

DRAKA- MÖLLAN

Ett stycke kulturhistoria.



Ett vandringsparadis som lockar naturälskare.

DRAKAMÖLLAN

Drakamöllan är ett naturreservat som nästan inte går att beskriva med ord. Det måste upplevas. Du hittar det inbäddat i det böljande österlenska landskapet, granne med ytterligare tre naturreservat. När du vandrar genom ljungen på Drakamöllan kan du njuta av både historiens och blåvingarnas vingslag.

Människor vill njuta av stillheten och den nästan överjordiska stämningen som vilar över Drakamöllan. Att få leva och bo här är mer än en ynnest. Det är extremt få förunnat. Om man bortser från de som bor över på Drakamöllans gårdshotell, som ligger på vägen upp till huset. Det drygt 24 meter långa huset totalrenoverades av landsantikvarie Ingemar Thunander i början av 1970-talet.



Mycket har förstås hänt sedan dess. De handblåsta fönsterglas som Ingemar och hans fru Britt handplockat och räddat från rivningshus, samt de fem kakelugnarna från 1700–1800-talet som Ingemar själv åkt land och rike runt för att hitta och installera finns fortfarande väl bevarande och sätter sin prägel på både hus och gästhus. Tre av dem går dessutom fortfarande att elda i!

Välkommen!

Ansvarig fastighetsmäklare: Lotta Nordstedt • 0708-920724 • hus@uppvik.nu
Assisterande fastighetsmäklare: Mi Ståhl • 0733-714714 • mi@uppvik.nu

DRAKAMÖLLAN 107, 297 95 DEGERBERGA



Drakamöllan med Hanöbukten som fond.



Reservaten består av ett kuperat betes- och hedlandskap, med höjdskillnader på upp till 50 m. Julebodaån, som detta hus flyttats över, rinner genom den nordöstra delen av området och i de östra delarna växer vacker bokskog på höjderna.



Tillsammans med Kumlan och Brösarps backar, utgör de sista resterna av ett gammalt kulturlandskap i Östskåne som är unikt för hela Östersjön. Vill man uppleva något liknande någon annanstans i Sverige får man bege sig till Ölands och Gotlands alvarmarker.





Här blir boendet minst sagt en unik upplevelse.
Året om.

Ägarparet har bott på Österlen i över 30 år, men de hade inte upptäckt Drakamöllan innan de fann detta hus. Och när man flyttar in i ett naturreservat får man bokstavligen en helt ny värld att upptäcka.



Från vårens första utslagna boklöv och säsongens tidigaste blåvinge, till sensommarens landskapsförändring när ljungens massiva blomning färgar kullarna och marken i Drakamöllan lila. För att inte tala om höstens svamplycka och pulkaåkningen när snön bäddat in kullarna i vitt.



Till trädgårdens skatter hör valnötsträdet, där ekorrarna, outtröttliga, skuttar under sensommaren och samlar nötter till vinterförvaringen, dammen som ger det där fina blänket i sommarsolen, alla blommor i blått, lila, rosa och vitt som säljarna själva har planterat. Men såklart även alla söta bär, som jordgubbarna som mognar i olika omgångar, hallonen, de taggfria björnbären, vinbären och krusbären.

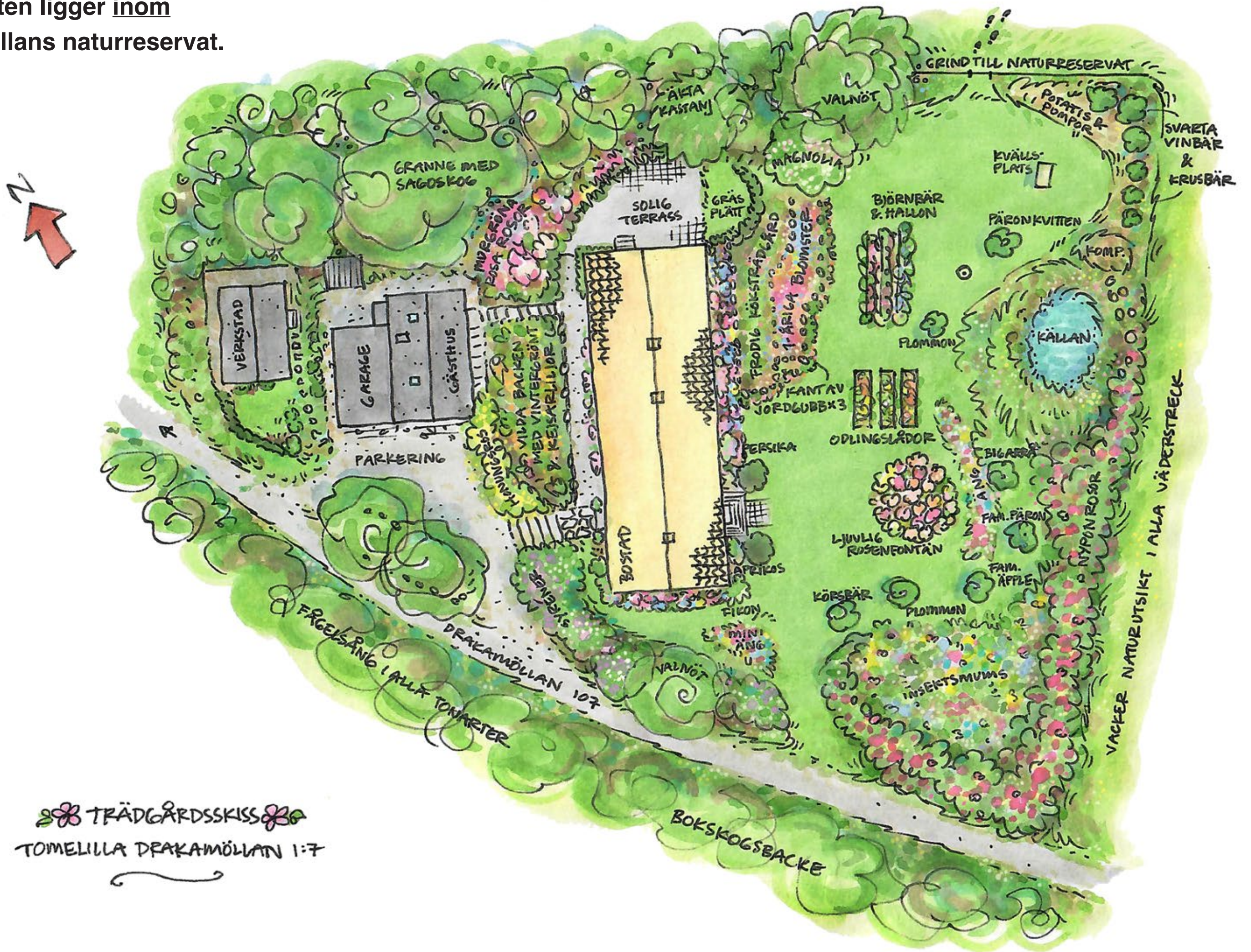
Nyplanterade fruktträd kommer att ge tre olika sorters päron, lika många olika sorters äpplen, två sorters plommon, bigarråer, päronkvitten, persika, aprikos och fikon! Sen odlar de nuvarande ägarna också som sagt det mesta de vill äta till middag. Så här finns såklart även trädgårdsland där de odlar massor av grönsaker.

I den 2.317 kvm stora trädgården kan man om tidig sommar njuta av doften av syrener, både lila och vita, och längre fram även av en stor honungsros. Andra smycken som förgyller trädgården är till exempel en koreansk blomsterkornell, en magnolia, buxbom och en stor rund rabatt där säljarna för ett par år sedan planterade över 30 rosor som bildar en "rosenfontän" i rosa och vitt.



**Trädgårdens
skatter.**

**Fastigheten ligger inom
Drakamöllans naturreservat.**



TRÄDGÅRDSSKISS
TOMELILLA DRAKAMÖLLAN 1:7



Sommarträdgård.





POTAGER.

Ordet potage, köksträdgård "på franska", kommer från franskans ord pot, kanna, kruka, gryta. Den beskriver en köksträdgård som är dekorativ, oftast med inslag av (ätliga) blommor. Men särskilt i Frankrike har man även inslag av snittblommor, så att man kan plocka stora buketter utan att förstöra "paradrabatten".

Källa: Odlanu

<https://www.odla.nu/inspiration/potager>



Skördetid.





Att lapa sol i hängstolar och umgås med vänner på terrassen tillhör det obligatoriska njutet i den här trädgården. Men nästan inget slår att ta med sig frukostbrickan till uteplatsen på terrassen utanför köket, eller ner till bordet som står lite längre ner i trädgården där man kan slå sig ner under valnötsträdet.



Oavsett om man är intresserad av fågelskådning eller gillar att studera hjortar i morgondimman, så behöver man inte ens lämna uteplatsen.

Här bor man verkligen mitt i naturen. Omgiven av fågelkvitter och med vacker utsikt vart man än sig vänder.

Det lugn som råder här är svårt att hitta någon annanstans. Och man känner av det innan man ens klivit ur bilen, ja faktiskt så fort man börjar rulla in på grusvägen som leder upp till huset.

”När vi tänker på vilka som skulle trivas bäst här föreställer vi oss att det är människor som, liksom vi, njuter av att vara och leva nära naturen. Som vill vandra, plocka svamp och bär. Människor som längtar efter en fridfull plats... Och som uppskattar att ha nära till havet. Vi tänker också att det är människor som ser det vackra i det enkla, som uppskattar äkta och genuina material, som känner husets själ.”

säljarna



Sandödlan trivs i och omkring trädgården.



Sällskapsrummet är stort,
både rymligt och mysigt.



Rummets kärna är den gröna kakelugnen anno 1700-tal, som är så tjusig att den har fått vara på omslaget till en bok om kakelugnar.

Här framför rummets gröna smycke är säljarnas absoluta favoritplats, höst- och vintertid. Hela rummet är möblerat för att många ska kunna sitta ner och njuta av eld och samtal.

Fotlisterna i sällskapsrummet är nästan lika höga som byggnadsvårdsvärdet. Alla materialval är noga utvalda och känslan är genuin. Här är det "på riktigt". Förutom när det kommer till den igensatta dörren i bakre delen av rummet, som sedan man byggde ett badrum på andra sidan nu är en riktig låtsasdörr. Endast för syns skull och för att behålla den sköna arkitektoniska balansen i rummet.



Citat ur en artikel i Kvp i samband med att huset skulle läggas ut till försäljning 1974:

– Vi har försökt para ihop modernt med musealt i denna 24 meter långa gammellänga. En stimulerande uppgift. Jag har skrivit en bok om 1700-talskakelugnar. Här fick jag chans att mura upp sådana själv. Bra att ha i bränslekrisens dagar.

Jag samlar förresten på kakelugnar. De 17 fönstren i bottenvåningen har så härligt djupa nischer att inga gardiner behövs. – Personligen har jag från rivningshus plockat varenda ruta. Ty gammal handblåst glas är klarare än nygjort. Det är inte lika slätt, men märkligt nog blir rutorna mindre smutsiga än nya. Förklara det, säger landsantikvarien.



– Trappstenar likaväl som gamla smidesbeslag är handplockade ur rivningshus för att exakt gå i stil med denna tidiga 1800-talslänga. Badrummet är luxuöst nog hållet i marmor. Udda marmorskivor som vi kommit över i ett patricierhus.

Fantasi och strikthet i förening präglar ”huset i Änglamark”, som en gång i tiden flyttats över Juleboån, från dessa norra till dess södra sida.

Här ligger det nu vindskyddat. På ena sidan den fria hedens mjuka kullar – på den andra, bokskogen.



**Djupa fönsternischer.
Handblåsta glas.
Kammarlås.**



”Det är de som går vilse
som hittar de nya vägarna.”

Kylskåpspoesi, passande för ett hus i Drakamöller





**Tidlöst och modernt med
hållbara material.**

Sten.

Trä.

Koppar.

Rostfritt.



**Köket är ett riktig
drömkök, om man gillar
att laga mat. Inrett med
noga utvalda detaljer.
Här har varje material-
och färgval övervägts
mer än en gång.**

I det här extra-allt-köket finns inte bara två ugnar, utan även två diskmaskiner – vilket passar ett kök där man ofta och gärna har många middagsgäster. Matplatsens stora bord rymmer många och behövs det är det knappast några problem att ta in fler bord och göra långbord hela vägen ut i sällskapsrummet.

Ägarna spenderar mycket tid här, och som besökare fastnar man lätt här inne. Speciellt nu på våren och sommaren då man kan gå direkt ut på terrassen från köket. Men även på höstar och vintrar när brasan sprakar i kakelugnen.

Den stora köksön är där man både dukar upp frukostbuffén och preppar inför kvällens middag. Vilket i det här hushållet består till stor del av grönsaker. De nuvarande ägarna odlar nämligen själva mycket av det som de lagar i sitt kök. I trädgårdslandet utanför köket växter allt från squash och kål, till pumpor och purjolök. Självklart har de även en kryddträdgård så de kan sätta extra piff på tillvaron.



Skulle man mot förmodan inte vilja laga mat, så finns det take away att köpa både i Brösarp och Degeberga. Och dessutom serverar Drakamöllans gårdshotell söndagsmiddag den sista söndagen i varje månad kl. 14:00, ett månatligt undantag så att även de som inte bor på hotellet får möjlighet att njuta av Drakamöllans kök.

Kök med plats för många.





Stigen upp till kullarna och hedarna.
50 meter från huset.

**När man bor i naturreservatet
Drakamöllan så bor man samtidigt
granne med ytterligare tre reservat.**

Och går man den berömda Blåvingeleden, som är en 9 km lång vandringsled, besöker man även de intilliggande naturreservaten Kumlan, Lillehem och Maglehem. Har du tur ser du en blåvinge eller två. Men det finns även en hel del andra djur som till exempel sandödla.

Vad det gäller insekter så lever här, förutom den svartfläckiga blåvingen, även månhornsbagge, fyrfläckig dyngbagge, silversmygare och åkerväddsantennmal.

Men den kanske mest uppseendeväckande och mest färggalda synen är nog när man får kryssa en sommargylling. Men här finns även andra tjugiga fåglar, som kungsfiskare, försärla och strömstare.

Det är inte bara vandrare som dras till de magiska hedarna. Enligt Drakamöllans gårdshotell har dessa omgivningar sedan 1950 talet även lockat hit musiker som sökt en plats att vara i lugn och ro. Lillebror Söderlund och Evert Taube tillhörde de första stjärnbeströdda gästerna som kom, och senare när Christer Mörner tog över gården var det Sven-Bertil Taube, Olle Adolphson och Monica Zetterlund som kom hit, ofta och gärna, för att vila upp sig mellan varven.





”Vi föreställde oss ett enkelt liv i samklang med naturen. Långa promenader, en känsla av stillhet och frid, en cykeltur till havet, påta i trädgården, odla våra egna grönsaker....

Vi såg plats för alla barn och barnbarn att komma hem. Det skall erkännas att vi också älskar att ha gemensamma projekt och vi såg en potential i huset.

Vi tänkte att vi skulle kunna göra det ännu vackrare... Och precis så blev livet i det här huset, för oss!”

Säljarna





Boken "Kakelugnar" är skriven 1973 av Britt och Ingemar Thunander och tillika paret som gjorde den stora och omfattande renoveringen av huset. Här kan du läsa ingående om olika kakelugnar, hur de sköts och hur du på bästa sätt kan njuta av den alldeles speciella långtdröjande värmen som kommer från en rörspis.



KOLONNKAKELUGN

RENÄSSANSKAKELUGN

KAKELUGN MED
OXBLODSFÄRGAD
STÄNKDEKOR



I huset finns det hela fem kakelugnar vilket i sig är helt unikt. Och ännu mer anmärkningsvärt är att tre av dem är godkända att elda i. Övriga två murstockar och kakelugnar behöver troligen översyn och renovering. Just det, det finns även en liten kamin på ovanvåningen som också går att elda i!

Inte för att det behövs eldas, då huset har en jordvärmeanläggning som tar hand om värmen.





Det gamla köket, som ”blev över” när de nya drömköket skapades med plats för köksö, dubbla diskmaskiner, dubbla ugnar och ett matbord modell större, är idag förvandlat till en kreativ arbetsplats. På ”skrivbordsytan” i kalksten tecknar, målar och syr man, och ritar ett och annat hus.





Att paret har ett stort intresse för design, arkitektur, inredning, hantverk, form och färg, det syns tydligt.

Precis som att de gillar att odla och att vara kreativa i trädgården. Att de dessutom älskar att leva naturnära har gjort att de trivts fantastiskt bra i huset och på platsen.

Huset ligger inte många kilometer från den stora vägen, men här hörs inga bilar och världen utanför naturreservatet känns otroligt avlägsen. Det första du möter längs vägen är en gammal skånegård med anor från 1600-talet – Drakamöllans gårdshotell. Här går det att boka in sig för att ta del av denna magiska miljö några nätter.

Eller är det kanske Du som ska ta över vårdnaden av denna länga, och bli den som får flytta in i denna rosa dröm, inbäddad i ett naturreservat utöver det vanliga?





**Här finns tid för alla delar i livet.
Fröså inför säsongen. Hänga tvätt i det fria. Vila.
Ta en stärkande promenad på Drakamöllan. Jobba en stund...**





Master bedroom

Från sovrummet ser man grönska stora delar av året, och när sommaren närmar sig kan man även njuta av syren i olika färger. På vintern kan man i stället se solen stiga bakom de avlödade träden. Oavsett årstid så sover man godare än gott här. Lugnet utanför känns nämligen även här inne.

Att kalla detta sovrum för Master bedroom är knappast en överdrift. Rummet är inte bara stort, det har också ett eget intilliggande lagom lyxigt badrum, modell större. Med en utsikt över det vanliga.

Även sovrummet har såklart en kakelugn, just denna tror man är från 1800-talet. Och om man fixar skorstenskanalen och ser över kakleugnen så kan man snart elda även i den.

För att få utrymme för förvaring utan att begå ett stilbrott har ägarna platsbyggt den enkla tidsenliga garderoben bidrar till en lugn känsla i rummet.



”Det bästa med huset under den här årstiden är såklart naturen som vaknar utanför knuten. Fågelsången!

Det är inte konstigt att P1s Naturmorgon valde denna plats för att spela in Fågelsångsnatten!”

Säljarna



Badrum en suite

Mosaikklätt badrum med rejäla marmordetaljer, badkar med lejon tassor och även en stor dusch som för tankarna till en spaavdelning på ett trevligare hotell.

Dubbeldörrarna i glas bjuder inte bara på utsikt, de leder också rätt ut i trädgården, så soliga sommark dagar kan man ta på sig badrocken och låta håret själv torka ute...

Här kan man kan ligga i badkaret och njuta av naturen utanför.



En våning upp.



När man både har flera utflugna barn som bor i Malmö och några som bor lite längre bort, som Oslo, New York och San Francisco så är det bra att ha två ordentliga gästrum. (Och ett extra gästhus på tomten.)

Det andra gästsovrumsrummet för nästan tankarna till ett gästrum på ett slott, eller åtminstone ett tjugigare brittiskt B&B i Devon.



Ett dovt aprikosrosa sovrumsrum, som idag fungerar som gästrum när barn och barnbarn kommer på besök.

Här finns en magnifik kakelugn med oxblodsfärgad stänkdekor. Själva kakelugnen fungerar utmärkt, det är bara röret i murstocken som behöver ses över innan det går att elda igen.



Badrummet kanske inte riktigt kan tävla med badrummet där nere men fullt användbart som gästbadrum.

Här finns också en extra stor klädkammare som utöver sommar- och vintergarderoben även sväljer resväskor, handväskor, skor, sänglinne och handdukar.



Vardagsrum för gäster

Mellan de två gästsovrupperna finns ett stort vardagsrum där barn och barnbarn kan spela spel eller titta på film, om de skulle bli trötta efter alla äventyr i naturreservatet. Det finns dessutom två sängplatser i varsin ände av rummet. Längs hela väggen finns det dessutom mysiga "sovalkover" bakom ett långt draperi, vilket uppskattas av de yngre barnbarnen. Har man inte många småtingar i familjen kan bara använda utrymmet för förvaring. Fast just den biten kanske man inte behöver utöka, med tanke på den stora klädkammaren som också finns här uppe.





Separat gästhus.

Gästhuset är helt nyrenoverat. Hittills har man bara upplåtit gästhuset till Drakamöllans gårdshotell när de haft behov av extra sängplatser. Annars är det bara den närmaste familjen som fått njuta av att ha ett eget hus när de varit på besök.

Det lilla huset har två ingångar, via det ena sovrummet eller via sällskapsrummet. Köket i gästhuset är alldeles nyligen omgjort och har fått tillökning i form av en liten köksö som gör kökshäng och middagsserveringar ännu trevligare.

Självklart finns det en kakelugn även här, full fungerande till gästernas stora lycka. Det finns ytterligare ett sovrum en trappa upp.





Här vilar ett lugn.



”Alla som kommer hit tycker att både platsen och huset är otroligt vackert! Unikt i sitt slag. Jag tror att man känner att materialen är äkta, ingen plast eller andra konstigheter. Husen har genom omgångar av renovering fått behålla sin själ.”

Säljarna



”Här är så magiskt vackert! Vi älskar variationen i landskapet, vi är omslutna av träden och lummigheten som ger vindskydd och lugn. Och bara 50 meter bakom huset öppnar sig landskapet och Brösarps Norra backar ligger ljungbeklädda framför dig!

Uppifrån den första backen ser du Hanöbukten breda ut sig. Havet kan du, om du vill, cykla till. Det tar cirka en kvart. Vi har faktiskt gått dit, fast det tar förstås en stund till...”

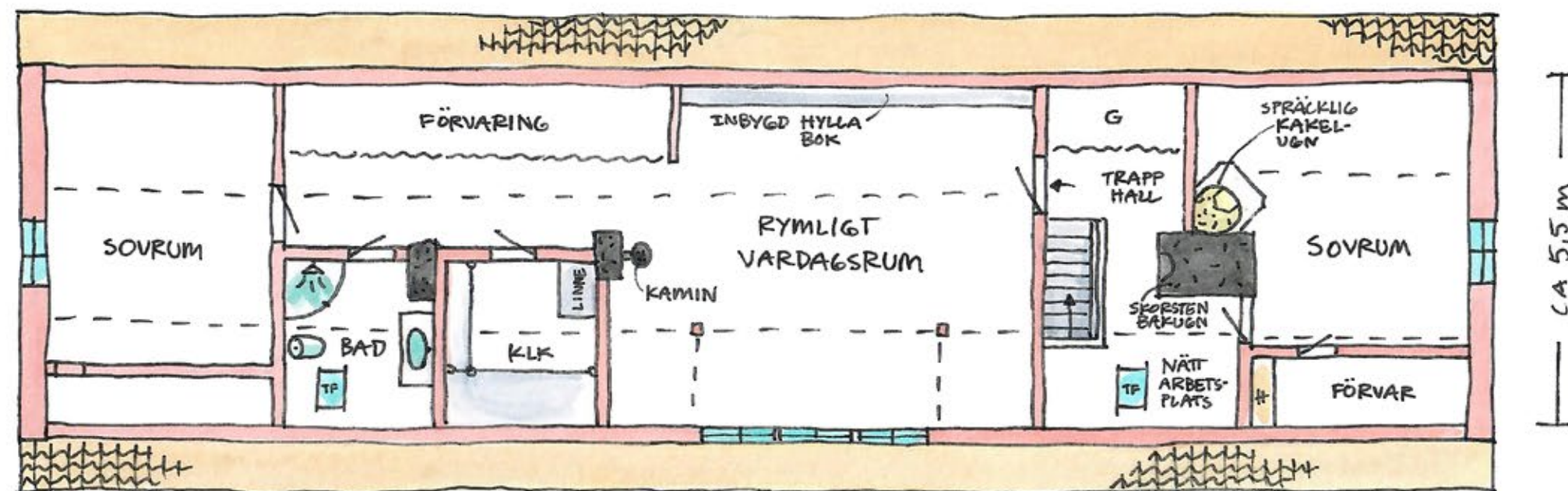
Säljarna



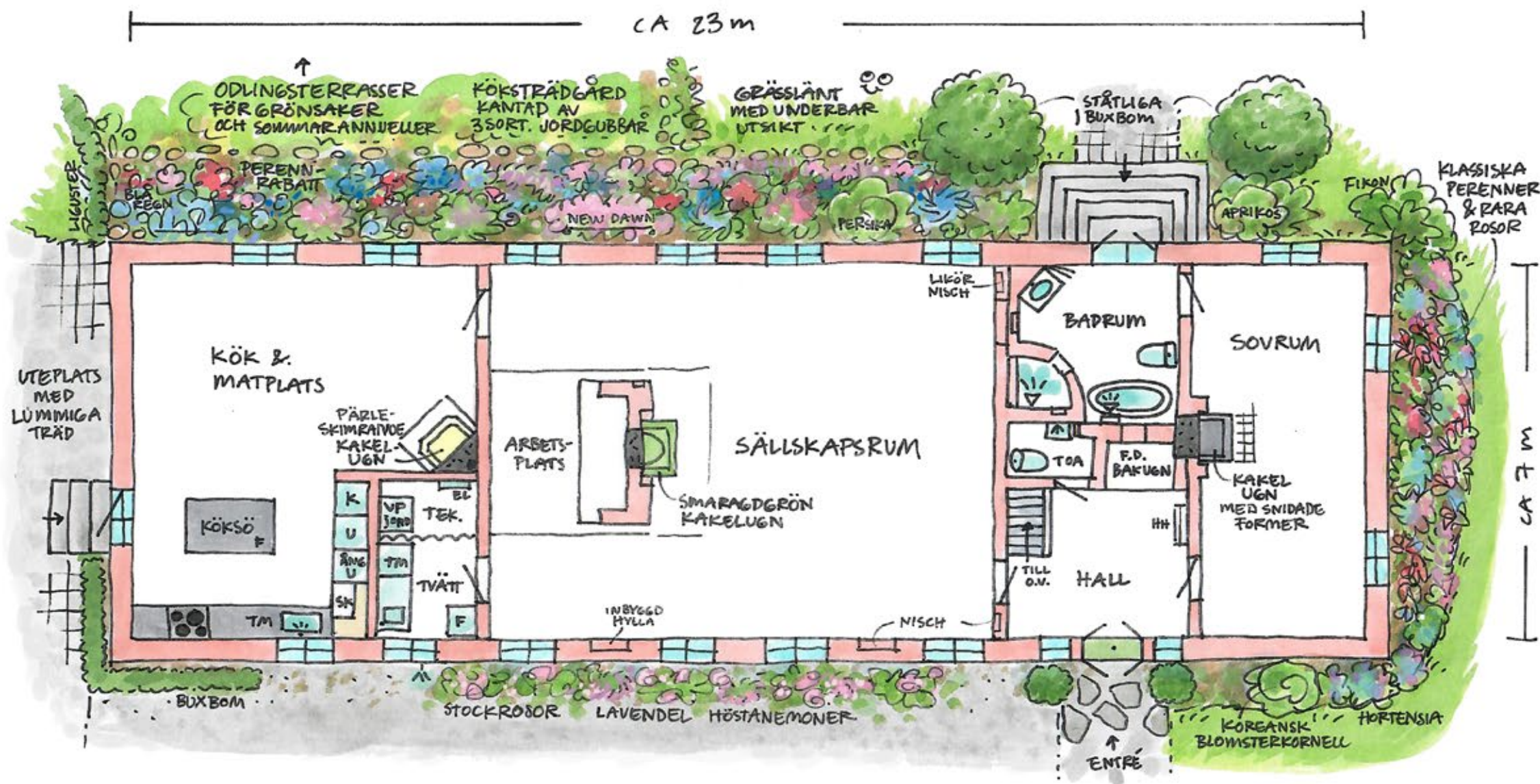
**Vilken ynnest att bo
mitt inne i Drakamöllans
naturreservat!**



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
BOSTAD - OVANVÅNING
TOMEHLLA DRAKAMÖLLAN 1:7



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
BOSTAD - BOTTENVÅNING
TOMEHLLA DRAKAMÖLLAN 1:7





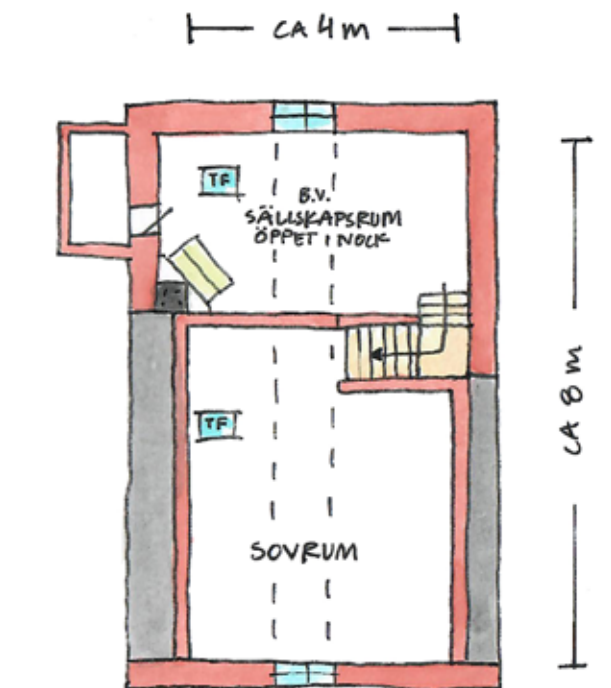
Verkstaden.



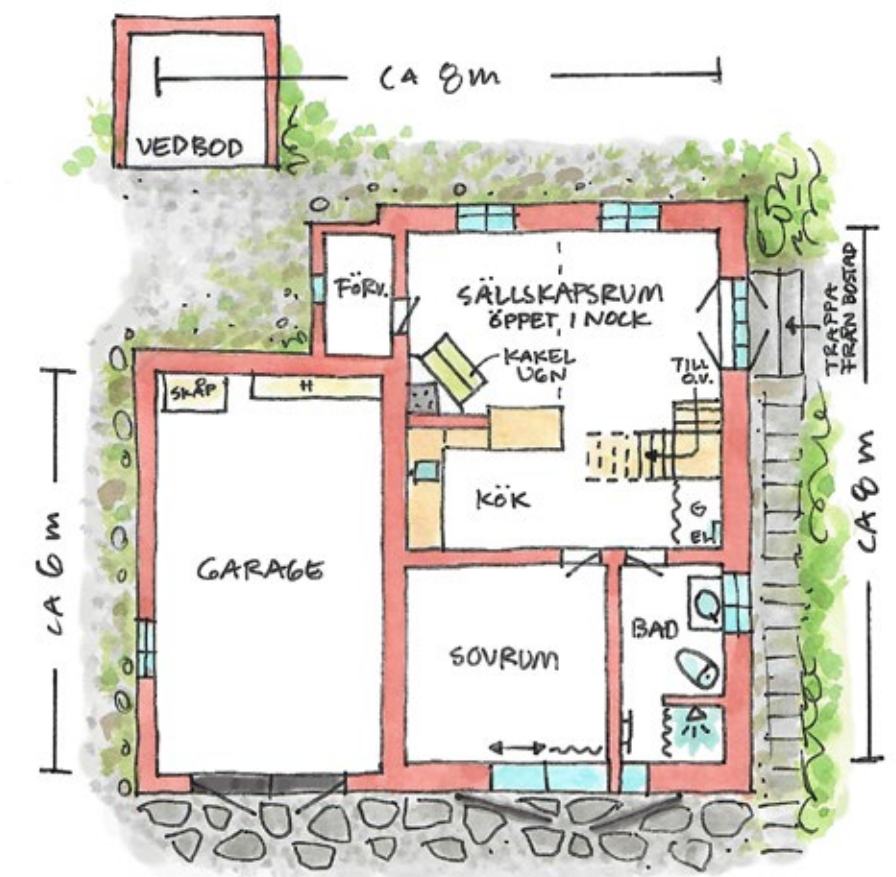
De tidigare ägarna har använt detta som ett gästhus, här finns el och värme. Men nuvarande ägarna har i stället använt huset som verkstad när de har snickrat och målat, byggt och renoverat.

Till exempel när de nyligen renoverade husets alla fönster från grunden. Dessutom lämpar sig verkstaden alldeles utmärkt för att vinterförvara växter, med tanke på att man kan sätta igång elementet när man behöver.

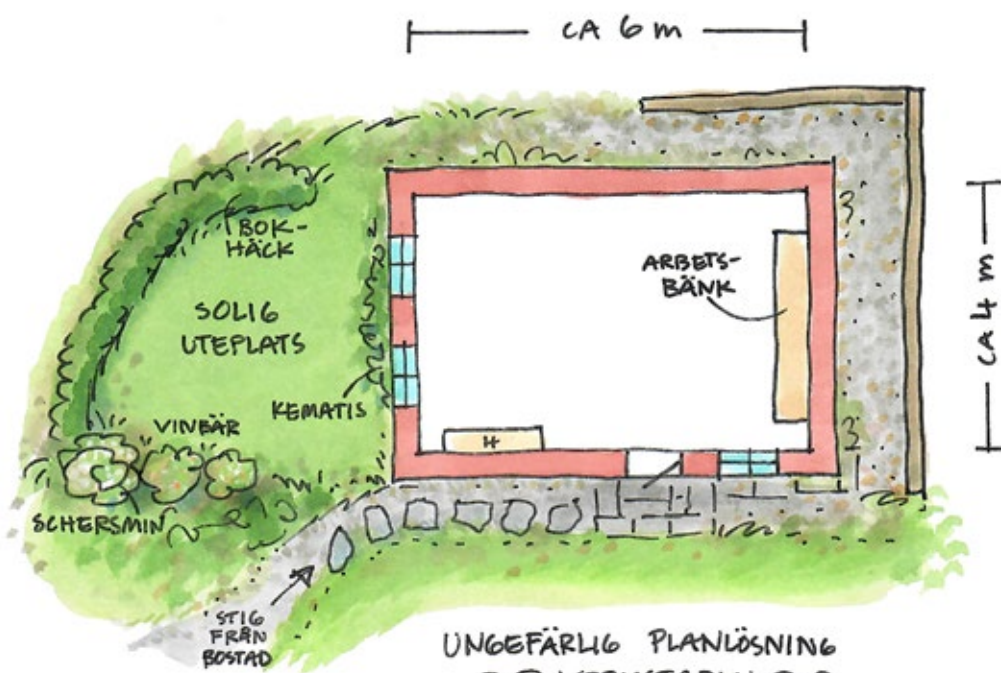
Vill man njuta av solnedgången så sätter man sig gärna på den lilla uteplatsen framför verkstaden eller, om man verkligen vill ha en upplevelse, så går man bakom huset ut på kullarna och sätter sig.



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
GÄSTHUS & GARAGE - OVANVÅNING
~ TOMELLA DRAKAMÖLLAN 1:7 ~



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
GÄSTHUS & GARAGE - BOTTENVÅNING
~ TOMELLA DRAKAMÖLLAN 1:7 ~



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
~ VERKSTADEN ~
TOMELLA DRAKAMÖLLAN 1:7

Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Skånelänga, drygt 24 meter lång. Fristående gästhus. Garage. Verkstad. Fastigheten kallas i folkmun för "Dragontorpet" eller "Rosa huset".

Byggnadsår/renoveringsår: Uppfört 1921. Ursprunget är från tidigt 1800-tal och flyttad från andra sidan Julebodaån. Omvälvande renovering gjord under 1960-70-talet utförd av länsantikvarien och kakelugnsmakaren Ingemar Thunander och hans fru Britt. Allt med sikte på att skapa en hållbar och tidlös renovering.

Tidigare ägare, 2007-2021, Inga-Lill Thorén på Drakamöllans gårdshotell har moderniserat och renoverat fastigheten med bland annat jordvärmeanläggning, nya elinstallationer, badrummen byggdes och gästhuset renoverades.

Nuvarande ägare har sedan 2021 förbättrat och underhållit fastigheten väl genom bland annat linoljemålning och renovering av alla fönster. Uppdaterat kök och tvättstuga. Målning av alla ytskick och dörrar i bostad. Nya strömbrytare och uttag. Byggt förvaringsutrymme. Renovering av gästhus. Ägarna har lagt stor möda på att anlägga en trädgård med rosfontän, fruktträd, bärbuskar, grönsaksodling, perennrabatter m.m.

Storlek: 1) Användbar golyta uppmätt med lasermätare av Uppvik i samband med framtagning av ritning, avrundat till närmaste kvm. Totalt ca 335 kvm fördelat på:
Bostad, 224 kvm (bv 127 + ov 97). 5 rum varav 3 sovrum.
Gästhus, 70 kvm (54+16). 3 rum varav 2 sovrum.
Garage, 20 kvm. Verkstad, 22 kvm.V.v. Se ritning.

2) Uppgift från lantmäteriets taxeringsinformation: Boyta 168 kvm.

Takhöjder: Bostad bv; ca 2.25-2.50 m. Ov; 2.0-2.30 m och 2.18 m till bjälke. Gästhus bv; ca 2.0 och 4.70 tillnock. Ov; ca 2.50 m tillnock och 2.0 m till bjälke. Garage; 2.60-2.35 fallande. Verkstad ca 2.15 m.

Konstruktion: Stomme av lersten/tegel/lecablock. Naturstensgrund med gjuten betongplatta. Enkupiga tegelpannor. Dubbelkopplade fönster med spröjs och handblåsta glas. Stup- och hänggrännor av plåt. Bjälklag av trä. Självdrag.

Inredning & utrustning bostad: Kökssnickerier från Årslövs kök. Bänkskivor av svart sten. Underlimmad rostfri vask. Induktionsspis från SMEG. Dubbel diskmaskin, Fisher & Paykel. Kylskåp, Liebherr. Mindre och större frys. Kombimaskin tvätt/tork, Grundig 2022.

Bv; Badrum en suite med toalett, tvättställ, badkar och dusch. Mosaik i dusch och golv (vattenburen golvvärme). Infällda spotlights. Hall; Toalett med tvättställ. Ov; badrum med toalett, tvättställ, och dusch.

Gästhus inredning: Kök med vask och bänkskiva av trä. Badrum med toalett, tvättställ och dusch. Trägolv i rum och sovrum samt klinker i badrum.

Golv: Trägolv i kök, sällskapsrum, sovrum och ov. Stengolv i hall. Marmormosaik i badrum på bv. Klinker i tvättstuga och badrum på ov.

Uppvärmning: Jordvärmeanläggning med värmepump Nibe Fighter 1225 från 2010 till vattenburet system via radiatorer. Fem kakelugnar varav tre godkända och i bruk samt en järnkamin. Övriga två behöver undersökas och eventuellt renoveras. Vattenburen golvvärme i badrummen i bostad. Gästhuset påkopplat på det vattenburna systemet. Badrummet i gästhuset har el-golvvärme.

Automatsäkringar. Jordfelsbrytare. Infrästa kablar och nya strömbrytare i hela huset. 25 Amperes säkring.

Vatten & avlopp: Borrat brunn (19.5 meter). Vattenprovsanalys godkänd med bästa kategorin "Tjänligt". Trekammarbrunn med infiltrationsbädd 2008 och ny avloppspump från 2023. Infiltrationen ligger på grannens mark med servitut som är inskrivet hos Lantmäteriet.

Uppkoppling: Fiber

Övrigt: Vägen fram till väg 19 sköts av en vägsamfällighet. Fastigheten betalar 28% av kostnaderna för vägunderhåll och snöröjning (2023=7.191.-). Del av verkstaden ligger utanför fastighetens tomtgräns.

Energiåtgång: ca 12.000:- kWh/år + 2-3 kubik ved/år. Energideklaration klass C.

Tidningsartikel från år 1974.



Pris: 12.500.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning & adress: Tomelilla Drakamöllan 1:7 & Drakamöllan 107, 297 95 Degeberga
Areal: 2.317 kvm
Taxeringsvärde: 1.561.000:- varav byggnad 1.331.000:- (finns nya uppgifter från Skatteverket?).
Taxeringskod: Småhusenhet, bebyggd, typkod 220
Pantbrev: 1 st, Summa: 4.500.000:-
Servitut: Avloppsanläggning Förmån Avtalsservitut D202200217484:1.1.Tomelilla Drakamöllan GA:1 (väg).
Naturvårdsbestämmelser: Drakamöllans Naturreservat och Verkeåns dalgång Natura 2000-område.

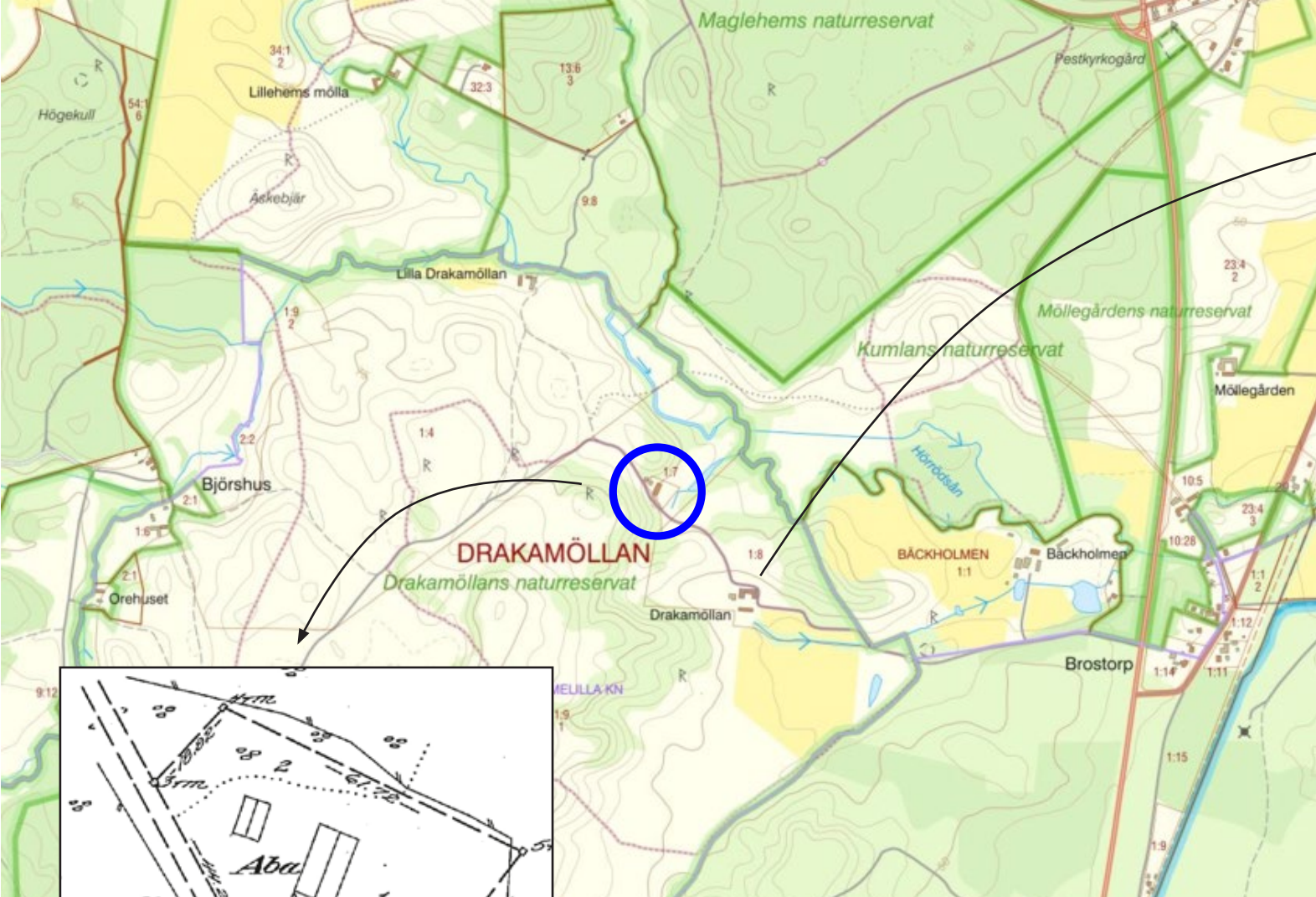
- **Objektsbeskrivningen grundar sig på av säljaren lämnade uppgifter och iakttagelser gjorda på fastigheten. Uppvik & döttrar uppmanar dig som spekulant/köpare att noggrant undersöka fastigheten i enlighet med JB 4:19.**
- **För dig som bokar in en visning: vi sparar endast dina uppgifter namn, mobilnummer 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.**

& Uppvik döttrar

Vi säljer hus vi själva skulle vilja bo i.

Uppvik & döttrar Österlen

Team Uppvik
Lotta, Mi, Katarina, Sara, Catja & Therese
0414 - 708 00 • hus@uppvik.nu

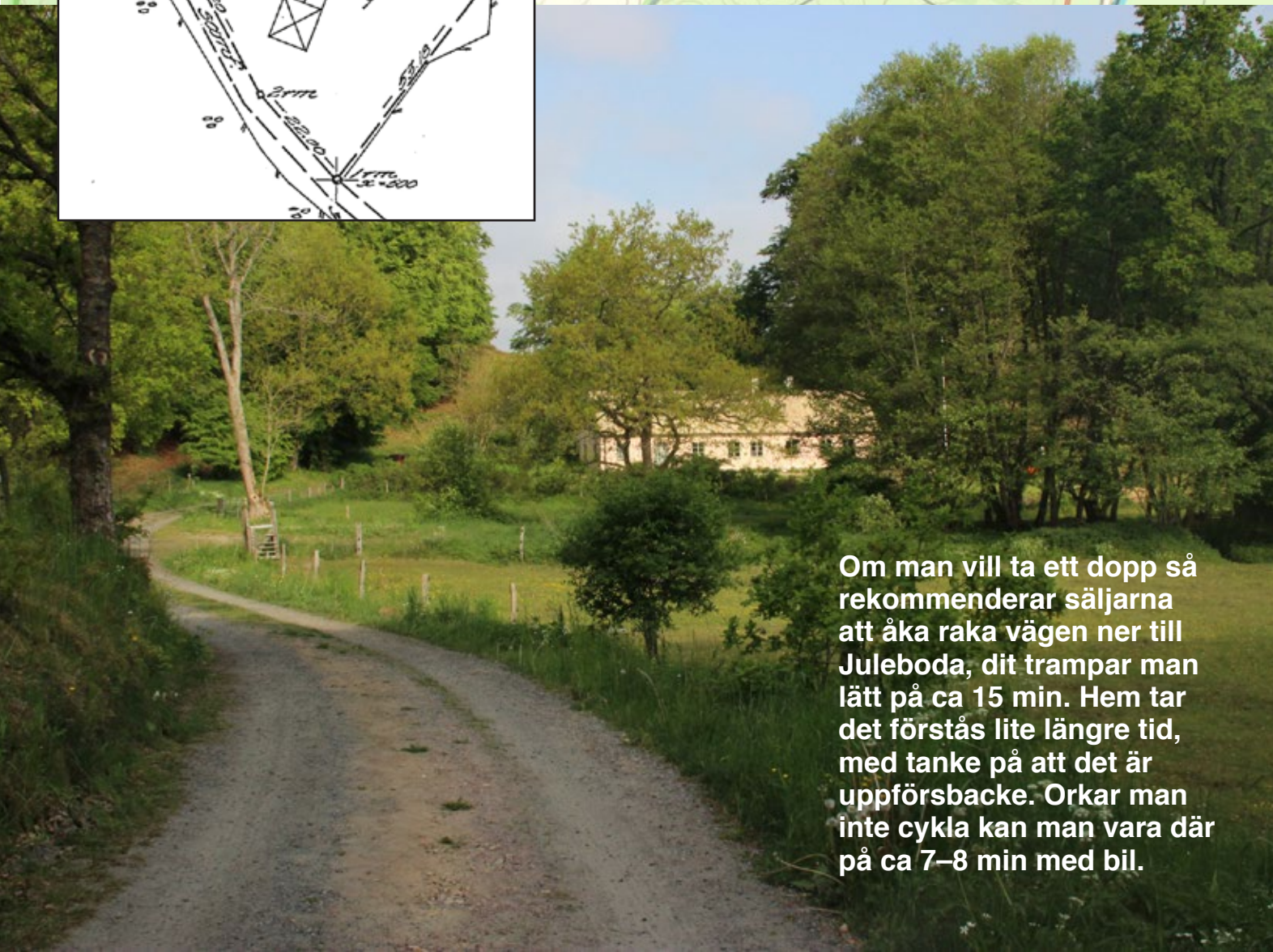
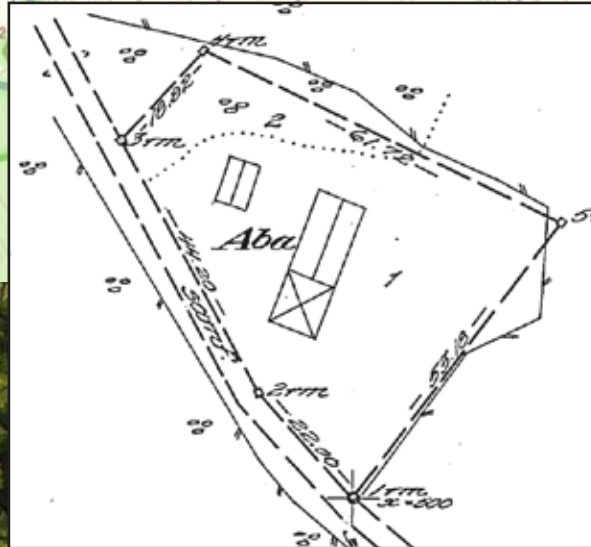


Närmaste granne.



”Redan när vi steg ur bilen, när vi kom hit första gången, kände vi båda hur axlarna sjönk, hur det vilade en slags frid över platsen. Naturen är helt magisk! När vi sen kom in i huset och kände atmosfären, såg alla gamla detaljer som var bevarade, kakelugnarna, de handblåsta fönsterglasen, ja allt som bidrar till husets själ, då var vi båda helt sålda!”

Säljarna



Om man vill ta ett dopp så rekommenderar säljarna att åka raka vägen ner till Juleboda, dit trampar man lätt på ca 15 min. Hem tar det förstås lite längre tid, med tanke på att det är uppforsbacke. Orkar man inte cykla kan man vara där på ca 7–8 min med bil.



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 "föväntat 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).

Stort tack till säljarna för sommarbilder och att ni så frikostigt ville bidra som fotomodeller på fotograferingen.

TEAMET BAKOM

~~~~~

**Foto**  
Mi Ståhl

**Foto & formgivning**  
Lotta Nordstedt

**Text**  
Catja Björklund

**Uppmätning & skisser**  
Therese Carnemalm

**Ansvarig mäklare**  
Lotta Nordstedt

**Assisterande mäklare**  
Mi Ståhl



Allt för  
den bästa  
bilden!



## Morriz (och Nox) är fyrbenta modeller och tillika kamerabärare!



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

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.

**Och, det ska erkännas – "älskade 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.

**Uppvik & döttrar**



**Lotta Nordstedt**

VD/ägare/fastighetsmäklare  
Uppvik ÖSTERLEN  
Form & foto  
0708-920724  
lotta@uppvik.nu



**Mi Ståhl**

Fastighetsmäklare  
Uppvik ÖSTERLEN  
Form, foto & inredning  
0733-714714  
mi@uppvik.nu



**Katarina Lidén**

Fastighetsmäklare  
Uppvik ÖSTERLEN  
Foto & text  
0705-972911  
katarina@uppvik.nu

**Vi vill gärna se och höra hur din husdröm ser ut.**

**Åtminstone vill vi gärna vara  
Dina rådgivare & stigarinnare.  
Dina vägvisare & budbärare.  
Oavsett om du vill köpa. Eller sälja!**



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

**www.uppvik.nu**



**Elisabeth Wretsell**

VD/ägare/fastighetsmäklare  
Uppvik VÄSTERLEN  
0704-520646  
elisabeth@uppvik.nu



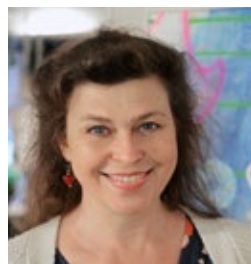
**Roxanna Wretsell**

Assistent  
Visningar & styling  
Uppvik VÄSTERLEN



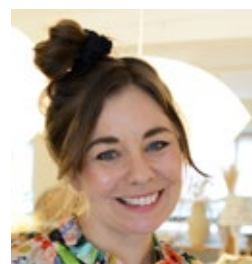
**Sara Ramsing**

Assistent  
Text, foto, form & inredning  
sara@uppvik.nu



**Therese Carnemalm**

Illustratör & konstnär  
Uppmätning &  
handgjorda ritningar  
0702-56 36 06  
therese@carnemalm.se



**Catja Björklund**

Skribent & konstnär  
Text, foto & inredning  
0735-181828  
catja@uppvik.nu

**TEAM UPPVIK**