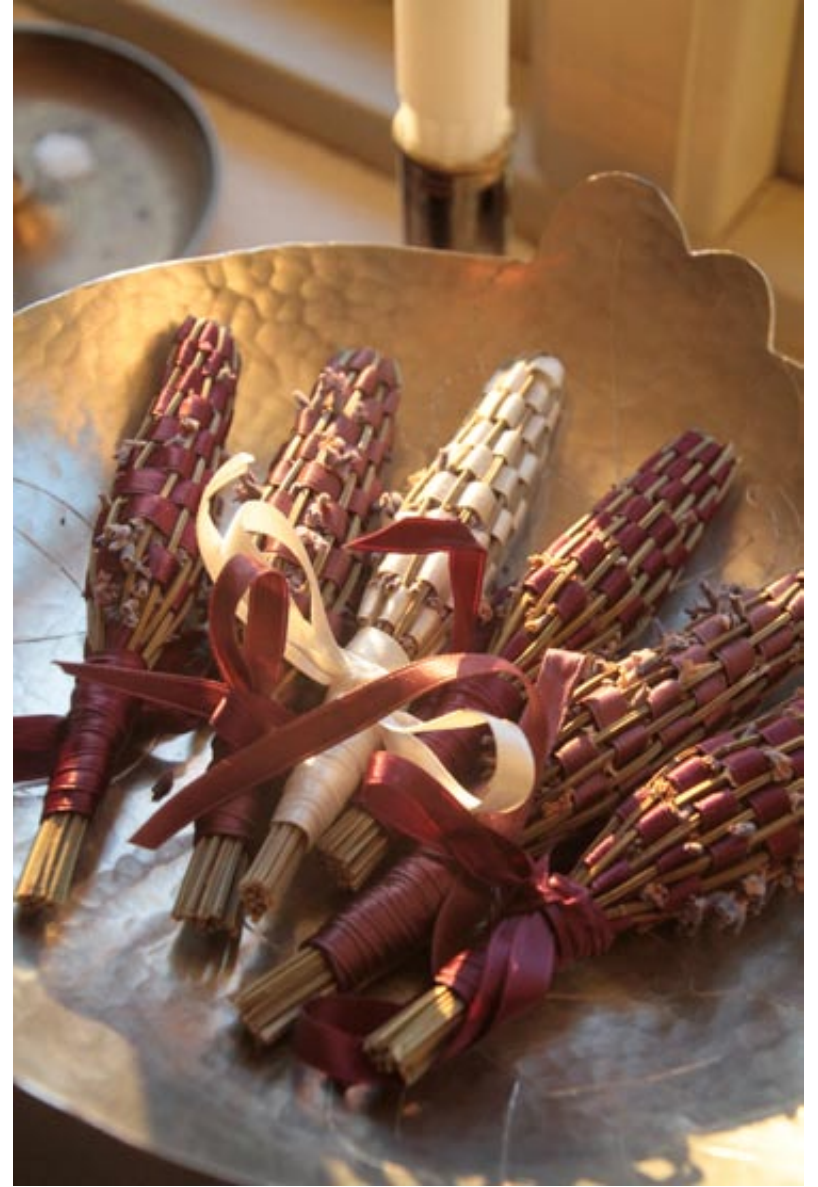




SKÅNE TRANÅS



Les Lavandes



När man lämnat lilla kyrkbyn Skåne Tranås tar det nästan ingen stund alls innan man är framme vid den trelängade gården. Det faluröda planket mot den smala och ganska kurviga landsvägen skyddar från nyfikna blickar. Man kan stänga porten mot världen. Innergården är sluten, trygg och trivsamt. Här kan barn och djur springa fritt. Utanför påminner civilisationen då och då om sin existens, så att man inte fullkomligt storknar av idyllen...





Tre tidstypiska längor omsluter en innergård, famnar den värmande solen. Putsen på boningshusets långa fasad gnistrar vit i middagsljuset. Spröjsade fönster på rad delar av och skapar symmetri. Grusgångarna och de lågt klippta buxbomshäckarna och rundlarna skapar struktur och stämning. På den lilla gräsplätten trippar sädesärlan omkring, vakande över boet som ligger dolt djupt inne i klätterhortensian som täcker en stor del av logväggen. Rickepumpen och de små blomsterbäddarna här och var ger ögat stämningsfulla blickfång.



Ett steg in genom porten... Och här öppnar sig en medelhavsträdgård! Den vita stenen i gångarna. Skyddad innergård skapar generös och prunkande växtlighet. Intim och trygg med flera sittplatser.



Lavendelns lätta skyar lovar väldoft längre fram i sommar.

**Les
Lavandes.**

Och tänk - just dessa växter är orsaken till att ägarparet köpte gården för tio år sedan, efter att ha rest omkring i Provence och förälskat sig i de vidsträckta lavendelfältens färg och doft. De köpte en keramiskskylt med texten "Les Lavandes" – och insåg att de också måste köpa ett hus på Österlen att sätta upp den på!

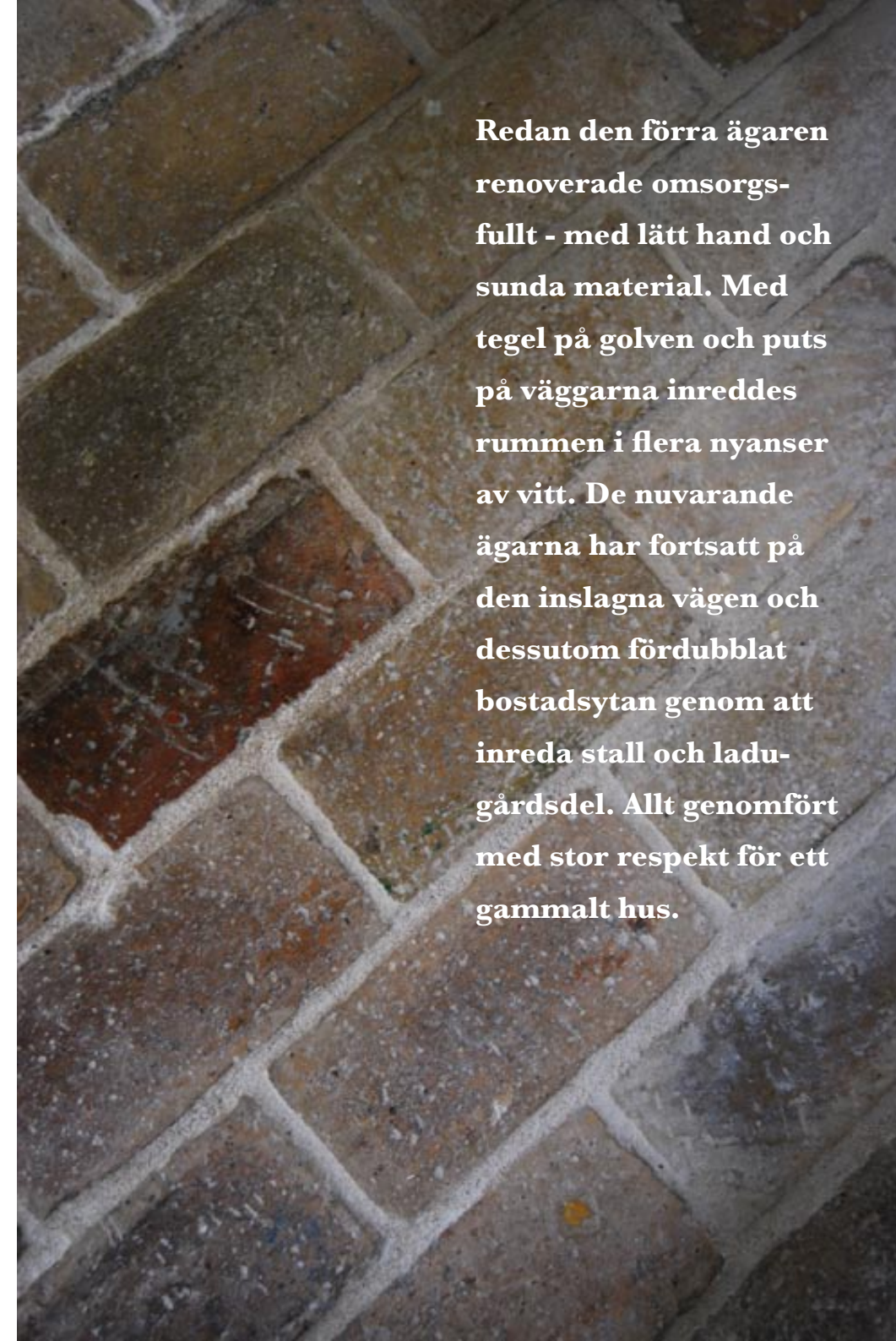


Gården de hittade hade allt de önskade. Inte undra på att tidningen Lantliv ägnat flera uppslag åt huset och trädgården.

Den U-formade gården uppfördes troligen i mitten av 1800-talet. En gång var den ett litet småbruk med plats för ko, gris och höns. Det fanns en liten markbit där husfolket kunde odla sin och djurens mat. Livsvillkoren var, utan tvekan, en aning annorlunda än våra.

Numera finns här istället ett lättlevt boende där de gamla byggnaderna och trädgården ger livsviktig själslig föda – snarare än lekamlig.





Redan den förra ägaren renoverade omsorgsfullt - med lätt hand och sunda material. Med tegel på golven och puts på väggarna inreddes rummen i flera nyanser av vitt. De nuvarande ägarna har fortsatt på den inslagna vägen och dessutom fördubblat bostadsytan genom att inreda stall och ladugårdsdel. Allt genomfört med stor respekt för ett gammalt hus.





Köket har vit pärlspont och vita bjälkar i taket, och skimrande, ljusblekt tegel till golvet – material som kommer igen i flera av husets rum. Här finns frukostplats med vy över fälten, och en ovanlig, vitemaljerad kamin att mata med ved. Inte ens en föga upplyftande sysselsättning som att diska blir särskilt tråkig här – inte med en engelsk porslinsho och utsikt mot innergården. Köket är en lustfylld plats, men skulle lusten att laga mat tryta finns ju alltid Daniel Berlins prisbelönta krog på promenadavstånd...

Solkatter leker överallt ...





Att omge sig med vardagsvackra ting hör till livets glädjeämnen. Hemmet är inrett med självklart säker smak, och paret har skapat sin stil med hjälp av inköp från både lokala formgivare och designaffärer i huvudstaden. Det känns tidlöst och mycket harmoniskt. Naturliga material och naturliga färger är milt - men aldrig menlöst. Miljön är dock anpasslig och föränderlig. Rummen skulle kunna inredas i många stilar utan att tappa sin identitet.



Den långa och slanka längans rum är genomlysta.
Ljus silas mjukt genom många fönster och spelar
över tegelgolvet skimrande yta och
väggarnas släta puts.



Ett mycket generöst sällskapsrum ligger i halvöppen planlösning med
matsalsdelen. I kaminen brinner en brasa, fastän försommardagen är varm.
Kanske är det därför tegelgolvet känns ljumt och behagligt mot bara fötter?





Vid terrassen mot väster växer jättevallmo, blåregn och dvärgsyren. Och här finns massor av lavendel, givetvis! Kvinnan i huset brukar göra så kallade lavendelkorgar (som man gör i England) för att fylla huset med doft, men också kransar och saft!





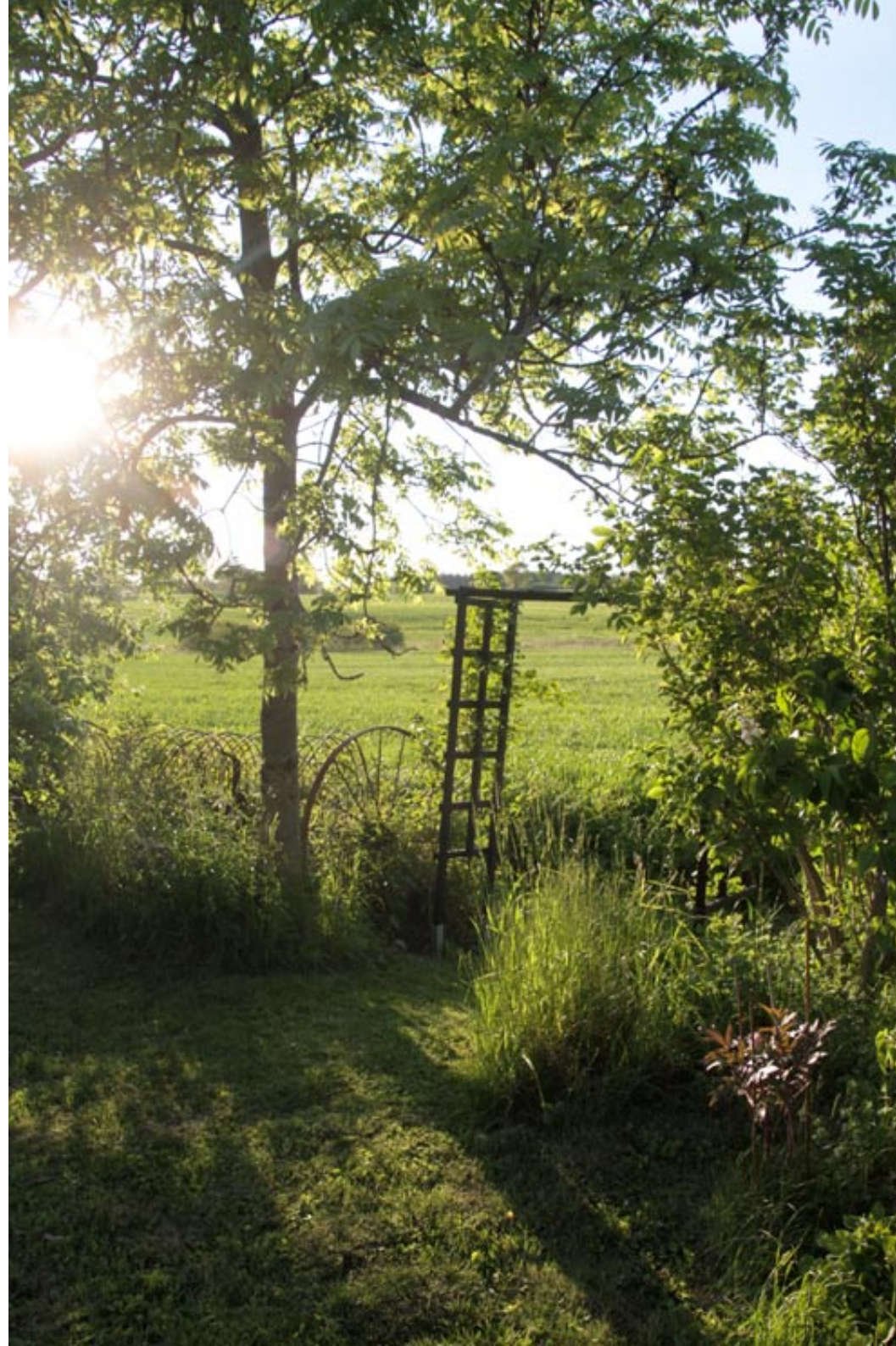
Trädgården på baksidan vetter mot ljusa,
öppna fält. Det gamla krökta äppelträdets
krona är fluffigt vitrosa i försommartid,
intensivt ljusgrön i högsommarhettan och
snart översållad av mogen frukt. Här under
finns ett rum där man kan sitta i lätt och
vandrande skugga tills solnedgången färgar
himlen röd i väster...





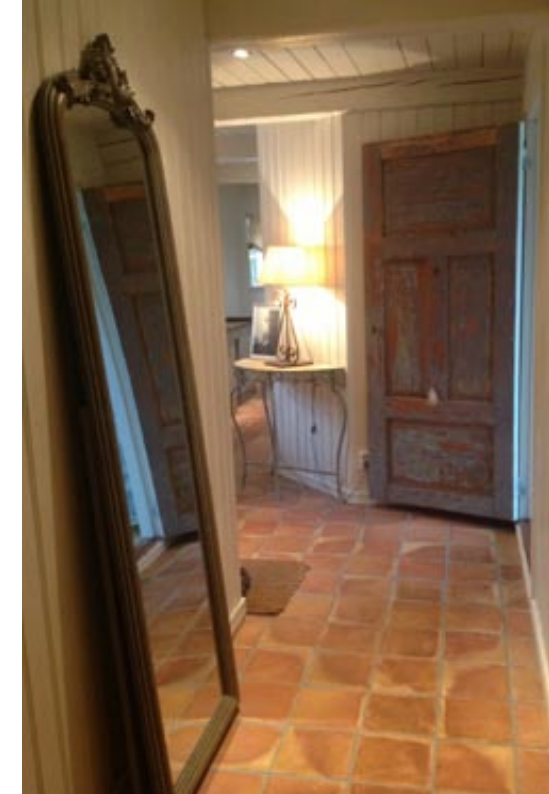
Visserligen präglas huset av ett estetiskt genomtänkt anslag. Men att bostaden ska vara väl fungerande har varit av största vikt för paret. Gården är som gjord för att rymma en hel familj.

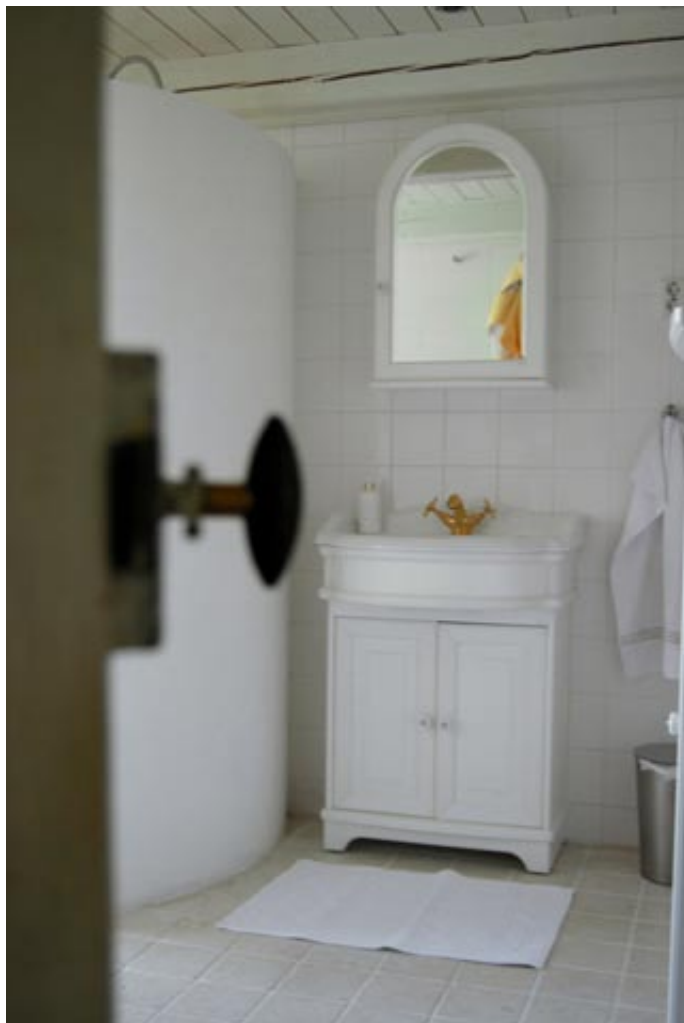
De nuvarande ägarnas bidrag till förnyelsen av gården har varit att utöka bostadsdelen. En dörr har tagits upp till längan som fordom beboddes av kor och höns. Den vackra trädörren från 1600-talet är nu den enda plats där man må buga sig en aning – takhöjden i huset är annars mycket god överlag.



Tre rymliga sovrum i den nyinredda delen, alla med tegelgolv från Stiltje. Garderober har byggts in på plats, så man slipper bekymret med förvaring som kan vara nog så vanligt förekommande i gamla hus. Skulle dessa rum inte räcka till finns det dessutom fler utrymmen att inreda, både i uthus och på vinden!

Utrymmen att fantisera kring finns flera i de mycket välhållna längorna. Den ”mexikanska baren” i det gamla brygg-huset. Ett loft ovanför logen som man kan använda som sommarrum åt sig själv eller till gäster. Samt ett arbets- och teverum som också kan bli ett alldeles utmärkt gästrum...





Tvättstugan har ett vackert, äldre sittbadkar – som dock ej använts på många år, och rören behöver troligen en översyn innan man lögar sig i badvattnet. Men det finns ju ett fullt modernt duschrum i andra änden av huset, så det är ingen uppgift man behöver åta sig i förstone. Paret ville ha ett badrum som kändes nytt och fräscht, men i en stil som fungerar väl med huset.

Den uppmurade duschkabinen med sina rundade väggar är onekligen lika ovanlig som formskön...



**Rickepumpen och de
små blomsterbäd-
darna här och var
ger ögat stämnings-
fulla blickfång.**



Kullerstensgården är ett levande vardagsrum året om.



Vintergrönka ger form och struktur under den nakna årstiden, men i skrivande och fotograferande stund är det frodig försommar. Här finns platser för både sol och skugga. Vill man lapa värme gör man det gärna i hörnet utanför köket om sena eftermiddagen. Och hur mycket det än blåser, går det alltid att finna en vindstill plats någonstans...

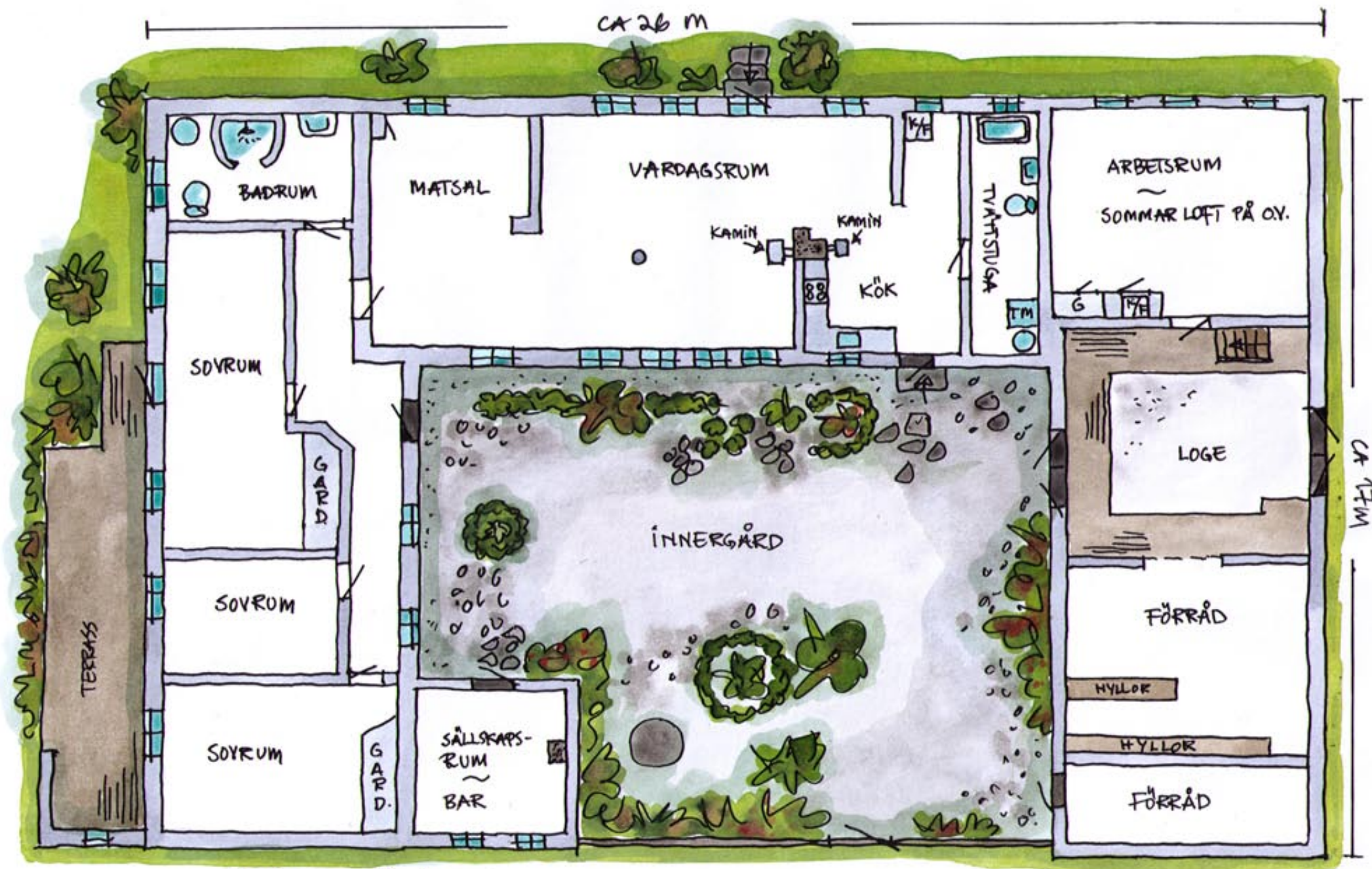




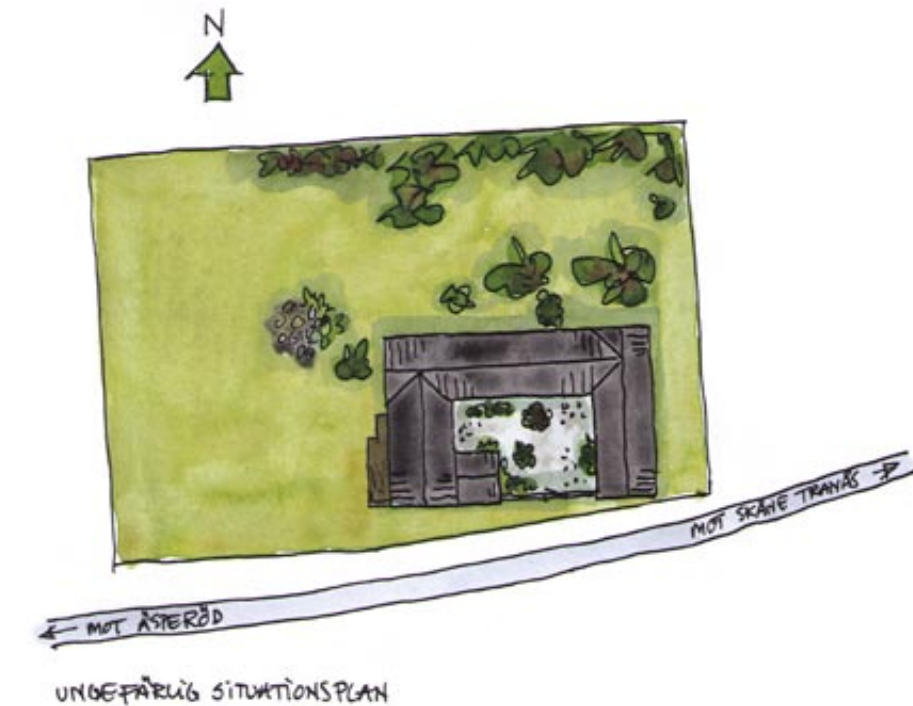
**Att det är gångavstånd in
till byn är en fin bonus i
det lugna lantlivet!**

På torget mitt i byn hålls loppmarknad varje sommar, och ett litet café finns också där. Från Rosenhagens välsorterade plantskola går man alltid hem med för många kassar med nya, spännande växter. Hos Österlenchoklad hittar du utsökta praliner till kaffet. Och på Daniel Berlins krog väntar en kulinarisk upplevelse som rönt uppmärksamhet långt utanför landets gränser. I lilla Skåne Tranås!

Till kusten och stränderna kör man på tjugo minuter. Ja, hela det österlenska utbudet av trevligheter finns inom nära räckhåll... Behöver vyerna vidgas då och då finns ju Kristianstad och Ystad – båda gemytliga, promenad- och shoppingvänliga städer. Närheten till västra Skåne och därmed Köpenhamn, medger dessutom snudd på daglig pendling!



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING / SKÅNE TRANÅS 25:51





Gården ligger ett par stenkast från byn mitt i ett levande kulturlandskap, odlat och brukat under hundratals år.

Kyrkklockorna hörs svagt om söndagsmorgnarna. Andra gårdar och hus finns lagom nära. Ljusen lyser i fönstren om kvällen och man behöver inte vara mörkrädd. Men man kan sjunga eller prata hur högt man vill och spela musik utan att någon som inte delar din musiksmak blir förgrymmad!

”Över Tranås by vilar en stämning av förgången storhet, inte minst på det stort anlagda torget, belagt med kullersten, hägnat av kastanjer och lindar, omgivet av gammal bebyggelse, delvis av korsvirke. Nära intill ligger den gamla bydammen. Det hela är en kulturhistoriskt värdefull miljö.” skriver Inge Löfström i ofta citerade standardverket ”På Österlen”.



Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Trelängad gård med innergård.

Byggnadsår/renoveringsår: Troligen uppförd på 1860-talet. Genomgripande renoverad mellan åren 2002-2009.

Storlek: Bostad ca 150 kvm. Arbetsrum/tv-rum ca 26 kvm och sommarsovloft på ov i del av ladan. Sällskapsrum/bar ca 10 kvm. Loge/förråd ca 60 kvm. V.v. se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

Konstruktion: Grundläggning av betongplatta på mark (urgrävd och isolerad), stomme av tegel och lersten med putsad fasad (isolerad i nya längan). Bjälklag av trä och tak av pannplåt (2007). Vinden isolerad med ca 30 cm Paroc. Dubbelkopplade fönster med spröjs. Englasfönster i tvättstuga. Spegeldörrar. Nya snickeribygga dörrar mot innergården.

Inredning & utrustning: Kök med spis, spisfläkt, kyl och frys. Helkaklat badrum med toa, murad dusch, handfat, handdukstork, VVB samt elgolvvärme. Tvättstuga med toa, handfat och tvättmaskin, avkalkningsfilter och VVB.

Golv: Handslagen tegel, klinker från Stiltje, sjösten i nya badrummet och trägolv.

Uppvärmning: Luft/luft värmepump i mittlängan, vedkamin i kök och vardagsrum. Oljefyllda radiatorer i sovrumslängan och ”baren”. Biobränselkamin i arbetsrum/tv-rum. Golvvärme i nya badrummet

Vatten & avlopp: Djupborrad brunn från 2006 (ca 90 m) samt vatten från egen grävd brunn. Avlopp till trekammarbrunn med infiltration (år 2003) godkänd av kommunen.

Övrigt: Trädgård på baksidan med öppna vyer och flera sittplatser. Utgång från mittlängan. Stort trädäck i västerläge. Skyddad innergård med plank mot vägen. Ny el med jordfelsbrytare. Arbetsrum/tv-rum med separat ingång. F.d bryggghuset ombyggt till bar/sällskapsrum med öppet upp inock.

Pris: 2.450.000:- eller bästa bud.

Fastighetsbeteckning: Tomelilla Tranås 25:51

Adress: Skåne Tranås 2551, 273 92 Skåne-Tranås

Areal: 2.360 kvm

Taxeringsvärde: 1.097.000:- varav byggnad 907.000:- (år 2013)

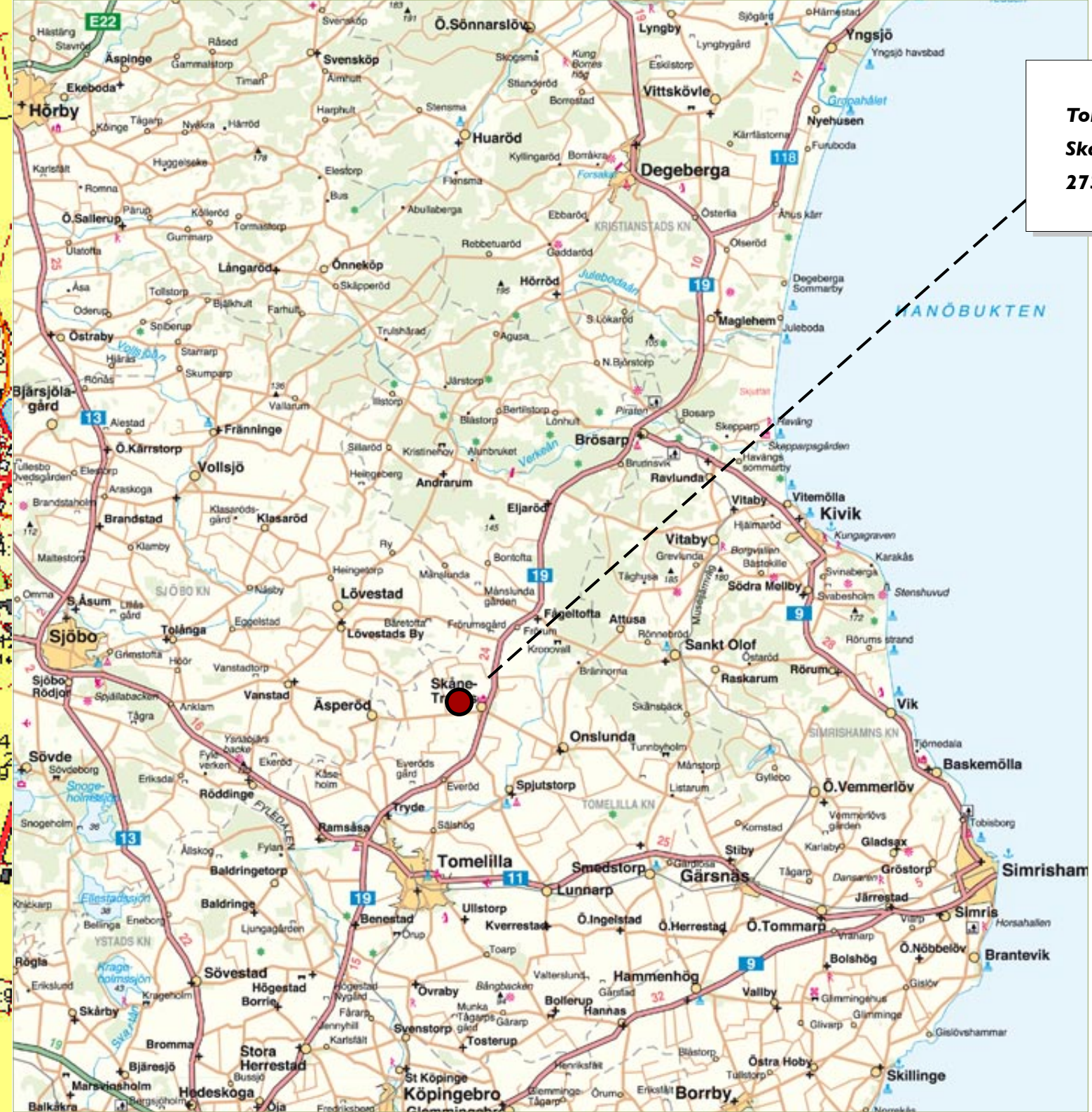
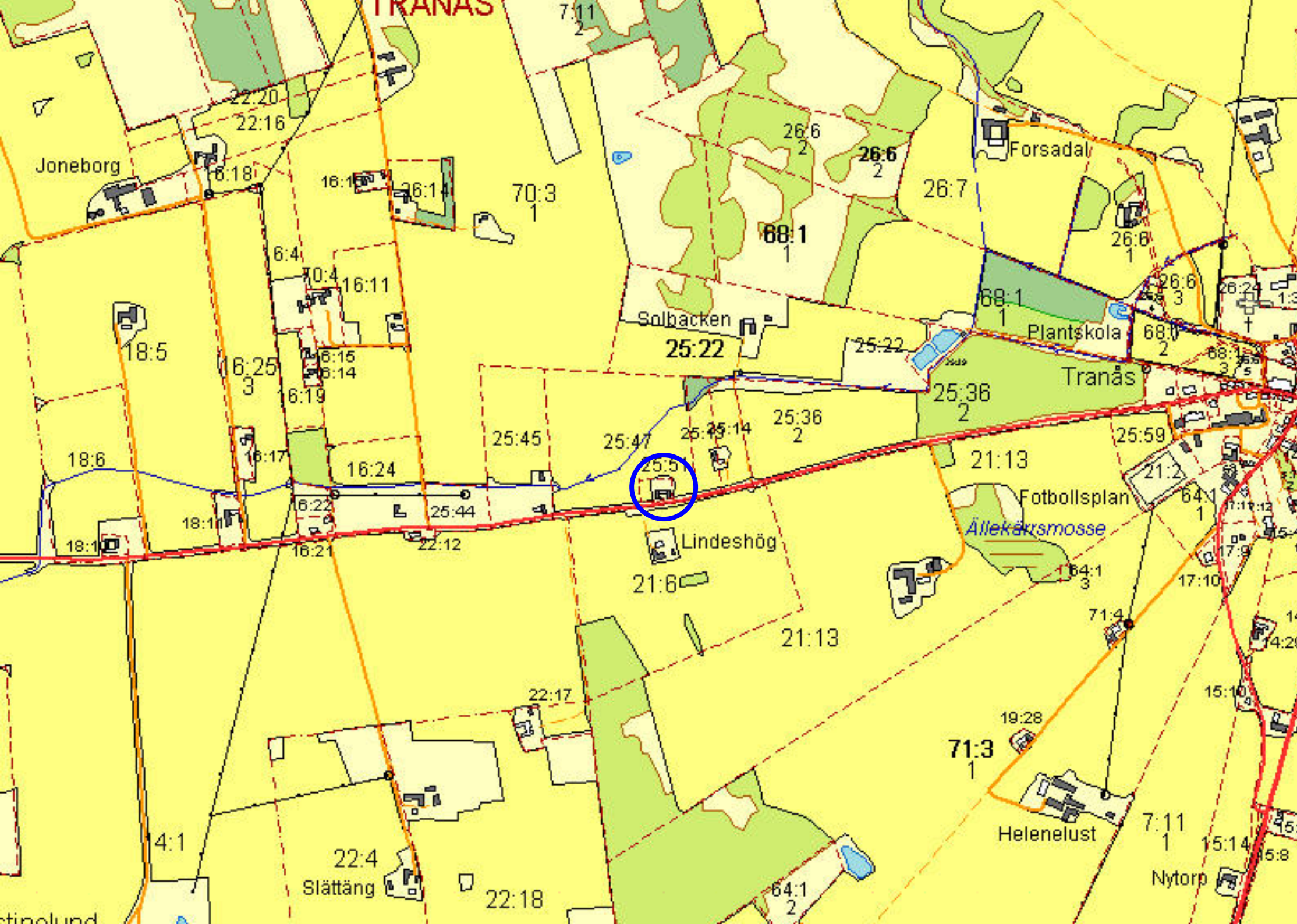
Pantbrev: 4 st om totalt 1.215.000:-

Servitut: Inga kända

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

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

Besök: Östra Vemmerlöv, Kyrkvägen • Postgång: Eljaröd 155, 277 45 Sankt Olof • 0414-708 00 • kivik@uppvik.nu



Tomelilla Tranås 25:51
Skåne Tranås 2551
273 92 Skåne-Tranås



Text & foto: Lasse Mangs
Gabrielle Malmberg
Foto & layout: Lotta Nordstedt
Trädgårdsstyling: Monique Conradsen

TACK till säljaren för blomsterbilder



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 kontraktskrivningen 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 kontraktskrivning 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, krypgrunder och andra svårtilgängliga 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.

Uppvik
& döttrar

Vi säljer hus vi själva skulle vilja bo i.

**Uppvik
& döttrar**

0414-708 00
www.uppvik.nu

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
0734-168030
kivik@uppvik.nu



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

Vår filosofi är ganska enkel.

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 längen 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.

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!