

A photograph of a charming garden courtyard. In the background, a white house with a grey tiled roof and red shutters is visible. A large, leafy tree stands on the left, and a dense wall of green ivy covers the central part of the house. The foreground is filled with various plants, including purple lavender, green hedges, and pink roses. A small red wooden table and a black lantern are on the right. A gravel path leads through the garden.

Onskulla gård - en trädgårdsdröm



Perfekt harmoni. En grusväg, som vindlar sig genom ett idylliskt landskap av ljusa sädesfält och mjuka bokskogar. Himlen står vidöppen och omslutande. Där Listarumsåsen nalkas sin ände befinner man sig i brytpunkten mellan skogsbygd och öppna landskap. Där måhända essensen av Österlen sammanfattas; det lantliga, det vänligt öppna och ljusa...





Den U-formade gården döljs bakom häckar och höga träd. En utsirad grind leder in. Tre längor ligger samlade, med famnen öppen mot en lätt sluttande trädgård. Fina proportioner. Gårdskänsla med symmetri och perfekt harmoni. Trädgården indelad i tydliga rum, var och en med sin karaktär. Att själva bostadens kvalitéer i både atmosfär och levnadsstandard också möter förväntningarna – med råge - fulländar bilden av Onskulla gård.



Favoritplats på den solvarma stentrappan utanför köket med morgonkaffet...

Den lummiga och uppvuxna trädgård man möts av är de nuvarande ägarnas förtjänst. Onskulla gård är absolut för den som njuter av en riktig skånsk have. Den kräver förvisso sin tillsyn, men fördelen med en uppvuxen trädgård ska inte underskattas.

Där växterna är väletablerade har ogräset små möjligheter att ta sig in! Här har träd och buskar, häckar och rabatter hunnit växa till sig ordentligt, och skapar den grund som gör en trädgård.

**Rumsindelning. Öppna ytor.
Gångar och gräsmattor.
Skyar av blomstrande fägring
där humlor och fjärilar trivs...**

”Att med kärlek och intresse ägna sig åt sin trädgård är inte verklighetsflykt, snarare en flykt till verkligheten.”

Karin Berglund (ur Bonniers stora bok om Din trädgård)



Perfekt harmoni, ja... i känslan och karaktären. I detaljerna och helheten. Spröjsade fönster på rad, i djupa nischer. Vitpigmenterade trägolv i så gott som alla rum. Takbjälkar, milt vitmålade. God takhöjd överlag. Det är som om trädgårdens och husets alla rum verkar i samma anda.

Ljus och rymd. Generösa ytor. Öppet och sällskapligt.





Gården skriver enligt rullorna sin historia från år 1909, men är troligtvis äldre. Den har förvandlats fullständigt under det senaste dryga årtiondet. När ägarparet tog över 2002 vidtog en grundlig upprustning. Den 50-talsinredning som då fanns fick bli en parentes i husets historia och kraven på ett bekvämare och mer hållbart boende tog renoveringen ”ända in i lerstensväggarna”, som kvinnan i huset säger. Dränering av husgrunden, installation av jordvärme, rustning av skorsten, ny el, nytt kök, nya fönster och nya golv – bara för att nämna en bråkdel av det som gjorts!

Med andra ord är alla de stora och viktiga sakerna gjorda, och det är bara att flytta in!



Dessutom finns här gott om rum att leva ett bekvämt liv i. I den stora salen har man ett rymligt sällskapsrum med plats för flera möblemang. Närmast brasan sitter man helst uppkrupen i en soffa!



Ljust. Vilsamt. Harmoniskt.

Köket är ett varmt hjärta av kärlek, arbete och dagens rytm. Lummigheten utanför spröjsade fönster filtrerar ljuset över ljusgrå väggar. Snickerier målade i milda toner. Pärlspontstak.



Livet här kan vara som öar av andhämtning i en hetsig och snabbt framrusande värld. De små ögonblicken av enkla ting. Smultron, trädgård på strå. Päron och äpplen, att plocka och äta genast, eller spara i en gammal tränkorg. Körsbär. Vinbär. Krusbär. Sylta, safta av hjärtans lust. En liten matkällare finns dessutom under huset.

En dröm om sommaren som räcker ända in i vinternatten.

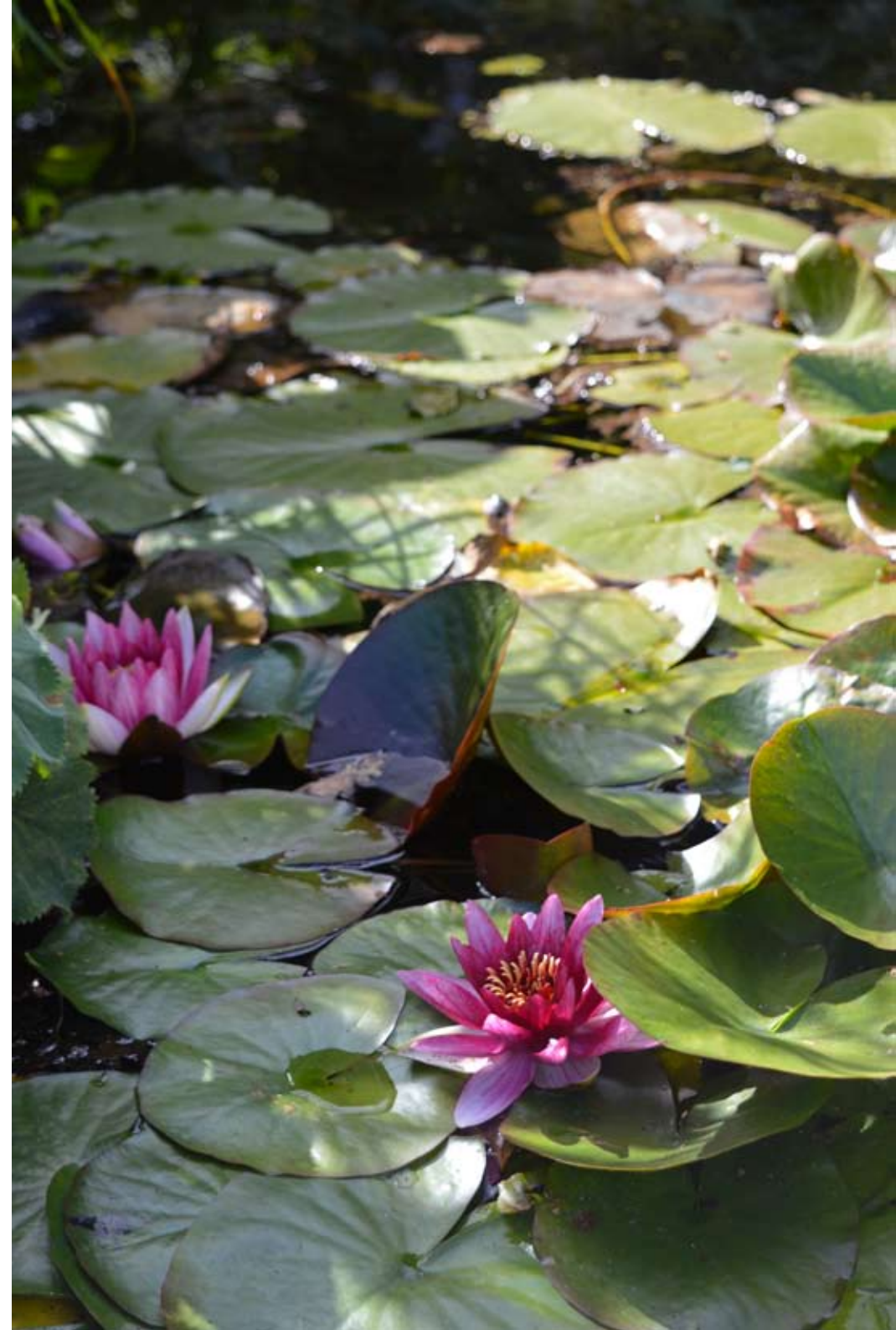






Ett hus för hela året. Lantligt i läget, avskilt men inte ensamt. Livet kommer i symbios med årstiden. Oavsett om man bor permanent eller utnyttjar det för helgboende. Huset tål absolut att lämnas i perioder - tryggt och stabilt som det är.







Att dela sin tillvaro mellan olika geografiska platser går numera oftast utmärkt. Och den som kan arbeta hemifrån har ett stort arbetsrum i en egen länga. Det är också förberett för gästboende med ett litet trinettkök, toa och dusch!

Mark hör till gården och har arrenderats ut årsvis. Gården var från början ett litet småjordbruk, med kanske några grisar, höns och en ko eller två. Det är svårt att tänka sig idag – men husfasadernas yttre skvallrar tydligt om gårdens förflutna...



Det omväxlande landskapets fördelar är det goda vindskyddet och möjligheterna till aktivitet. Bokskogsdungen i väster med sina tusentals vårliga vitsippor ger ett bra skydd från västan. Närheten till skog och vandringsvänliga marker har varit mycket uppskattat. Det finns fina promenadslingor längs små grusvägar - av olika längd - att välja mellan.



En skånsk have som lyfter livsandarna och omfamnar själen... där invånarna nog är för många för att alla ska kunna listas - se dock nästa sida... En liten promenad i trädgården ger oavbrutet nya blickfång. Massor av buxbomsparterrer. Öar av rikligt blommande växter. En damm. En terrasserad stig med woodlandkänsla. Platser att slå sig ner på i sol eller skugga.

Storslaget. Intimt. En god känsla av livskvalitet.

"Kanske är det just det man har en trädgård till – för att skapa sig en plats för tankero, en liten bit mark att älska och försköna, ett ställe där man kan vårda jorden och känna sig jämställd med morötter, rosor, fjärilar och allt annat som lever." Ofta citerade Karin Berglund igen!

Trädgårdsrummen är omväxlande till sin karaktär. Närmast huskropparna, både på innergården och utanför längorna hålls arrangemangen stramare med sina välklippta buxbomskvarter - för att längre ut svälla ut i friare och ymnigare former. Ett klassiskt sätt att se på trädgård, och en njutning att uppleva kärleksfullt förverkligad...





Träd: korstörne, ginko, katsu-
ra, köpparlönn, kinesisk bloms-
terkornell, sydbok, glanskörsbär,
rönnar, Purpurapel, gullregn...
Buskar: buskmagnolia, pärlrönn,
paradisbuske, korneller, japanska
lönnar, buddleja, buxbom, ligus-
ter, trollhassel, forsythia, hortensior,
perovskia, schersminer, hibiskus, pe-
rukbuskar, idegran, rhododendron,
syren, rosor, lavendel...
Perenner: aklejor, alunrot, ana-
grambräcka, astilbe, astrar, berge-
nior, blåsuga, bolltistel, daggkäpa,
dagliljor, fingerborgsblomma, flox,
kungsljus, funkior, gillenia, gullris,
hasselört, höstanemon, kantnepeta,
kärleksört, lungört, löjtnanshjärta,
malva, myskmadra, näckrosor, nä-
vor, nunneört, ormbunkar, ormrot,
pioner, prästkrage, riddarsporre,
rodgersia, rudbeckia, rutor, silverax,
sockblomma, stormhatt, temynta,
vallmo, vintergröna, viol, vårkrage...
Lökar: allium, narcisser, tulpaner,
pärlhyacinter, klockhyacint, snö-
droppar, krokus, kejsarkrona, stjärn-
hyacint, vintergäck, ramslök...

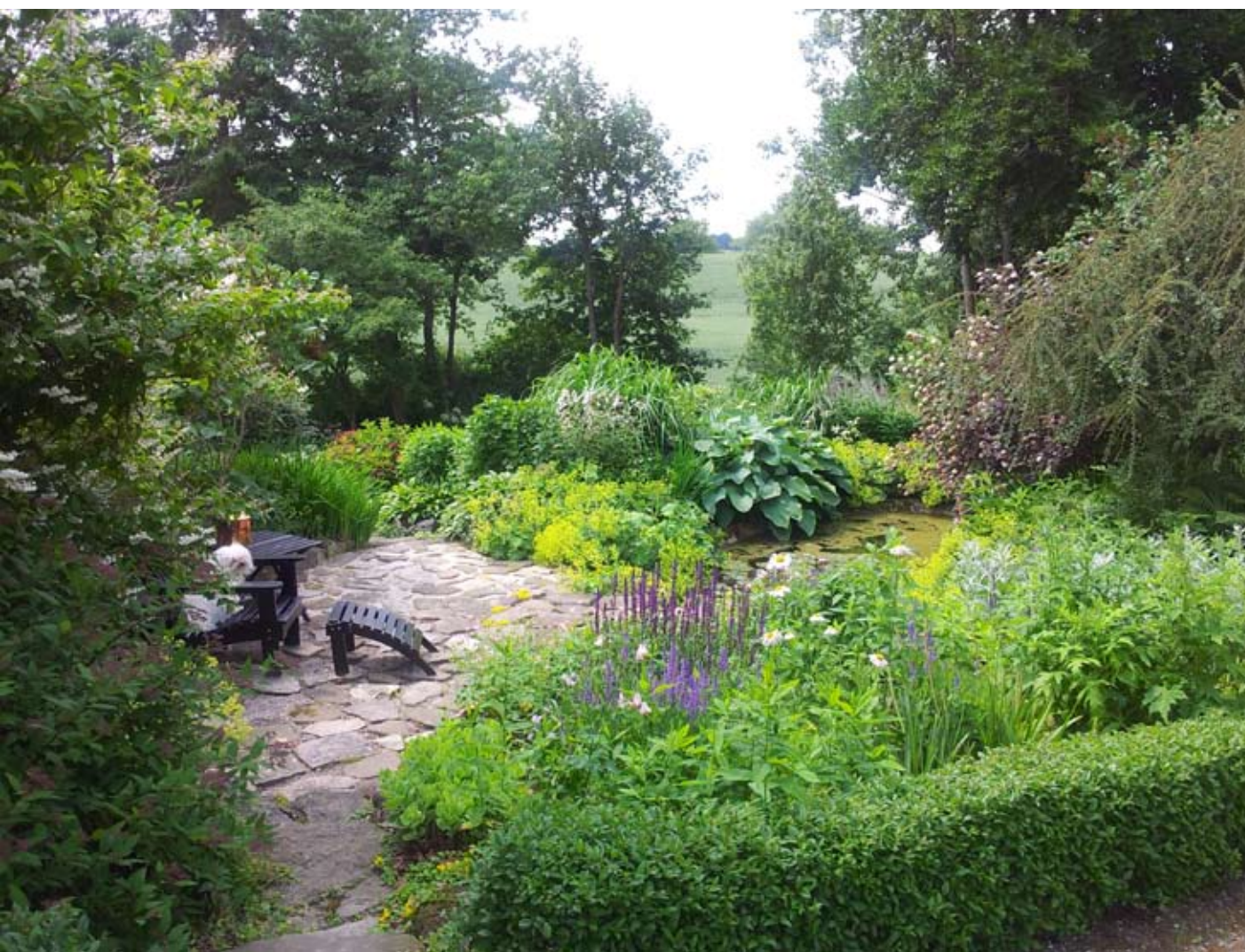


Perfekt harmoni.

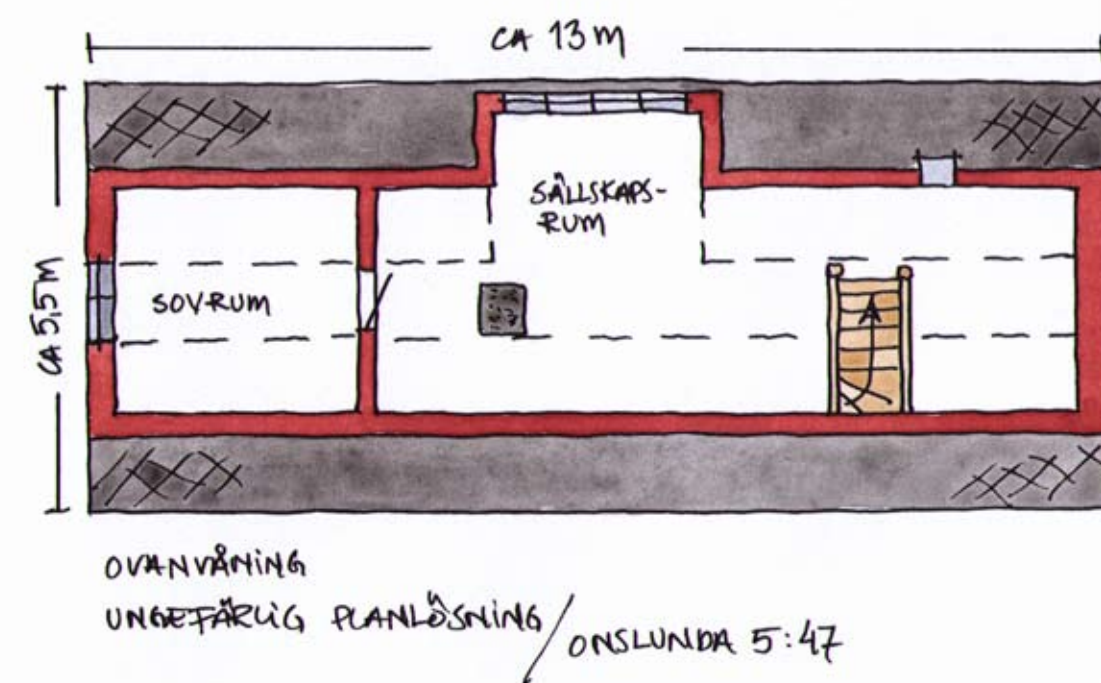
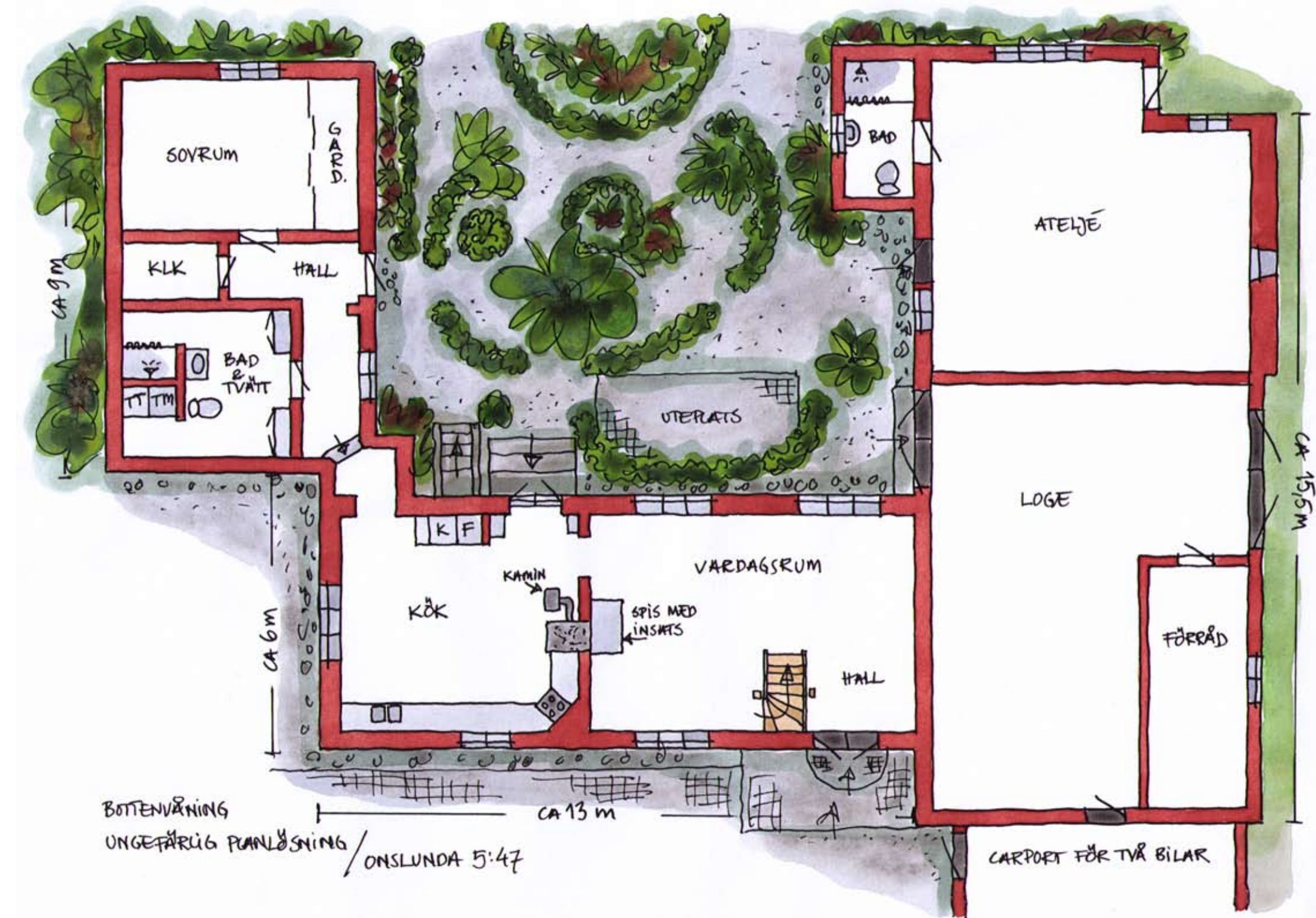
De goda omgivningarna...

Lilla Skåne-Tranås är värt att se som sin ”hemby”, med både café- och pizzadelikatesser bland utbudet. Men det som satt byn på allehanda gourmetkartor och i the White Guide är Daniel Berlins krog. Som boende i trakten kan man ha förmånen att delta i restaurangens ”bykvällar”!

En del av det gröna till matbordet kanske du vill odla själv, men i övrigt är det inga avstånd att tala om när det gäller sådant som behöver inhandlas i affär. Tomelilla är en liten stad men med ett stort utbud av det mesta man behöver, och ligger endast tio minuter bort. Sankt Olofs lilla by åt andra hållet har en välsorterad matbutik – och dessutom ett fint bageri med riktigt bröd! Kött och vilt inhandlas med fördel i Vitaby och Brösarp. Fisken i Kivik. Dessutom finns små gårdsbutiker att hitta till bland krokvägarna på hela Österlen. Sandstränder vid havet och Gyllebosjöns lite varmare vatten. Och skulle du (mot förmodan!) komma på något mer du vill ha i trädgården ligger utmärkta Rosenhagens plantskola i Skåne-Tranås...









Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: U-formad skånegård med ateljé, loge, förråd och garage.

Byggnadsår/renoveringsår: Troligen uppförd i slutet av 1800-talet. Genomgripande renoverad år 2007 och framåt, senast nytt kök från år 2010. Väl underhållet.

Storlek: Bostad ca 140 kvm (100 + 40). Ateljé ca 50 kvm. Loge ca 70 kvm. Carport ca 35 kvm.V.v. se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

Konstruktion: Grund av betongplatta på mark, delvis torpargrund med grundmur av natursten. Stomme av tegel/lecablock med putsad fasad. Locklistpanel på garage/loge. Bjälklag av trä, tak av eternit på bostad, plåt på loge och papp på garage.Treglas-isolerglasfönster med fast spröjs.

Inredning & utrustning: Kök från Brösarpskök med induktionsspis, spisfläkt, kyl/frys och diskmaskin. Badrum med klinkergolv och putsade väggar, kakel i dusch.Toa, handfat, dusch, tvättmaskin och torktumlare.Vattenburen golvwärme. Helkaklat badrum i ateljé med toa, handfat och dusch.Trinettkök med spisplatta, kyl, vatten och avlopp.Vattenburen golvwärme. Separat vattenberedare.

Golv: Vitpigmenterade trägolv, klinker (skiffer).

Uppvärmning: Jordvärme via radiatorer och golvslingor.

Vatten & avlopp: Vatten från egen borrhälsbrunn, 24 meter.Vattenprov från år 2010 finnes, godkänt.Avlopp från år 2009.Trekammarbrunn med markbädd, godkänt av kommunen.

Övrigt: All el omdragen med jordfelsbrytare. Bredband via adsl. Larm.

Pris: 3.200.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning: Tomelilla Onslunda 5:47

Areal: 53.000 kvm (ca 4 HA utarrenderat)

Taxeringsvärde: 1.470.000:- varav byggnad 690.000:- (år 2014)

Taxeringskod: 120- lantbruksenhet, bebyggd.

Pantbrev: 3 st om totalt 1.050.500:-

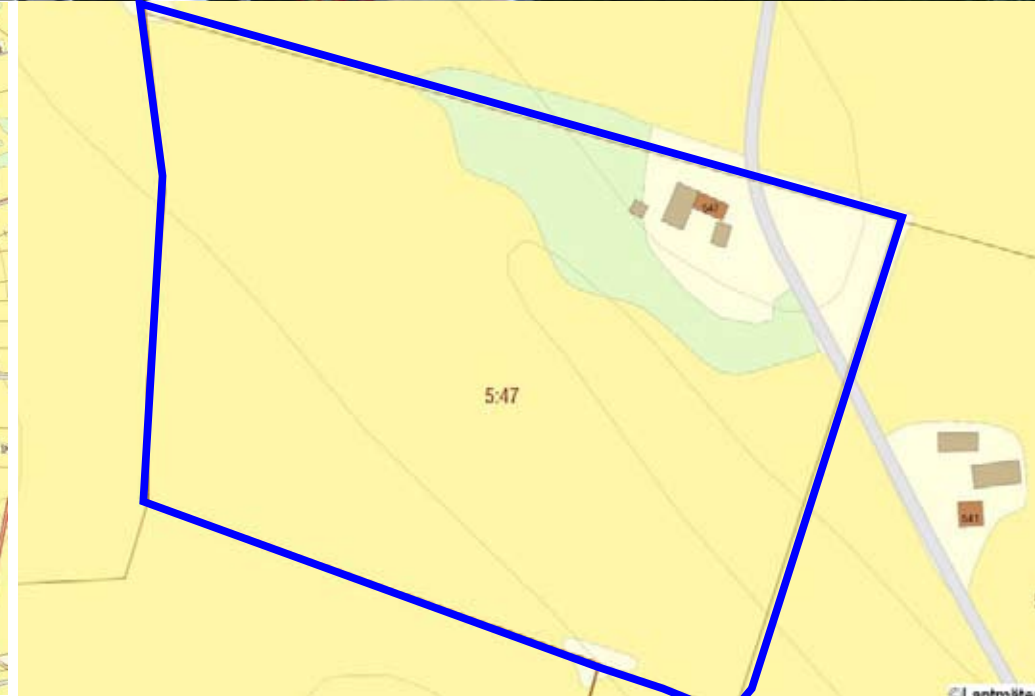
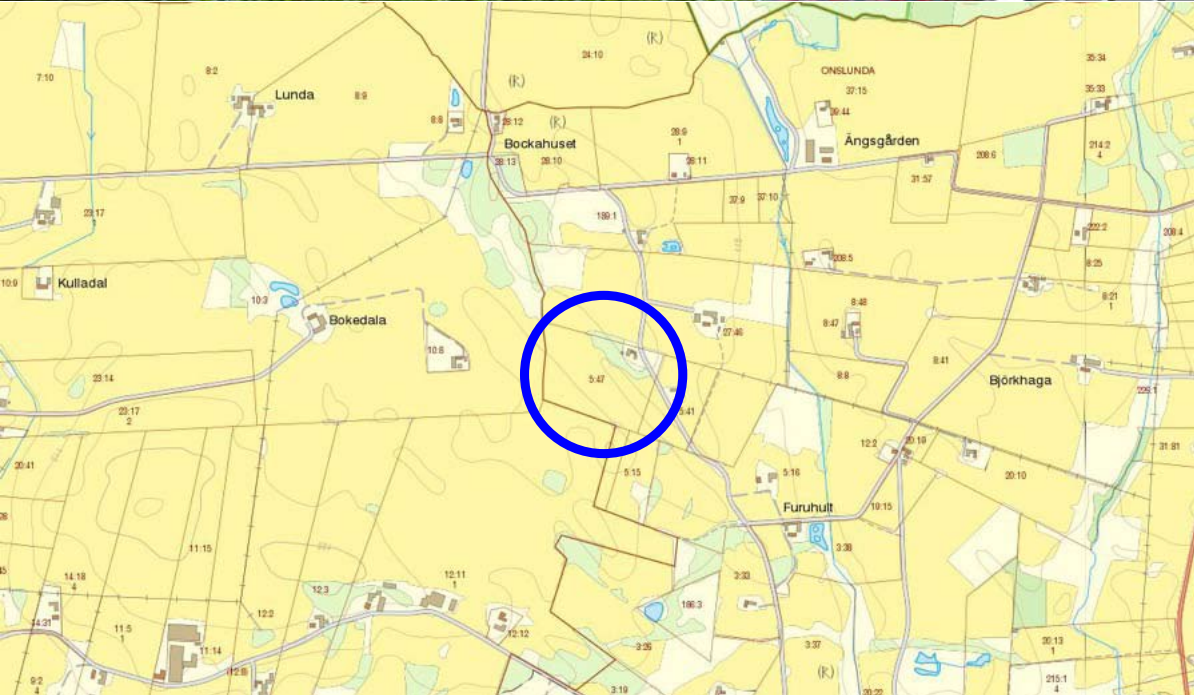
Försäkring: Länsförsäkringar

Servitut: Andel i vägsamfällighet, förrättning pågår.

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 Onslunda 5:47
Onslunda 547
273 95 Onslunda



Text, foto & layout:
Lasse Mangs
Foto: Andreas Johansson
Ritningar:
Ingrid Fredriksson



Fastighetsmäklarinspektionen

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 undersökningsskyldighet 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
Mäklarasistent &
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

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 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.

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!