

NÖTEBODA

Ett natur-, lant-, bastu-, sommar- och avkopplande liv!



Nära Sankt Olof



Bokskogsbackar, strilande ljus genom nyutsprunget lövverk.

Marken beströdd av vitsippor i tusental. Fågelsång och humlesurr, en ystert porlande bäck. Huset i gläntan är en dröm för sommaren, men en kärlek för alla årstider.

Sista biten fram till huset går äventyrligt fram, nästan över stock och sten, i ett par gamla hjulspår. Sträckan är inte så lång, men känslan är ändå att läget är mycket väl skyddat och lite vid sidan av allfarvägarna.

Ett stycke vildmark precis utanför byn.





I den ljusa öppningen mellan träden
skymtar det gamla huset fram. Med ett
hektiskt liv till vardags i Köpenhamn och
Helsingfors har ägaren njutit och kopplat
av på sitt älskade sommarnöje i snart tio år.
Under årets alla skeden.

**Rent, enkelt och själfullt.
Här finns ingen brådska.
Här har tiden fått slå sig till ro.**



Den stora kullerstensplatsen framför huset skapar en innergårdskänsla där frukosten och förmiddagsfikan intages. Två hängmattor lämpligt placerade mellan två träd bidrar till lätt skugga inför bokläsning en varm sommardag.



Lugnet. Tryggheten. Stjärnhimlen.

Den vidsträckta tomten kan locka fram en tår i ögonvrån hos den som sätter värde på det orörda och det magiska i naturens egen kraft. Nerför backen breder blomstrande mattor ut sig i vårtid. Små kullar och högresta lövträd, stigar och stenrösen skapar den sorts förtrollade skog, som diktaren kanske såg framför sig när han skrev ner sin midsommarnattsdröm.

Skimrande ljus, ett magiskt pulver, som faller tyst mellan raka trädstammar. Längst bort en klar och dansande bäck, med en träbro över. En morgonpromenad dit bort, med kaffekorgen i handen och bokskogen susande i själen. Där är livets magi.

Atmosfären känns lantlig och vänlig.
Här känns lätt att bo.





Paret har tagit hand om sitt hus med kärlek och känsla.

Övervåningens ytor är större än vad man kanske tror utifrån. Vitmålad pärlspont och takkupor låter ljuset leta sig in i alla hörn. Sovrummen på vardera gaveln ger möjlighet att ha övernattande gäster även vintertid. Mitt på våningsplanet har paret haft arbetsplats vid fönstret, en stilla hörna där det går att sitta lite i fred och skriva och tänka, kanske förlora sig i naturen utanför...





Miljön och omgivningarna har ett lantligt och romantiskt skimmer över sig.

Att leva med naturen och följa årstiderna på nära håll, är så nära den populära tv-serien "Mandelmann" man kan komma – fast i verkligheten. Ändå finns det något med huset som balanserar den romantiska stämningen. Huset har en stramhet och självklar kaxighet med sin svarta överrock. Träfasaden är svartmålad och fönsterna är knistrande vita och passar särdeles bra ihop med uthusets svarta grafik med mörkt korsvirke mot vitputsad fasad. Bastun lite längre ner i skogen är också svart, bokstavligen, en förkolnad träkub som väcker min nyfiken. Mer om det lite längre fram.

Så fort man träder in i den lilla utskjutande farstun, blir känslan plötsligt ljusare och det lilla huset i skogen spelar sitt lilla spratt. Interiören är vitmålad och reflekterar solljus från alla fönster. Långsträckta takkupor på övervåningen släpper in ytterligare ljus, och skapar närapå en illusion av ett hus på stranden.



**Barfotaliv. Kullersten och gräs.
Rabatter och vildängar. Höjder och sänkor.**



Sommarrummet i uthuset.

Från mitten av 1800-talet har det funnits en liten gård på platsen.



Genom åren har gården långsamt förändrats och fått nya kläder. En gång i tiden har nog hönsen sprätt omkring framför det gamla uthuset. Kanske har också en gris och en häst delat utrymme med varandra därinne. Nu står huset som ett minne över den tidens sätt att leva.



Nedervåningens kök är rymligt och trivsamt. Vitmålade trägolv och vitmålade bjälkar, som bär med sig alla de drömmar vi värnar om. Drömmarna om ursprunglighet och äkthet. Och välbehövligt avstånd till det brus som fyller den moderna världen.



**I uthuset finns
där numera ett
rymligt och enkelt
sommarrum med
sovloft, för att man
ska kunna samla
nära och kära hos
sig. Och ingen ska
behöva åka hem när
natten kommer...**

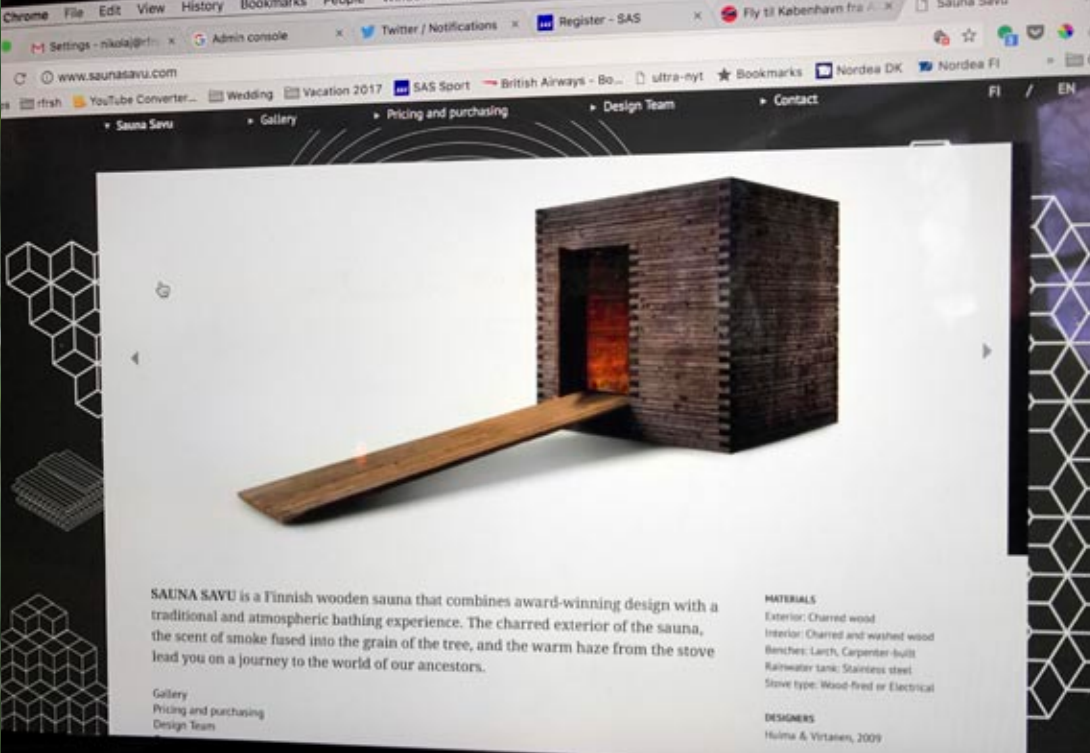




När kvällen gör sitt intåg och det är dags att förbereda sig för natten kan ett avslutande bastubad fullända dagen - en nära-naturen-upplevelse. Med finst påpå i familjen och ett stort intresse för saunabad kunde det förstås inte bli vilken bastu som helst som placeras på lantstället i Nöteboda.



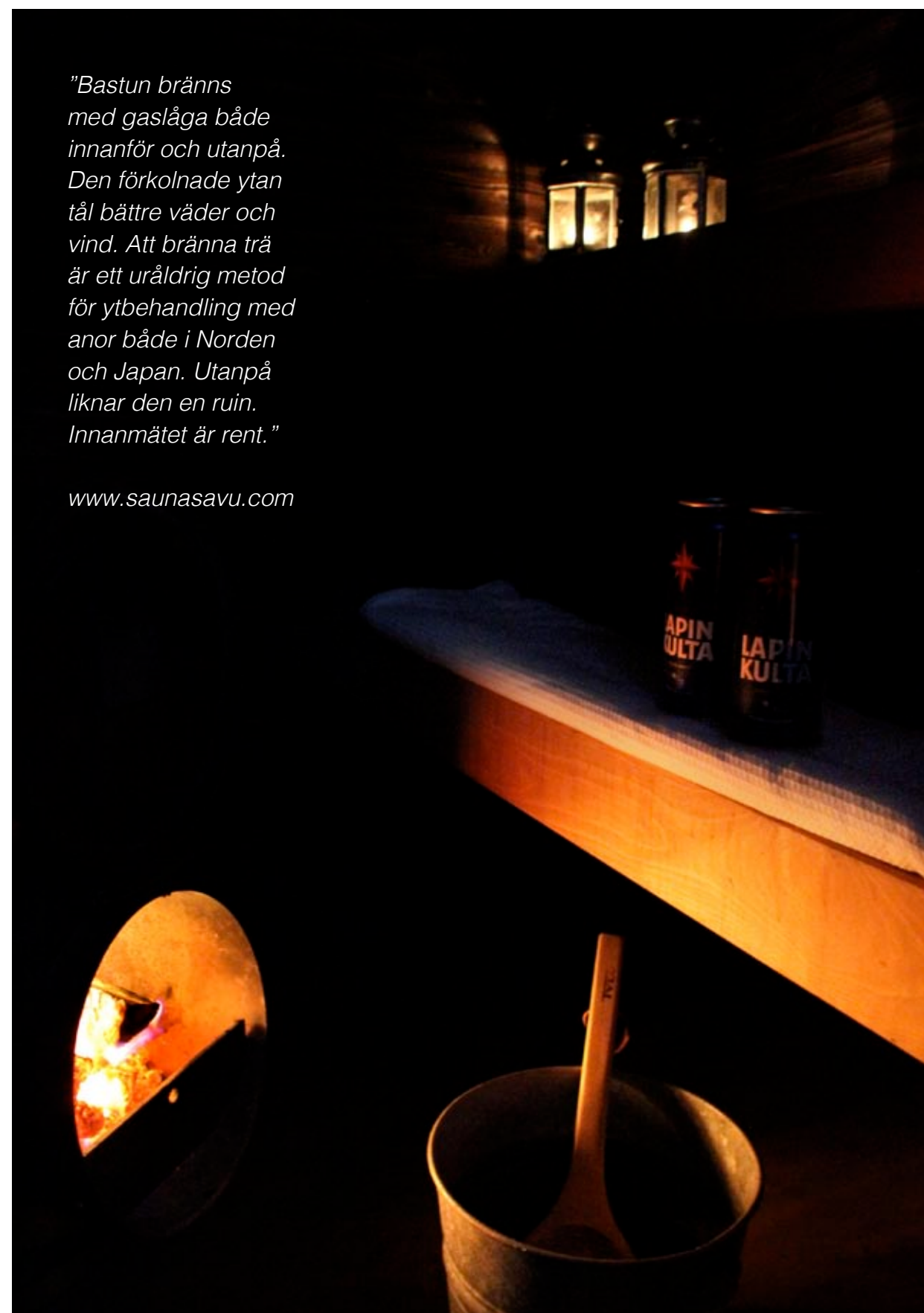
Valet föll på en kompakt kub med namnet "Sauna Savu", endast sex kvadratmeter stor. De unga arkitekterna erhöå årets designpris för några år sedan för nytänkande, originellt utförande och energisparande funktioner.





*"Bastun bränns
med gaslåga både
innanför och utanpå.
Den förkollnade ytan
tål bättre väder och
vind. Att bränna trä
är ett uråldrig metod
för ytbehandling med
anor både i Norden
och Japan. Utanpå
liknar den en ruin.
Innanmätet är rent."*

www.saunasavu.com



"Finnish traditional and atmospheric bathing experience.

The charred exterior of the sauna, the scent of smoke fused into the grain of the tree, and the warm haze from the stove lead you on a journey to the world of our ancestors."



**Saunassa silmät tottuvat hämärään.
Sauna tuoksuu savulle.**

Ögonen vänjer sig vid dunklet.
Bastun doftar rök.

*Inside, the eyes get used to the dark.
The scent of smoke.*



Sauna ilman aikaa.

Bastun utan tid.

A sauna without time.



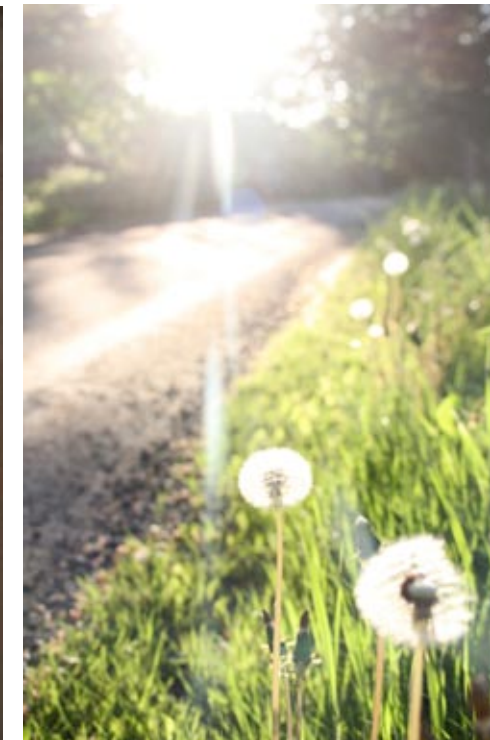


Det finns likheter med de toskanska och provencalska landskapen – visst, men det är något i landskapet här som avslöjar var vi befinner oss. Lummigheten. Allt är inte söndertorkat redan i juni. De fuktigt mossbelupna stenbumlingarna. Det milda ljuset, ströslat genom frodigt lövverk. En större rikedom i fågellivet och en större variation i växtligheten. Detta är ett österlenskt landskap.

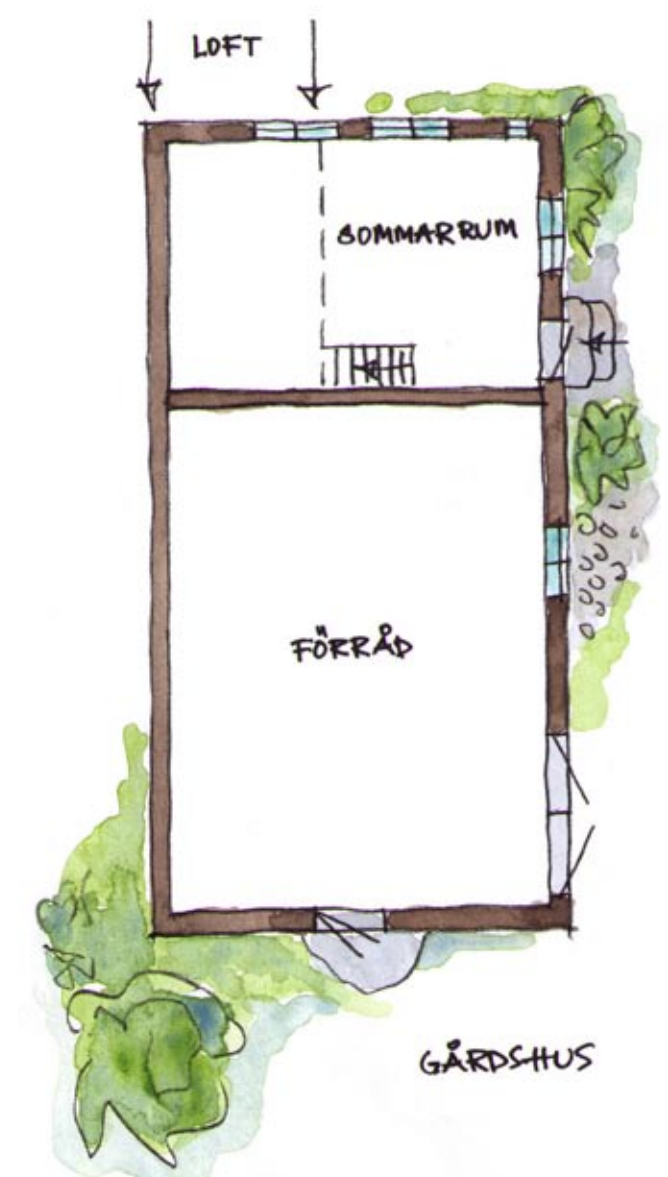
I St Olof några minuter bort handlar man dagliga förnödenheter, gott surdegsbröd och vegetariska uppfinningsrika luncher. Vitaby och Kivik och Havängs stränder ligger nära till hands.

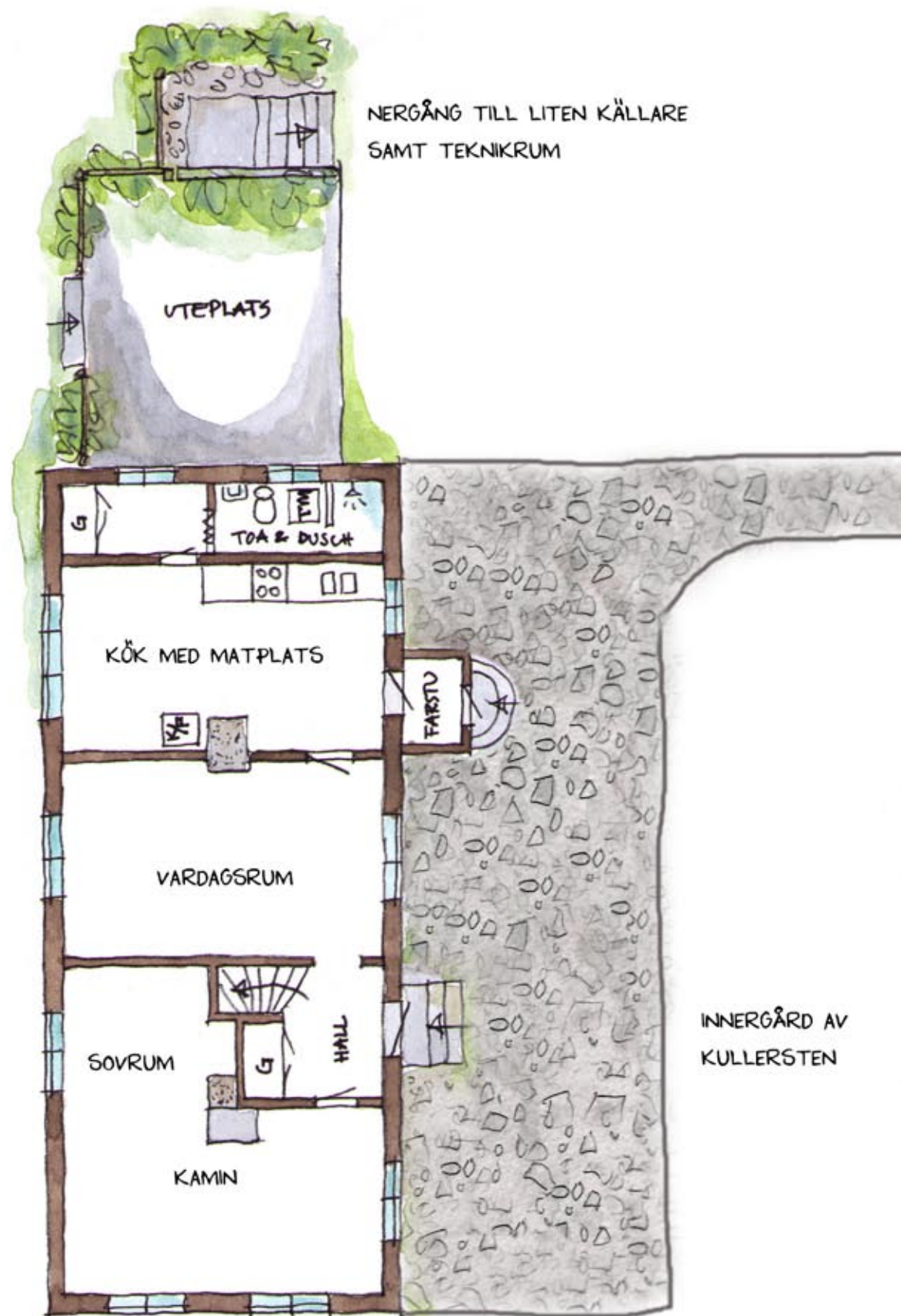
Äppelriket och Änglamarken har ett liv ihop.





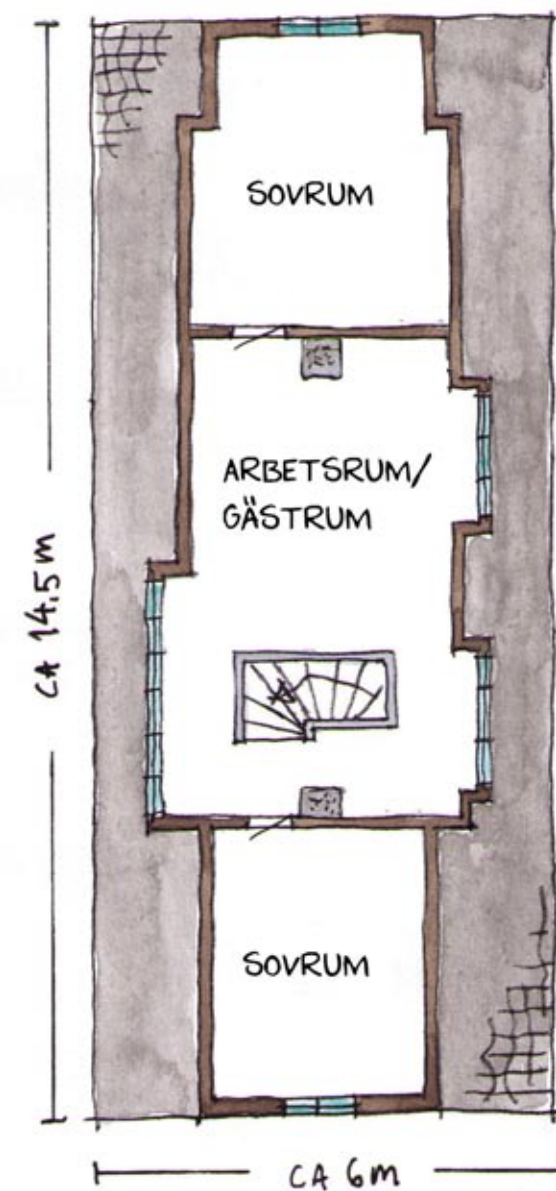
Syrener, lupiner och pioner. Runtomkring huset tittar de gamla trädgårdsväxterna upp ur gräsmattan. Största delen av tomten är mark som tillåts sköta sig själv. Den skånska bondeträdgården har aldrig varit ”prålig”, och en lättskött trädgård hör nog också till drömmen om ett fritidshus för alla årstider.





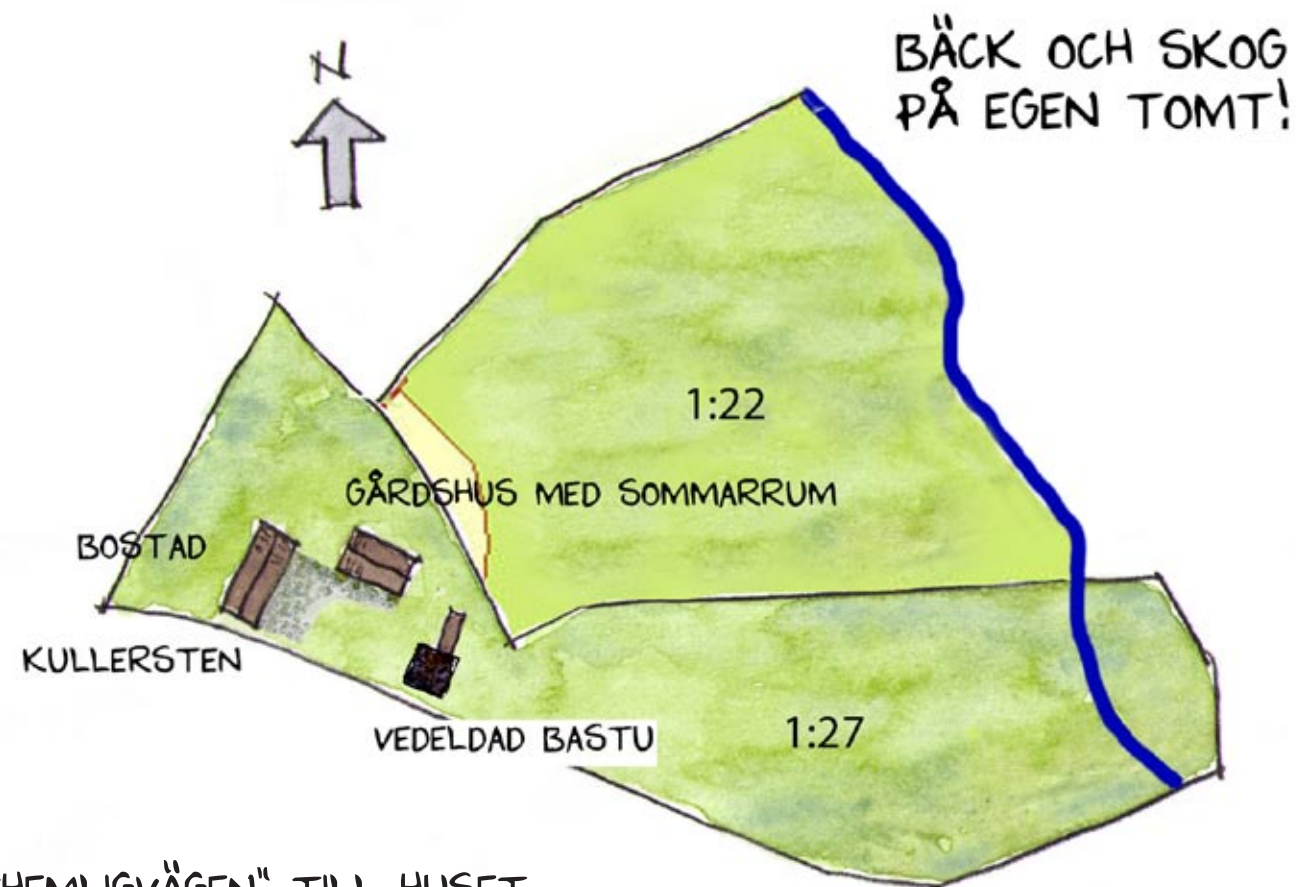
BOTTENVÄNING

UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING/
NÖTEBODA 1:27



OVANVÄNING

UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING/
NÖTEBODA 1:27



"HEMLIGVÄGEN" TILL HUSET



Följer man de naturliga gångstråken längs backslutningarna, runt steniga kullar, över den mjuka mattan av vitsippor, kommer man snart fram till bäcken.

Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Skånelänga med friliggande gårdshus med förråd/lada och sommarrum. Bastu.

Byggnadsår/renoveringsår: Troligen uppförd i slutet av 1800-talet. Renoverat år 1991-92. Regelbundet underhållet från 2008 och framåt. Taket isolerat 2014, ommålning fasad 2017.

Storlek: Bostad ca 120 kvm (ca 75 + 45 kvm), takhöjd ov ca 1.95-2.0 meter, sommarrum i gårdshus ca 15 kvm + 6 kvm loft. Förråd i gårdshus ca 30 kvm. Källare under altan. 6 rum & kök med matplats varav 3 sovrum, 1 badrum .V.v. se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

Konstruktion: Skånsk grund med grundmur i natursten. Stomme troligen av lersten och tegel med träfasad. Liten jordkällare under sovrummet. Källare under altanen med cementerat golv och murade väggar. Bjälklag av trä, yttertak av betongtakpannor och plåt på uthuset. Dubbelkopplade fönster med spröjs. Självdragsventilation.

Pris: 2.750.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning & adress: Simrishamn Nöteboda 1:27 och 1:22, Nöteboda 127, 277 45 Sankt Olof

Areal: 7.276 kvm (1:27) + 5.770 kvm (1:22) = 13.046 kvm

Taxeringsvärde: 849.000:- varav byggnad 409.000:- (1:27) + 308.000:- endast markvärde (1:22)

Pantbrev: 3 st om totalt 200.000:- (1:27) + 1 st om totalt 600:- (1:22)

Servitut: Inga kända

Inredning & utrustning: Kök med spis, kyl/ frys och äldre diskmaskin. Äldre badrum med toa, handfat, dusch och tvättmaskin. Klinkergolv.

Golv: Genomgående vitmålade trägolv, Stiltje marakechkakel i båda hallarna, klinker i badrum. Betonggolv i sommarrum.

Uppvärmning: Direktverkande el via oljefyllda radiatorer. Kamin i sovrum och vardagsrum.

Vatten & avlopp: Vatten via djupborrad brunn, ca 50 m med filteranläggning (järn & magan). Avlopp till äldre brunn. Inget föreläggande finns men nytt avlopp behövs på sikt eller kompletteras med markbädd eller liknande. Äldre VVB i källaren.

Övrigt: Kuperad tomt med gräsmatta, äng, skog och bäck. Flera sittplatser: Arkitektritad vedeldad bastu "Sauna Savu" av prisbelönt finsk designer.

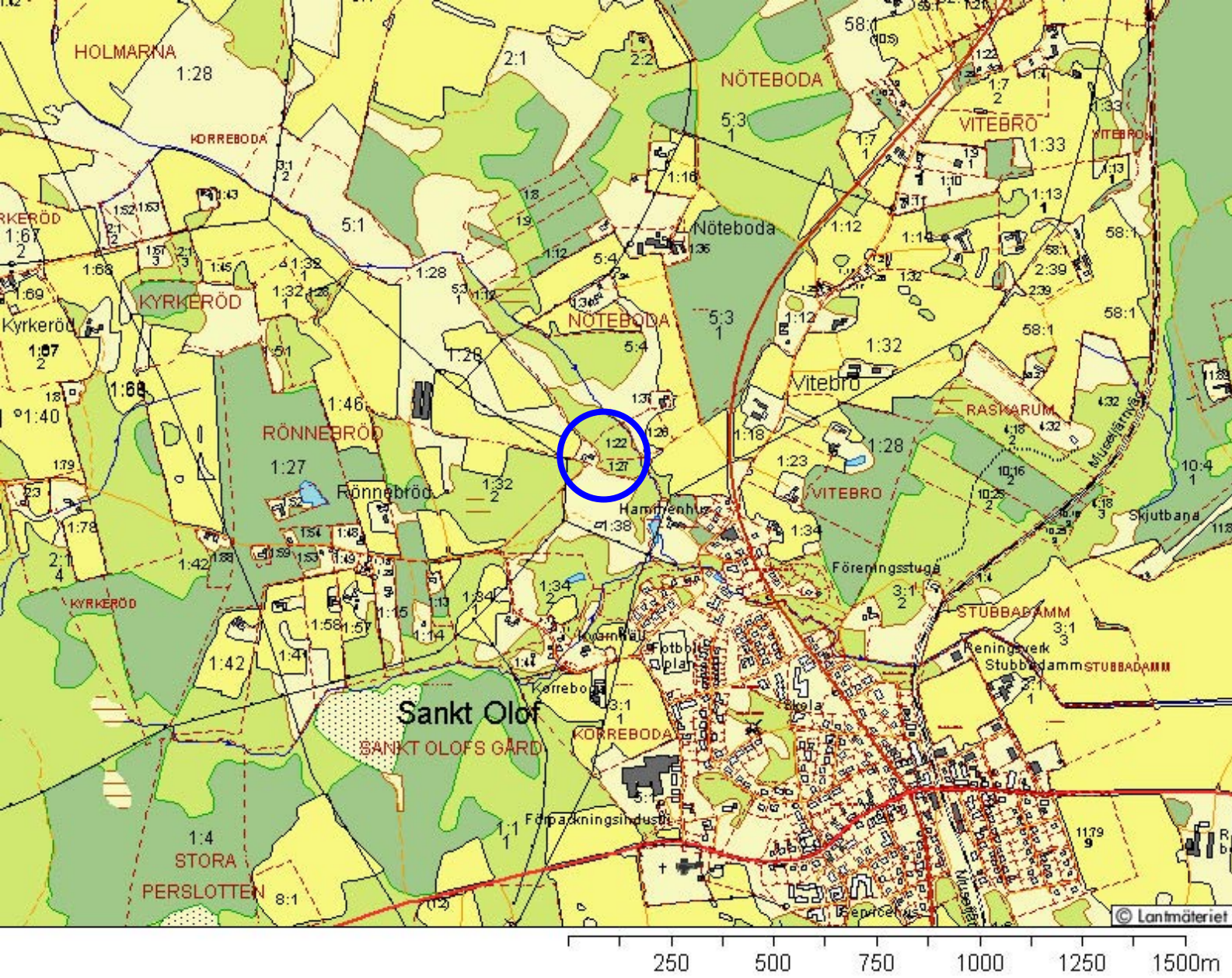
Internet: Mätning mobilt bredband via "Bredbandskollen" 2017-04-17, hastighet ca 34 Mbit. Möjlighet till fiber finns i området.

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 Österlen
Eljaröd 115, 277 45 Sankt Olof
0414 - 708 00 • kivik@uppvik.nu

Uppvik & döttrar Västerlen
Falsterbovägen 19, 239 33 Skanör
040-47 15 51 • elisabeth@uppvik.nu



Text: Ursprung Lasse Mangs

Komplettering text, foto & layout: Lotta Nordstedt

Foto: Mi Ståhl

Trädgårdsfix/scenografi:

Monique Conradsen, Lotta Nordstedt, Mi Ståhl

Ansvarig mäklare: Lotta Nordstedt



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, krypprunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock.

Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten över huvudtaget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt.

Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen inte behöva undersöka sådan delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna.

Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Han bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t.o.m. kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.

Anlitande av besiktningsman

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet skall kunna uppfylla sin grundläggande undersökningplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita s.k. besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits ovan skall köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar mm varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning

Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, dvs. innan köpekontrakt undertecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastighet senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få åberopa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och är numer vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna åberopa villkoret och också noga beaktar de tidsgränser som anges i villkoret.

Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljaransvarsförsäkring (se nedan). I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, sk köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

Säljarens upplysningsskyldighet

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Avgörande för bedömningen om ett faktiskt fel är relevant eller inte, är om felet är möjligt att upptäcka för köparen. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet i så motto, att han kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet, men inte har upplyst köparen härom. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Om ett förtigande av ett fel dessutom innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande, kan säljaren även gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det är således i säljarens eget intresse, att han upplyser köparen om de fel eller symptom på fel han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

Säljarens utfästelser

Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande fastighetens skick. Detta gäller i huvudsak då säljaren gjort en klar och specificerad utfästelse beträffande fastighetens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

Avtalsfrihet, friskrivning

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, varför parterna kan avtala om annan ansvarsfördelning än vad som angivits ovan. Ett exempel på detta är då säljaren friskriver sig från ansvaret för fastighetens skick, generellt eller beträffande viss funktion.

Säljaransvarsförsäkring

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

Fastighetsmäklarinspektionen är den statliga myndighet som registrerar fastighetsmäklare och har tillsyn över dessa samt informerar om god fastighetsmäklarsed.

Myndigheten ger ut faktablad som du hittar under rubrikerna Fastighetsmäklare, Student, Konsument och Press.

Faktabladerna kan beställas hos Fastighetsmäklarinspektionen eller hämtas på myndighetens webbplats.

POSTADRESS Box 17174, 104 62 Stockholm BESÖKSADRESS Sankt Paulsgatan 6
TELEFON VX 08-555 524 60 TELEFAX 08-555 524 61
E-POST registrator@fmi.se WEBBPLATS www.fmi.se

Vår filosofi är ganska enkel.

Vi säljer hus vi själva skulle vilja bo i.

Det är ett privilegium. Vi älskar hus. Vi älskar människor. Vi älskar Skåne i både öst och väst. Varje dag strävar vi efter att utvecklas. Varje dag blandar vi passion för hus och människor med kunskap och erfarenhet av husaffärer.

Vi tror på sambanden mellan lust och lönsamhet. Känsla och kunskap. Arbetsglädje och avkastning. Det man tycker är roligt och stimulerande gör man bra. Därför vill vi inte ha fler hus än att vi orkar arbeta engagerat och passionerat med dem alla. Det innebär inte att vi kategoriskt ratar en viss sorts hus. Hus av sten. Hus av korsvirke. Hus av tegel. Hus för liten peng och större. Det lilla renoveringsobjektet i skogsbrynet kan vara lika spännande som den kringbyggda gården på slätten eller längan i fiskeläget.

Men, det ska erkännas - "udda" hus finner lättast vägen till våra hjärtan!

Det handlar kanske ytterst om livskvalitet. Att uppleva livskvalitet är när vi lyckas vara närvarande i stunden. Att uppfyllas av ögonblicket. En försiktig förhoppning är att vi på något sätt ska kunna hjälpa Dig att förhöja Din livskvalitet.



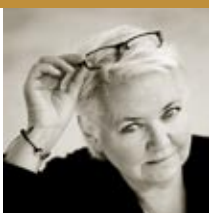
0414-708 00
www.uppvik.nu

**Och vill gärna se och höra hur din husdröm
ser ut... Åtminstone vill vi gärna vara
Dina rådgivare och stigfinnare.
Dina vägvisare och budbärare.
Oavsett om Du vill köpa.
Eller sälja!**

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



Lasse Mangs
Text, foto & layout



Ingrid Fredriksson
Mäklarassistent &
handgjorda ritningar



Elisabeth Wretzell
VD/fastighetsmäklare
Uppvik VÄSTERLEN
Foto & layout
0704-520646
elisabeth@uppvik.nu



Lotta Nordstedt
VD/fastighetsmäklare
Uppvik ÖSTERLEN
Formgivare, foto & layout
0708-920724
lotta@uppvik.nu



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



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



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