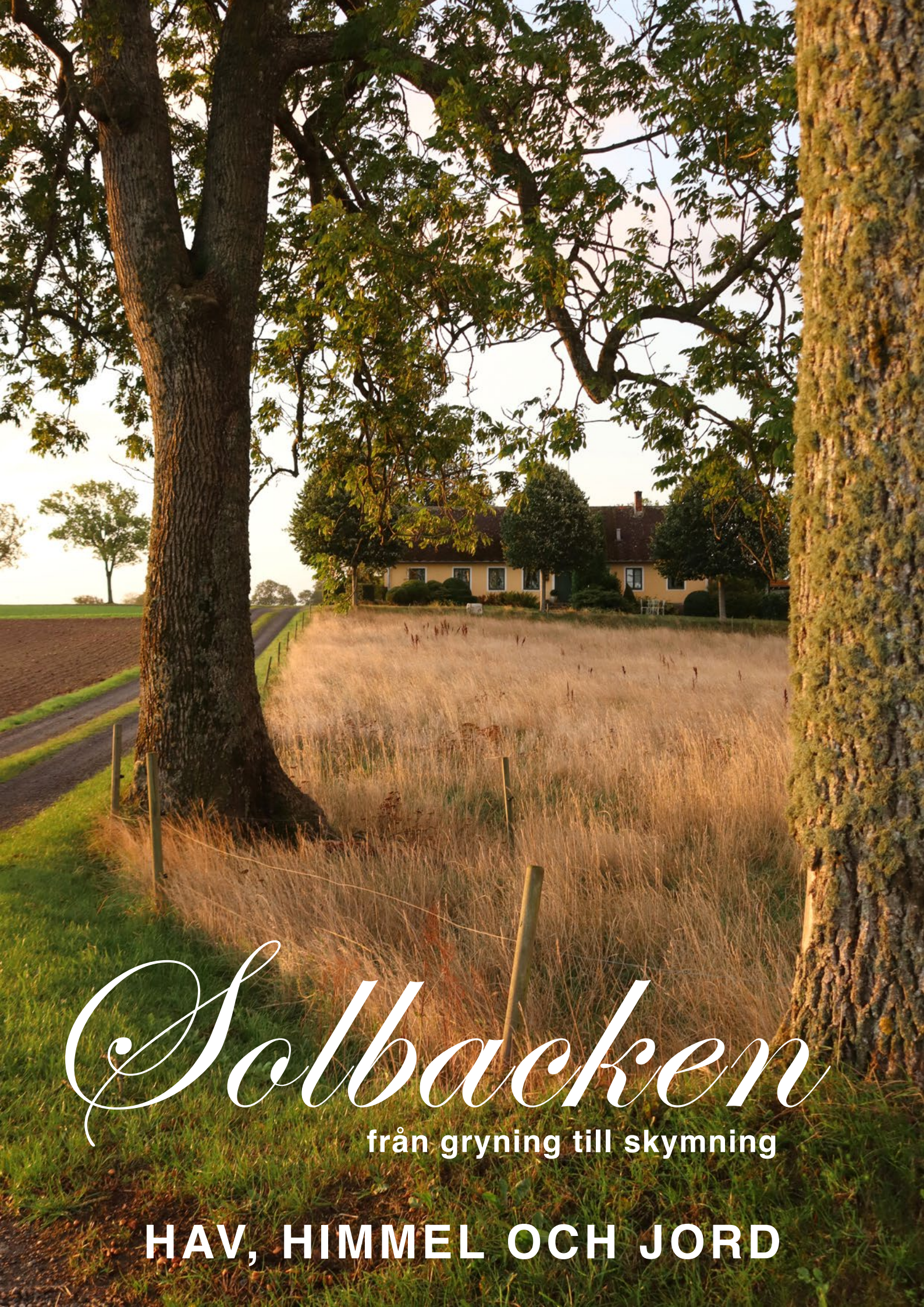




Solbacken

från gryning till skymning

HAV, HIMMEL OCH JORD



Tidig morgon sent i september. Ur grårosa gryning och spegelblankt hav stiger solens glödande klot och förebådar ännu en soldränkt sensommardag. Vägen mellan kyrkbyarna Simris och Östra Nöbbelöv löper som ett veckat band några kilometer innanför kustlinjen, just där jordskorpan är som högst över havet. Så gör vägen, som bär namnet ”Nobelvägen” (förklaring följer!) en långsträckt böj.

Mäktiga askar och en handmålad skylt visar vägen uppför kullen till Solbacken. Namnet kunde inte vara mera välfunnet.

Strax har solen stigit över horisonten rakt i öster och himlen tycks plötsligt stå i brand. Solstrålarna träffar daggdroppar och blad, glittrar och glimmar i lövverket, leker tafatt på väggar och fönsterrutor. Huset skimrar som ett smycke i morgonljuset. Och från det stora rummet på övre plan öppnar sig havspanoramat.



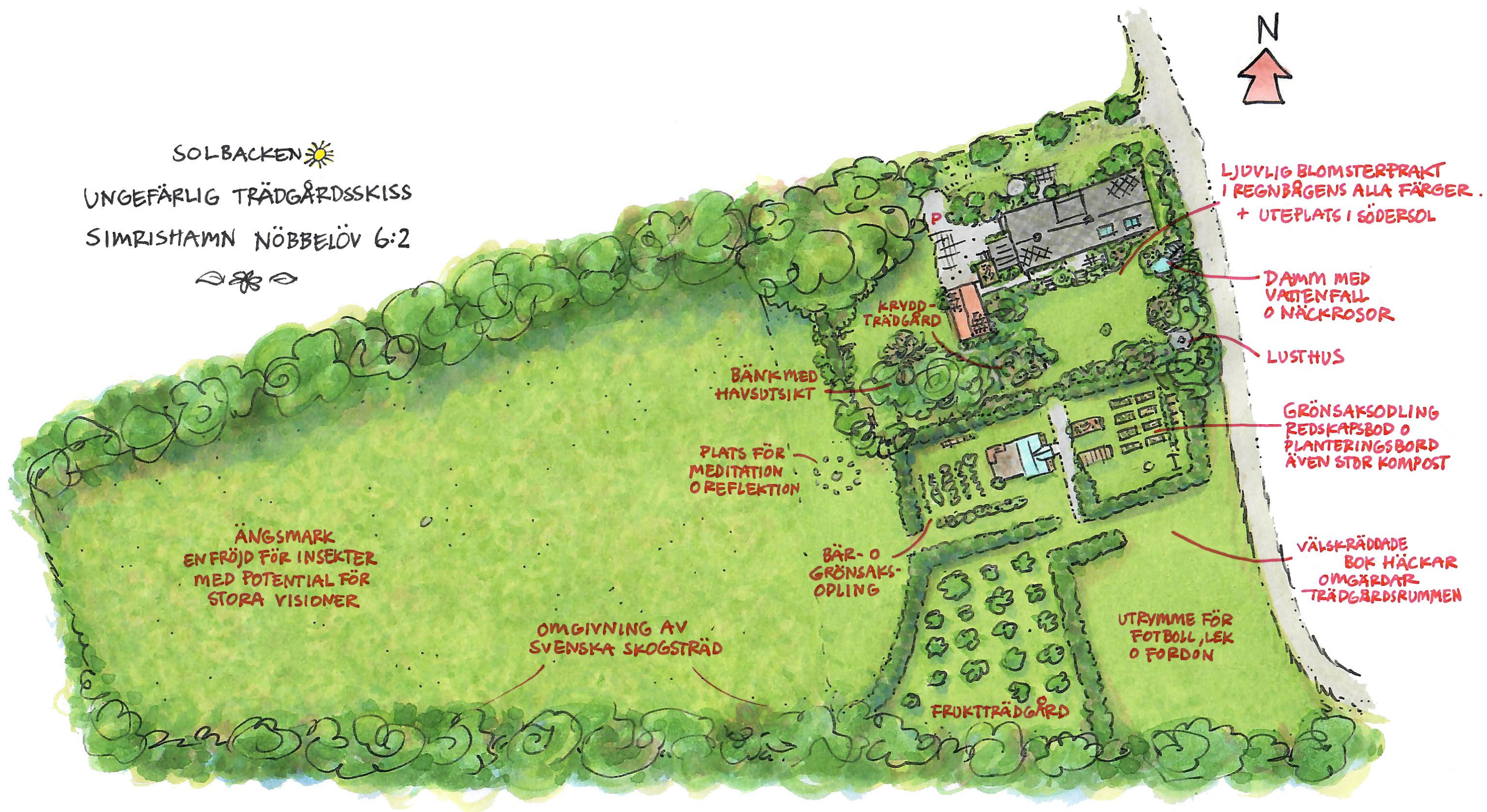


På kommande sidor har vi
förmånen att följa ägarparets egen
berättelse om Solbacken - huset
och trädgården de gjorde till sitt
livsrum för femton år sedan.





SOLBACKEN ☀
UNGEFÄRLIG TRÄDGÅRDSSKISS
SIMRISHAMN NÖBBELÖV 6:2



PLATSENS MAGI

Det var en solig septemberdag 2006.
Lite pirr i magen.

Först en dryg kilometer söderut från
Simrishamn.

Så ytterligare 4 kilometer västerut
i riktning Östra Nöbbelöv, genom
Simris by.

Uppe på åsryggen stannar vi,
fullkomligt hänförda.

Ja, det händer att vi gör det än idag.

Öppet, böljande odlingslandskap.
Östersjöns mäktiga vattenspegel.
Bornholm konturskarpt i den höga,
klara höstluften.

Utströslade gårdar och siluetten
av Brantevik.

I fonden – Solbackens varmgula
länga och kyrkans mäktiga torn.
Ett hus, med två separata bostäder
från slutet av 1800-talet.

Välbyggt och trivsamt.
Älskat och omvårdat.
Gammal och innehållsrik
trädgård.

Kyrkklockan slog milt tre slag.
Där och då drabbades vi av platsens
magi.

Ja, visst ville vi leva i det flödande
ljuset och följa årstidernas växling-
ar!

**Vi kom för att titta på ett
hus och fann inte bara vår
by utan också en livsstil.**



*Ljuset flödar in genom
många fönster.*



Sällskaps- och arbetsrum i morgonsol.

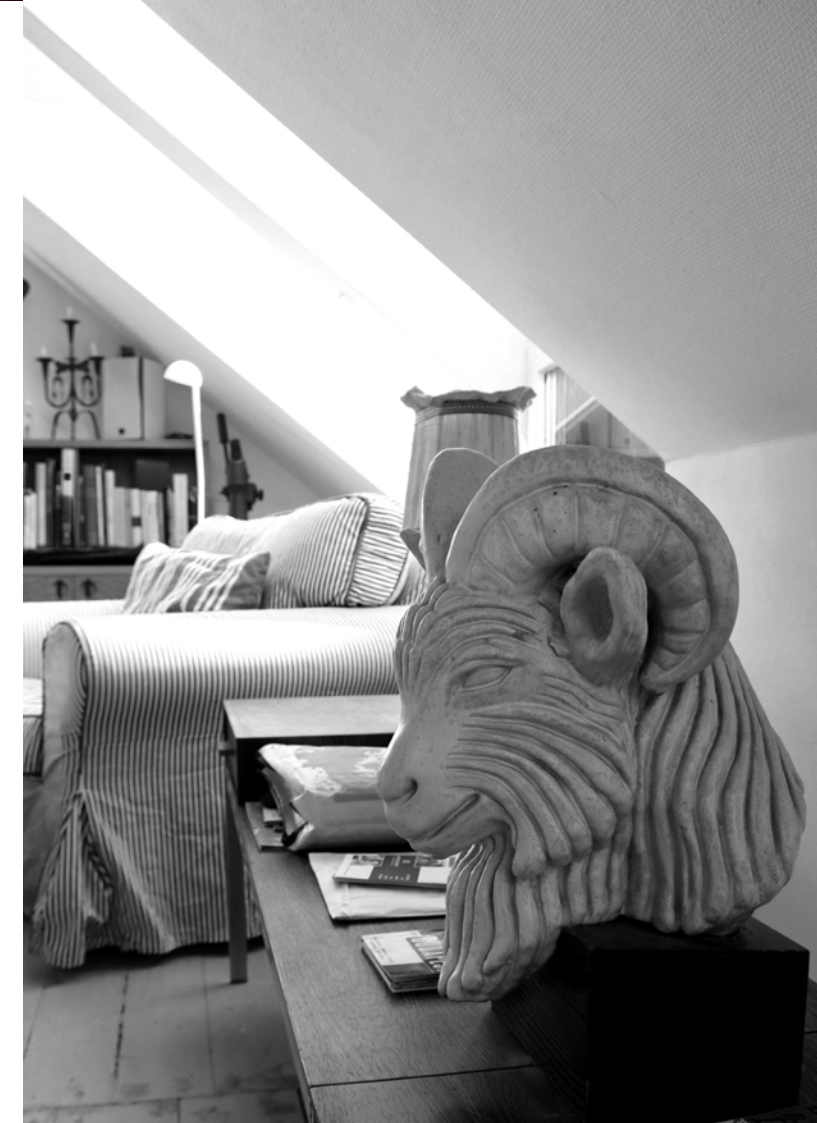


Det känns som om huset alltid har varit i goda händer. Älskat och omvårdat.

På faster Judiths tid fanns här en mycket stor köks-trädgård samt höns och grisar. En tidigare ägare byggde lusthus, gjorde om kaffegrottan till damm, tog upp takkupor mot havet och målade innertaken med ros- och äppelslingor. Våra företrädare gjorde en genomgripande ombyggnad, med ny entré, luftigare rumsindelning och stor terrass mot sydsidan.

Vi har bl a försett huset med ny uppvärmning, ett platsbyggt kök från Åraslöv, förnyat den tekniska utrustningen samt renoverat badrummen. Huset är internetanslutet via fiber till öppet stadsnät, med en hastighet upp till 1 Gigabit/sekund från ett flertal leverantörer.

Det är fullt möjligt att från skrivbordet blicka ut över Bornholmsgattet och samtidigt ha världens som arbetsplats.





Solbacken har från första början varit uppdelat i två ”lägenheter”. Den större har gott om utrymme för en familj. Den mindre har genom åren fungerat som ett fullutrustat ”undantag” för äldre släktingar, cykelaffär samt prylbutik. Ja, du ska inte bli förvånad om taxi än idag refererar till huset som ”Franskans pinaler”.

Våra företrädare bestämde sig för att driva en Bed & Breakfast. De hängde helt enkelt ut en skylt nere vid vägen. Redan andra natten dök gäster upp.

Skylten hänger fortfarande kvar, nu i det som för oss varit en uppskattad och välutnyttjad gästlägenhet.

Den kungliga befallningen om enskifte innebar stora förändringar för byarna. Jordlotter skiftades och det hände att gårdar flyttades.

Före enskiftet 1818 fanns nio gårdar i Östra Nöbbelöv. På Solbacken finns ett kartmaterial, som visar hur byn en gång sett ut. Men det var faktiskt först senare på 1800-talet som gården Nöbbelöv 6 flyttades ut från byn. Möjlighet gavs att dela på gårdar och mark genom s k ”sämjedelning”.

Så byggdes Solbacken i slutet av 1800-talet (byggåret okänt) på åsryggen med fri utsikt mot havet. Genom s.k ”avsöndring från stamfastigheten” fick Anton Blixt med familj huset i gåva den 27 maj 1907.

Så märkligt att vi förvärvade fastigheten på dagen 100 år senare!



Gästrum åt nordost.



Formklippta bokhäckar omger trädgårdens rum.



Storlagna vyer. Intima rum.

Trädgårdens strukturella signum.



Fyra välvuxna silverlindor kantar gränsen åt norr.



Stänkputsens pudriga yta. Släta, vita omfattningar kring fönster och dörrar. Gången av smågatsten leder till husets entré, en rikt utsirad pardörr. De höga, spröjsade fönstren, målade i en varmt grön ton är mangårdslängans ögon och står särdeles vackert mot fasadens varmt gula ton! Den höga stenfoten av huggen gråsten ger längan reslighet och pondus.



Vy från hall mot sällskapsrum och gästrum



Också inomhus syns det att längan alltid varit burgen. Rymd, rumsvolym och väl tilltagen takhöjd är annars för skånelängan ovanliga förtjänster!

Man har inrett genomtänkt för ett bekvämt liv – vare sig det handlar om en cognac på tu man hand vid kaminen, en god bok i självvald ensamhet eller en god middag med vännerna. Den soliga södersidan har många fönster. Ljuset flödar in i rummen och strör solgator över mörklaserade trägol.

”Jord under naglarna och frid i själen”



Så sammanfattar vi vår trädgårdsfilosofi.
För oss var det en ynnest att få överta en gammal och
innehållsrik prydnadsträdgård. Att leva med årstiderna
och se resultatet av sitt arbete. När möjligheten bjöds
övertog vi den kringliggande ängsmarken och skapade
en köksträdgård med fruktlund.



Önskelistan för den utökade trädgården såg ut så här:

Vacker i alla årstider

Så lättskött som möjligt

**Många rum – prydnadsträdgård,
örtagård, köksträdgård och
fruktlund**

**Sittplatser – ute och inne – alltefter
väder och vind**

Ekologiskt hållbar och klimatsmart

**En fristad för fåglar, fjärilar, humlor
och bin**





Lantlig, skånsk men med tydliga engelska influenser.

Ja, förstås! Det är Trädgårdsfixarna Anette Cato och Maria Nilsson – mest kända för att ha skapat den Engelska Trädgården på Svabesholm - som förnyat den gamla prydnadsträdgården som också innehåller damm, woodland och örtagård. Breda "mixed borders" med små träd, blommande buskar, perenner och lökväxter för blomning från tidig vår till sen höst. Strama häckar och "hard landscaping" (dvs stenlagda ytor) ger en lugn bakgrund. Växtvalet är gjort med fingertoppskänsla. Marktäckande perenner och breda rabattkanter av storgatsten håller fukten kvar, ogräset i schack samt underlättar gräsklippningen.

För att förverkliga idéerna behövdes hjälp!

För många svenskar är obegränsad tillgång till renat dricksvatten en självklarhet. Men på Österlen kan vatten vara en knapp resurs sommartid med strikta bevattningsförbud. Eva Mathiasson, pionjär inom projektet Skörda Regnvatten, har utformat ett lika enkelt som sinnrikt system för att samla in regnvatten från taken. 1 m2 tak ger 1 liter vatten per mm regn. Ett rejält störtregn räcker för att fylla behållare som vattenbänk, tunnor och damm. Tillsammans med den egna brunnen har det alltid funnits vatten för odlingarna. Eva har också utformat köksträdgården.

Höga häckar tar vinden, träd ger vandrande skugga, upphöjda bäddar underlättar odlingen, gröna tak fungerar som insektshotell. Orangeriet med sitt utekök förlänger trädgårdssäsongen och är en given plats för sommarfester.



”Hur länge kan vi hålla på att vattna med dricksvatten i trädgården? Det kommer aldrig något nytt vatten till vår planet. Vattnet går runt genom våra ekosystem i naturens kretslopp. Du dricker alltså samma vatten idag som dinosaurierna drack på sin tid. Du har bara ”lånat” vatten en stund för bevattning och trivsel.”
Projektet Skörda Regnvatten



Livgivande vatten.







Once you engage with the simple enough business of feeding yourself, of soil and water, weather, season and harvest, it becomes personal. It is about you, your family and friends.

Food becomes an aspect of those relationships as well as your intimacy with your plot.
Monty Don



Vy från biblioteket mot kök och matsal.







Septemberljus. Sinnligt vacker mogen frukt.



“Undvik att köpa primörer från andra sidan världen, odla dem själv i stället.”

Här finns ätbar vällust hela säsongen - från sparris och jordgubbar till lök och kål av många slag.





Huskroppen är ovanligt bred, för att vara en skånelänga.

Rummen får plats bredvid varandra, istället för att som i den smala längan ligga på rad. I längans västra del finns en bostad som kan vara helt separerad från huvudbostaden – eller vara en förlängning av densamma.

Här finns två sovrum, ett vardagsrum med matplats, ett praktiskt pentry, badrum med dusch & toa och egen entré.

Att hyra ut, om man vill, eller nyttja som generationsboende. Eller för kombinationen boende/egen verksamhet, om behovet skulle finnas!





Solbackens trädgård bjuder på ständigt föränderliga
scenerier från tidigaste vår till senaste höst.



Solgass mot södervägg.

Gästdelens vardagsrum i flödande ljus.





Hav och hallasten.

För länge sedan lär kuststräckan mellan Gislövshammar och Simrishamn varit bevuxen med ekskog. Det berättas att dessa lundar högs ned under snapphanetiden, för att förhindra att frihetskämparna gömde sig i grönskan. Och danskarna förlorade, som bekant. Skåne blev motvilligt svenskt.

Brantevik och Gislövshammar är närliggande fiskelägen. Medan det förstnämnda har stolta sjöfartstraditioner, vilket syns tydligt i bebyggelsens kaptenshus, är det sistnämnda Österlens minsta. Vandrigen mellan de båda bjuder på skönhetsupplevelser i särklass. Halvvägs kan man ta sig ett dopp - och sedan njuta av kaffe och våfflor på Hylkegården!

Att droppar förmår urholka sten är ett välkänt faktum. Under årmiljoner har havet blottlagt berget, slipat av och knucklat till kustlinjen. Och för tusentals år sedan har människor ristat minnen och bilder i stenen. Bitvis har vågorna sköljt upp sand på stranden. Här frodas vresrosor och strandråg.

Havet är öppet. Himlen hög. Horisonten fri.



Egen entré till längans gästdel. Pentryt är soligt och ljust. Och förutom att vara dekorativt, lockar sedumtaket pollinerande insekter.



Med eget vardagsrum får gästerna gärna stanna länge!





KYRKBYN ÖSTRA NÖBBELÖV

Husets västra gavel vetter mot den lilla byn. Lindarna utgör skulptural gräns mot grannbondens hage. I gavelrummet sover gästerna gott.

Före enskiftet 1818 fanns nio gårdar i byn. Flera ligger kvar på ursprunglig plats och har bibehållen kringbyggd gårdsform med stensatt gårdsplan. Kartor från slutet av 1700-talet fram till 1818, som finns på Solbacken, visar hur byn en gång sett ut.

Än viktigare är att bygemenskapen idag är fin med goda grannar. Allt fler väljer att bosätta sig i byn permanent. Idag är ca hälften av de 16 husen bebodda året runt.



Byarna på Österlen är många och ligger tätt. Vore det inte för den stora kyrkan och den stolta historien så skulle du kanske passera Östra Nöbbelöv obemärkt på vägen från Simris till Gislöv.

Längs den slingrande bygatan, som går i en mjuk båge söder om landsvägen, ligger byns gårdar och gathus. Längor i tegel eller med putsade fasader dominerar men även korsvirke finns representerat. Merparten av byggnadsbeståndet tillhör 1800-talet.



Höstsådd raps.

Kanhända är det du som ser den blomma i lysande gult i maj nästa år?

Kyrkan har ett medeltida ursprung, men genomgick stora ombyggnader under 1800-talet. Den ligger på en höjd och det spetsiga tornet syns vida omkring. Ett bättre landmärke kan man inte ha. Om du förrirrar dig på bilfärden eller cykelturen hittar du alltid hem. På kyrkogården vilar landsbygdens folk, men också sjömän och kaptener från södra Brantevik. De sistnämnda – med sina stora familjer – vandrade ”branteviksbornas samfällda kyrkstig till 4 alnars bredd” från fiskeläget förbi Solbacken för att delta i gudstjänster, dop, bröllop och begravningar. Så heter numera vår lilla väg Gamla Kyrkstigen!

Helgedomen - Simrishamns största samlingssal med en fantastisk akustik - blev för några år sedan utvald att delta i Lunds stift projekt ”Framtidens kyrka”. Målet är att skapa en kulturkyrka för konserter, föreläsningar, utställningar med mera. Projektet har nu gjort halvhalt i avvaktan på mer resurser. Men resultatet hittills är enastående. Fasaden är omputsad i den ursprungliga varmgula nyansen med vita fönsterbågar och svarta solstenar. Dessutom fasadbelyst på kvällen. Kyrkklockan anger, som alltid, diskret tiden – mellan sex på morgonen och elva på kvällen.





På vindsvåningen är sovrummet inrett i rogivande kulörer. Att sova gott för öppet fönster och i gryningen höra näktergalen drilla är vardagslyx!
Det stora gavelrummet rymmer både sällskaps- och arbetsliv. Bornholmskaminen är ett rumsligt smycke och har rätt proportioner för rummets generösa volym.
Från de stora fönstren skymtas ön varifrån den kommer!

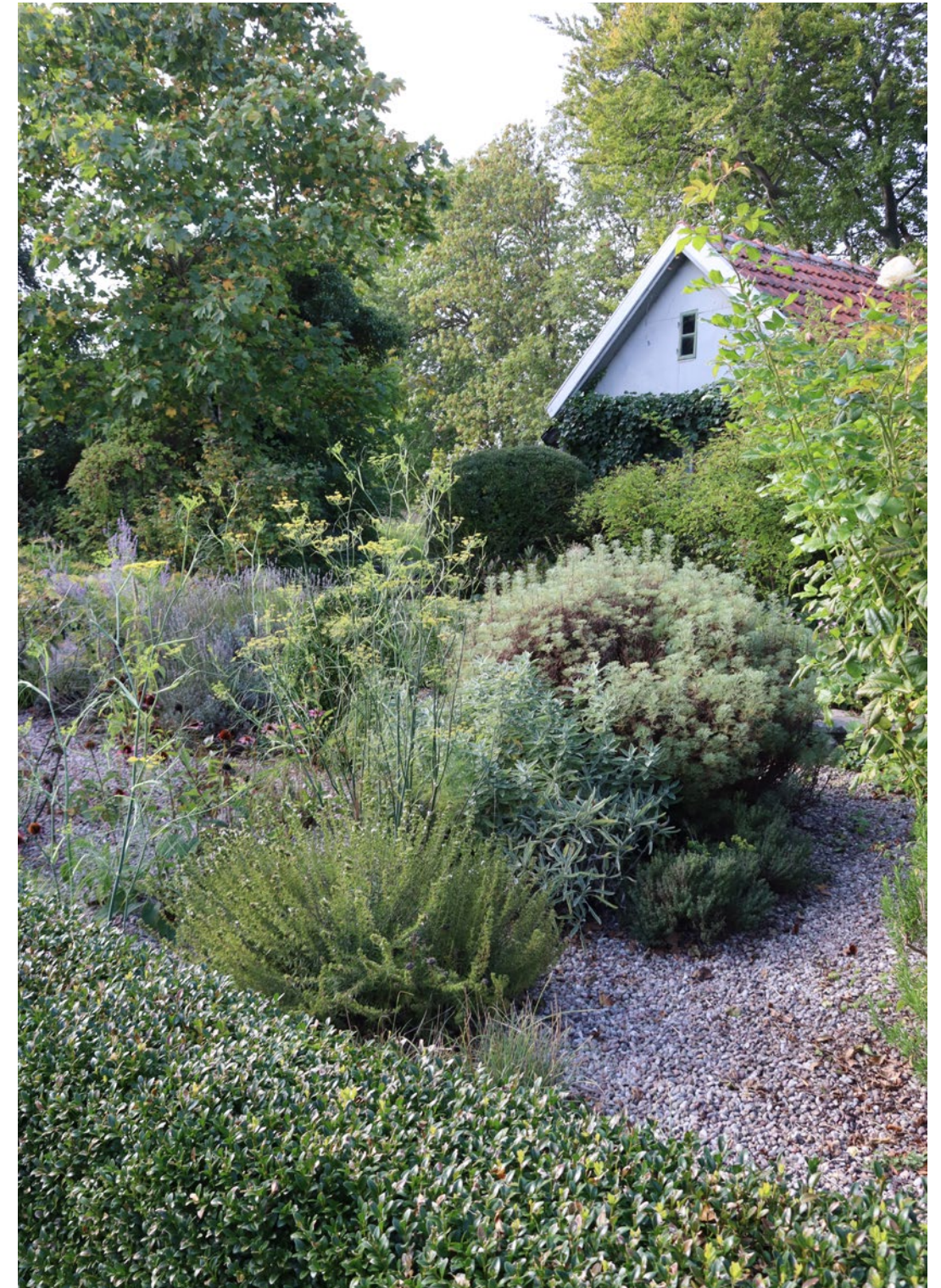


Rummen är genomlysta.
Det råder ett särskilt ljus nära havet där
den stora vattenspegeln reflekterar och
mångdubblar solstrålarnas ljusstyrka.

Sovrum mot norr. Behagligt när solen gassar från söder.

*“I haven’t any modesty when it comes
to my old roses. They’re heavenly.”*

Tasha Tudor



Trädgårdsrummen inbjuder till långsamma promenader och en upptäcksresa, full av överraskningar. Sittplatser finns just där man önskar slå sig ned.



Siktlinjer och långa perspektiv finns både inom- och utomhus.

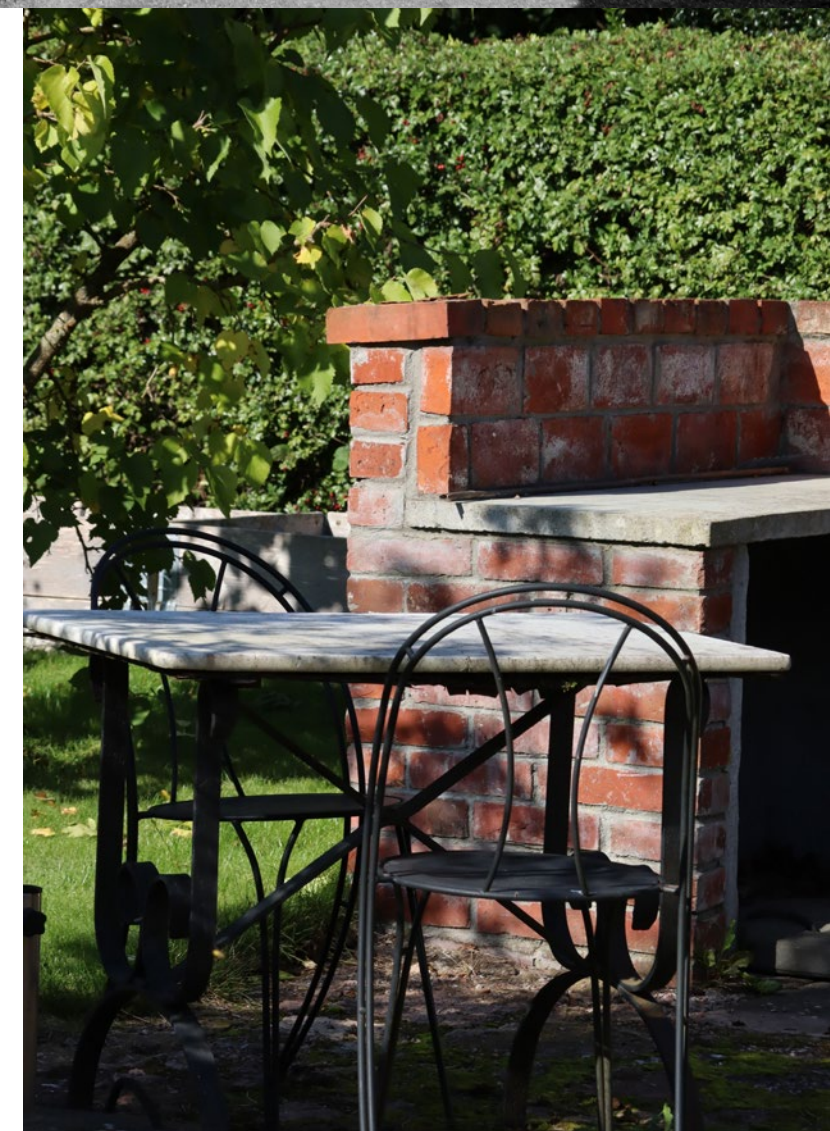


Vy från gästrummet genom vardagsrum och hall.



**Omgärdad av höga häckar.
Skyddad.
Vindstill.**

Någon trädgårdsauktoritet, det skulle kunna vara holländaren Piet Oudulf, har sagt att en trädgårds form och struktur bör planeras så att den ser intressant ut även på ett svartvitt foto.





**Kvalitet, hantverk och goda material präglar köket.
Att laga middag till många ter sig här som en inbjudande och föga
ansträngande sysselsättning!**



"... det finns körsbär, plommon, päron, äpplen, fikon, tillsammans med alla grönsaker. Detta ska bli våra hjärtans stolthet; jag bara varnar er." Virginia Woolf

I fruktträdgården finns en mångfald av frukt. Men det rikbärande persikoträdet har en hedersplats vid terrassen. Vid mitt första besök på Solbacken i slutet av augusti var frukterna redo att plockas. Jag fick förmånen att smaka - och det var den sötaste, saftigaste och mest aromrika persikan jag någonsin ätit!



Den soldränkta terrassen är översållad av gula, doftande rosor, ännu sent i september.

Men snart fylls trädgården av doften av pepparkaksbak. Är det redan jul? Nej, det är katsurans lövverk som, strax innan det faller, sprider en förunderlig väldoft av pepparkaka!





**Samlar Du på goda,
lagringsvärda viner kan
många buteljer rymmas
i ett av de två källar-
rummen. Vackra glas-
burkar med trädgårdens
skördar ryms också.
Och kanske kan de egna
oliverna, på italienskt
vis, läggas in i salt?**





Flowers really do intoxicate me.

Vita Sackville-West

Solbacken året om.



*Trees are complicated, fascinating things,
usually older and more beautiful than any of us.*

Monty Don



Om våren är tidig eller sen bestämmer kung Bore. Men det ligger förväntan i luften och dagarna blir allt ljusare. Snödroppar, vintergäck, krokus och våriris bjuder på årets första blomsterprakt – och livsviktig nektar till övervintrande bin och fjärilar. Lite senare bildar julrosorna blommande mattor. Fågelsträcken drar norrut och det händer att en vilsekommen trana landar på väg till rastplatsen vid Pulken.

När stjärnmagnolian slår ut är det dags för tulpaner, hyacinter, narcisser, kejsarkronor och många fler. Det är också hög tid att ta en pensel och pollinera mandelträdet om våren varit kall. När syrener, gullregn, korneller, olvon och trädpioner slår ut toksjunger näktergalen i försommarnatten. Man kan inte sova utan lyssnar i tacksam förundran.

I orangeriet står frösådderna på tillväxt och väntar på att planteras ut i köksträdgården. På åkrarna spirar grödorna och snart är det dags för rapsen att slå ut. Gula rapsfält, blått hav och vita gårdar. Hjärtat slår frivolt av lycka. Vårens primörer nässelsoppa följs av rabarberpaj.



Försommaren är pionernas tid. Först ut är trädgårdens okränkta drottning – den månskensgula svalpionen Molly the Witch. Hon inhandlades av den legendariske plantskolemannen Per Leander i Ystad mot löfte om god omvårdnad.

Runt midsommar blommar mer än 30 sorters busk- och klätterrosor – alla ljuvligt doftande - tillsammans med mormorsperenner. Ja, experterna i Österlens Rosensällskap har hjälpt till med inventeringen. I örtagården fladdrar fjärilar och pollenstinna humlor mellan lavendel, salvia, rosmarin och timjan. Hur hittar en fjäril sin blomma? En försommarmeny bestående av sparris, varmrökt lax och jordgubbar serveras med fördel i lusthuset när klängrosen Venusta Pendula täcker in den gamla oxeln med sin rosavita blomning. Frukost, lunch och fika intas oftast på terrassen. Utsikten över det böljande odlingslandskapet och Östersjön är magnifik. Det är spännande att följa svalparet som flygtränar sina ungar.



Att lyfta blicken från skrivbordet bjuder på vyer av smått formidabelt slag.

Havet och horisontlinjen är ständigt närvarande på Solbacken.





Sensommaren kommer med hög och klar luft. Dags för surströmmingskalas i lusthuset och kräftskiva i orangeriet. Att vakna tidigt en höstmorgon och se solens röda skiva glida upp ur havet är en ofattbart mäktig naturupplevelse. I trädgården blommar hortensiorerna tillsammans med flox, höstanemoner, astrar och kärleksört. De klarar sig utmärkt på egen hand och tur är väl det. För nu är det skördetid – också för mulbär, fikon och små goda vindruvor.



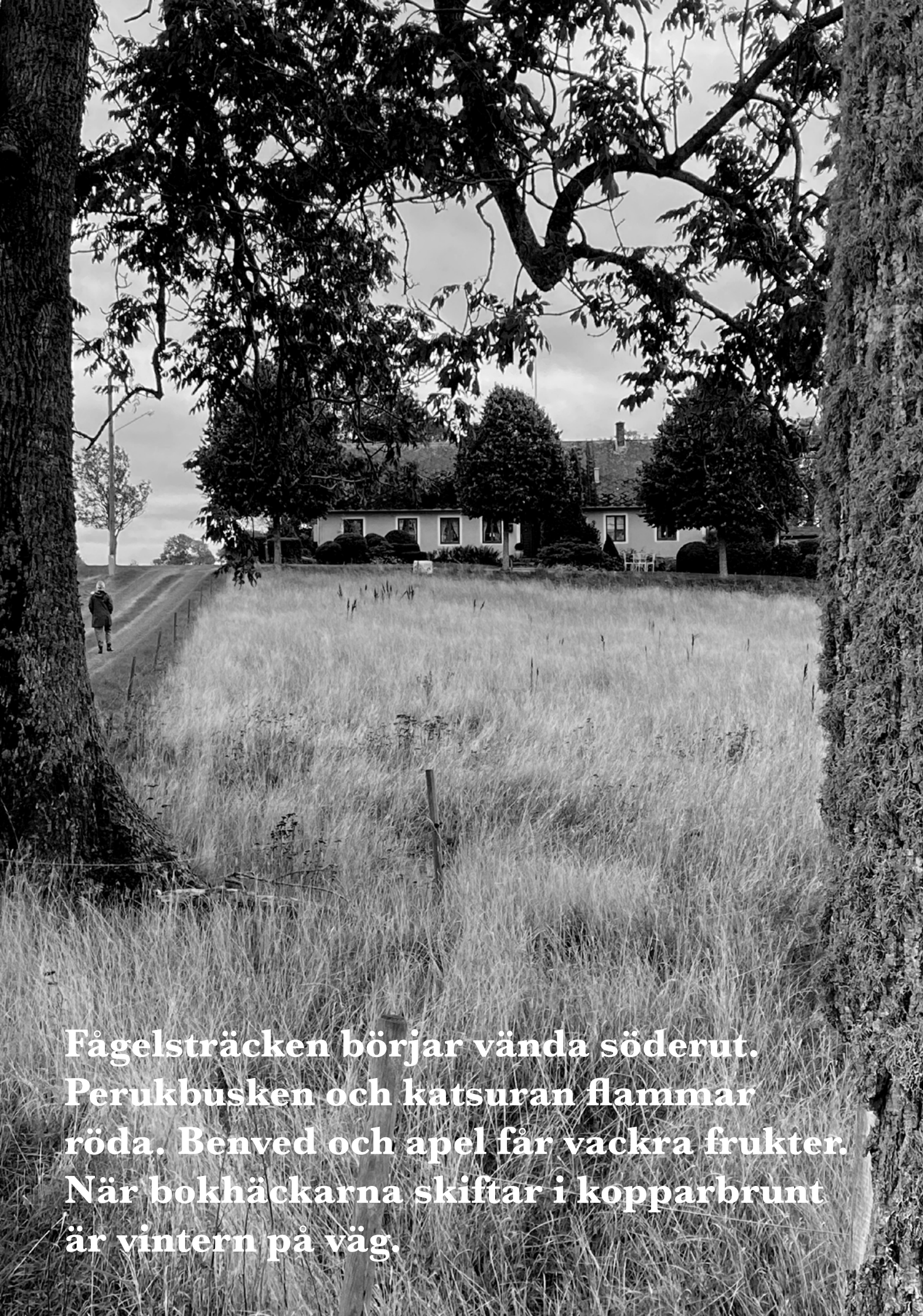
Att plocka ihop råvarorna till en middag – som kompletteras med fisk från närbelägna Sjöfolket, korv och kött från Grafmans Goda och ost från Vilhelmsdals Gårdsmejeri – är att njuta det goda livet. Grönsaker, örter, bär och frukt tas omhand. Frysen och matkällaren fylls så sakteliga.



**Solen sjunker bortom ängen och Tingsplatsen, som den alls icke
fornnordiska "skeppssättningen" kallas!**



...och i matsalen väntar dukat bord på kvällens gäster.



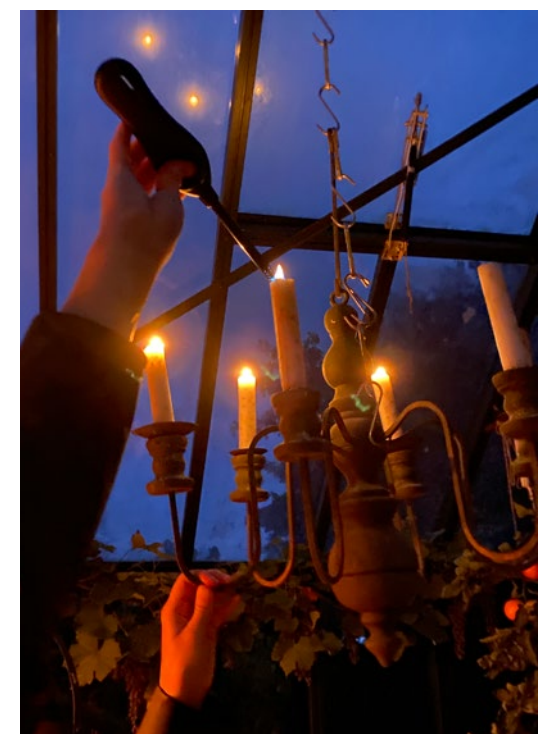
**Fågelsträcken börjar vända söderut.
Perukbusken och katsuran flammar
röda. Benved och apel får vackra frukter.
När bokhäckarna skiftar i kopparbrunt
är vintern på väg.**





Längans entré är mer ett vackert rum än en hall. Och i orangeriets värme dröjer sig känslan av sommarkväll kvar långt in i november. Tomater och klotbasilika doftar. Längs åldriga rankor hänger druvklasar med röda och gula druvor.

Tända ljus.
Vin i glasen.
Goda vänner.



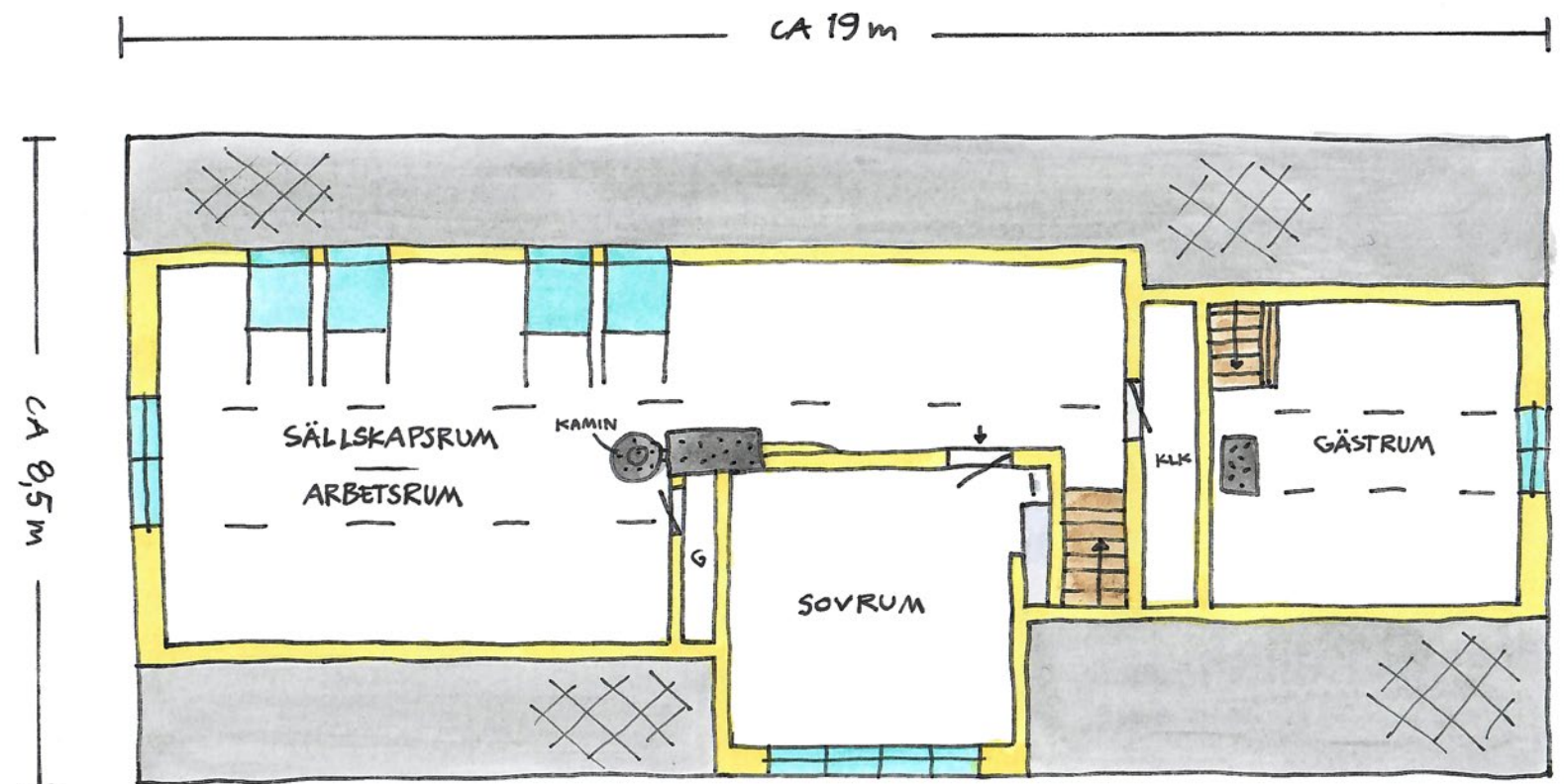
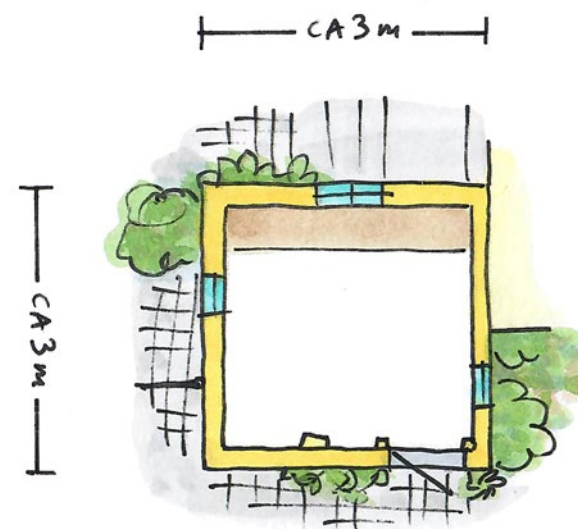
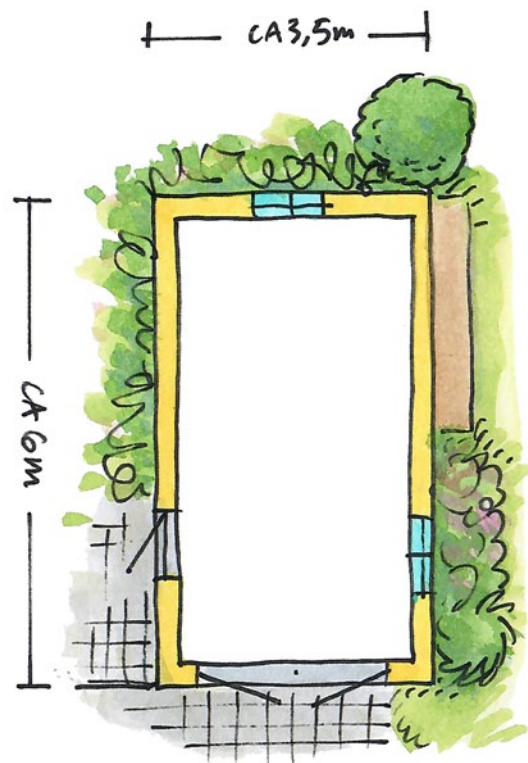
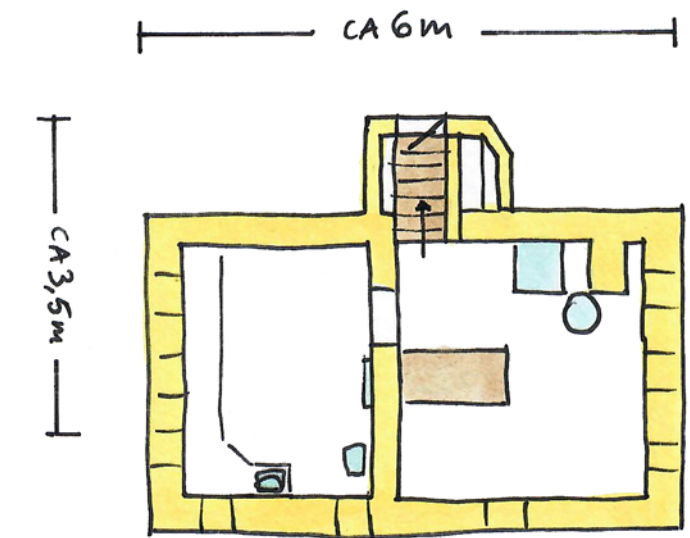
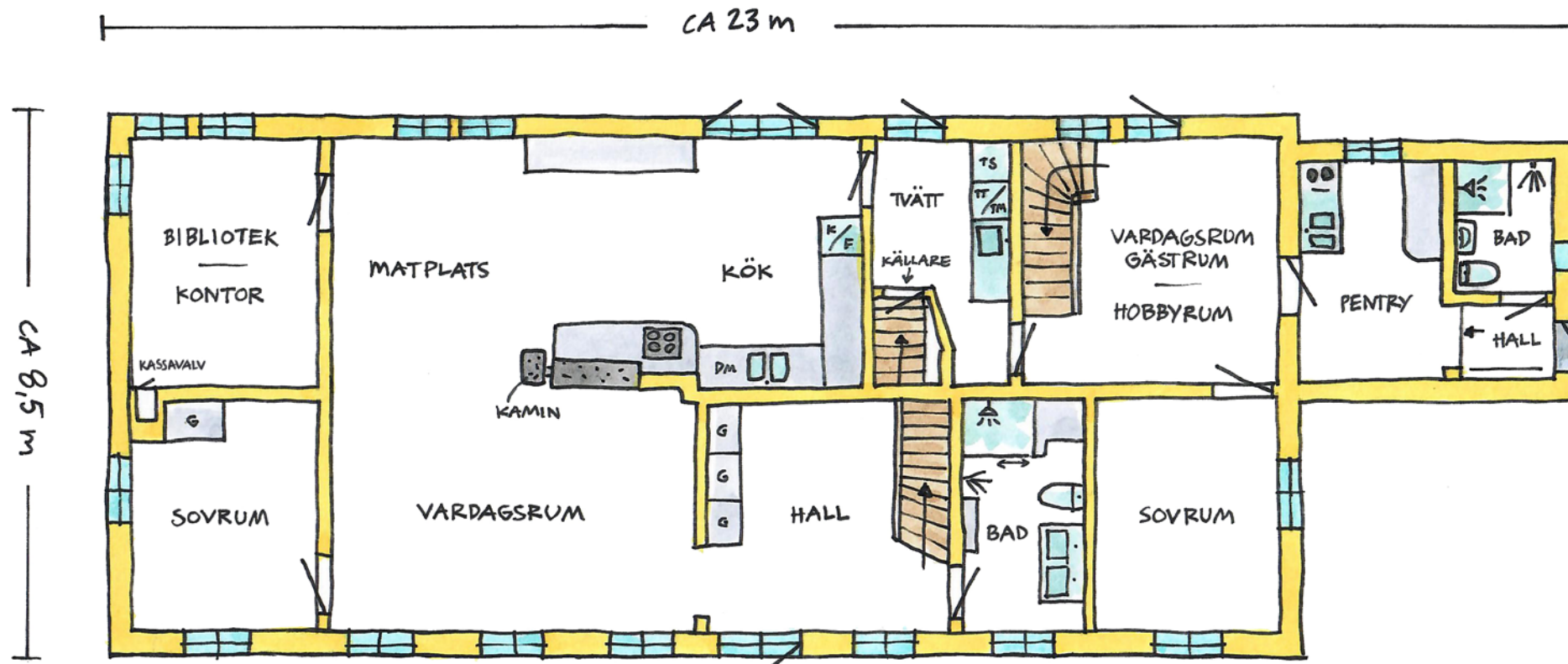


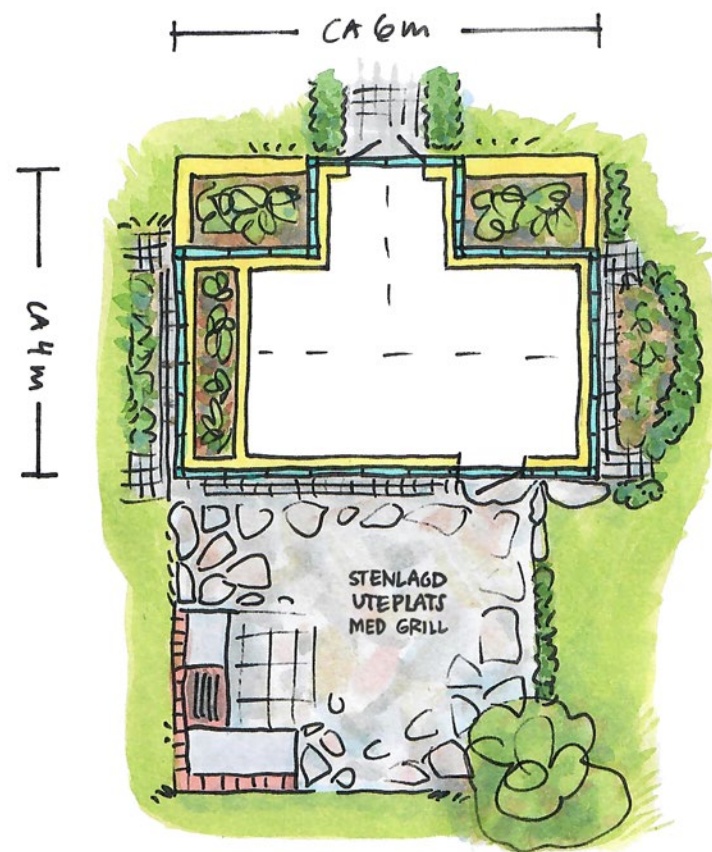
Det stora, nyrenoverade köket rymmer stor familj och många vänner. Centralt placerad vid matplats och sällskapsrum finns en effektiv järnkamin att elda i när novemberdiset ligger tungt över nyvända fält. Men husets mest använda rum är uteplatsen utanför köket - åtminstone sommartid!



Alfred Nobel, en av de mest kända svenskarna i världen, härstammar från Nöbbelöv och har fått sitt namn från byn. Fädernegården Gislöv 27 lär fortfarande finnas kvar i släktens ägo. Det var Alfreds farfars farfar, den musikaliskt begåvade Petrus Olai Nobelius (Per Olufsen), som skapade sig det latinska efternamnet när han skrev in sig vid Uppsala Universitet. Alfreds farfar, provinsialläkaren Immanuel, förkortade efternamnet till Nobel. Så om rätt ska vara riktigt rätt är det ett Nöbbelövspris som delas ut av kungen till världens skarpaste hjärnor den 10 december.







UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING - VÄXTHUS OCH GRILLPLATS



Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: skånelänga/mangårdsbyggnad i 1 1/2 plan med mindre källare. Vidbyggt förråd och friliggande garage. Friliggande orangeri, lusthus/paviljong och trädgårdsbod.

Byggnadsår/renoveringsår: sannolikt uppförd under slutet av 1800-talet på fastigheten Nöbbelöv 6. Byggnaden med mindre tomt avsöndrad från stamfastigheten 1907/ny fastighetsbildning. Fastighetsreglering skedde 2009 då ytterligare mark lades till. Fortlöpande renoverat/underhållet.

Storlek: 1) Uppgift från lantmäteriets taxeringsinformation: Boyta 198 kvm + biyta 40kvm. 2) Användbar golvyta uppmätt med lasermätare av Uppvik i samband med framtagning av ritning, avrundat till närmaste kvm: Bottenvåning: ca 133 kvm. Takhöjd: ca 2,50-2,55 full höjd, 2,35-2,39 m till bjälke. I tillbyggnad sluttar taket mellan 2,22-2m,. Ovanvåning ca 83 kvm Takhöjd i genomsnitt ca 2,2-2,28 / 2,1 t bjälke. Gästsovrums ca 2,4 m. Källare: ca 17 kvm. Takhöjd ca 1,77 + 1,83 m. Garage ca 18 kvm. Orangeri ca 20 kvm Vidbyggd redskapsbod ca 10 kvm. Trädgårdsbod ca 8 kvm. Lusthus ca 7,5 kvm

Konstruktion: grundmurar av fogad natursten, mestadels urgrävd, isolerad och gjuten grund på underlag av makadam, träbjälklag över källare. Stomme av tegel, invändig påmurning av leca. Stänkputsad, målad fasad med slätputsade fönsteromfattningar, slätputs invändigt. Mellan- och takbjälklag av trä. Yttertak av facetteternit på underlag av stickspån. Dubbelkopplade, spröjsade fönster; enstaka treglasfönster. Takfönster (i behov av översyn). Utsirade

Pris: 7.700.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning & adress: Simrishamns Nöbbelöv 6:2, Gamla Kyrkstigen 4, 272 92 Simrishamn

Areal: 11.581 kvm.

Taxeringsvärde: 3.090.000:- varav byggnad 2.160.000:-

Taxeringskod: 220, småhusenhet.

Pantbrev: 8 st om totalt 1.300.000:-

Servitut: last, ledningsrätt vatten och avloppsledningar.

• **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.**

dubbeldörrar av simrishamnstyp. Självdragsventilation.

Inredning & utrustning: platsbyggt kök från Åraslöv (2008) med inredning i massivt trä och bänkytor i sten. Stor vitrindel med belysning, vinhylla samt tallriksställ. Induktionshäll från Smeg, fläkt, varmluftsugn, diskmaskin (2020), kyl och frys (2021). Badrum i huvudbostad, delvis förnyat 2019/20 med handfat/tvättkommod, vitrinförvaring, dusch och toa. Badrum i gästdel med dusch, toa och handfat. Tvättstuga med tvättbänk, tvättmaskin, torktumlare (2016) och äldre torkskåp. Spegeldörrar med kammarlås. Takmålningar.

Golv: mestadels trägolv/lamellgolv på b.v, tegelgolv i gästdel och tvättstuga/hall, klinker i hallar och badrum. trägolv på o.v, målat i sällsapsrum/arbetsrum.

Uppvärmning: vattenburet system, IVT luft/vatten värmepump från 2007. Vattenburen golvvärme samt enstaka elradiatorer på o.v. Vattenburen radiator i gästsovrums.. Effektiv vedkamin på b.v, Bornholmskamin på o.v.

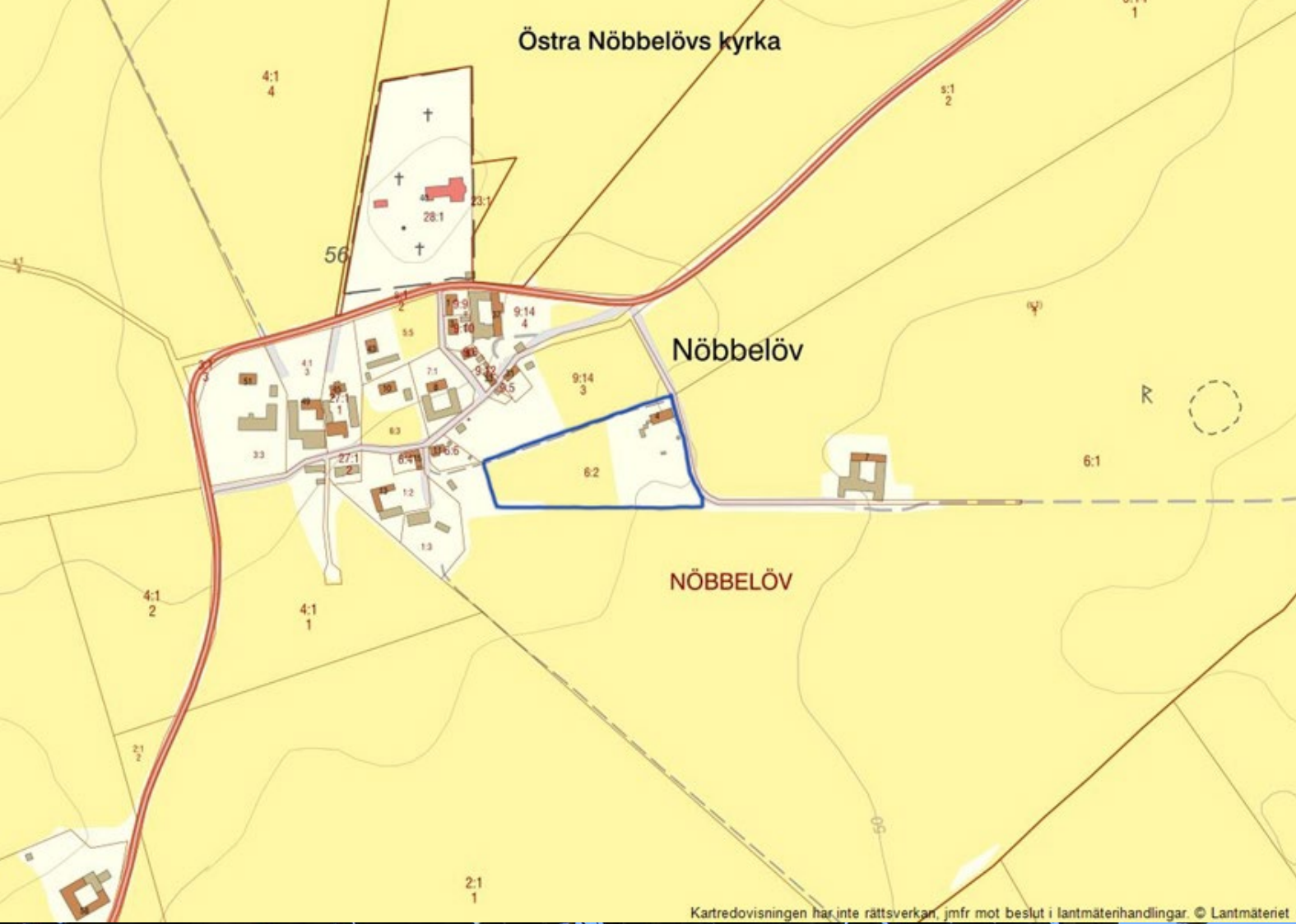
Vatten & avlopp: kommunalt. Egen brunn finns för bevattnings jämte system för uppsamling av regnvatten. Avhärningsfilter samt ny pump 2019.

Övrigt: internetanslutning via fiber till öppet stadsnät, upp till 1 Gigabit/s från ett flertal leverantörer. Larm finns installerat.

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



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 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

TEAMET BAKOM

Text, foto & layout:

Gabrielle Malmberg

Text:

Ewa Bruce

Uppmätning & skisser:

Therese Carnemalm

Ansvarig mäklare:w

Gabrielle Malmberg



Copyright: Vitec Mäklarsystem AB



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.

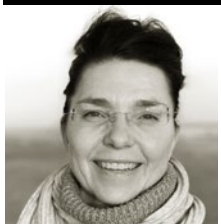
Vi tror på sambanden mellan lust och lönsamhet. Känsla och kunskap. Arbetsglädje och avkastning. Det man tycker är roligt och stimulerande gör man bra. Därför vill vi inte ha fler hus än att vi orkar arbeta engagerat och passionerat med dem alla. Det innebär inte att vi kategoriskt ratar en viss sorts 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.



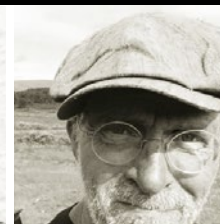
Lotta Nordstedt
VD/fastighetsmäklare
Uppvik ÖSTERLEN
Formgivare, foto & layout
0708-920724
lotta@uppvik.nu



Gabrielle Malmberg
Fastighetsmäklare
Uppvik ÖSTERLEN
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

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!

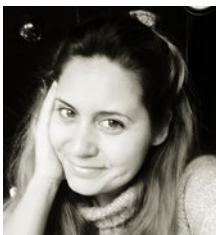
**Välkommen till
Uppvik & döttrar.**

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

www.uppvik.nu



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