

EN ÄKTA PÄRLA

FRÅN 1848

**INTELL HAGAR OCH ÄNGAR
MITT I BYN**

**GÄSTHUS FÖR
ÖVERNATTARE**

ARBETARBOSTAD

MED STORT HJÄRTA

LUGNABO

ÖSTRA BYGATAN 13, SÖDRA ÅBY

Terrassen i lärkträ om hela 30 kvm, vackert väderbiten, vätter mot sydväst och bjuder på soliga stunder hela året.

Ett bevis på gediget hantverkskunnande och omtanke om husets bästa är avrinningslösningen på taket mot trädgårdssidan. Genom att hängrännan får möjlighet att samla regnvatten håller sig både vasstak och grunden friska då vattnet leds bort precis som det ska.

GRÖNA RUM
och solkysst fasad



Öppna porten. Andas. Ta in alla intryck, väck dina sinnen till liv. Det skimrande gröna, det engelskt röda, vackert vit, putsad fasad, vasstak, trä och kullersten. Cykeln precis innanför, under vinrankorna, lockar till nya äventyr på vindlande, slingrande vägar längs vidsträckta gulnande fält. Kanske har du havet som mål? Ibland skummande vitt, ibland blått, välkomnande, varmt och gnistrande mot den kritvita sanden i Böste Läge. Strandväskan på pakethållaren. En bra bok...

Det är det enkla i livet som tillåts ta plats på Lugnabo.



Rakt över vägen sträcker sig träden på Bertelsta gård mot skyn och ger välbehövlig svalka åt de fyra fd arbetarbostäderna.



Tegelgolvet i originalentrén har lagts enligt tradition i "skånstkt förband", dvs två stenar mot en.

"När jag först lade tegelgolvet två och två mot varandra fick jag det inte att gå ihop snyggt. Då kom en klok man förbi som sa att det var danskt mönster att lägga golvet så och att jag istället borde lägga stennarna i skånstkt mönster – två stenar mot en. När jag lade om golvet på detta sätt visade det sig att det gick jämt upp och att jag inte behövde såga sönder några stenar."



ARBETARBOSTAD MED SJÄL OCH HJÄRTA HEM FRÅN EN SVUNNEN TID

Att besöka Lugnabo i den lilla byn Södra Åby på Västerlen är lite som att öppna dörren till en svunnen tid. De omsorgsfullt vårdade detaljerna i både hus och trädgård är som små juveler som lugnt väntar på att upptäckas, diskret gömda bland gröna blad och träsniderier. Naturen delar frikostigt med sig av alla dofter och smaker. Har du tur spatserar kanske byns egen påfågel förbi!

Det är svårt att inte bli förälskad från första steget över tröskeln. Allt andas kvalitet och kärleksfull omtanke. Den som bor här älskar gamla hus och byggnadsvård är ett genomgående signum som följt med genom årens alla renoveringar och förbättringar. Det ligger stor idériedom, mycket finulande och ren muskelkraft bakom ett hus av den här karaktären, där ägaren tagit tillvara husets själ och hjärta. Långsamt har det nya fått växa fram och gro, i sin egen takt. Lugnet sitter bokstavigt talat i väggarna. I de fantastiska tapeterna. I det platsbyggda köket. I tegel- och trägolvet som i all enkelhet nu vilar på sin naturliga plats.

Förr i tiden har huset tjänat som hem åt arbetare som då tjänstgjorde på Bertelsta Gård precis intill. De stora trädskronorna i gårdens

park rakt över den lilla vägen ger välbehövlig skugga över huskroppen årets varmaste dagar, medan trädgården badar i solsen.

Gästhuset med sitt lilla sommarrum är charmigt i all sin enkelhet, precis som det ska vara för att kännas så där rätt. Växande tomater, chili, groddar gäster, barn och barnbarn får nytta och växtkraft på denna extra plats - det är ombonat på ett svårslaget vis.

Trädgårdens omväxlande flora ger lätt mermak och bjuder på bland annat egna äpplen och plommon, saftiga björnbär som klänger på kastanjestaket mot hästhagen, prunkande rabarber och söta vinbär i fin kontrast till överdådigt blommande schersmin, klassiska stockrosor, färgstark syrén, doftande lavendel, knubbiga pioner och paradisträd - för att nämna något.

Byarna på Västerlen ligger alla som smultron på ett strå över söderslätt, ett pärlband av charm och karaktär med havet, restauranger, små caféer och smultronställen runt knuten var du än befinner dig. Södra Åby är inget undantag. Du är mitt ute på landet - men aldrig långt från stan.

Ansvarig fastighetsmäklare:

Elisabeth Wretsell • 0704-520 646 • elisabeth@uppvik.nu



Allt målningsarbete gjordes så sent som 2016 och behöver inte göras på många år än.

Vasstaket mot gatan lades om 2002, mot terrassen 2010. Vasstakläggaren bor faktiskt själv i byn.



Den gamla originalentrén togs åter i bruk av nuvarande ägare som rev ner den igenmurade väggen innanför. Låset harbevarats.

Du kan nästan känna doften av linoljafärg som pryder dörrar och fönster. "Engelskt rött" är det övergripande färgvalet exteriört, vilket förstärker den historiska platsen på skånska Söderslätt. Harmonin med trädgårdens gröna rum blir extra påtaglig i samklang med grågröna trädgårdsmöbler, en färgskala som återfinns även inomhus. Färgen är inköpt på Byggfabriken.

Det vackra teglet på golvet i entrén kommer från den gamla lanthandeln i grannbyn Äspö.



I trädgården växter det bland annat syren, schersmin, paradisträd, pioner, rhododendron, rosor, stockrosor och lavendel. Fikonträd, höstanemon, prästkragar, daggkäpa, kärleksört, flox, brudspirea och kaprifol samsas om utrymmet

med vildvin, klematis och massor av murgröna. På våren tittar bland annat tulpaner och vallmo försiktigt fram, liksom scilla och vintergäck. Det skånska silvret, ramslök, kan med fördel användas i matlagningen.



I hagarna bakom huset spankulerar hästar stora delar av året, och de kommer gärna fram och pratar en stund. Inte minst lockar plommon och äpplen bakom skjutet!



Hagen bakom huset får inte bebyggas.



Bl.a. oregano, timjan, mynta och rabarber tar sig snabbt i odlingsbänkarna tidigt på våren.

Skymningsljuset på sommaren är magiskt. Något så enkelt som en ljusslinga mellan träden förhöjer stämningen och förlänger kvällen ytterligare några timmar.

ÅRET RUNT

eller bara ibland?

På Lugnabo bor du lika bra sommar, höst, vår och vinter.

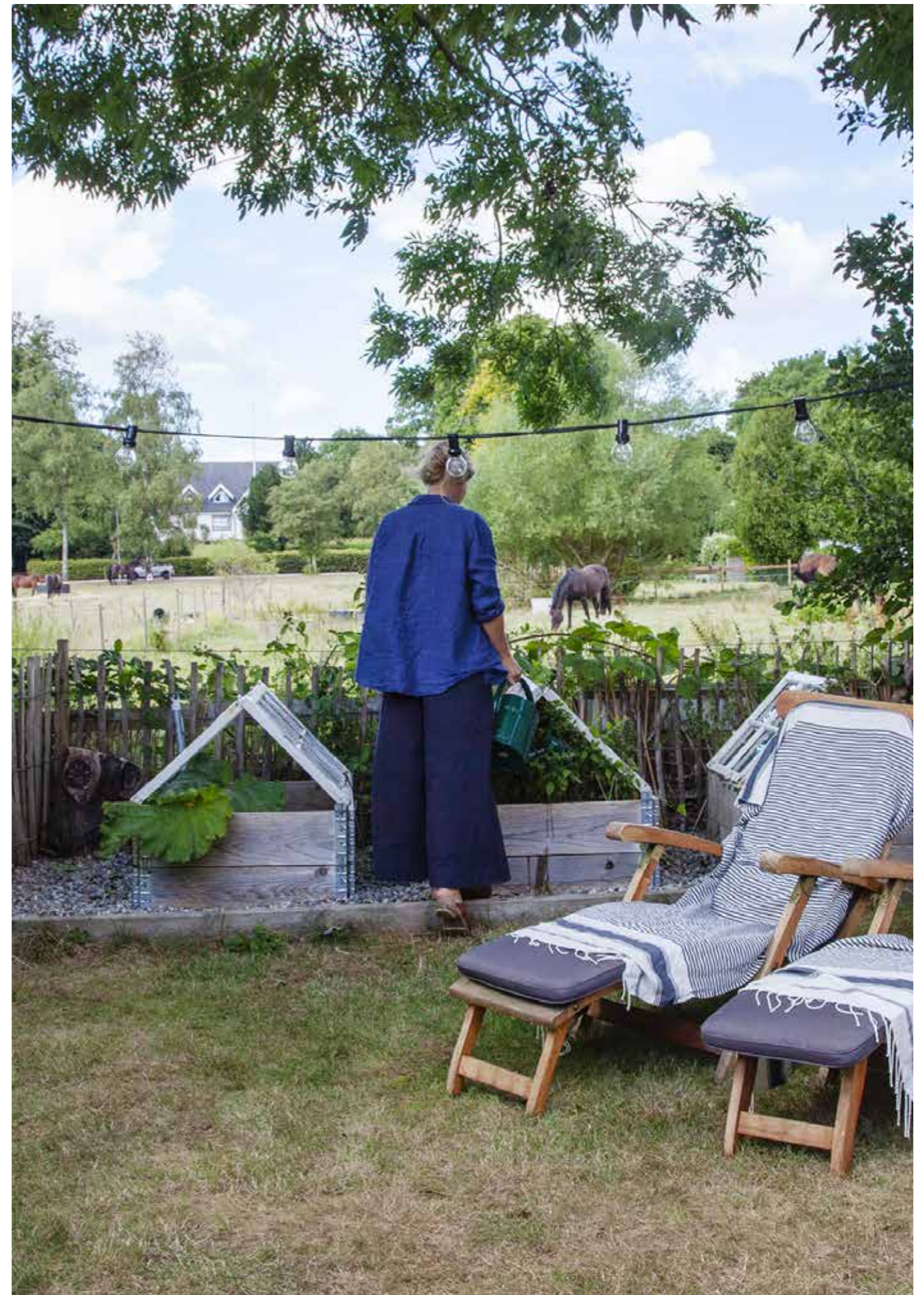
Aromaäpplen från egen trädgård förgyller vilken äppelpaj som helst!



På Lugnabo bor du med fördel året runt - eller bara på sommaren. Vackert är det, oavsett årstid, väder och vind.



"Att vakna här ute på julafton är en underbar känsla av lugn och frid"





LILLA HALLEN



Via terrassen kommer du in i "Lilla hallen" och grovköket, eller via den gamla staldörren direkt in i köket. Denna del av huset tillkom först 1978, då dåvarande ägare byggde ut.

Tapeten heter von Brömsen, Simplicity Block Print, och kommer från Boråstapeter.

Vindruvor kan du plocka i massor precis vid porten, där grannen frikostigt delar med sig.



HEMMETS HJÄRTA



Via den gamla staldörren kommer du rakt ut på terrassen.



Hela huset präglas av ägarens kärlek till det gamla, till material, färg, form och hantverkstraditioner. Det blir lite extra tydligt i det platsbyggda köket med pärlspont och linoljemålad, grågrön inredning, vasken i porslin och med detaljer som skåpsvred i mässing från Byggfabriken och blandare från danska Damixas Tradition H.C. Andersen Collection. Diskmaskin och kyl/frys har diskret byggts in för att inte störa. Allt är genomtänkt, vackert och funktionellt. Till och med utrymmet under trappan har nyttjats och inrymmer idag bl.a. ett skafferi. Bänkskivan är gjord av ett träd från byn - tala om närproducerat!

Det rutiga klinkergolvet skapar harmoni mot såpade furugolv och putsade väggar, som om det ligger där för att lyfta fram andra detaljer, utan att för den delen be om ursäkt för sitt eget vackra yttre.

Att taket är öppet ända upp inock gör att köket känns större och från den lilla hallen går det att ana övervåningen. Trappans utformning känns helt rätt i tiden och har förädlats precis så där lagom mycket för att behålla sin patina.



Fler bilder på det fina köket finns på uppvik.nu



Få golv är så vackra och behagliga att gå på som ett såpat trägolv. Det är mjukt och följtsamt under fötterna, och samtidigt vilsamt för ögonen i all sin enkelhet.

Torpargrunden grävdes ur, fylldes med dränerande och naturligt återfyllnadsmaterial innan ett nytt golv av gran lades på plats enligt konstens alla regler 2016. Träet avlutades och har sedan dess såpats regelbundet. En braskamin från Jötul sattes in av den tidigare ägaren, som samtidigt installerade en ny skorsten.

VARDAGSRUM

När den gamla entrépardörren mot vägen restaurerades, skapade nuvarande ägaren samtidigt en hall då de innanföriggande pardörrarna från Nacka Byggnadsvård kom på plats. Även dessa är målade med linoljefärg.



Ljuset i vardagsrummet silar skirt in genom fönstren från två håll, norr och söder.

Det finns gott om gamla spegeldörrar, vackra beslag och trycken i huset.



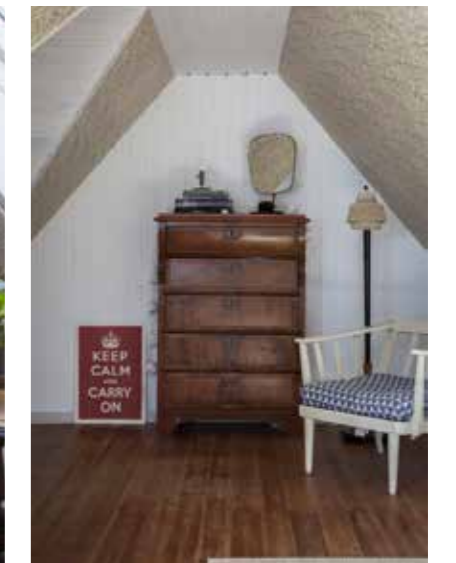
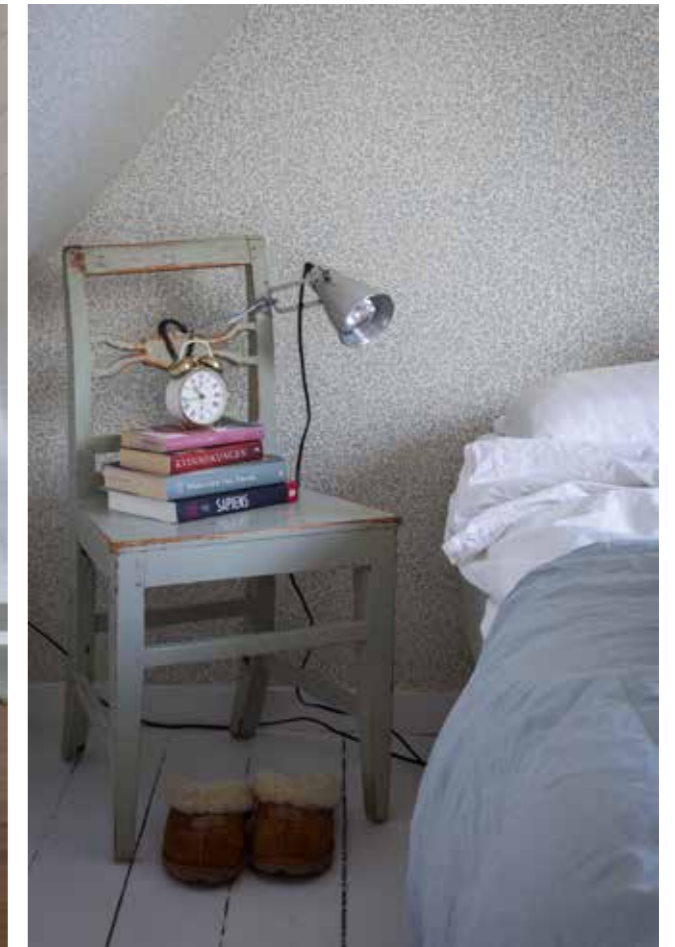
SOVRUM

Sovrummet mot entrésidan är svalt och skönt på sommaren med sitt norrläge, alldeles lagom för de flesta. Också här bidrar det såpade furugolvet till en behagligare tillvaro.

Intill sovrumbet ligger badrummet.



EN TRAPPA UPP



Ovanvåningen är något alldeles särskilt. Det är snett och vint, det knarrar. Men vasstaket dämpar samtidigt ljudet, och med fönstret på glänt får du det bästa av två världar. Naturen är det enda som hörs, annars är det lugnt och tyst. Sällskapsrummet skulle enkelt kunna förvandlas till ett extra gästrum om behov uppstår.

Tapeten i sovrummet kommer från William Morris & Co, tapeten i sällskapsdelen är klassikern Gammalsvenska Klöver från Duro. Golvet i sovrummet slipades och målades i en ljusgrå nyans som samspelar fint med den finstämda inredningen. Samtidigt målades träpaneler och lister om.

Renoveringsförteckning

2016

Utsidan:

Hela fasad tvättad och borstad med stålborste och målad med vit silikatfärg.
Dränering på framsidan (finns bilder).
Ommålning av originalpardörr till entrén (linoljefärg - Engelskt rött)
Ommålning av samtliga fönster (linoljefärg – Engelskt rött)
Ommålning av ytterdörr från groventrén till terrassen (linoljefärg – Engelskt rött)
Ommålning av ytterdörr/stalldörr från kök till terrassen (linoljefärg - Engelskt rött)
Ommålning av undertak under hänggrännen (Trälasyrfärg - svart)
Utgrävning, makadam och ny ärtsingel i gång mellan trädgårdsentrén och gräsmattan.
Ny ytterbelysning på huset och muren

Vardagsrum och sovrum på BV:

Rivning av garderob (dok.)
Upptag och borttag av golv och masonit och gammal isolering i torpgrunden i husets äldre del. (Yrkeshantverkare, dok.)
Rivning av igenmurad vägg mot originalentrén. (Yrkeshantverkare, dok.)
Utgrävning av grund. (Yrkeshantverkare, dok.)
Ändring och riktning av bjälklag. (Yrkeshantverkare, dok.)
Makadamlager i hela torpargrunden. (Yrkeshantverkare, dok.)
Uppfyllnad med Lecakulor i 20-30 cm, ett naturmaterial med dränerande och isolerande egenskaper som låter huset andas. (Yrkeshantverkare, dok.)
Nytt brädgolv i gran lagt ovanpå luftspalt och därefter slipat. (Yrkeshantverkare, dok.)
Lutat det nya brädgolvet som därefter såpats regelbundet.
Restaurering av originalentrépardörrar. (Yrkeshantverkare, dok.)
Nya tätningslister.
Ommålning av ytterpardörrar (linoljefärg – Engelskt rött).
Uppmurning och putsning av dörrhåll kring originalentrén. (Yrkeshantverkare, dok.)
Uppmurning och putsning av dörrhåll mellan

sovrum och vardagsrum. (Yrkeshantverkare, dok.)
Uppbyggnad av ny entré. (Yrkeshantverkare, dok.)
Ny karm samt renovering av äldre innerpardörrar med glaspartier från Nacka byggnadsvård. (Yrkeshantverkare, dok.)
Målning av nya innerpardörrar (linoljefärg – Antikgrön).
Tätning av dörrar med lin.
Målning av putsade innerväggar (silikatfärg)
Målning av innertak och bjälkar (vattenbaserad inomhusfärg för trä - Fjäder).
Målning av fönsterkarmar (vattenbaserad inomhusfärg för trä - Fjäder).
Inoljning av innerfönster (linolja).
Omdrag av el samt nya jordade eluttag. (Yrkeshantverkare, dok.)

Badrum:

Nytt handfat installerat. (Yrkeshantverkare, dok.)
Ny belysning, spegel.

Kök:

Nedmontering av gamla kökskåp, vitrinskåp samt städsåp. Borttagning av äldre kakel.
Läggning av nytt klinkergolv med friskant och sockel. (Yrkeshantverkare, dok.)
Nya jordade eluttag (+ jordsfelsbrytare). (Yrkeshantverkare, dok.)
Platsbyggt kök med pärlspont, inbyggt kyl/frys samt diskmaskin. (Yrkeshantverkare, dok.)
Platsbyggt skafferi samt förvaring, med pärlspont, under trappan till ovanvåningen. (Yrkeshantverkare, dok.)
Målning av köksinredning (linoljefärg – Grågrön).
Ommålning av putsade väggar (silikatfärg – Vit).
Ommålning av bjälkar (vattenbaserad inomhusfärg för trä - Fjäder).
Ommålning av trapprücke (vattenbaserad inomhusfärg för trä - Fjäder).
Ommålning av ytterdörr /stalldörr (vattenbaserad inomhusfärg för trä - Fjäder).
Nya tätningslister.
Ny belysning.

Grovkök:

Rivning av skåp och hyllsystem.
Ny väggfast bänkskiva.
Ommålning av putsade väggar (silikatfärg – Vit).
Uppputsad innervägg.

Ommålning av innervägg mot tvättstugan.
Tapetsering mot groventrén (Boråstapeter – von Brömsen, Simplicity Block Print 3666).
Ommålning av tak (vattenbaserad inomhusfärg för trä - Vit)
Ommålning fönsterkarm (vattenbaserad inomhusfärg för trä - Fjäder).
Ommålning ytterdörr invändigt (vattenbaserad inomhusfärg för trä - Fjäder).
Nya tätningslister kring ytterdörr.
Ny belysning.

Ovanvåning sällskapsrum/tv-rum/arbetsrum/lektrum/gästrum:

Bortslipning av gamla tapeter
Tapetsering med återställartapet
Tapetsering i snedtak (Duro, Gammalsvenska Klöver - 033-12)
Ommålning av träpanel och lister (vattenbaserad inomhusfärg för trä - bruten vit/grå)
Ny belysning med textilsladd och isolatorer i tak.

Sovrum ovanvåning:

Bortslipning av gamla tapeter
Tapetsering med återställartapet
Tapetsering (William Morris & Co, Standen Slate - TAPET W-81177)
Slipning och målning av golv (vattenbaserad golvfärg - bruten ljusgrå)
Ommålning av träpanel och lister (vattenbaserad inomhusfärg för trä - bruten vit/grå)
Ny oljefylld elradiator .

2017

Anläggning av lavendelrabatter och hägg på framsidan kantat med kullersten och gatsten.
Inramning av samtliga rabatter och odlingsområde i trädgården med kullerstenar.
Uppsatt kastanjestaket runt träd och mot hästhagen.
Ommålning av putsad grund (Grundfärg - Naturgrå)
Uppgrävning av igenväxt potatisland och ersatt med makadam, markduk och ärtsingel.
Tre odlingslådor
Uppgrävning kring ateljén med makadam, betongplattor, markduk och ärtsingel.
Plantering och flytt av div. växter

Uppmurning av grund till mindre uterum/växthus mot ateljén (Iecablock, puts och färg).

2018

Uppbyggnad av mindre uterum/växthus mot ateljén med användning av gamla spröjsade fönster och balkongpardörrar (målat med linoljefärg – Övedsgrön, Pärigrå och Gräddvit)
Plantering av nytt äppelträd (Aroma)
Plantering av diverse växter.
Nytt galler i skorstenen.

2019

Uppgrävning av stenar och div. växter, mackadam, markduk och kullersten samt småsten och singel för ny uteplats.
Slipat ner fönsterkarmar som satt sig på bottenvåningen, bytt ett fönsterglas med sprickor (orsakat av en kratta respektive fågel), tätningslister och kittat om.

Före 2016

Utfört av tidigare ägare:

1978 Om- och tillbyggnad, vinkel
2002 Byte av vasstak mot gatan (Adam Ooms)
2007 Oljefyllda elradiatorer MEC
2007 Nytt uthus/ateljé/gästhus
2008 Byte av kök
2010 Byte av vasstak mot trädgården (Adam Ooms), nya takfönster
2010 Braskamin Jötul 1000, skorsten
2010 Nytt badrum, golv mm
2010 Trädäck, trädgårdsanläggning
2015 Ny luft-/luftvärmepump

Bra att veta om renoveringar utförda 2016 och framåt:

- Samtliga linoljefärger är från Ottosson färg, inköpta på Byggfabriken.
- Silikatfärg är Murtex från Nordsjö Färg.
- Samtlig ny belysning och strömbrytare i porslin är inköpta på Byggfabriken.



I trädgården finns gott om plats att duka långbord vid större fester!



FÅR DET VARA
EN KOPP KAFFE?

Uteplatsen med kullersten används både vid eftermiddagskaffet och kalas.



"Jag trivs bäst i öppna landskap, nära havet vill jag bo, några månader om året, så att själen kan få ro. Jag trivs bäst i öppna landskap, där vindarna får fart. Där lärkorna slår högt i skyn, och sjunger underbart. Där bränner jag mitt brännvin själv, och kryddar med Johannesört, och dricker det med välbehag, till sill och hembakt vört. Jag trivs bäst i öppna landskap, nära havet vill jag bo."

Ur Öppna landskap av Ulf Lundell



EGEN ATELJÉ

ELLER ETT RUM FÖR SOMMARENS ALLA GÄSTER?



Trägolvet's mjuka slipning, det skira ljuset. Grönskan. Tvätten som vajar i vinden precis utanför. Allt andas sommar, stillhet och återhämtning. Kanske kan du se en ateljé framför dig? Staffli, penslar i terpentin, olja, akryl och tempera... Omgivningen inspirerar med doft, färg och motiv.

Idag fungerar den tidigare silversmedjan som välkomnande gästhus med sovplats och praktiska förvaringsmöjligheter dolt bakom draperiet. De 14 kvadratmeterna känns så mycket större med öppet upp i nock. Ateljén byggdes ut 2007 för att användas som smedja och utställningslokal. Intill finns också ett förråd/skjul för t.ex. trädgårdsredskap mm.



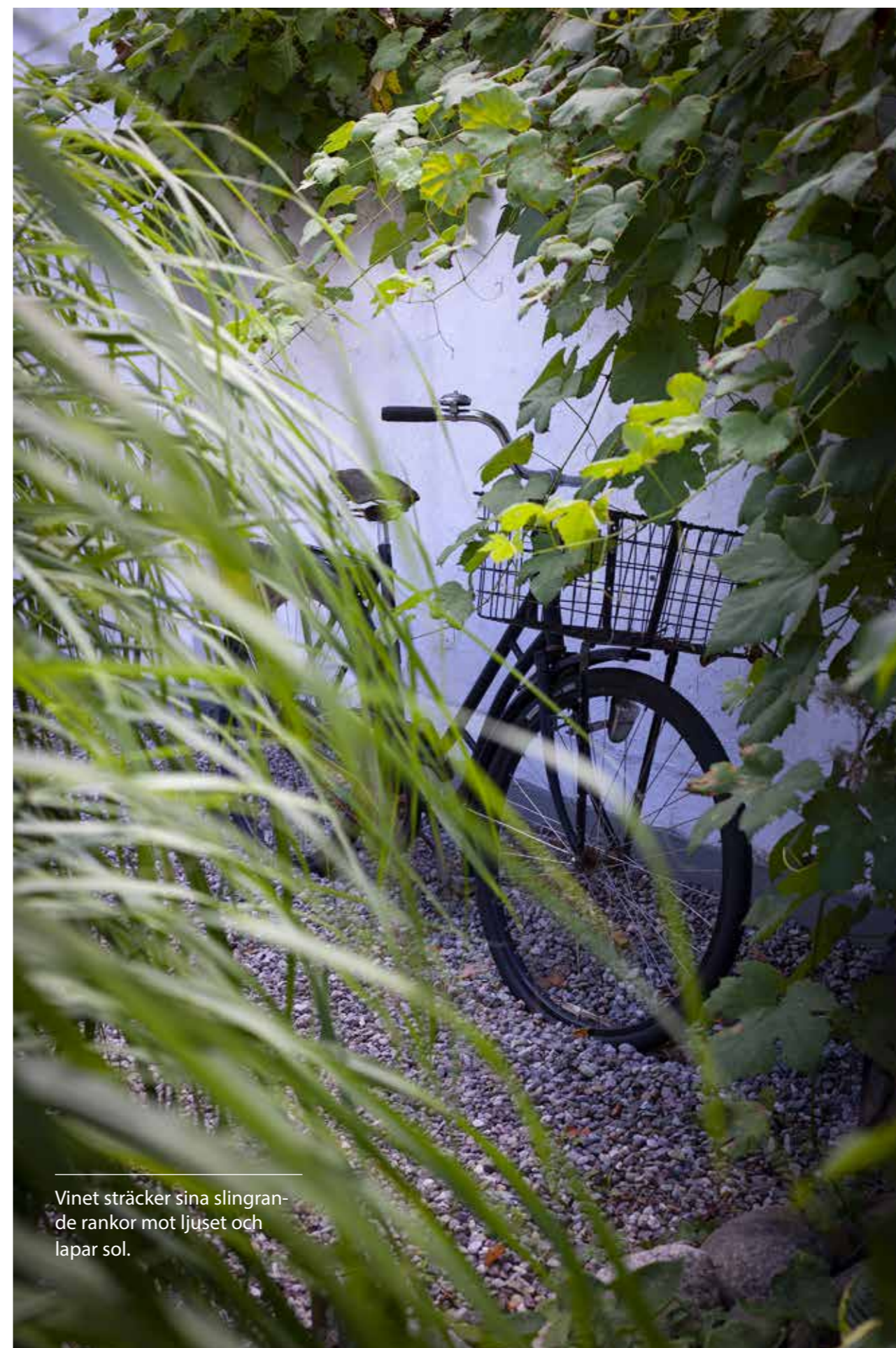
Låt oss kalla det sommarrum, men egentligen är det mer än så. Som ett orangeri, växthus och en kreativ plats för gröna fingrar. Fröer får liv, knoppar brister. Kryddorna sprider sin väldoft. Tomater och chili växer sig vackert röda och saftiga. Sätt dig här med en bok när vinden börjar ligga på, mitt i allt det gröna, eller bara njut av lugnet en stund.

Både de gamla pardörrarna och fönstren är målade med linoljefärg och kommer ursprungligen från en 20-talsfastighet i Malmö. Uppfört 2018.

VACKRA, GRÖNA
SOMMARRUM



Terrassen är sommarmånadernas självklara mittpunkt och var också utgångspunkten vid trädgårdsplaneringens början för några år sedan. Mycket har hänt sedan dess. Bäst är kanske trädgårdens många ansikten som skiftar med årstiden. Det blommar alltid någonstans, i träd, buskar och i rabatter om vartannat.



Vinet sträcker sina slingrande rankor mot ljuset och lapar sol.

Siffror & kalla fakta

Pris: 2 200 000 kr eller bästa bud

Fastighetsbeteckning: Södra Åby 22:38

Adress: Östra Bygatan 13, 231 97 Klagstorp

Areal: 370 kvm

Taxeringsvärde: 970 000 kr, varav byggnad 300 000 kr

Taxeringskod: 220 - småhusenhet, bebyggd

Pantbrev: 4 st om totalt 600 000 kr

Servitut: Inga kända

Försäkring: Fullvärdesförsäkrad

Byggnadstyp: Skånelänga

Byggnadsår/renoveringsår: 1848/1978

Genomgripande renoveringar har utförts på fastigheten 2016-2019, se Renoveringsarbeten.

Storlek:

Boyta: 67 kvm, enligt Lantmäteriets fastighetsutdrag.

Golvyta: BV 57,5 kvm, OV 29 kvm.

Gästhus/ateljé: 14 kvm

Sommarrum: 6 kvm

Trädgårdsbod: 9 kvm

Takhöjd.

BV: Kök tillnock 4,1 m, övriga rum 2 m full höjd/ 1,92-1,94 m till bjälke. OV: 2 m.

Gästhus: 3,36 tillnock, 2 m under loftet.

Golvytan och takhöjd är uppmätt på uppdrag av Uppvik & döttrar.

Köpare som anser att bostadens exakta storlek är av avgörande betydelse inför ett fastighetsköp uppmanas av fastighetsmäklaren att göra en egen uppmätning.

Konstruktion: Renoverad skånsk torpargrund (äldre delen) och platta på mark (tillbyggnaden 1978). Stomme av trä, lersten och korsvirke. Putsad fasad. Bjälklag i trä. Vasstak. Dubbelkopplade 2-glasfönster i trä. Takfönster på OV, 3-glas Velux, 2010. Stuprännor av plåt. Innertak med synliga takbjälkar. Spegeldörrar.

Golv: Klinker, såpat brädgolv samt tegel.

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.

Väggar: Puts, panel och tapet.

Ventilation: Självdrag

Vatten & avlopp: Kommunalt

Uppkoppling internet: Mobilt

Uppvärmning: Luft/luftvärmepump, braskamin och elradiatorer. Elslinga i badrum.

Inredning & utrustning: Platsbyggt kök av linoljemålad pärlspont, 2016. Inbyggd kyl/frys, diskmaskin, ugn, keramikhäll, fläkt, dubbel keramikvask. Platsbyggt skafferi under trappan. Bänkskiva av trä. Helkaklat badrum med dusch, vask och toalett, golvvärme. Tvättstuga/grovkök med tvättmaskin och torktumlare.

Driftskostnad (år)

Elförbrukning: 2 864 kr, nätoperator 8 829 kr, försäkring 2 910 kr, vatten/avlopp 2 677 kr, renhållning 2 030 kr, sotning 600 kr.

Totalt: ca 1 659 kr per månad.

Därutöver tillkommer 6 952 kr i fastighetsavgift/år. Huset har hållits uppvärmt året om.

Energiprestanda: Energiklass G, energibesiktning utförd 2016-03-02.

Boendekostnadskalkyl

Ansvarig fastighetsmäklare tillhandahåller gärna en skriftlig boendekostnadskalkyl till den slutliga köparen vid förfrågan.

Vi bryr oss om din integritet - GDPR

Vi sparar dina uppgifter som namn, mobilnummer och mailadress för att vi ska kunna nå varandra i samband med husintresset. *Mer information om behandling av dina personuppgifter finner du vid hemsidans skrivning på vår hemsida.*

SÖDRA ÅBY EN LEVANDE BY MED GAMLA ANOR

Den vackra lilla byn på höjden är en levande by med stor gemenskap och genuin historia. Man tar hand om varandra och hjälps åt i vardagen. Många har bott här länge, i flera generationer, men det finns också en del sommargäster som uppskattar bylivets alla fördelar.

Södra Åby är en sk rundby, dvs ett antal större gårdar (7 st) placerade runt en delvis bebyggd byplats. Fornfynd tyder på att platsen tidigt var bebyggd och den första stenkyrkan började troligtvis uppföras redan på 1200-talet. Den medeltida kyrkan ersattes 1870 med dagens kyrkobyggnad. På 1890-talet drogs järnvägssträckan Trelleborg–Rydsgård fram till byn. Denna lades ner någon gång på 1960-talet, men bidrog till inflyttning och byns utveckling i stor utsträckning. Byn anses idag ha stort kulturhistoriskt värde.

I Södra Åby finns bland annat en mycket aktiv hembygdsförening som ordnar med fester, fredagspub, spelkvällar, filmvisning, loppis, musikarrangemang och andra aktiviteter för både barn och vuxna. Det ges även ut en "byatidning" några gånger om året.

Med cykel tar du dig via landsvägen till stranden i Böste Läge och vidare längs hela kusten på säker cykelväg. Ågaren rekommenderar varmt en hundpromenad på stigarna längs havet med utgångspunkt härifrån, och ett restaurangbesök på välrenommerade Hörte Brygga. Hedmans Krog i grannbyn Västra Torp är också väl värt ett besök.

TEAMET BAKOM

Fastighetsmäklare

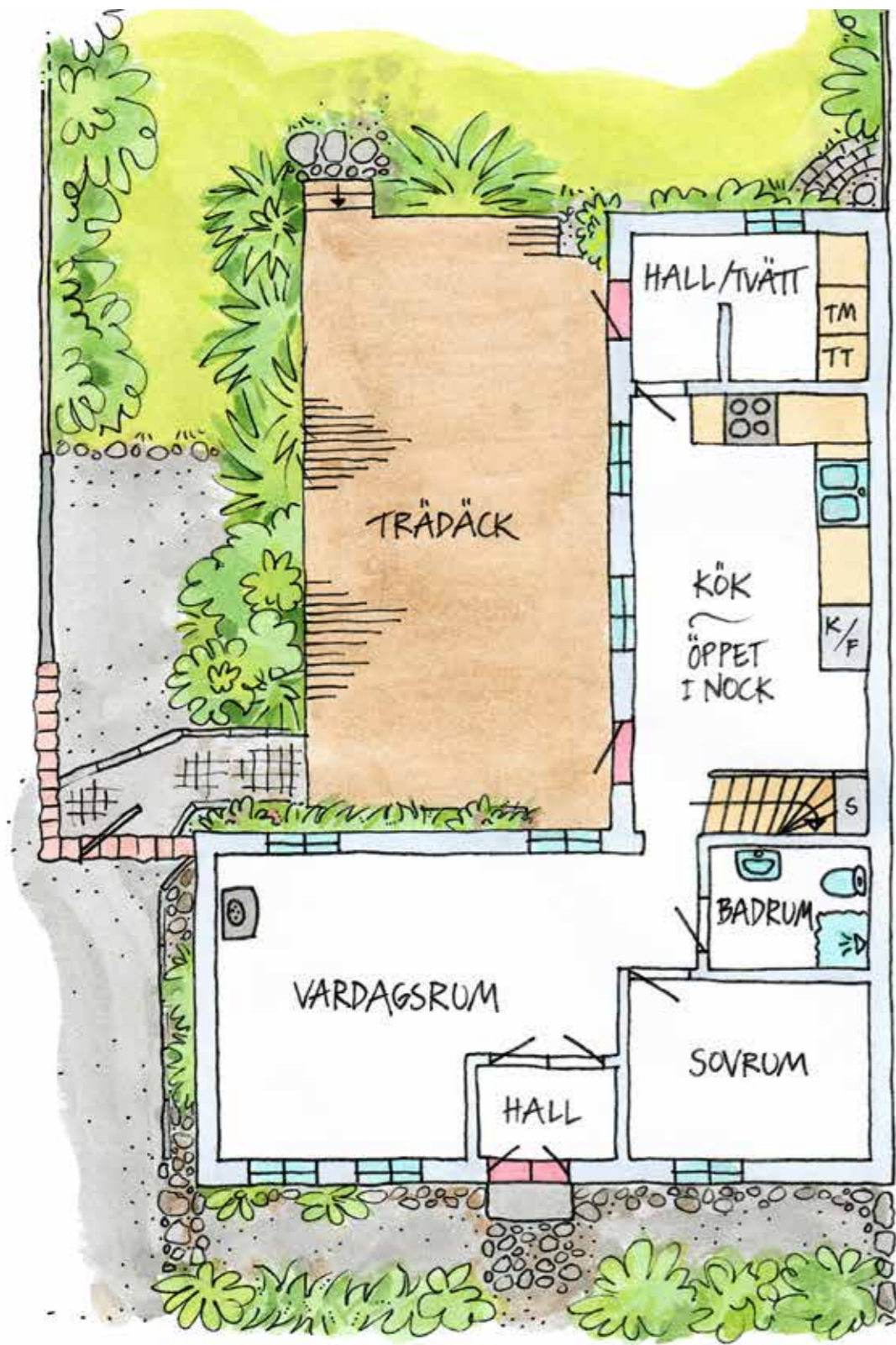
Elisabeth Wretsell
070-452 06 46
elisabeth@uppvik.nu

Text, foto & layout

Sara Hertzman Persson

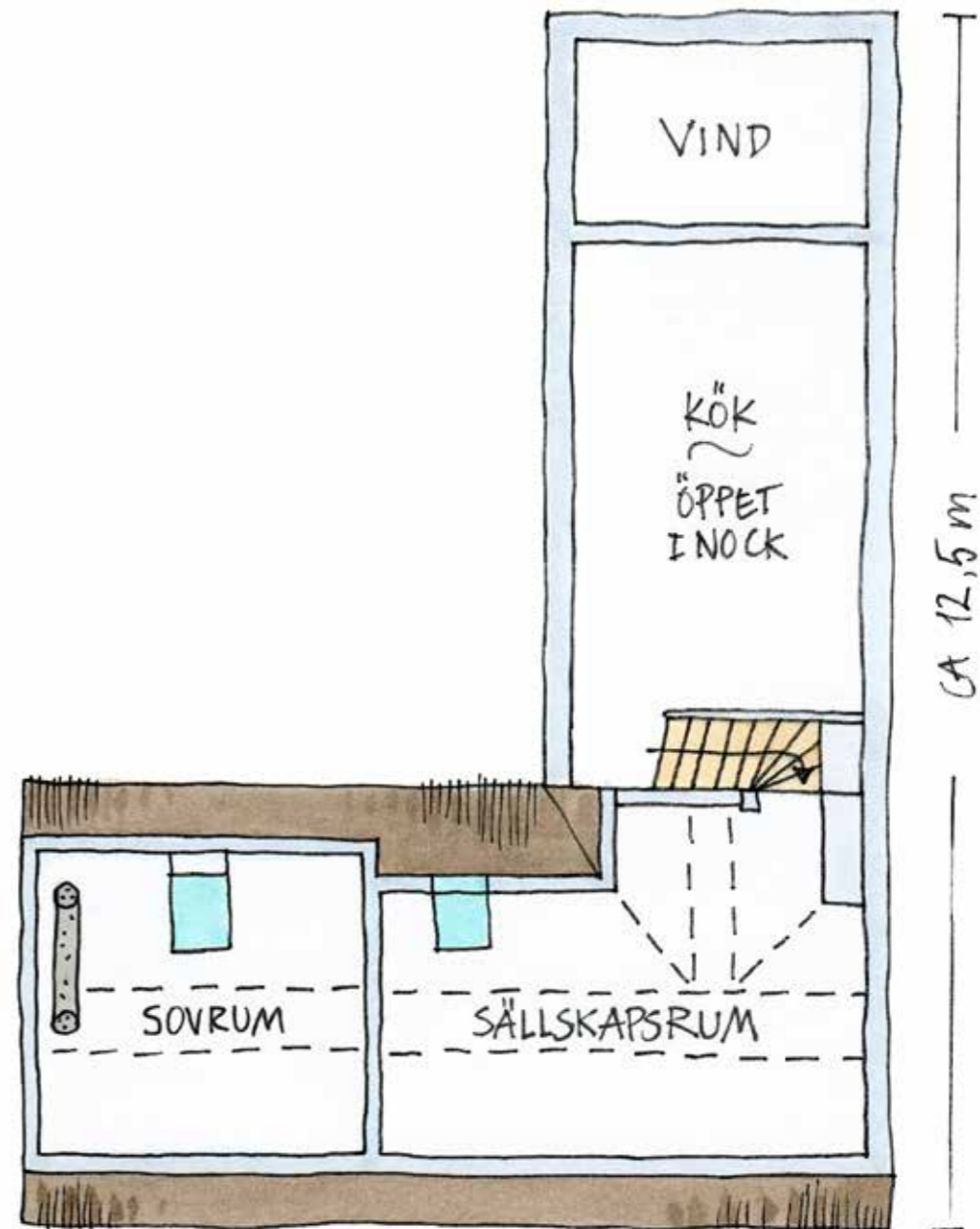
Handgjorda ritningar

Therese Carnemalm



CA 9 m

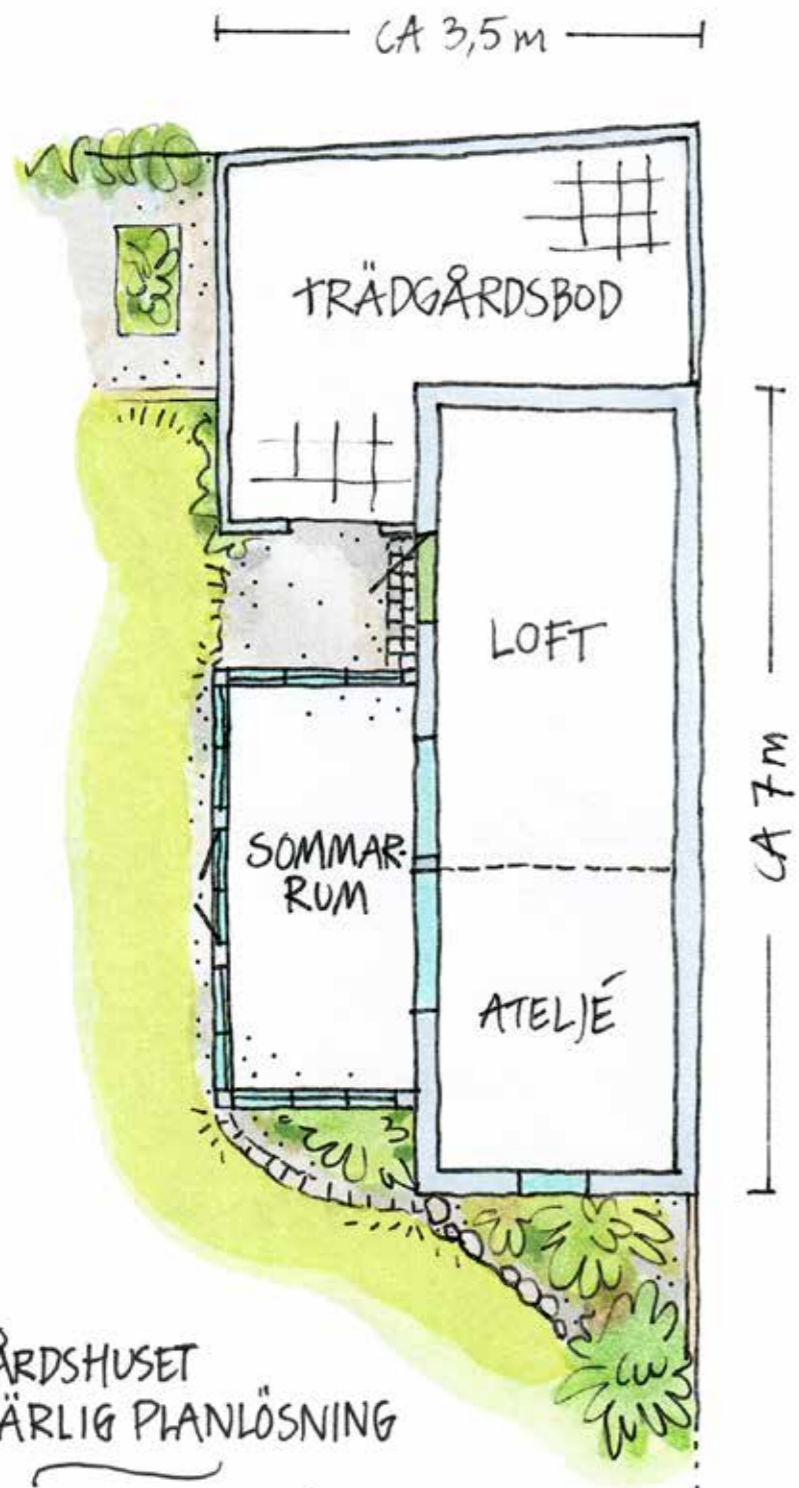
BOTTENVÅNING
 UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
 Ö.BYGATAN 13-0, S.ÅBY



CA 12,5 m

CA 9 m

OVANVÅNING
 UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
 Ö.BYGATAN 13-0, S.ÅBY



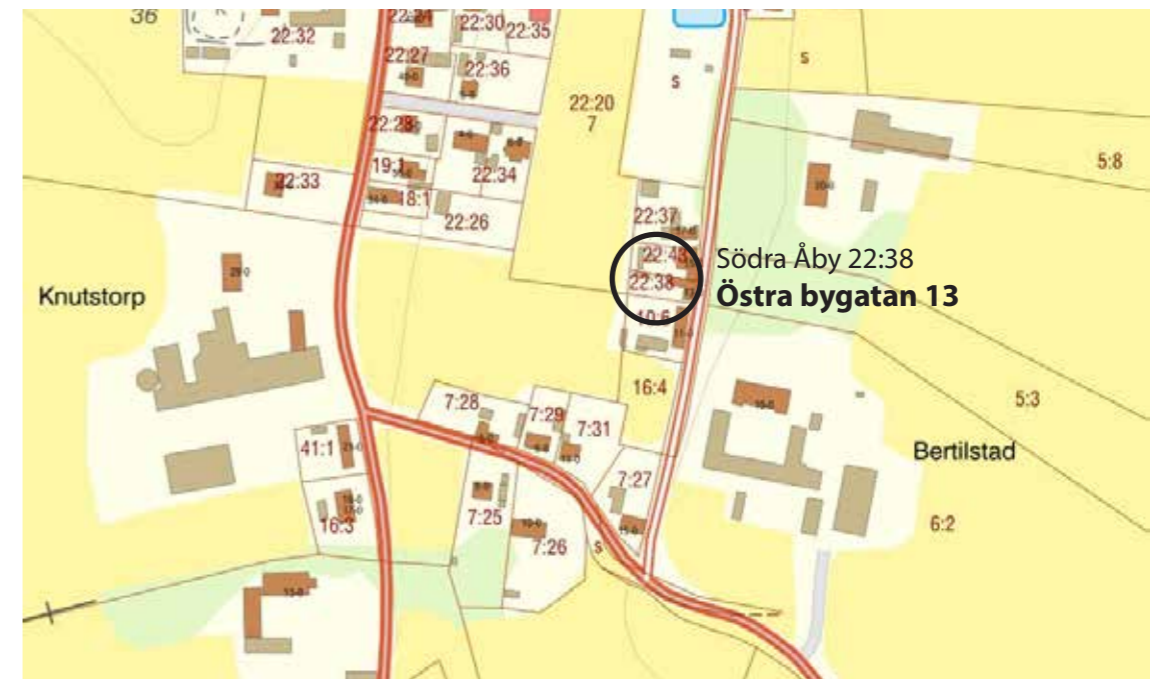
TRÄDGÅRDHUSET
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
Ö.BYGATAN 13-0, S.ÅBY

SITUATIONSPLAN



UNGEFÄRLIG SITUATIONSPLAN
ÖSTRA BYGATAN 13, SÖDRA ÅBY

FASTIGHETSKARTA





Bygata i Böste Läge med de karaktäristiska skånelängorna.



Standen i Böste Läge bjuder på finkornig sand och långgrundt vatten.

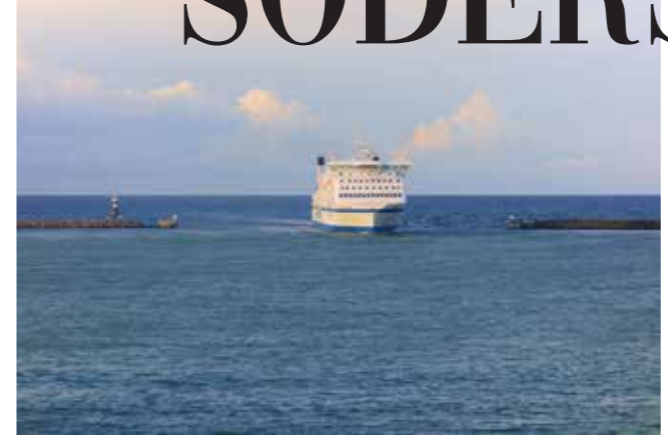
Ta vackra Åbyvägen en kort bit söderut och du hamnar i det prisade fiskeläget Böste Läge, ofta benämnt som det bäst bevarade fiskeläget i Skåne. Här finns bl.a. en flera hundra meter nästan kritvit sandstrand och karaktäristiskt vitkalkade skånelängor. Minuter härifrån ligger också det förtjusande charmiga Smygehamn, med all tänkbar service. Sveriges sydligaste udde – Smygehuk – huserar alldeles vid sidan om. Butiker m.m. hittar du även i Anderslöv en liten bit norrut.

Hela kusten vimlar av små söta byar, pittoreska hamnar, golfbanor, loppmarknader (det arrangeras även i Södra Åby), hantverksbodas, konstnärshem och otaliga restauranger, lanthandlar, fiskrökerier och andra smultronställen att besöka. Närmaste matbutik hittar du i Smygehamn, för större utbud rekommenderas närbelägna Skurup eller Trelleborg.

På sydkusten ligger ett pärlband av stränder och havet är en självklar del av livet. Den saltstänkta luften vittnar om att havet är nära och ett morgondopp är aldrig längre än en cykeltur bort.

På drygt 10 minuter med bil är du i Trelleborg - perfekt avstånd från Södra Åby för dig som gillar bylivet på landet men gärna tar en tur in till stan ibland.

Förmodligen en av Europas vackraste platser SÖDERSLÄTT



Trelleborg är Skandinavians sydligaste hamn med bara 85 km till Tyskland. Här råder stor aktivitet dygnet runt med färjeavgångar till bl.a. Travemünde, Rostock och Sassnitz.

Med tåg från Trelleborg tar du dig enkelt längs med hela sydkusten.

Läs mer om Trelleborgs kommun: visittrelleborg.se eller trelleborg.se

Trelleborg är närmaste större ort, med rik historia och bra utbud av restauranger, butiker, evenemang och utställningar. Palmfestivalen som går av stapeln varje sommar är en klassiker. Onsdag och lördag förmiddag är det torgdag på Stortorget och loppisar behöver du aldrig leta länge efter. Restaurangutbudet är bra och du hittar allt från korv med mos till fine dining - allt på bekvämt avstånd. I kommunen finns också många fina, vita stränder för badsugna.



För de större sammanhangen har man Trelleborg, Malmö och varför inte Köpenhamn på bekvämt avstånd. Goda kommunikationer finns, tåg och bussar är alltid nära tillhands och passerar med jämna mellanrum. Närmaste busshållplats ligger 200 m från huset. Närheten till flygplatserna Malmö-Sturup och Kastrup bidrar till känslan att du har hela världen inom räckhåll.

- Köpenhamn ca 1 h
- Malmö ca 45 min
- Lund ca 50 min
- Trelleborg ca 10 min
- Smygehamn ca 5 min



Information om köparens och säljarens ansvar för fastighetens skick m.m.

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen vid överlåtelse av fastighet

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten ska 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, dvs. 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 ska 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 överhuvudtaget 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 sådana 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 ska kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita en 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 symptom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits ovan ska köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det 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 m.m., 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 fastigheten 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 numera 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, s.k. 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 upplysnings-skyldighet

Någon generell upplysnings-skyldighet 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 upplysnings-skyldighet. Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det finns dock även andra situationer där säljaren är skyldig att upplysa om förhållanden som han har vetskap om och som köparen borde ha upptäckt men förbisett. Det är främst fråga om situationer där omständigheterna är sådana att säljaren måste förstå att köparen är i villfarelse avseende ett förhållande och där han vidare inser att förhållandet kan vara avgörande för köparens köpbeslut. Säljaren får med andra ord inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande.

Säljaren kan vidare sägas ha en upplysnings-skyldighet i så motto att han kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om detta. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse.

Det är således i säljarens eget intresse att han upplyser köparen om de fel eller symptom som han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

Utfästelse

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.

Säljaransvars-försäkring

Genom säljaransvarsförsäkring finns möjlighet för säljaren att inom försäkringens ram begränsa sin ekonomiska risk för dolda fel i fastigheten samtidigt som köparens rätt till ersättning för sådana fel, säkerställs via försäkringen. Säljaransvarsförsäkringen erbjuder således en trygghet för både säljare och köpare.

Säljaren och köparen intygar härmed att de tagit del av ovanstående information rörande ansvaret för fastighetens skick.

Bra att veta om Budgivning

Vid köp av fastighet, tomträtt eller bostadsrätt är varken säljare eller köpare bunden förrän ett skriftligt köp undertecknats av båda parter. Innan dess kan säljare och köpare ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

Mäklarens roll vid en försäljning

Mäklarens roll är att vara en opartisk länk mellan säljaren och köparen. Mäklaren får därför inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa båda parter.

Budgivningen är inte reglerad i lag

Det finns inga i lag bestämda regler för hur en budgivning ska gå till. Budgivningen kan ske på många olika sätt. Ofta uppstår en budgivning spontant när det finns flera spekulanter på ett objekt.

Olika former av budgivning

I praktiken sker budgivningen oftast enligt två olika modeller. Vid s.k. slutna budgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligen. Mäklaren redovisar buden för säljaren. Spekulanterna informeras inte om varandras bud. Vid s.k. öppen budgivning lämnas bud till mäklaren, som löpande redovisar högsta budet till säljare och till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att bjuda över varandra.

Säljaren bestämmer över budgivningen

Säljaren bestämmer i samråd med mäklaren om det ska vara budgivning och hur den i så fall ska gå till. Men säljaren är aldrig juridiskt bunden av några överenskommelser beträffande budgivningen, utan kan när som helst ändra formerna för budgivningen eller helt avbryta den.

Mäklarens upplysningar om budgivningen

Spekulanterna ska informeras om hur en eventuell budgivning kommer att gå till. Alla har rätt att få veta vilka förutsättningar som gäller och att få sakliga och korrekta uppgifter. Om säljaren har ställt upp vissa villkor för försäljningen, ska mäklaren informera spekulanterna om det.

Säljaren bestämmer till vem han vill sälja och till vilket pris

Säljaren behöver inte sälja till den som lämnat det högsta budet. Säljaren är inte heller juridiskt bunden att sälja till det pris som har angetts i en annons eller på annat sätt under försäljningen.

Säljaren kan när som helst avbryta en påbörjad försäljning

Det gäller även om han eller hon tagit hjälp av en mäklare. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja, inte ens om det är skriftligt, och kan när som helst ångra sig innan köpekontrakt skrivits.

Mäklaren får inte fatta egna beslut i fråga om försäljningen

Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa utan ska göra klart för spekulanterna att det är säljaren som bestämmer. Mäklaren får dock ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter.

Mäklaren måste alltid vidarebefordra bud

Till dess att ett köpekontrakt är undertecknat av säljaren och köparen måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren, även om buden inte lämnas på det sätt som bestämts. Det är bara säljaren som kan besluta om ett bud av någon anledning ska väljas bort; det kan inte mäklaren göra.

Mäklaren behöver inte ge en spekulant möjlighet att bjuda över någon annans bud

Eftersom det är säljaren som helt bestämmer över budgivningen har en spekulant ingen ovillkorlig rätt att få bjuda över ett lämnat bud. Men oftast ligger det i säljarens intresse att mäklaren låter spekulanterna höja sina bud.

Spekulantens rättigheter under budgivningen

- Vem som helst kan ge ett bud muntligt eller skriftligt. Mäklaren och säljaren kan dock kräva att budet preciseras till ett bestämt belopp.
- Att en spekulant har lämnat det högsta budet ger inte honom eller henne någon rätt att få köpa.
- En spekulant kan i sitt bud förena priset med olika villkor.
- Den som lämnar ett bud är inte juridiskt bunden att stå kvar vid det; inte ens om det lämnats skriftligen.
- En spekulant kan inte räkna med att få fortlöpande information av mäklaren om hur budgivningen och försäljningen fortskrider.
- En spekulant har inte rätt att få veta vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som lämnats eller vilka villkor som diskuterats med andra spekulanter.

Information till spekulanter efter avslutad försäljning

En spekulant har inte rätt att få annan information än att han eller hon inte fått köpa. Mäklaren framför alla bud till säljaren och upprättar en förteckning över buden. Budlistan lämnas till säljaren slutgiltigt köpare - med namn och kontaktuppgifter. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud, då är det ombudets kontaktuppgifter som lämnas ut).

Källa: FMF



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.



VI SÄLJER HUS VI SJÄLVA SKULLE VILJA BO I. VID HAVET. PÅ LANDET. PÅ ÖSTERLEN & VÄSTERLEN.



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



Gabrielle Malmberg
Senior partner/
fastighetsmäklare
Text, foto & layout
0708-669593
Uppvik MEDELHAV



Mi Ståhl
Mäklarassistent
Uppvik ÖSTERLEN
Formgivare, foto & layout
0733-714714
hus@uppvik.nu



Andreas Johansson
Koordinator/visningar
Foto & layout
Uppvik ÖSTERLEN
0734-168030
hus@uppvik.nu

Vi vill gärna se och höra hur din husdröm ser ut. Åtminstone vill vi gärna vara...

Dina rådgivare & stigfinnare.
Dina vägvisare & budbärare.
Oavsett om du vill köpa.
Eller sälja!

**Välkommen till
Uppvik & döttrar.**



Therese Carnemalm
Handgjorda ritningar
& uppmätning



Roxanna Wretsell
Styling & visning
Uppvik VÄSTERLEN



**Sara Hertzman
Persson**
Text, foto & formgivning



Björn Hansson
Handgjorda ritningar
& foto



Marie Hansson
Text, formgivning
& styling

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

www.uppvik.nu