOTTENVÄNING
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING



OVANVÄNING
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
KALKBROTTSVÄGEN 8B, SMYGEHAMN



UNGEFÄRLIG SITUATIONSPLAN
KALKBROTTSVÄGEN 8B
SMYGEHAMN

Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Skånelänga - parhus.

Byggnadsår/renoveringsår: Registrerat 1929, troligen byggt under andra hälften av 1800-talet. Omfattande renoverat 2009 och därefter löpande underhållet.

Storlek: Bostad ca 70 kvm, varav bv ca 46 kvm och ov ca 24 kvm. V.v. se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta. Boyta: 54 kvm. enligt taxeringsuppgifter.

Konstruktion: Betongplatta. Stomme av tegel. Hängrännor av stål. Putsade innerväggar. Putsade och målade ytterväggar. Dubbelkopplade fönster med spröjs, takfönster och kupa på ov. Tvådelad (stalldörr) ytterdörr. Självdragsventilation.

Inredning & utrustning: Lantligt kök IKEA med porslinsvask, ugn, spis samt kyl/frys 2009, diskmaskin 2019. Specialgjord bänkskiva i trä. Helkaklat tillbyggt badrum (2009) med schackrutigt klinkergolv samt vitkaklade väggar. Dusch, wc, tvättställ och en tvättpelare med tvättmaskin och torktumlare.

Golv: Portugisiskt kalkstengolv. Vitoljad furu. Klinker.

Uppvärmning: Vattenburen golvvärme på bottenvån. (2009). Lösa element på ovanvån. Uppmurad eldstad med insatskamin.

Vatten & avlopp: Kommunalt.

Övrigt: Insynsfri och uppvuxen trädgård. Tidigare ägare grävde ur hela huset och golvet är sänkt 15 cm för att öka takhöjden.

Objektsbeskrivningen är uppdaterad 2019-11-08.

Pris: 2.200.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning: Trelleborg Flygsanden 24

Areal: 210 kvm

Taxeringsvärde: 832.000:- varav byggnad 415.000:-

Taxeringskod: 220 - Småhus enhet bebyggd.

Pantbrev: 5 st. om totalt 1.361.000:-

Försäkring: Fullvärdesförsäkrat

Servitut: Inga kända.

Driftskostnad: Uppvärmning & el: 17.928:-, vatten & avlopp: 3.142:-, renhållning: 1.910:-, sotning: 662:-, försäkring (inkl hemförsäkring): 2.983:-. Totalt: 26.625:- / år Fastighetsavgift: 6.240 kr/år. Driftskostnaden är baserad på säljarens uppgifter. Detaljerad driftskostnad tilldelas varje tilltänkt köpare vid visning av fastigheten.

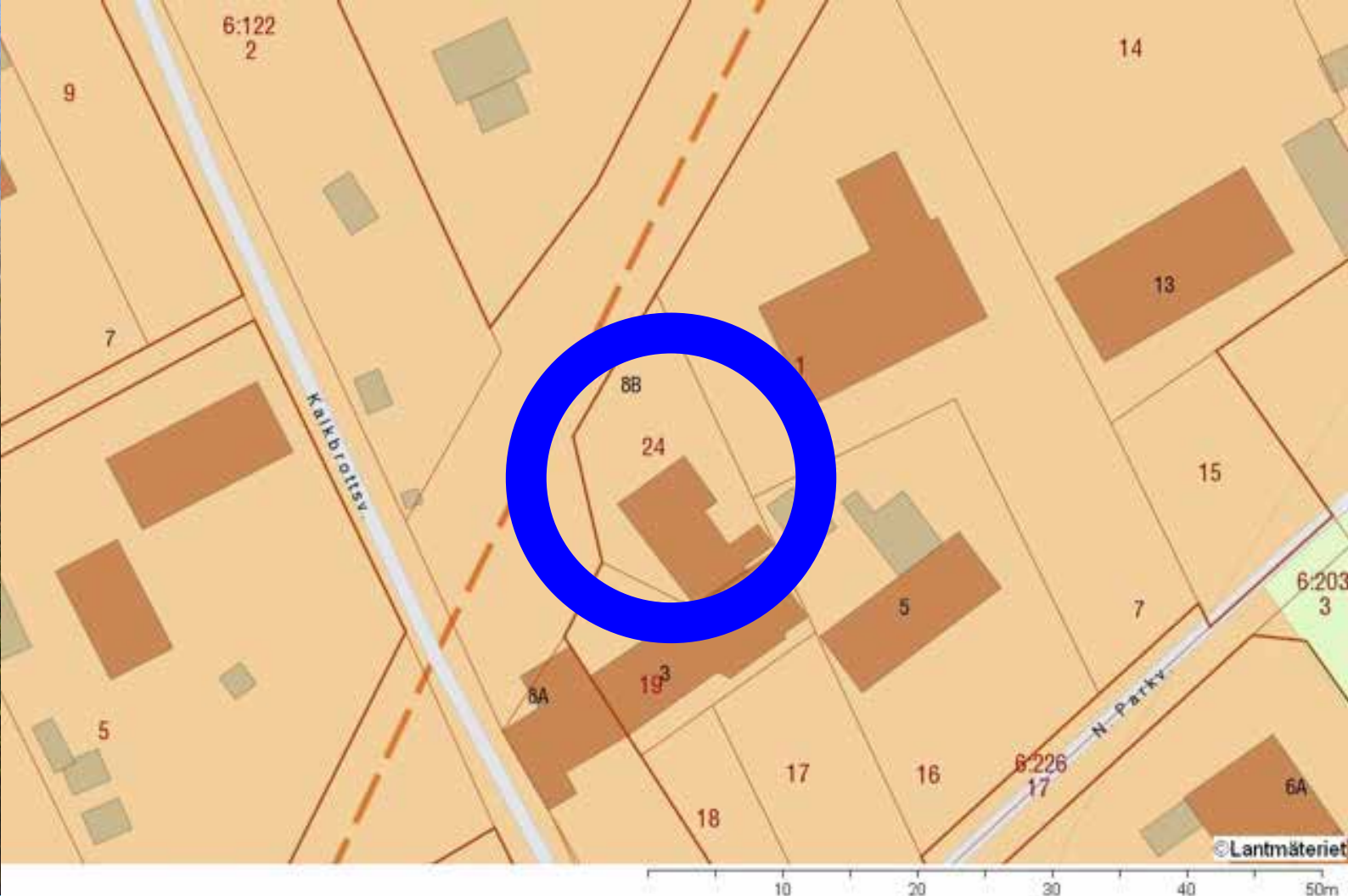
Energiprestanda: Energideklaration behöver ej utföras eftersom huset har använts som fritidsboende.

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



Trelleborg Flygsanden 24
Kalkbrottsvägen 8B
231 79 Smygehamn



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 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.



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