

KAPTENSHUS PÅ KIVIK

Anno 1875



Mjukt tecknad kustlinje. Lätta penseldrag i akvarell.
Strandbackar och sandhedar. Popplar och sjöfågel.
Hus och längor i skenbar oordning. Hav och horisont.

Med naturlig fallenhet för lyrisk prosa beskriver Göthe Rosenbergs i
”Boken om Kivik” en tidig sommarmorgon på läget:

”Bilderna dröjer kvar i minnet – sommarnattens stämningsfulla
bild där ålaboden och stolparna med den upphängda homman
smälter ihop till en suddig och mystisk figur. Den blekrosa natt-
himlen i väster ger reflexer i den svaga underdymningens mjuka
vågrörelser. Som strängar på en cittra når de stranden, förlorar
sig med en suck bland stenarna nere vid kåsen och bryter havs-
brusets lågmälda mollton. Doften från hedens blomster, från
tjära och tång ligger tung över heden, där nattdimmorna som i
en ringdans sveper runt kullar och klitter. Sanden skriker där jag
går fram – allt är hed och hav och tidlöst rum.”

Briggar och galeaser. Jakter och skonerter. Slupar och barkskepp.

Sådana fartyg var lika hemtama på Biscaya som i Mexikanska Gulfen. Det fanns till och med österlensjömän som rundat Kap Horn! Bland alla namn som nämnes när sjöfartsepoken och Kivik avhandlas förkommer namnet Beckman ofta. Det var Frans d.ä och Frans d.y, det var redaren Ernst. Släktskapen dem emellan har vi inte lyckats reda ut!

Och det var Nils, sjökaptenen som bland andra fartyg förde befäl över skonerten Amadeus och som lät uppföra huset strax intill hamnen.

Nils föddes 1839 och var således 35 år gammal när huset byggdes. Man kan tänka sig att den betydande fartygskaptenen hunnit ackumulerat en viss förmögenhet. Han fick sorgligt nog inte njuta så länge av sitt ståtliga hus då han gick ur tiden redan 1881. Det kan kanske tänkas att hustrun Margareta bodde kvar till sitt frånfälle 1908. Om 1900-talets tre första tredjedelar tiger sedan källorna. Vad man tror sig veta är att huset endast haft tre ägare sedan sin tillblivelse. Vem den andre i ordningsföljden var, är höljt i dunkel.

Men 1975, hundra år efter husets tillblivelse, förvärvas egendomen av Civiljägmästare Seved Åkesson med hustru Märta, småskollärare och sedermera konstnärinna. Den gången var det undertecknads pappa Mats Uppvik som mäklade. Det känns aningen högtidligt att 47 år senare få sluta cirkeln.

Paret griper sig genast verket an att befria huset från den plastfärg som omnämnes i bevarandeplanen. Med liv och lust sätter de kurs mot att ömsint och respektfullt renovera både hus och trädgård. Redan 1980 går flyttlasset permanent till Kivik.

Måhända antyder uppgifterna något om varmed vilken frekvens hus av liknande kaliber salubjudes?



Jag märker snart, då jag sätter mig för att fästa mina intryck i skrift, att det finns så mycket att berätta om det fiskeläge som varit "mitt" sedan jag som femåring kom till fiskeläget 1969, att framställningen tenderar att bli långgrandig. Det finns redan åtskilliga böcker av olika pennor om Kivik. Min lilla text har ingen ambition att bli ytterligare en bok. Men några smakprov ur den rikhaltiga litterära floran om läget får ackompanjera fotona på kommande sidor!



Detta måste vara ett av lägets bäst bevarade hus och ett av de sista, i stort sett orörda. För den med känsla för det äkta, är det en klenod att förälska sig i. Den som sätter störst värde på räta vinklar och blanka ytor kommer inte att trivas. Men den som finner glädje i en knirrande dörr eller ett gammalt brädgolv, lent under badstrandssandiga fötter, den som njuter av att tända fotogenlampan i kvällningen och sedan vill somna för öppet fönster, lyssna på näktergalen och höra bränningarna, den människan kan leva gott i huset på Brogatan. Att varsamt uppdatera standard och inredning blir din uppgift.



Utanför trädgården finns något av ett litet gräsbevuxet torg med en doftande lind. Innanför porten öppnar sig en egen värld.

En myckenhet av ljusrosa rosor av sorten "Felicia" väller över gången som leder till husets entré. Fikonträdet, planterat invid södervägg, bär redan halvmogen frukt, liksom valnötsträdet.



Rum i fil mot havssidan.

Sexdelad herrgårdsplan.

Frontespisar på ömse sidor.

Kaptenshusets olikheter med den enkla
fiskarlängan kunde inte vara större.



Ett hus med pondus och historia.

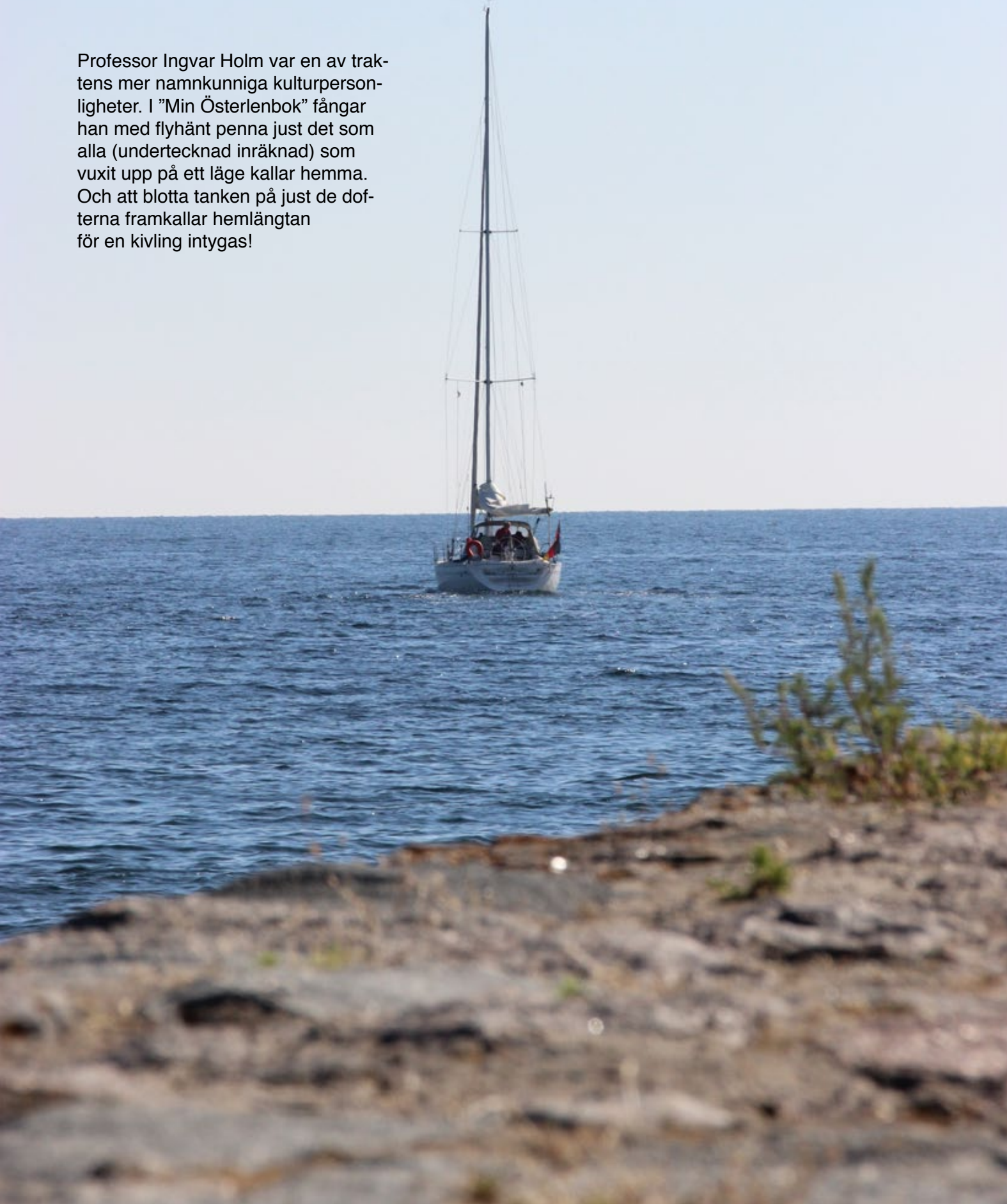




Solen är generös.
När Du dricker Ditt morgonkaffe innan läget har vaknat är hon med Dig.
När Du söker svalka när solen står i zenith kastar hon istället
solkatter över fruktträden och rosenbuskarna,
för att åter följa Dina steg när Du dukar middagsbordet i lusthuset.
Sedan lämnar hon Dig några korta timmar och låter dunklet vila över Kivik.

”Fiskelägena på Österlen är sju och liknar varandra: Långa, låga, vita hus, gator slingrande mellan utkastade längor och klångrosor tungt vilande över gårdsgårdar och staket. Så har det varit och så är det. /.../ Också dofterna var lika. Tång, tjära, rökt ål, kaffe på söndagseftermiddagarna, astrakaner på förhöstarna och starkast av allt, doften av solbränd hed som fläktar mellan husen i augustikvällarna. Ljuden var bränningen mot klipporna, grodorna bland strandgräset i skrevorna, som fyller luften under vårnätterna med en sträv ton som av cikador, och bandhundar som hördes svara varandra inifrån slätten.”

Professor Ingvar Holm var en av traktens mer namnkunniga kulturpersonligheter. I ”Min Österlenbok” fångar han med flyhänt penna just det som alla (undertecknad inräknad) som vuxit upp på ett läge kallar hemma. Och att blotta tanken på just de dofterna framkallar hemlängtan för en kivling intygas!



” i år är det liksom i fjol en liten artistkoloni på Kivik bestående av för närvarande hrr Aspelin, Floman och Wallén. Alla tre målar av hjertans lust och äro förtjusta öfver de präktiga typer och de utmärkta motiv, som finnas där. Är någon av NIT´s läsare nyfiken att höra, hvad de unga målarne hålla på med för tillfället, så kan jag sqvallra om att Wallén valt det inre av en byskola till föremål för sina studier, Flodman gör flera landskapsstudier och Aspelin har slagit sig ned ute bland klitterna och studerar badande pojkar i solsken.”

Ny Illustrerad Tidning 1886

I ”Boken om Kivik har, numera avlidne, Kivikskonstnären Gert Aspelin skrivit ett läsvärt avsnitt. Konstnären Karl Aspelin var hans farfar. Många skulle följa i pionjäreernas spår. Målarprinsen Eugen, som hyrde överste Wiklands villa på 30-talet. Gösta Calmeyer – stenarna i vattenbrynet nedanför huset känns lätt igen på hans målningar. Gert Aspelin själv. På olika sätt, har de skildrat kustrem-san mellan de båda fiskelägena.

Själv tillbringade jag förtrollade ögonblick i min späda barndom. En annan baskerbärande, välkänd profil på läget var nämligen den japanske målaren Haruo Sézaki. När han lastade sin moped med staffli, penslar och palett för att ge sig ut och måla, brukade jag cykla efter, sitta tyst intill och se hur målningarna växte fram på duken.

Konstnärema

Ungefär vid samma tidpunkt som en konstnärskoloni började formas i Skagen, fann det sena 1800-talets unga konstnärer också på Österlen motiv och inspiration att fästa på kanvas. Det blåviolettera ljuset är omtalat. Fiskarbefolkningen flyttade ut i gårdshus och fiskebodas, hyrde redan då ut sina längor under några korta sommarveckor mot en välkommen extrainkomst. Så blev den uråldriga fiskarboplatsen med ens något av en mondän badort där förmöget folk från sta´n man kunde leva lättjefullt pensionatsliv.



Vernissage på vinden.



Husets ägarinna inspirerades även hon av omgivande landskap och av naturens och blomstrens kolorit, vilken hon skickligt fångade i såväl akvarell som i vävda tavlor. Här på vindsvåningen hade hon både sin ateljé och sitt galleri.

Det stora rummet har även nyttjats som gästsovplats, lärum och för tillställningar. Om behovet finnes, kan flera åtskilda sovrum och ett badrum inredas.

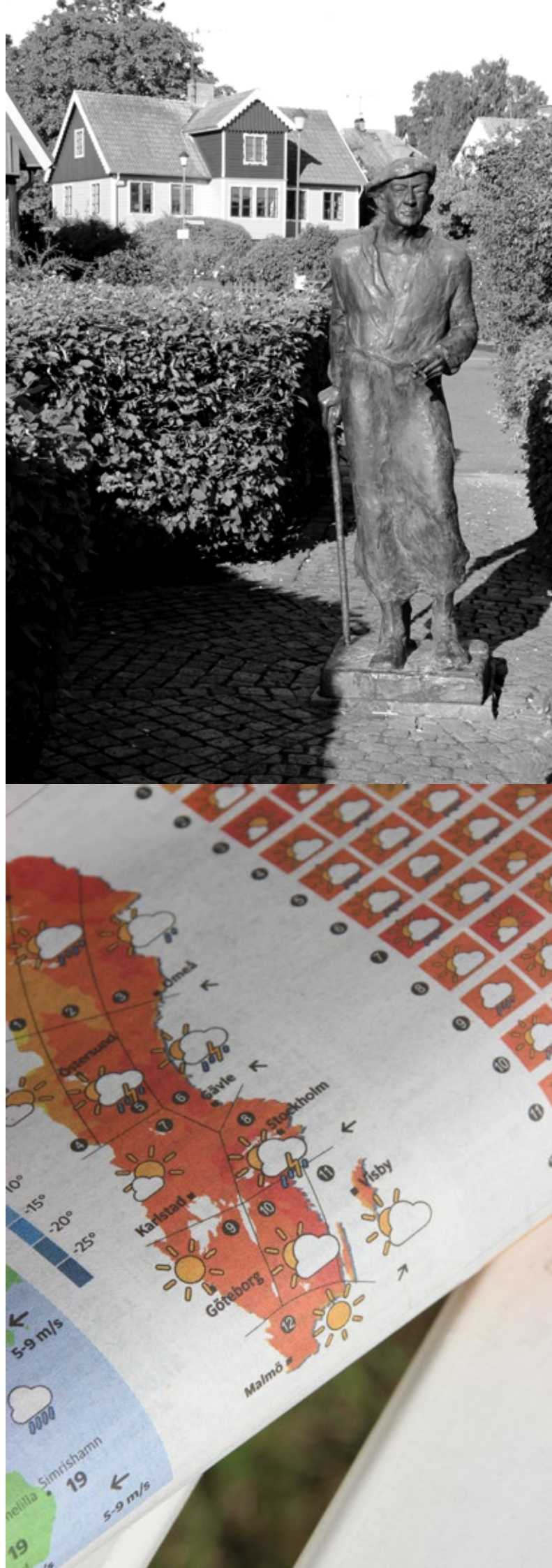
Fritiof Nilsson Piraten skrev boken "Bombi Bitt och jag" 1932. Några år senare flyttade han till Kivik och bodde där till sitt frånfälle 1972. Jag minns honom väl! Nonchalant elegant med promenadkäpp, basker och tweedkavaj sågs han ofta på promenad. "Melycke" och "Havborre" var hans litterära omskrivningar för Kivik respektive Vitemölla.

"de gamla talar här om att det är en särskild sång i "haborren" – det entoniga svallet mot stranden – därav detta namn. Piraten talar om att luften är ly och marken trumma för den fallande frukten här i fruktodlingsdisktriktet." ur Boken om Kivik, igen.

Skepparhuset på Brogatan ligger bara ett stenkast från huset där författaren bodde från slutet av 1930-talet tills han gick ur tiden några år in på 1970-talet. Här spatserade han ofta förbi, på väg till sillen och nubben på krogen som bar namnet Hamnpensionatet!



Men den porträttlika statyn är iförd badrock, och avser nog mera att illustrera promenaden till morgondoppet.



"Haborren" - den våta, bärande strandkanten, om man talar målet!





**Solskimrande rum. Tidlös stämning.
Takhöjden är generös. De enkla takrosetterna är i fint originalskick
liksom den duvblå bröstpanelen. De få förändringar som gjorts av
praktiska skäl kan enkelt ges en mer tidstypisk karaktär.**







I korsningen Rosengången
Fikongatan, Lusthusgränd
och Felicias torg är trafiken ringa!



Högsommaren är rosornas tid och
först blommar häcken som gärdar
källarhalsen, en häck av skära
bondrosor, dubbla, mångdubbla; de
blomhöljda buskarna välver sig som
en driva över språnget i muren och
de nötta stegen av kalksten, färgen
är så ljus att den i soldagern får en
ton av aska./---/ Men i snåret kring
apelstubben faller kaskader av vita
rosor i kaprifolens krökta fingrar.

Fritiof Nilsson Piraten,
Historier från Österlen.





De omsorgsfullt utformade putsdekorationerna kring dörrar och fönster är, mig veterligen, unika i sitt slag på Kivik. Entrétrappan i huggen kalksten flankeras av smidda räcken. Den grönmålade



pardörren med "spättor och rosetter" är original och skyddas bakom yttre dörrar. Fönstrens smäckra snickerier, ger huset ett nättare utseende, än de grövre, moderna som finns att köpa i byggvaruhandeln! De blåsta glasen ger ett speciellt och oefterhärmligt ljusskimmer i rummen.



Ett hus som detta bör varsamt restaureras, aldrig någonsin hårdhänt renoveras. Fast med tanke på att huset ända tills nu fått behålla sin prägel, är det väl ingen som ens kommer på tanken att förvandla ett stycke värdefull kulturhistoria till en sommarhuskliché?

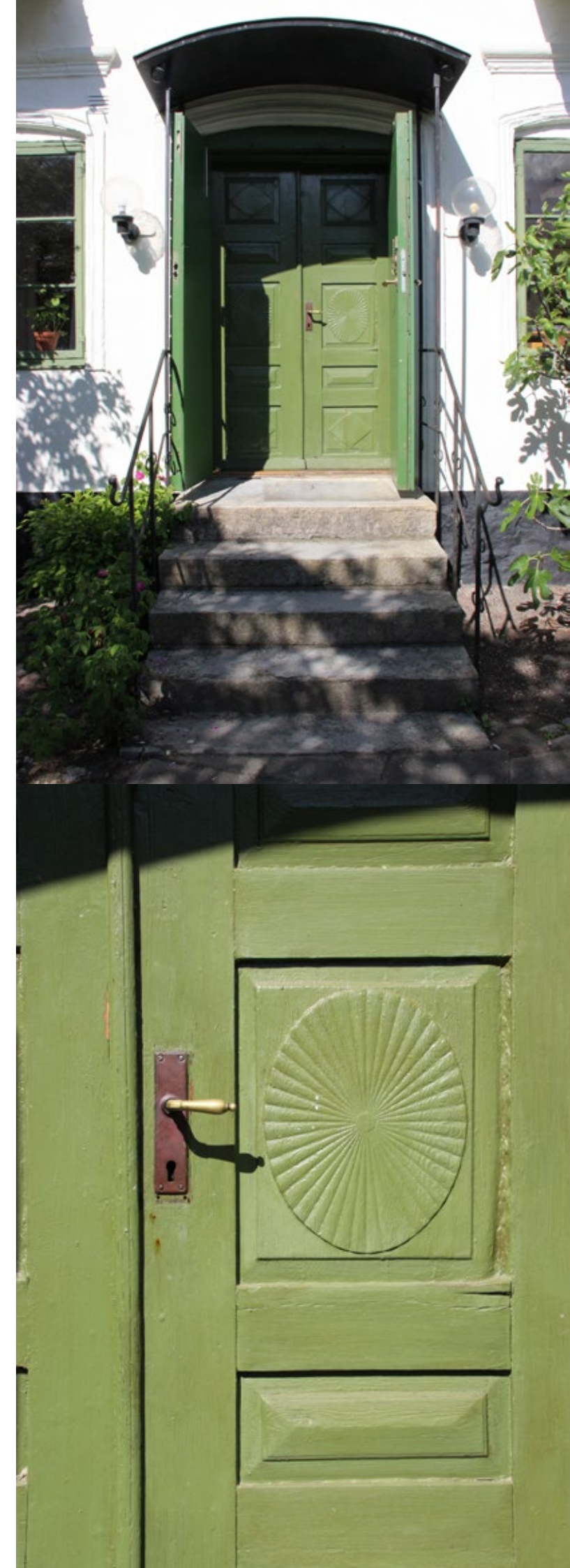
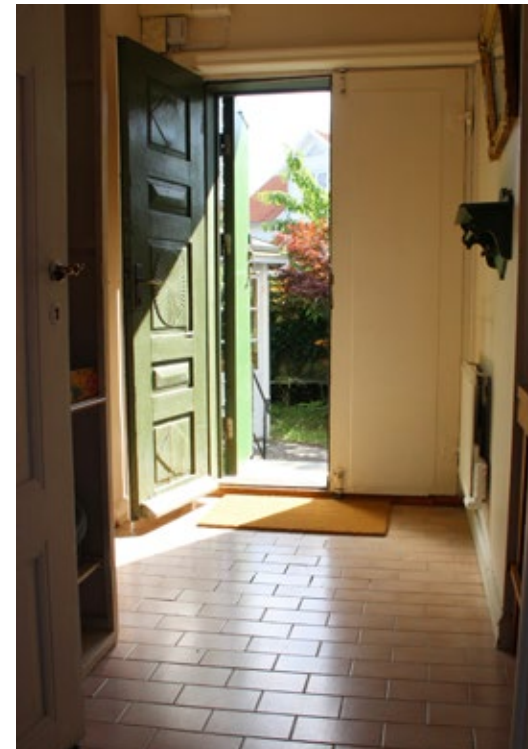






Hur och när slår vallmon ut? I gryningen lär det ske, så mycket kan tagas för visst. Men hur? Jag tänker mig att knoppen som med en eldsåga kastar kalotten högt upp i luften och med ens står blomman där i flammande prakt. År efter år har jag vakat en sommarnatt för att se undret, hittills har det inte lyckats mig.

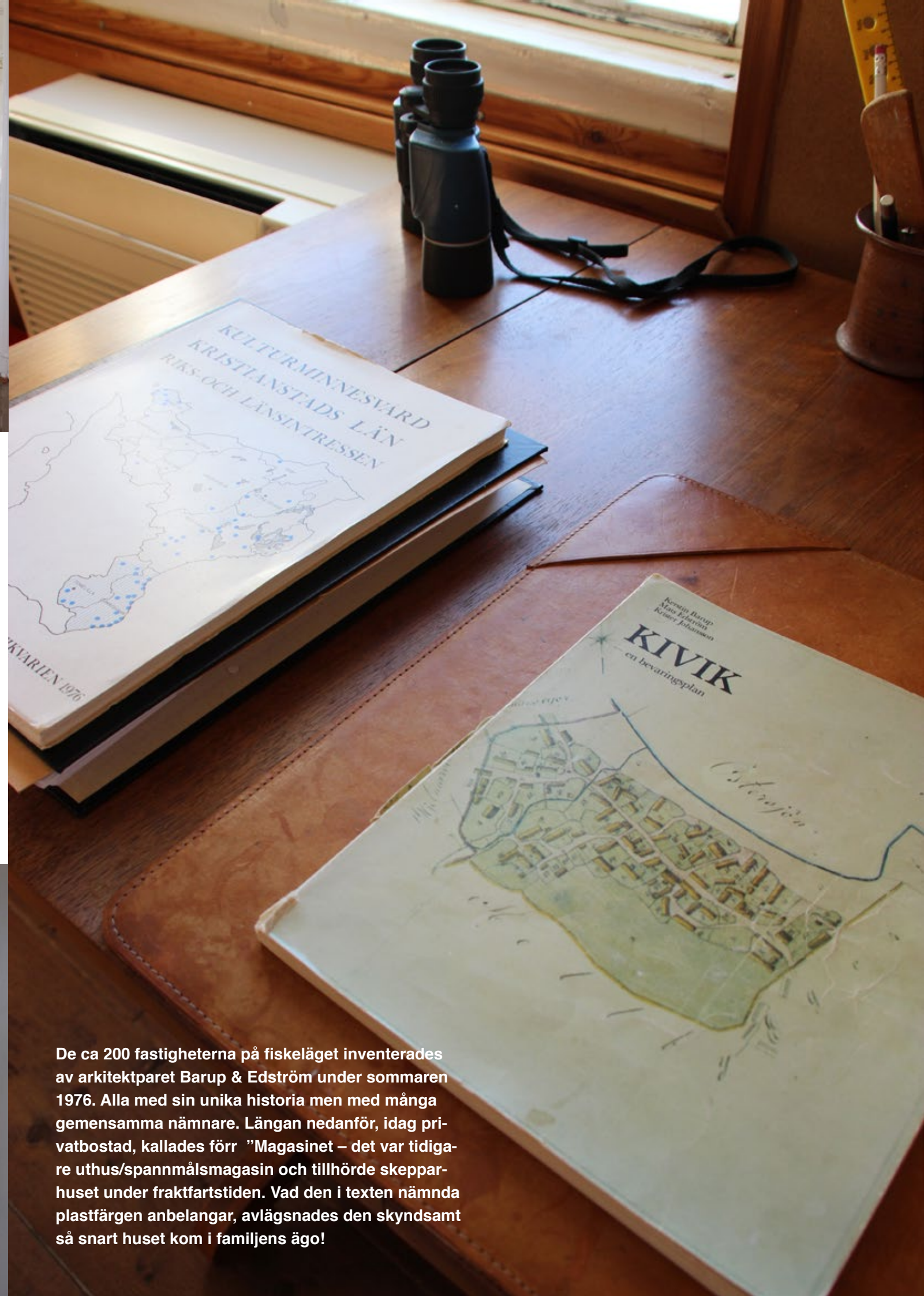
Fritiof Nilsson Piraten, Historier från Österlen.





Ur bevarandeplanen 1977:

Skepparen Nils Beckman byggde troligen på 1870-talet detta skepparhus av tegel i 1 ½ våning. Huset är uppfört på en hög, tjärad sockel av huggen sten med vit, slätputsad och numera plasmålade fasad. Hörnen är försedda med rustik; dörrar och fönster med profilerade putsomfattningar. Utsmyckningen är målad i grå plastfärg som bitvis krackelerat starkt. Taket är täckt av svart korrugerad plåt och har två plåtinklädda skorstenar. Husets båda långsidor är försedda med frontespisar. Från grindarna leder en kullerstensgång fram till huvudentrén med trappa i natursten. Fyllningsdörrarna, av gammal solid empiretyp, är grönmålade liksom fönsterna. Dessa är sexdelade och i några fall av gammal enkel typ. Naturstenstrappan vid köksentrén har smitt järnräcke. Planen är sexdelad. I köket har funnits en öppen spis. I denna har senare murats in en järnspis. Källare med kullerstensgolv finns under sydöstra tredjedelen av huset.



De ca 200 fastigheterna på fiskeläget inventerades av arkitektparet Barup & Edström under sommaren 1976. Alla med sin unika historia men med många gemensamma nämnare. Längan nedanför, idag privatbostad, kallades förr "Magasinet" – det var tidigare uthus/spannmålmagasin och tillhörde skepparhuset under fraktfartstiden. Vad den i texten nämnda plastfärgen anbelangar, avlägsnades den skyndsamt så snart huset kom i familjens ägo!



Trädgårdstäppan är liten och intim bakom gröna plank och höga häckar. Men ändå stor nog för att Du ska kunna njuta av insynsskyddade gröna rum i skötselvänligt format! Att duka långbord till midsommarfesten låter sig göras på havssidans äng.





Kivik är ett av Österlens äldsta fiskelägen, och kanske också det som bäst bevarat sin ålderdomliga prägel, därtill ett av de största och mest bebodda. Den långa och innehållsrika historien tar sitt avstamp i avlägsen bronsålder. Kungagraven Bredarör bär vittnesbörd



från denna tid. Och under Hansatiden höll de tyska sillkrämarna marknad i Kivik. Under segelfartygens gyllene epok under 1800-talet fanns fler sjökapitener än på något annat läge! Kivlingar var - och är - ett begåvat folk.

Foton från sekelskiftet i "Boken om Kivik" (läsning anbefalles dig som flyttar hit!) berättar att gatubilden inte förändrats nämnvärt under de nyss förflutna hundra åren. Känslan av "gammaldagsfint" är fortfarande påtaglig - samtidigt är läget bebott och levande.





För länge sedan var fiskelägen tillfälliga boplatser där man slog läger medan man fiskade. Vid några enkla kåsar* förtöjde man sina små båtar. Ostkustens livliga sjöfart under 1800-talets sista decennier skänkte välstånd. Många fiskare blev sjömän, några lyckades särskilt väl och blev skeppare och sjökaptener på egna båtar. Men inte förrän vid sekelskiftet skulle kustsamhällena börja ändra karaktär. De förut så fattiga lägena blev något av mondäna badorter dit förmöget folk från städerna kom för att njuta sol och bad.

Befolkningen flerdubblas sommartid, men man kan nog ända kalla läget en fridfull idyll. För många är det andningshållet att ständigt längta till. Glädjande nog tycks många idag vilja bosätta sig här. De infödda har fått sällskap av många nya grannar, som förstått att livet här kan erbjuda stressade själar mer än en pittoresk miljö.

**AGA- spisen i köket värmer gott.
Och bakom kakelugnens
mässingsluckor sprakar elden dovt.**



Det vykortsvackra skepparhuset skriver sin historia från 1875.



Skick och bekvämlighet har utvecklats och förbättrats, utan att man för den skull byggt bort den genuina, rofyllda stämningen.

Vackert åldrade trägolv och spegeldörrar minner om gångna tider. Ljuset flödar genom många fönster. Pelargoner pryder fönsterbänkarna. Badrummet bjuder på så moderna extravaganser som golvvärme.

Och fastän huset begåvats med luftvärmepumpar är värmen från husets



trenne eldstäder av annat och hemtrevligare slag. Huset kan alltså med fördel användas året runt, vilket varit fallet under det senaste halvseket.







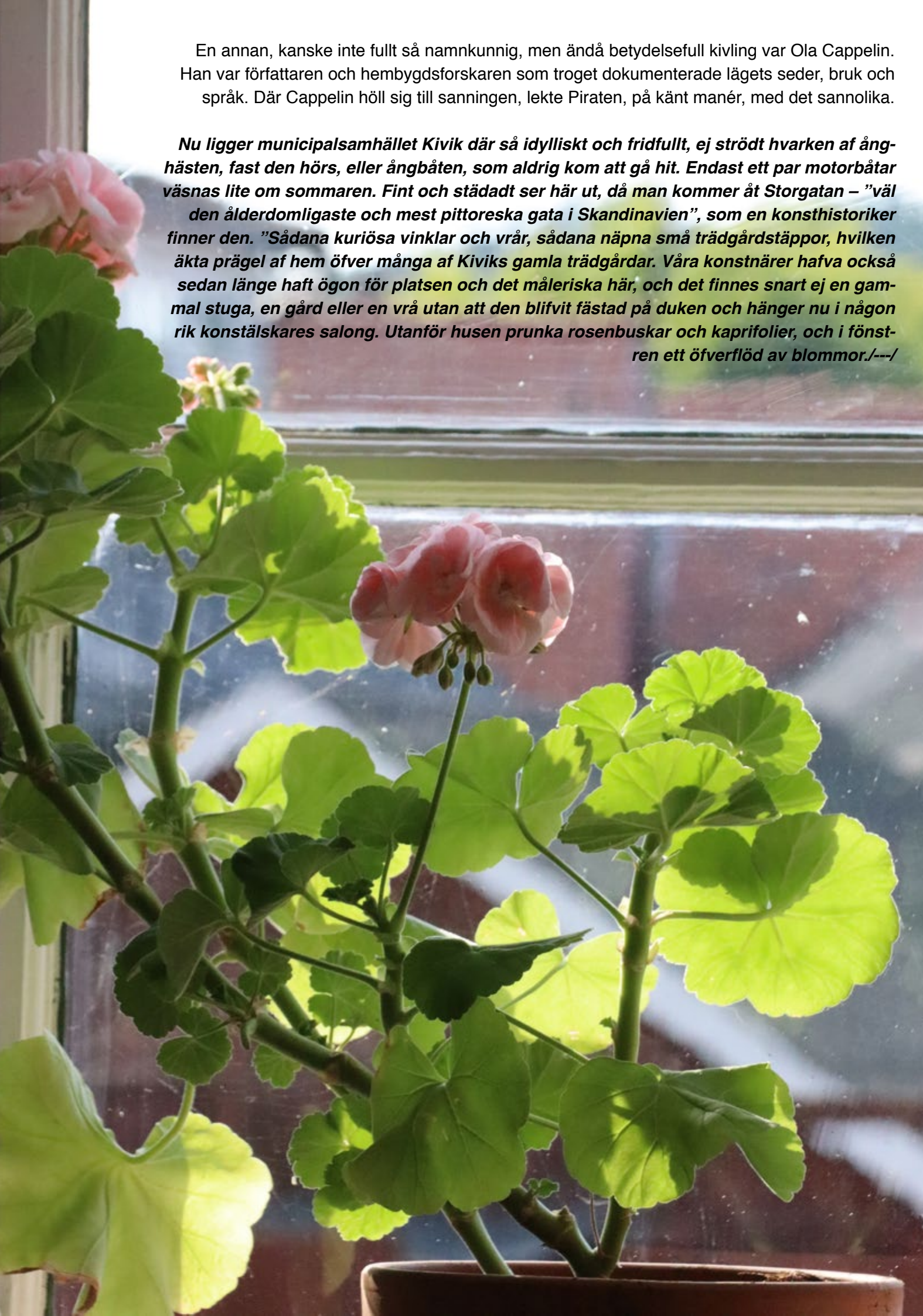
Bara några steg mellan grönskan och köket.





En annan, kanske inte fullt så namnkunnig, men ändå betydelsefull kivling var Ola Cappelin. Han var författaren och hembygdsforskaren som troget dokumenterade lägets seder, bruk och språk. Där Cappelin höll sig till sanningen, lekte Piraten, på känt manér, med det sannolika.

Nu ligger municipalsamhället Kivik där så idylliskt och fridfullt, ej strödt hvarken af ång-hästen, fast den hörs, eller ångbåten, som aldrig kom att gå hit. Endast ett par motorbåtar väsnas lite om sommaren. Fint och städadt ser här ut, då man kommer åt Storgatan – ”väl den ålderdomligaste och mest pittoreska gata i Skandinavien”, som en konsthistoriker finner den. ”Sådana kuriösa vinklar och vrår, sådana näpna små trädgårdstäppor, hvilken äkta prägel af hem öfver många af Kiviks gamla trädgårdar. Våra konstnärer hafva också sedan länge haft ögon för platsen och det måleriska här, och det finnes snart ej en gammal stuga, en gård eller en vrå utan att den blifvit fästad på duken och hänger nu i någon rik konstläskares salong. Utanför husen prunka rosenbuskar och kaprifolier, och i fönstren ett öfverflöd av blommor./---/





Trånga gränder och smala strädden. Hamnpirer och badplatser.
Smekta av solen, piskade av storm. Ymnigt blommande rosor och
manshöga stockrosor. Och överallt har de flesta invånarna bytt
sjöstövlarna och oljerocken mot sandaler och badrock...





Ett svartvitt grafiskt blad om vintern. En oljemålning i ockror och umbror om hösten. Och en impressionistisk målning i ljusa, skimrande valörer. Just när äppelträdens kronblad ströts som senkommen snö över nejden, just då blommar heden i milda, samstämda färger. Duvblå monke och mörkröd ängssyra. Gulmåra och sandnejlika. Backtimjan och trift. Kryddiga, varma dofter sprids i lägenas strädden och prång.

Men en endaste gång om året ändrar floran karaktär och exploderar i skrikiga kulörer! Då doftar det popcorn och spunnet socker och tjuten från hiskeliga karuseller ack-ompanjeras av dunkande musik. Kivlingen älskar sin marknad i alla fall – den är en skön kontrast till finkulturen!







Idag lever ett vitalt och bebott samhälle parallellt med det ålderdomliga. Man kan köpa pinfärsk fisk eller frukt och grönsaker i någon av butikerna vid hamnen. Och så finns ICA-affären och macken, bageriet med det goda brödet, banken på torget och Restaurang Tryffelsvinet. Hos Buhres äter man gott med vidunderlig utsikt och orten har begåvats med flera pizzerior, indisk och vietnamesisk mat.

Till badbryggan går du på någon minut. Den infödde kivlingen avstår nog helst ett iskallt morgondopp, men sommargästerna är djävare! Och från den lilla, långgrundna barnvänliga stranden, där sanden är vit och gnisslar under bara fötter och de åldriga popplarna böjer sig mot vattenbrynet, kan man promenera norrut till Vitemöllas vidsträckta hedar och stränder.

Och föralldel - om sommaren varit varm brukar badtemperaturen vara dräglig långt ut i september. Å andra sidan ska vi kanske tacka Östersjöns svala vatten för att hänsynslös exploatering av vår kust uteblivit!







Ett hus för böckerna.
Ett hus för konsten.
Ett hus för trädgårdsliv.
Ett hus att bo och leva i.







Kivik.

Längs hela den skånska ostkusten fanns – och finns i viss utsträckning - ålasätter eller åladrätter. I de tillhörande ålabodarna förvarades fångstredskapen och ofta bodde ålafiskarna där medan fisket pågick. Kivik har, enligt etymologisk expertis fått sitt namn av denna näring – en "åla-kiva" var en ålderdomlig form av "homma", i vilka ålen fångades. Således; viken där man fångade ål i kivor.



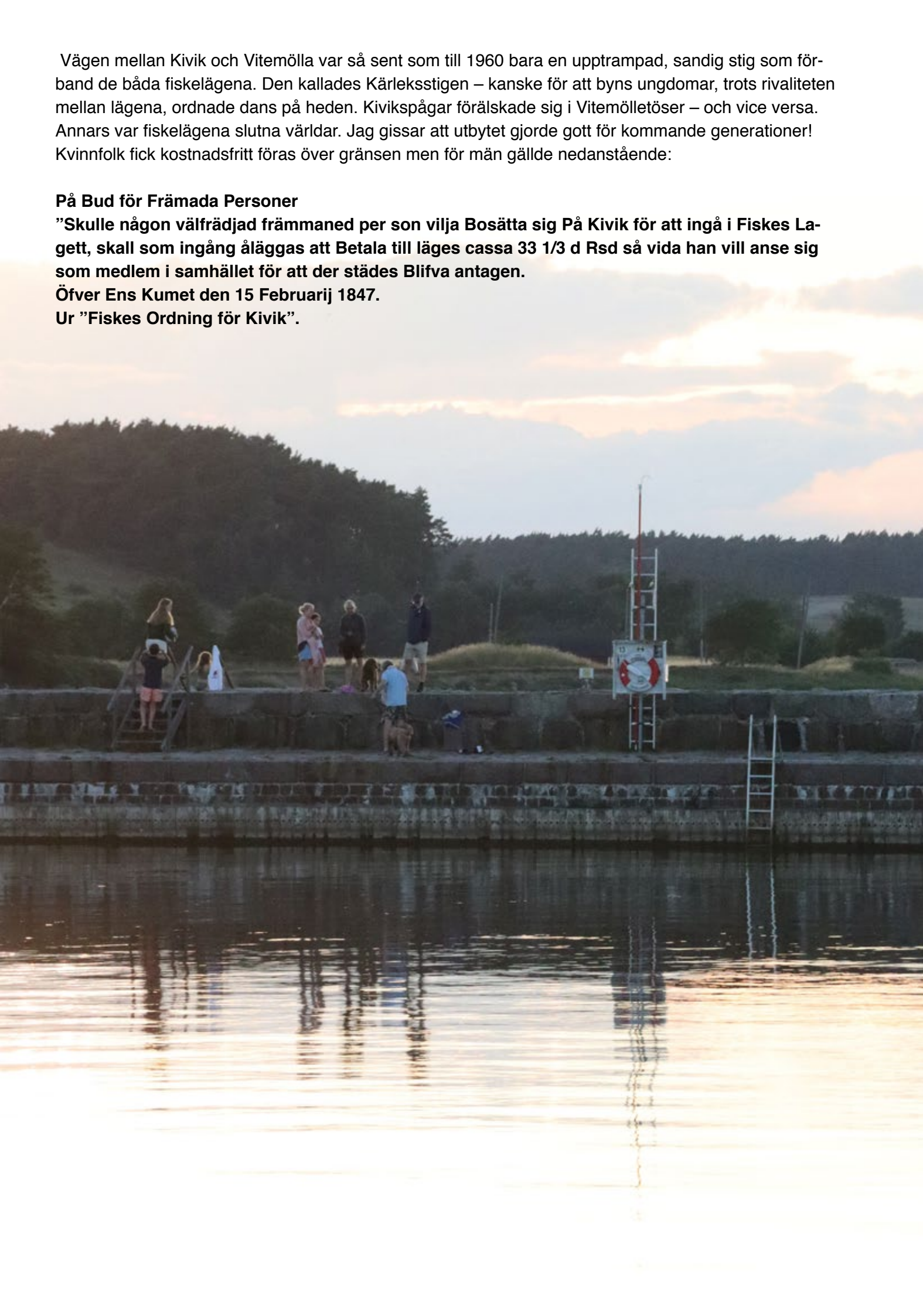
Vägen mellan Kivik och Vitemölla var så sent som till 1960 bara en upptrampad, sandig stig som förband de båda fiskelägena. Den kallades Kärleksstigen – kanske för att byns ungdomar, trots rivaliteten mellan lägena, ordnade dans på heden. Kivikspågar förälskade sig i Vitemölletöser – och vice versa. Annars var fiskelägena slutna världar. Jag gissar att utbytet gjorde gott för kommande generationer! Kvinnfolk fick kostnadsfritt föras över gränsen men för män gällde nedanstående:

På Bud för Främada Personer

”Skulle någon välfräddad främmaned per son vilja Bosätta sig På Kivik för att ingå i Fiskes La-gett, skall som ingång åläggas att Betala till läges cassa 33 1/3 d Rsd så vida han vill anse sig som medlem i samhället för att der städes Blifva antagen.

Öfver Ens Kumet den 15 Februarij 1847.

Ur ”Fiskes Ordning för Kivik”.





Trädgårdssceneriet förändras från morgon till kväll. Ljuset skiftar. Gryningens grå daggskimmer. Förmiddagens varmt gula toner. Middagshettans vita ljus och skarpa skuggor. Och framåt skymningen falnar färgskalan åt blått. Men intill dess att solen sänker sig i nordväst når strålarnas värme in i trädgården...



”Mellby Nr 5 Vingård är högt och fritt belägen på de bördiga kullarna väster om Kivik. Här mognar den gröna solarisdruvan under österlensolen; på omkring ettusen vinstockar i rader vända mot söder. Gården Mellby nr 5 ligger i en trakt som varit uppodlad i flera tusen år. Vingården etablerades 2011. Solaris hav är ett torrt, vitt vin med frisk sälta och smak av vindar från Östersjön.”

Fruktodlingarna. Och vinodlingarna.

För en inföding duger bara frukten från Kivik. Tunnskalig, lätt syrlig, aromrik, som mognat långsamt på sin kvist under en lång, ljus sommar och mild höst. Så, och bara så, ska ett äpple smaka! Mitt favoritäpple är Gravenstein. Varje år väntar jag med iver på att de ska bli lagom mogna – lite i underkant passar mina smaklökar!

De första träden vid Kivikskusten sattes av berömda Henric Åkesson i slutet av 1800-talet. Från 1920-talet och framåt blomstrade näringen och Hr Åkesson fick många efterföljare.



Sedan ett tjugotal år har vinodlingar börjat breda ut sig på Österlen – sannolikt får en del av äran tillskrivas nämnde Henric Åkessons ättlingar som nu driver Skepparps Vingård. Men även i trakten av Skillinge, Sandhammaren och Köpingsberg odlas vin. Och på backarna strax väster om fiskeläget finns en annan vingård.







Det är en julikväll i solnedgången. Det är ett av fiskelägena vid Hanöbukten. Det är en fiskebåt som återvänder. Den kommer hem därutifrån Östersjön och motorn dunkar och måsar flyger omkring den och skriker. I hamnen väntar folk på kajen. Det doftar hav och tång och sill.

Och när båten svänger runt piren lyser kvällssolen i den vita bogen och utanför är havet blänkande och blågrönt och backarna innanför ligger i skugga. Bär motorn stryps blir det nästan alldeles tyst: det är bara vattnet och måsar och röster. Man glider in och lägger till. Sen står man och pratar en stund på kajen intill båten om hur det varit där ute och här hemma.

***Sen är det någon som säger att, ja, nu håller vi kväll. Och så går var och en till sitt och det börjar skymma och allt är stilla och gott.
Som vore det endast detta som var.***

Tomas Löfström, På Österlen.





Mjukt rundade hagtornshäckar och formklippt buxbom ger rumskänsla. Dagliljor och fjärilsbusken slår ut runt den stensatta uteplatsen. Murgröna och klätterrosor klänger uppåt plank och fruktträd. Det finns äpplen, bigarråer och ett bördigt valnötsträd. Det finns kullersten och en vildäng med trift och prästkragar mot havet.

Innanför i skydd från vinden i det milda kustklimatet frodas grönskan. Lusthuset är gjort i sirlig sekelskiftesstil. När sjöbrisen ligger på och den skånska sommaren är svalare än man skulle önska, är det gott att sitta där under ljuskronans milda sken.

”En borde inte sova, då natten faller på,
för tänk då blänker stjärnorna högt uppe i
det blå.

Det är så tyst och stilla.

Att sova vore illa.

Jag vandrar mina vägar över slätt och
genom skog.

Och stjärnorna de följer mej, så sällskap
har jag nog.”

/---/

En kan ju aldrig drömma så grannt och under-
bart

som själva natten ter sej, då stjärnor lyser
klart.

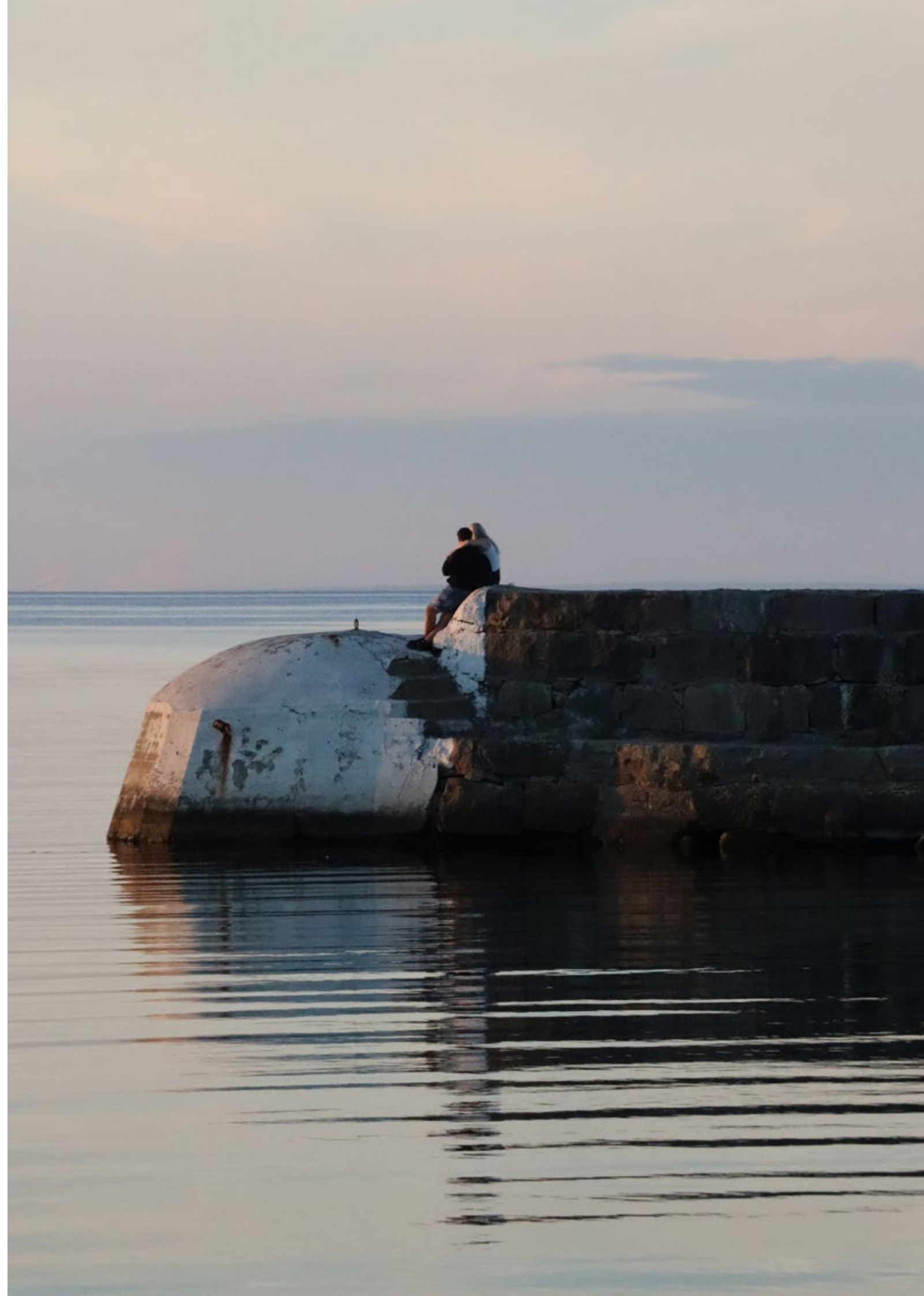
Det är som om det hördes

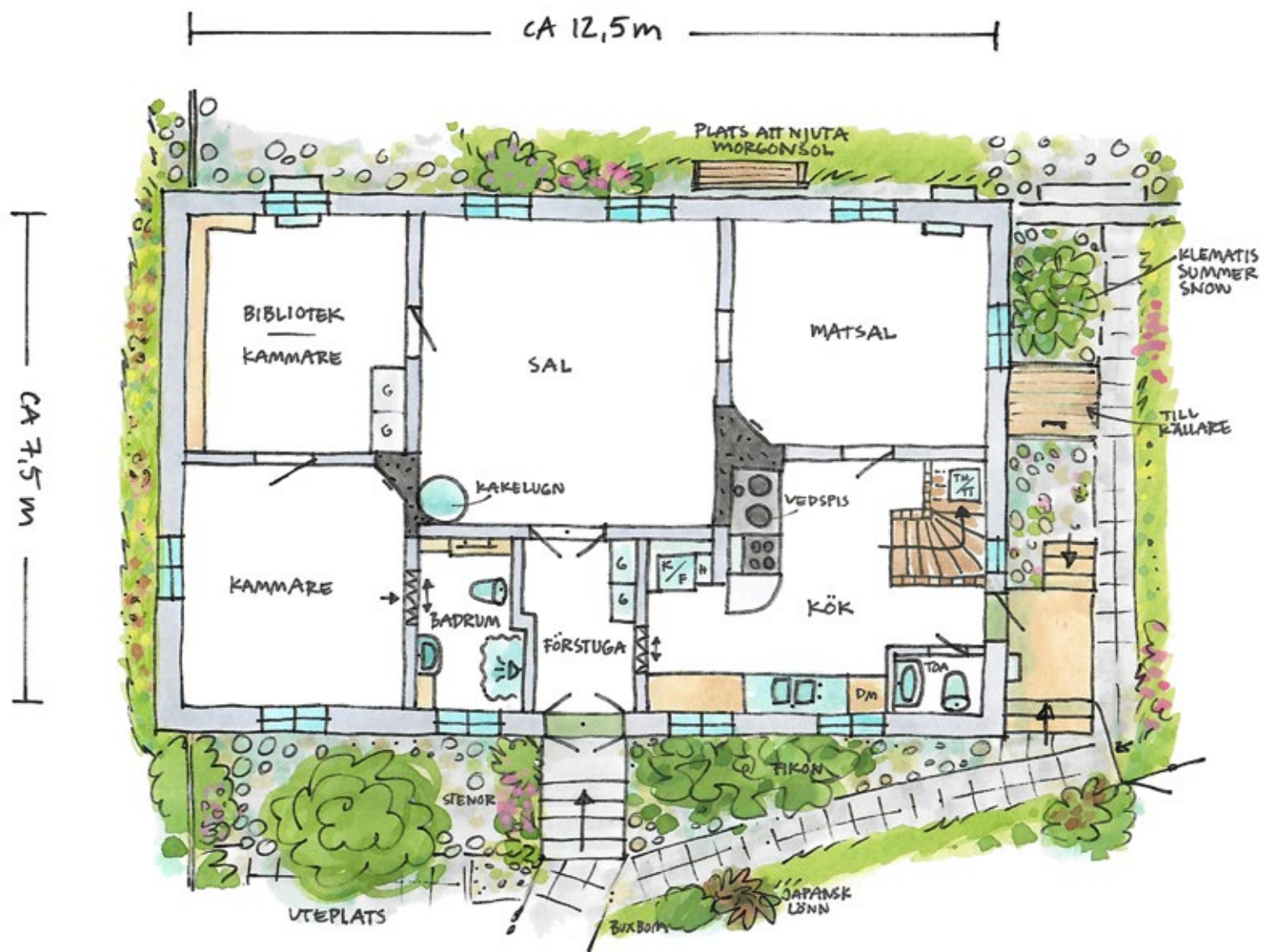
Ett silverspel som rördes

En borde inte sova, när natten faller på!

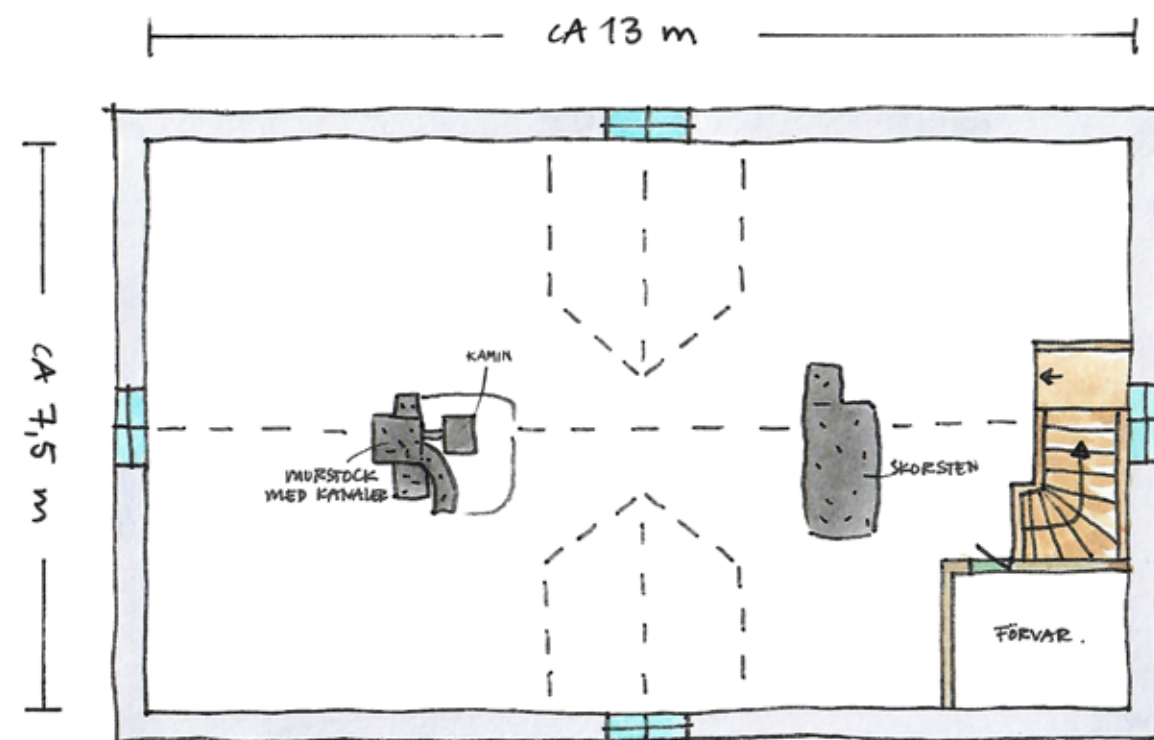
En borde se på stjärnorna...En borde vara två.”

Levi Rickson (Jeremias i Tröstlösa)

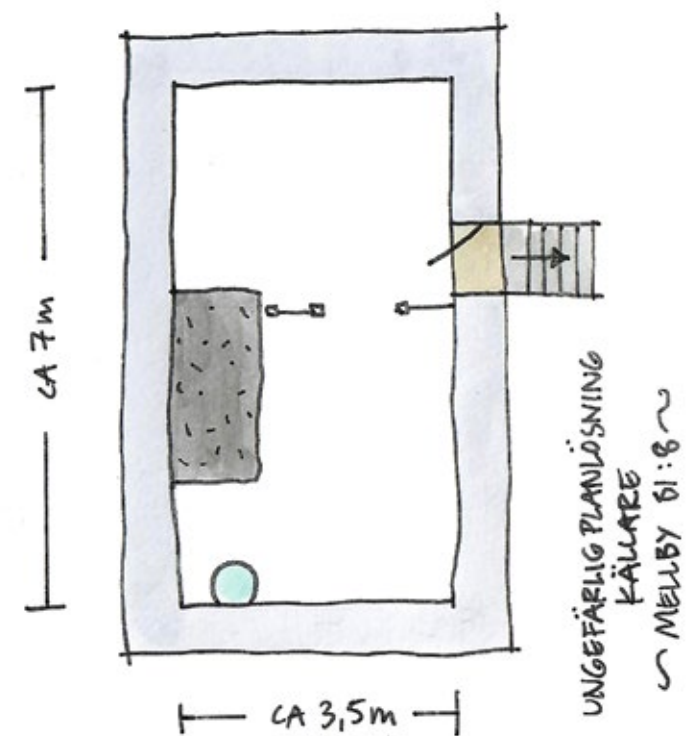




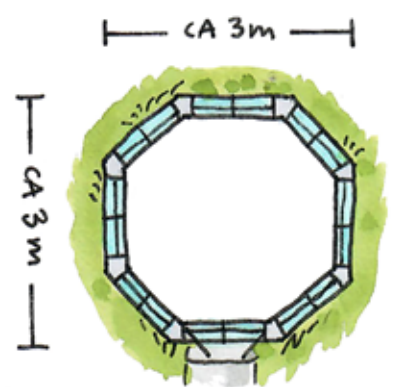
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
BOTTENVÄNING
MELBY 01:8



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
OVANVÄNING
MELBY 01:8



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
KÄLLARE
MELBY 01:8



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
LUSTHUS
~ MELLBY 81:8 ~



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
GÅRDSHUS MED SOMMARGÄSTRUM



UNGEFÄRLIG TRÄDGÅRDSKISS
~ MELLBY 81:8 ~

Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: kaptenshus i 1 1/2 plan med dubbla frontespisar, källare under ca 1/3. Friliggande lusthus samt gårdshus/friggebod.

Byggnadsår/renoveringsår: uppfört 1875. Fortlöpande underhållet och renoverat/ombyggt, i nuvarande ägarfamiljs regi från 1975 och framåt. Övre plan inrett till bostad 1980.

Storlek: 1) Uppgift från lantmäteriets taxeringsinformation: Boyta 95 kvm + biyta 60 kvm. 2) Användbar golvyta uppmätt med lasermätare av Uppvik i samband med framtagning av ritning, avrundat till närmaste kvm: Bottenvåning ca 89 kvm, tak: 2,4 + i kök 2,58/2,44 m. Ovanvåning ca 89 kvm, tak: 3,3 t nock samt 2 t bjälke. Källare ca 22 kvm., tak: 1,42-1,62 m. Lusthus ca 5,5 kvm, tak: 2,75 m. Gårdshus/friggebod ca 8 kvm, tak: 2,5/2 m. V.v. se ritning.

Konstruktion: grundmur av huggen natursten, grundläggning av s.k skånsk grund samt källargrund under ca 1/3. Stommar av tegel. Slätputsad fasad med profilerade putsdekorationer samt rusticerade hörn. Bjälklag av trä. Sexdelade, spröjsade fönster, sannolikt original, flera med blåsta glas. Lösa innerfönster. Pardörr av fyllningstyp i empirestil, yttre pardörrar av panel.

Pris: 8.500.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning & adress: Simrishamn Mellby 81:8, Brogatan 6, 277 30 Kivik.

Areal: 349 kvm.

Taxeringsvärde: 2.949.000:- varav byggnad 1.092.000:-

Taxeringskod: 220, småhusenhet.

Pantbrev: 5 st om totalt 600.000:-

Servitut: inga inskrivna.

- **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 av kontaktskäl i samband med husintresset samt i förekommande fall för budförteckning till säljare/köpare och eventuell spekulantlista.**
- **Du 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.

Halvdörr till köksentré. Yttertak av korrigerad plåt, sannolikt original (materialet finns från 1829) med breda takutsprång och utsirade takfotstassar. Plåtinklädda skorstenskoronor.

Inredning & utrustning: handikappanpassat kök från 2005, äldre vitvaror samt tvättmaskin och torktumlare. Gästtoalett med handfat. Helkaklat badrum från 2005 med dusch, toa, handfat och handdukstork. Bevarade takrosetter/stuckaturer, spegeldörrar med äldre trycken/kammarlås. Yttertrappor av kalksten med smidda räcken.

Golv: massiva brädgolv, sannolikt original i merparten av b.v. Parkettlaminat i kök, klinker i entré och badrum. Massivt furugolv på o.v. Kullerstensgolv i källare.

Uppvärmning: direktverkande el med radiatorer. Elgolvvärme i badrum. Två luftvärmepumpar. Kakelugn, AGA-spis (rör behöver bytas) samt Morsökamin, samtliga funktionella.

Vatten & avlopp: kommunalt.

Övrigt: uppvuxen trädgård med lusthus och friggebod (förvaring/enkelt sommargästrum).

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 81:8,
Brogatan 6, 277 30 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

Text, foto & formgivning

Gabrielle Malmberg

Foto

Mi Ståhl

Uppmätning & skisser

Therese Carnemalm

Ansvarig mäklare

Gabrielle Malmberg





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.



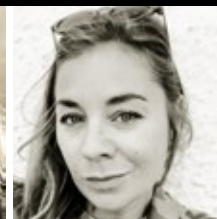
Lotta Nordstedt
VD/fastighetsmäklare
Uppvik ÖSTERLEN
Form & foto
0708-920724
lotta@uppvik.nu



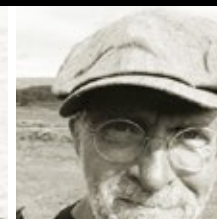
Gabrielle Malmberg
Fastighetsmäklare
Uppvik ÖSTERLEN
Text, foto, form & inredning
0708-669593
gabrielle@uppvik.nu



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



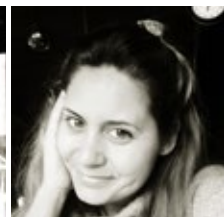
Peter Olsen
Hantverkare & finfixare
Uppvik ÖSTERLEN

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!



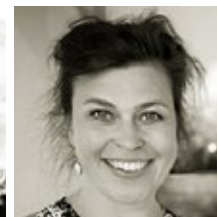
Elisabeth Wretsell
VD/fastighetsmäklare
Uppvik VÄSTERLEN
Foto & inredning
0704-520646
elisabeth@uppvik.nu



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