

Spraggehusen

Vid havet. På Österlen.





**Skånes sydöstra kust.
Mjuk strandlinje med sandbankar och rev.
Uppdragna ekor bland dynerna.
Solglitter och genomsiktligt vatten.
Finkornig, vågmönstrad sandbotten.
Sträcken av sjöfågel som
flyktiga slöjor över horisontlinjen.
Silhuetten av grannön Bornholm
som anas i fjärran.**

**Kusten som en tavla av en akvarellmålare
som fångat evigheten och samtidigt
det ständigt föränderliga.**



Innanför stranden; en liten idyll av småhus och täppor och fordom ett litet fiskeläge vid Östersjöns rand. Några bofasta finns, men numera är de flesta fritidsboende. Någon riktig hamn har aldrig funnits på Spraggehusen. Det är få, förutom de invigda, som ens känner till det lilla fiskeläget mellan de mer kända Örnahusen och Mälarhusen. Men i gångna tider var det en fruktad och omtalad kust, där många fartyg gick på grund på ständigt skiftande sandrev. Det glömmar man så gärna en dag när havet glittrar i slösande solsken...



En dröm vid havet.





För dryga tio år sedan hittade ägarfamiljen sin drömtomt här – väl skyddad inne bland träden och bara 50 meter från den fina stranden kunde läget inte vara mer lockande!

Tanken var att bygga en enkel friggebod på platsen, men när de råkade komma över en hel liten stuga som gick att flytta hit ändrades planerna. Sagt och gjort. Snart nog dök en västkuststuga upp i Höllviken som kändes som en passande pusselbit till projektet, och det nya huset inköptes och flyttades också hit.

Här byggdes sedan delarna ihop till en självklar helhet. Med den stora altanen som den sammanfogande kronan på verket anar man knappt beståndsdelarnas olika historia!





**Promenadstigar och
cykelvägar.**

**Milslång strand med
långgrund sandbotten.**

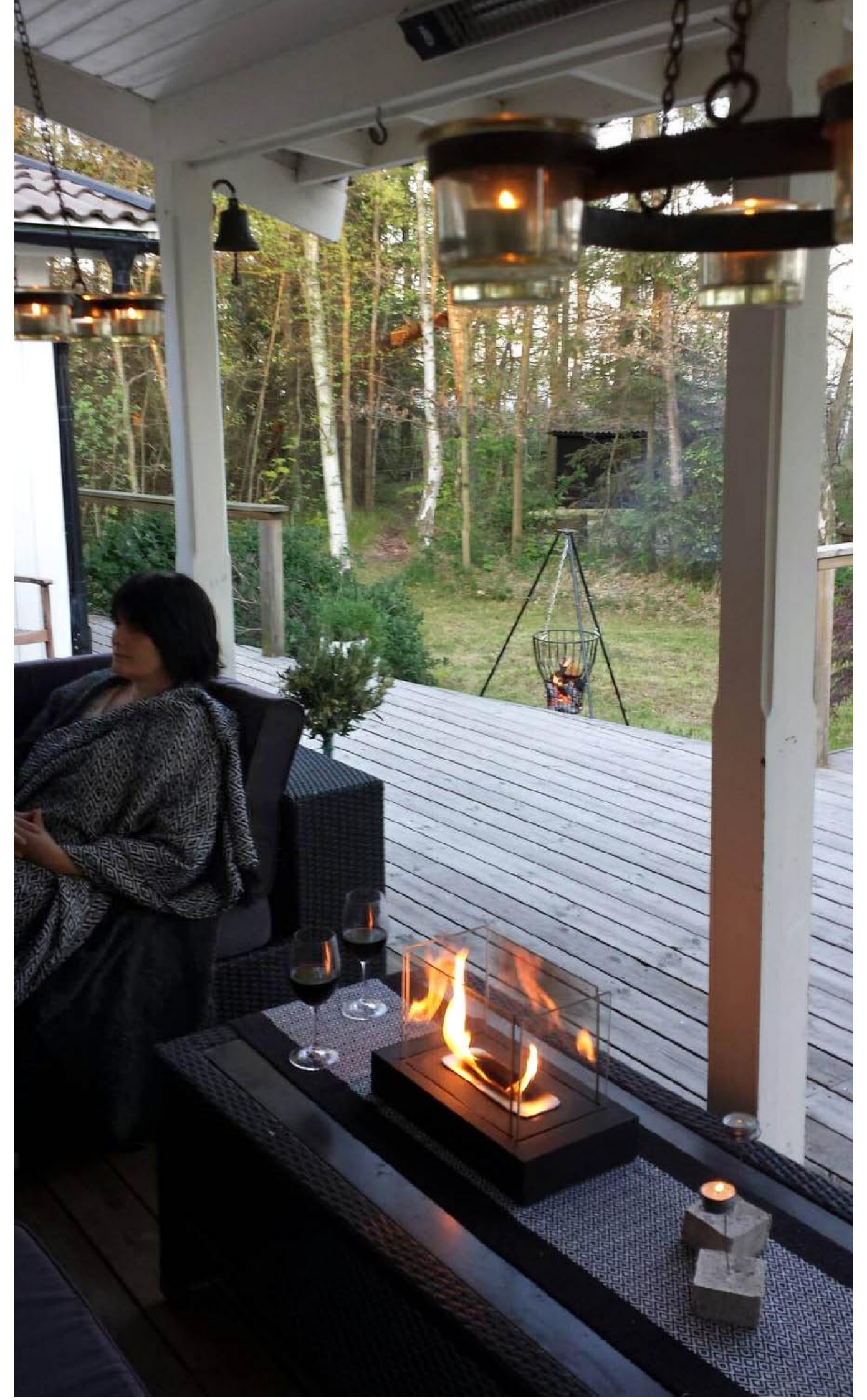
**Ett strandnära
fritidsboende
med nyrenoverade,
ljusa och generösa
utrymmen.**

**Ett stort trädäck för
ett bekvämt utomhusliv.**

**Ett lugnt och fridfullt
område, helt utan
genomfartstrafik
– men ändå nära service,
affärer, krogar och folkliv.
En dröm vid havet...**



En somrigt marin miljö för ett lättsamt och bekvämt liv.





Ett rymligt hus för många övernattande!



Det är verkligen gott om plats för många i huset. Upp till tio sovplatser finns! Dessutom fungerar det utmärkt om man vill ha lite avskildhet – huset består ju ursprungligen av två delar som fortfarande kan skiljas åt med en invändig skjutdörr som kan spärras från bägge sidor.





Öppen planlösning mellan kök, matplats och sällskapsrum. Vita väggar och pärlspontstak. En lång rad stora fönster. Rum att njuta av med familj och vänner.

Matsalsdelen där ljusen från stearinljusen skall flamma i skymningen. Och altanen, där kaffe och avec serveras till tonerna av havsbrus och näktergalssång. Sedan alla dessa sovrum att dra sig tillbaka till när natten blivit riktigt sen...



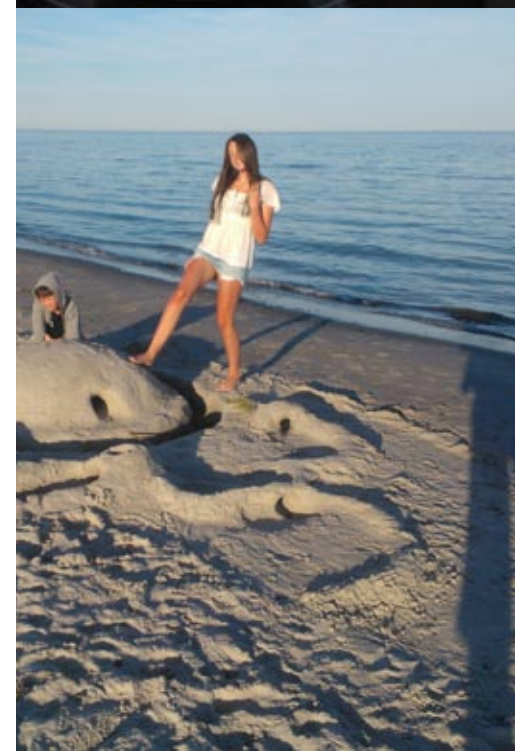


Mathållningen går lekande lätt med moderna maskiner och vitvaror. Råvaror köper du i någon av traktens affärer och gårdsbutiker.

Har du tur kan du få köpa nyfångad fisk av den bofasta fiskaren. I Örnahusen, alldeles i närheten, kan du köpa grönsaker och ägg i gårdsbutik. Livsmedelsaffärer finns i närliggande Skillinge och i Borrby en bit inåt land.

Vill du odla något eget trivs både sparris och morötter i den lätta, sandiga jorden på tomten.

Men om matlusten faller på (men inte lusten att laga själv!) cyklar du lätt längs en liten väg utmed havet till Skillinge fiskeläge på tio minuter. Där finns trevlig hamnkrog, fiskrökeri - och dessutom en teater!





Om du tröttnar på att ligga i hängmattan...

Spraggehusen och Kyl, Mälarhusen och Sandhammaren. En promenad längs den sandiga stigen längs havet leder till ett pärlband av långgrunda stränder täckta av kritvit timglassand. Både längs kustbandet och inåt land finns oändligt mycket att upptäcka och utforska.

**Glimmingehus medeltidsborg.
Dag Hammarskjölds Backåkra.
Kåseberga och mytiska Ale Stenar.
Hela närområdet är fyllt av trevliga
loppisar och konstutställningar
under sommaren.**





”Stora och lilla delen” kallar ägarna de olika avdelningarna. I den stora är allt nyrenoverat, med nytt badrum och ny, fräsch och modern inredning i köket. Bra förvaring. Sällskapsrummet har plats för större matbord. Rejåla ljusinsläpp och utgång till altanen.

I den lilla delen har köket tjänst också som tvättstuga. Bra sovrum även här. Badrummet är av lite äldre standard men är i gengäld större. Oavsett om man är två familjer som delar boende eller själv har behov av många sovplatser är det ypperligt att ha flera badrum – även i ett fritidshus av den här storleken.





**Sommarglädje.
Bad och sömnigt
eftermiddagsslummer.
Kaffe och saftkalas
med vaniljhjärtan på
altanen. Måhända en
gunga i ett gammalt
träd? Intima platser
i skuggigt, bladgrönt
halvdunkel utgör
kontrast till altanens
gnistrande solytor.**





Stranden är mycket barnvänlig med långgrund sandbotten, och utmärkt att promenera och jogga längs. Det är betydligt mindre tätbefolkat än på de populära grannbadstränderna Borby strand och Sandhammaren en bit bort. Mornar och kvällar har du goda chanser att få hela stranden helt för dig själv. Föredrar någon poolbad (de dagar när havsvattnet är kyligt!) finns en gratis bassäng bara två kilometer bort.





Ett hus som kräver mycket lite i inredning och ansträngning. En somrigt marin miljö för ett lättsamt och bekvämt liv. Renhet och enkelhet i materialval och utförande har skapat en harmonisk helhet. Tydligast är kanske en influens av New England som gifter sig bra med skånskt kustliv.

Havet färgar och fyller tillvaron. En ljum vindpust för med sig dofter från land, dofter av mognande säd och trädgårdar, och blandar sig med dofterna av hav och tång. Solfläcksflimmer under träden. Vågorna häver sig lugnt mot strandlinningen, faller mjukt mot land...



För det mer vardagligt nödvändiga finns det mesta du behöver på nära håll. I Borrby finns butiker och service som bank, uttagsautomat, apotek, pizzeria och vårdcentral. En praktisk sammanställning av bra-att-veta-avstånd som ägarna delar med sig av:

Närmaste flygplats: Malmö Sturup ca 70 km och Köpenhamn, Kastrup 100 km

Närmaste färja: Ystad 30 km och Trelleborg ca 80 km

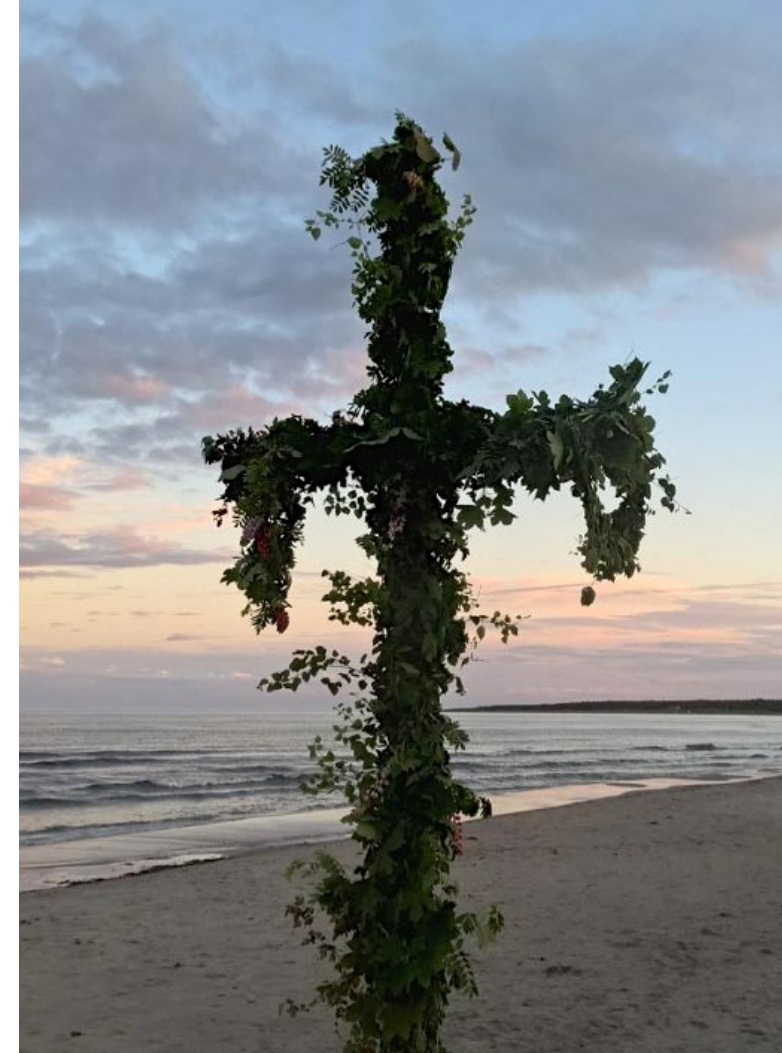
Närmaste tåg: Simrishamn 16 km och Ystad ca 30 km

Närmaste busshållplats: Kyhls strand ca 1 km

Närmaste strand: Vid Östersjön ca 50 meter

Närmaste golf: Simrishamn ca 16 km

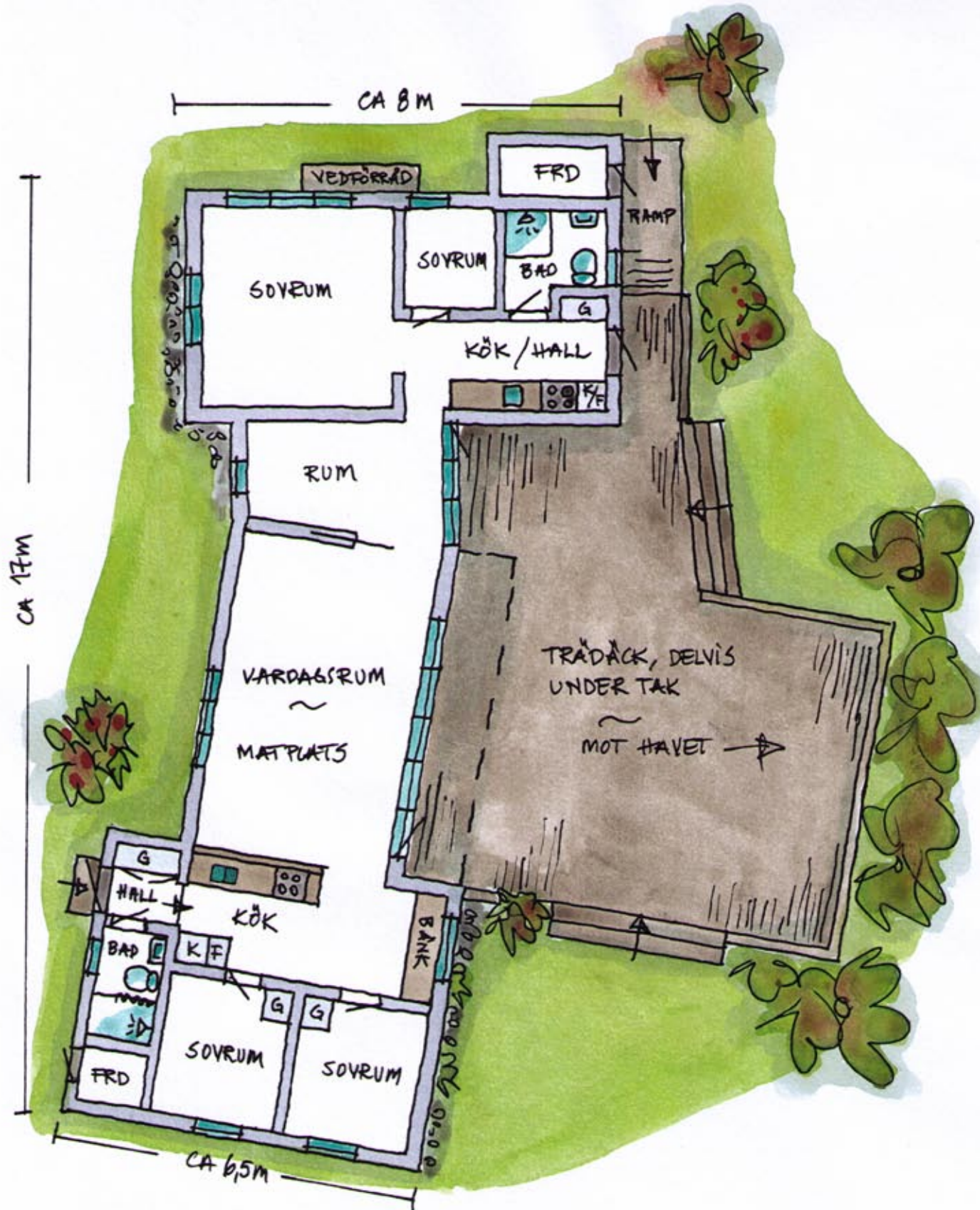
Närmaste restaurant: Skillinge ca 4 km



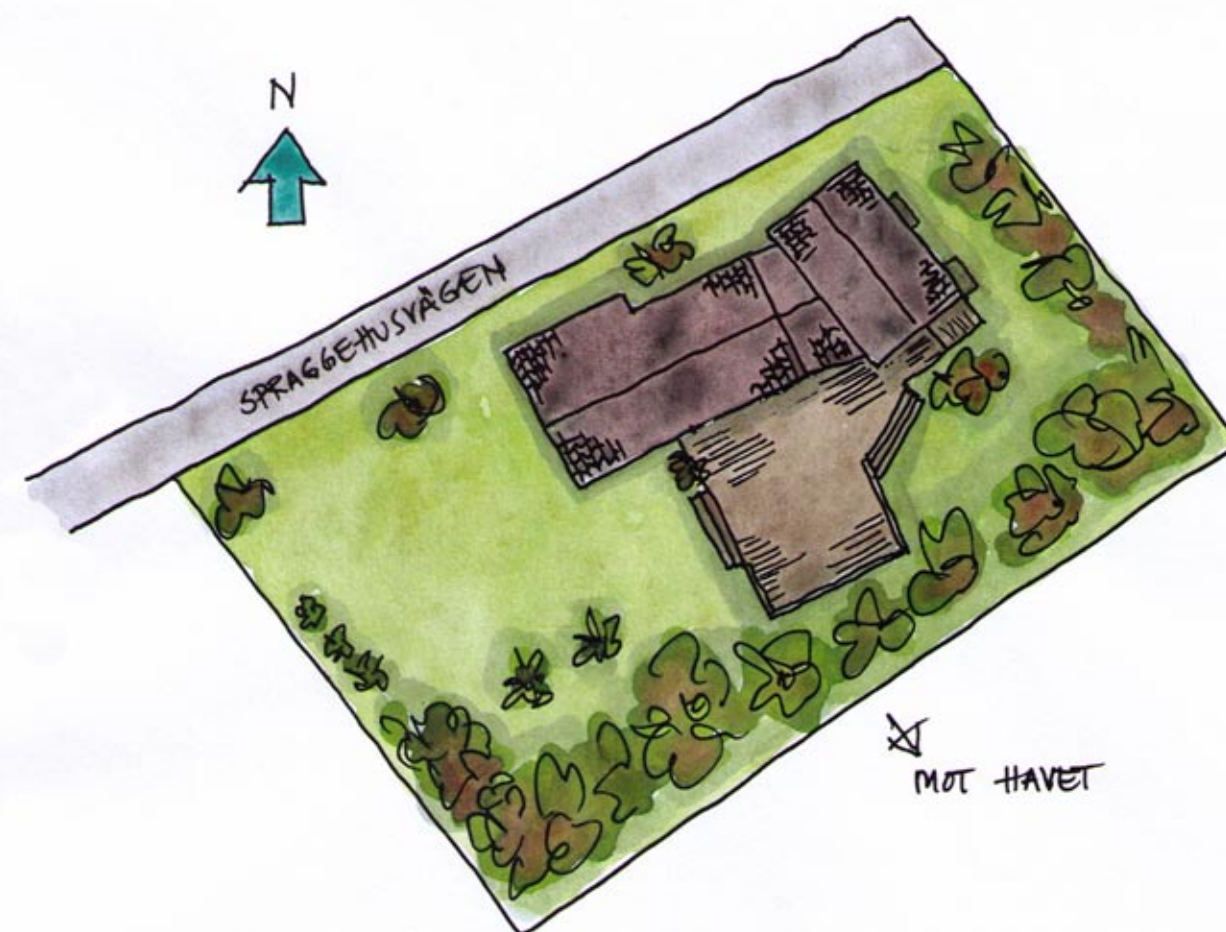
En upptrampad stig leder till stranden. Finkornig timglassand gnisslar under fötterna. Måsar skriar. Vågorna bryter, dånar. En ensam fiskebåt ligger uppdragen på den vita sanden. Dåsa i en vindskyddad håla.

Ljuset blånar när solen sjunker. Skuggorna blir långa för att strax försvinna. Bortom udden Skillinge fiskeläge. Horisonten obruten. Ljusen tänds på fartyg i fjärran.





UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
SPRAGGETHUSVÄGEN 9



UNGEFÄRLIG SITUATIONSPLAN
SPRAGGETHUSVÄGEN 9



Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Två sammanbyggda enplanshus. Fritidsbostad.

Byggnadsår/renoveringsår: Det ena huset är uppfört på 60-talet, ditflyttat år 2004, och det andra uppfört på 70-talet och ditflyttat år 2005. Husen sammanbyggda år 2005 och är därefter fortlöpande renoverade fram till år 2012.

Storlek: Bostad 86 kvm. Två förråd om 3 kvm. V.v. se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

Konstruktion: Krypgrund med grundmur av lättbetong. Stomme av trä med fasad av lockpanel i trä. Bjälklag av trä, tak av betongpannor. Dubbelkopplade tvåglas fönster, självdragsventilation.

Inredning & utrustning: Lilla köket har spis, spisfläkt, diskmaskin och tvättmaskin. Stora köket har spishäll, ugn, spisfläkt och kyl/frys. Helkaklat badrum från år 2010 med toa, handfat och dusch. Badrum med plastmatta, duschkabin, toa och handfat.

Golv: Trägolv och klinker.

Uppvärmning: Direktverkande el via plåtelement (varav ett ej fungerande) samt oljefyllda radiatorer.

Vatten & avlopp: Kommunalt vatten och avlopp.

Övrigt: All el ny. Mobilt bredband.

Pris: 3.350.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning: Simrishamn Hoby 10:22, Spraggehusvägen 9, 276 36 Borrbö

Areal: 968 kvm

Taxeringsvärde: 1.695.000 :- varav byggnad 651.000:- (år 2015)

Taxeringskod: 220-bebyggd småhusenhet

Pantbrev: 2 st om totalt 737.500:-

Försäkring: Fullvärdesförsäkrat

Servitut: Andel i samf/GA: Hoby GA:8-GA:9 Förklaring: Vatten och avloppsledningar är samfält ägda, anslutning till kommunalt v/a längre bort vid infartsvägen till Spraggehusen.

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

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

Uppvik & döttrar

Besök: Östra Vemmerlöv

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



Simrishamn Hoby 10:22
Spraggehusvägen 9
276 36 Borrby



Text, foto & layout: Lasse Mangs
Foto: Andreas Johansson
Foto: Lotta Nordstedt
Skisser: Ingrid Fredriksson
Tack till säljarna för fina bilder!



Faktablad för fastighetsmäklare - Budgivning

Bra för fastighetsmäklare att veta om Budgivning

Mäklarens skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen

En fastighetsmäklare är skyldig att upprätta en förteckning över budgivningen med uppgifter om spekulanters **namn, kontaktuppgift** (adress, e-postadress eller telefonnummer) samt **bud** med tidpunkt för när budet lämnades och uppgift om eventuella **villkor** om t.ex. lån eller besiktning. Om bud lämnas genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn.

Mäklaren ska överlämna förteckningen till säljaren och köparen när uppdraget slutförts. Om uppdraget slutförts utan att någon försäljning skett (t.ex. vid uppsägning av uppdragsavtalet) ska mäklaren överlämna förteckningen till uppdragsgivaren.

Mäklarens information om budgivningen

Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till och hur bud bör lämnas. Mäklaren ska också informera om eventuella krav eller önskemål från säljaren för försäljningen.

Mäklarens skyldighet att vidarebefordra bud och meddelanden

En mäklare ska redovisa alla spekulanter som visat intresse för att köpa objektet till uppdragsgivaren. Informationen ska omfatta alla bud och andra meddelanden från spekulanterna. Detta gäller även om buden inte lämnats på det sätt som bestämts.

Mäklarens skyldighet att vidarebefordra bud och meddelanden gäller till dess att ett köpekontrakt är undertecknat av både säljaren och köparen. Det är enbart säljaren som kan bedöma om ett bud är intressant eller inte. Mäklaren får dock ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter.

Krav på tydlighet vid budgivningen

Det är säljaren som bestämmer till vem objektet ska säljas
– en mäklare kan därför inte lova en spekulant att denne ska få köpa.

Det är säljaren som bestämmer när objektet ska säljas
– en mäklare kan därför inte lova en spekulant ytterligare tid för att lägga nya bud.

Det är säljaren som bestämmer till vilket pris objektet ska säljas
– en mäklare får därför inte avbryta pågående marknadsföring utan säljarens samtycke.

Fejkade bud och vilseledande marknadsföring

Mäklaren ska ta tydligt avstånd från att medverka till s.k. fejkade bud. Det förekommer att mäklare får frågor om förfaranden som riskerar att vilseleda spekulanter om budgivningen eller annat som gäller förmedlingen. Mäklaren bör då upplysa om vad som följer av kravet på god fastighetsmäklarsed.

Fastighetsmäklarinspektionens rekommendation

Inför kontraktsskrivningen bör mäklaren vara tydlig i sin information om skriftlighetskravet vid köp av fastighet och bostadsrätt. Mäklaren bör framhålla att köpet är bindande först då både köpare och säljare undertecknat köpekontraktet. I samband med att överenskommelse om tid för kontraktsskrivning träffas kan det finnas anledning att påminna om mäklarens skyldighet att vidarebefordra alla bud till säljaren.

KÖPARENS OCH SÄLJARENS ANSVAR FÖR FASTIGHETENS SKICK M.M.

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten skall stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att den köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen och att köparen, för att trygga sig, får göra en noggrann undersökning av fastigheten. För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med p.g.a. fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, d v s sådana fel i fastigheten som köparen inte bort upptäcka och oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i 10 år.

Köparens undersökningsplikt

Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten skall undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, krypprunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock.

Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten över huvudtaget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt.

Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen inte behöva undersöka sådan delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna.

Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Han bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t.o.m. kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.

Anlitande av besiktningsman

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet skall kunna uppfylla sin grundläggande undersökningplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita s.k. besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits ovan skall köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar mm varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning

Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, dvs. innan köpekontrakt undertecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastighet senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få åberopa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och är numer vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna åberopa villkoret och också noga beaktar de tidsgränser som anges i villkoret.

Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljaransvarsförsäkring (se nedan). I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, sk köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

Säljarens upplysningsskyldighet

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Avgörande för bedömningen om ett faktiskt fel är relevant eller inte, är om felet är möjligt att upptäcka för köparen. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet i så motto, att han kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet, men inte har upplyst köparen härom. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Om ett förtigande av ett fel dessutom innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande, kan säljaren även gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt.

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

Säljarens utfästelser

Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande fastighetens skick. Detta gäller i huvudsak då säljaren gjort en klar och specificerad utfästelse beträffande fastighetens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

Avtalsfrihet, friskrivning

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, varför parterna kan avtala om annan ansvarsfördelning än vad som angivits ovan. Ett exempel på detta är då säljaren friskriver sig från ansvaret för fastighetens skick, generellt eller beträffande viss funktion.

Säljaransvarsförsäkring

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

Fastighetsmäklarinspektionen är den statliga myndighet som registrerar fastighetsmäklare och har tillsyn över dessa samt informerar om god fastighetsmäklarsed.

Myndigheten ger ut faktablad som du hittar under rubrikerna Fastighetsmäklare, Student, Konsument och Press.

Faktabladerna kan beställas hos Fastighetsmäklarinspektionen eller hämtas på myndighetens webbplats.

POSTADRESS Box 17174, 104 62 Stockholm BESÖKSADRESS Sankt Paulsgatan 6
TELEFON VX 08-555 524 60 TELEFAX 08-555 524 61
E-POST registrator@fmi.se WEBBPLATS www.fmi.se



Vår filosofi är ganska enkel.

Vi säljer hus vi själva skulle vilja bo i.

Det är ett privilegium. Vi älskar hus. Vi älskar människor. Vi älskar Skåne i både öst och väst. Varje dag strävar vi efter att utvecklas. Varje dag blandar vi passion för hus och människor med kunskap och erfarenhet av husaffärer.

Vi tror på sambanden mellan lust och lönsamhet. Känsla och kunskap. Arbetsglädje och avkastning. Det man tycker är roligt och stimulerande gör man bra. Därför vill vi inte ha fler hus än att vi orkar arbeta engagerat och passionerat med dem alla. Det innebär inte att vi kategoriskt ratar en viss sorts hus. Hus av sten. Hus av korsvirke. Hus av tegel. Hus för liten peng och större. Det lilla renoveringsobjektet i skogsbrynet kan vara lika spännande som den kringbyggda gården på slätten eller längan i fiskeläget.

Men, det ska erkännas - "udda" hus finner lättast vägen till våra hjärtan!

Det handlar kanske ytterst om livskvalitet. Att uppleva livskvalitet är när vi lyckas vara närvarande i stunden. Att uppfyllas av ögonblicket. En försiktig förhoppning är att vi på något sätt ska kunna hjälpa Dig att förhöja Din livskvalitet.



0414-708 00
www.uppvik.nu

Och vill gärna se och höra hur din husdröm ser ut... Åtminstone vill vi gärna vara Dina rådgivare och stigfinnare. Dina vägvisare och budbärare. Oavsett om Du vill köpa. Eller sälja!

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



Lasse Mangs
Text, foto & layout
VÄSTERLEN & ÖSTERLEN



Ingrid Fredriksson
Mäklarassistent &
handgjorda ritningar
VÄSTERLEN & ÖSTERLEN



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



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



Andreas Johansson
Kontorschef
Uppvik ÖSTERLEN
Foto & layout
0734-1 68030
kivik@uppvik.nu



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