

SÖDRA MELLBY

Sinnesro, skaparglädje & stora möjligheter.





Varmt välkommen till Södra Mellby.

På cykelavstånd till ett dopp i havet och med vacker utsikt över en liten dalgång ligger Österlens kreativa knutpunkt, Södra Mellby. Hit lockas skapande människor som vet hur man njuter av livet. Ateljéer trängs med vackra skånelängor och radband av pittoreska hus kantade av stockrosor och glada tillrop från grannar.

Koncentrationen av konst och konsthantverk gör koncentrationsförmågan till en konst i sig. Här är det lätt att uppslukas av det vackra i livet. Och lika lätt att njuta av det.

Vid vägen mitt i det kreativa konstnärskaoset ligger en sandfärgad länga omfamnad av grönska. Den inbjudande framsidan vetter mot det sociala och medan baksidan utgörs av en lika hemlig som lummig trädgård, helt fri från insyn – om du inte väljer att öppna, den under murgröna gömda, porten på glänt såklart...



”När vi först började leta efter hus på Österlen hade vi två krav:
Att det skulle vara en plats där vi kunde känna avkoppling
och avstånd från arbete och måsten. Och att det skulle finnas
möjlighet att skapa en keramikverkstad.

Så när vi hittade detta huset 2017 så var det verkligen alla rätt.”

säljarna



Den hemliga trädgården...





I trädgården är man verkligen helt som i en egen värld. Ingen kan se in och själv sitter man som på första parkett med utsikt över dalen nedanför. Ibland går det kor där men det finns också en vildsvinsstig. Men upp hit till gräddhyllan kommer de aldrig. Så alla växter och buskar får vara i fred. Om man bortser från gäster som inte kan låta bli att sticka ner näsan i vissa av de doftande buskarna.

I dungen i dalgången finns ett rikt fågelliv, som toppas med både näktergal och gök. Tydligt är det något utöver det vanliga då man till och med har livesant naturprogram härifrån.



Skönt flöde i huset.

Det här är ett hus som det är trevlig att röra sig runt i. Och det finns mycket att upptäcka. På bottenvåningen finns de sociala ytorna, sammanlänkade med varandra genom finurliga lösningar som till exempel ett fönster mellan köket och vardagsrummet så man kan titta till gästerna eller den som sitter vid pianot.

Från köket har du också en dörr som på våren och sommaren står öppen för jämnan, för den leder nämligen ut till trädgårdens alla uteplatser.

Går du istället ut genom den andra dörren, i andra änden av köket, så hittar du den stora tvättstuga som säljarna hade planer på att förvandla till ett lyxigt badrum, och när du passerat där så uppenbarar sig en ny dörr. På den hänger en skylt där det står "verkstad" – och den leder såklart till keramikverkstaden och vidare till butiks.





Soliga Sommarrummet.

Huset har gott om plats för gäster. Säljarnas barn och barnbarn har kunnat komma precis när de har velat och alltid känt sig hemma. De har till och med haft en egen del av huset, med egen ingång, som kallas för "Sommarrummet", för här flödar ljuset in för jämnare, från ena eller andra hållet, och för tankarna till sommar och sol. Lite extra fint är det när kvällssolen strålar in från trädgården på baksidan och förgyller rummet.





Säljarna berättar: I mars 2018 mitt under en snöstorm flyttade vi in. Vi påbörjade en uppgradering av hus, verkstad och butik så att det skulle passa våra behov. Vi målade väggar och slipade golv i bostaden och i verkstadens motsatta ände av huset skapade vi ett gästrum i den f.d. butiklokalen. Det rummet kallar vi nu för Sommarrummet!

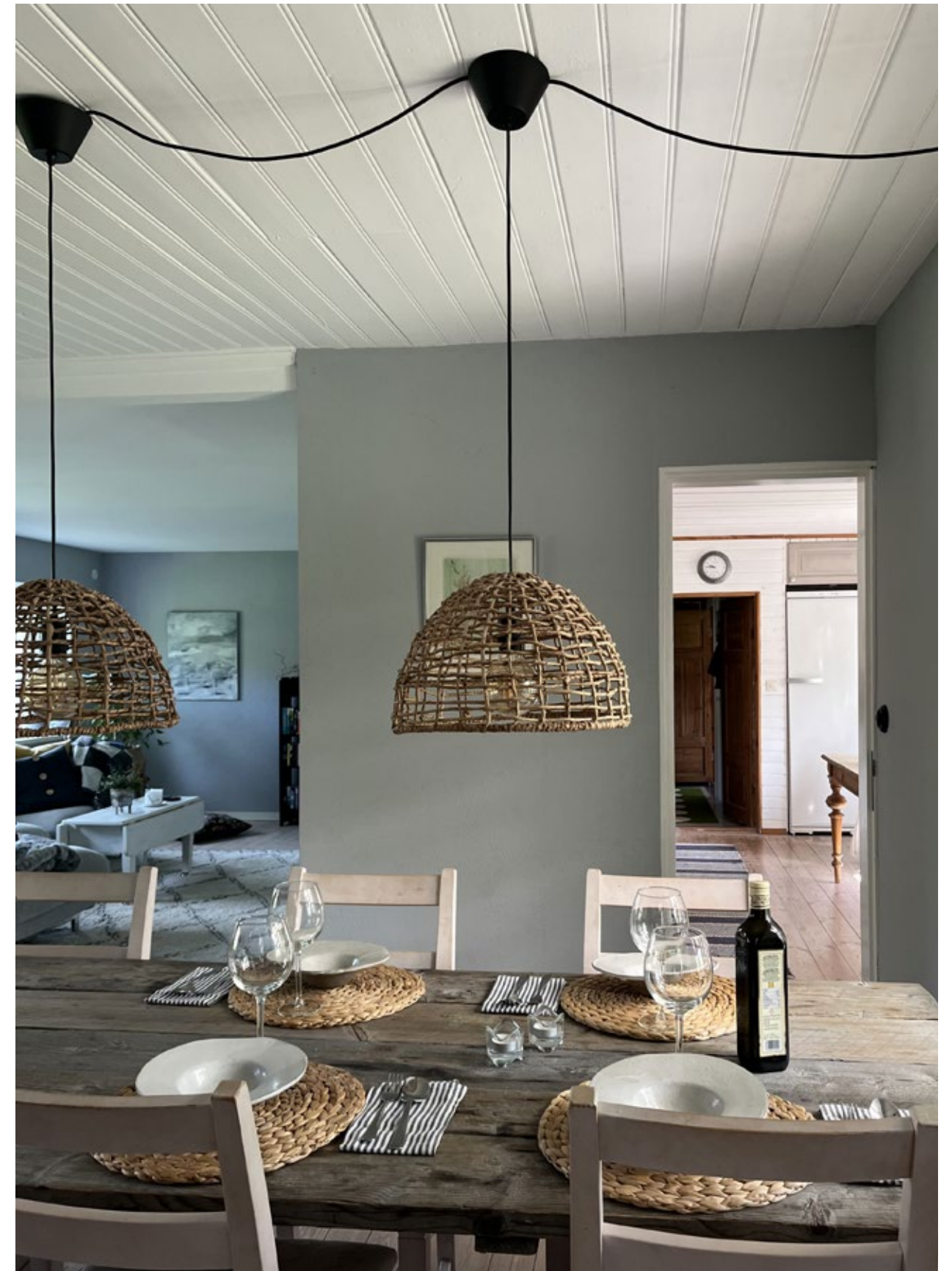




A photograph of a garden scene. In the foreground, there is a dense patch of tall, green grass with several small, purple, bell-shaped flowers scattered throughout. Behind the grass, a rustic fence made of vertical wooden posts and horizontal wire is visible. The background is filled with a variety of trees, including birches with their characteristic white bark, and other green foliage. The lighting is bright, suggesting a sunny day, and the overall atmosphere is peaceful and natural.

**”Vi kommer verkligen att sakna
lugnet och den avslappnade
atmosfären i trädgården.”**

Säljarna



Vem bor här? En arkitekt, en konstnär, en konsthantverkare, en IT-konsult, en konsthandlare, en fondförvaltare, en fotograf eller kanske en författare?



Hade säljarna bott kvar hade de byggt om den stora tvättstugan till ett spainspirerat badrum. Men nu blir det upp till nästa ägare att bestämma om man ska ha en stor tvättstuga eller ett stort badrum.





**”Vi har många olika
favoritplatser utomhus.**

**En vår- och sommardag tar vi
helst frukosten utanför köket,
det är ljuvligt.**

**Lunchen serverar vi gärna ute
på altanen utanför verkstaden.**

**Där landar vi ofta även för paus
i våra arbeten. När man sitter
ute så hör man bilar ibland,
men man störs inte av dem.”**

Säljarna





I det här sovrummet finns också dörren till en av de riktigt stora möjligheterna med det här huset; vinden över gavellängan med keramikverkstaden och butiksdelen.



En trappa upp...

...finner du två harmoniska sovrum, varav det ena har plats för skrivbord och utgör husets andra kontor.





Mer än ett hem.

Det här är ett hus som genom åren agerat året-runt-boende såväl som tillflyktsort för lediga dagar. Men det har alltid gett både de som bott där, och de som passerat förbi, minst en extra anledning att älska det. Det är nämligen så mycket mer än hem. För i gavellängan ut mot gatan finns en lokal, eller kanske att en sal är en bättre beskrivning med tanke på de generösa ljusinsläppen och den fantastiska takhöjden, där bara fantasin sätter gränser för vad den ska användas till.

Konstgalleri, klädaffär, keramikbutik eller Österlens coolaste kontor?

DOWNTOWN MELLBY

ETT GOTT SKÄL ATT
SAKTA IN... 40 km/tim

Mellby stora väg 11
Gallery No 11
Modernt, prisvärt, spännade
och trevligt galleri.



MELLBY GAMLA SKOLA
Mellby stora väg 9
KAOS Crafts
Hantverk av olika slag

Folkölscafé
Folkets Bakgård
Hantverksöl, Gött Häng, Lite Käk
Glass & Kaffe

Mellby stora väg 24
Krukmakeriet
Bruks- och designkeramik
av Ingela Alvarsson

Vid väg **9** i **Södra Mellby** ligger dessa resmål med goda möjligheter till olika upplevelser... samt också att få något gott i magen. En välkänd oas med fina traditioner och nya tankar. P-platser finns!

Välkomna!



Keramikens poesi

Drejskivan roterar, tankarna likaså...
Här och nu, dagsformen formar leran
Men formar ingen mur
Fantasin får flöda fritt
Jag gör mig den kopp jag vill dricka ur
Utan öra, men kan ändå höra
högre makter ropa – lev livet ditt!

Drejskivan roterar, tankarna likaså...
Hittat hem, hittat formen, låter vila
Torkar glädjetårar och min kopp
Innan första bränningen
Sakta når ugnen 920 grader
Medan den svalnar fylls jag med hopp
Sedan är det dags, koppen får ett dopp
i glasyren, själv doppar jag tårna i havet
medan jag väntar på nästa bränning



Eftersom frun i huset är keramiker är i gavelrummet just nu fullt av drejade skålar, vackra fat, kreativa koppar och mjölkkanor som är lika smart utformade som snygga. Men det stora rummet skulle likaväl passa som tjusig klädboutique, galleri eller enkelt göras om till ett kreativt kontor.

Oavsett så har lokalen ett riktigt guldläge med skyltfönster ut åt vägen, vilket gör att det är många som lockas att stanna till. På parkeringen utanför ryms flera bilar. Tvärs över gatan finns Mellby Kollektivet där små trevliga butiker huserar tillsammans med Österlens mysigaste ölcafé, Folkets Bakgård. Stannar man till för att titta på keramiken går man mer än gärna även in till butikerna med kläder, inredning och konsthantverk på andra sidan gatan också. Dessutom lockar ölcaféet även med magiska mackor och gott kaffe så även om man inte är sugen på folköl tittar man gärna in på deras bakgård när man ändå är här.





”Det här är en väldigt bra plats på Österlen. Och om man vill driva en verksamhet med tillhörande butik är förutsättningarna utmärkta. Huset ligger utmed med en väg med mycket turister under Konstrundan såväl som under hela sommaren.”

Säljarna



Hetta och passion i verkstaden.

Hela keramikverkstaden utstrålar passion. Det finns en kreativ kraft som verkar vara inbyggd i väggarna. Det känns att det inte är första gången en keramikerk håller till här. Rummet är som gjort för skapande. Tegelgolvet och de stora fönstren ger en harmonisk känsla. Men det är enkelt att visualisera flera andra användningsområden för rummet.

Ljuset strålar in och det är tydligt att det skulle bli en fin studio för en arkitekt eller en ateljé för en konstnär.

Men med tanke på den fina terrassen på den gamla lastbryggan utanför kan man utan svårighet också se hur rummet skulle kunna göras om till ytterligare ett gästrum eller varför inte stänga av värmen och göra om det till ett vackert orangeri? Skulle det bli så att en ny keramikerk flyttar in så finns det faktiskt möjlighet att ta över ugnen.



En hel vind full av potential
Över hela verkstaden och
butiksdelen finns en vind som
man kan inreda om man vill få
fler rum och kvadratmeter.



Här finns mer att inreda!

Säljarna har påbörjat renoveringen av rummen på bottenvåningen och här finns mer att utveckla.

Badrummet är fullt funktionsdugligt men av äldre snitt. Det finns ett fint utrymme utanför som man vid en renovering kan göra till badrum och tvättstuga.

Vinden är delvis inredd med två sovrum. Lika mycket till finns att inreda för den som behöver mer plats.

Keramikverkstaden är perfekt för den som vill ha arbetsyta för någon form av verksamhet eller hobby eller så gör du helt enkelt en större bostad och integrerar butik och verkstad till ditt hem.

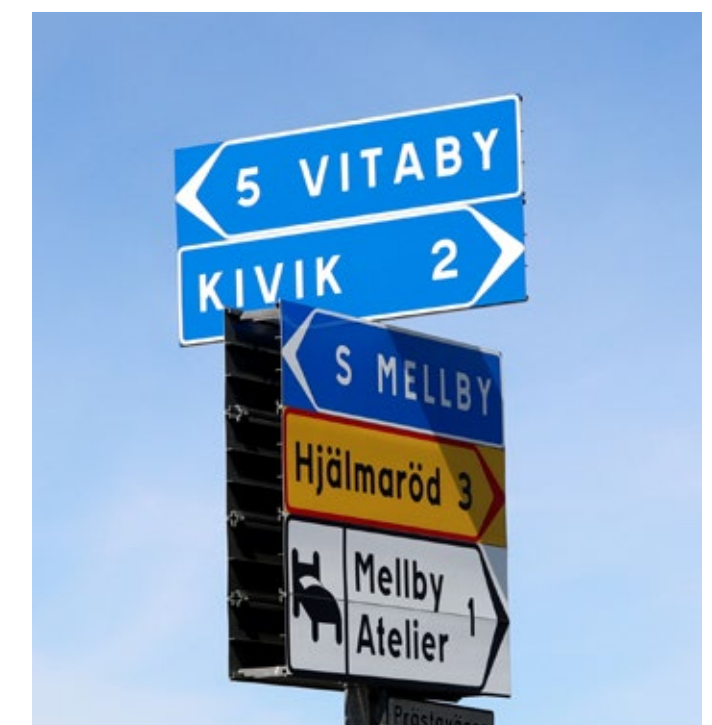




Säljarna berättar vidare: Vi har många gånger sagt till varandra att när vi närmar oss Södra Mellby går pulsen ner. De tankar vi hade kring hur vi ville leva i huset har verkligen förverkligats. Men nu är det dags att låta andra uppleva detta.

En sväng förbi Österrike innan frukost? Att snöra på sig springskorna och ge sig iväg upp för Svinaberga backe, sikta på Stenshuvud men svänga av in mot Österrike är något av det bästa man kan göra. Det är vacker runda, som att springa i en saga. När man kommer ut på andra sidan, vid Blåsningsborg går det nedför sista biten ner för Svinaberga backe innan man får pusta ut i den hemliga trädgården igen. Vi kallar den Österrikerundan och vi älskar den.

Sammanhållningen i byn är god och när vi flyttade in kände vi oss genast välkomna.







När du bor i Södra Mellby har du gång- och cykelavstånd till det mesta. Till mataffären, ett dopp i havet, Österlens godaste pizza, ett prisat bageri, iskall folköl och naturreservat – för att bara nämna några saker. Men tre av de trevligaste grannarna är nog ändå Mellby Bagaren, Folkets Bakgård och Fridens Gårdskrog.



Kiviks hamn

Mellby Bagaren. Det är inte en dålig sak att bo granne med Mellby Bagaren. Det garanterar färskt bröd och goda bakverk när helst lusten smyger på. Skulle butiken vara stängd för dagen finns det säkert något som lockar i brödboden utanför. Mest känt kanske bageriet är för sin Mellbykavring som erhållit gastronomiska akademiens pris och som alla vill köpa med sig hem efter ett besök på Österlen. Enlig bagarna själva äts kavringen bäst med sill och ägg.

Mellbykavring – en hel vetenskap, fast med råg då. Att tillverka en Mellbykavring är en ganska lång process. Nästan lika lång som att skapa ett keramikföremål. Men man byter skräjbränning mot att "skålla" rågmjöl, som sedan får stå över natten tillsammans med surdeg. Dagen efter tillsätts jäst, salt och sirap, och mer ren rågmjöl. Bröden bakas två och två, ett bröd ovanpå det andra, där av får vi fram ovankavring och underkavring. Bröden står inne i ugnen och bakas i två timmar. Därefter skiljs bröden åt och torkas i ytterligare 30 minuter. Detta gör att brödet får en hårdare skorpa och att man förlänger hållbarheten på brödet väsentligt.

Folkets bakgård. Man behöver inte gå långt för att njuta av en trevlig fika, lunch eller musik. Grannen på andra sidan gatan lockar ofta med trevligheter. Även om det kallas för ett ölcafé så har de mycket mer än kall Ipa och Apa att erbjuda. Mackor, soppor och en hel del andra gottigheter står uppskrivet på griffeltavlan bakom baren. Och här kan du vara säker på att det du äter att närodlat i möjligaste mån. Dessutom är här ytterst barn- och hundvänligt.

Stenshuvud

Knäbäckshusen

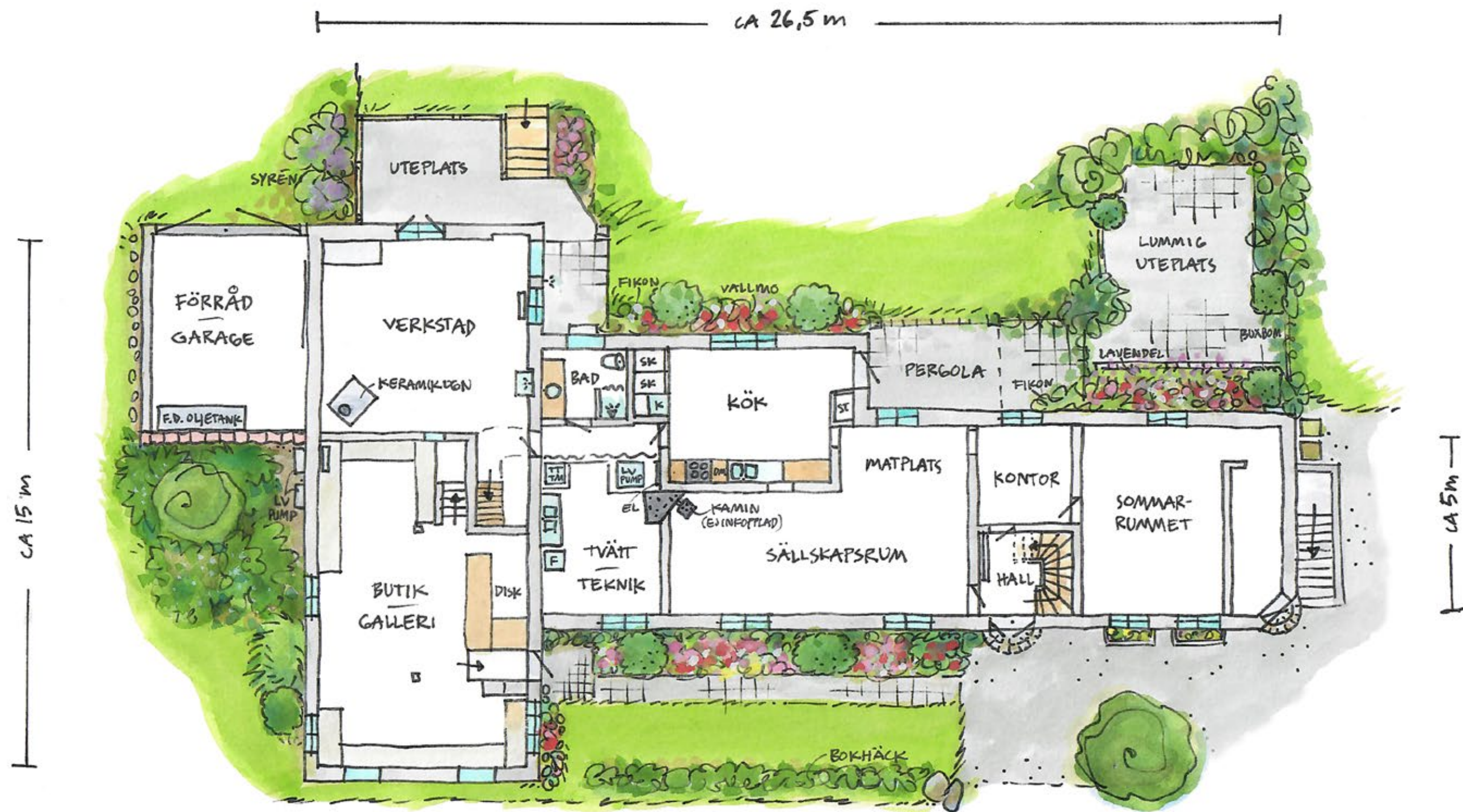
Södra Mellby



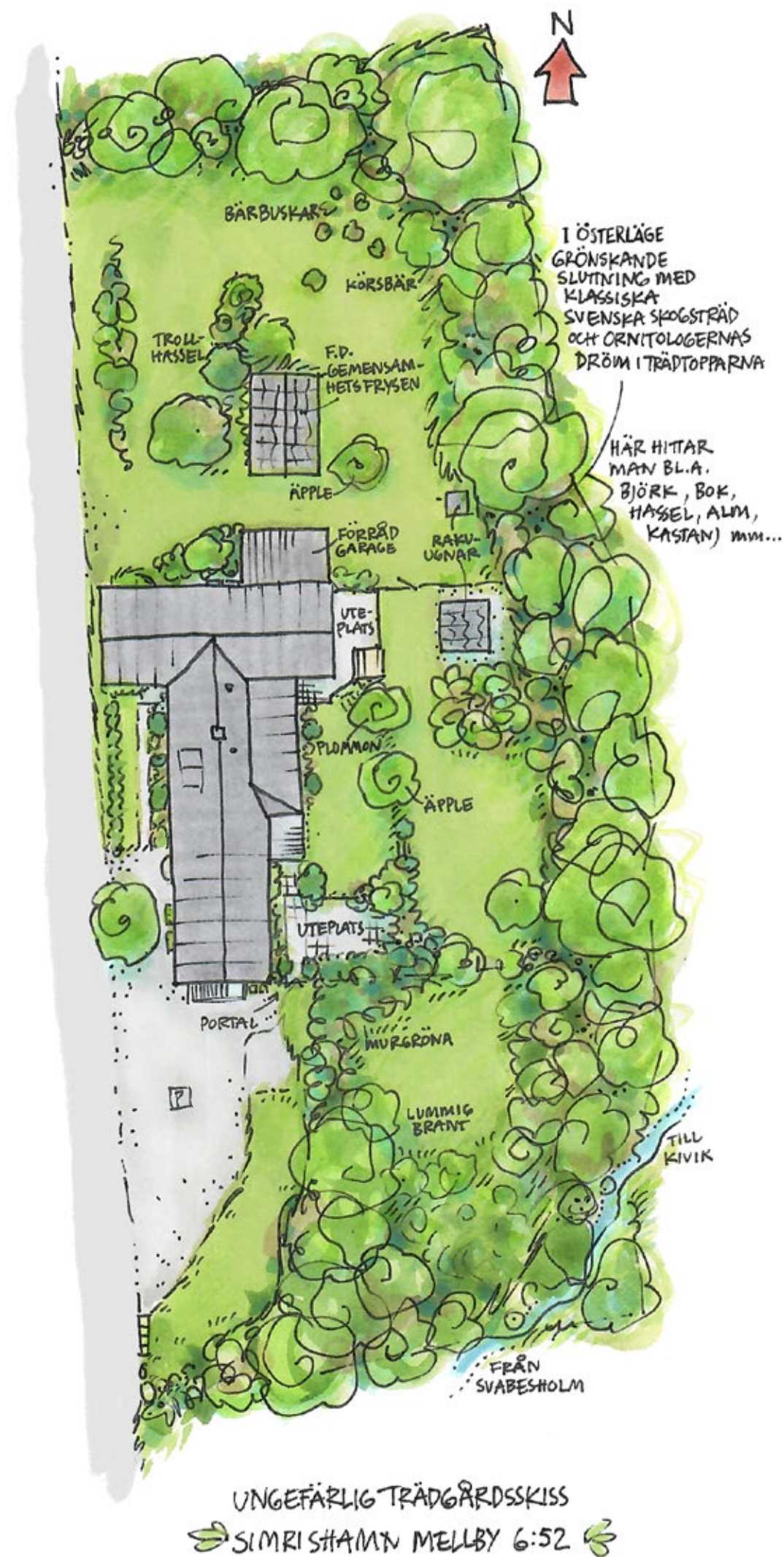
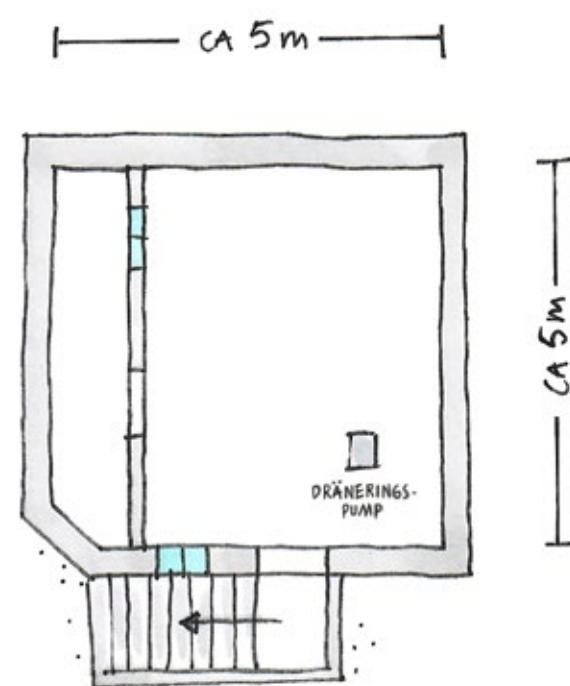
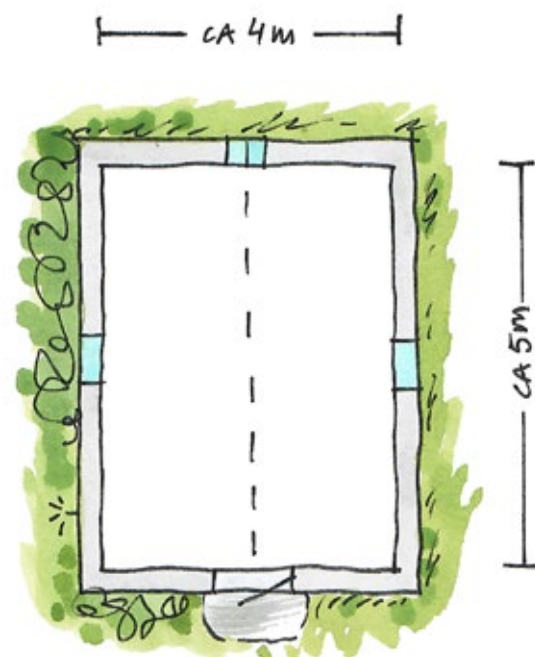
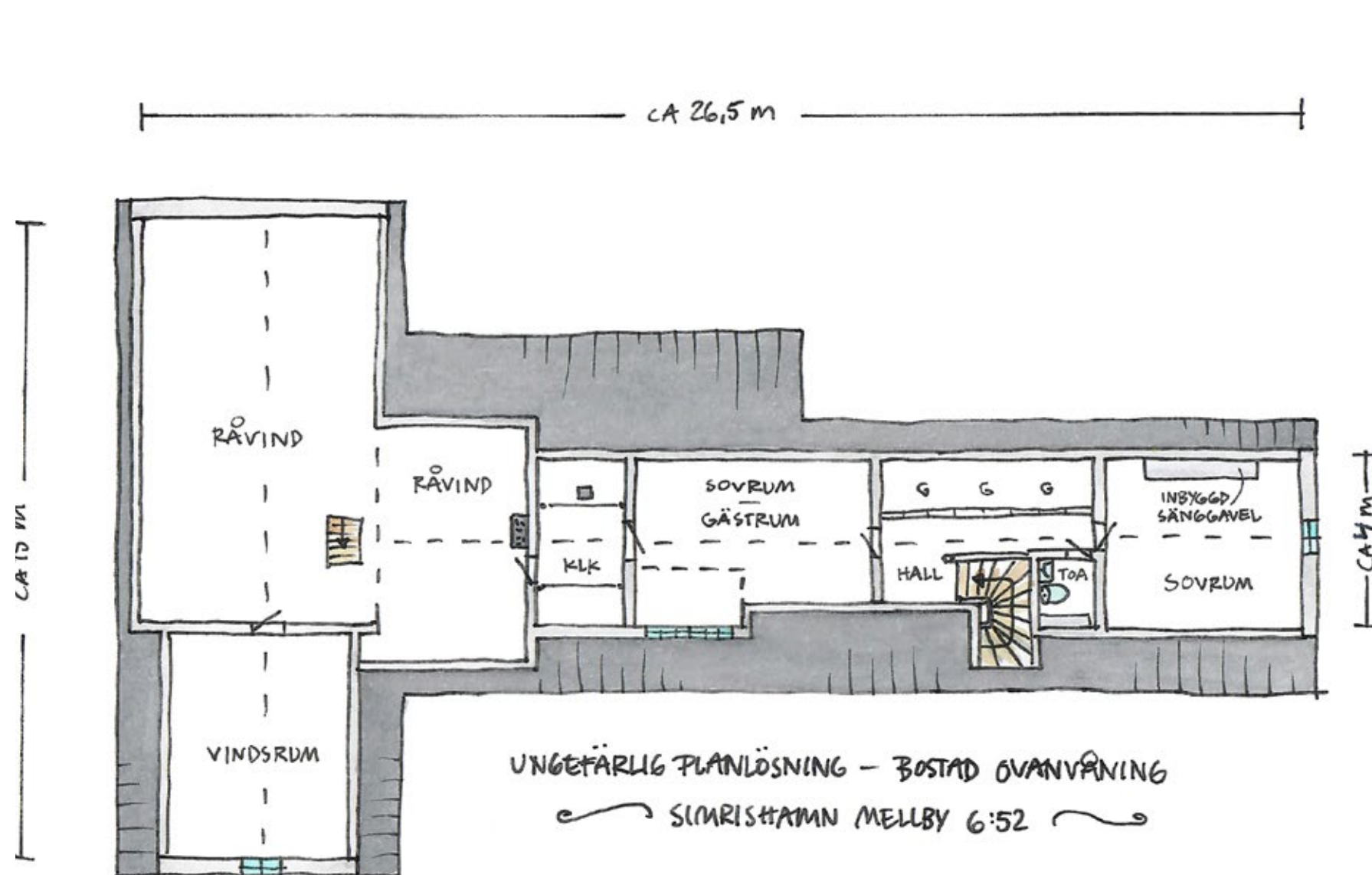
Fridens Gårdskrog. Bara någon kilometer bort en ligger gammal äppelgård där du kan äta pizzor som kanske är så långt ifrån snabbmat du kan komma. På alla vis. Förutom att de gräddas i vedeldad ugn med så närproducerade ingredienser som det bara går att få tag i, så görs degen med surdeg som grund och pizzorna bakas ut för hand. Men framförallt så går saker och ting i en minst sagt maklig takt här, maten kan ta tid. Men det är värt att vänta på den. Och ett besök här gör dessutom nytta i form av sänkta stressnivåer och som en övning i att uppskatta nuet.

Psst! Granne med Friden hittar du Mellby Atelier, ett B&B som även ställer ut och lyfter lokala konstnärer i sin utställningssal. Också värt ett besök!





UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING - BOSTAD ETTENVÄNING
 SIMRISHAMN MELLBY 6:52



Nära till nästan allt nödvändigt.
Det mesta man kan tänkas
behöva finns som sagt i
närheten och det som inte finns
på gång- och cykelavstånd
finns en kvart bort med bil.

Stadens utbud finner du
söderut, i Simrishamn och dit är
ca 15 km. Till Brösarp med dess
berömda backar är det dryga
milerna. För den som inte vill ta
bilen finns det bussförbindelser
och en busshållplats i stort sett
utanför dörren. både söderut
mot Simrishamn, där tåget kan
ta dig vidare till Ystad på 40
min, och norrut mot Brösarp
och Kristianstad.

Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Skånelänga i vinkel med delvis
inredd ovanvåning. Butik/verkstad. Gårdshus. Källare.
Populärnamn: Krukmakaregården.

Byggnadsår/renoveringsår: Uppförd 1920.
Byte värmesystem 2022 till luft/vatten värmepump.
Ytskiktsrenovering från 2018 och framåt. Renovering av
kök/bad från 1980-talet.

Storlek: 1) Uppgift från lantmäteriets
taxeringsinformation: Boyta 148 + biyta 164 kvm.

2) Användbar golvyta uppmätt med lasermätare av
Uppvik i samband med framtagning av ritning, avrundat
till närmaste kvm: bostad 194 kvm (bv 118 + ov 76 kvm).
Butik & verkstad 75 kvm. Råvind/mer att inreda 71 kvm.
Källare 11 kvm. Förråd/garage ca 16 kvm. Gårdshus ca
27 kvm. Uteplatser (gångar ej medräknade): Altan vid
verkstad: ca 12 kvm. Under pergolan: ca 13 kvm. Vid
murgrönmur i söder: ca 22 kvm

Takhöjder: Bv: 2,24-2,47 m t tak/2,23-2,33 m t bjälke
Ov: 2,1-2,3 m i rummen. Råvind: 2,8 m tnock/1,78 m t
bjälke. Källare: 1,8 m.

Konstruktion: Naturstensgrund. Skånska grund,
källare och gjuten platta. Stomme troligen av tegel/
lersten.Träbjälklag. Tilläggsisolerade innerväggar som
är putsade. Huset är delvis dränerat samt dränkpump i
källaren för bästa klimat.Tak av pannplåt och korrugerad
plåt. Dubbelkopplade tvåglasfönster med spröjs samt
isolerglas i sovrum och mot vägen. Elinstallationer troligen
från 1980-tal (ej jordfelsbrytare). Självdrag.

Inredning & utrustning: Kök med vask, spis, fläkt,
kyl/frys. Äldre badrum med dusch, toa och handfat.
Våtrumsmatta.Tvättmaskin och torktumlare (2020) i
teknikrummet.Toalett och handfat på ovanvåningen.

Golv: Bostaden har trägolv.Tegelgolv i verkstad.
Betonggolv i butik.

Uppvärmning: Vattenburet värmesystem till
radiatorer. Luft/vatten värmepump (2022). Luft/luft
värmepump i butik och verkstaden.

Vatten & avlopp: Kommunalt vatten och avlopp.

Internet: Fiber.

Övrigt: Trädgård i söderläge.

Pris: 4.300.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning & adress: Simrishamn Mellby 6:52 & Mellby Stora väg 24, 277 35 Kivik

Areal: 3.079 kvm

Taxeringsvärde: 2.274.000:- varav byggnad 1.402.000:-

Taxeringskod: Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Pantbrev: 7 st, Summa: 2.391.000:-

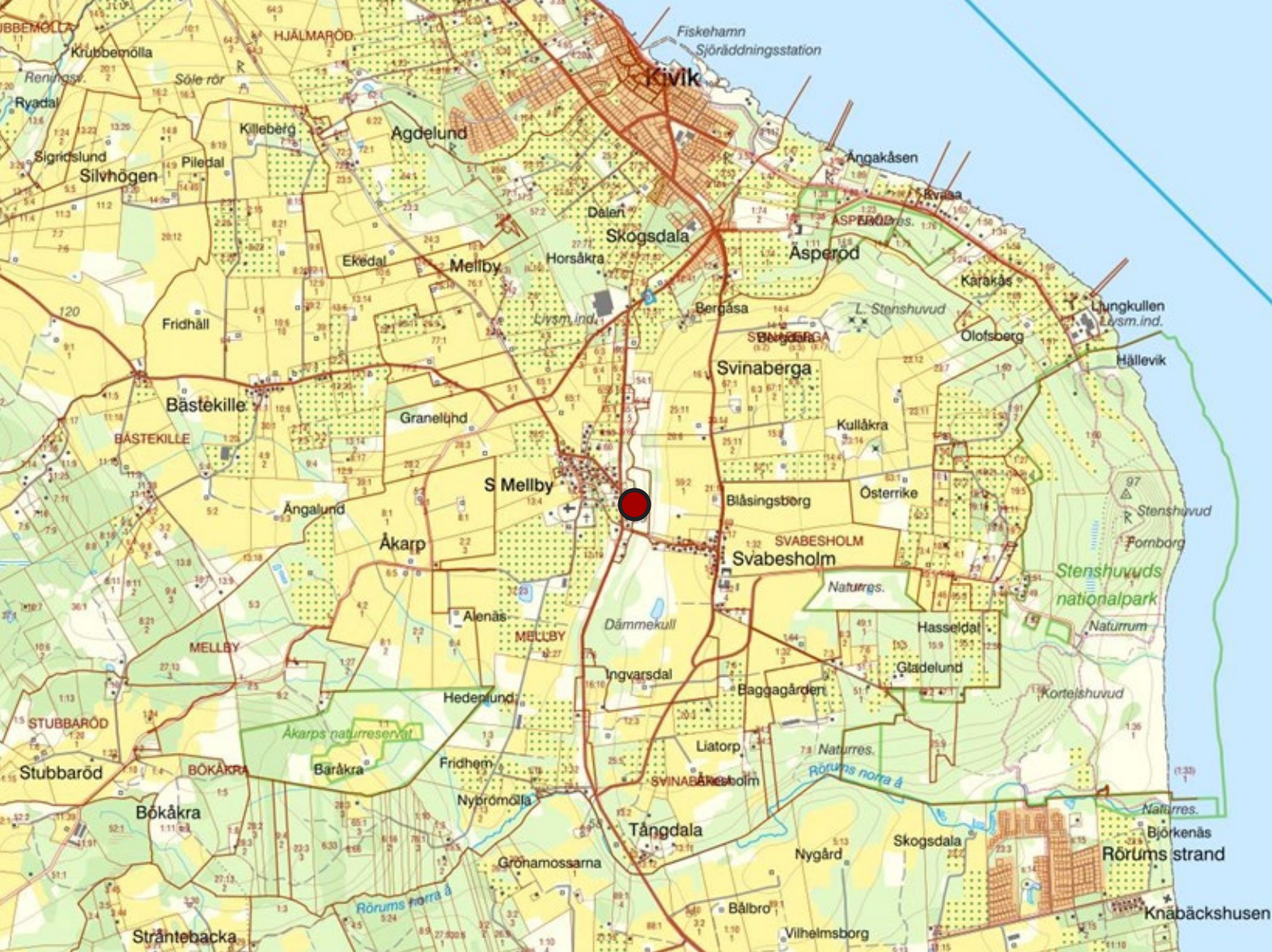
Servitut: Gällande vatten och avlopp.

- *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.*
- *För dig som bokar in en visning: vi sparar endast dina uppgifter namn, mobilnummer och mailadress för att vi ska kunna nå varandra i samband med husintresset. Samt budförteckning till säljare/köpare och eventuell spekulantlista.*
- *För dig som anser att antal kvm är extra viktigt inför ditt fastighetsköp uppmanas att själv mäta upp fastighetens storlek.*

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

Uppvik & döttrar Österlen
Tjörneröd/Eljaröd 4905, 273 56 Brösarp
0414 - 708 00 • hus@uppvik.nu

Uppvik & döttrar Västerlen
Ålavägen 6, 239 42 Falsterbo
040-47 15 51 • elisabeth@uppvik.nu



Simrishamn Mellby 6:52
Mellby Stora väg 24
277 35 Kivik



Information om köparens och säljarens ansvar för fastighetens skick m.m.

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen vid överlåtelse av fastighet	Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten ska 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, dvs. 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 ska 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 överhuvudtaget 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 sådana 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 ska kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita en 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 symptom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits ovan ska köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det 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 m.m., 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 fastigheten 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 numera 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, s.k. 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 upplysnings-skyldighet

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. Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det finns dock även andra situationer där säljaren är skyldig att upplysa om förhållanden som han har vetskap om och som köparen borde ha upptäckt men förbisett. Det är främst fråga om situationer där omständigheterna är sådana att säljaren måste förstå att köparen är i villfarelse avseende ett förhållande och där han vidare inser att förhållandet kan vara avgörande för köparens köpbeslut. Säljaren får med andra ord inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande.

Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så motto att han kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om detta. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse.

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

Utfästelse

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.

Säljaransvars-försäkring

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

Säljaren och köparen intygar härmed att de tagit del av ovanstående information rörande ansvaret för fastighetens skick.

Bra att veta om Budgivning

Vid köp av fastighet, tomträtt eller bostadsrätt är varken säljare eller köpare bunden förrän ett skriftligt köp undertecknats av båda parter. Innan dess kan säljare och köpare ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

Mäklarens roll vid en försäljning

Mäklarens roll är att vara en opartisk länk mellan säljaren och köparen. Mäklaren får därför inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa båda parter.

Budgivningen är inte reglerad i lag

Det finns inga i lag bestämda regler för hur en budgivning ska gå till. Budgivningen kan ske på många olika sätt. Ofta uppstår en budgivning spontant när det finns flera spekulanter på ett objekt.

Olika former av budgivning

I praktiken sker budgivningen oftast enligt två olika modeller. Vid s.k. sluten budgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligen. Mäklaren redovisar buden för säljaren. Spekulanterna informeras inte om varandras bud. Vid s.k. öppen budgivning lämnas bud till mäklaren, som löpande redovisar högsta budet till säljare och till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att bjuda över varandra.

Säljaren bestämmer över budgivningen

Säljaren bestämmer i samråd med mäklaren om det ska vara budgivning och hur den i så fall ska gå till. Men säljaren är aldrig juridiskt bunden av några överenskommelser beträffande budgivningen, utan kan när som helst ändra formerna för budgivningen eller helt avbryta den.

Mäklarens upplysningar om budgivningen

Spekulanterna ska informeras om hur en eventuell budgivning kommer att gå till. Alla har rätt att få veta vilka förutsättningar som gäller och att få sakliga och korrekta uppgifter. Om säljaren har ställt upp vissa villkor för försäljningen, ska mäklaren informera spekulanterna om det.

Säljaren bestämmer till vem han vill sälja och till vilket pris

Säljaren behöver inte sälja till den som lämnat det högsta budet. Säljaren är inte heller juridiskt bunden att sälja till det pris som har angetts i en annons eller på annat sätt under försäljningen.

Säljaren kan när som helst avbryta en påbörjad försäljning

Det gäller även om han eller hon tagit hjälp av en mäklare. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja, inte ens om det är skriftligt, och kan när som helst ångra sig innan köpekontrakt skrivits.

Mäklaren får inte fatta egna beslut i fråga om försäljningen

Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa utan ska göra klart för spekulanterna att det är säljaren som bestämmer. Mäklaren får dock ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter.

Mäklaren måste alltid vidarebefordra bud

Till dess att ett köpekontrakt är undertecknat av säljaren och köparen måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren, även om buden inte lämnas på det sätt som bestämts. Det är bara säljaren som kan besluta om ett bud av någon anledning ska väljas bort; det kan inte mäklaren göra.

Mäklaren behöver inte ge en spekulant möjlighet att bjuda över någon annans bud

Eftersom det är säljaren som helt bestämmer över budgivningen har en spekulant ingen ovillkorlig rätt att få bjuda över ett lämnat bud. Men oftast ligger det i säljarens intresse att mäklaren låter spekulanterna höja sina bud.

Spekulantens rättigheter under budgivningen

- Vem som helst kan ge ett bud muntligt eller skriftligt. Mäklaren och säljaren kan dock kräva att budet preciseras till ett bestämt belopp.
- Att en spekulant har lämnat det högsta budet ger inte honom eller henne någon rätt att få köpa.
- En spekulant kan i sitt bud förena priset med olika villkor.
- Den som lämnar ett bud är inte juridiskt bunden att stå kvar vid det; inte ens om det lämnats skriftligen.
- En spekulant kan inte räkna med att få fortlöpande information av mäklaren om hur budgivningen och försäljningen fortskrider.
- En spekulant har inte rätt att få veta vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som lämnats eller vilka villkor som diskuterats med andra spekulanter.

Information till spekulanter efter avslutad försäljning

En spekulant har inte rätt att få annan information än att han eller hon inte fått köpa. Mäklaren framför alla bud till säljaren och upprättar en förteckning över buden. Budlistan lämnas till säljaren slutgiltig köpare - med namn och kontaktuppgifter. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud, då är det ombudets kontaktuppgifter som lämnas ut).

Källa: FMF

TEAMET BAKOM

Foto & text

Catja Björklund

Foto & formgivning

Lotta Nordstedt

Uppmätning & skisser

Therese Carnemalm

Ansvarig mäklare

Lotta Nordstedt





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.



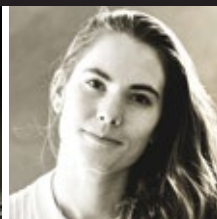
VI SÄLJER HUS VI SJÄLVA SKULLE VILJA BO I. VID HAVET. PÅ LANDET. PÅ ÖSTERLEN & VÄSTERLEN.



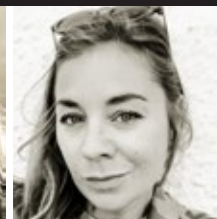
Lotta Nordstedt
VD/fastighetsmäklare
Uppvik ÖSTERLEN
Form & foto
0708-920724
lotta@uppvik.nu



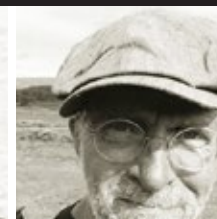
Gabrielle Malmberg
Fastighetsmäklare
Uppvik ÖSTERLEN
Text, foto, form & inredning
0708-669593
gabrielle@uppvik.nu



Mi Ståhl
Fastighetsmäklarstuderande
Uppvik ÖSTERLEN
Form, foto & inredning
0733-714714
hus@uppvik.nu



Catja Björklund
Uppvik ÖSTERLEN
Text, foto & inredning
0735-181828
catja@uppvik.nu



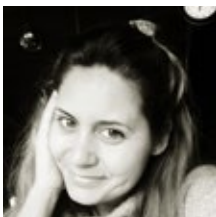
Peter Olsen
Hantverkare & finfixare
Uppvik ÖSTERLEN

Vi vill gärna se och höra hur
din husdröm ser ut...

Åtminstone vill vi gärna vara
Dina rådgivare & stigfinnare.
Dina vägvisare & budbärare.
Oavsett om du vill köpa.
Eller sälja!



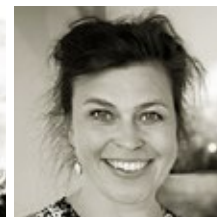
Elisabeth Wretsell
VD/fastighetsmäklare
Uppvik VÄSTERLEN
Foto & inredning
0704-520646
elisabeth@uppvik.nu



Roxanna Wretsell
Uppvik VÄSTERLEN
Visningar & styling



**Sara Hertzman
Persson**
Uppvik VÄSTERLEN
Text, foto & form



Therese Carnemalm
ÖSTERLEN / VÄSTERLEN
Handgjorda ritningar

Uppvik & döttrar ÖSTERLEN
Tjörneröd/Eljaröd 4905
273 56 Brösarp
0414-708 00
hus@uppvik.nu

www.uppvik.nu