

A photograph of a peaceful outdoor terrace. In the foreground, a gravel-covered area is partially filled with purple lavender plants on the right and red flowers in a pot on the left. A small black table with a white lace tablecloth is set with two chairs; one chair has a red jacket draped over it. A large, light-colored patio umbrella stands to the left of the table. In the background, a large tree stands to the right, and a view of a lake and distant hills is visible through the trees. A red brick wall with a grey downspout is on the far right.

**SÖDRA MELLBY**





**Tegelhuset på sin platå av bastanta stenar i grunden har legat med vy över dalen och Svinabergas böljande landskap sedan början av 1900-talet. Fyra generationer senare har huset genomgått en fullständig omdaning från charmigt, ordinärt boställe till en stilren komposition av det ljusa och öppna.**

Högt över havet, med utsikt över Hanöbuk och Blekingekust, ja praktiskt taget ända till Kungsholmen utanför Karlskrona, finns en fristad så inbåd-

dad i lummig grönska att man knappt hittar dess existens. Man måste veta att det finns ett hus uppe i backen för att kunna hitta fram, vilket gör att okända besökare sällan kommer förbi. Kustnära landskap, vid foten av Stenshuvud. Ett mildt och vänligt klimat. En liten bit av det sydländska. Ett gott stycke Österlen. En människovänlig miljö. En bygd som lever och utvecklas, med natur och näring i samspel.

En plats där du kan utveckla din livskonst, om det så handlar om mat, kärlek eller motorcyklar. Eller samtliga dessa. Alla har sin alldeles egna "art de vivre"...





Avskildheten är markant,  
även om Mellby bygata ligger en  
halvminuts promenadväg bort.





**Södra Mellby har sin givna trivsel vare sig man väljer att slå sig ned året om eller tillbringa sin fria tid. Finns småttingar i familjen ligger Waldorfskolan i Rörum blott tio minuter bort. Mellbybagaren bakar året runt och nås inom en halv minut från huset.**

## **Pastoral landsbygd**

Restaurangtätheten är närmast storstadslik med Fridens pizzeria och Allé på bekvämt gångavstånd. Kivik har det mesta man behöver om pretentionerna är rimliga. Vitemöllas badstrand övergår bortom heden till mytomspunna Haväng och Stenshuvuds hjässa kan bli en framtida återhämtningsplats om man väljer att slå sig ned i Södra Mellbys kuperade, pastorala landsbygd...



## Doftande kryddor...



Funktionellt och smakfullt med en aningens dansk influens i form och gestaltning - eller snarare ett gemensamt möte mellan våra länders tradition och uttryck med ett ofrånkomligt stänk av medelhavsdoft. Släktskapet förenar. God mat och doftande kryddor lockar oss alla. Och förmånen att skapa anrättningarna i rymligt kök med matplatsen snillrikt förpassad till vardagsrummets matsalsvrå...







**Det resliga huset ger ett närmast högstämt och ståtligt intryck på den terrasserade tomten i den lövskogstäta backen. Avskildheten är markant, även om Mellby bygata ligger en halvminuts trolsk promenadväg bort. Trädtopparna susar i sommarbrisen, fågelsången briserar i symfoniska hymner och gyllengul gullregn sveper sin blomstrande matta över stenvallar och mjukt gräs.**

## Vardagslyx.

Detaljerna är genomgående omsorgsfullt utvalda. Så också känslan för komfort och vardagslyx. Bubbelbadet skänker både avspänning och vederkvickelse. I synnerhet efter en strapatsrik promenad i naturskön omgivning eller en golfgrunda på närbelägna Vik. Sovrummen är ljusa, avskalade och vilsamma i sin karaktär med gott om fönster. Två rymliga på markplanet med ett sällskapsrum emellan. På det hela taget upplevs interiören som flödande, frisläppt ytvidd med högt i tak och gott om plats.





**De förra ägarna gjorde en monumental upprustning av huset. Under mitten av 2000-talet vände man upp och ner på fastigheten för att skapa den planlösning och stil som huset har idag.**

Installationer som el och vvs byttes ut och yttertak lades om. Varsamma smekningen över vita, putsade väggar. Målat med linolja som åldras behagligt och bara blir vackrare med åren (som en kvinna i sina bästa år ungefär!). Målade furugolv som breder ut sig över rummen. Allt det nya i kombination med åldrade spegeldörrar, bastanta takbjälkar skapar en ombonad och trivsamt känsla.

Men ändå var det något som saknades tyckte ägaren för att huset skulle vara komplett. Och därför har huset under nuvarande ägares försorg fått vitmålade dubbelkopplade spröjsade fönster som släpper in rikligt med grönska och ljus över vardagsrummets fria yta.

**Längs väggen är gjutjärns-kaminen installerad för kyliga kvällar och behaglig braskvärm.**



**Låt blicken vila i fjärran... länge!**





**Svenska sommarvisor och smal grusväg  
leder oss uppför den branta sluttningen  
mot Södra Mellby. Man vill sjunga...**

"Högt över havet och upp emot skyn..."

"...och jag skall skriva en sommarvisa med sol och blomdoft i melodin"

"Kom liljor och akvileja, kom rosor och salvia!  
Kom ljuva krysmyntha, kom hjärtansfröjd!"







**Middag längst ut  
på terrassen,  
på väg till nästa  
avsats, där känsla  
av medelhav är påtaglig.**

### **Trädgårdens frodiga växtlighet framkallar en tropisk atmosfär av vildblomster och magiska dofter.**

På den stora naturtomten breder murgrönan ut sig över stenar och upp emot resliga trädstammar. Det säregna knastret av sommarskor på nylagd singel är igenkännbart och tryggt. På upptäcktsfärd i trädgården står många njutbara sittplatser att finna, åtskilliga blomstersängar att anlägga samt gott om plats för de minsta att rasa och leka...

Lunch under parasollet och trädkronan vid entrén är given. Ett glas vin på bänken där du njuter av den mäktiga utsikten över det stora blå. Middag längst ut på terrassen, på väg till nästa avsats, där känsla av medelhav är påtaglig. En filt på gräsmattan för en lång dags insupande av sol och påfyllnad av D-vitamin. Platsen medger också en pool om nästa ägare vill fortsätta att förädla fastigheten.



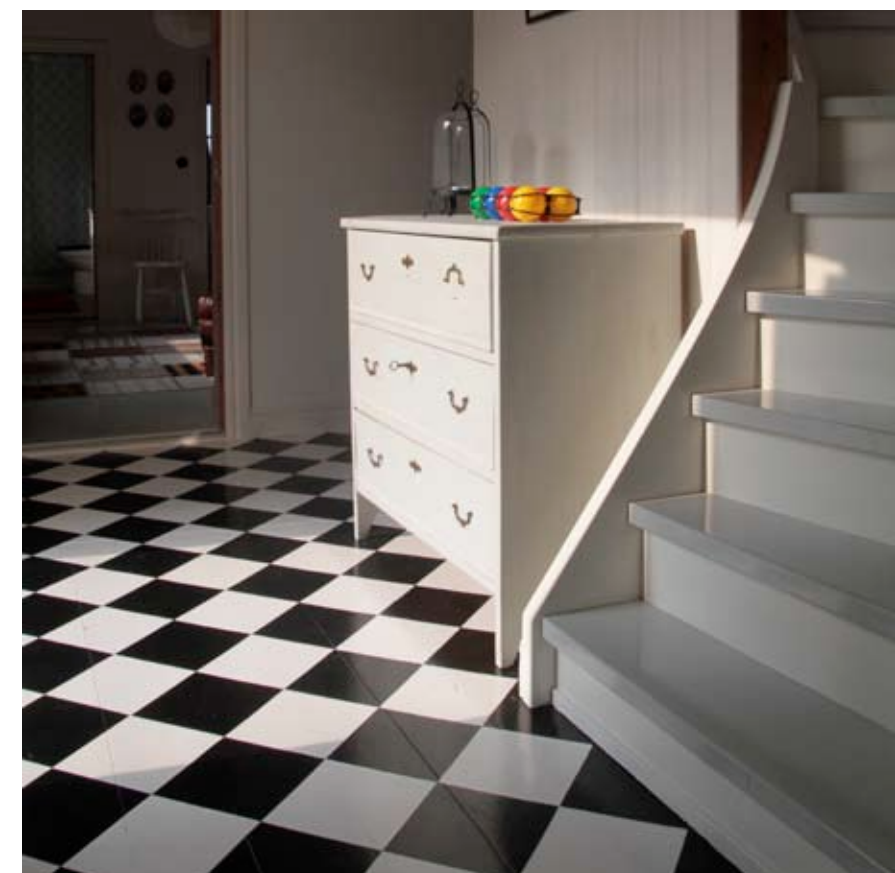
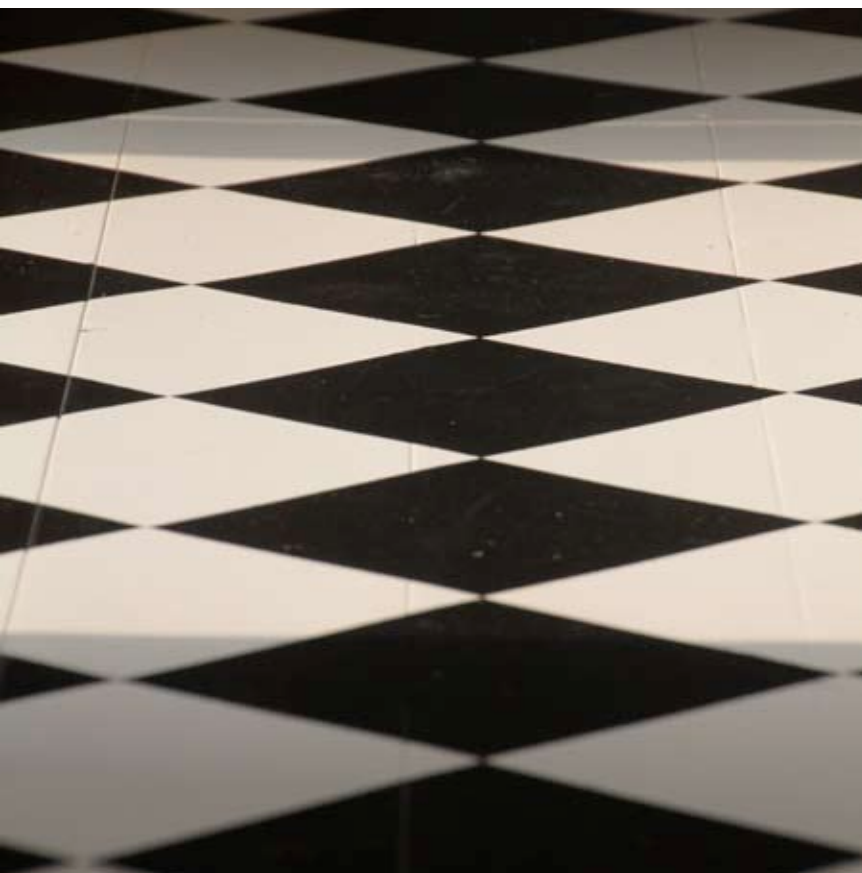




Ett milt och vänligt klimat. Ett gott stycke Österlen.







**Rejåla och hållbara material av sten, trä, puts och tegel.  
Huset kommer förmodligen att stå kvar ytterliagre *minst* 100 år till.**

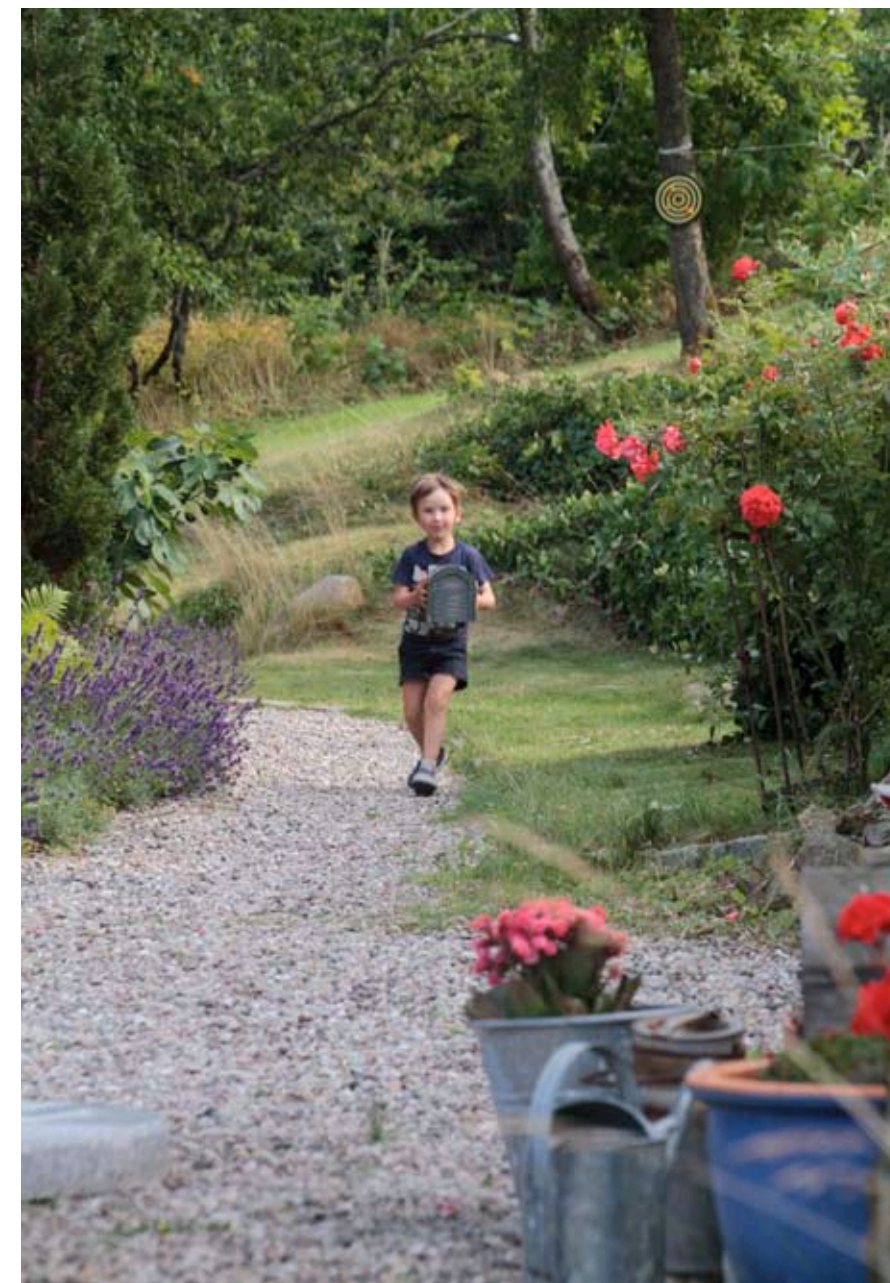
Via trätrappan till ovanvåningen nås samlingsrum med öppet inock, snedtak, öppningsbara takfönster och framförallt ett långt helglasat fönster med havet i fonden. En gjuten plats för stilla kontemplation över tillvarons generositet eller försjunkenhet i den tjockaste av böcker från bästa utsiktspost!







Ett rejält badrum på nedre plan och ytterligaren en toalett och handfat på ovanvåningen i anslutning till sovrummet.



Med gott om plats för de minsta att rasa och leka...





**När det går mot kväll...**

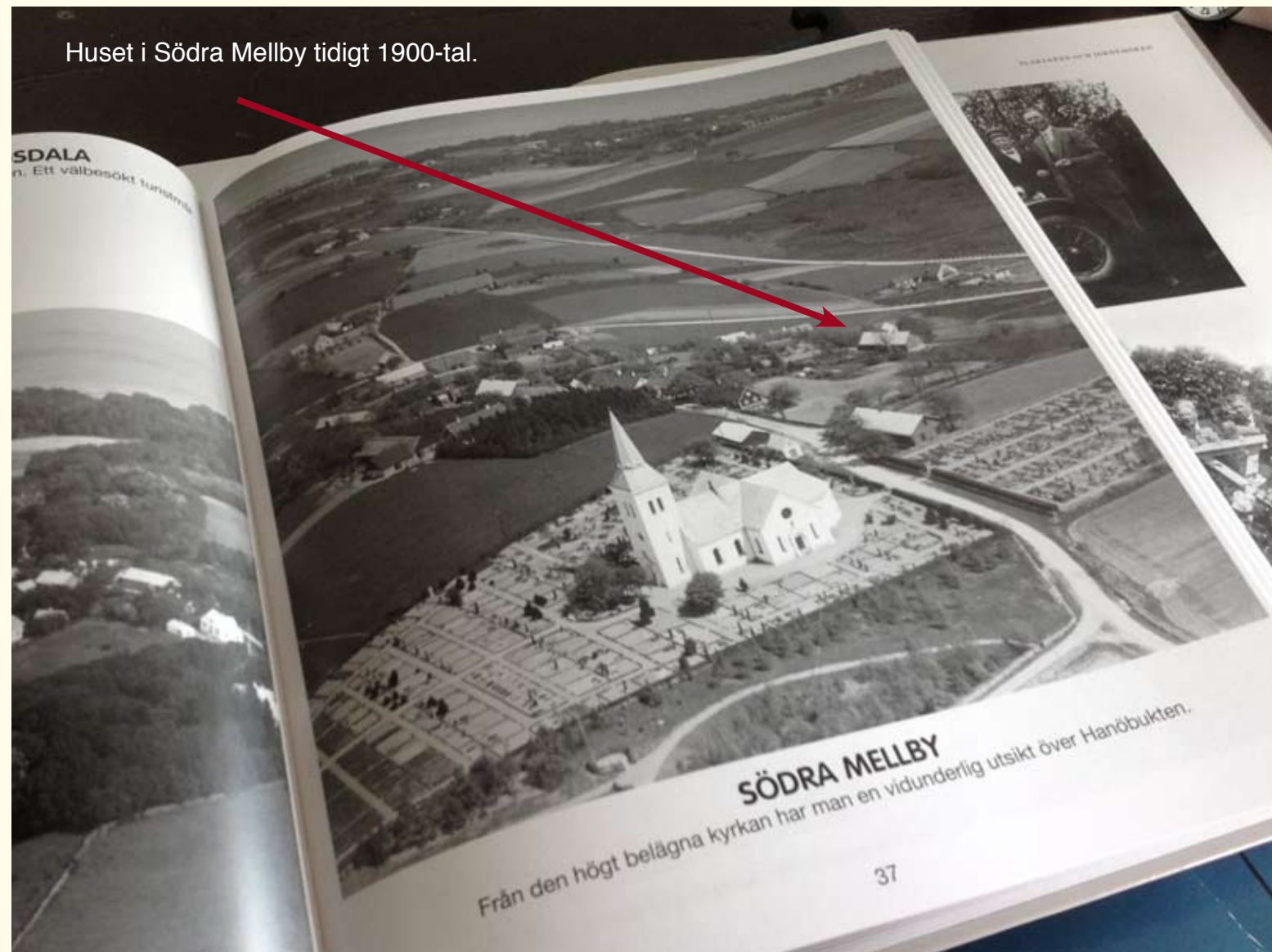


**Huset vilar i landskapets famn. Utsikten är vidsträckt. Man blir gärna sittande i timmar och låter sig förtrollas av vyernas ständigt skiftande skönhet.**





Huset i Södra Mellby tidigt 1900-tal.



Vy ur boken "Södra Mellby - mitt i bästa biten av Österlen"



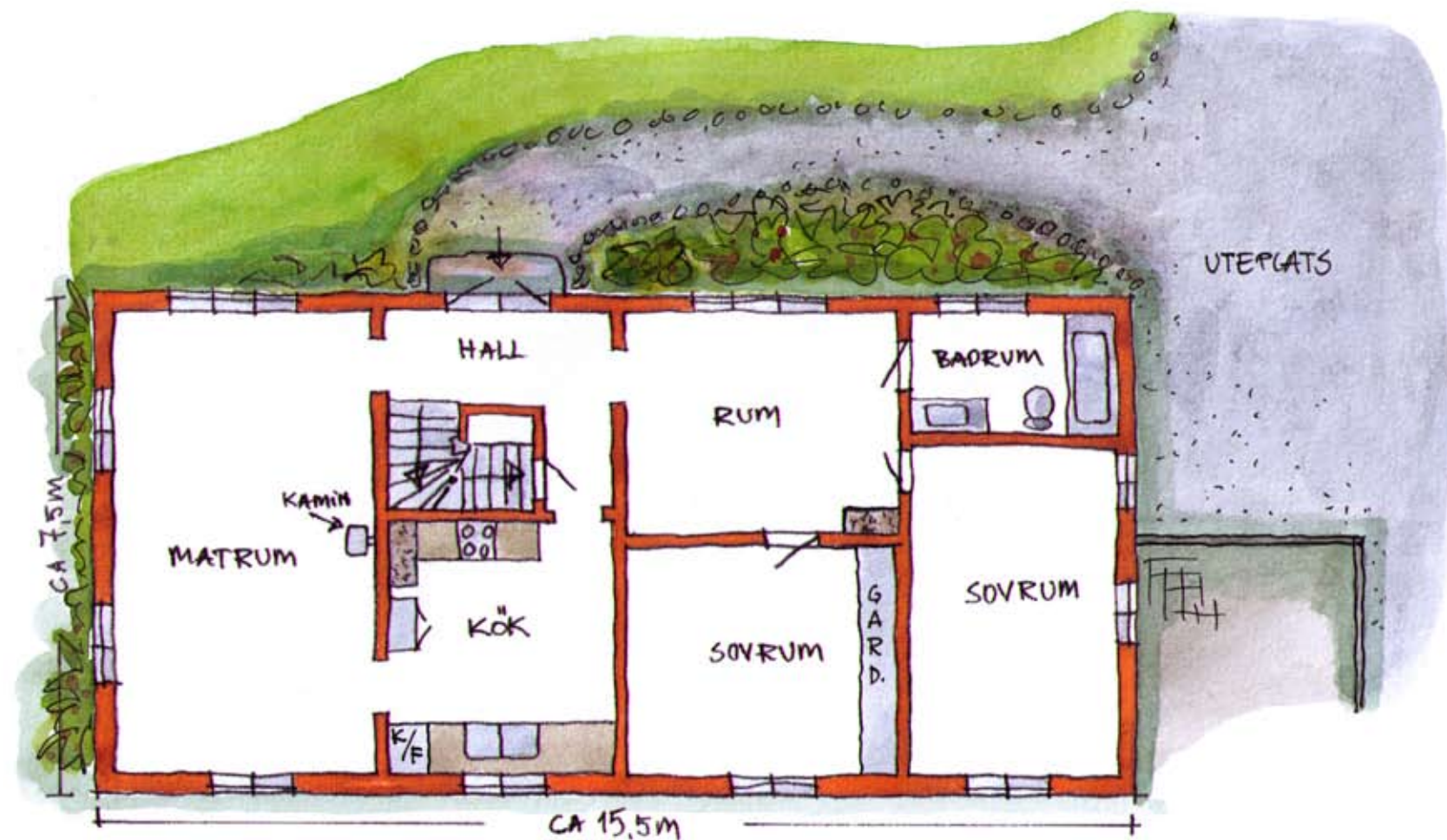
"Mellby skrevs i mitten på 1300-talet som Medelby, och folk som inte bor här brukar anse att det anger att byn ligger mellan några andra platser.

Vi som bor i Södra Mellby vet att det betyder att vi bor i mitten av den bästa biten på Österlen, Albo härad."

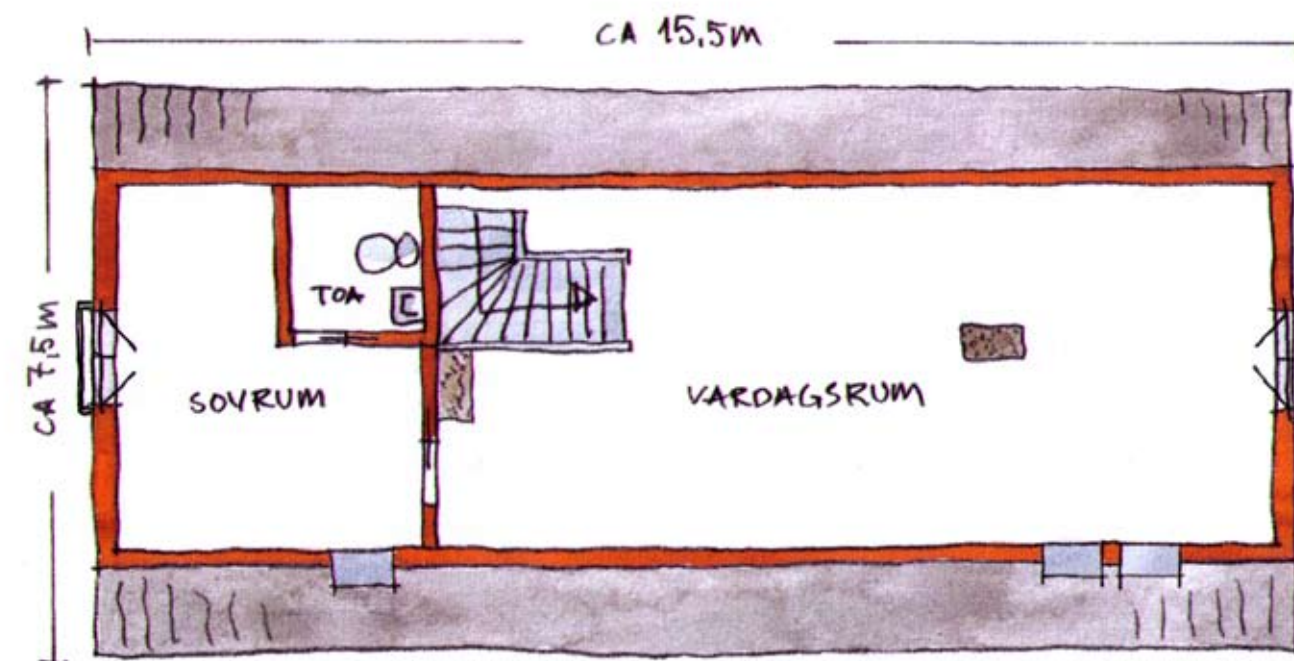
Ord från byalaget.

Läs mer om byn på [www.sodramellby.se](http://www.sodramellby.se)





BOTTENVÄNING  
 UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING / MELLBY 6:19  
 SÖDRA MELLBY



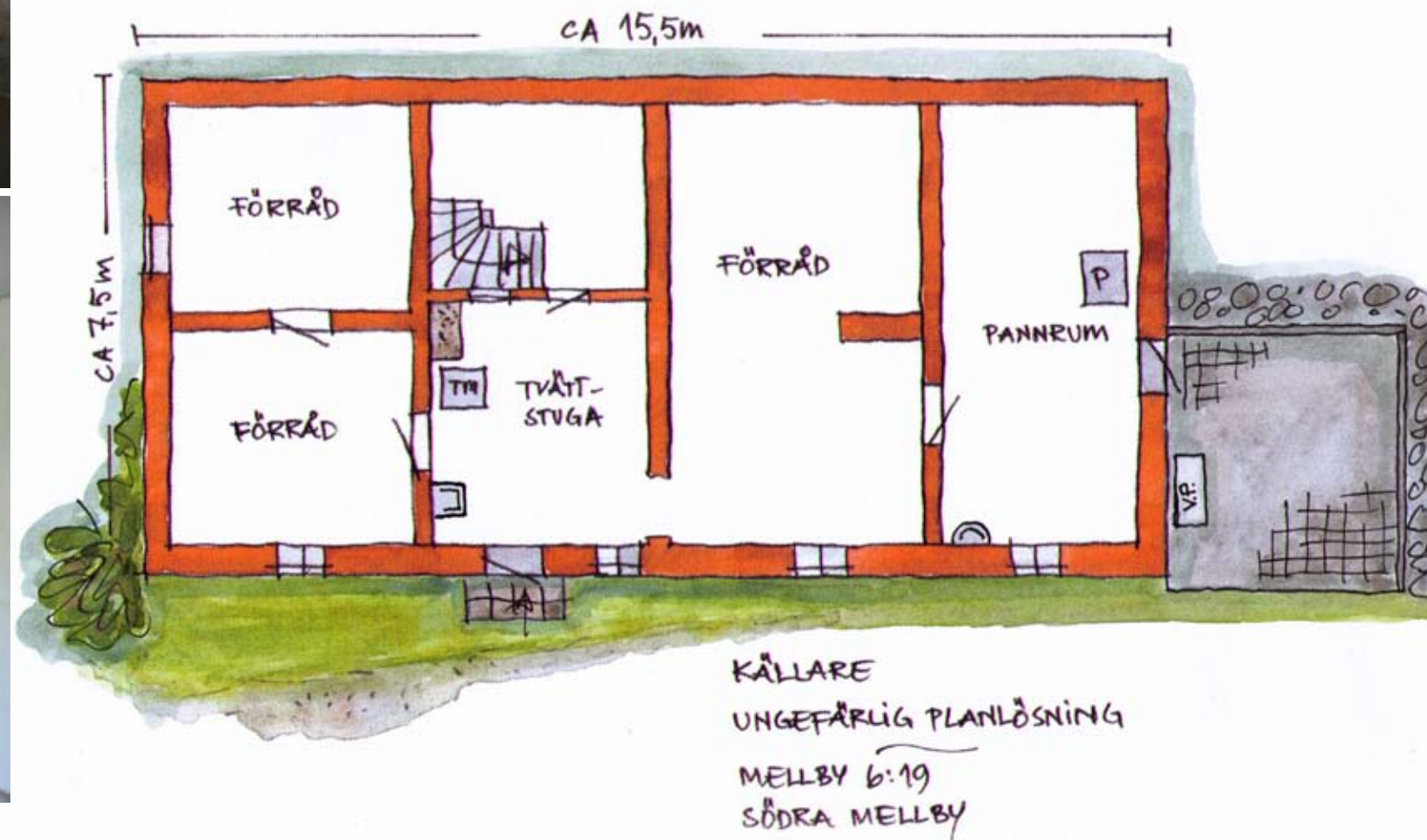
OVANVÄNING  
 UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING / MELLBY 6:19  
 SÖDRA MELLBY





Källarvåningen, som ursprungligen byggdes för att husera familjens boskap, är av det sällsamt rymliga slaget och huserar ledigt framtida vinkällare, bastu, hemma-spa, fler gästutrymme eller bara överdådet att få vara just rymlig.

De bastanta stenväggarna ger ett uns av medeltidskänsla med sina breda fönsternischer och stallfönster av gjutjärn. Här ges plats för det mesta. Gott om cyklar är att rekommendera då cykelvägarna är oändliga. Eller en moped eller varför inte en elcykel (mycket populärt på Österlen för tillfället) som ledigt bär iväg till morgondoppet vid Stenshuvuds strand...



## Siffror & kalla fakta:

**Byggnad:** 1 1/2 plans hus med källare.

**Byggnadsår/Renoveringsår:** Uppfört år 1902, genomgripande renoverat från år 2005 och framåt. Fönsterbyte år 2010. Järnstaket 2011.

**Storlek:** Bostad om ca 175 kvm (105 + 70). Källare ca 100 kvm. V.v. se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

**Konstruktion:** Källargrund med grundmur av natursten. Stomme och fasad av tegel. Bjälklag av trä, yttertak av plåt. Nya dubbelkopplade fönster med spröjs. Självdragsventilation.

**Inredning & utrustning:** Kök med spis, spisfläkt, kyl, frys och diskmaskin. Helkaklat badrum på bv med toa, handfat och badkar. Toa och handfat på ov, klinker med golvvärme. Tvättmaskin i källare.

**Golv:** Målade trägolv (2010), klinker i badrum, betong i källare.

**Uppvärmning:** Ny Luft/vatten värmepump. Vattenburen värme via radiatorer. Vedkamin.

**Vatten & Avlopp:** Kommunalt.

**Pris: 3.975.000:- eller bästa bud.**

**Fastighetsbeteckning:** Simrishamn Mellby 6:19

**Adress:** Mellby 619, 277 35 Kivik

**Areal:** 2.789 kvm

**Taxeringsvärde:** 1.713.000:- varav byggnad 570.000:- (år 2014)

**Taxeringskod:** 220-småhusenhet, bebyggd

**Pantbrev:** 2 st om totalt 3.075 300:-

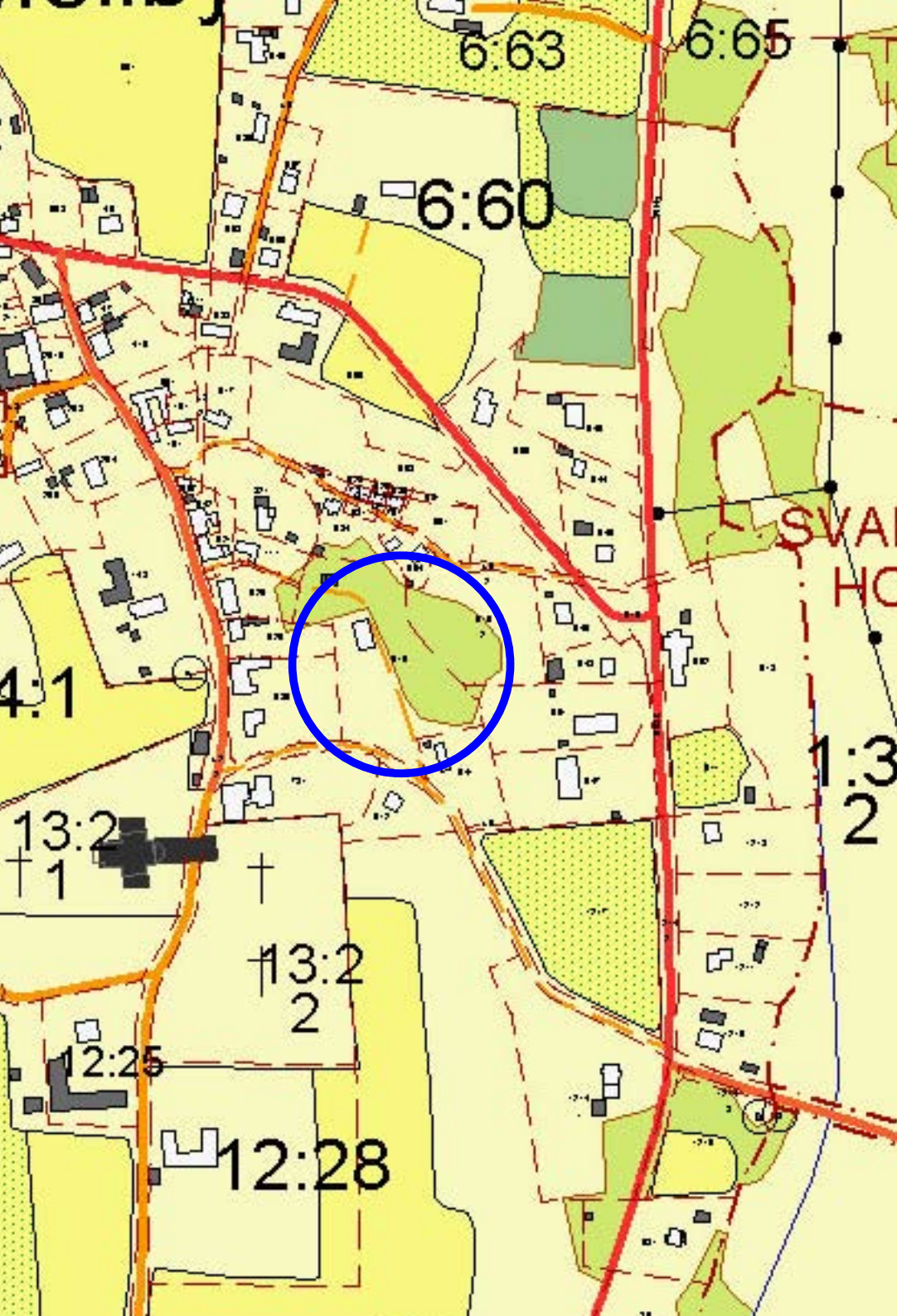
**Servitut:** Förmån: 2 Officialservitut 1291-2193 Väg

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](mailto:kivik@uppvik.nu)





UNGEFÄRLIG SITUATIONSPLAN  
MELLBY 6:19, SÖDRA MELLBY



Simrishamn Mellby 6:19  
Mellby 619  
277 35 Kivik



Textinspiration: Calle Mikelsons  
Foto, layout & text: Lotta Nordstedt  
foto: Andreas Johansson  
Skisser: Ingrid Fredriksson  
TACK till säljarna för bilder!





Fastighetsmäklarinspektionen

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 spekulanters **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](http://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](mailto:elisabeth@uppvik.nu)



**Lotta Nordstedt**  
VD/fastighetsmäklare  
Uppvik ÖSTERLEN  
Formgivare, foto & layout  
0708-920724  
[lotta@uppvik.nu](mailto:lotta@uppvik.nu)



**Andreas Johansson**  
Kontorschef  
Uppvik ÖSTERLEN  
Foto & layout  
0734-168030  
[kivik@uppvik.nu](mailto: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!**