



SÖDRA MELLBY

Nära Stenshuvud



**Lugnt och tyst,
lite för sig själv
vid sidan av.
Ändå nära.**

Nästan som en italiensk bergsby
klamrar sig den lilla kyrkbyn Södra
Mellby fast på en sluttning ett
par kilometer väster om Kivik.
Landskapet böljar av mjuka kullar
ner mot havet. Åkrar med gyllengul
halm och steniga beteshagar där
blonda kossor betar. Äppelodlingar
som dignar av mognande frukt
och inte minst, en vinodling med
blådagga druvor mitt i byn!





Längst in på Axel Nils strädde välkomnar en öppen grind. Inte förrän man rundat några stora buskage ser man den rödmålade längan som vilar på en stenfot av huggna block. Lugnt och tyst, lite för sig själv vid sidan av. Ändå nära.

Huset bär visserligen spår av ett äldre genuint skånskt hus, troligtvis från 1800-talet, men på senare tid har mycket möda lagts på att förvandla det till ett bekvämt hus att vistas i året runt. Nya fönster och dörrar, nytt kök från ett närbeläget snickeri, nya golv på nästan hela nedervåningen, ja listan kan göras lång.





Atmosfären känns tidlös. Det är en klassisk, stilren länga med parvis placerade fönster, fina proportioner och genomlysta rum. Ett generöst svängrum och en känsla av rymd bidrar också till en harmonisk och stämningsfull helhet. Huset känns ljust, rent och behagligt att vistas i.

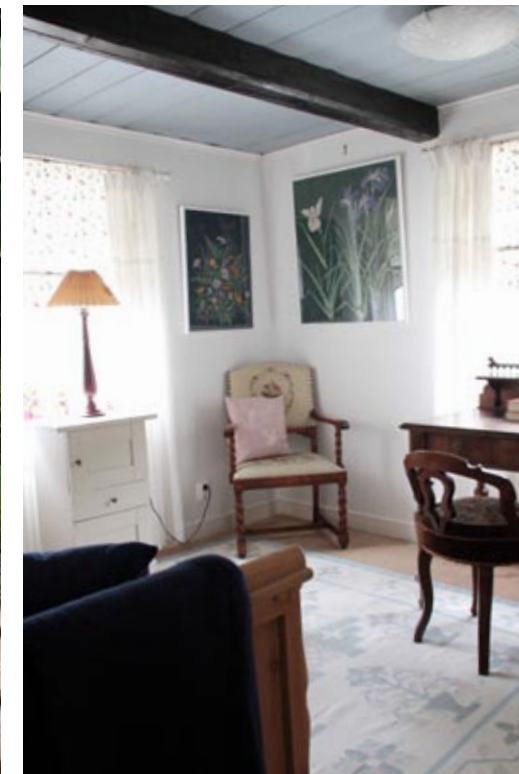
Rummen badar i morgonsolens gyllene strålar, vilar i aftonens blåskimrande dager. Rumsindelningen känns självklar och naturlig. Det finns flera sovrum och två badrum för bästa komfort. Ett uppe, med dusch och ett på nedervåningen när man känner för ett värmande bad.





Kvällssolen flödar in i vardagsrummet, som också är en plats för kalla vinterdagar. Efter en promenad längs frusna stränder är naturligtvis din skönaste soffa vid den öppna spisen ett givet val.

I det lantliga köket tronar en gammal vedspis. Vacker som ett smycke att se på och en skön värmespridare kulna vintermorgnar. Vedens knäppande och sprakande i spisen ger ro åt stressade själar.





På ovanvåningen finns ett stort rum för vila och avkoppling. Vitsåpat golv, vita väggar och stora takfönster skapar en ljus och avslappnad känsla.





Dessutom är det ett varmt och ombonat hus som med fördel kan bebos vid alla tider på året. Österlen har ju sin tjusning även vintertid. Familjen har tillbringat nästan alla jular här. Det är, kort sagt, ett hem att verkligen leva i.



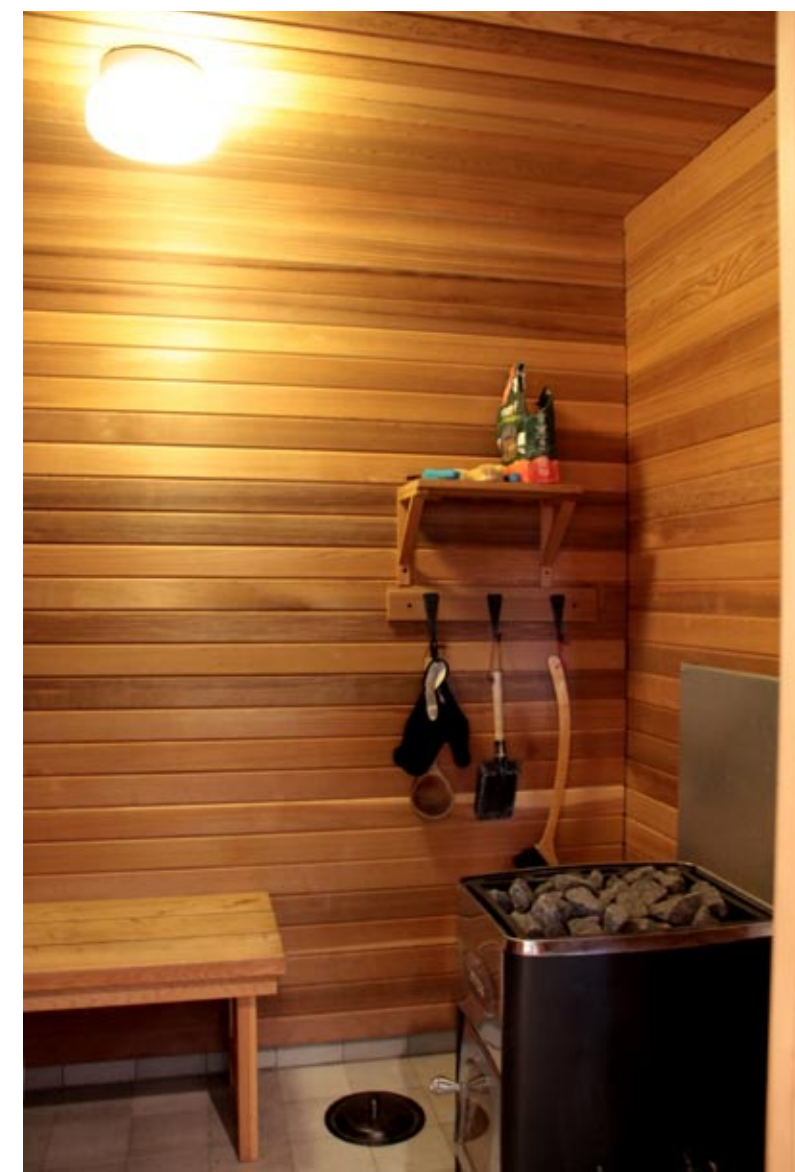
Utsikt från ovanvåningen

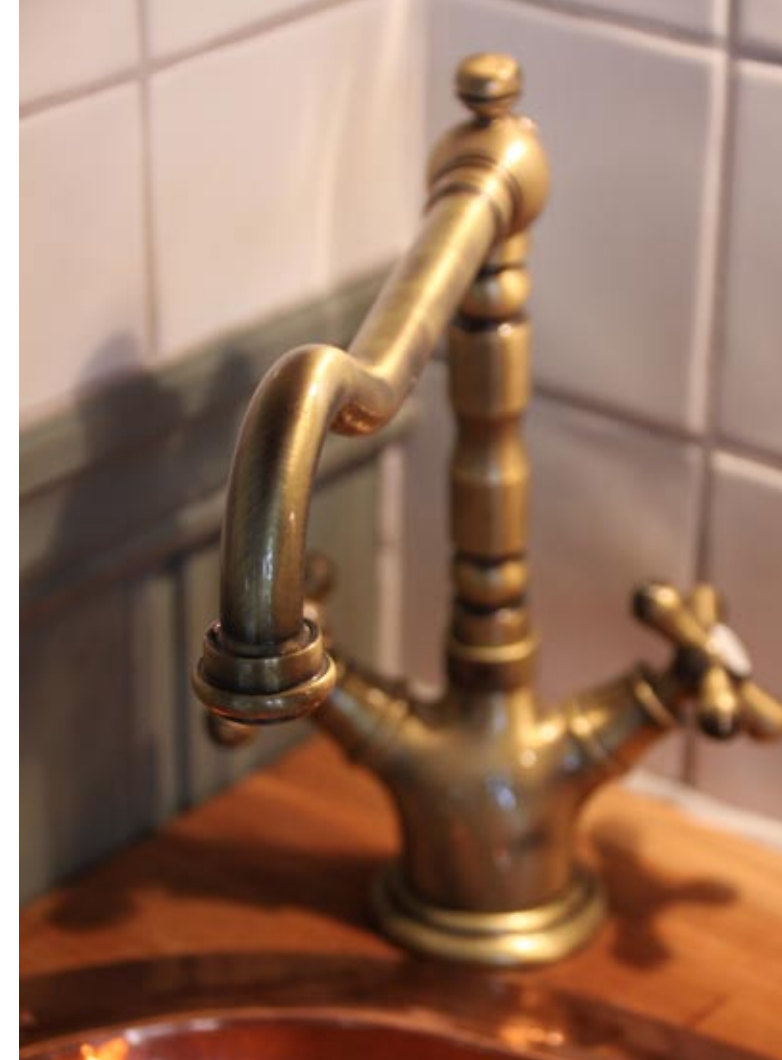




När familjen köpte huset 2005 fanns ett gammalt skruvtigt förråd där hänglåset på dörren i princip var det enda som höll ihop byggnaden. Förrådet revs och istället lät de bygga ett helt nytt gästhus på platsen. I huset inryms både

ett pentry och ett badrum med dusch och bastu och ett stort vardagsrum med öppen spis. Vilken lyx att få vara gäst här! Familjen har aldrig hyrt ut huset men möjligheten finns förstås om du vill tjäna några extra slantar.





Blodröda Ingrid Bergmanrosor, gråvit silverpoppel och gyllengul dvärglönn.

Under de dryga tio år som säljarna haft huset har de hunnit förvandla den generösa hörntomten till en parkliknande trädgård. Grusade gångar. Stensättningar med flera sittplatser. Träd och buskar som ger skugga och insynsskydd. Genom små gluggar i grönskan anas den lantliga idyllen utanför.

Murgröna som slingrar över den gamla stenmuren. En underbart doftande honungsros som klänger i ett träd och blåregnet som graciöst svingat sig upp på taket.





På husets baksida i bästa söderläge frodas fikon, vin och persikor och här finns både fruktträdgård och bärbuskar för syltkok och pajbak. Eller kanske bäst av allt, att avnjutas solmogna direkt i munnen. Ett lagom stort köksland för potatisen till midsommar har också sin plats här. Några rader med sallat och morötter förstås, krispiga och fulla med smak. Vad är väl godare än egna morötter som dras upp ur jorden och bara gnuggas rena mot gräset innan de äts?

I den gamla matkällaren under en del av huset döljer sig lite oväntat en vinkällare med gott om plats för såväl flaskor som de människor som ämnar njuta dess ädla innehåll.





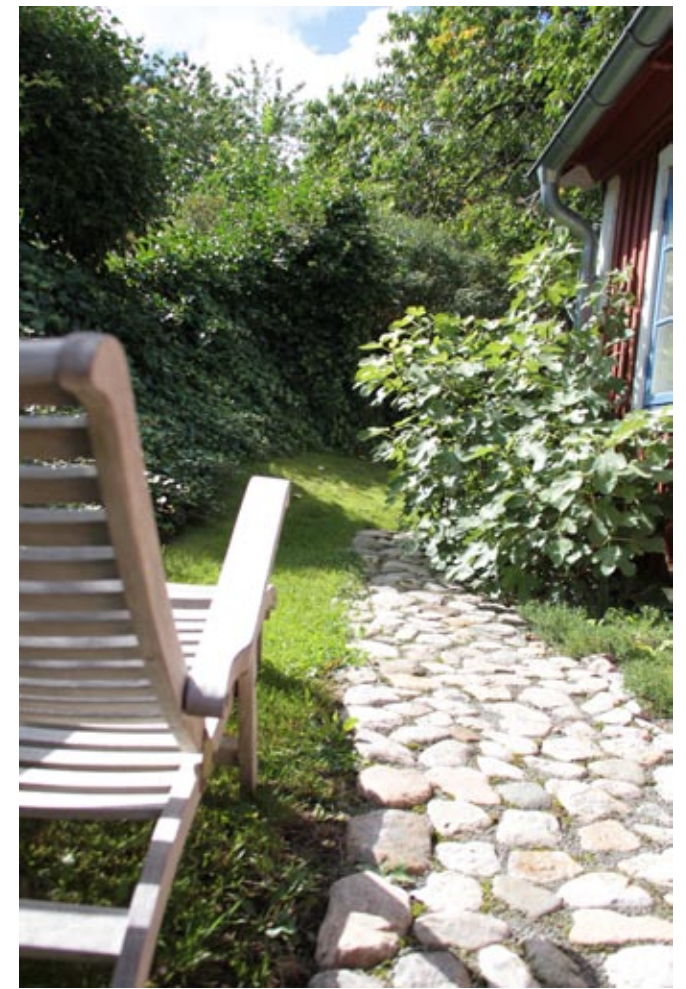
Säg den som inte drömmer om ett eget orangeri..

..att övervintra olivträd, lagerträd och andra medelhavsväxter i! Eller att sitta och äta kräftor i med levande ljus när ålamörkret smyger sig på framåt sensommaren. Här är drömmen sann! Ett vitputsat litet hus där gamla fönsterbågar med buckligt, munblåst glas skapar ett alldeles speciellt skimmer och där verkligheten på andra sidan glaset förvrängs sådär lite lagom. Känns det ruggigt är det bara att elda i den gamla gjutjärnskaaminen så blir det snabbt varmt.



På andra sidan om en lite vildvuxen äng, som ett resligt landmärke för sjöfarare, står byns kyrka byggd 1887, kanske samtidigt som huset? Om söndagsförmiddagarna hörs klockornas rogivande klang ljuda över bygden.





Den lilla kyrkbyn sjuder av aktivitet.

Loppis, krukmakeri, B&B, antikaffär, antikvariat och gallerier för att nämna några. Byn har dessutom ett aktivt byalag som ordnar aktiviteter för byborna året runt.

Till byns bageri, Mellbybagaren som grundades 1885, kan du gå i morgonrock för att köpa frukostfrallor, eller deras berömda kavring insvept i papper.

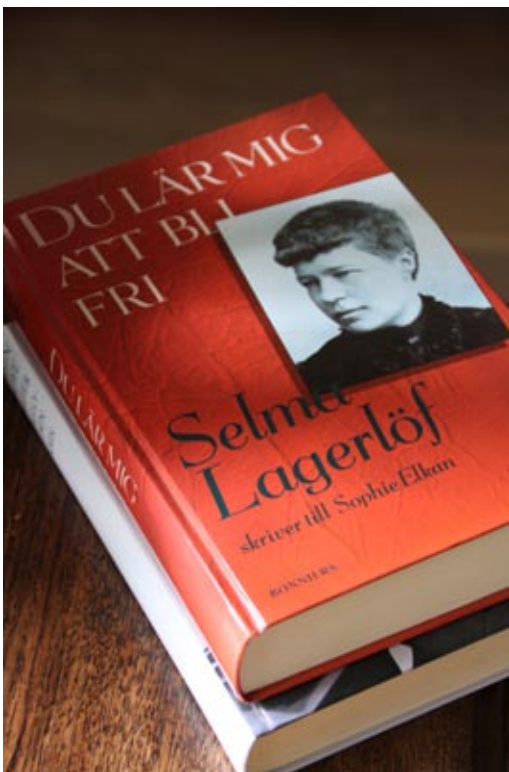




Har du en längtan om att få höra till medger den goda österlenska myllan att du kviçkt slår rot. Kanske finner du din plats på jorden bland bofasta och flyttfåglar, bland konstnärer och bönder, bland ålafiskare och sommargäster i en ålderdomlig by med gatuhus i ett trivsamt virr-varr?

Det är, utan överdrift, en privat och avskild oas, men nära gemenskap när man vill!





Känner du för att byta köksbestyren mot ett restaurangbesök finns gott om valmöjligheter på nära håll. Friden gårdskrog med vedugnsbakade pizzor en bit upp i backen, Mellby Klockaregård där middagen serveras i växthuset, Allé i Svinaberga där du kan ta något grillat i Svinabaren på sommaren eller Blåsingsborg där du både kan äta gott och rida Islandshäst eller prova whiskey. I Kivik finns bland annat Buhres fisk i hamnen och Linds restaurang på torget.

Blott ett stenkast bort ligger Stenshuvuds nationalpark med orkidéängar och en magisk skog bestående av bland annat avenbok. Marken täcks av murgröna och vildkaprifol sprider en berusande väldoft om sommaren. Följer man vandringsstigarna upp på berget har man en vidunderlig utsikt över havet och stranden nedanför. Alldeles i närheten finns dessutom ett arboretum, en samling av exotiska träd som trivs i det milda klimatet.

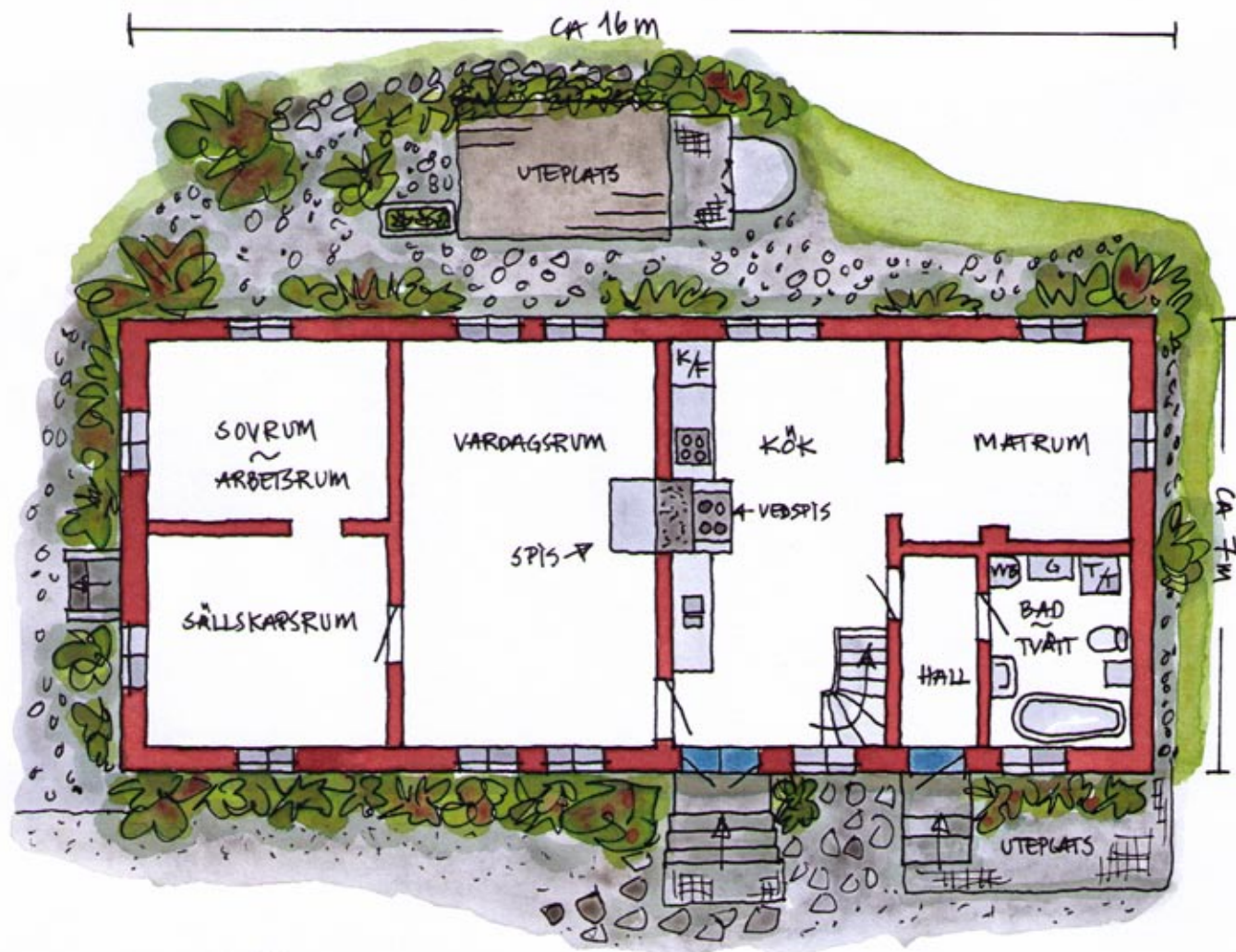




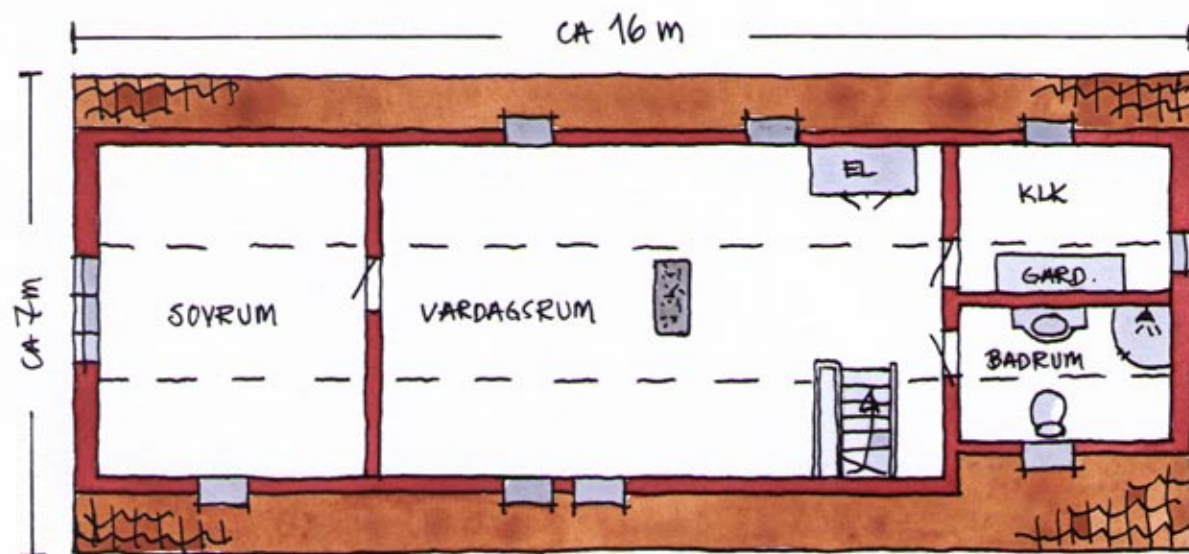
Lika nära är det till Bästekille backar. Där finns till och med en skidbacke, om vintern behagar anlända, och promenadstigar där du kan vandra i timmar för dig själv. Det är nära till flera av Österlens badstränder och för golfentusiasten finns banor både på Vik och Djupadal i närheten.

Nämnde jag att bussen stannar i byn? Det går faktiskt att åka kollektivt ända till Malmö och Köpenhamn om man vill känna lite storstadspuls ibland.

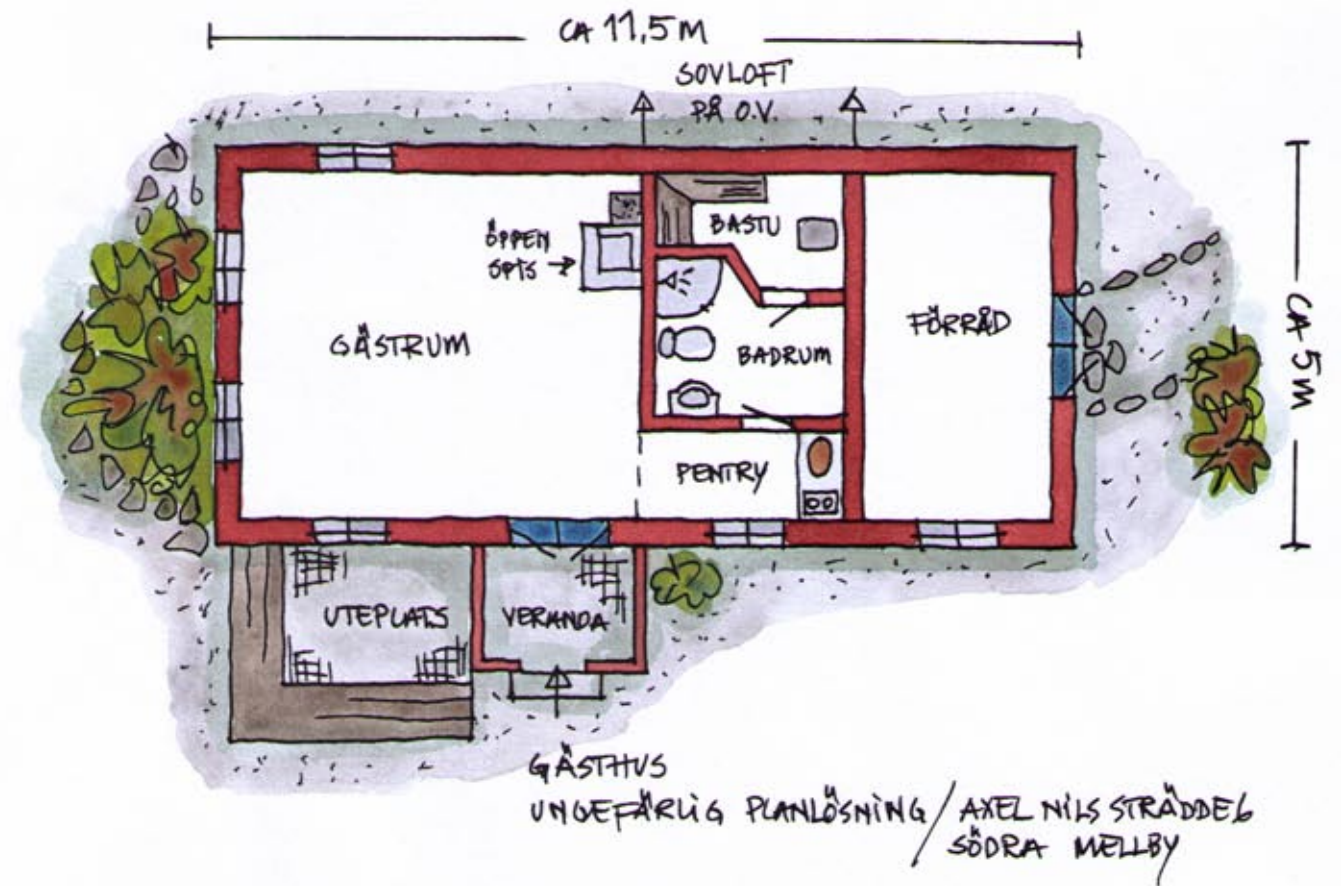




BOTTENVÄNING
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING / AXEL NILS STRÄDDE 6
SÖDRA MELLBY



OVANVÄNING
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING / AXEL NILS STRÄDDE 6
SÖDRA MELLBY

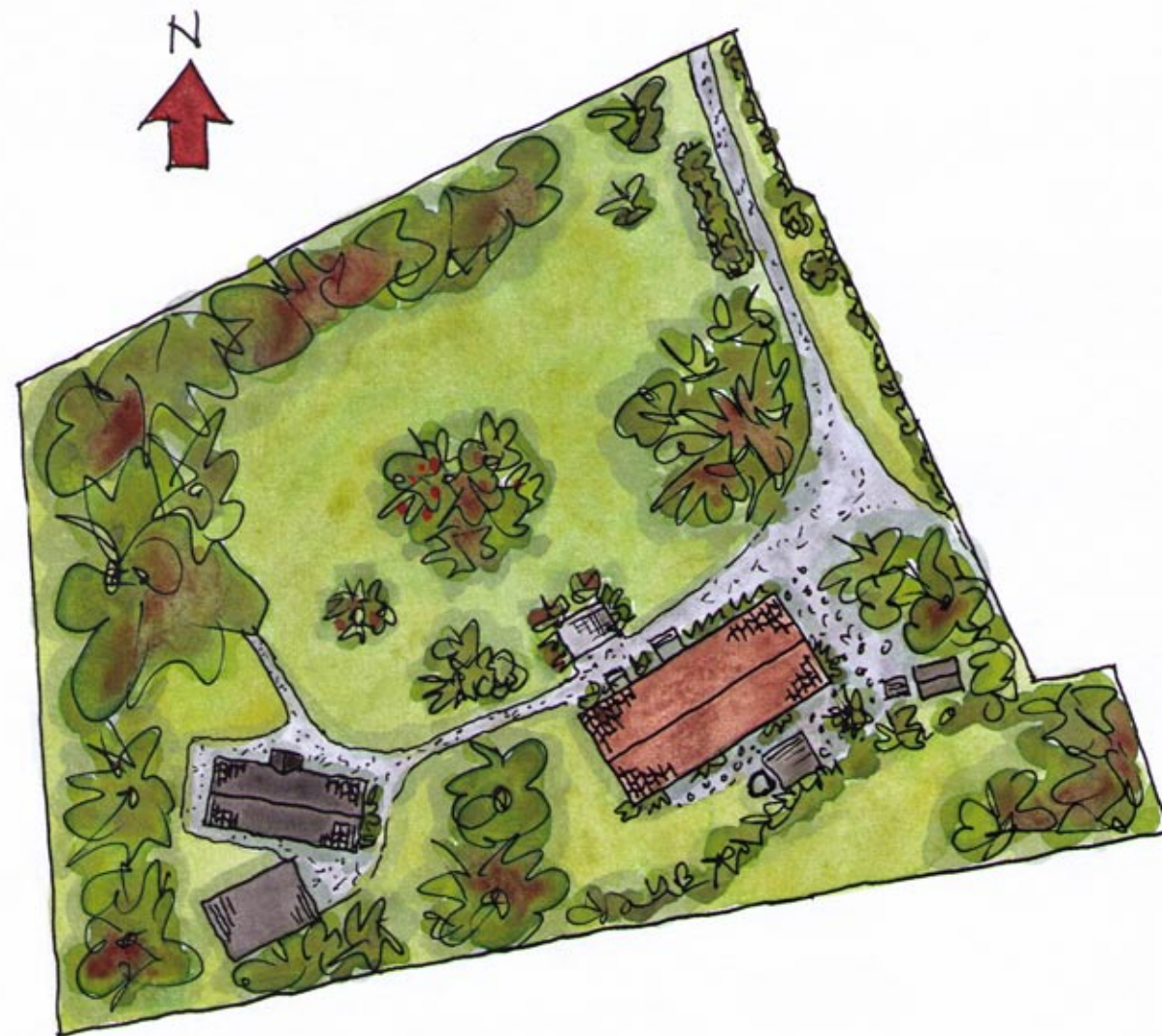


GÄSTHUS
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING / AXEL NILS STRÄDDE 6
SÖDRA MELLBY



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
AXEL NILS STRÄDDE 6
SÖDRA MELLBY

Inne bland träden ligger
huset med utsikt mot
kyrktornet.



UNGEFÄRLIG SITUATIONSPLAN
AXEL NILS STRÄDDE 6
SÖDRA MELLBY

Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Skånelänga med inredd vind.
Separat gästhus. Orangeri. Vedbod.

Byggnadsår/renoveringsår:

Ursprungligen troligen uppförd på slutet av
1800- talet. Ovanvåningen inredd åren 2002-03.
Renoverad från år 2006 och framåt. Senast år 2015.
Gästhus uppförd år 2008, orangeri år 2010.

Storlek: Bostad ca 173 kvm, varav bv ca 98 kvm
och ov ca 75 kvm. Gästhus ca 36 kvm + sovloft.
Förråd ca 11 kvm. Orangeri ca 8,5 kvm. Trädgårds/
vedskjul ca 25 kvm. V.v. se ritning - angivna ytor ovan
avser användbar golvyta.

Konstruktion: Grundmur av natursten med
grundläggning av delvis betongplatta på mark i kök,
hall och badrum. Delvis skånsk grund, så kallad
mullbänksgrund dvs bjälkar på mark. Mindre vin/
matkällare under den västra delen av huset. Stomme
av korsvirke och lersten med utvändig locklistpanel.
Träbjälklag. Tegeltak. Dubbelkopplade fönster med
spröjs från år 2007. Självdragsventilation.

Pris: 4.950.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning: Simrishamn Mellby 20:5

Adress: Axel Nils Strädde 6, 277 35 kivik

Areal: 3.754 kvm

Taxeringsvärde: 2.124.000:- varav byggnad 1.064.000:- (år 2015)

Taxeringskod: 220- Bebyggd småhusenhet

Pantbrev: 4 st om totalt 3.125.000:-

Servitut: Inga kända

Inredning & utrustning:

Bostad i mycket gott skick renoverad i gammal stil.
Smedstörpskök med kolfilterfläkt, keramikhäll, kyl/
frys och diskmaskin. Helkaklat badrum på b.v med
toa, handfat och badkar; tvättmaskin och torktumlare.
Elektrisk golvvärme. Helkaklat badrum på o.v med
toa, handfat och dusch. Elektrisk golvvärme.

Gästhus med trinettkök, helkaklat badrum med toa,
handfat och dusch. Bastu i cederträ. Öppenspis med
glasluckor. Elektrisk golvvärme.

Golv: Ekgolv, vitsåpade trägolv och klinker.

Uppvärmning: Direktverkande el via oljefyllda
radiatorer. Elektrisk golvvärme i kök, hall och
badrum. Öppenspis i vardagsrum, vedkamin i kök.

Vatten & avlopp: Kommunalt.

Övrigt: El från 2003 med automatsäkringar och
jordfelsbrytare. Ny trädgårdsbelysning från år 2015
och golvvärmen i köket och hall från år 2015.

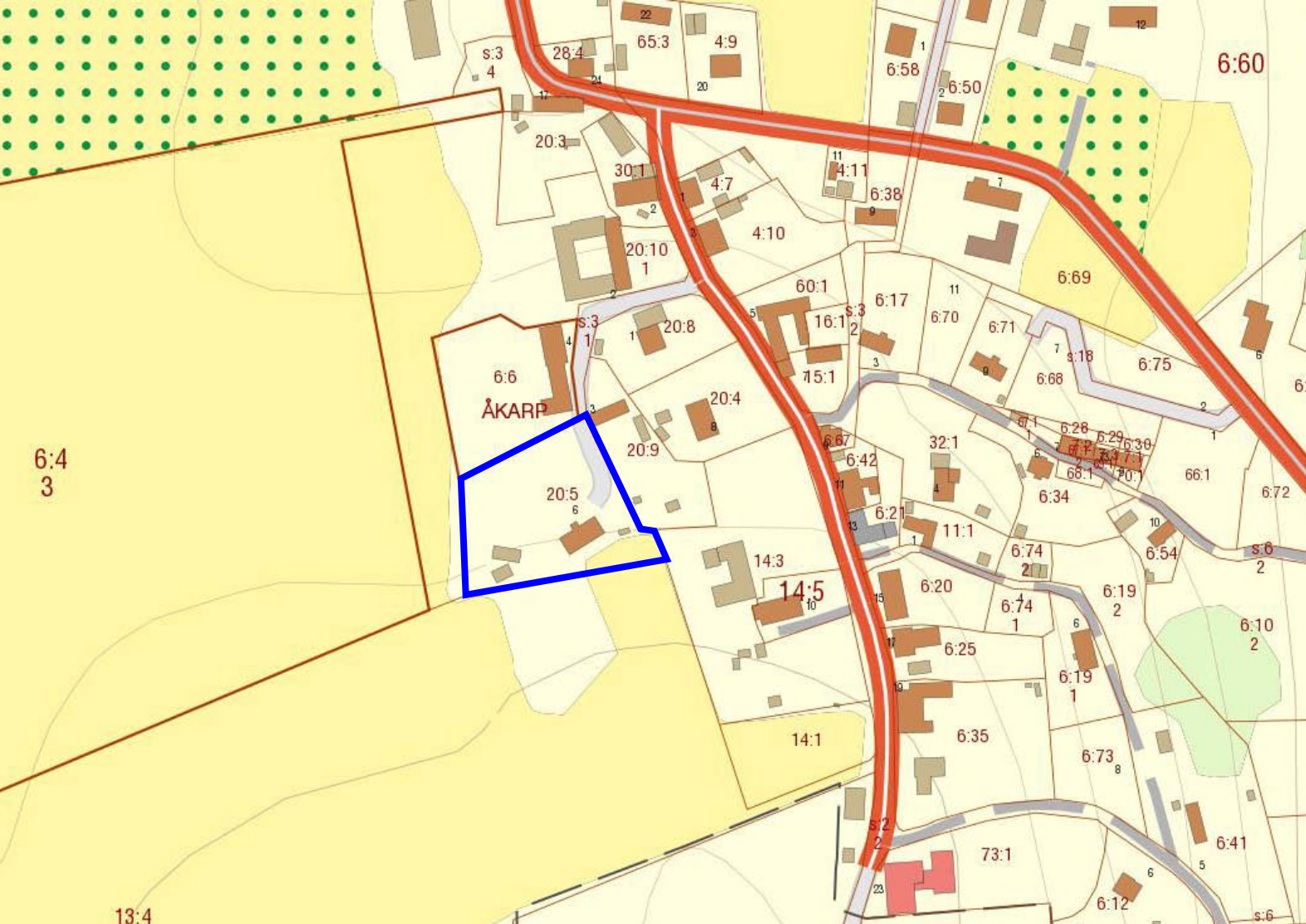
Objektsbeskrivningen grundar sig på av säljaren lämnade uppgifter och iakttagelser gjorda på fastigheten.
Uppvik & döttrar uppmanar dig som spekulant/köpare att noggrant undersöka fastigheten i enlighet med JB 4:19

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

Uppvik & döttrar

Besök: Östra Vemmerlöv

Eljaröd 115, 277 45 Sankt Olof
0414 - 708 00 • kivik@uppvik.nu



Simrishamn Mellby 20:5
Axel Nils Strädde 6,
277 35 kivik



Text: Jonas Ivarsson
Foto: Lotta Nordstedt
& Andreas Johansson
Layout: Mi Ståhl

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 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
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
Koordinator visningar
Uppvik ÖSTERLEN
Foto & layout
0734-1 68030
kivik@uppvik.nu



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