

Abbekås

Ett rofyllt boende vid havet.

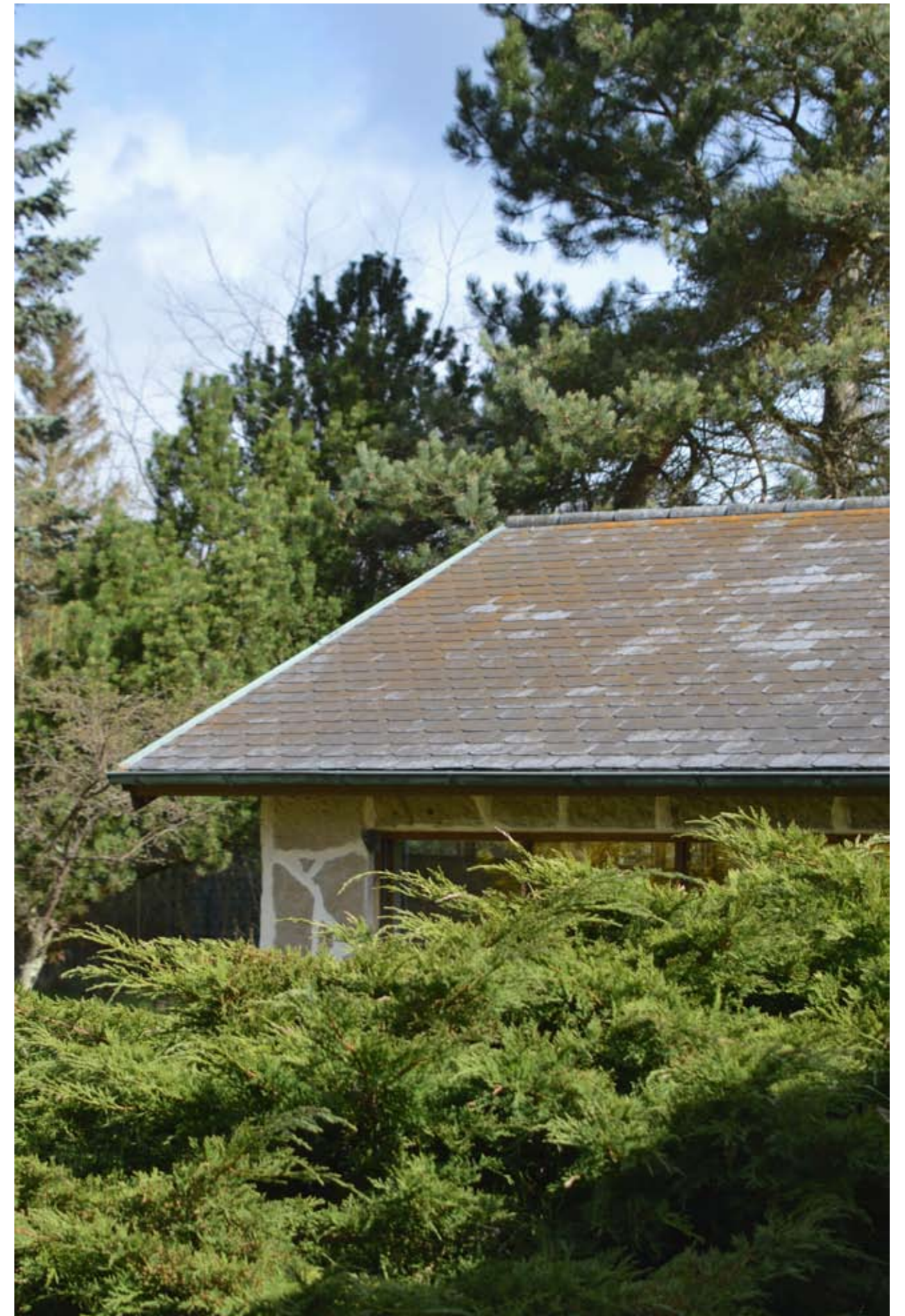




Sandskog och oändligt hav. Himlen en kupa av blått. Strandstigar att vandra längs, där havets dyningar och måsars skrin ljudsätter världen.

En grusväg i utkanten av byn leder in till ett semesterparadis, väl dolt bland knotiga tallar och mossiga kullar. Blott en kort promenad från vattenbrynet... Huset ligger lite vid sidan av, men har både åretruntgrannar och sommarboende i närheten.

Väl skyddat. Lugnt och fridfullt. Utsikten mot havet befriande.





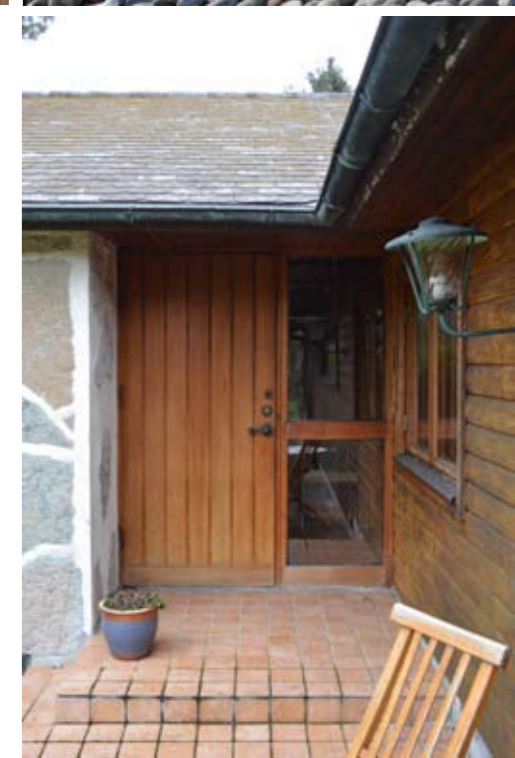
Många av strandhusen i området uppfördes under sextiotalet. Tillbyggnader har skett under åren, och skapar personlighet och något som är långt ifrån modultänkandets konformitet. En generös tomt omsluter huset så man slipper störas av påträngande grannhus och nyfikna blickar.

Brödraparet som äger huset har i stort sett tillbringat hela sin uppväxts somrar här, och föräldrarna bodde under många år också permanent i huset.

Nu har tiden kommit att lämna över till nästa lyckligt lottade...

**En plats på jorden.
Ett liv i kustbandet.**





Ett hus för en hel familj. De gemensamma ytorna är de mest generösa. Det är långt från den lilla sommarstugans små krypin. Här finns flera rymliga sällskapsrum. Gott om förvaring. Två, eller varför inte tre sovrum? Utrymmena medger stor flexibilitet i användandet – om behovet av sovrummet är av det större slaget. Och inte att förglömma; sommarens stora vardagsrum i det fria!

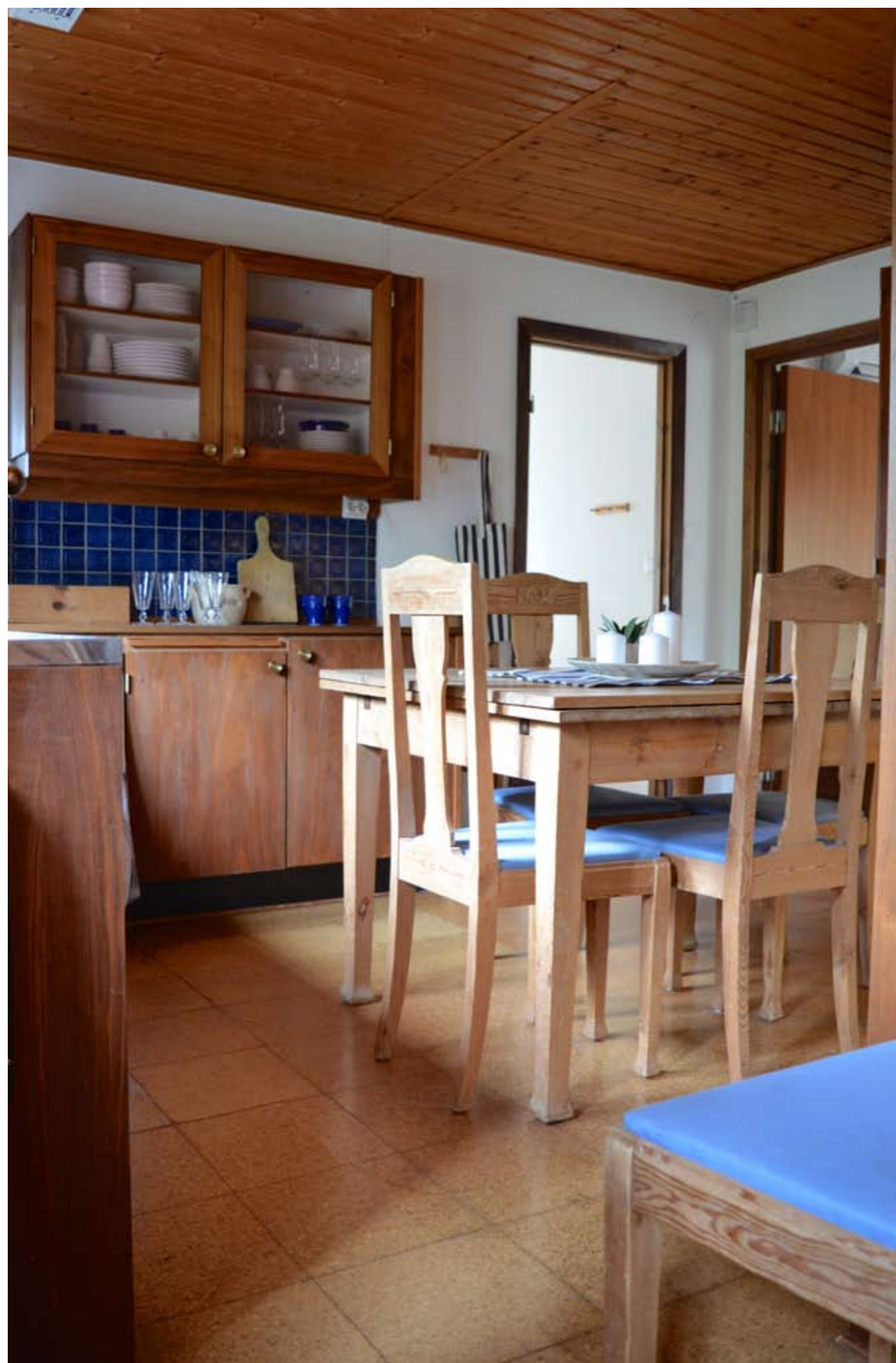


Den öppna spisen i det största sällskapsrummet har använts flitigt genom åren. Rummet är stort nog för både sittmöblemang och matsalsmöbler, och blir husets naturliga samlingspunkt.

Generösa utrymmen. Känslan är luftig och öppen. Flera stora fönsterpartier. Materialen noga utvalda. Massiv teak. Fasad på vinkeldelen av Ölandssten.

Det är trivsamt. Äkta. Vålhållet. Kanske behåller du allt just som det är, eller så greppar du målarpenseln när lusten faller på och skapar ännu mer maritimt stämning i vitt och blått...





Köket är fräscht, behandigt i form och planering. Även om det inte är inrett enligt senaste mode är det långt över ordinär "stugkvalité", så välutrustat som det är.

Närheten till mataffär och ett gott utbud i trakten av allt nyttigt från både hav och åkrar höjer matlagningsglädjen flera snäpp! Och skulle lusten tryta någon dag finns flera fina restauranger på bekvämt gång- och cykelavstånd.





Det glasade rummet är ett sällskapsrum som varje strandhus borde ha! Genom stora glaspartier släpps naturen in. Utsikten över havet kan avnjutas från favoritfåtöljen...

Glasdörrarna och fönstren tillverkades för huset av en snickare i Börringe. Trägolvet är något så exotiskt som "panga panga", som ska vara världens hårdaste träslag. Massivt - en tum tjockt.

"Man ska kunna dansa med stilettklackar utan att göra märken i golvet" brukade pappan i huset säga!

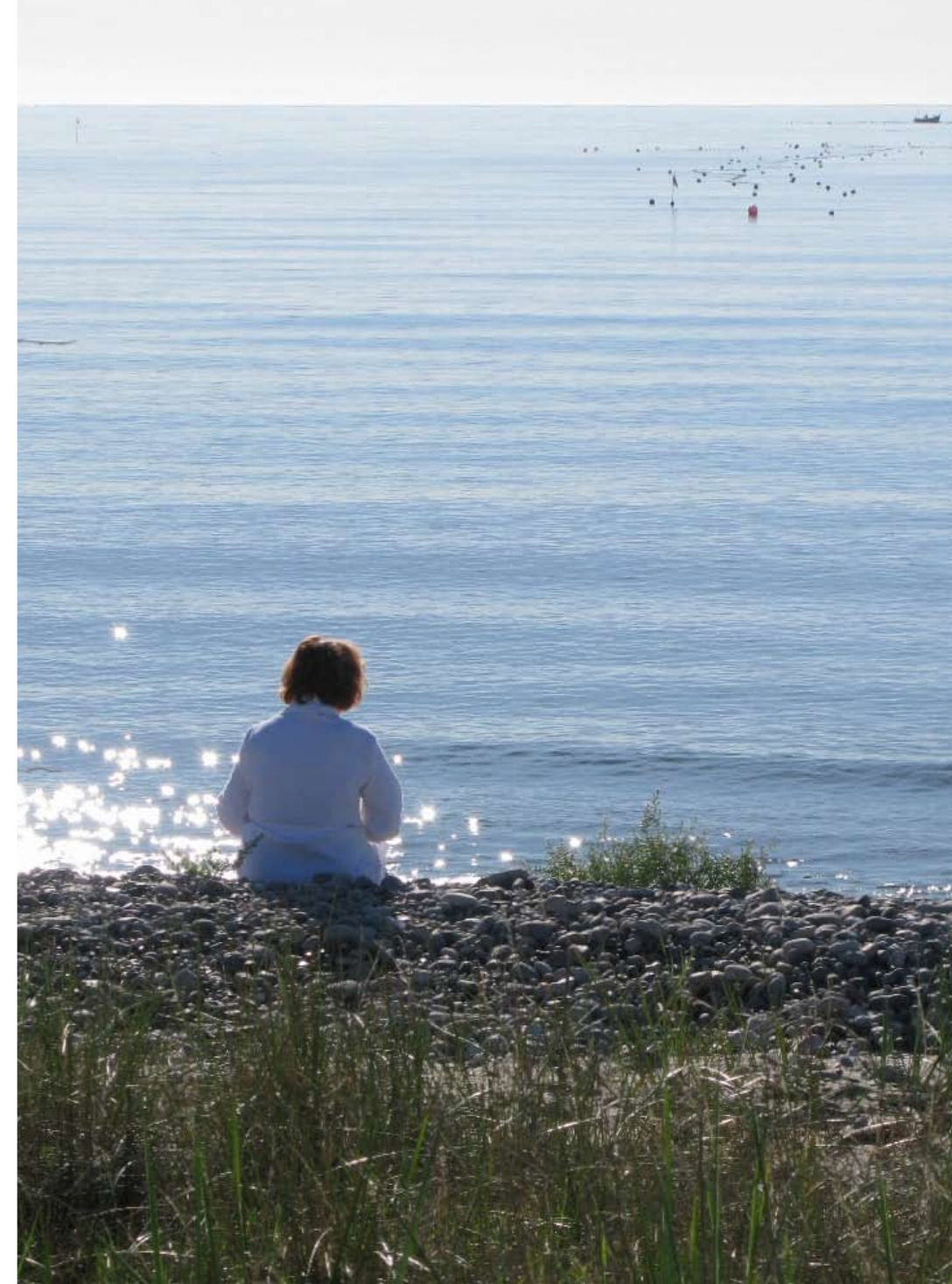
Den öppna spisen i det här rummet är mycket dekorativ men har inte använts av familjen – solen värmer upp rummet så effektivt att man aldrig haft behovet. Skulle du vilja elda i den torde det inte vara alltför svårt att försätta den i dugligt skick.



Livskvalitet tar sig många uttryck. Ett är loja sommardagar utan krav. En bristvara i våra dagar, när även den lediga tiden ofta används till att hinna med sådant man skjutit på under året. Det finns mycket att säga om betydelsen av att inte göra något alls!

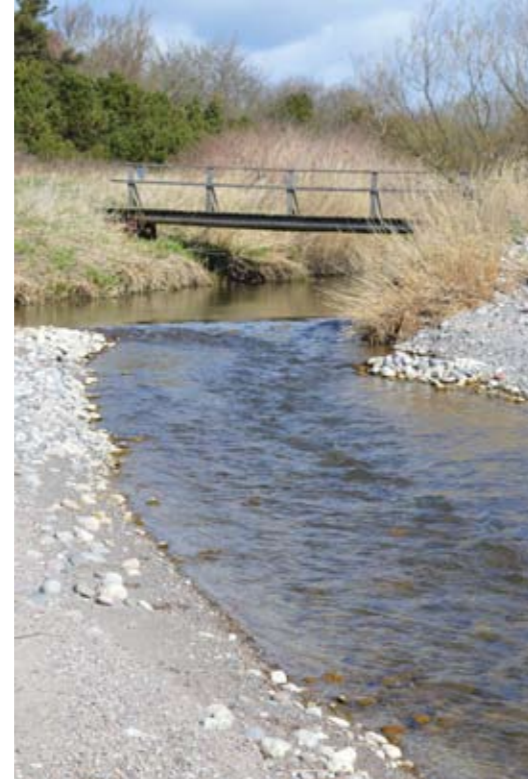
**En känsla av att befinna sig
ute - inne. Med utsikt!**



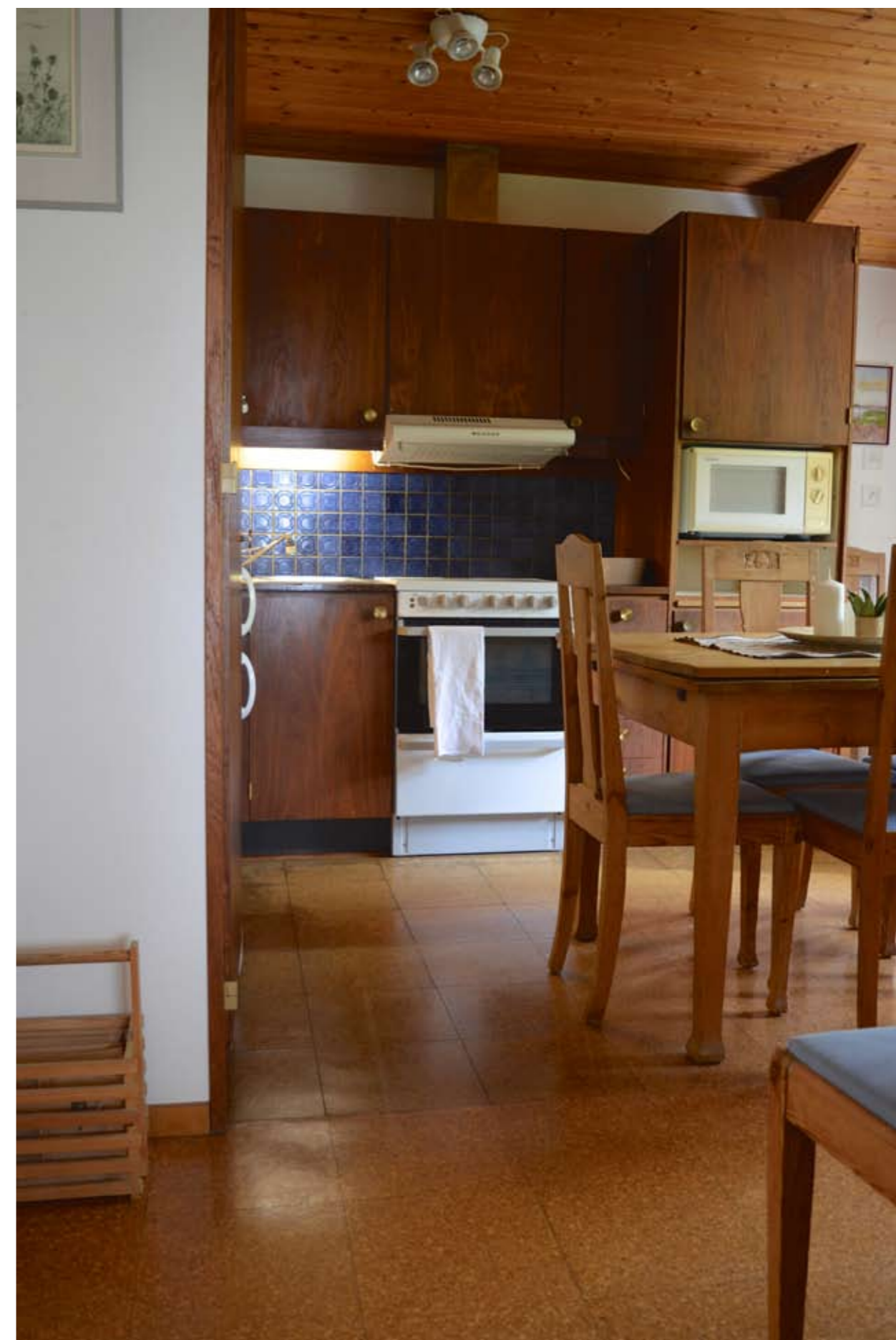


**Man sover väl
aldrig så gott
som när man
kan höra havets
dyningar ända
in i drömmarna...?**





Skivarpsån har sin mynning i närheten. Genom den lokala fiskeföreningen köper du fiskekort och kan börja kasta - om du känner för att fånga din egen fisk till middagsbordet. Det finns gott om fisk både i ån och i havet. En av bröderna har sitt personliga rekord på 32 laxar som han tog med garn att vara stolt över!





Abbes – eller Abbis - kås.
Förmodligen hette han så,
han vars namn lever kvar i
bynamnet Abbekås.
Ordet kås står för stenbrygga
eller båtplats och återfinns
också i andra sydsvenska
ortsnamn. Byn finns omnämnd
redan under medeltiden, och
skrevs 1536 Abbekassz.
Numera är fiskesamhället en
eftertraktad semesterort och
boplats för människor som
njuter av kombinationen kustliv
och närhet till större städer.





En stig leder över en smal remsa av strandäng ner till vattenbrynet.
Inta gärna ditt morgonkaffe på stranden. Ta med en stol eller en filt och njut av luften och ljuset. Ta ett morgondopp.

Den mjuka klapperstenen är formad av årmiljoners tumlande och rullande bland vågorna. Om du använder badtofflor blir det bekvämt att promenera ut. Efter 4-5 meter övergår underlaget till mjukaste sandbotten. Om du vill ha en heldag bland vita sanddyner ligger Mossbystrand, kanske sydkustens finaste badstrand, bara en cykeltur bort.

På kvällen kan du kura skymning hemma i trädgården - eller ha belysningen på om du önskar!

Sommarliv på Abbekås...





Källare med bastu att njuta av efter doppet i havet! Och dessutom massor av utrymme att utnyttja efter lust och behov.





Mossby sandstrand - en kort cykeltur bort!

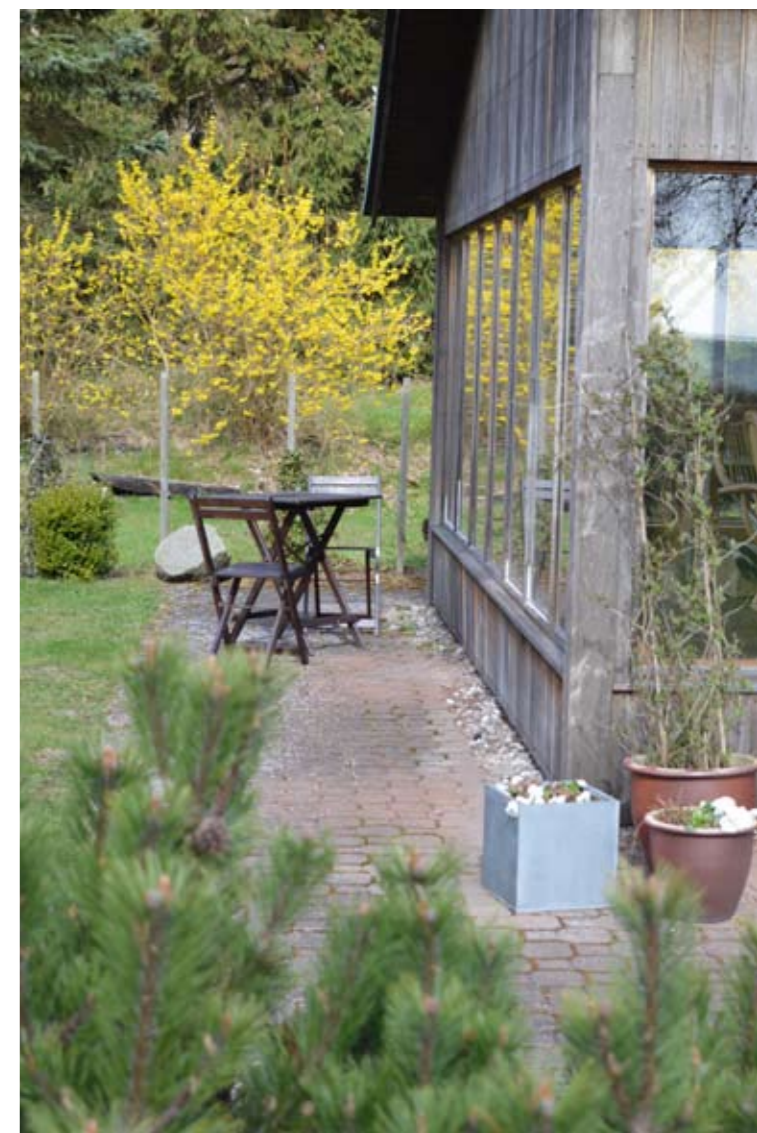


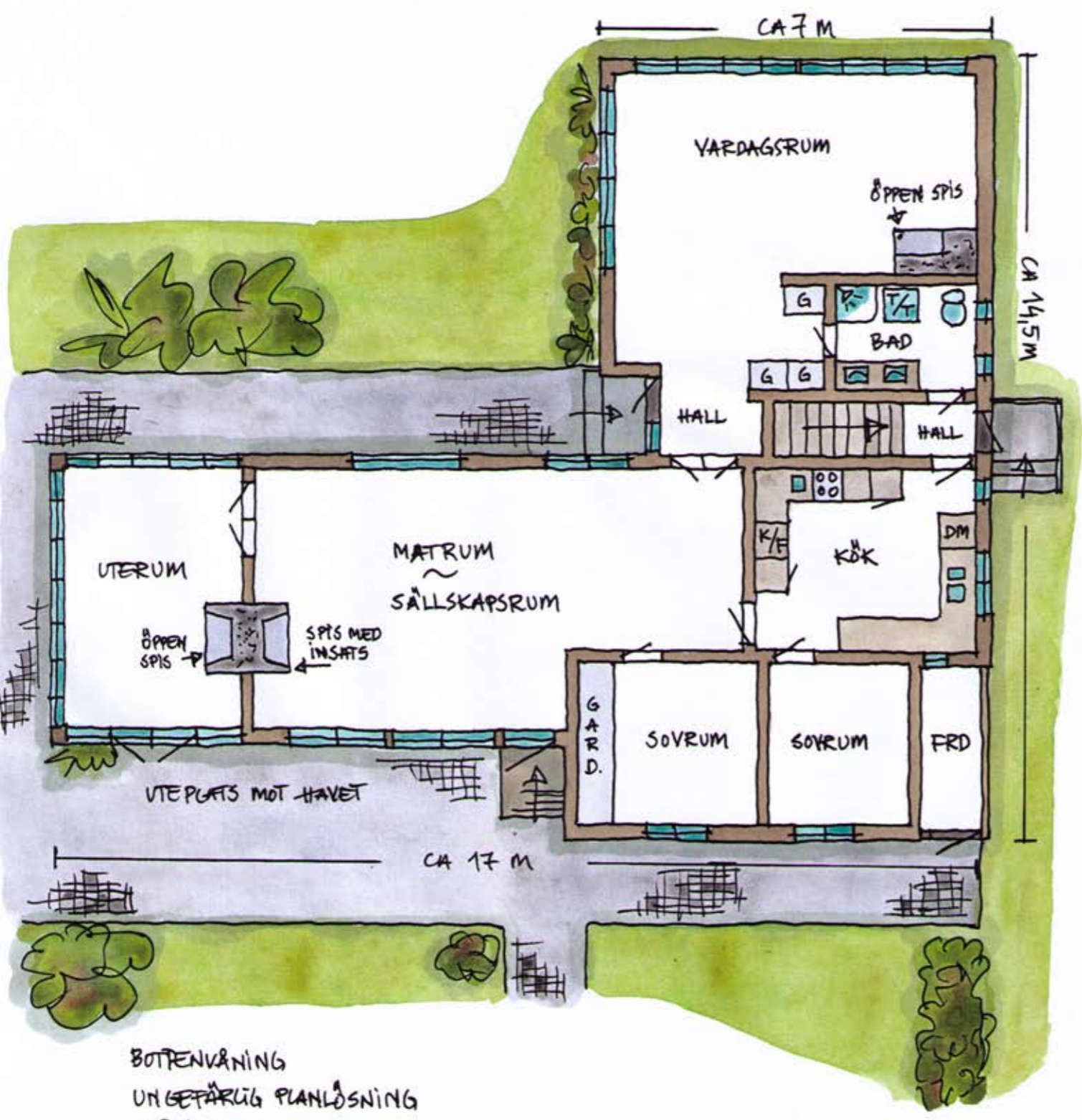


En lättskött och mjuk trädgård för livsnjutaren. En solig och vindskyddad plats. Utan insyn. Man rör sig själv. Den naturligt utformade tomten är rymlig och sköter sig i stort sett själv. Gräsytor som man klipper precis så mycket – eller lite – som man vill. Det finns gott om plats för många sittgrupper, allt efter önskemål om sol eller skugga. Två terrasser finns att njuta av... Tänk en plats där man faktiskt bara har tid att lata sig!

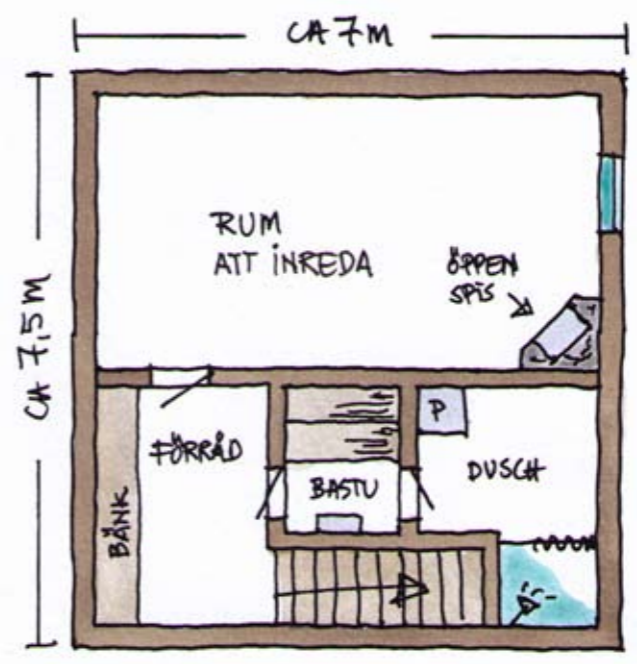


Ett paradiset för den som söker fullständig avkoppling.
Ett paradiset för barn som kan klättra i träd och leta snäckor på stranden.
Promenader längs vattenbrynet.
Ett dopp i havet.
Sandslott och parasoller.
Grillkväll och vågbrus.
Stjärnenatt och näktergalssång.
Mer sydlandiskt exotiskt blir det knappast...

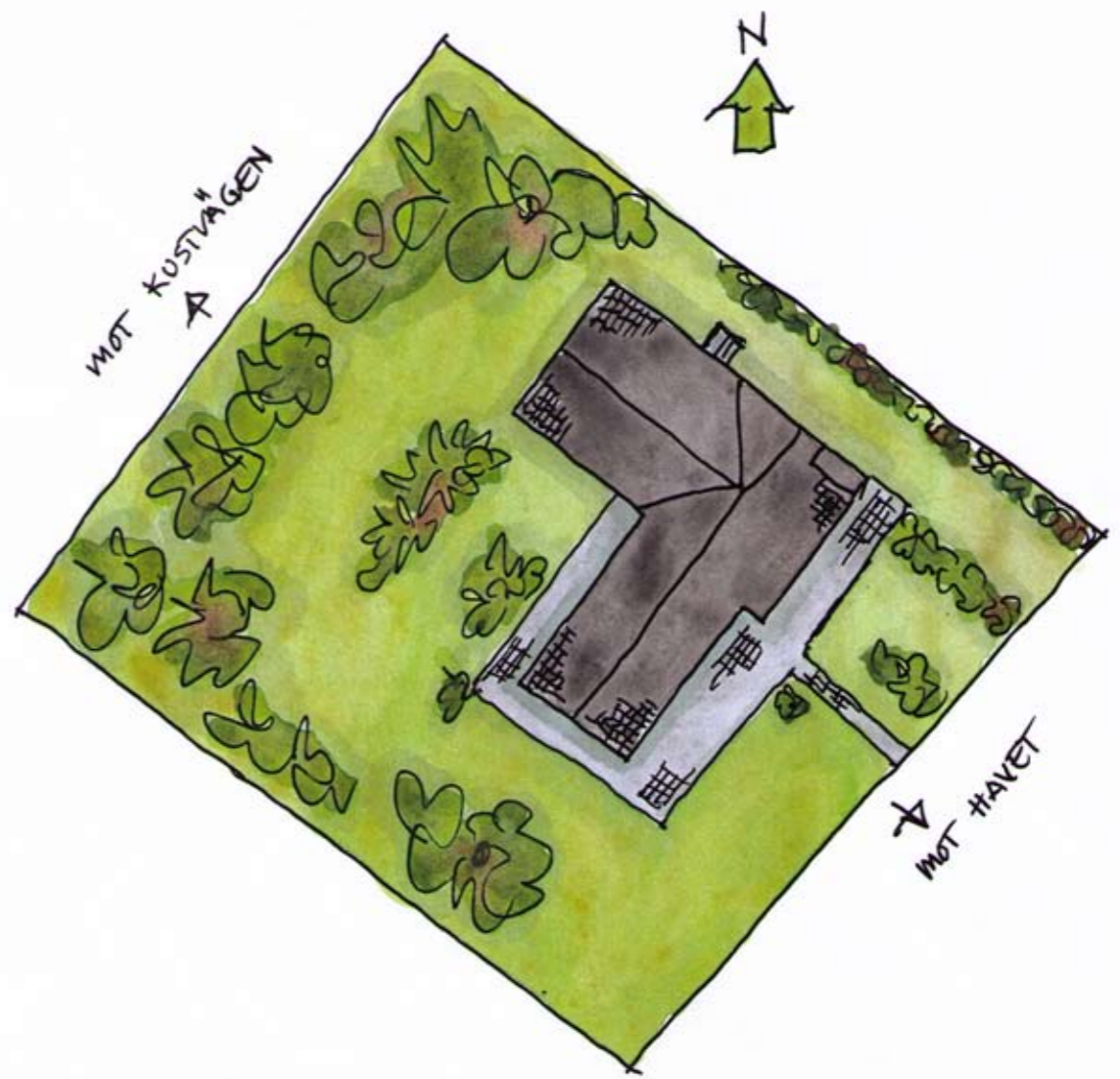




BOTRENVÄNING
 UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
 KUSTVÄGEN 136, ABBEKÅS



KÄLLARVÄNING
 UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
 KUSTVÄGEN 136, ABBEKÅS



UNGEFÄRLIG SITUATIONSPLAN
 KUSTVÄGEN 136, ABBEKÅS



Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Enplansvilla med källare.

Byggnadsår/renoveringsår: 1962. Vinkeldel och köksdel tillbyggda 72/74. Fortlöpande underhållet.

Storlek: Bostad ca 137 kvm varav vinterbonat uterum ca 17 kvm. Källarvåning ca 45 kvm. Angivna ytor avser användbar golvyta, uppskattad enligt vår planritning.

Konstruktion: Krypgrund och delvis källare. Stomme av lättklinker och trä. Bjälklag av Ciporex. Grundmur av betongsten. Innertak av träpanel. Yttertak av eternit. Innerväggar träpanel och tegel. Fasad av trä och Ölandssten. Hängrännor i koppar. Dubbelkopplade 2-glas/isoleringsglasfönster i massiv teak. Ytterdörrar i massiv teak. Självdrag och mekanisk ventilation. Jordfelsbrytare.

Inredning & utrustning: Kök med spis, glashäll, fläkt, kyl/frys och diskmaskin. Halvkaklat badrum med dusch och klinkergolv. Tvättmaskin och torktumlare i badrum. Duschrum och bastu i källare. Innerdörrar i faner. Dubbeldörr med spröjs och glas mellan matrum och vardagsrum.

Golv: Trä och parkett. Korkoplast i kök. Plastmatta i sovrum.

Uppvärmning: Värmepump luft/luft och direktverkande el med oljefyllda element. Murad eldstad med insats i matsalen. Övriga eldstäder på bilder i beskrivningen är ej i bruk för närvarande.

Vatten & avlopp: Kommunalt vatten och enskilt avlopp.

Övrigt: Uppvuxen skogstomt med havsutsikt. Flertalet uteplatser samt trädgårdsrum. Belysning i trädgården med sensorer. Fastigheten säljes med friskrivningsklausul.

Pris: 4.475.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning: Skurup Örmölla 3:45

Areal: 1253 kvm

Taxeringsvärde: 1.712.000:- varav byggnad 930.000:-

Taxeringskod: 220 - Småhusenhet bebyggd.

Pantbrev: 6 st om totalt 255.000 kr

Försäkring: Fullvärdesförsäkrat

Servitut: Förmån I Officialservitut I2-SKI - 409 Väg

Driftkostnad: 25.113 kr/år. Driftkostnaden är baserad på säljarens uppgifter. Kontakta mäklaren för specifikation. Detaljerad driftkostnad tilldelas varje tilltänkt köpare vid visning av fastigheten.

Energiprestanda: Kommer att 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

Det mesta man behöver finns på nära håll. Här finns mataffär, hotell och restauranger. Bed & breakfastboenden. En hamn med genuina fiskehoddor. Fiskeskutor med pinfärskt nyfångat. Sillamarknad. Den välkända golfbanan ligger blott ett stenkast bort. Mossbylunds hotell- och spa-anläggning lockar folk från när och fjärran. För de större sammanhangen har man Trelleborg, Malmö och varför inte Köpenhamn? Avstånden i Skåne är så pass små att man med dagsutflykter hinner uppleva allt regionen har att erbjuda.

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

Uppvik & döttrar

Besök & postgång:
Falsterbovägen 19, 239 33 Skanör
Elisabeth 0704-520646
040-471551
e-post: elisabeth@uppvik.nu



Skurup Örmölla 3:45
Kustvägen 136
274 56 Abbekås



Text, foto & layout: Lasse Mangs
Ritningar: Ingrid Fredriksson
Tack till säljarna för fina sommarbilder!

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 felet 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 upplysningskyldighet

Någon generell upplysningskyldighet 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 upplysningskyldighet 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.



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
VÄSTERLEN & ÖSTERLEN



Ingrid Fredriksson
Mäklarassistent &
handgjorda ritningar
VÄSTERLEN & ÖSTERLEN



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



Andreas Johansson
Kontorschef
Uppvik ÖSTERLEN
Foto & layout
0734-1 68030
kivik@uppvik.nu



Gabrielle Malmberg
Senior partner/
fastighetsmäklare
Text, foto & layout