



**E**

**Bollplansvägen 9**



## Bollplansvägen 9

Välkommen till Österlen och denna härliga oas på Viks fiskeläge! På en lugn återvändsgata alldeles nere vid havet finner vi detta härliga boende med både boningshus och gästhus. Därtill en lättskött och skyddad trädgård med en rund uppvärmd pool.

Boningshuset är smart planerat med öppna och sociala ytor på markplan och privata utrymmen på övre plan, varifrån man även kan avnjuta en havsutsikt. Inngården och dess pool och uteplatser är ständigt närvarande genom dubbla glasdörrar. Färgtonerna går i ljusa sobra skalor och en centralt placerad eldstad ger värme och en fin känsla i rummet. Ett fristående gästhus med helkaklat badrum kompletterar boningshuset och är perfekt som hemmakontor, för tillresta gäster eller för tonårsbarn. Fiber finns.

Via en promenadstig nås havet och klippbad vid prästens badkar. I byn finns även strandbad och fiskelägets lilla hamn. Härifrån kan en alldeles underbar utsikt mot Stenshuvud avnjutas.

Vik är ett av Österlens fiskelägen och är otroligt charmigt med sina prång och strådden. Omgivningarna består i stor utsträckning av äppelodlingar. Vik har även två fina golfbanor vid namn Lilla Vik och Djupadal. I Rörum någon kilometer norrut finns friskolan Sofiaskolan. Man tar sig enkelt med buss eller cykel söderöver till Simrishamn eller norröver mot Kivik.

Boarea: 130 m<sup>2</sup>  
Rum: 4 varav 3-0 sovrum  
Tomtarea: 356 m<sup>2</sup>  
**Pris: 7 900 000 kr**



Marcus Ekström

0709-398286

marcus.ekstrom@maklarnaekstrom.se



"Välkommen till Österlen  
och denna härliga oas på  
Viks fiskeläge!"





"Färgtonerna går i ljusa sobra  
skalor och en centralt  
placerad eldstad ger värme  
och en fin känsla i rummet."





"Innergården och dess pool och uteplatser är ständigt närvarande genom dubbla glasdörrar."

## Markplan

Entré till plats att hänga av sig kläder och därtill garderober. Härifrån öppnar huset upp sig och vi får direkt kontakt med bostadens sociala ytor och dess innergård med pool. I ett öppet socialt rum finner vi vardagsrum, matplats och kök. Samtliga rum är genomgående och ljuset flödar in från två väderstreck. I vardagsrummet finns en öppen spis. Genom dubbla terrassdörrar nås den insynsskyddade utemiljön. I hallen finns trappa upp till övre plan.

## Övre plan

Trappa upp till ett mindre allrum, perfekt som mindre tv-rum eller läshörna/kontor. Rummet har en fransk balkong och härifrån ser vi havet. Stort helkaklat badrum och ett sovrum på vardera gaveln. Förvaringsmöjligheter finns i båda sovrummen, varav ett har klassiska garderober och ett har en platsbyggd klädskåp.

## Gårdshus

Entré till en mindre hall, varifrån både badrum/tvättstuga och sovrum nås. Sovrummet är väl tilltaget och rymmer en dubbelsäng. Badrummet är helkaklat och har en tvättstapel med både tvättmaskin och torktumlare.

Via separat entré nås även ett förråd som rymmer såväl förvaringsmöjligheter som vask och kyl.

Vidbyggt på gårdshusets gavel finns ett vinterbonat förråd som bl.a. rymmer pool-tekniken.







"Privata utrymmen finns på övre plan, varifrån man även kan avnjuta en havsutsikt."







# Kortfakta

Typ: Friliggande villa  
Fast.beteckning: Viks Fiskeläge 1:27  
Adress: Bollplansvägen 9  
Postort: 27295 Simrishamn  
Område: Vik  
Kommun: Simrishamn  
Boarea130 m<sup>2</sup>  
Antal rum: 4 rum & kök, varav 3-0 sovrum  
Tomtarea: 356 m<sup>2</sup>  
Pris: 7 900 000 kr

## Byggnad

Byggnadstyp: 1 ½ plan  
Byggnadsår: 1974  
Fasad: Puts  
Stomme: Trä  
Fönster: 2-glas (isolier)  
Bjälklag: Trä  
Grundmur: Betong  
Tak: Betongpannor  
Grund: Betong-element (prefab)  
Uppvärmning: Direktverkande el, luft/luft-pump och kamin  
Vatten/avlopp: Kommunalt vatten, Kommunalt avlopp.  
Renovering: Tidigare ägare genomförde en rad förbättringar, bl.a. gästhus med badrum (2001), ombyggnation med frontespis/övre allrum och fransk balkong, murstock och öppen spis (2004) etc.

Nuvarande ägare har genomfört en rad förbättringar, bl.a.: 2014 så gjordes en renovering av kök, installation av larm och hela innergården med murar, stenläggningar och anläggning av pool. 2015 installerades luft/luft-pump och gästhuset fick en markis. Fiber installerades 2016. 2018 målades hela huset om utvändigt, inkl. alla fönster.

Se frågelistan för detaljer.

Övriga byggnader: Sidobyggnad som rymmer både gästhus och förrådsutrymmen. I förrådet finns förutom förvaringsmöjligheter extra kyl och vask. Perfekt att nyttja som ett extra kök i anslutning till poolen och uteplatserna. Gästhuset rymmer stort sovrum och helkaklat badrum. På gaveln av byggnaden finns ett kallförråd som bl.a. rymmer pool-teknik.

## Tomten

356 m<sup>2</sup>. Fastigheten har en fin innergård, som förutom huset och gästhuset omgärdas av murar. Dessutom vetter baksidan mot havet och en allmänning, med vildrosor och andra blommor och växter. Hela innergården är stensatt för att minimera underhåll. Centralt finns en rund pool som mäter 5,3 m i diameter. Murgröna klär in den högre delen av muren och blåregn klättrar upp mot den franska balkongen.

Mot gatan finns stensättningar, häckar av både buxbom och liguster, samt uppvuxna träd och buskar. Mot grannen finns en klätterhortensia. Vi finner även en paradibuske och ett

havtornsträd som blommar rikligt.

## TV- och internetanslutning

Internet: Fiber

## Driftkostnader

Uppvärmning: 32 000 kr  
Vatten/avlopp: 6 043 kr  
Väg/samfällighetsavgift: 650 kr  
Renhållning: 1 654 kr  
Försäkring: 4 895 kr  
Summa: 45 242 kr (fastighetsavgift/skatt på 8 874 kr tillkommer).

Nuvarande ägare nyttjar huset som ett deltidsboende. Ägarna håller alltid normal rumstemperatur (21-22 grader) i huset. I kostnaden för uppvärmning ingår även både hushållsel och uppvärmning/filter till poolen. Poolen hålls uppvärmd från slutet av maj till mitten av augusti. Värmepumpen körs 5h varje natt. Total förbrukning uppgår till 18 842 kWh/år.

## Besiktning

Förbesiktigad: Nej

## Energideklaration

Status: Behövs ej

## Ekonomi

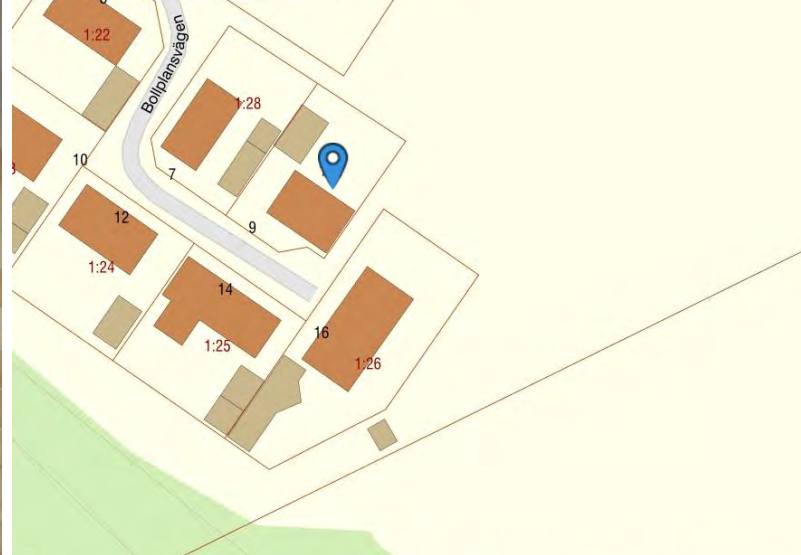
Taxeringsvärde: 3 146 000 kr  
Värdeår: 1974  
Byggnadsvärde: 1 478 000 kr  
Markvärde: 1 668 000 kr  
Skatt/avgift: 8 874 kr  
Typkod: 220, Småhusenhet, bebyggd

## Pantbrev

Totalt: 3 st pantbrev om 700 000 kr.

## Servitut/Planbestämmelser

Planbestämmelser: Detaljplan Fråga Väckt Om Förordnande Gemensamhetsanläggningar: Gemensamhetsanläggning: Simrishamn Viks Fiskeläge GA:1 ändamål: Vägar. Vinterunderhålls med snöskottning. Inom vägföreningen så ordnas det med en årlig morgonkonsert i början av juli vid Prästens badkar, med en fest nere i hamnen på kvällen. Det är välbesökta evenemang av byns boende.



"Ett fristående gästhus med  
helkaklat badrum  
kompletterar böningshuset."

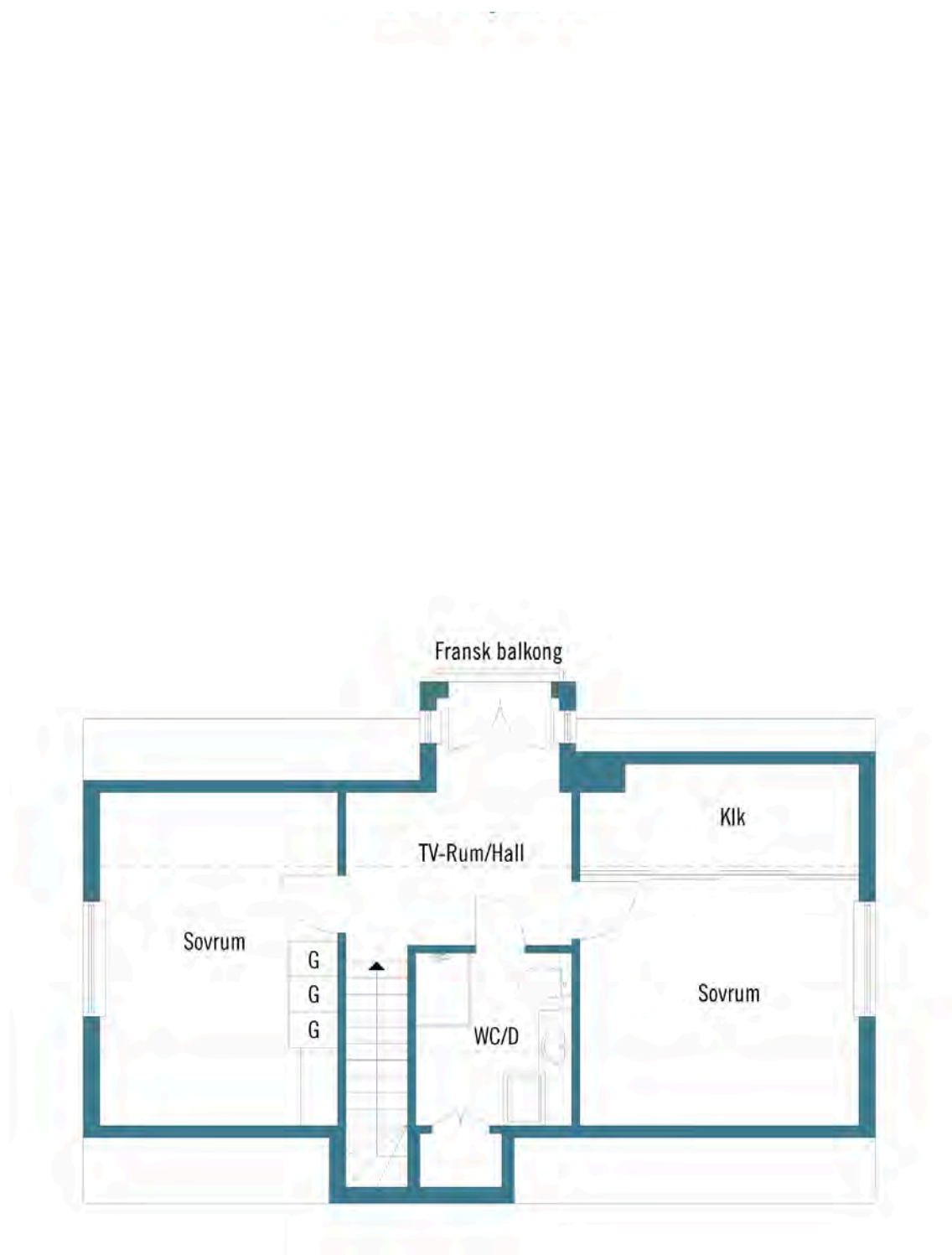


## Entreplan



Viss avikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

## Entreplan



Viss avikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

# Budgivning

Bra för konsumenter att veta om budgivning

## Bud är inte bindande

Den allmänna utgångspunkten för budgivning är att bud inte är bindande – inte ens om det lämnas skriftligt. Först när både säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt för fastighet eller bostadsrätt blir köpet bindande. Innan dess kan ena parten ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

## Mäklarens skyldigheter vid budgivning

Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till och hur bud bör lämnas. Mäklaren ska också upplysa om eventuella krav eller önskemål från säljaren. Eftersom det är säljaren som avgör om ett bud är intressant eller inte ska mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Det gäller även om buden inte lämnats på det sätt som bestämts. Mäklaren ska också vidarebefordra spekulanters meddelanden om intresse för objektet till säljaren. Mäklarens skyldigheter gäller till dess att säljaren och köparen undertecknat ett köpekontrakt.

## Mäklarens skyldigheter när uppdraget slutförts

En mäklare är skyldig att upprätta en förteckning över budgivningen med uppgifter om

- spekulantens namn (alt namn på ombud som spekulanten använder sig av)
- kontaktuppgifter som adress, e-postadress eller telefonnummer
- bud med tidpunkt för när budet lämnades och eventuella villkor för budet, t.ex. om lån eller besiktning.

Mäklaren ska överlämna förteckningen till säljaren och köparen när uppdraget slutförts. Om uppdraget slutförts utan att det blivit någon försäljning (t.ex. om uppdragsavtalet sagts upp) ska mäklaren överlämna förteckningen till uppdragsgivaren.

## Säljaren bestämmer över budgivningen

Säljaren bestämmer – i samråd med mäklaren – hur en eventuell budgivning ska gå till. Säljaren är dock inte juridiskt bunden av sådana överenskommelser. Därför kan formerna för budgivningen ändras. Det är säljaren som bestämmer till vem han vill sälja, när och till vilket pris. Det betyder att säljaren inte behöver sälja till den som lämnat det högsta budet. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som presenterats i marknadsföringen.

## Budgivning kan ske på olika sätt

I praktiken finns två modeller: öppen och sluten budgivning.

Vid s.k. öppen budgivning lämnar spekulanterna bud till mäklaren som löpande redovisar buden till säljaren och till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att lägga nya bud.

Vid s.k. sluten budgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligen. Mäklaren redovisar buden för säljaren. Den som lämnat bud informeras inte om övriga bud.

## Kort om budgivning

Vem som helst kan ge ett bud – skriftligt eller muntligt. Budet kan förenas med villkor.

En spekulant kan inte räkna med att få fortlöpande information av mäklaren om hur en budgivning fortskrider. En spekulant har inte rätt att få uppgifter från mäklaren om vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som lämnats eller vilka villkor som diskuterats med andra spekulanter. Efter avslutad försäljning har en spekulant enbart rätt att få information från mäklaren om att objektet sålts till någon annan.

Källa: [www.fmi.se/budgivning](http://www.fmi.se/budgivning)

## Area-uppgifter

Uppgifter angående fastighetens area (bo-, bi-, lokal-area) är baserad på säljarens uppgifter och kan av olika skäl vara felaktig. Den köpare som anser att arean är av betydelse för köpet rekommenderas därför vidta en formell uppmätning.

# Köparens undersökningsplikt

Bra för konsumenter att veta om Köparens undersökningsplikt

## Mäklarens information om köparens undersökningsplikt

Mäklaren ska informera köparen om undersökningsplikten. Informationen ska lämnas skriftligt och kan till exempel presenteras i objektsbeskrivningen. Den ska beskriva vad undersökningsplikten innebär vid köp av fastighet respektive bostadsrätt. Mäklaren ska försöka få köparen att undersöka fastigheten eller lägenheten, eller föreslå köparen att anlita en besiktningsman. En sådan undersökning bör ske i nära anslutning till kontraktskrivningen. Om undersökningen inte kan göras före kontraktskrivningen bör mäklaren föreslå en s.k. besiktningsklausul. Mäklaren har inte något ansvar för att köparen verkligen fullgör sin undersökningsplikt.

## Mäklarens intag

Mäklaren utför ingen besiktning av fastigheten eller lägenheten och har ingen skyldighet att undersöka objektet närmare. Men i samband med intaget ska mäklaren eller någon som mäklaren anlitat besöka objektet och göra en ytlig undersökning av objektet.

## Säljarens uppgifter

Mäklaren ska försöka få säljaren att lämna uppgifter om objektet som kan antas vara av betydelse för köparen. Mäklaren ska göra säljaren uppmärksam på betydelsen av att objektet beskrivs på ett korrekt sätt. Om säljaren lämnat en felaktig uppgift kan köparen ha rätt till prisavdrag. Vid allvarliga fel kan köparen ha rätt att häva köpet. Mäklaren ska göra köparen uppmärksam på att vissa uppgifter från säljaren kan medföra att köparens undersökningsplikt utökas.

## Säljarens ansvar för utfästelser

Om säljaren lämnat garantier eller andra utfästelser om objektets skick ansvarar säljaren för dessa. Köparen har inte någon undersökningsplikt avseende dessa förhållanden. Mäklaren ska uppmärksamma parterna på konsekvenserna av att säljaren gör utfästelser om objektet.

## Mäklarens information om fel

Mäklaren ansvarar inte för objektets skick eller för eventuella fel i objektet, men mäklaren ska informera spekulanter och köpare om sådant som kan vara av betydelse för dem. Det kan till exempel handla om fel som mäklaren iakttagit, känner till eller har anledning att misstänka, t.ex. genom tidigare försäljningar eller sin allmänna sakkunskap.

## Besiktningen – en byggnadsteknisk undersökning

En besiktning är en byggnadsteknisk undersökning av ett bostadshus eller en lägenhet. Resultatet av besiktningen presenteras i ett protokoll. Finns det anmärkningar på bostaden i protokollet kan det medföra att köparen får en utökad undersökningsplikt. Köparen bör då göra en s.k. fördjupad undersökning. Vanligtvis omfattar en besiktning inte installationer som el, värme, vatten, sanitet, vitvaror, ventilation, eldstad och skorsten. I besiktningen ingår inte heller tomten eller andra byggnader på den. Vid besiktning av en lägenhet ingår inte den fastighet som bostadsrättsföreningen äger. För mätning av radon, buller och vattenkvalitet m.m. krävs andra typer av kontroller. Energideklaration utgör en särskild tjänst. Det är viktigt att mäklaren förklarar att köparens undersökningsplikt omfattar mer än den byggnadstekniska undersökningen.

## Överlåtelseförsäkring

Det finns försäkringar för det ansvar som säljaren har för dolda fel i samband med en överlåtelse. Till en sådan försäkring hör normalt en besiktning. Mäklaren ska informera parterna om hur försäkringen eventuellt ändrar säljarens och köparens köprättsliga ansvar.

Källa: [www.fmi.se/koparens-undersokningsplikt](http://www.fmi.se/koparens-undersokningsplikt)

## Tilläggstjänst

Härmed informeras om Hemnet ersätter mäklaren för administration av annonsavtal. En ersättning utgår om 30% av bas-annonspriset. För tilläggsprodukterna utgår även provision på 20-40% av kostnaden för Hemnet Plus, Hemnet Premium, Raketen och Förnya annons (30-50% under 2021).

herr Nilssons  
**BYGG** 

Mobil: 0708-117 443  
magnus@herrnilssonsbygg.se  
www.herrnilssonsbygg.se

**ÖSTERLENS  
POOL CENTER AB**

POOLBYGGNATION • POOLRENOVERING • REPARATION

Tel: 0417-77 77 77 • www.osterlenspoolcenter.se

**Handelsbanken**

Varmt välkommen att kontakta oss på bankkontoret i Simrishamn.

**ENERGI PARTNER**   
**ÖSTERLEN AB** VÄRMEPUMPAR

www.energipartnerosterlen.se  
tfn 073-3010910

Kontakta oss för en kostnadsfri offert

Flytt hjälp, hemstädning,  
trädgårdsservice och  
fönsterputs för alla hem.

**hemrex**

www.hemrex.se | 020-721 721 | info@hemrex.se

**DET ÄR VI SOM  
INSTALLERAR SOLEL  
PÅ ÖSTERLEN**

**FUTURA  
ENERGI**  
FUTURAENERGI.SE

**JENS ASK KONSULT**  
BESIKTNINGS  
MAN

- Överlåtelsebesiktning
- Energideklarationer
- Fuktutredning
- Areamätning
- Bostadsrättsbesiktning
- Konsultering vid renovering

jens@jaskkonsult.se  
www.jaskkonsult.se  
0763-48 29 28

**Österlinds  
BYGGENTREPRENÖR AB**

Höstgatan 31 • 272 37 SIMRISHAMN • 0708-21 34 10  
www.osterlindsbygg.se • info@osterlindsbygg.se

Välkommen till oss som kund. Tillsammans skapar vi förutsättningar för en levande landsbygd och en aktiv vardag.

www.osterlenskraft.se

**ÖSTERLENS KRAFT**

VÅR VIKTIGASTE  
**KRAFT**  
kärleken till bygden.

Hur mycket får jag låna?

Vi har svaren på dina frågor!

Prata bostadsköp med oss.

Lär dig mer på sparbankensyd.se

Sparbanken Syd

**HOUSE of  
SUCCESS**

fotostyling • kompletteringsstyling • fullstyling

0732-33 07 07 | houseofsuccess.se

VI BYGGER VACKRA RUM.

**reinoingvarsson**

070-535 39 89 • www.reino.se

BEVAKADE OCH SÄKRA TRANSPORTER

- EXPRESS
- FLYTTNINGAR
- MAGASINERING

Varje vecka  
ÖSTERLEN STÖCKHOLM

**KIVIK  
EXPRESS**  
- för ett fruktbart samarbete

Tel: 0414-41 42 40  
info@khakeri.se

www.kivikexpress.se

*Malenfirmen*

**KELLER & GLENN**

TRADITIONELLT MÄLERI FÄRGBUTIK SPRUTLACKERING

Simrishamn 0414 16 610

ÅK TILL TOMMARP FÖRST

**JHL**  
TOMMARP  
1903

0414-285 30 | www.JHL.nu

**Nordea**

STORTORGET 13 YSTAD  
0771-22 44 88, NORDEA.SE

Nordea Bank Abp. filial i Sverige

**Allt i Allt**  
ÖSTERLENKONSULT AB

Flyttstädning | Tömning av dödsbo m.m | Hushållsnära tjänster  
Försäljning Herrestadvägen 3, Hamnehög

Tel: 0414-139 70 Mobil: 0708-52 39 70  
info@osterlenkonsult.se www.osterlenkonsult.se

Allt inom VVS!

**Cimbrishamns RÖR**  
& Fastighetservice AB

www.cros.se

CIMBRISHAMNS RÖR & FASTIGHETSSERVICE AB BOX 56, LINDHAGATAN 6A,  
272 22 SIMRISHAMN TEL: 0414-126 63 MOBILTEL: 070-221 26 63

**ELEKTRISKA INSTALLATIONER**  
för villor, lägenheter, industrier m.m.

**Skillinge Service** 

Nya Skillinge  
El Service

Tel: 0414 - 301 58  
Bengt: 0705 - 98 27 00 Jonas: 070 - 618 98 00

**SÖDERBERG & ASK  
ARKITEKTKONTOR AB**

0414 138 80 • www.arkitekterna.com

**SJÖFOLKET & SKILLINGE RÖKERI**  
FISKAFFÄR, FISKRESTAURANG, FISKRÖKERI

Skillinge Rökeri,  
Sjöfolket, Simrishamn Sommarbutiken i Skillinge  
0414 40 10 33 0414 305 11  
Svartehallsvägen 11, 272 63 Branteviksvägen 5, 276 00

**BYGGFIRMA K. ROOS AB**  
Vi förverkligar drömmar

Henrik 0738-43 07 89  
Jerker 0708-25 09 80  
www.byggfirmakroos.se

**Ö**

TA DEL AV DET BÄSTA PÅ  
**ÖSTERLEN.SE**

I vårt bostadsmagasin r.o.k hittar du förutom våra drömhus till salu, även en rad annonsörer. Alla lokala entreprenörer på Österlen och Ystad. – Vill du också annonsera så hör av dig!



# VI ERBJUDER GRATIS VÄRDERING AV DIN BOSTAD!

Funderar du på vad din bostad kan vara värd? Kontakta oss så bokar vi ett möte.

#### SIMRISHAMN

Storgatan 11  
Box 109  
272 23 Simrishamn  
TEL: 0414 146 40  
FAX: 0414 41 12 05

#### YSTAD

Hamngatan 11  
271 43 Ystad  
TEL: 0411 211 750

#### SKILLINGE

Köpmangården  
276 60 Skillinge  
TEL: 0414 146 40  
FAX: 0414 311 20

#### TOMELILLA

TEL: 0417 773 900



Ja tack, jag vill gärna ha en gratis värdering:

Namn

Telefon

Epost

Adress (avser objektet som jag vill ha värderat)

Övrigt

FRANKERAS EJ.  
MOTTAGAREN  
BETALAR  
PORTÖT.

Mäklarna Ekström & Co

SVARSPOST  
20620501  
271 20 YSTAD

 Mäklarna  
Ekström & Co