

SÖDRA MELLBY



”A house that’s close to everything in beautiful Österlen.”

Havets närvaro märks i det speciella ljuset, och ovan horisonten glittrar vita sjöfåglar mot den blå himlen. Så fort man kommer ut en liten bit på vägen öppnar sig ett havspanorama av himmelska mått...



Kyrkbyn Södra Mellby sitter som uppkrupen på höjden, strax söder om Kivik och väster om Stenshuvud. Läget är onekligen högt. Vyerna från byn betagande. Ett mjukt böljande landskap av kullar och dalgångar, äppelodlingar, beteshagar och sädesfält. Hav, himmel och horisont.

Området kring Södra Mellby är omtalat, omskrivet och har stor dragningskraft för både svenska och utländska besökare. Hav, himmel och horisont på nära håll. Ägarinnan byggde för några år sedan ett nytt hus på tomten bredvid och har sedan dess i perioder hyrt ut huset som nu ska säljas. Hon berättar att gästerna, ofta från storstadregionerna världen över, känner sig väl omhändertagna i huset och att en känsla av ”hemma” brukar infinna sig snabbt.

”Great house with loads of space.” Går bland annat att läsa i gästboken.



Det nätta huset ligger
”med ryggen mot byn”,
som ägarinnan säger.
”Känslan är fridfullt
lantlig, men tryggheten
i bymiljön finns där hela
tiden runt kröken...” Intill
huset finns en obobodd
”allmänning” med en
liten stuga som enbart
används av bylaget. Att
man inte har en granne
åt det hållet bidrar till
känslan av ett högst
ostört läge.

Livskvalitet.



Sommar, höst, vinter och vår på Österlen. Grusvägarnas pilevallar,
kustlandets äppellundar och det stora, brusande havet. De vida
perspektiven och på samma gång den lilla världen. Begreppet
livskvalitet i vardagen, en insikt om att det finns något bortom
hetsen i den moderna världen.

En aning sydländskt...



”Höjdsträckningen mellan Stenshuvud och Södra Mellby är ett välbevarat kulturlandskap, som visar tydliga spår av hur människan har brukat detta landskap under flera tusen år.”

Länsstyrelsen i Skåne

Landskapet. Trädgårdarna. Livsstilen. Det faller sig naturligt att skapa miljöer här som befann vi oss på helt andra breddgrader. Det österlenska gifter sig

väl med medelhavsträdgårdarnas atmosfär. Men den prunkande frodigheten utanför de stenlagda platserna har vi som en ojämförbar bonus!



**När ägaren i huset hittade
det hon sökte föll alla bitar
på plats. Känslan av att
huset varit älskat var tydlig,
men också att det var i
behov av lite omvårdnad.**

Likt en ankunge som hon ville
ta om hand "så den kunde få bli
en svan"! I mer än fem år pågick
processen med upprustningen, och
bostaden står knappt att känna
igen efter att hon och hantverkarna
gjort sitt. Interiörerna är öppnare
och ljusare, känslan modernare
och livet flera snäpp bekvämare.
Bysömmerskan som bodde här en
gång i tiden skulle förundras!



**Ett litet hus
för den stora
familjen, kan
man gott säga!**



Vitmålade trägolv. Ljus från flera väderstreck. Öppna ytor. Men också en intimitet som skapar lugn och harmoni.



Öppen plan på bottenvåningen ger ljus från flera håll.

"Rundgången" är trivsamt och kontakten mellan rummen skapar en lättlevd och sällskaplig känsla.

Ljust och öppet. Både ute och inne!



”We had a lovely time in this quaint little village just outside Kivik. It’s close to lots of nice beaches, nature reserves and nice places to eat. Don’t miss Fridens Pizza just up the road! The house was lovely. Lots of lovely raspberries to pick in the garden. We would gladly come back.”

Från gästboken



Kök, matplats och sällskapsrum bildar en ljus och öppen enhet på nedervåningen. Trappan upp leder till tre sovrum, sammanlänkade med en hall. Snedtak bidrar till charmen, och havet anas i öster.

Vardagsrummets stora, uppmurade eldstad värmer upp rummen på en halvtimme. Att samlas här efter en utflyktsdag till stränder, fiskelägen och Stenshuvuds nationalpark gör gott i kropp och själ.

**Samvaro. Tid för
samtal. Mat och dryck.
Sällskapspel hellre än
”skärmtid”...!**



Livet får andra proportioner. Att påta i jorden. Försjunka i en god bok. Somna i vilstol på solfångande uteplats. Tända lyktor framåt kvällen. Höra näktergalen i natten. Kan man komma längre ifrån det moderna livets ständiga brus?



Det finns hanterbara trädgårdar på båda sidor om huset. Rikedomen är tämligen lättskött, med lagom liten gräsmatta - men med massor av rosor här och var.

Hortensia. Lavendel. Vinranka. Samt mycket mer. Önskar du ytterligare finns det gott om utrymme för gröna fingrar...

Gästhuset.

"We were 3 families with children and it was perfect. Everything needed was in the house. We enjoyed the fireplace, the barbecue, the big kitchen and two bathrooms, and all the bedrooms."

Från gästboken





**Intill boningshuset
ligger det gamla
brygghuset,
uppfört i vinkel,
och skapar en liten
skyddad innergård.**

Här finns förutom badrum
och tvättstuga också ett
gästboende med
sällskapsrum och ett stort
sovloft som sträcker sig från
gavel till gavel.



**Det finns med
andra ord
osedvanligt
gott om
sovplatser!**



”Jag har gripits av en ny kärlek, och ingenting kan vara farligare än att bli förälskad på gamla dar. Jag har blivit förälskad i Skåne och alldeles speciellt då Österlen. Det är något säreget med denna trakt - dess mjuka böljande kullar, dess skiftande dagar över Stenshuvud och detta underbara Haväng, som ger en så intensiv känsla av hedenhös. Allting här är så väl bibehållet, gammaldags, att något liknande har jag har jag aldrig skådat någon annanstans i Skåne”.

Prins Eugen



”Södra Mellby kyrkby är belägen på en höjd i det kuperade odlingslandskapet söder om Kivik. Högst upp ligger den vitputsade sockenkyrkan från 1880-talet.”



”Upp till denna leder den slingrande bygatan, kantad av gathus. Dessa bevarar genom sin placering och sina putsade respektive brädfodrade fasader en karaktär av 1800-tal. Prästgården har en bibehållen, äldre prägel. Vid den så kallade Prästvågen ligger Södra Mellbys mölla, en holländarkvarn från 1858-1859.

Södra Mellby är representativ för 1800-talets skiftande bymiljö, där bebyggelsen till övervägande del består av gathus. Av kulturhistoriskt intresse är framför allt bebyggelsens struktur och det äldre byggnadsbeståndet. Kyrkan med sitt fria läge utgör en betydelsefull accent i det agrara landskapet. Möllan är ett viktigt dokument över traktens agrarhistoria.”

Länsstyrelsen i Skåne

Stranden vid
Stenshuvud



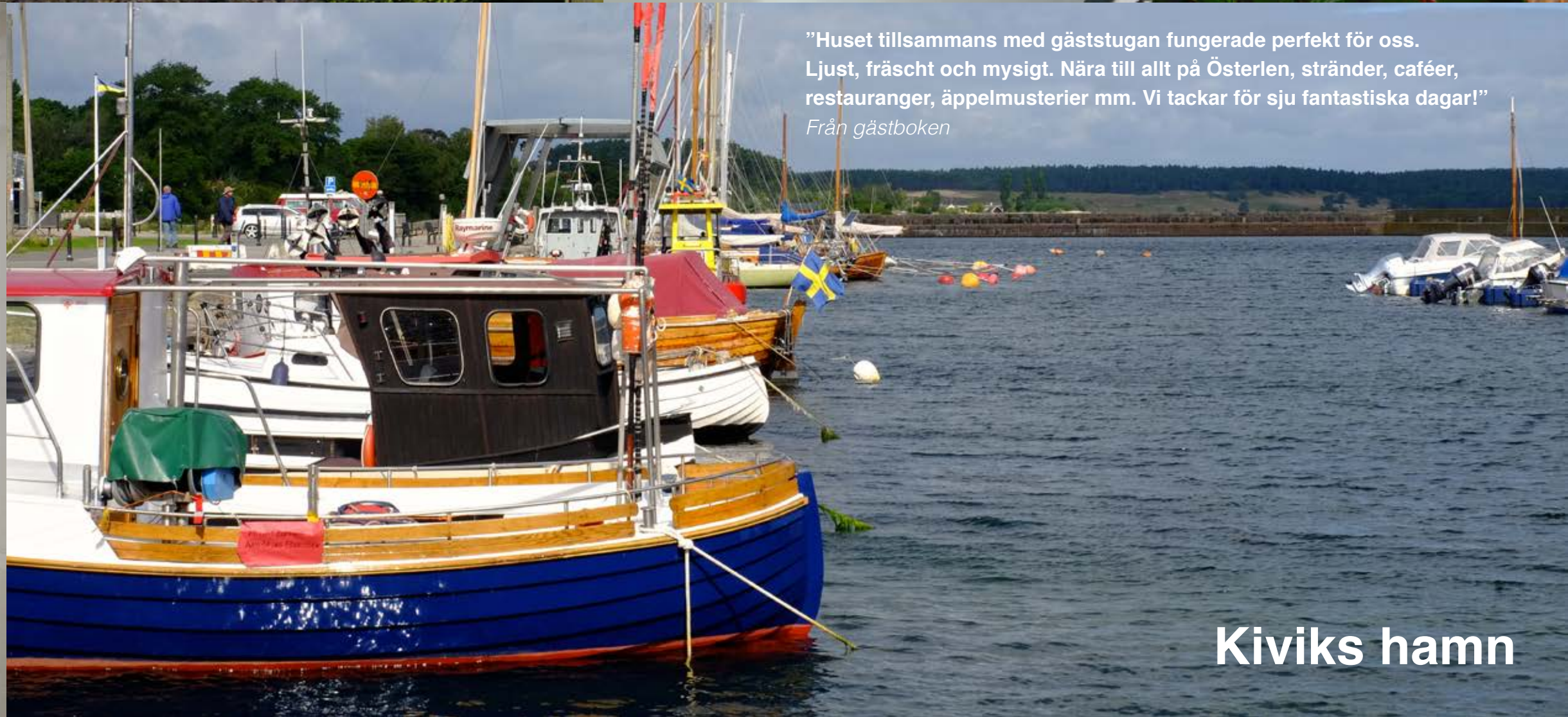
För naturälskarna är trakten populär. Stenshuvuds nationalpark ligger mytisk och mystisk alldeles runt hörnet, värd att utforskas och fångslas av.

Och de vita sandstränderna finns blott ett stycke bort nerför backarna...



*"Won't you come
into my garden,
I would like my roses
to see you."*

Richard B. Sheridan



"Huset tillsammans med gäststugan fungerade perfekt för oss.
Ljust, fräscht och mysigt. Nära till allt på Österlen, stränder, caféer,
restauranger, äppelmusterier mm. Vi tackar för sju fantastiska dagar!"
Från gästboken

Kiviks hamn



Med bara tre kilometer till Kivik har Södra Mellby ett eftertraktat läge på Österlen. På höjden har den lilla kyrkbyn en överblick över landskapet som nästan saknar motstycke.

Trakten är en levande bygd, där intet fattas. Bröd köper man hos prisbelönt bagare mitt i byn - som också har ett enkelt sortiment av livsmedel. Mellby klockargård B&B erbjuder både rum och njutning för gommen.

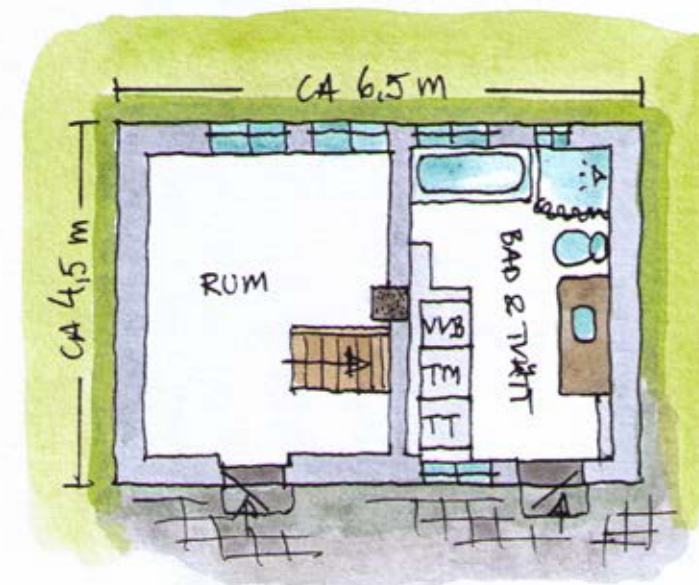


Denna del av Österlen verkar för övrigt vara den allra krogstätaste, bland annat serveras en stenugnsgräddad pizza värd namnet i genuin gårdsmiljö på Friden, endast en kort promenadväg bort. Och när det gäller annan spis, är behovet av musik, konstevenemang och gallerier väl tillgodosett.

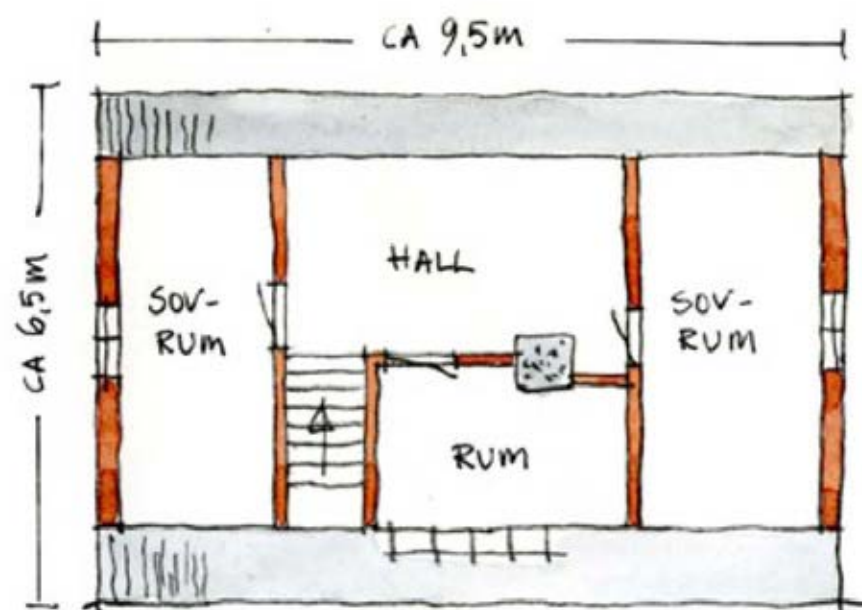


BOTTENVÄNING

UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING / MELLBY 28:4

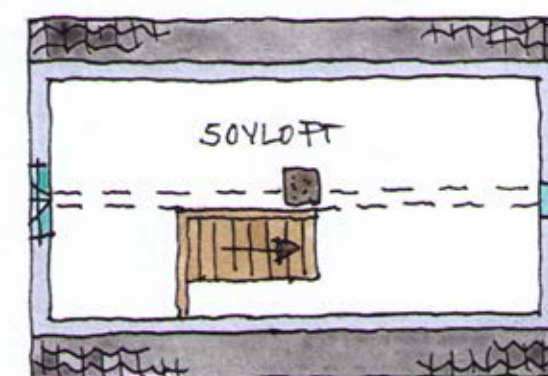


BRYGGHUSET, BOTTENVÄNING



OVANVÄNING

UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING / MELLBY 28:4



BRYGGHUSET, OVANVÄNING

UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
MELLBY 28:4, SÖDRA MELLBY



Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Skånelänga med inredd ovanvåning. Friliggande gästhus.

Byggnadsår/renoveringsår: Troligen uppfört tidigt 1900-tal. Genomgripande renovering 2007, fortlopande renoverat, senast 2013-14.

Storlek: Bostad ca 90 kvm. Gästhus ca 38 kvm, varav bv ca 20 kvm och ov ca 18 kvm. V.v. se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

Konstruktion: Grundmur av putsad natursten och betong. Skånsk grund. Stomme av lersten och tegel, bjälklag av trä. Tak av betongpannor från år 1999. Tvåglas isolerfönster från 2004. Självdragsventilation.

Inredning & utrustning: Kök med spis, spisfläkt, diskmaskin, poslinsho, kyl med frysack och mikrovågsugn. Helkaklat badrum med toa, handfat och dusch. Gästhus: Helkaklat badrum med toa, handfat, badkar, tvättmaskin och värmepump.

Golv: Vitmålade trägolv genomgående i bostadshuset och gästhuset.

Uppvärmning: Vattenburen värme via radiatorer. Luft/vatten värmepump. Murad eldstad med kassett.

Vatten & avlopp: Kommunalt.

Övrigt: Friliggande förrådsbyggnad.

Internet: Fiber finns i tomtgränsen, ej anslutet.

Pris: 2.450.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning: Simrishamn Mellby 28:4

Adress: Mellby Byväg 24, 277 35 Kivik

Areal: 260 kvm

Taxeringsvärde: 1.276.000:- varav byggnad 531.000:- (år 2016)

Pantbrev: 3 st om totalt 522.000:-

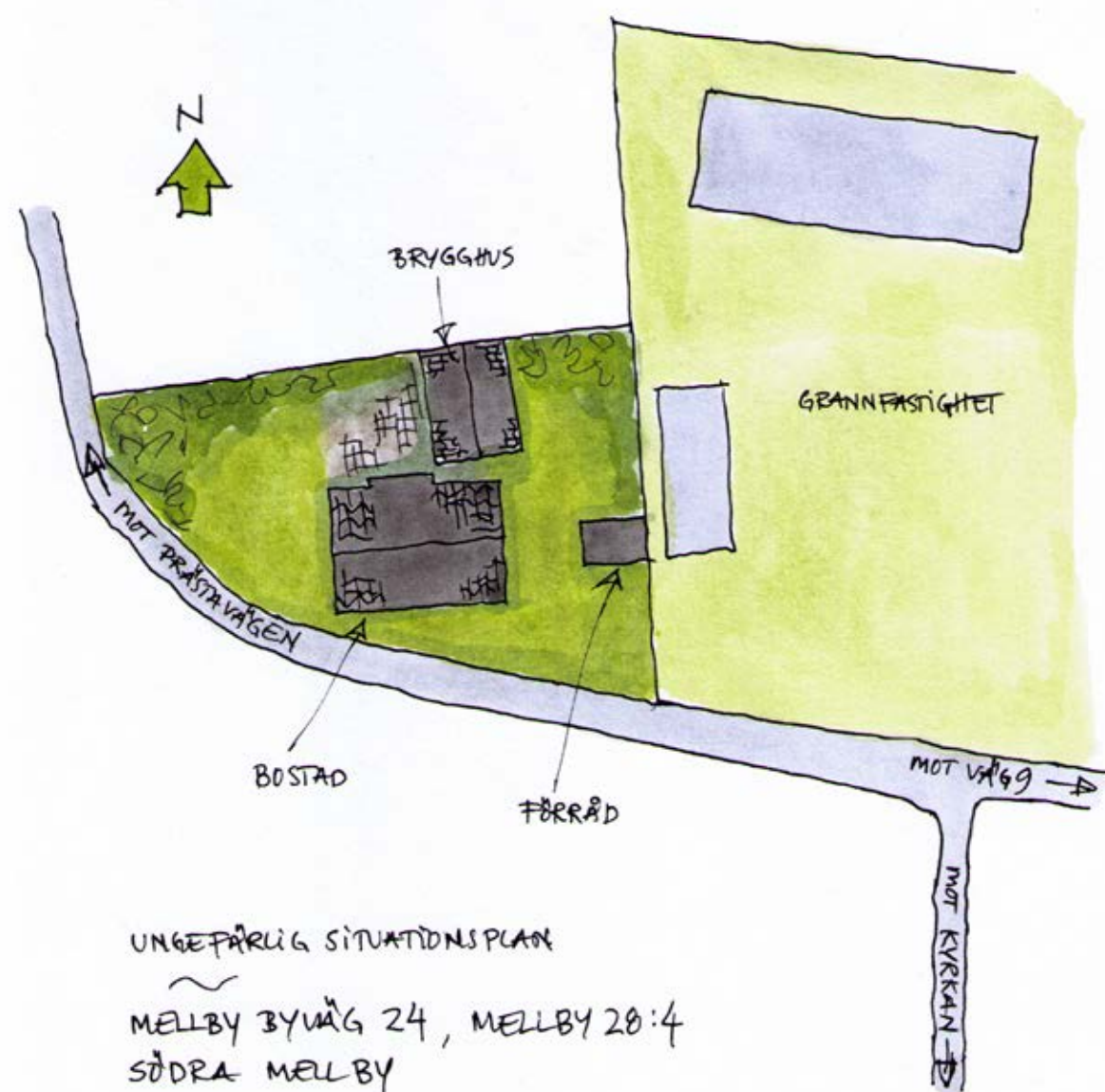
Servitut: Last: I Ledningsrätt I I-SME-588 Vatten

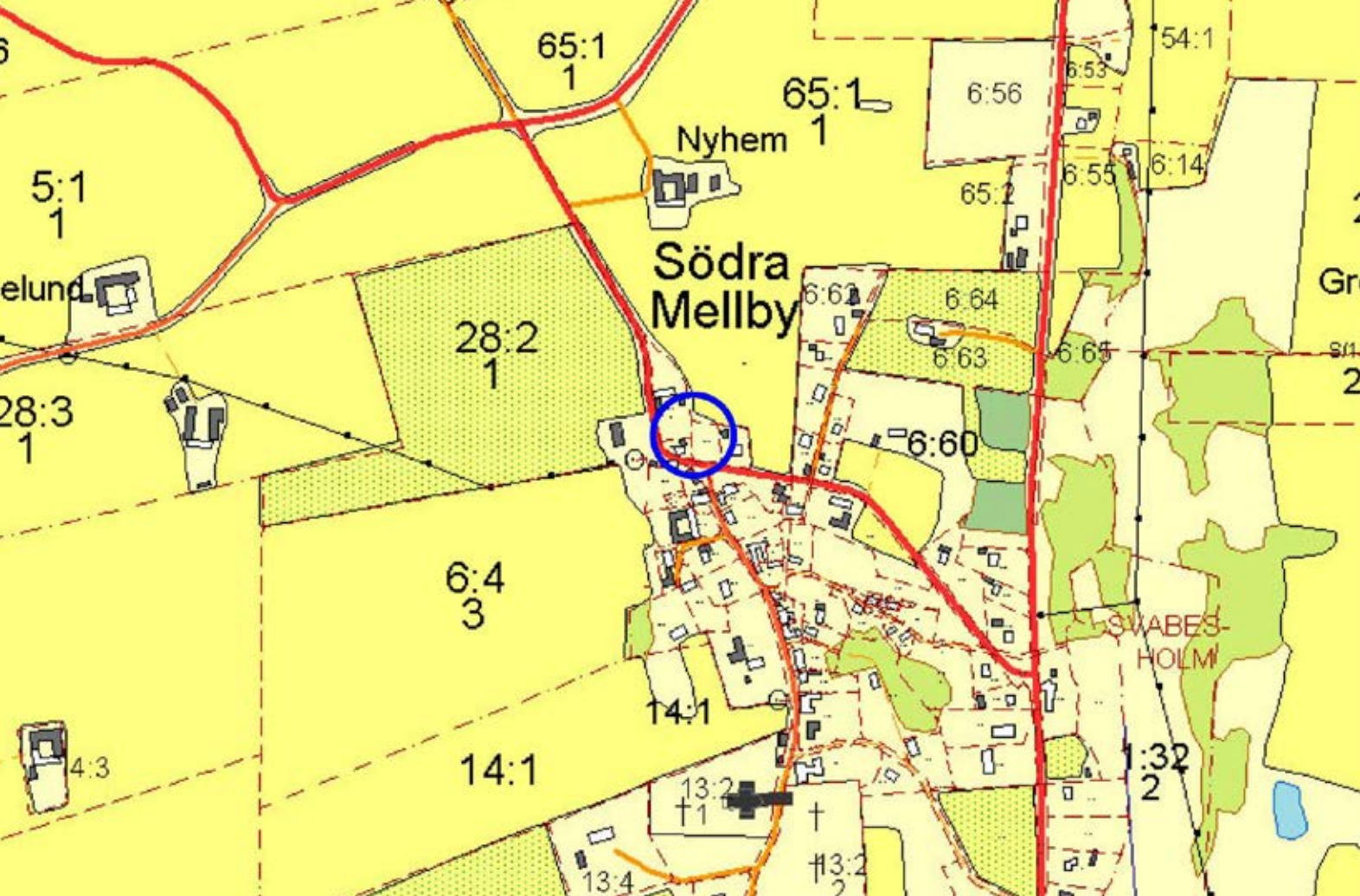
Last: I Ledningsrätt I I-SME-613 Vatten och avlopp

Objektsbeskrivningen grundar sig på av säljaren lämnade uppgifter och iakttagelser gjorda på fastigheten. Uppvik & döttrar uppmanar dig som spekulant/köpare att noggrant undersöka fastigheten i enlighet med JB 4:19

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

Uppvik & döttrar Österlen
Lerbergstorp/Eljaröd 115
277 45 Sankt Olof
0414 - 708 00
kivik@uppvik.nu





Text: Lasse Mangs
 Layout: Mi Ståhl och Lotta Nordstedt
 Foto: Lasse Mangs, Andreas Johansson,
 Mi Ståhl, Gabrielle Malmberg, Lena Mändotter
 Ansvarig mäklare: Lotta Nordstedt

Faktablad för fastighetsmäklare - Budgivning

Bra för fastighetsmäklare att veta om Budgivning

Mäklarens skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen

En fastighetsmäklare är skyldig att upprätta en förteckning över budgivningen med uppgifter om spekulanter **namn, kontaktuppgift** (adress, e-postadress eller telefonnummer) samt **bud** med tidpunkt för när budet lämnades och uppgift om eventuella **villkor** om t.ex. lån eller besiktning. Om bud lämnas genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn.

Mäklaren ska överlämna förteckningen till säljaren och köparen när uppdraget slutförts. Om uppdraget slutförts utan att någon försäljning skett (t.ex. vid uppsägning av uppdragsavtalet) ska mäklaren överlämna förteckningen till uppdragsgivaren.

Mäklarens information om budgivningen

Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till och hur bud bör lämnas. Mäklaren ska också informera om eventuella krav eller önskemål från säljaren för försäljningen.

Mäklarens skyldighet att vidarebefordra bud och meddelanden

En mäklare ska redovisa alla spekulanter som visat intresse för att köpa objektet till uppdragsgivaren. Informationen ska omfatta alla bud och andra meddelanden från spekulanterna. Detta gäller även om buden inte lämnats på det sätt som bestämts.

Mäklarens skyldighet att vidarebefordra bud och meddelanden gäller till dess att ett köpekontrakt är undertecknat av både säljaren och köparen. Det är enbart säljaren som kan bedöma om ett bud är intressant eller inte. Mäklaren får dock ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter.

Krav på tydlighet vid budgivningen

Det är säljaren som bestämmer till vem objektet ska säljas
– en mäklare kan därför inte lova en spekulant att denne ska få köpa.

Det är säljaren som bestämmer när objektet ska säljas
– en mäklare kan därför inte lova en spekulant ytterligare tid för att lägga nya bud.

Det är säljaren som bestämmer till vilket pris objektet ska säljas
– en mäklare får därför inte avbryta pågående marknadsföring utan säljarens samtycke.

Fejkade bud och vilseledande marknadsföring

Mäklaren ska ta tydligt avstånd från att medverka till s.k. fejkade bud. Det förekommer att mäklare får frågor om förfaranden som riskerar att vilseleda spekulanter om budgivningen eller annat som gäller förmedlingen. Mäklaren bör då upplysa om vad som följer av kravet på god fastighetsmäklarsed.

Fastighetsmäklarinspektionens rekommendation

Inför kontraktsskrivningen bör mäklaren vara tydlig i sin information om skriftlighetskravet vid köp av fastighet och bostadsrätt. Mäklaren bör framhålla att köpet är bindande först då både köpare och säljare undertecknat köpekontraktet. I samband med att överenskommelse om tid för kontraktsskrivning träffas kan det finnas anledning att påminna om mäklarens skyldighet att vidarebefordra alla bud till säljaren.

KÖPARENS OCH SÄLJARENS ANSVAR FÖR FASTIGHETENS SKICK M.M.

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten skall stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att den köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen och att köparen, för att trygga sig, får göra en noggrann undersökning av fastigheten. För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med p.g.a. fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, d v s sådana fel i fastigheten som köparen inte bort upptäcka och oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i 10 år.

Köparens undersökningsplikt

Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten skall undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, krypprunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock.

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

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

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

Anlitande av besiktningsman

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

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

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

Säljarens upplysningsskyldighet

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

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

Säljarens utfästelser

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

Avtalsfrihet, friskrivning

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

Säljaransvarsförsäkring

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

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

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

Faktabladerna kan beställas hos Fastighetsmäklarinspektionen eller hämtas på myndighetens webbplats.

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

Vår filosofi är ganska enkel.

Vi säljer hus vi själva skulle vilja bo i.

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

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

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

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



0414-708 00
www.uppvik.nu

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

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



Lasse Mangs
Text, foto & layout



Ingrid Fredriksson
Mäklarassistent &
handgjorda ritningar



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



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



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



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



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