



Kiviks fiskeläge

Spännande & lekfullt!



Det må vara ett 50-talshus i grunden, men interiörerna måste sägas vara så gott som helt nya.

De nuvarande ägarna har skapat ett vackert, lättlevt boende som det bara är att flytta in i. De köpte huset för nästan tio år sedan efter att ha fallit för ljuset, rymden och möjligheterna. Planlösningen hade gjorts av den tidigare ägaren, en konstnär med visioner om en lätt och öppen boendemiljö. Tanken var att ljuset skulle släppas fram genom huset, utan att man skulle behöva ta upp fler eller större fönster. Den tanken känns i alla rum – befriande och upplyftande

Ett sympatiskt hus!

Estetiskt och funktionellt genomtänkt i detalj. Smått ovanligt och personligt – men inget känns utstuderat eller malplacerat. Intrycket är alldeles självklart och mycket behagligt. Råsponten på väggarna, de för havsläget mycket passande dörrarna, kaminen, inredningen, färgskalan... ja, blickfången är många!





Ett hus med annorlunda lösningar!

Ett väl sammanhållet hus i form och uttryck. Konststycket att smyga in en tillbyggnad och få det att fungera i en harmonisk helhet har paret verkligen lyckats med! Huskroppen har sina halvsekelgamla proportioner väl bibehållna. Sympatiskt. En trappa upp får man mycket utsikt över hav och husnockar för pengarna... Närmare en känsla av ett maritimt liv kommer man näppeligen.

Havet som en ständig följeslagare, djupt blått om sommaren, dimgrått hävande om hösten, storslaget vitskummande en eftermiddag i november.

Alla årstider har sin skönhet.





Köket och sällskapsrummet hänger samman i vinkel, delvis i öppen planlösning. Ljuset faller mjukt från många håll. Man slår sig gärna ner här – och sitter länge. Stämningen är människovänlig och tillåtande. Opretentiös och tämligen tidlös.

Detta är ett hem för njutande människor och rymmer gott en hel familj. För semstertid eller hela året!

Ett trevligt kök, lättarbetat och trivsamt, som renoverades häromåret. Stengolv med vattenburen värme. Gasspis. Utgång till trädgården. Och snart upptäcker man att hela huset är fullt av dörrar – ett mycket medvetet val, berättar ägarna. Det är ett bra sätt att göra det lätt att röra sig mellan inne och ute. Hur mycket det betyder för sommarhalvårets lätta leverne kan väl knappast överskattas!











**Lekfullt.
Spännande.
Tilltalande.**

**Huset är ett slående bevis på en renovering
som genomförts med stadig hand och där
svängarna har tagits ut! Resultatet är
både kul, vackert och praktiskt.**



Livet på fiskeläget.

Känslan av gammaldagsfint är påtaglig, och hus och trädgårdar tycks översvämmas av rosor. Havet uppfyller alla sinnen. Solvarm sand. Glittrande vågor och fiskmåsars skri. Tång, strandråg och doftande vresrosor. Och aldrig ser man sig mått på ljuset, som är av en annan sort här...





Från gatan syns blott glimtar
för träd och buskar skyddar gott.



En halvtrappa ner från sällskapsrummet (jo, det finns nivåskillnader på tomten som gör huset extra spännande!) finns ett nytillskott som förädlar boendet ytterligare ett snäpp. Med stora fönsterpartier skapas känslan av ett uterum – men ett som fungerar både sommar som vinter. En liten lounge, om man så vill, där man under

den varmare årstiden håller dörren öppen för ljud och dofter från trädgården. Om vintern myser man med golvvärmen påslagen och levande ljus runt om sig. Man är fullständigt skyddad här, vilket får sägas vara en ovanlig tillgång på ett trångbott fiskeläge. Och alldeles intill finns ett sovrum med maritim stämning – för gäster eller helt för dig själv!



På markplan har den ursprungliga källarvåningen omvandlats till en del av bostaden. Fördelen med ett 50-talshus är uppenbar – rummen och utrymmena! Här finns kontor, ett rymligt skafferi, tvättstuga, toa med dusch samt massor av smart förvaring. Det är dessutom varmt och gott med golvvärmen i kontor och dusch!

Buxbomsvirvlar och avenbokshäckar. Gamla, välväxta rhododendronbuskar. Magnolior av flera slag. Mandelträd, fikon och silverpäron. Äppelträd.

Lavendel och gammaldags rosor och pioner. Kaprifol och hortensior... Att paret har ett stort trädgårdsintresse är tydligt. Det är en have som håller oavsett årstid. Från vårens späda grönska, över sommarens prunkande överflöd, höstens eldfångda fågning till vinterns gnistrande iskristaller i fröställningarna. Lugn och avskildhet.





Läget söder om hamnens folkliv är lugnt och fridfullt. Lite vid sidan av sommarbruset, men ändå nära. Större delen av trädgården är ovanligt väl skyddad från insyn. Från gatan syns blott glimtar, för träd och buskar skyddar gott.

Det välhållna huset byggdes på 50-talet när fiskeläget så smått växte utåt sidorna, och de hus som då kanske kändes som moderniteter smälter nu helt in i den pittoreska miljön. De har ju trots allt dryga halvseklet på nacken!



Den lilla byggnaden med grönskande sedumtak var troligen tänkt som en egen ateljé åt konstnären.

Visst är det ett skepp som stävar framåt i brisen?

Familjen har genom åren använt huset som ett omtyckt festrum. Enkelt. Stämningsfullt.





Det är en have som håller oavsett årstid.

Buxbomsvirvlar och avenbokshäckar. Gamla, välväxta rhododendronbuskar. Magnolior av flera slag. Mandelträd, fikon och silverpäron. Äppelträd. Lavendel och gammaldags rosor och pioner. Kaprifol och hortensior... Att paret har ett stort trädgårdsintresse är tydligt.

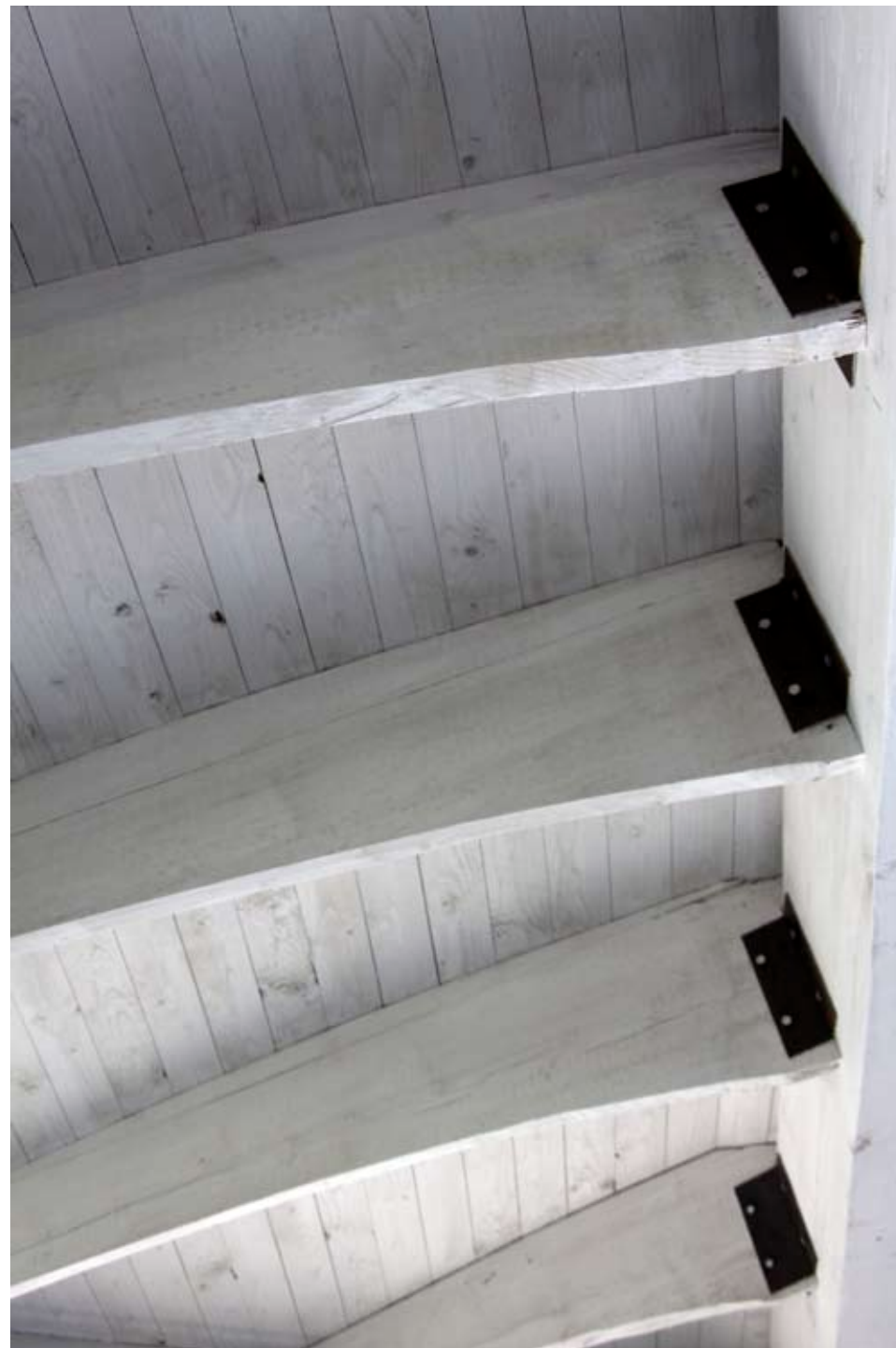
Från vårens späda grönska, över sommarens prunkande överflöd, höstens eldfängda fägring till vinterns gnistrande iskristaller i fröställningarna. Lugn och avskildhet.





Bärskörden blir riklig
av hallon, smultron och
jordgubbar. Och tidigt
på våren kan man göra
rabarberkräm. Det enkla
kan vara det allra skönaste!
En del av den goda
livskvaliteten. Gryningsljuset.
Den korta promenaden till
morgondoppet. Den loja
eftermiddagen i trädgården.
Den pinfärska fisken till
middagen. Den spännande
vandringen i närmast exotisk
natur uppe på Stenshuvud.
Filmkvällen på Kiviks biograf.

**Skymningen och
de glimmande
ljusen från
fjärran fartyg vid
horisonten...**



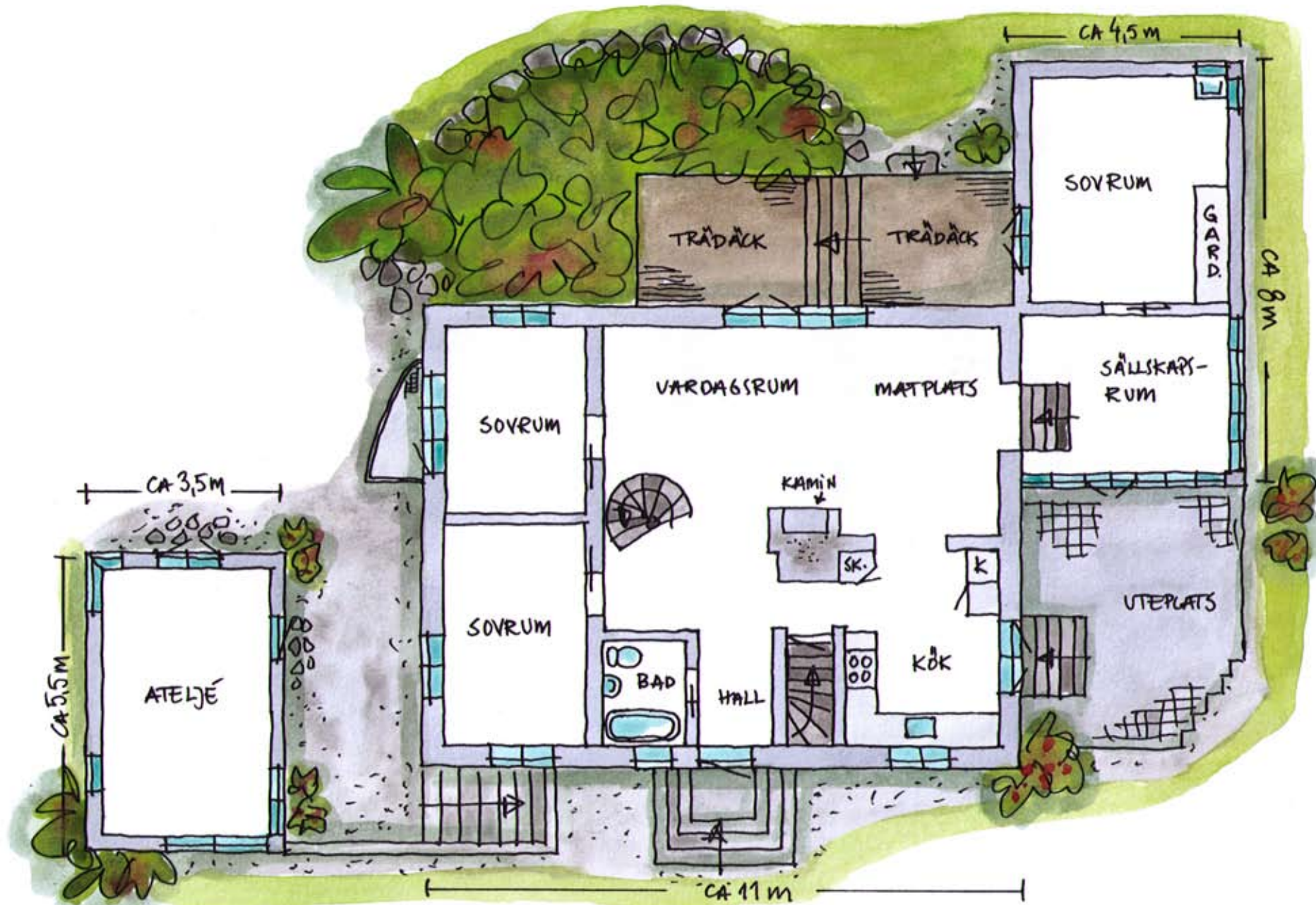


Äpplen hör Kivik till, och varje september firas frukten med en egen marknad. Kiviks andra marknad, den årliga festen för folk från när och fjärran, är fylld av tradition och historia.

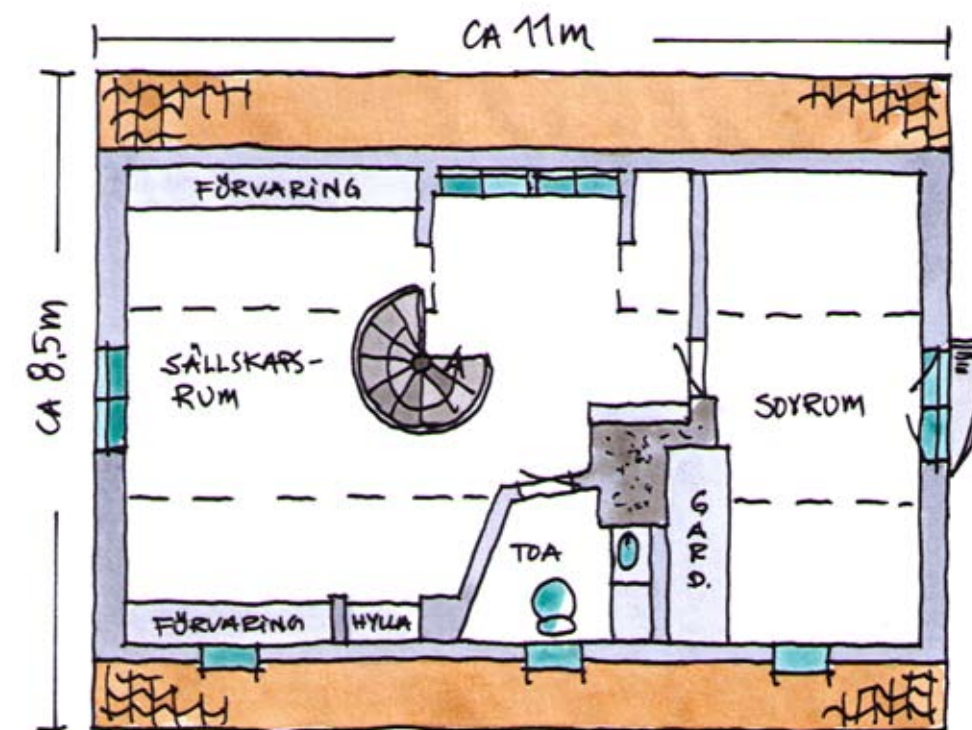
Men Kivik är också ett dynamiskt samhälle med siktet inställt på framtiden.

Det byggs nya hus (visserligen i förhållandevis liten skala, men dock!) vilket skapar nya förutsättningar för ortsborna. Här finns redan bra service, med livsmedelsaffär, skola, krogar och caféer, idrottsförening, tennisbanor, seglarskola... Livskvalitet.

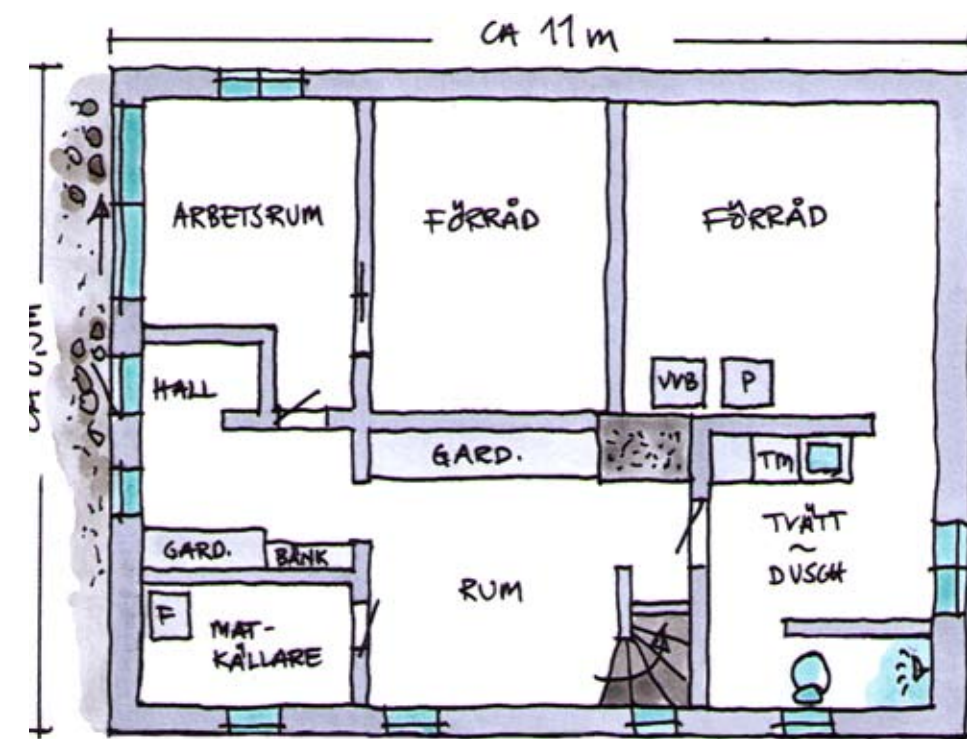




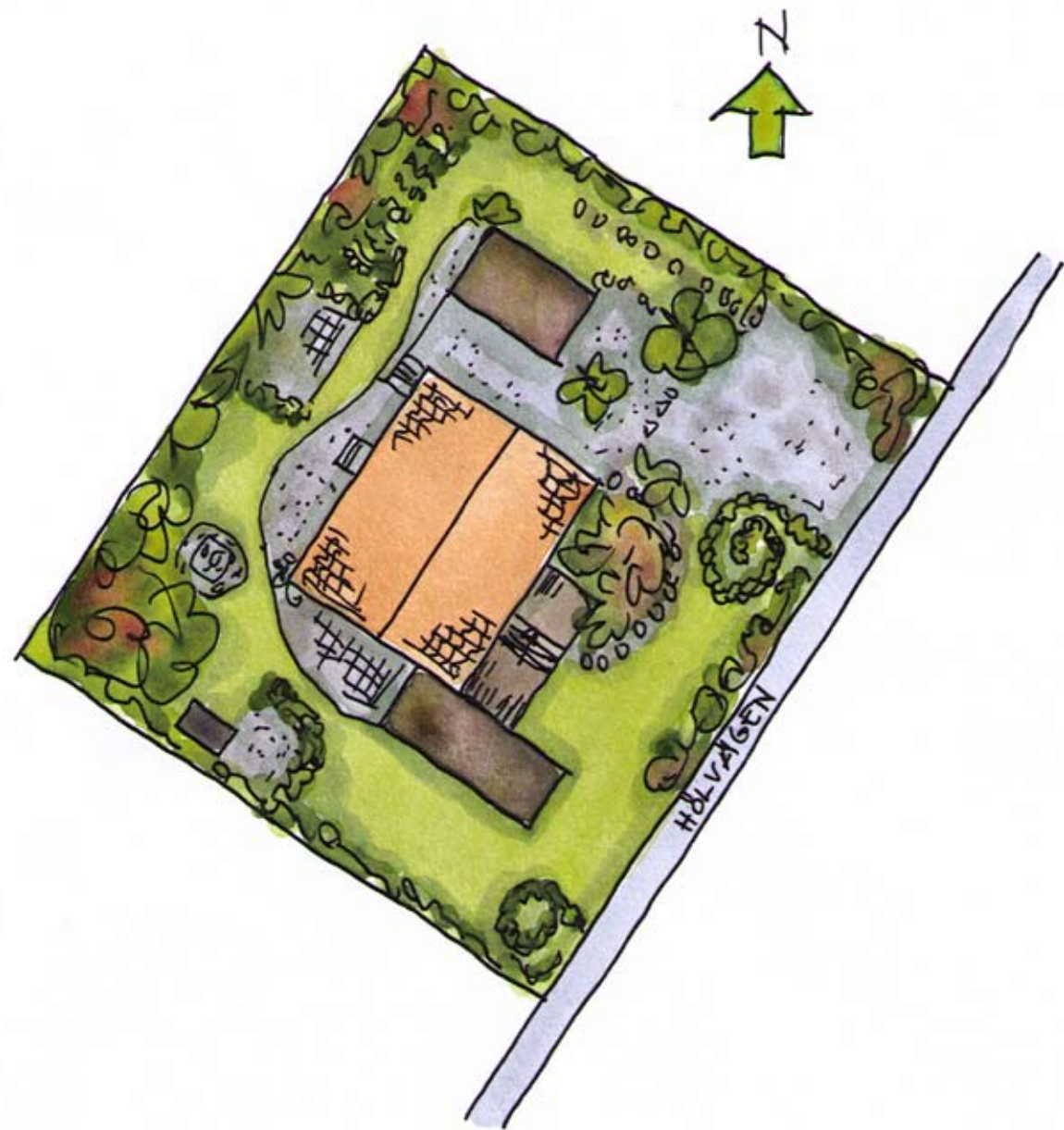
BOTTENVÄNING & ATELJÉ
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING/HÖLVÄGEN 3, KIVIK



OVANVÄNING
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING/HÖLVÄGEN 3, KIVIK



KÄLLARVÄNING
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING/HÖLVÄGEN 3, KIVIK



UNGEFÄRLIG SITUATIONSPLAN
HÖLVÄGEN 3, KIVIK

Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: 50-talshus med inredd ovanvåning och källare:
Friliggande ateljé/uthus/orangeri. Redskapsbod.

Byggnadsår/renoveringsår: Byggt år 1952. Genomgående renovering vad
det gäller såväl teknik som estetik samt utbyggt från år 2006 och framåt samt.

Storlek: Bostad ca 165 kvm (105 + 60). Källarvåning ca 84 kvm. ateljé/uthus/
orangeri ca 15 kvm. Trädgårdsskjul ca 3 kvm. V.v. se ritning - angivna ytor ovan
avser användbar golvyta.

Konstruktion: Källargrund med grundmur av betongsten, stomme av leca
och blåbetong. Bjälklag av betong och trä med putsad fasad, delvis lärkträ. Tak av
enkupigt tegel. Sedumtak (måsvingetak) på uthus/ ateljé. Dubbelkopplade fönster
med spröjs, isolerglas på utbyggnad. Plåtarbeten i Zink.

Inredning & utrustning: Vedumkök från år 2012 med 11ve gasspis, kyl (år
2006) och diskmaskin (år 2015). Frys (år 2014) i källaren. Helkaklat badrum med
Italiensk marmor från år 2005 med toa, handfat, dusch och badkar. Badrum 2
med toa och handfat. Tvättstuga med tvättmaskin från år 2006.

Golv: Vitlutade askparkettgolv (trä), Stiltje klinkergolv, marmor och betong.

Uppvärmning: Bergvärmepump. Vattenburen golvvärme i markplan och
kontor/gästrum i källaren, vattenburna radiatorer på ovanvåning. Elgolvvärme i
dusch i källaren. Öppenspis med insatskassett, intyg finnes.

Vatten & avlopp: Kommunalt

Övrigt: El omdragen under åren 2006-2015. Jordfelsbrytare. Automatsäkringar.

Pris: 3.975.000:- eller bästa bud.

Fastighetsbeteckning: Simrishamn Mellby 89:4

Adress: Hölvägen 3, 277 30 Kivik

Areal: 911 kvm

Taxeringsvärde: 2.980.000:- varav byggnad 1.625.000:- (år 2014)

Taxeringskod: 220-helårsbostad

Pantbrev: 7 st om totalt 3.700.000:-

Servitut: Inga kända

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

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

Besök: Östra Vemmerlöv, Kyrkvägen • Postgång: Eljaröd 155, 277 45 Sankt Olof • 0414-708 00 • kivik@uppvik.nu



Simrishamn Mellby 89:4
Hölvägen 3
277 30 Kivik

Text: Lasse Mangs
Foto: Andreas Johansson
Layout: Mi Ståhl



Fastighetsmäklarinspektionen

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 kontraktskrivningen 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 kontraktskrivning 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, krypgrunder och andra svårtilgängliga 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 undersökningsskyldighet 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.

Uppvik
&
döttrar

Vi säljer hus vi själva skulle vilja bo i.

**Uppvik
& döttrar**

0414-708 00

www.uppvik.nu

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



Lasse Mangs
Text, foto & layout
VÄSTERLEN & ÖSTERLEN



Ingrid Fredriksson
Mäklarassistent &
handgjorda ritningar
VÄSTERLEN & ÖSTERLEN



Elisabeth Wretsell
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



Andreas Johansson
Kontorschef
Uppvik ÖSTERLEN
Foto & layout
0734-168030
kivik@uppvik.nu



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

Vår filosofi är ganska enkel.

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.

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!