

LOS CASA
MANZANOS

SÖDRA MELLBY



Böljande kullar. Äppelriket. Södra Mellby socken.

Kustnära landskap vid foten av Stenshuvud. Ett milt 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, vare sig det handlar om mat, kärlek eller motorcyklar. Eller något helt annat. Alla har sin alldeles egna "art de vivre"...

**Gröna ridåer runt trädgården.
Ett omslutet grönskande rum.**



”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



Ett trettiotalshus i ett nära nog oförändrat landskap.
Men livet på landet har blivit betydligt mer lättlevt!



**Huset sägs vara byggt 1934.
Högt och resligt på dito sockel,
med burspråk, gesimser och
valmat tak – det skiljde sig
ganska markant från de små
längorna och gatehusen som
dittills präglat kyrkbyn.**

Många ortsbor kan vittna om att det
länge stod tomt och övergivet. Men
tack vare det fina hantverket och de
goda materialen, tack vare att det
ursprungligen var så gediget byggt,
klarade huskroppen många års brist på
omsorg utan att ta nämnvärd skada.

**Anno 2017 är renoveringsbehoven
verkligen ett minne blott!**





Huset har givits det spanskklingande
namnet "Casa los Manzanos. Det lär, i
översättning, betyda "Äppelträdens hus"...

Ett rum närmre himlen...



Även om huset idag tjänar som bekväm och välutrustad åretruntbostad, har den ursprungliga 30-talsstämningen bevarats.

Stämningen är lätt och ljus. Takhöjden är genomgående god, vilket ger fin rymd. Vitoljade trägolv, svala och harmoniska färger ger en vilsam känsla.



Den stora vinden, där det tidigare bara funnits en liten enkel kammare, har blivit ett rum närmre himlen, med sol och luft och utsikt mot havets blå fond.

Men inte bara estetiken har förädlats. Även standard och teknik har vitaliserats. Till exempel är både värmesystem, vatten-, avlopps- och elledningar utbytta.



Gästrum i gårdshuset.

Gårdshuset – förr i tiden bebott av grisar och höns – har försetts med nytt tak och och dito träpanel samt inretts med orangeri på västergaveln och ett stort gästrum en trappa upp att nyttja sommartid. Att vinterbona och kanske förse byggnaden med bekvämligheter vore kanske ett inspirerande projekt?

Dessutom finns garage i byggnaden om du kanske har en bil som gärna flyttar inomhus vid dåligt väder...





Det nyinredda köket är modernt, praktiskt och lättarbetat. Den ljusa, lantliga stilen är fullt ut i harmoni med husets karaktär. Och vid den stora gasspisen är det en fröjd att stå vid grytorna!



En prunkande blomsterfägring och gott om utrymme för många uteplatser skapar en lustgård att njuta av från solstolen. Men också något att utveckla ytterligare om man önskar. Vad än Du väljer växer det kvickt i god jord och milt klimat!

Resligt. Robust. Skinande vitt.



Har du begåvats med gröna fingrar och lite odlingssinne finns det gott om plats i trädgården att bli närmast självförsörjande på massor av grönt och nyttigt!





Rum att uppleva årstidernas gång
i. Lönnen slår snart över i gult och
eldrött. Frukträdens grenar dignar
under tyngden av mogen frukt.

Snart kommer doften av fallfrukt,
jord och mulnande löv. Och rök från
den vedeldade kaminen. Det går mot
höst på Österlen.





Stilsäker smak ger utrymme för en smula djärvhet – de läckra tapeterna från Ralph Lauren smälter förunderligt väl in i den österlenska trettiotalsmiljön.

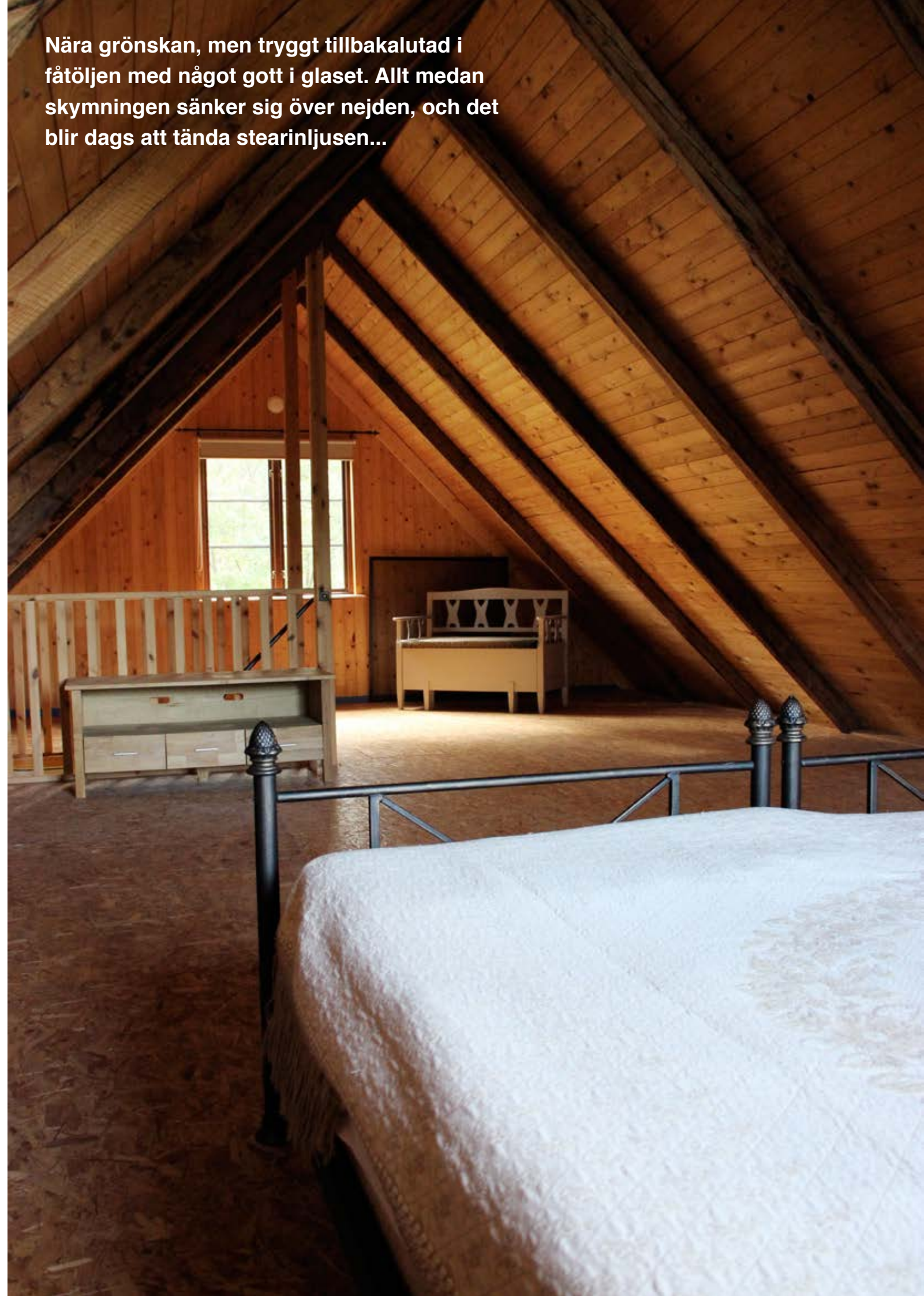






Inne, nästan ute! Ett orangeri att sitta i när snålblåsten far runt i trädgården.

Nära grönskan, men tryggt tillbakalutad i fåtöljen med något gott i glaset. Allt medan skymningen sänker sig över nejden, och det blir dags att tända stearinljusen...





Bastubad och en iskall öl hör till livets glädjeämnen.

Har man, i likhet med husets ägarinna,
sina rötter i vårt östra grannland,
är en sauna nästan ett måste!



Orangeriet i gårdshuset.



På husets nedersta våningsplan finns ett inrett rum med egen utgång till grönskan. Idag nyttjas det som gästsovrums - men skulle också kunna vara ett eget, avskilt rum för arbete och koncentration.

I huset finns ett rymligt badrum med dusch och toa, samt en extra gästtoa på nedre våningen samt tvättstuga med dusch i anslutning till bastun i det ljusa källarplanet.





Frukost handlar man hos prisbelönta Mellbybagaren. Lunchpicknickkorgen fyller man hos ”Allé”, packar sedan upp den och inmundigar innehållet på stranden vid Stenshuvuds fot. Ett dopp i havet vid en kritvit sandstrand lockar säkert. På vägen hem stannar man en stund på klassiska Café Annorlunda, dricker eftermiddagskaffe med sju sorters hembakade kakor...

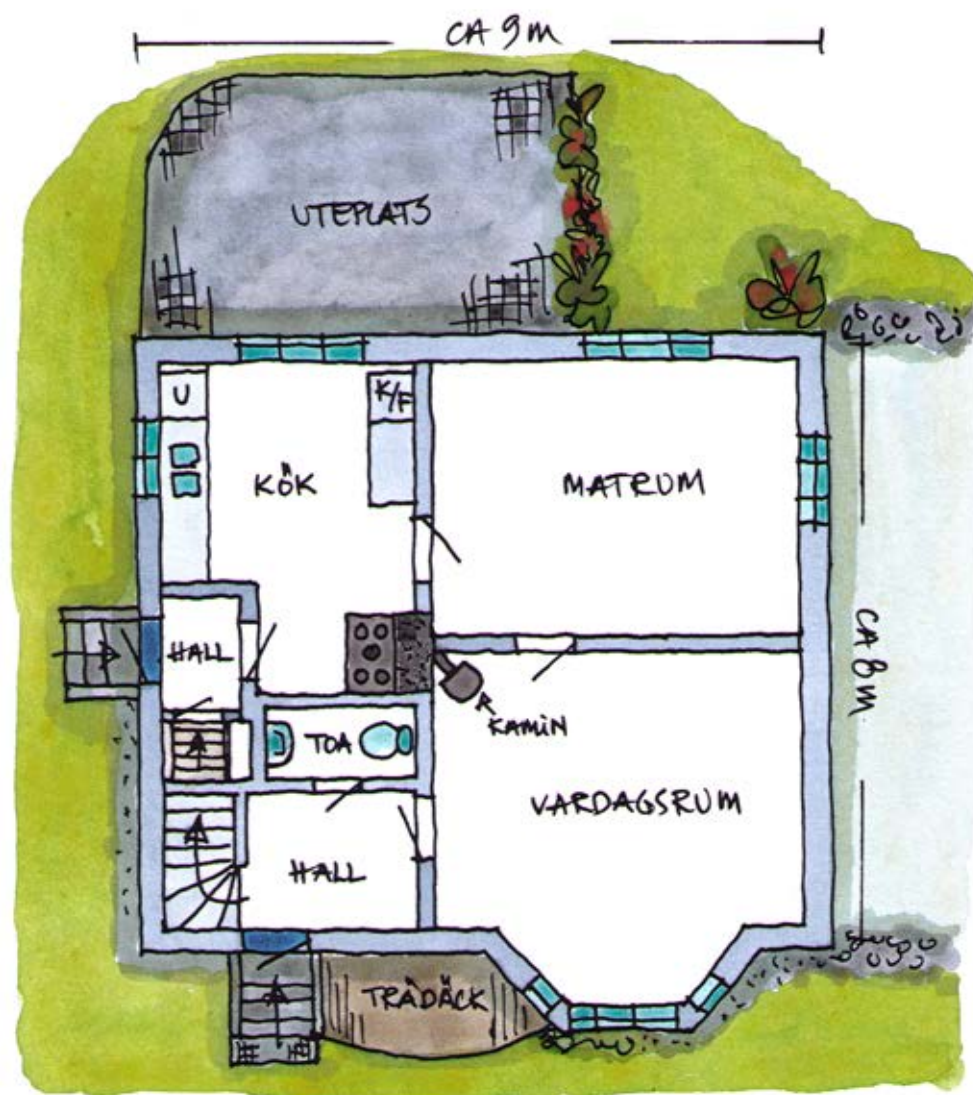
Efter den ansträngningen behöver man en god kvällsmåltid...Kanske en stenugnsbakad pizza under kulörta lyktor på gårdskrognen Friden? Nästa dag stannar man nog hemma i hängmattan – möjligen med ett glas rosévin i handen...

Men det finns annat än krogliv på Österlen. Det finns badliv, cykelliv, kärleksliv, golfiv, trädgårdsliv och många fler... Så ta vara på livet – lev som katten så många du kan!

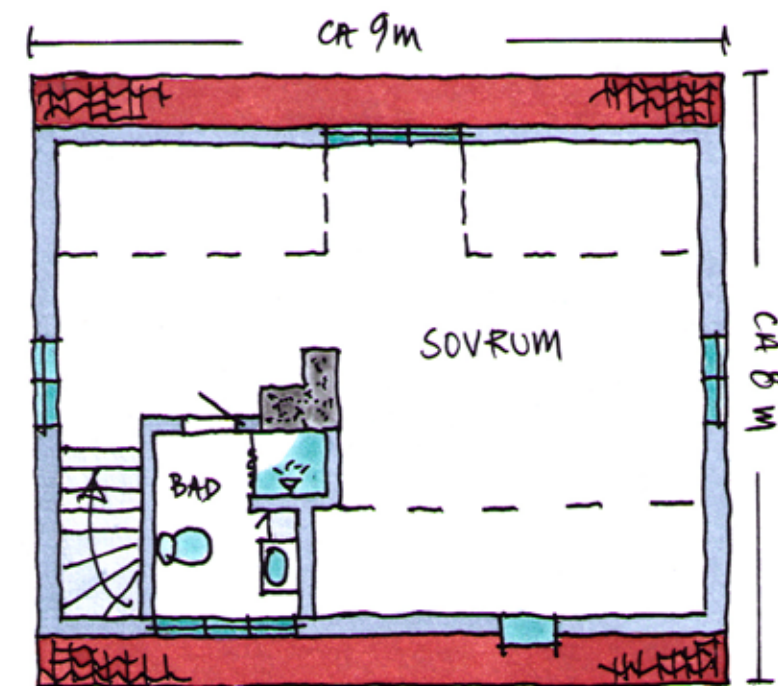


Det är ju inte första gången som vi beskriver byn och envist rabblar alla dess förtjänster... men att det är snudd på lika krogtätt som i en storstad, åtminstone i förhållande till antalet invånare, är väl ändå ganska märkvärdigt?

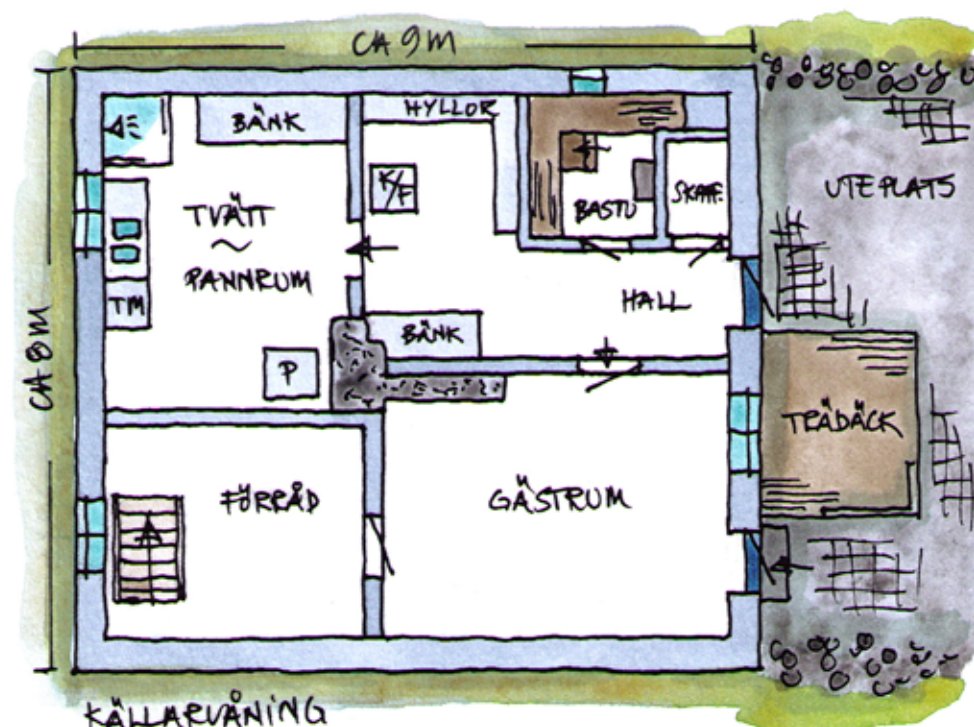




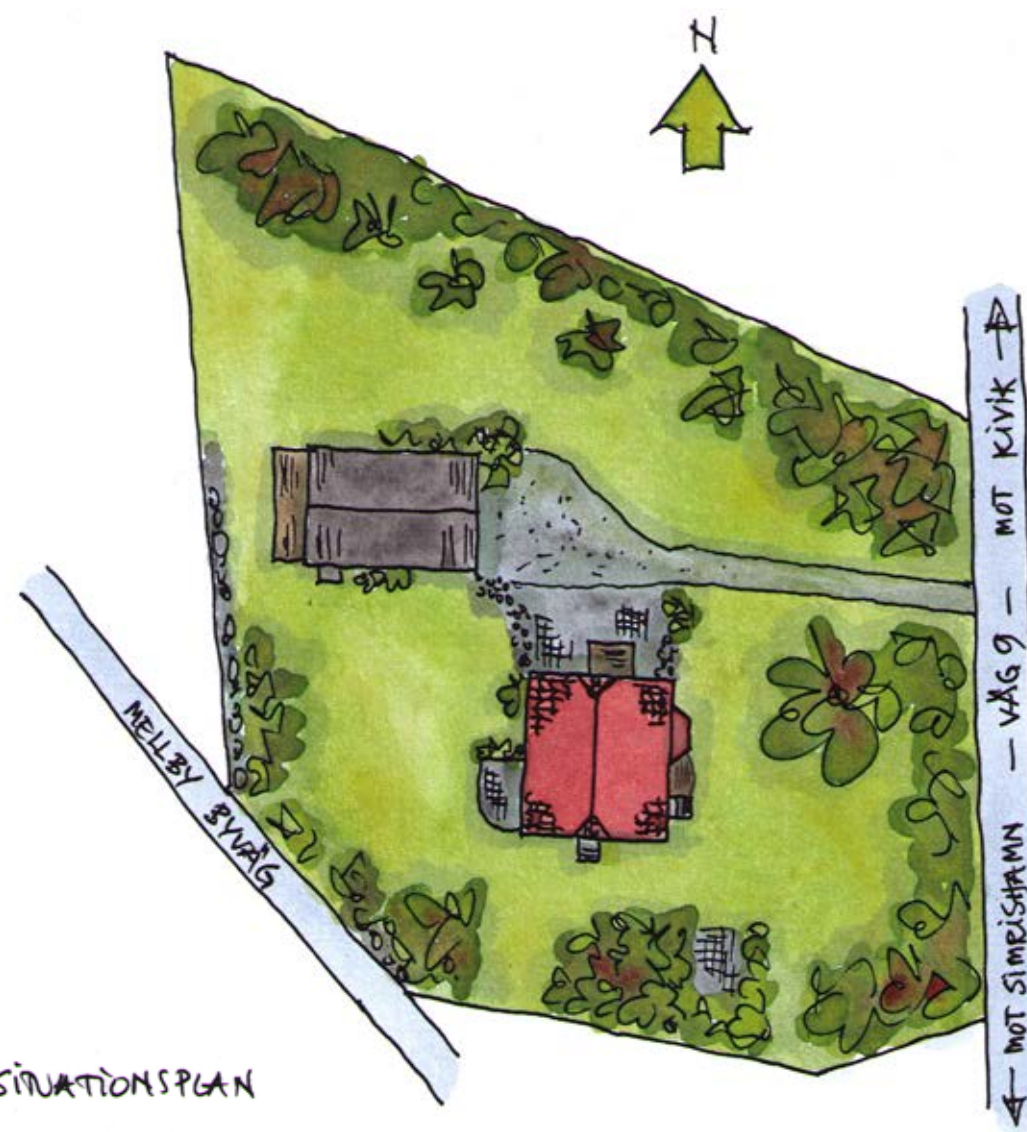
BOTTENVÄNING
 UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
 MELLBY BYVÄG 2, SÖDRA MELLBY



OVANVÄNING
 UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING / MELLBY BYVÄG 2
 SÖDRA MELLBY



KÄLLARVÄNING
 UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING / MELLBY BYVÄG 2
 SÖDRA MELLBY



UNGEFÄRLIG SITUATIONSPLAN
MELLBY BYVÄG 2, SÖDERA MELLBY

Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: 30-tals hus med inredd ovanvåning och källare. Friliggande gästhus.

Byggnadsår/renoveringsår:

Byggt 1934. Renoverat från 1999 och framåt. Källaren med tvättstuga, bastu och gästrum ombyggt 2015. Renovering av ytsikt/målning 2015. Nytt kök 2016.

Storlek: Ca 112 kvm (60+52), källarvåning ca 60 kvm. Orangeri ca 18 kvm. Garage/verkstad ca 38 kvm. 3 rum & kök, varav 1 sovrum, 1 badrum, toa. Källarvåning med gästrum, tvätt/pannrum, bastu, skafferier, förråd. V.v. se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

Konstruktion: Troligen murad källargrund av natursten. Träbjälklag. Ytterväggar av kanalmurad tegel. Innervägg av lersten och leca. Putsad fasad. Taktegel. Isolerglasfönster. Bortledning av dagvatten (2015).

Pris: 2.650.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning: Simrishamn Mellby 6:46

Adress: Mellby Byväg 2, 277 35 Kivik

Areal: 1.906 kvm

Taxeringsvärde: 1.626.000:- varav byggnad 720.000:- (2016)

Taxeringskod: 220 - Helårsbostad, 221 - fritidshus

Pantbrev: 4 st om totalt 1.870.000:-

Servitut: Ledningsrätt (last) - vatten & avlopp

Inredning & utrustning: Kök med kyl/frys och diskmaskin (2016). Köksinredning från 2016. Spis (Ilve) med fyra gasplattor, grill och två ugnar. Ralph Lauren tapeter på toalett och i hall. Toalett med tvättställ samt klinker i original. Helkaklat badrum med toa, tvättställ, dusch, handdukstork och golvvärme. Gästtoalett med handfat. Källare med tvättstuga. Bastu (elaggregat) och dusch.

Golv: Trägolv lutade och oljade med pigment på b.v. och målade trägolv på o.v. Klinker i badrum.

Uppvärmning: Elpatron, vattenburet system. Luft/luft värmepump. Skorsten ommurad ovannock, insatsrör till både panna och kamin (en kanal ledig).

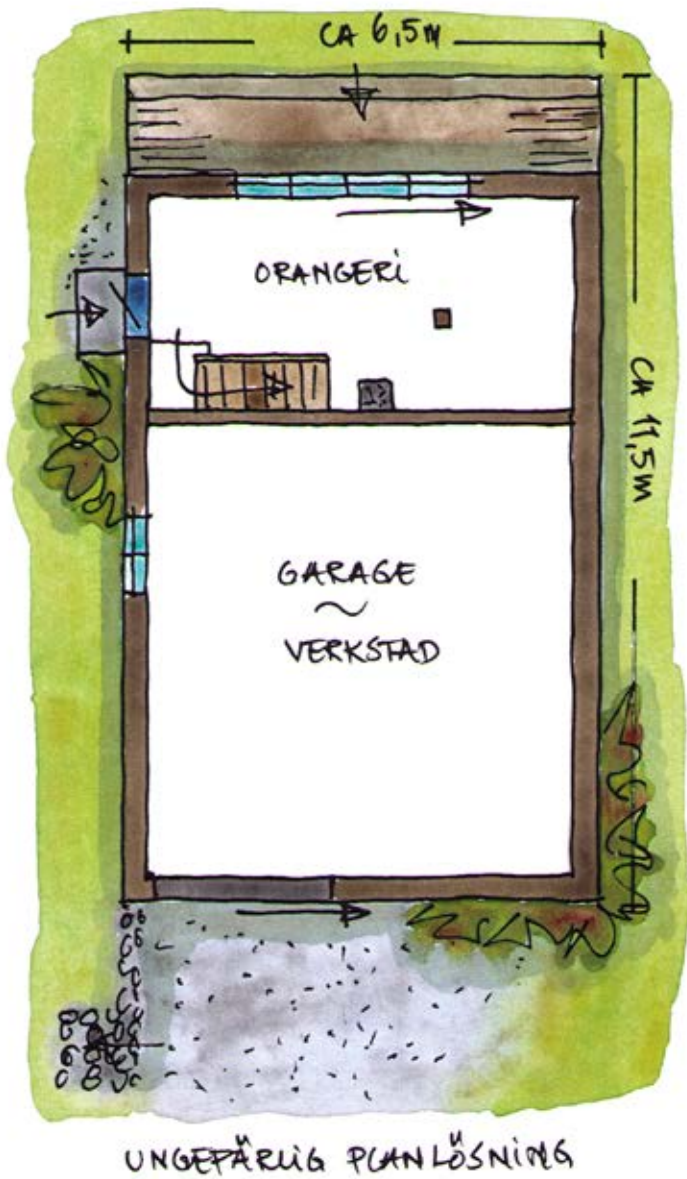
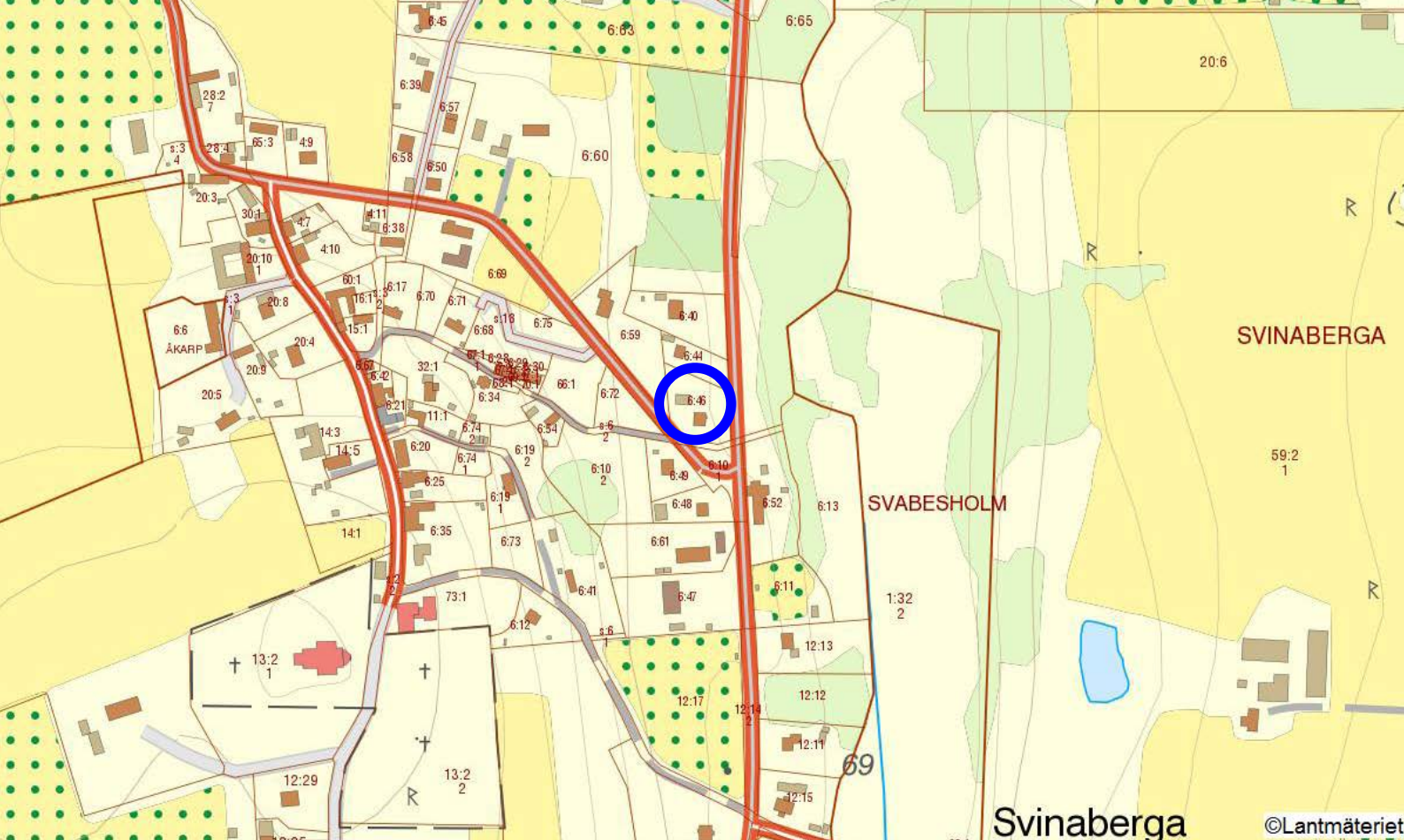
Vatten & avlopp: Kommunalt.

Övrigt: All el och vvs omdragen år 2003. Mobilt bredband. Utbyggnad av fibernätet sker f.n i området. Köparen bekostar anslutning, om sådan önskas. Radonmätning utförd 2017, 110 bq (godkänt under gränsvärde).

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



**Foto & layout: Mi Ståhl,
Lotta Nordstedt**
**Text: Lasse Mangs,
Gabrielle Malmberg**
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 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



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