

BASKEMÖLLA EKOBY



Sjärnhuset



Tidig morgon. Kör kustvägen norrifrån. Genom Rörums backar. Förbi Viks fiskeläge.
Vinden har mojnät. Havet är spegelblankt. Äppelodlingar på ömse sidor. Träden i knopp.

Så viker jag av mot Baskemölla.
Ängarna vid Tjörnedalalunden kantas av blommande slån.
Gullvivor och mandelblom lyser i gräset.

Fruktodlingarna. Betesdjuren. Klippstränderna. Strandängarna.

Vänder åt sydväst, kör uppför backen upp mot kullarna strax intill fiskeläget.
En oansenlig träskylt leder mig in på den smala grusvägen till Baskemölla Ekoby.

Det vilar ett lugn över byn i den tidiga timman. En tupp gal. Svalorna flyger högt.
Morgonens havsnära dis ger strax vika för den värmande solen. Husets milt rosa väggar
och tak av grånat lärkträ väcks till liv av solens första strålar. Jag blir stående en lång
stund i förundran över platsens skönhet. Och allt som hörs är naturens ljud - samma ljud
våra människoöron lyssnat till i tusentals år.

Unexpected intrusions of beauty.
This is what life is.

Saul Bellow

Under min långa mäklargärning kan jag på ena handen räkna de hus jag mött som varit minst lika vackra och fascinerande utan som med möbler och inredning. Ett var ett orört patricierhus från 1926. Ett annat var en nämndemannagård från 1800-talet där tiden stått still i 150 år.

Stjärnhuset är ett av dessa få.

Kaskader av solljus.
Kalkputsens pudriga yta.
De mönsterlagda golvplanken.
De olivgröna kalkstensgolven.
Äggoljetemperans sidenglans.
De omsorgsfullt utformade detaljerna.
Solkatter och ljusreflexer i husets alla rum.

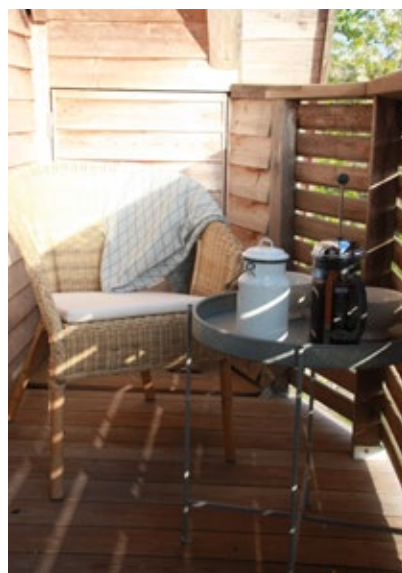




Ekobyn drivs av en ekonomisk förening och medlemmarna äger tillsammans ca 16 hektar mark runt byn, som får disponeras för djurhållning och odling. Flera familjer i byn är nästintill självförsörjande! Man odlar såväl fruktträd som bärbuskar, grönsaker, rotfrukter och säd.



Från begynnelsen arrenderades hustomterna av föreningen - numera är många friköpta. Husen är inbördes olika - den gemensamma nämnaren är att de är ekologiska. I byn finns en Waldorfförskola, arkitektbyråer, Yogakurscenter och keramikverkstad.



Wikipedia om Ekobyn:

”Artisten Owe Thörnqvist föreslog i slutet av 1980 att en ekoby skulle anläggas i Baskemölla. Tanken var först att ekobyn skulle ligga mittemot vandrarhemmet invid Tjörnedalagården som ligger i norra delen av Baskemölla, men efter diskussioner förordade Simrishamns kommun istället 22,5 hektar mark väster om byn på den plats som idag kallas Baskemölla ängar.

Det första spadtaget togs 2001 och i januari 2010 stod 19 hus i färdiga, och en bondgård var under uppförande. ”





Duscha i en
solstråle.

Frukost i
morgonsolen.

Nybryggt
kaffe.

Färsk mjölk
från egna kor.

Så kan dagen
gärna börja.





Stenshuvuds siluett.
Den vida horisonten.
Det böljande ängslandskapet.



Ängar och fårhagar sluttar mot havet. Brevlådor på rad. En trivsamt brokig samling hus, spridda längs en slingrande grusväg. Alla olika. Alla uttrycksfulla. Unika och originella.

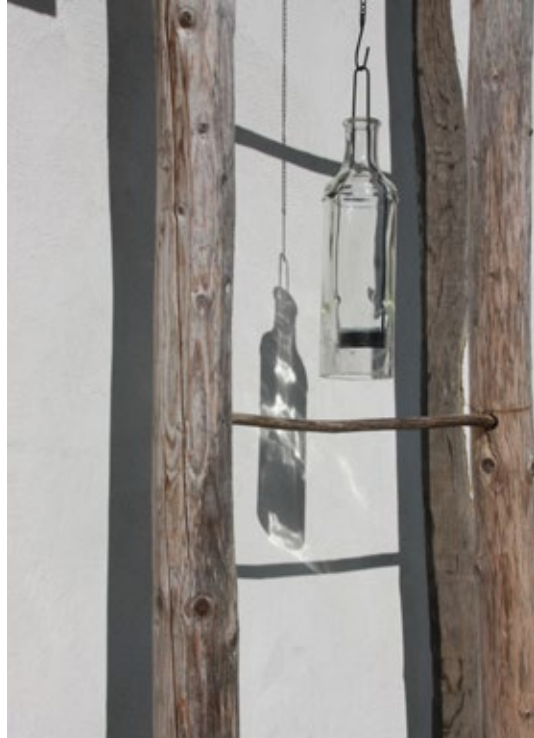
Trädgårdar med fruktträd och grönsaksland. Hönsgräddor och vedbodar.

Känslan av idyllisk Bullerby är påtaglig.



Några rader ur föreningens stadgar ger inblick i tillblivelsen:

Eftersom jorden tillhör oss alla vill föreningen skapa förutsättningar för en livsstil i samklang med naturlagarna där människor lever i harmoni med naturen.



Att äga och förvalta fastigheten Baskemölla 87:1 för skapandet av en ekoby där boende och småskalig verksamhet, odling och djurhållning är integrerade med varandra i ett ekologiskt kretslopp.



Att verka för en hög grad av självförsörjning vad avser energi, vatten och avlopp samt för produktion av livsmedel till de boende i byn.

Att produkter och varor som brukas och förbrukas ska vara biologiskt nedbrytbara eller kunna återvinnas.



Stämningen är genuin och livsbejakande. Man tror sig, alldeles självklart, vara i en gammal bymiljö, bebodd sedan hundratal år. Men skenet bedrar - för bara tjugotalet år sedan inte fanns här inga hus alls!

Det milda kustklimatet förlänger odlingssäsongen och främjar allt levande. Men också klimatet människor emellan frodas och får näring här.

**Vy från balkongen.
Sikten fri.**



Av jord är du kommen.

Jordform. Så är namnet på den verksamhet som drivs av husets herre och skapare. Men förutom att bygga i lera, trä och sten, har han även ordets gåva!

Hans egen berättelse får följa oss när vi nu stiftar närmare bekantskap med Stjärnhuset.

Huset som bokstavligt talat vuxit ur marken!



Ett handgjort kök.
En matplats mot havet.
Ett norrvänt skafferi.
Vedspis och bakugn.



Vi lämnar ordet till ägaren:
Sedan barnsben har jag varit fascinerad av vad människan kan skapa och bygga.

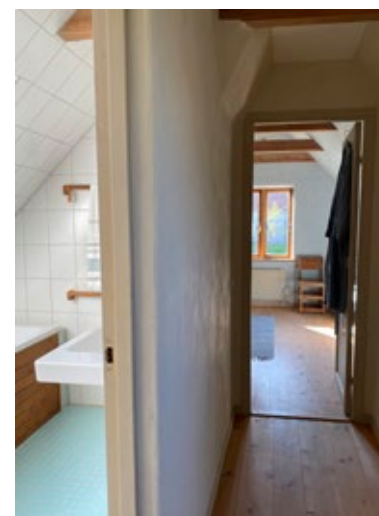


När jag som 9-åring för första gången såg stenåldersbosättningarna vid tyska Bodensjön väcktes en dröm om att skapa och bygga själv med naturliga material.

Genom hela livet har jag hållit på med hantverk, skogen, träbåtbygge, stenarbeten och hus.

När vi flyttade till Österlen 1998 var Ekobyn precis i uppstarten och vi såg möjligheten att förverkliga vår dröm om att leva ett enkelt liv på världens vackraste plats i ett hus helt och hållet byggt av naturmaterial.

Som lerbyggare vet jag vilket fantastiskt byggmaterial lera är. Jag känner till alla byggfysikaliska fördelar leran ger ett hus och jag är övertygad om att det inte är en slump att i många religioner var det just lera människan var skapad utav.



En förebild för husets ägare, när det gäller hus byggda av lera, är österrikaren Martin Rauch, som tagit både tekniken, materialen och designen till oanade höjder. Numera byggs både skolor, sjukhus och andra stora byggnader av lera!

”Rauch discovered clay architecture not through architecture, but through his education and his first projects as a ceramicist, oven builder and sculptor. His tendency towards applied craftsmanship, towards the thoroughly artistic autonomy of living and environmental design, was already predetermined by his family’s farming roots in Vorarlberg /---/

Tankar kring Stjärnhuset. Del 1.



Ett liv där "eko" inte är en trend utan ett sinnestillstånd.

Att bygga ett lerhus var självklart och kungen av alla lertekniker är stampad jord - så valet av byggteknik var enkelt för att det finns bara en lerteknik som har använts runt hela jorden, för att bygga palats, flervåningshus, den kinesiska muren, tempel, kyrkor och bostadshus - "stampad jord".

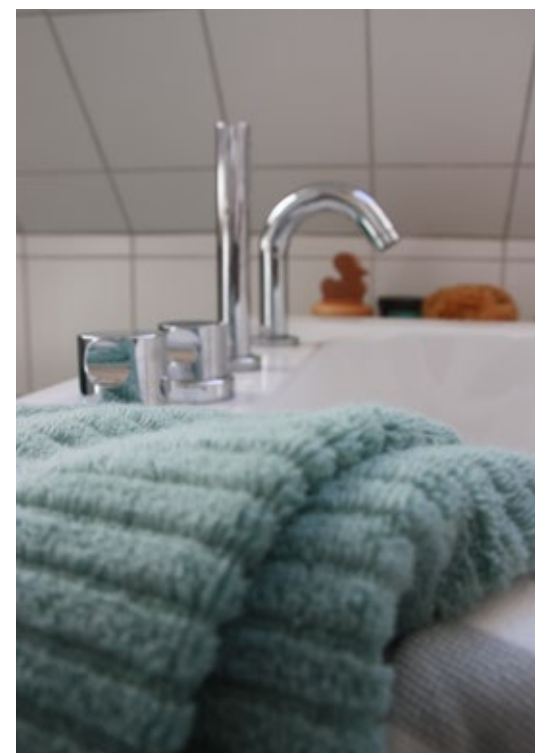
När vi ritade vårt hus fanns det inga andra hus i Ekobyn. För oss var det viktigt att skapa en arkitektur som kunde korrespondera med omgivningen, knyta an till naturen och de kommande husen omkring.

Vi ville skapa rum med ljusinsläpp och kontakt med alla vädersträck. Ett hus som kunde bli vårt trygga hem - som genom hela sitt väsen ville säga "varsågod! Stig in, jag kommer ta hand om er."

Stampade jordhus har tjocka, tunga väggar som kräver ett rejält fundament. I vårt fall ett 1 m starkt naturstensfundament på en betongsula.

Källarväggarna är isolerade med lecablock på insidan och smalnar av till 60 cm bredd i toppen.

Även samtliga fönster- och dörröppningar i källardelen är uppfört med endast natursten - vilket kräver en del timmar att hitta "rätta stenen".



Ett finurligt tvättnedkast till tvättstugan i bottenvåningen!



Tiden är sedan länge förbi då "eko" var synonymt med oglamoröst. Här finns utrymme för flärd - men med sunda förtecken!



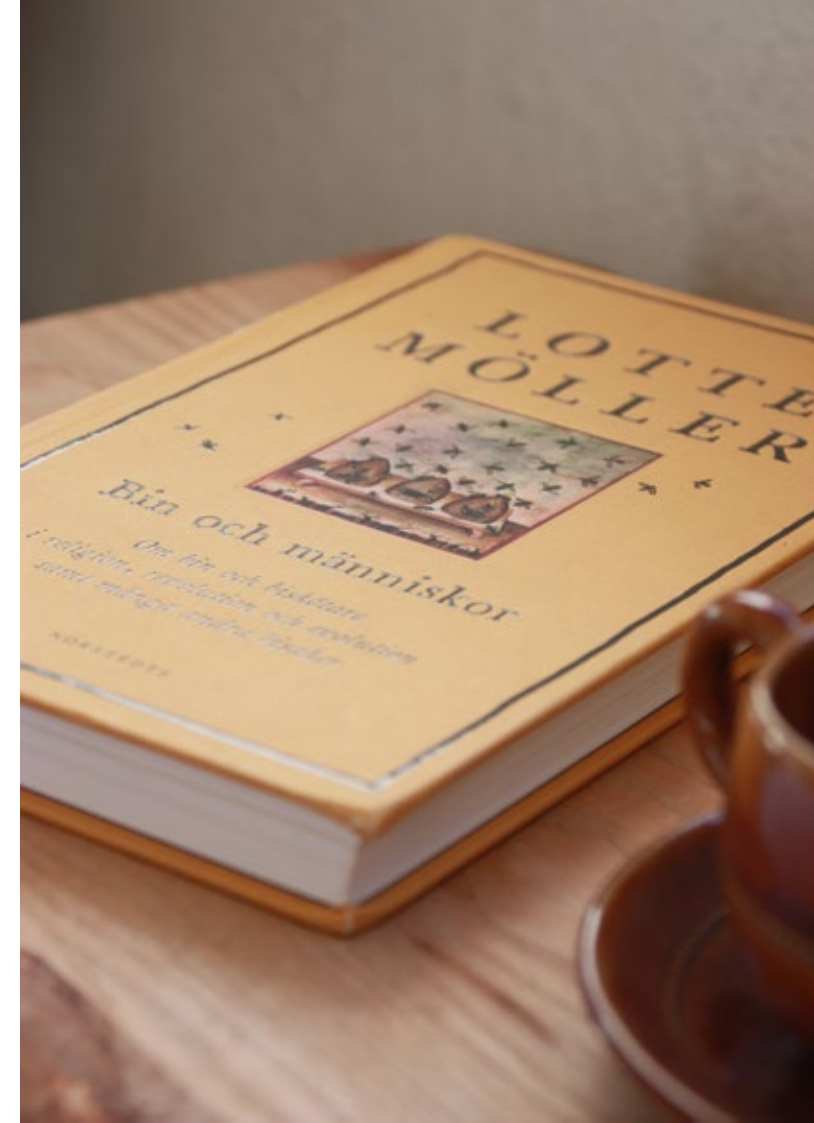
Handgjort. Hälsosamt.



Efter färdigställande av källaren hade vid ca 200 kbm med schaktmassor på tomten. Till vår stora lycka visade det sig att dessa massor hade den, i det närmaste, perfekta sammansättning av lera grus och småsten. När den sista lerväggen var färdigstampad hade vi ca 4 kbm kvar av våra schaktmassor - vilket kan kallas ”lokal resursanvändning”. Två kbm användes senare i byggandet av vår ugn.

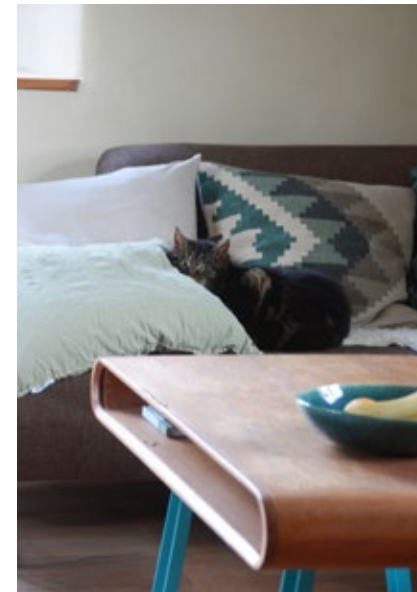
Lerväggarna är 40 cm tjocka och stampades direkt på plats. Tillsammans med stengrunden utgör dem kärnan av husets själ - en lugn omhändertagande tyngd. Huset väger mer än 400 ton.

Vid utformningen av taket och takstolarna var det viktigt och roligt för mig att mina kunskaper och erfarenheter inom träbåtbyggande kom till sin rätt. Virket till hela takkonstruktionen kommer från tallar som jag själv fällde - 800 m från huset. De tre synliga sparrarna i takets mittkonstruktion liksom hanbjälkarna bilades på plats i skogen.

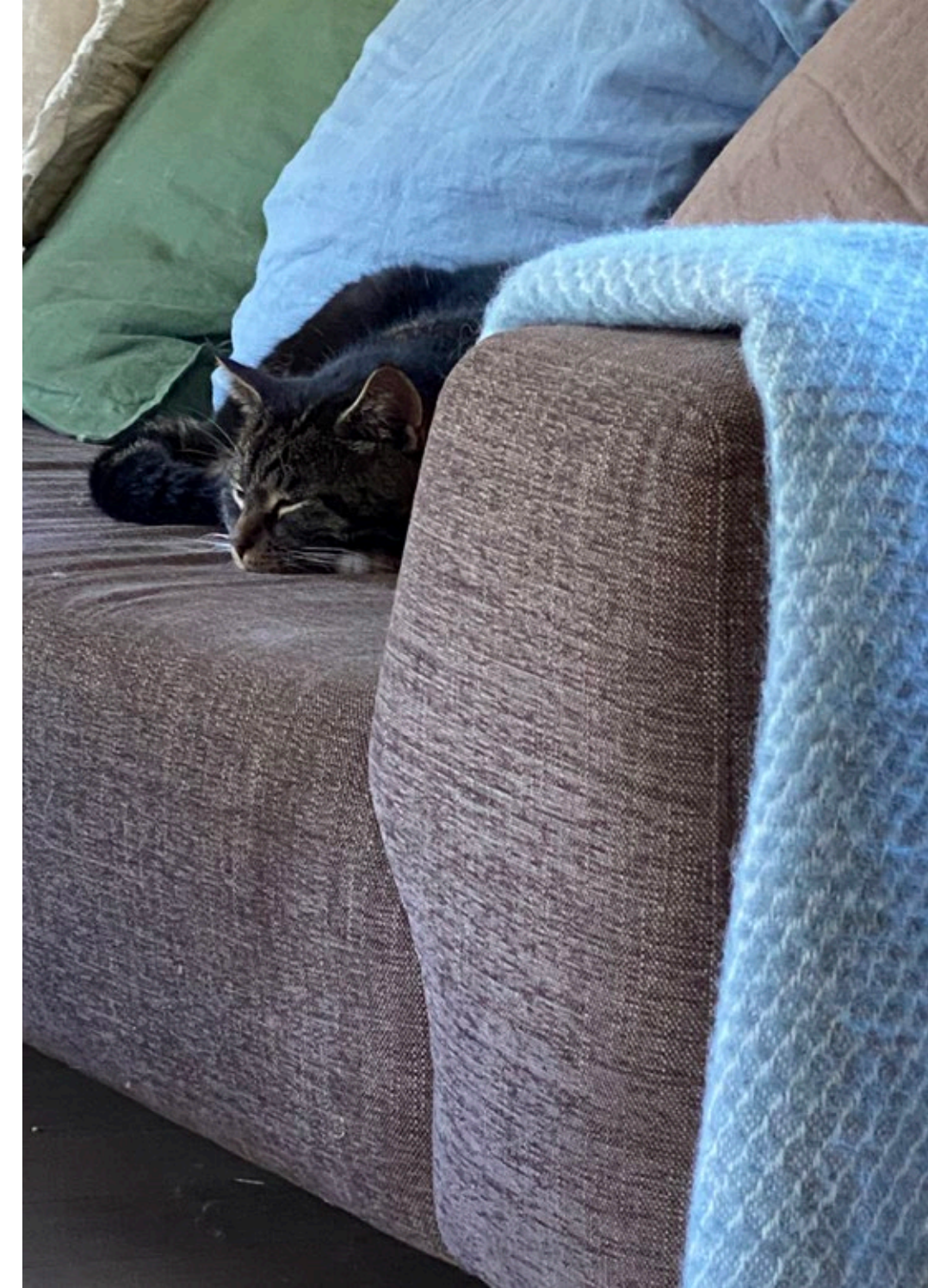




Hela byggprocessen från ritningar, val av byggteknik, material, uppvärmning, avloppshantering, mm skulle följa och hålla sig till några enkla principer:



- En naturnära arkitektur med naturnära material
- Ett resursvänligt tänkande och handlande
- Enkelhet
- Kriställighet
- Genomförbart av oss själva
- Framför allt att ”det får ta tid”



Sen skulle jag kunna berätta mycket, mycket mer om en helig önskekälla under huset, om hur det gick till att huset fick fyra eldstäder istället för en, om källartrappan som kommer från Mandelmanns, om ”Gudrun” som behöll vårt lärktak, mm, mm.

Fortsättning följer!



Ett skapande liv.



Byggnadsverket blev så småningom till ett generöst och inbjudande hem med rum för ett skapande liv. Ett liv där "eko" inte är en trend utan ett sinnestillstånd. Ett liv med innehåll som handlar om att av vardagens ingredienser göra delikatesser, både bildligt och bokstavligt.

Kreativt.

Lustfyllt.

Uppfinningsrikt.

Maten och musiken. Hantverket och odlandet. Och det skapande som försiggår inom oss i ett levande liv.

Ande och materia.

Trädgården är ett skafferi.

Snart sagt allt slags ätbart finns i trädgårdens rum.

Frukträd av många slag."Aprimira - korsningen mellan APRIkos och MIRAbell ger goda frukter. Fikon och vindruvor vid solvarm vägg. Vinbär och krusbär. Valnötsträd med ljusgröna blad och en rikbärande hasselbuske.

Men i skrivande stund är det rabarber och sparris som spelar huvudrollen på trädgårdens scen!

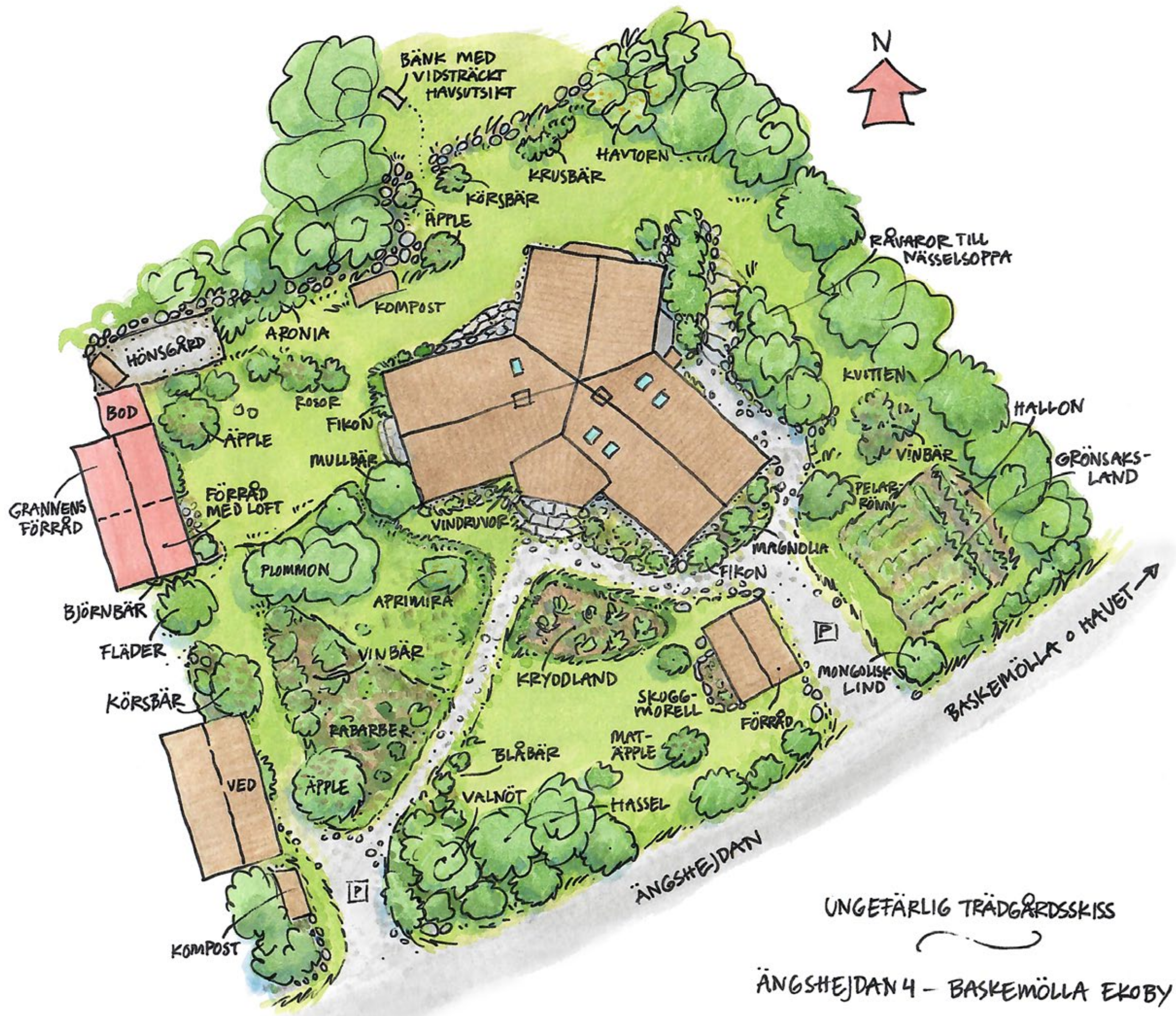




Att leva i årstidernas rytm.

Man köper tid när man köper en trädgård. Allting har vuxit med kraft och hastighet på mindre än tjugo år! Det är utan tvekan en trädgård med ett enastående klimat.

Men inte bara årstiderna förändrar trädgårdens atmosfär. Dygnet's alla timmar ger många stämningar. Ljuset skiftar. Gryningens daggskimmer. Förmiddagens varmt gula toner. Middagshettans vita ljus och skarpa skuggor. Och framåt skymningen blånar färgskalan. Men intill dess att solen sänker sig bakom kullar och trädgångar, når strålarnas värme in i trädgården...





På ett tidigt stadium under planeringen förstod vi att vår byggprocess skulle ta lång tid. Att ha ett ställe där man kunde krypa in när vädret skulle bli för besvärligt, ta raster, lagra verktyg och material. Våra grannar, Finn och Benita hade en parallell byggprocess och samma behov. Därför beslöt vi att bygga ett gårdshus tillsammans som vi skulle dela på.



Vi hade båda ett stort intresse för lertekniker och tyckte det vore ett bra tillfälle att testa olika tekniker som vi inte hade egen erfarenhet av. Här finns väggar i både lerhalm och träflislera samt olika tekniker för lergolv.

Gårdshuset har under alla år varit till stor glädje.





*Ett liv med innehåll som handlar
om att av vardagens ingredienser göra
delikatesser, både bildligt och bokstavligt.*



Så skriver Karin Berglund i "Din trädgård". Kanske är tankarna om värdet av att känna sig trygg i tidens flöde särskilt sanna just här. Träd och buskar skänker en känsla av beständighet. Deras form och struktur ger lugn och stadga. Och det är en känd gammal sanning att en trädgård med många rum blir mer spännande och känns större än en öppen yta.



Det bästa med en trädgård är att den ger förankring bakåt och tillhörighet i nuet. När jorden reder sig på våren och jag känner med fingrarna i den för att utröna om det är tid att så, gör jag samma sak som människor i alla tider gjort vid just den tiden på året. Jag blir en länk i en evighetslång kedja av förfäder - och det är en bra känsla för en människa."





Energisnålt. Naturnära. Ombonat.





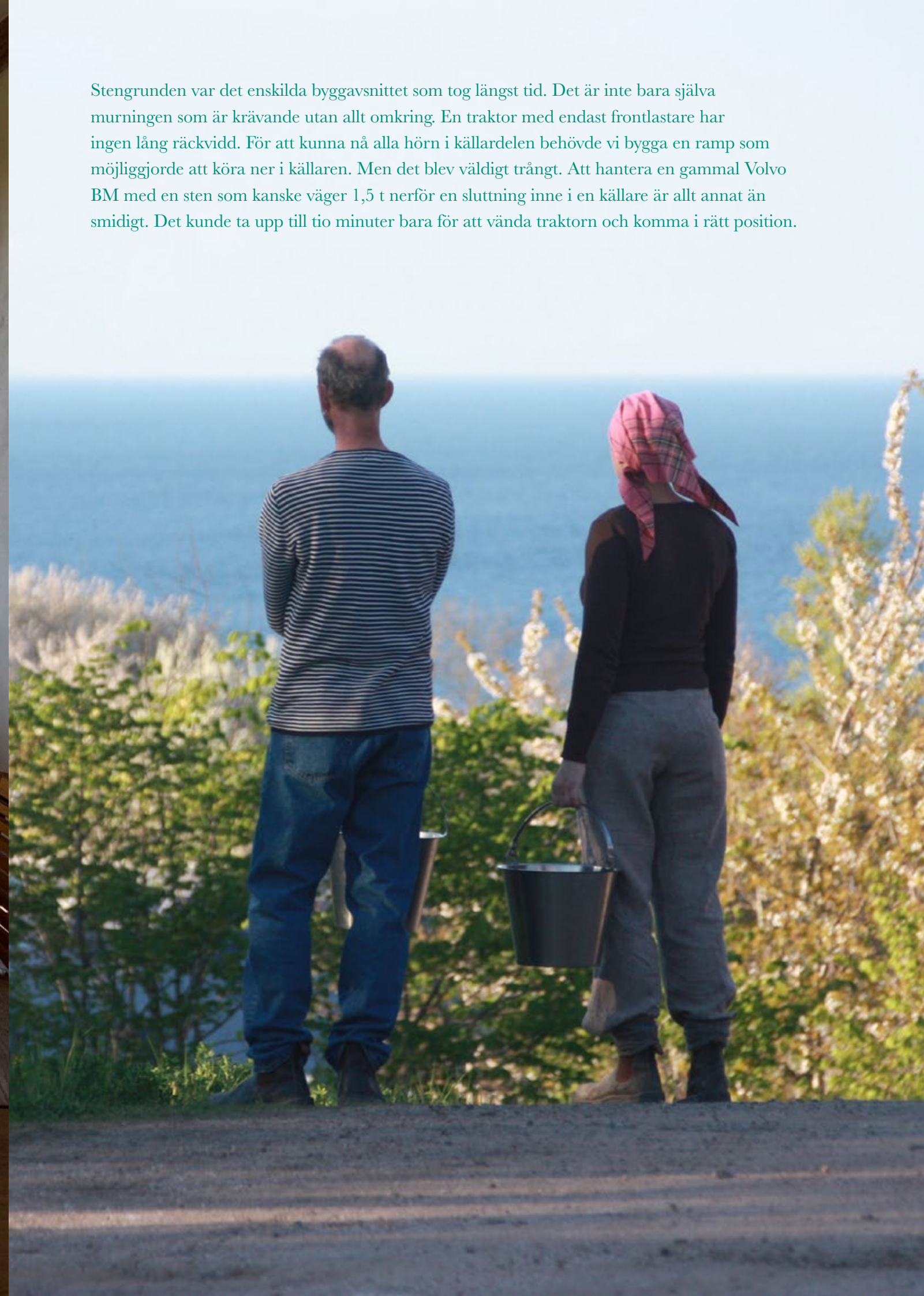
Tankar kring huset. Del 2.



Under byggandet av stengrunden har jag flera gånger stött på patrull. När man bygger med enkla medel - i vårt fall en gammal traktor, spett och muskelkraft - går det inte alltid så smidigt som man önskar sig. Vissa stenar kan utveckla "en egen vilja" som inte överensstämmer med mina idéer. Det tog mig ett bra tag att lära mig att inte alla stenar vill vara med i mitt projekt.

Efter att man har hållit på med samma sten i 4-5 timmar, vridit och vänt, tappat den och fiskat upp den flera gånger, svurit, försökt och försökt och ändå inte fått stenen på plats, då kan det vara bättre att släppa. "Ok, den här stenen måste inte bli del av min stengrund om han nu vägrar". Vilken befriande lärdom - för alla parter!

Stengrunden var det enskilda byggavsnittet som tog längst tid. Det är inte bara själva murningen som är krävande utan allt omkring. En traktor med endast frontlastare har ingen lång räckvidd. För att kunna nå alla hörn i källardelen behövde vi bygga en ramp som möjliggjorde att köra ner i källaren. Men det blev väldigt trångt. Att hantera en gammal Volvo BM med en sten som kanske väger 1,5 t nerför en sluttning inne i en källare är allt annat än smidigt. Det kunde ta upp till tio minuter bara för att vända traktorn och komma i rätt position.



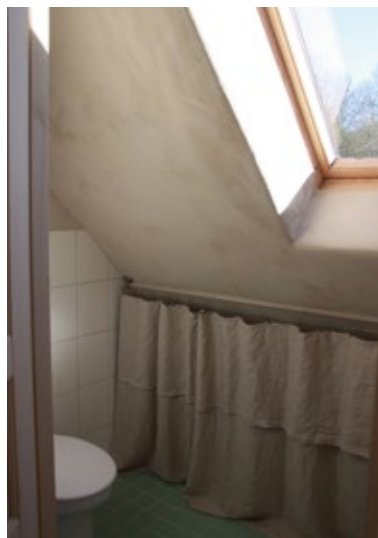


Ett annat moment som var tidskrävande var stenletandet. Ca hälften av alla stenar i grunden kommer från Ekobyn. Resten fick jag leta efter på annat håll. Det finns ingen stenrös i en omkrets på 5 km som jag inte har kastat avundsjuka blickar på.



En riktig guldgruva till stenrös hittade jag utanför Gladsax. En gammal lada hade rivits någon gång på 1920-30 talet och stenarna efter denna var samlade i en hög.

Sammanlagt arbetade jag i ett drygt år med stengrunden.



*Vårt hem är en aspekt av oss själva.
En oas och en reträttplats för
kropp och själ.*





Genom tunnlar av grönska och blommande slån. Och havet ständigt närvarande.



Fjällkorna Saga och Stjärnöga.

Tänk vad människohänder kan! Mjölka en ko. Bygga ett hus.
Klappa en kind. Och låta fingrarna dansa över pianots tangenter.

En kanske aningens extraordinär incident under husbygget inträffade alldeles i början när vi schaktade ut för källaren. Det hade varit en särskilt blöt vårvinter 2002 och det var mindre översvämningar i hela Skåne.

Efter att grävaren hade hållit på en hel dag stämde vi av. ”Jodå, jag är klar”, sa han, ”bortsett från stenen här som sticker upp 5 cm över färdigt golv, men den är Stor. Ska jag försöka få upp den eller ska den ligga kvar?”

Jag gillar ju stenar och en naturlig marksten som sticker upp lite över källargolvet skulle kunna vara pittoreskt - men nej, ”ta bort den.”

Det tog grävaren ett bra tag att få upp bumlingen. Den var faktiskt så stor att grävmaskinen nästan inte orkade lyfta stenen ur källargrunden - gissningsvis 3-4 ton.

En halv timme efter att stenen var borttagen var hela källaren vattenfylld med ca 30 cm. Stenen hade varit som en propp för en hög grundvattenspegel.

Vi fick anlägga en extra inspektions- och pumpbrunn utanför huset för att hålla koll på vattennivån. Aldrig nånsin har vi haft problem med grundvattennivån därefter. Källaren är torr.

Men historien slutar inte där än.

Några år senare blev jag inbjuden av en kompis att delta under en ”sittning” med ett medium.

Mannen i fråga ”avhandlade ” varje deltagare i tur och ordning och berättade det han såg ur våra liv. När turen kom till mig var det allra första han sa

” Jag ser vatten, du har vatten under rummet där dina barn sover. Men det är inte vilket vatten som helst utan det är en helig källa - en önskebrunn. När du sitter i det rummet kan du önska dig vad som helst...”

Jag är en människa som tror att det kan finnas mera mellan himmel och jord än vad vi kan se med våra ögon så visst jag har faktiskt ”testat” den heliga källan några gånger - mycket sparsamt, man ska inte överdriva med sådana saker känns det som. Faktum är att det har funkat varenda gång - inte direkt på studs, men...

Rummet där mina barn sovit den tiden var precis ovanför ”stenproppen”.



Tryggt och omslutande.
Och solblänk i alla rum.



Folk och fä.



Hur många vet idag hur man mjölkar en ko?

En kort promenad längs en stig genom tunnlar av blommande slån ("tjörne", om man talat målet!) och där ormbunkar just är i färd med att veckla ut sina vingar, leder till en dalgång, där gräset är frodigt och grönt.

Fjällkorna Saga och Stjärnöga är familjemedlemmar som bidrar till hushållet med sin goda mjölk.

Och efter hårda smittskyddsrestriktioner, som tvang hönsen att stanna inomhus, är husets hönsflock åter fri att sprätta och picka efter mask under bar himmel!



Att odla och föda upp sin egen mat.



Ett liv i balans mellan yttre krav och inre förmåga. Kanske är det något vi alla drömmer om och strävar efter?



Som husets ägare - och en av eldsjälarna i Ekoby - säger i en intervju 2017 i "Fria tidningen" (nedlagd 2019):



- Kombinationen av att kunna göra saker tillsammans utan att dela boställe är det bästa med livet i ekoby, menar Markus Beskow. Han har varit med ända sedan starten av byn på 1990-talet då han flyttade från Norge med sin dåvarande fru för att kunna leva naturnära tillsammans med andra. Ihop med fyra andra hushåll i byn har han kor av den gamla rasen fjällnära som ger mjölk och håller landskapen öppna.

Från början var det fyra barnfamiljer som byggde var sitt hus. Sedan dess har byn expanderat i tre omgångar och nu är den inne på sin fjärde bygg-etapp. /---/



Oljemålningar av ägarinnans syster, konstnärinnan Sanna Tomac - konstnärligheten är ett familjedrag!



**Fast förankring.
Fri i tanken.**

**Grupp och individ.
Gemenskap när man vill. Ensamhet när man behöver.**

- I en tid som präglas av oerhört stor individualism är jag säker på att det finns fler som har en önskan om gemenskap och sammanhang, här är en plats att rå sig själv tillsammans med människor som delar samma intresse för en ekologisk livsstil, säger Markus Beskow.



Ett närodlat hus.



Ansvar och omtanke.

Ekologisk byggnation har många beröringspunkter med skånsk byggnadstradition. För bara lite drygt en mansålder sedan byggdes alla skånska hus med väggar av saltorkad lera. Korsvirke av ek, som en böjlig, elastisk bur. Tak av otröskad råghalm. Slamfärg och kalkputs. Jordens material. Förädlade, inte förvanskade, av människohänder.

För jordens, djurens och människans fortlevnad och välbefinnande.

Må efterkrigstidens massproducerade syntetiska hus vara blott en parentes i arkitekturens historia!







**Kryddträdgård och grönsaksland.
Hönsgård och kompost.**

**Sköna platser att vara på, i skydd
av gröna ridåer.**

Frukost på balkongen.

Solgass på innergården hela dagen.

**Kvällsljus och solnedgång på
gräsmattan mellan gårdshus och
boningshus.**

**Faktum är att man under
några säsonger drivit ett litet
café i trädgården!**

Grönt gräs under bara fötter. En eld att värma sig vid.





Ljus och färg.

Huset är byggt som en treuddig stjärna.
Eller som ett hjul med ett nav och
tre ekrar. Gavlar i tre väderstreck.
Stora, fint formade glaspartier åt
söder och väster. Omslutet, och
med färre och mindre fönster åt norr
och öster. Förutom sovrummets balkong
åt öster och flödande morgonsol!

Vårt hem är en aspekt av oss själva.
En oas och en reträttplats för kropp
och själ.

Vitalitet och energi.
Avslappning och sinnesro.





Enligt antroposofisk filosofi är människans boning att likställa med en tredje hud. Vår egen hud. Våra kläder. Och vårt hem.



Sunda, organiska färger.
Kulörer som vibrerar av liv
påverkar humör och sinnelag.

Norrljus, svalt och skugglöst.
Österljus i sovrum och kök.
Södersol ger liv på våra
breddgrader.

Och västerlusets varma ton.



Den tredje huden.



*Naturligt ljus från solen och himlen
ger liv och atmosfär, växlar
med årstiderna och ställer våra
biologiska klockor rätt.*



Mitt intresse för gamla hantverks-
tekniker har många gånger
varit bron till nya spännande
bekantskaper som i sin tur har gjort
avtryck i utformningen av huset.

Min goda kompis Axel lärde jag
känna under mina år i Norge
där vi ”råkade” leda ett projekt
tillsammans med att bygga en
båtsverkstad endast med medeltida
byggtekniker. Det var Axel som
sen utformade mittpelaren och
takkonstruktionen - endast
med handverktyg.
Axel rör inte maskiner.

**Under arbetet med tak-
stolarna kom Gustav och
Marie Mandelmann förbi.
”Sådana handgjorda stockar
vill jag också ha” utropade
Gustav glatt.**

Två veckor senare stod vi
tillsammans i hans lada och
jag försökte visa Gustav
bilningstekniken.

I ärlighetens namn så gick det lite
si som så med den saken. Gustav
är nog mera bonde än hantverkare
- men glad ändå. Vi hade inte gjort
upp om någon betalning innan,
men efter två dagars arbete frågade
Gustav om jag inte behövde en
trappa till nya huset. Så kom det sig
att källartrappan kommer från
Mandelmanns gård.

Den passade perfekt.



Tankar kring huset. Del 3.



*Eld. Massugn, Bakugn.
Vedspis, Och vedeldad bastu!
De fyra elementen.
Jord, vatten, luft och eld.*



Att värma huset med ved hade under hela planeringsprocessen varit ett önskemål.

Så en eldstad skulle vi ha. Vi hade hört talas om ”Heikki-ugnen” och dess fördelar med ren förbränning och möjligheten att koppla varmvatten till, mm och när det utlystes en ”workshop i finsk massugnsbygge” i danska Humlebaek, med just Heikki Hyttiäinen - fadern till de moderna finska kakelugnarna - hoppade vi på.

Vi lärde oss att bygga en massugn för uppvärmning samt en som bakugn. Vi blev verkligen eld och lågor. ”Sådana skulle vi ha”. Vi visade våra ritningar för Heikki som också var arkitekt.



Det första han sa var dock:

”Bastun har ju ingen anslutning till skorstenen? -Jag kommer inte ta av mig byxorna för en eluppvärmd bastu.”

Det avgjorde saken - även bastun fick bli vedeldad.

När det sen var dags att mura upp våra tre eldstäder kändes det ändå lite för övermäktigt att göra allt själv, så vi anlidade Johannes Riesterer - under många år den enda muraren i Sverige som byggde finska massugnar professionellt. Efter några dagars arbete tog han tag i mig ”Jag har funderat lite. Här bredvid bakugnen finns ju lite plats. Skulle det inte kunna vara härligt med en riktig vedspis också?”



Tja, vad ska man säga, när man älskar att elda?



**Naturnära material.
Naturnära tekniker.
Resursvänligt och
kriståligt.**



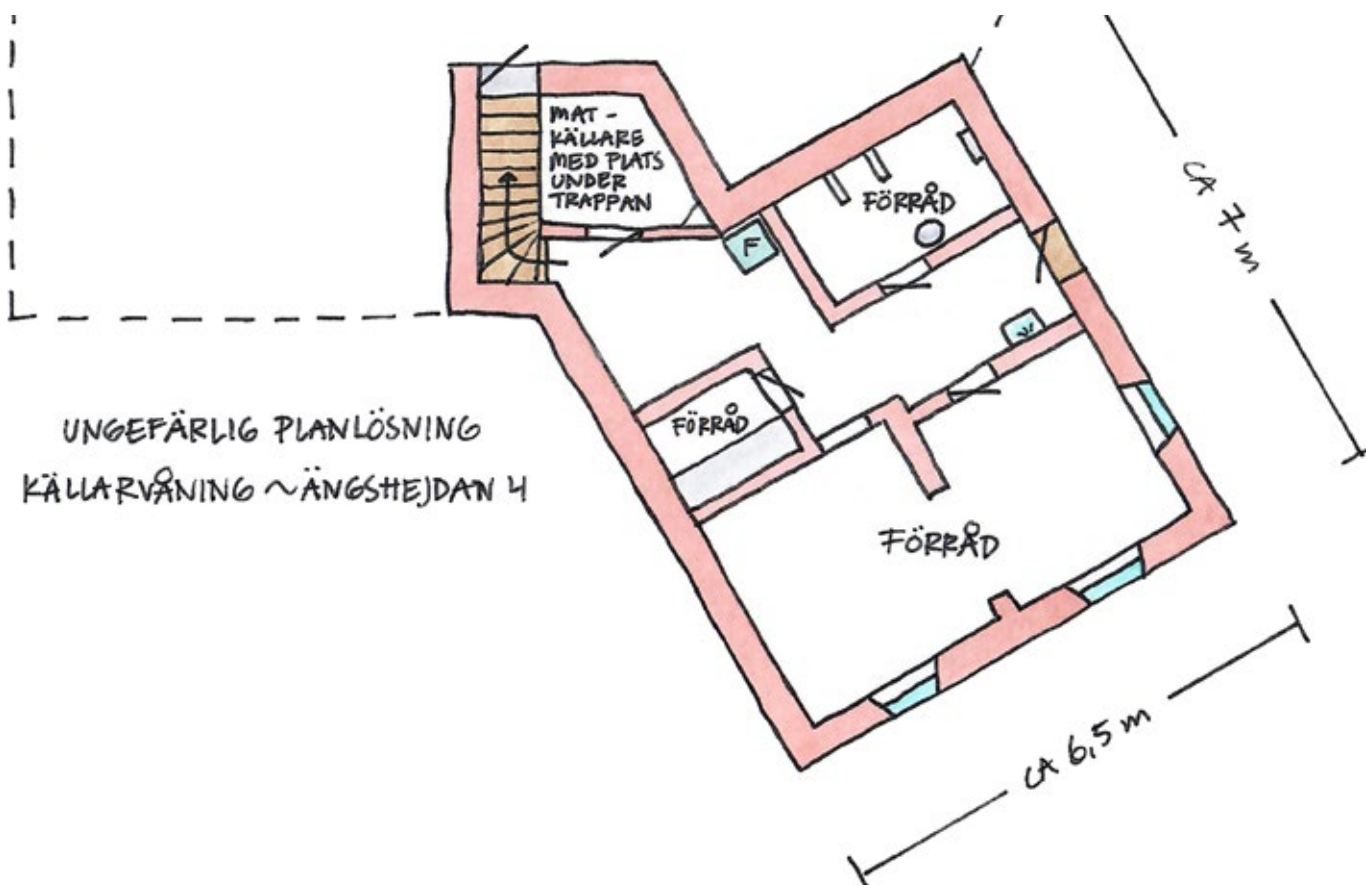
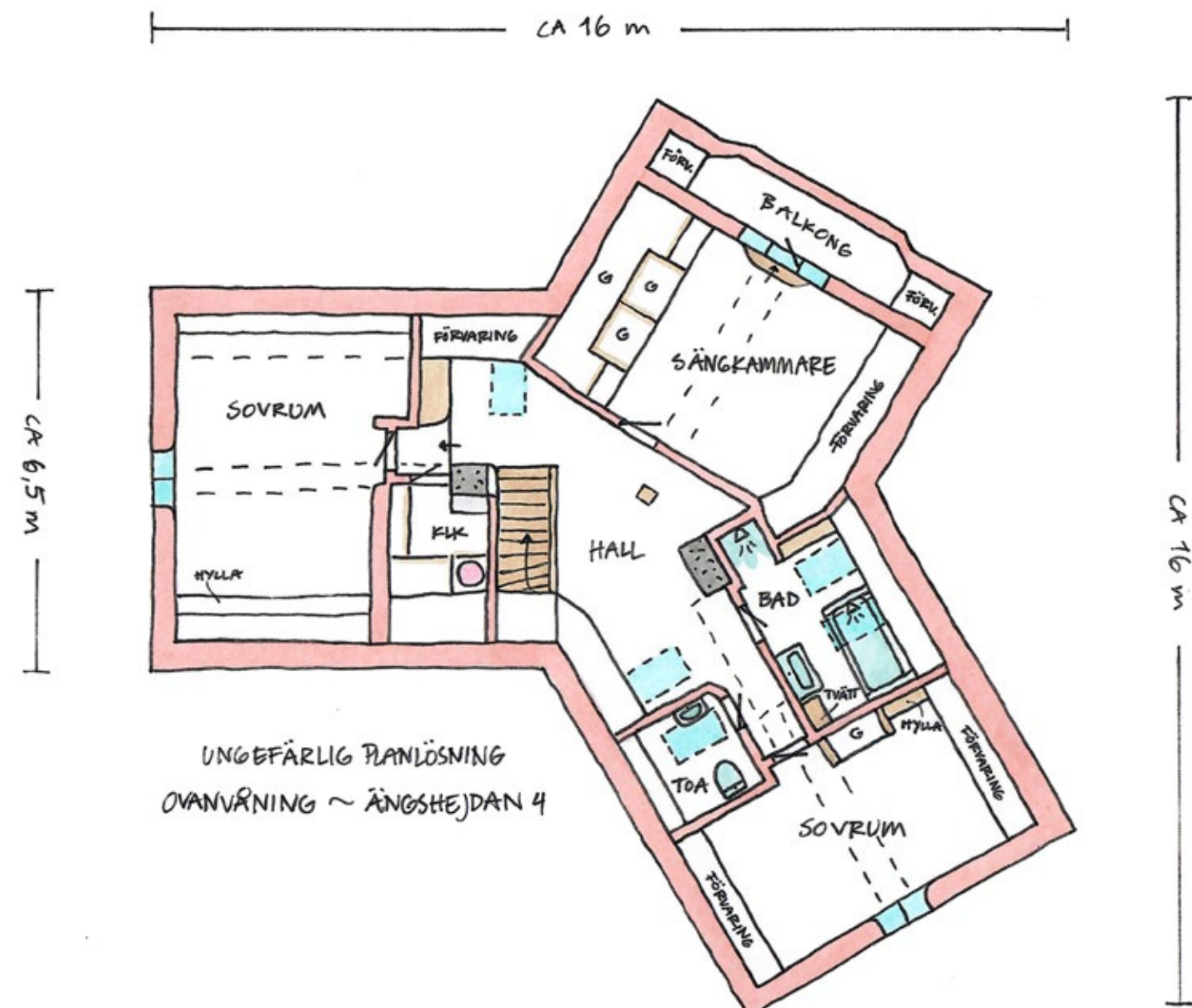
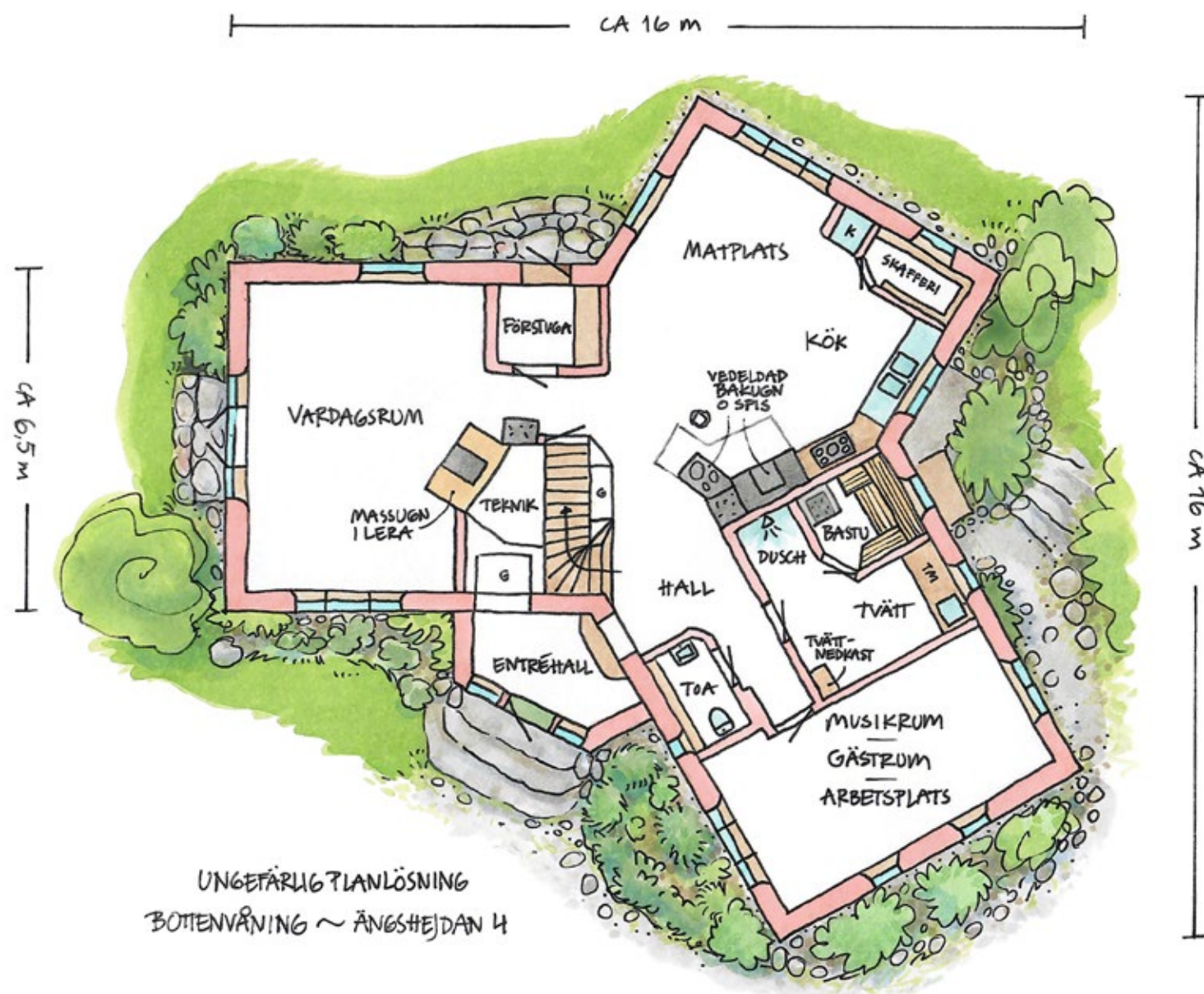


*M*aten och musiken.
Hantverket och odlandet.
Och det skapande
som försiggår inom oss
i ett levande liv.

*F*u känslö- och liv-
lösare omgivningar,
desto tröttare och mer
spända blir
vi. Själva livskraften tas
ifrån oss. Fu vänligare
och mer levande miljö,
desto mer återupplivade,
avslappnade och helade
blir vi...

Christopher Day, Places of the soul.





Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: ekologiskt, handbyggt hus i 1 1/2 plan, delvis med källare. Gårdshus av korsvirke, lerputsad. - sammanbyggt med grannens förråd/spegelvänt Vedbod av fackverk. Friggebod, naturstensmurad och korsvirke.

Byggnadsår/renoveringsår: 2002-2006.

Storlek: 1) Uppgift från lantmäteriets taxeringsinformation: Taxeringsinformation saknas då byggnaden ligger på tomt som f.n arrenderas av föreningen - se nedan!
2) Användbar golvyta uppmätt med lasermätare av Uppvik i samband med framtagning av ritning, avrundat till närmaste kvm: ca 190 kvm (ca 100 kvm + 90 kvm). Källarvåning: ca 39 kvm. Förråd ca 8,5 kvm. Redskapsförråd/snickarbod med loft som delas med grannen ca 11,5 kvm. Bod ca 3,5 kvm. Hönshägn ca 15 kvm. V.v. se ritning.

Takhöjder: genomsnittlig höjd 2,4-2,6 / till bjälke 2,3-2,5 m. (högst i vardagsrummet och lägst i musikrummet)
Ovanvåning: 2,9 / 2,3 m. Källare: 2 m

Konstruktion: Grund: Källare och skånsk grund
Grundmur av betongsula med naturstensmur på utsidan och lecablock på insidan. Stomme av stampad jord isolerad med 100-150 mm vass. Fasad putsad med hydrauliskt kalkbruk på vass. Träbjälklag Sadeltak, yttertak av lärkpanel isolerad med 28 cm ekofiber. Takstolar delvis i fackverk. Takfönster: Träfönster, tvåglas-fönster, fasta, enkelluft, dubbelluft. Självdragsventilation. Utvändigt plåtarbete i aluzink

Inredning & utrustning: Innertak: målat gips på nedre plan, lerputs och målad träpanel på övre plan, träpanel i källardelen. Innerväggar: målad lerputs, mestadels äggoljetempera. Limfärg i källaren.
Platsbyggt kök i alm: bänkskivor, skåp och luckor - handgjorda snickerier, Stort skafferi. Kakel, kylskåp, och

Pris: 5.900.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning: Gladsax 34:145
Adress: Ängshejdan 4, 272 94 Simrishamn
Tomt: 1.307 kvm. Ca 16 hektar disponeras gemensamt.
Taxeringsvärde: 3.050.000:-
Servitut/ännu ej inskrivna: BDT-tank på östra grannens tomt, delar vedbod och gårdshus med västra grannen. Delar markbädd på ekobyns mark för avlopp med fyra andra fastigheter.

• **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.**
• **För dig som bokar in en visning: vi sparar endast dina uppgifter namn, mobilnummer och mailadress för att vi ska kunna nå varandra i samband med husintresset. Samt budförteckning till säljare/köpare och eventuell spekulantlista.**
• **För dig som anser att antal kvm är extra viktigt inför ditt fastighetsköp uppmanas att själv mäta upp fastighetens storlek.**

gasspis med elugn i rostfritt, vedbakugn, vedspis. Köksfläkt. Frys i källaren. Tvättstuga: Miele tvättmaskin, porslinsvask, bänkskiva i trä. Badrum (n.b): Dusch i tvättstuga, klinker med golvvärme, kaklade väggar. Vedeldad bastu. Sep. toalett med handfat med klinker, kakel/lerputs, tvättställ. Badrum (o.v): Klinker/kakelmosaik, elektrisk golvvärme, helkaklad dusch, badkar, tvättställ, tvättnedkast. fackmannamässigt utförd. Sep. toalett med handfat - klinker, kakel och lerputs. Elsystem från byggåret, huvudsäkring 16 A, 3-fas finns. Automatsäkring. Balkong: åt norr, delvis under tak. Svängd, handjord trätrappa och räcke. Målade spegeldörrar.

Golv: kalkstensgolv från Stiltje i entré, klinker/kakelmosaik i badrum & tvättstuga, på toaletter, oljade trägolv av alm och fur i bostadsdelen, oljat lergolv i källardelen.

Uppvärmning: vattenburet system med golvvärme. Ved, solfångare och elpatron. Skorsten/ eldstäder: en tvåkanalstegelskorsten, en trekanalstegelskorsten, en jordstampad massugn med värmeväxlare, en pizza/ bröd-massugn, en murad vedspis och en murad bastuugn. Intyg gällande brandskyddskontroll finns.

Vatten & avlopp: enskilt vatten - gemensam brunn i ekobyn. Vattenanalys genomförs fyra gånger årligen. Fluoridhalten överskrider gränsvärdet som rekommenderas för spädbarn. Nytt vattenverk håller på att byggas i ekobyn. Enskilt avlopp, urinseparerande torrtoalett med efterkompostering på tomten, tvåkammарbrunn för BDT på östra grannens tomt, gemensam markbädd på ekobyns mark. Stenkista på tomten. Avloppet godkänt av kommunen vid installation.

Övrigt: Uppkoppling: fiber.

Tomten (nyligen avstyckad) kan friköpas förmånligt om man så önskar. F.n arrenderas den av föreningen, årskostnad ca 9.000:- - här ingår väg, vatten och fastighetsavgift. Insats till föreningen kostar ca 80.000:- F.n pågår förändringsarbete vad gäller samfälligheter, servitut m.m.
Kontakta fastighetsmäklaren för information!

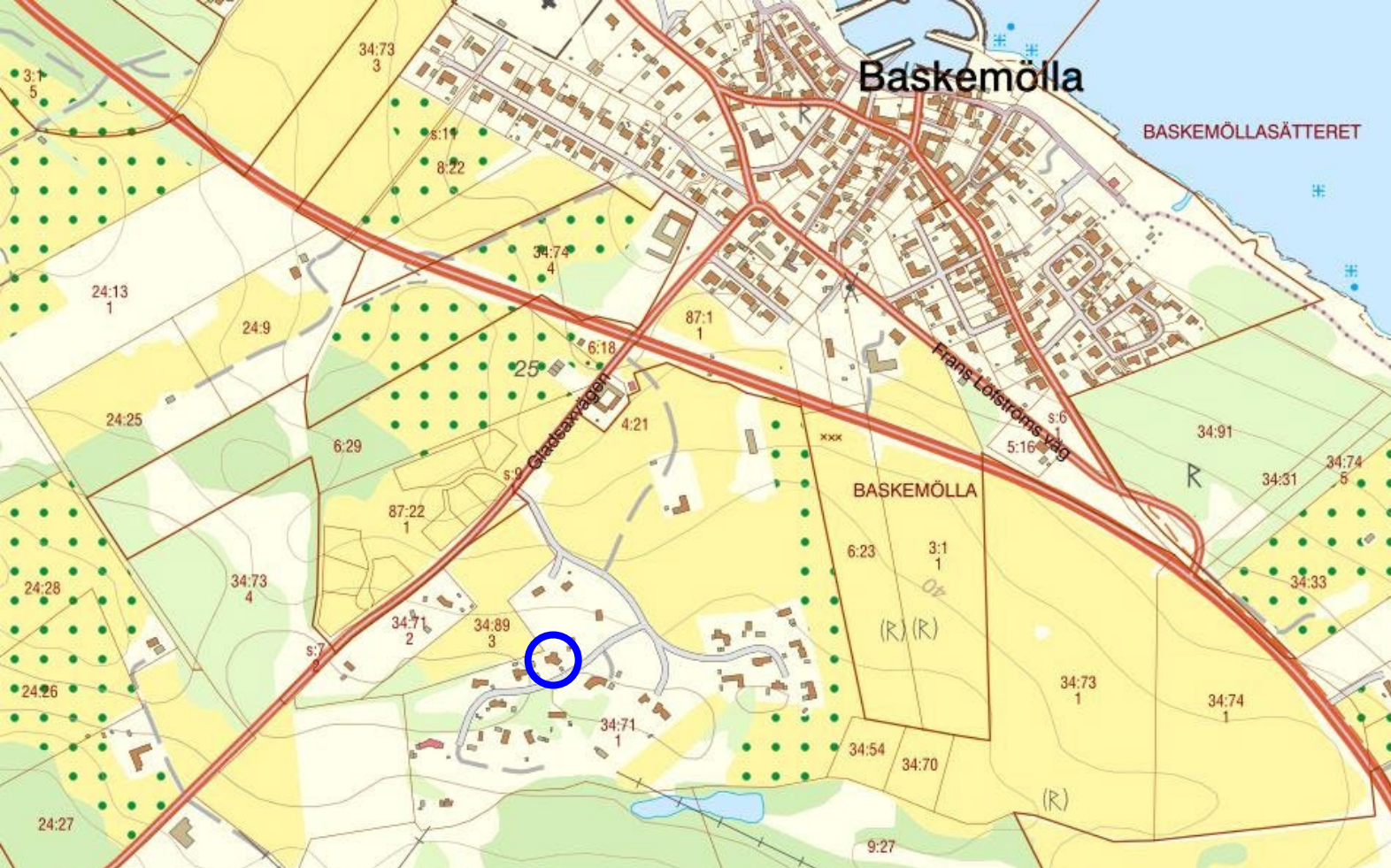




Uppvik
& döttrar
Vi säljer hus vi själva skulle vilja bo i.

Uppvik & döttrar Österlen
Tjörneröd/Eljaröd 4905, 273 56 Brösarp
0414 - 708 00 • hus@uppvik.nu

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



Vid visning är vi tacksamma om ni parkerar bilen på parkeringsplatsen vid infarten till Ekobyn och promenerar sista stycket!



Ängshejdan 4
272 94 Simrishamn

Känslan av idyllisk Bullerby är påtaglig.



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 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 ska 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 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 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. 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 upplysningsskyldighet 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. sluten 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 slutgiltig 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

TEAMET BAKOM

~~~~~

**Text, foto & formgivning:**  
Gabrielle Malmberg

**Foto**  
Catja Björklund

**Uppmätning & skisser**  
Therese Carnemalm

**Ansvarig mäklare**  
Gabrielle Malmberg







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.**



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



**Gabrielle Malmberg**  
Fastighetsmäklare  
Uppvik VÄSTERLEN  
Text, foto & layout  
0708-669593  
gabrielle@uppvik.nu



**Catja Björklund**  
Skribent & assistent  
Uppvik ÖSTERLEN  
0735-181828  
catja@uppvik.nu



**Peter Olsen**  
Text & hantverkare  
Uppvik ÖSTERLEN



**Elisabeth Wretsell**  
VD/fastighetsmäklare  
Uppvik VÄSTERLEN  
0704-520646  
elisabeth@uppvik.nu



**Roxanna Wretsell**  
Uppvik VÄSTERLEN  
Visningar & styling



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



**Therese Carnemalm**  
ÖSTERLEN / VÄSTERLEN  
Handgjorda ritningar

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.**

Uppvik & döttrar ÖSTERLEN  
Tjörneröd/Eljaröd 4905  
273 56 Brösarp  
0414-708 00  
hus@uppvik.nu

**www.uppvik.nu**