

ÖRNAHUSEN



I ett öppet odlingslandskap där goda skördar bärgas av vete, raps och korn, ligger Örnen likt ett smycke i en oas av skyddande grönska. En liten grusväg leder ner från kustvägen genom en öppning bland träden.

Den vinkelbyggda längan härrör från 1820-talet och gissningsvis är det inte mycket av exteriören som förändrats under årens lopp. Det är inte svårt att förstå att nuvarande ägare föll för det genuina utseendet, och givetvis för det smått fantastiska läget alldeles vid havet. Huset förefaller vara i gott skick och under de åtta år som de nuvarande ägarna haft det har de hunnit med att både byta kök och renovera det gamla badrummet samtidigt som ett helt nytt badrum inretts.





Hallen har golv av kalksten och är delvis öppen inock. Från den når man det modernt och funktionellt inredda köket och ytterligare ett badrum.



**I husets västra vinkel finns både matrum
och sällskapsrum med eldstad för kulna
höstdagar när stormarna ryter och
havets vågor piskar mot stranden.**





Fiskeläget har aldrig haft någon hamn. Här finns istället kåsar, traditionella stenbryggor för angöring av båtarna.

Det lilla fiskeläget Örnahusen, ett stenkast från Skillinge, utgörs av ett antal längor i ett pärlband utmed stranden. Några vitputsade, andra i korsvirke eller med brädfodring. Namnet antyder att det tidigare funnits

en vågbrytande sandbank eller en enkel stenkonstruktion, en så kallad ör. Invånarna, som förr hade rykte om sig att vara ett ovanligt dugligt sjöfolk, kallades i folkmun för örnar.





En smal och vindlande grusväg som följer strandlinjen längs havet lockar till stilla kvällspromenader. Eller kanske till en uppiggande löprunda före morgondoppet? Norrut tar man sig enkelt till fots eller med cykel till Skillinge. Där finns krogar, livsmedelsaffär, rökeri, glassbar, seglarskola och egen teater för att bara nämna något av allt det goda som finns där. Vill man insupa småstadsidyll kan man fortsätta förbi Gislövshammar och Brantevik till Simrishamn.



Uppväxta träd och buskar av olika karaktär runt tomten skapar insynsskydd och ger lä för vinden. Lugnt och privat utan att för den skull vara isolerat. Genom gluggar i grönskan lite varstans skymtar havet och horisonten. I en del av trädgården har en murgröna tillåtits breda ut sig och klä in såväl matkällare som växthus och trädstammar med sina slingrande mörkgröna revor. Vildvuxet och romantiskt. Nästan som en bortglömd, hemlig skatt. Den skarpt tuktade gränsen mot gräsmattan skvallrar dock om att det är en trädgård som vårdas och tas om hand.

Sin storlek till trots är trädgården förhållandevis lättskött utan arbetskrävande rabatter och odlingar.





Hägg och syren. Orientalisk vallmo och stjärnmagnolia. Rosor och dagliljor längs väggen. En spärrgrenig ek. Klippta häckar som avgränsar och ramar in.

På sommaren är trädgården det givna vardagsrummet. Sittplatser finns det gott om, i såväl sol som behaglig skugga. Kompletterar man den silvergrå pergolan med ett utomhuskök kan man njuta fullt ut av de sköna sommarkvällarna.





**Vasstak. Vitputsade
väggar som gnistrar
i solen. Spröjsade
fönster med
skimrande munblåst
glas. Pardörrar med
överljus. Nästan
som i en saga av
Astrid Lindgren.**



Lättjefullt.
Bekvämt.
Rustikt.



Inomhus är känslan fjärran från sagornas värld. Snarare elegant och stilfull. Det märks att ägarna vågat ta ut svängarna och inrett huset både konstfullt och stilsäkert med fingertoppskänsla. Såväl färg som form skapar skön kontrast mot vilsamt vita väggar och tak.





En trappa upp har ägarna låtit inreda vinden.

Här finns både ett rum för övernattande gäster eller utflugna barn på besök och flera sittplatser om man vill dra sig undan med en god bok. Möjligheten finns att skapa ytterligare sovrum om man så önskar.

Huset har inte bara använts som ett sommarhus. "Här är fantastiskt på hösten när havet stormar och på vintrarna har vi njutit av lugnet och eldat i spisen" berättar ägaren.





Vill du trots allt lämna fiskeläget vimlar omgivningarna av olika sevärdheter och utflyktsmål som bara väntar på att upptäckas. Och känner man för miljöombyte ligger både Köpenhamn och kontinenten inom bekvämt räckhåll.



Platsen synes vara skapad enkom för njutning. Känslan av lyxig semester är påtaglig.

Här lever man det goda livet och unnar sig det bästa i ett lite lugnare tempo. Tar dagen som den kommer. Sol och bad eller en runda på någon av de närbelägna golfbanorna. Kanske en cykeltur med picknick längs stranden. Middagsvila under trädskronorna i pergolans hängande säng eller i hängmattan, med vågornas skvalp som avslappnande bakgrundsmusik.





Den stora grasmattan ger goda möjligheter till bollsporter och andra utomhusaktiviteter. Att klippa gräset med åkgräsklipparen får väl nästan räknas som ett rent nöje? Tycker man, som undertecknad, att Östersjön oftast är lite för kall att bada i finns tillräckligt med plats att anlägga en pool.

Från den parkliknande tomten leder en barfotavänlig stig genom ett skyddande buskage av vresrosor rakt ner till havet. Härifrån är det nära till milsvida stränder med bländvit sand. Spraggehusen och Kyhls strand på gångavstånd. Mälarhusen med sina böljande sanddyner och Sandhammaren med sin fina timglassand lite längre bort.



Masterbedroom med badrum *en suite*

Det generöst tilltagna sovrummet ligger avskilt i ena änden av längan. Fönster åt tre väderstreck låter ljuset flöda in och kasta solkatter på det rustika brädgolv. Badrum *en suite* och en dörr som leder ut mot trädgården skapar en känsla av lyx.



Österlen är ett mecka för matälskande livsnjutare. Utbudet av restauranger är imponerande och färska råvaror av högsta klass finns runt knuten. Fisken kan du själv dra upp ur havet alldeles nedanför tomten. Färskare än så blir det inte! Eller så köper du den i någon av hamnarna i

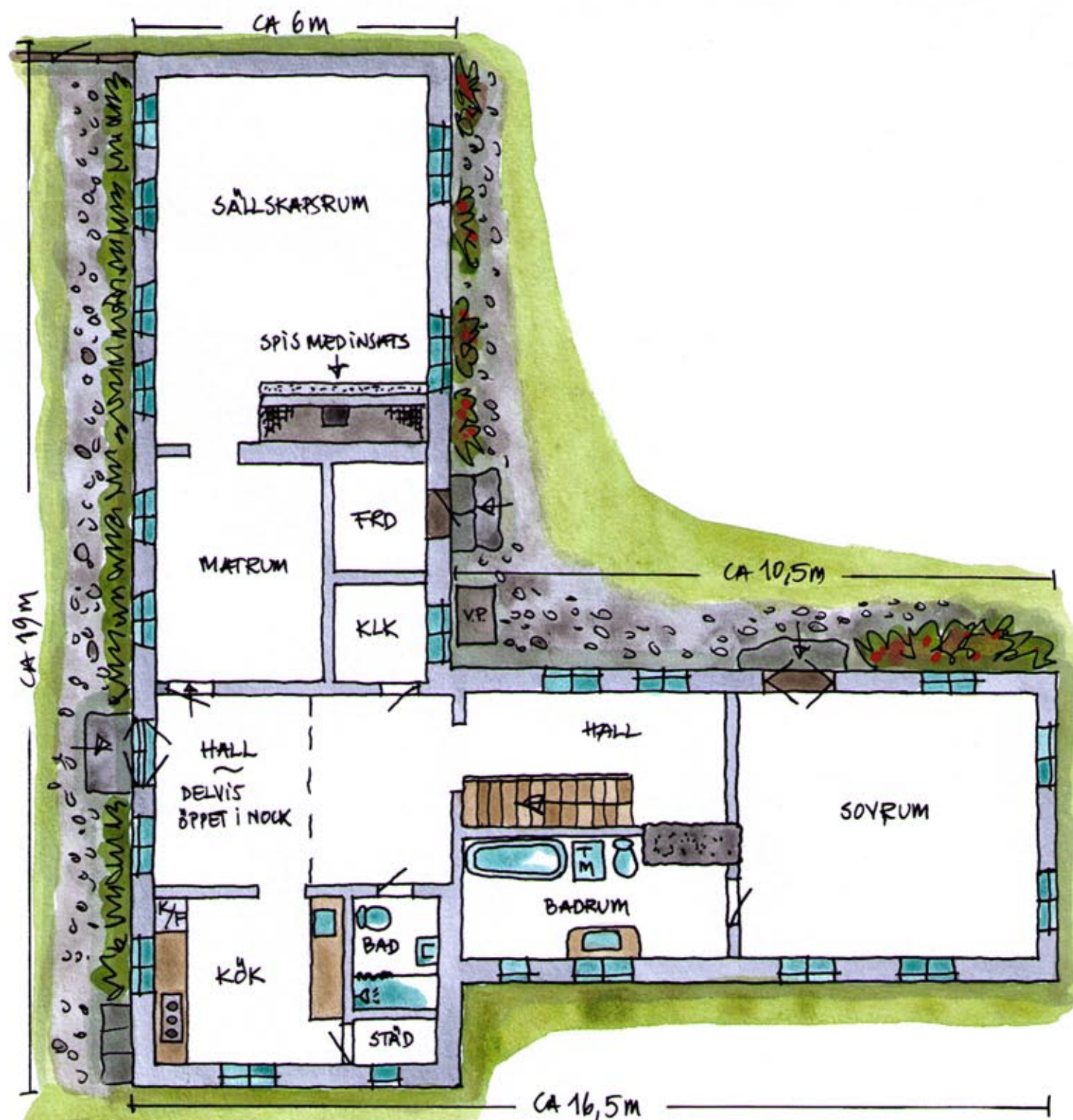
närheten. Missa för all del inte vårens första sparris från Skillinge, grillad och serverad med god olivolja och parmesan! Nyskördade grönsaker och nyvärpta ägg finns i gårdsbutiker lite varstans och brödet inhandlas med fördel hos Olof Viktors i Glemminge.



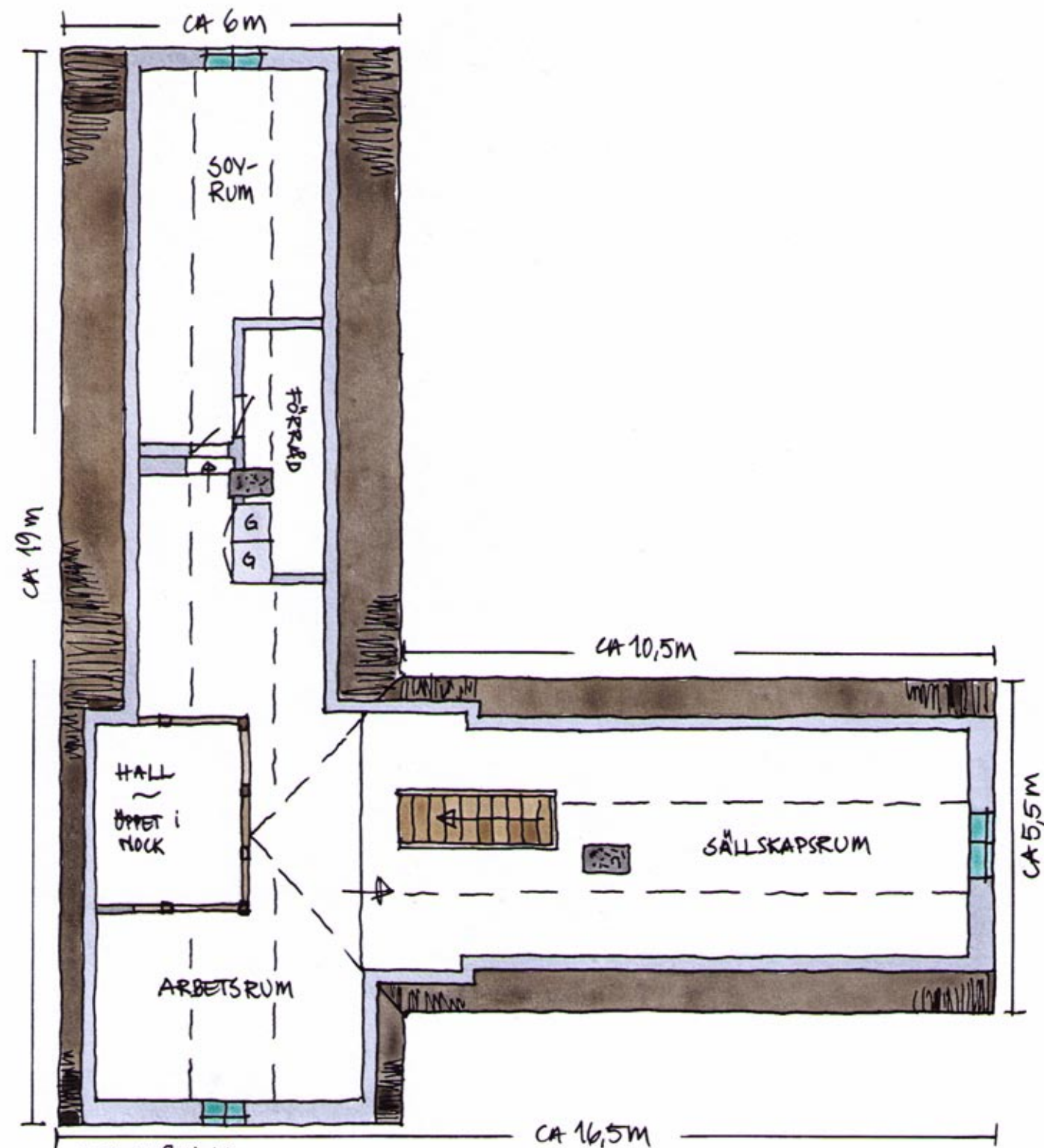


**Brusande vågor. Måsars skri och meditativt vågskvalp.
En segelbåt i fjärran. Spegelblank sjö. Havet är ständigt
närvarande, ständigt skiftande.**





BOTTENVÅNING
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING / HERMAN NILS VÄG 7, ÖRNAHUSEN



OVANVÅNING
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING / HERMAN NILS VÄG 7, ÖRNAHUSEN

Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Skånelänga i vinkel med inredd opvanvåning. Friliggande garage.

Byggnadsår/renoveringsår: Troligen uppförd under 1860-talet. Fortlöpande renoverad från år 2007 och framåt.

Bostad: ca 240 kvm (140 + 100). Garage 34 kvm. Växthus 9 kvm. 6 rum & kök varav 2-3 sovrum, 2 badrum. V.v. se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

Konstruktion: Grund av delvis betongplatta på mark och delvis skånsk grund. Stomme av lersten och tegel med putsad fasad. Bjälklag av trä, tak av halm. Dubbelkopplade fönster med spröjs. Självdragsventilation. El och vvs till större del utbytt och genomgången.

Inredning & utrustning: Kök från år 2008 med spishäll, spisfläkt, kyl/frys och diskmaskin. Helkaklade badrum med toa, handfat och dusch samt marmorgolv med golvvärme.

Golv: Trägolv, marmorgolv och klinker.

Uppvärmning: Vattenburen värme via golvslingor (badrum och hall) och radiatorer. Luft/vatten värmepump. Öppen spis med insats.

Vatten & avlopp: Kommunalt

Övrigt: Bredband via fiber. Vatten finns framdraget till garaget. Hela tomten är på 9.230 kvm varav ca 4.000 kvm används som trädgård/park mot havssidan och omsluter bostaden.

Pris: 7.500.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning: Simrishamn Hoby 25:16

Adress: Herman Nilsväg 7, 276 36 Borrby

Areal: 9.230 kvm

Taxeringsvärde: 2.669.000:- varav byggnad 1.004.000:- (år 2015)

Taxeringskod: 220-småhusenhet, bebyggd

Pantbrev: 4 st om totalt 5.500.000:-

Servitut: Last: 2 Ledningsrätt 1181-361 Vatten och avlopp. Last: 1 Ledningsrätt 1291-2728 Tele

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.

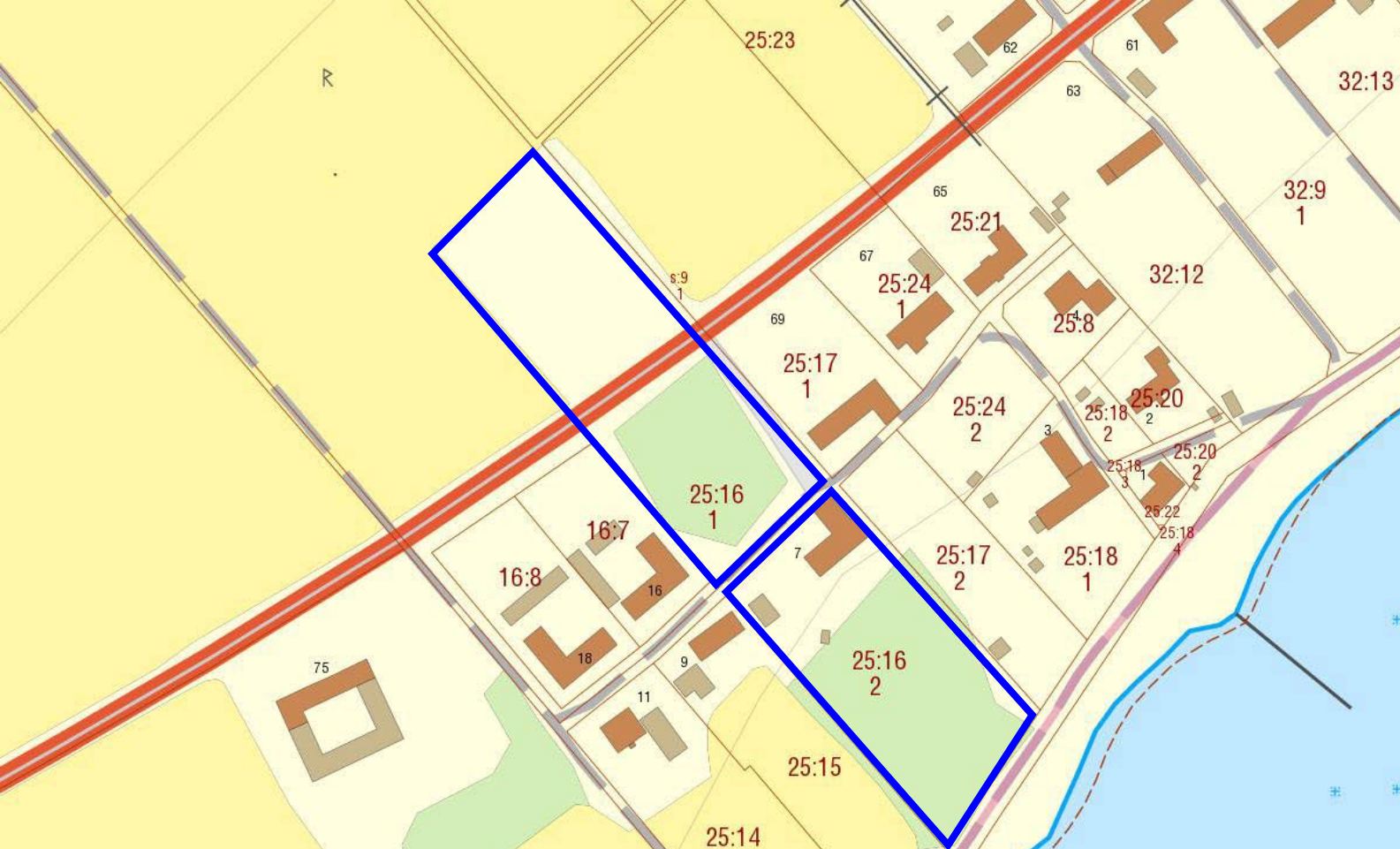
Uppvik & döttrar

Besök: Östra Vemmerlöv

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



UNGEFÄRLIG SITUATIONSPÅN BOSTAD
HERMAN NILS VÄG 7, ÖRNATHUSEN



Simrishamn Hoby 25:16
Herman Nilsväg 7
276 36 Borrbý



Text: Jonas Ivarson

Foto: Andreas Johansson, Jonas Ivarson & Lotta Nordstedt

Layout: Mi Ståhl

Inredare/styling:

Carolina på Apotekarns



I gårdshuset som idag används som garage och förråd finns det gott om förvaringsplats för allt från ved och trädgårdsredskap till utemöbler och cyklar. Eller så förverkligar du nuvarande ägares tankar på att bygga om det till gästhus.

Faktablad för fastighetsmäklare - Budgivning

Bra för fastighetsmäklare att veta om Budgivning

Mäklarens skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen

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

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

Mäklarens information om budgivningen

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

Mäklarens skyldighet att vidarebefordra bud och meddelanden

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

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

Krav på tydlighet vid budgivningen

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

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

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

Fejkade bud och vilseledande marknadsföring

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

Fastighetsmäklarinspektionens rekommendation

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

KÖPARENS OCH SÄLJARENS ANSVAR FÖR FASTIGHETENS SKICK M.M.

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen

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

Köparens undersökningsplikt

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

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

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

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

Anlitande av besiktningsman

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

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

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

Säljarens upplysningsskyldighet

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

Säljarens utfästelser

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

Avtalsfrihet, friskrivning

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

Säljaransvarsförsäkring

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

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

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

Faktabladerna kan beställas hos Fastighetsmäklarinspektionen eller hämtas på myndighetens webbplats.

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



Vår filosofi är ganska enkel.

Vi säljer hus vi själva skulle vilja bo i.

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

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

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

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



0414-708 00
www.uppvik.nu

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

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



Lasse Mangs
Text, foto & layout
VÄSTERLEN & ÖSTERLEN



Ingrid Fredriksson
Mäklarassistent &
handgjorda ritningar
VÄSTERLEN & ÖSTERLEN



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



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



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



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