

Lilla Äspet

Lantligt, rustikt & modernt - nära Skåne Tranås

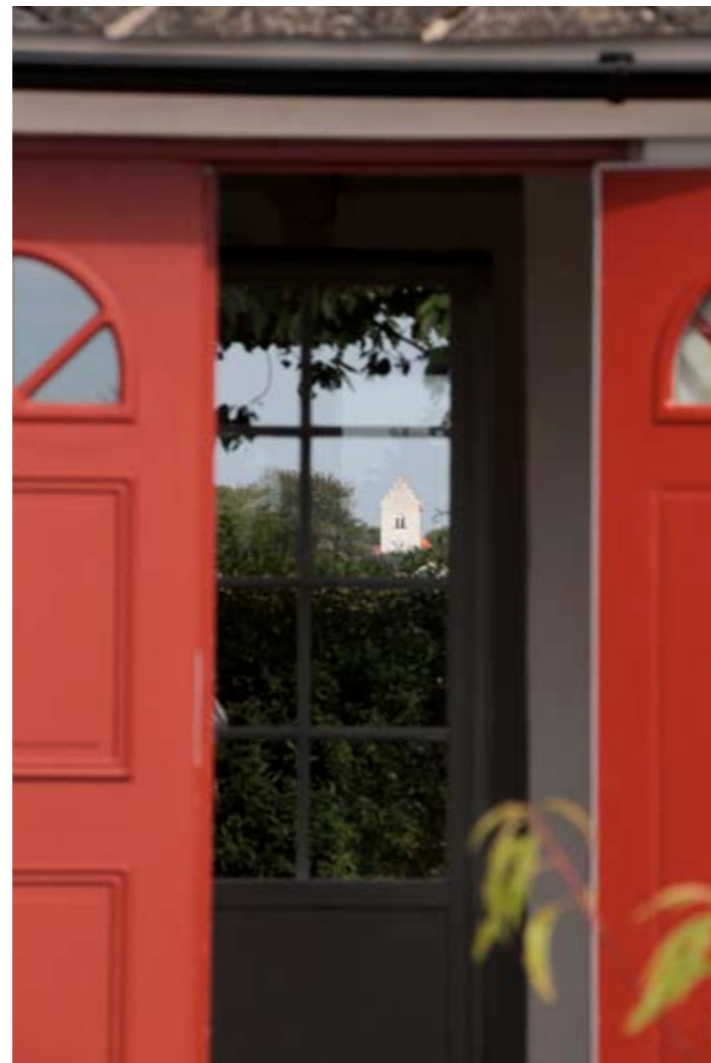




Det vilar något ursprungligt och evigt över landskapet. Morgondisets mjuka konturer av ett öppet och böljande landskap. Middagsljusets klarhet. Kvällningens färgade skyar. Vidsträckta vyer över välfyllda åkrar. En ensam glada, seglande på vinden. Men också gårdar från för länge sedan, förankrade i den österlenska jorden. En levande landsbygd.

**Gården ligger fritt,
men inte ensamt
- i alla väderstreck
sticker hus och gårdar
fram bland fälten.
Tre sammanbyggda
längor, som bildar en
nätt och harmoniskt
samlad helhet.
Ett boende som
rustats upp utan att
störa den rustika
stämningen, men som
känns mycket tydligt i
levnadsstandarden.
Det är rejält, rymligt,
bekvämt, och framför
allt – det är genomfört
med vad vi kallar
fingertoppskänsla!**

Sedan 2008 har de nuvarande ägarna ägnat all ledig tid till vad som måste kallas ett hjärteprojekt. Med god erfarenhet av att väcka liv i gamla skånska hus, och genom att använda sina byggnadstekniska kunskaper och sin känsla för trivsamma interiörer har de skapat ett modernt boende med rötterna i gamla traditioner. Byggnaderna uppfördes troligen i slutet av 1800-talet. Och återuppstod på 2010-talet – kan man säga! Efter den genomgripande renoveringen får man ju nästan betrakta huset som nytt, både till skick och fason.



Trä. Sten. Järn.

Enkla, sunda beståndsdelar.

En mild färgskala i vitt och trärent.



Resultatet är långt ifrån en slätstruken villa, de nutida anslagen till trots. Här finns en atmosfär som berättar något annat. Här är personligt. Mjukt. Varmt.

Samtidigt både modernt och rustikt...

Linoljevaxade furugolv binder ihop bostadens rum till en helhet. Kontrasterna mellan tak, golv och väggar är subtila och vilsamma för ögat.

**Om sommaren blir känslan sval och luftig.
Vintertid gläds man åt det generösa ljuset.
Ja, det går utmärkt att bo året om, välisolerat
och ombonat som det numera är!**

Dessutom finns vattenburen golvvärme i nästan hela nedervåningen, och räcker inte det finns det tre effektiva eldstäder att skaffa fin ved till...



En väl genomförd renovering, där allt fått ta sin lilla tid - hellre än att man skyndat fram!





Husets interiörer speglar landskapet runtom. Materialen, färgsättningen, stämningen... allt känns väl anpassat till miljön. Den rena, sparsmakade inredningen inspirerar, men detta är också ett hus som kan kläs i snart sagt vilken stil man än föredrar!

Ägarna har släppt in ljus och sällskapskänsla över hela våningsplanet. En stor, halvöppen yta för tiden man är tillsammans när man har gäster. Många fönster som ger ljus från morgon till kväll. God takhöjd överlag, och dessutom öppet ända upp inock i delar av huset!



Gryning i trädgården...



Det är förvånansvärt generöst med utrymme i huset, så det går att bo många här. Kök och matrumsavdelning i halvöppen planlösning. Två sovrum nere. Två stora sovloft med rejäl takhöjd en trappa upp. Två badrum, varav ett med tvättstuga. Ett litet "mellanrum" som band ihop husen när den ursprungliga boningslängan byggdes ihop med stallet. Gårdsdjurens hem blev efter upprustningen ett trivsamt sällskapsrum!



Carl August Ehrensvärd skrev 1795 om skåningen som "rödlätt, påklädd och ätande"... men det är nog bara det sistnämnda attributet som känns relevant idag! Maten är viktig på Österlen. Det du inte själv odlar i trädgården (måhända en tanke att ta till sig?) hittar du hos lokala producenter, små gårdsbutiker eller i någon av de många specialiserade butiksdiskarna i trakten. Gastronomin är högt utvecklad på våra breddgrader och ger eko i vår matintresserade värld. Köket låter dig experimentera med hjälp av lättarbetade utrymmen och utrustning av senaste modell. Och ett gammaldags skafferi hör naturligtvis till!





**Lite vinklar och vrår. Trivsamma
hörn att sätta en fåtölj i - för bästa
vyn över landskapet...**

**Rum att kunna dra sig undan till i
ostörd frid.**

**Loft med överblick över
sällskapsutrymmena.**

**Ett lättskött och njutningsfyllt hus.
Vår, sommar, höst och vinter.
Huset har en fin känsla året om.**



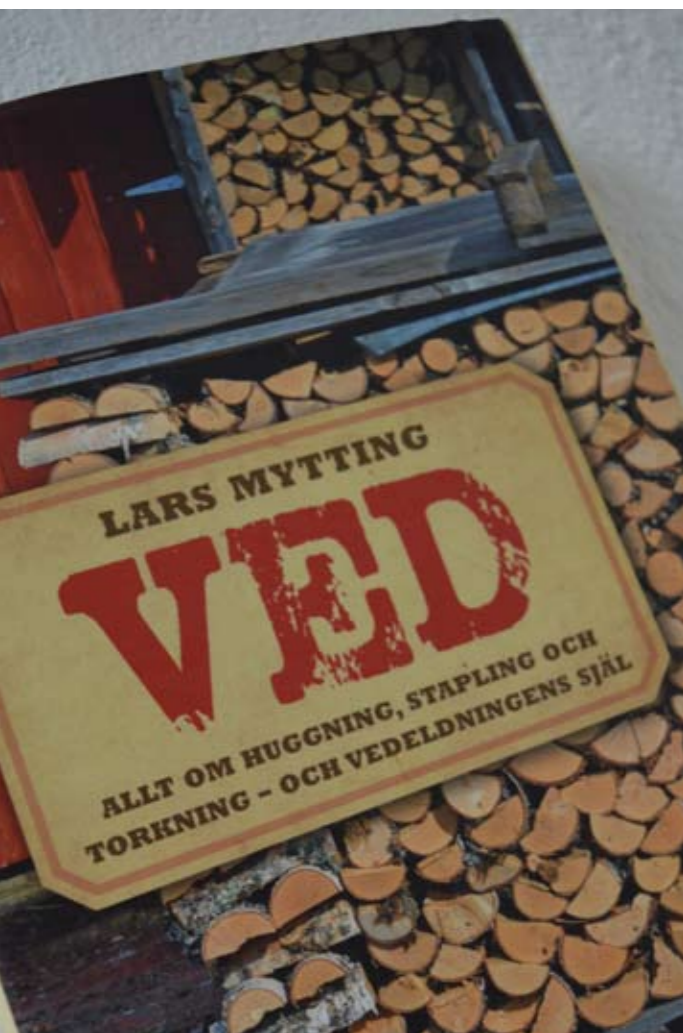
Det finns en tyngd i husets robusthet. Det finns en lätthet i ljuset och rymden...

Gården vänder ansiktet söderut. Innergården i vinkeln mellan huskropparna är en solig plats för flera utemöbler och blomsterkrukor. Här har ägarna satt ett litet mandelträd – som ett vårdträd - med buxbom runt om. Här sitter man gärna och inväntar gästerna som kommer körande längs uppfarten mot huset...





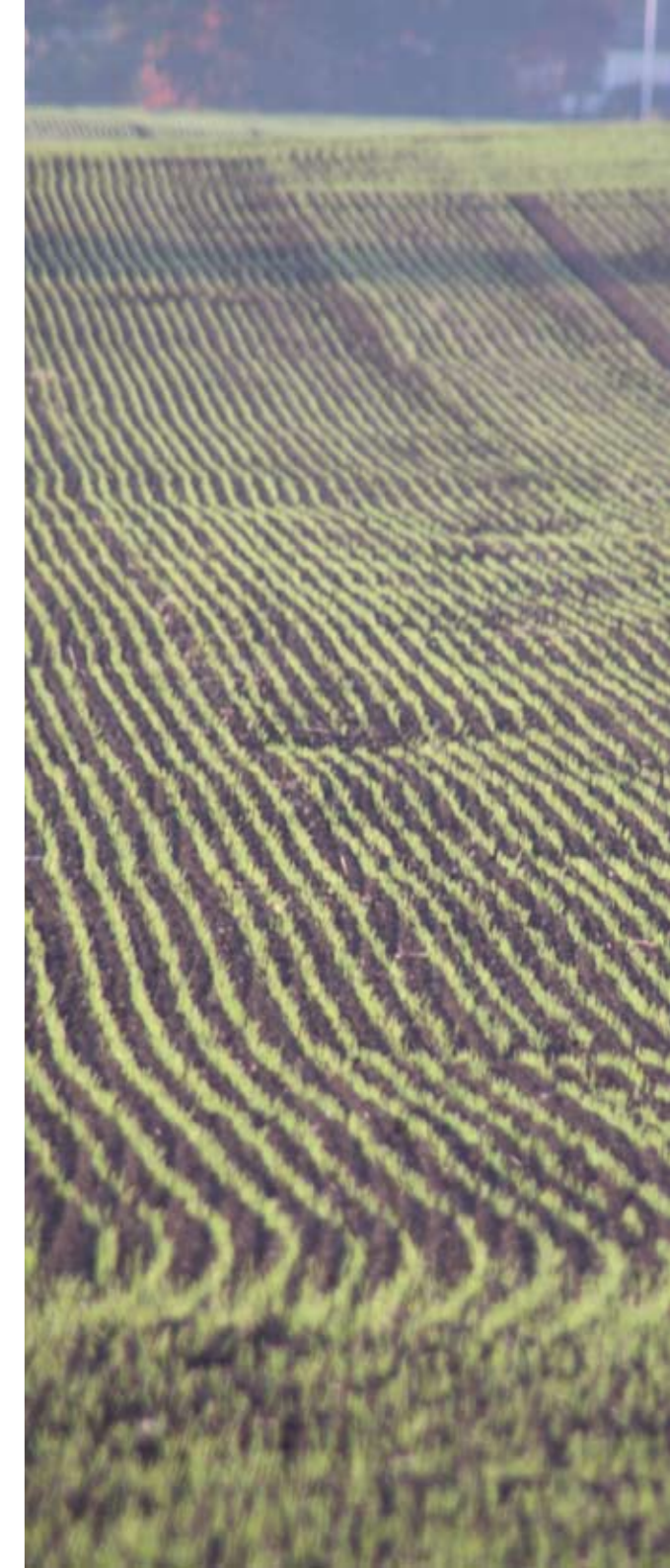
En av lantlivets fröjder är väl att få tända brasor!
Njuta av värme och flammande lågor efter långpromenaden.
En bok och något gott i glaset, så är avkopplingen fullständig...





**Livsnjutning.
Varma bad
i vacker miljö.
Rymligt. Lyxigt!**

**Landskapet förändras
genom årstiderna.
Höstens blanka mylla.
Sedan novembers
ljusst grönskimrande
nysådd. Vårens snabba
tillväxt. Skördetidens
gyllene fält. Bondens
arbete på åkern
återkommer som en
ritual med bestämda
intervaller. Tillvaron
präglas av en trygg
känsla av livets och
naturens cykler.**



Plats för många i husets alla sovrum. Dessutom finns utrymmen att sprida ut sig på om man tycker om att ha något för händerna... Logen är i gott skick (och taket är nylagt!) så det finns utrymme att använda för just det du önskar. En plats där du kan snickra, måla om gamla loppisfynd eller kanske inreda en festsal? Det är till och med stort nog för att du med enkla medel ska kunna ha häst....

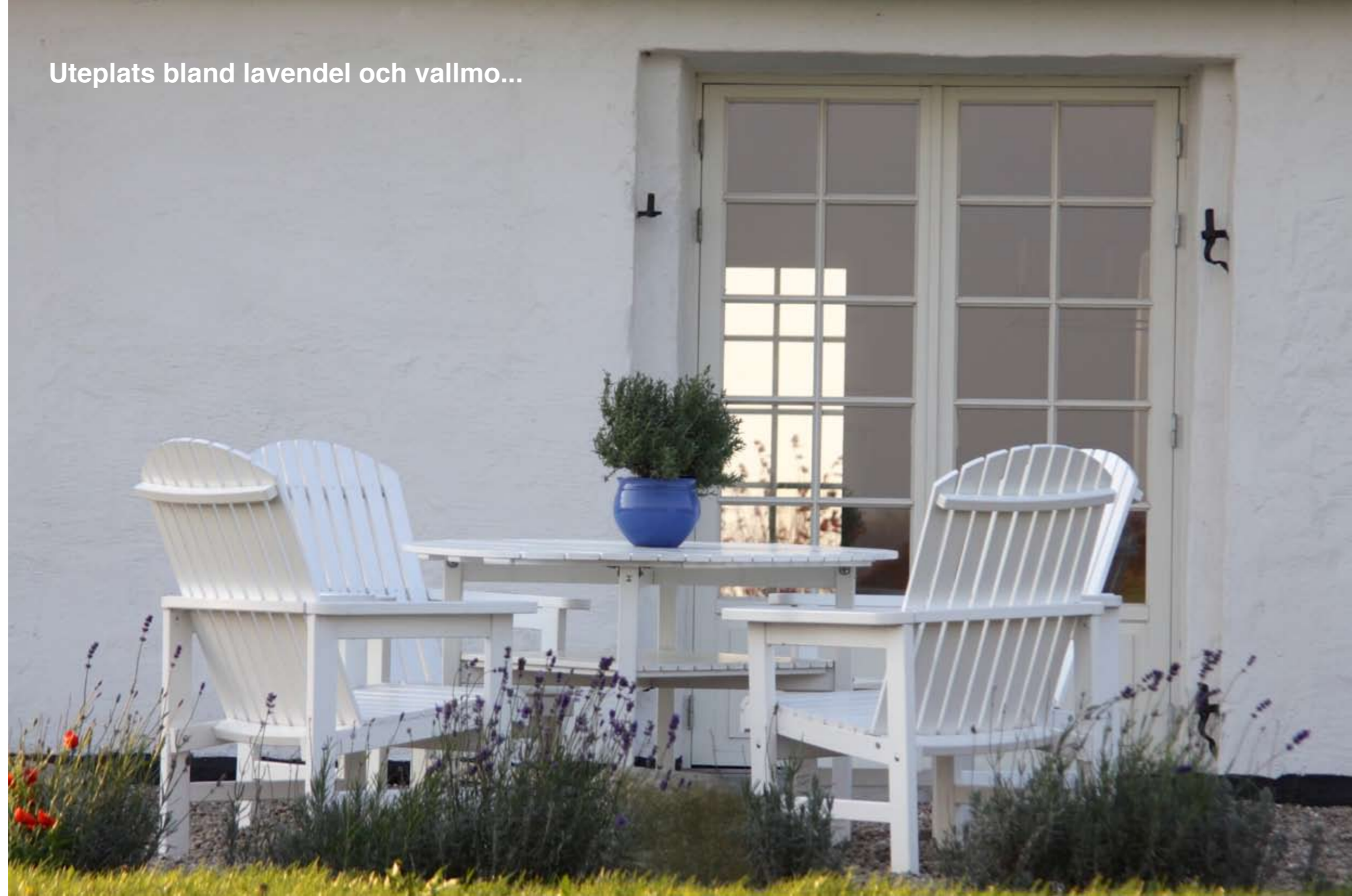


**Ett vänligt hus.
En plats utan jäkt och krav,
där livet blir en andhämtning.**

**Om kvällarna tänds ljusen
i fönstren i dalgången...**



Uteplats bland lavendel och vallmo...



Trädgården är tämligen bekvämt hållen. Inget känns betungande, istället för vidlyftiga rabatter finns lättskötta grasmattor runt huset. Men gröna häckar och träd finns runtom. Platser för både sol och skugga. En berså. Krusbär och vinbär. Plommon, körsbär, samt ett äppelträd som kan behöva en lätt beskärning. Se där – lite praktiskt arbete som återstår på gården!





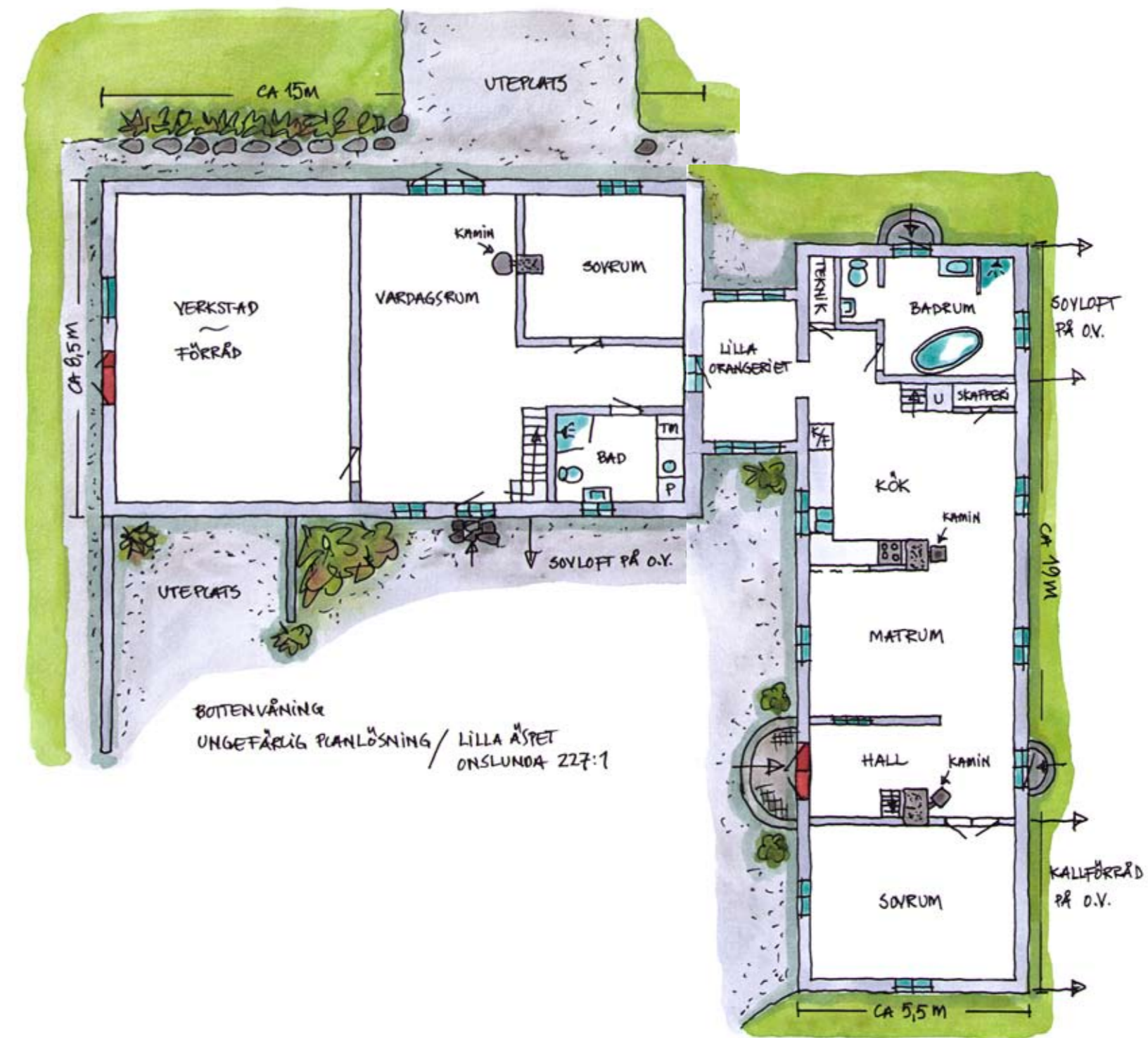
Skåne Tranås är det bara 5 kilometer till, så det går faktiskt att cykla till den lilla byn. Här finns både caféer, chokladfabrik och en fin plantskola. Det ordnas aktiviteter till Valborg, midsommarfirande och julmarknad.

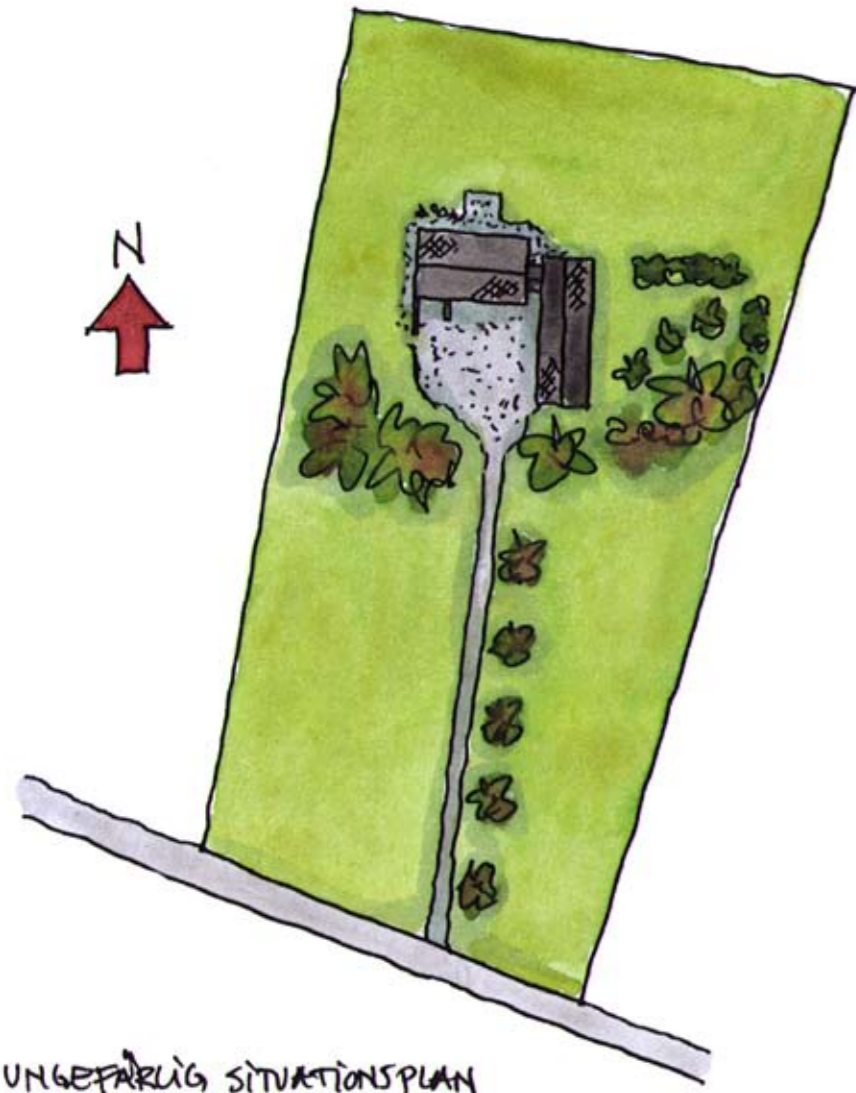
Här finns dessutom den prisbelönta bykrogen där krögaren Daniel Berlin bjuder på gastronomiska höjdpunkter i de små gemytliga lokalerna.

Kronovalls slott i närheten erbjuder förutom god mat i naturskön miljö dessutom logi i vackra slottsrum.



Vill du shoppa i stadsmiljö ligger Tomelilla knappa kvarten bort, med väl sorterade affärer och bra service. Sankt Olofs lilla by åt andra hållet har också en bra matbutik – och dessutom ett fint bageri med gott bröd. Kött och vilt hittar du i Vitaby och Brösarp. Badstränder och pittoreska fiskelägen ligger på bekvämt avstånd. Hela Österlen sjuder av möjligheter, och avstånden är överlag korta.





UNGEFÄRLIG SITUATIONSPLAN

LILLA ÄSPET
ONSLUNDA 227:1



Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Trelängad skånegård

Byggnadsår/renoveringsår: Troligen uppförd i slutet av 1800-talet. Genomgående renoverad/ombyggd från år 2008 och framåt vad det gäller teknik som estetik. Färdigställt 2015.

Storlek: Bostad ca 160 kvm. Två sovloft om ca 25 kvm resp. ca 16 kvm. Källförråd/loft ca 15 kvm. Verkstad/förråd ca 45 kvm. V.v. se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

Konstruktion: Grundläggning av betongplatta på mark med grundmur av natursten och lättklinker. Stomme av tegel/lersten och lättklinker med putsad fasad. Bjälklag av trä, tak av eternit och shingel. Isolerglasfönster. Självdragsventilation. Dränering är utförd runt längan i söder, öster och norr och den mynnar i en stenkista c:a 5 meter norrut i slänten

Inredning & utrustning: Nytt IKEA-kök från år 2015 med induktionshäll, ugn, spisfläkt, kyl, frys, diskmaskin, mikrovågsugn. Bänkskiva i granit Nero Assoluto. Badrum med Qvesarums betongplattor och putsade väggar, badkar, toa, handfat, dusch och fläkt. Halvkaklat badrum med dusch, toa, handfat, fläkt och tvättmaskin.

Golv: Tegel, betong och klinker. Linoljevaxade trägolv.

Uppvärmning: Vattenburen värme via golvslingar i hela bottenplattan. Luft/vattenvärmepump. Två kaminer och en braskamin. Intyg finnes.

Vatten & avlopp: Vatten från egen grävd brunn med installerat UV-filter; godkänt vattenprov från 2015. Avlopp till trekammarbrunn med markbädd. Godkänd av kommunen år 2008.

Övrigt: All el ny med jordfelsbrytare.

Pris: 3.350.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning: Tomelilla Onslunda 227:1

Areal: 7.337 kvm

Taxeringsvärde: 818.000:- varav byggnad 578.000:-

Taxeringskod: 220 - bebyggd småhusenhet

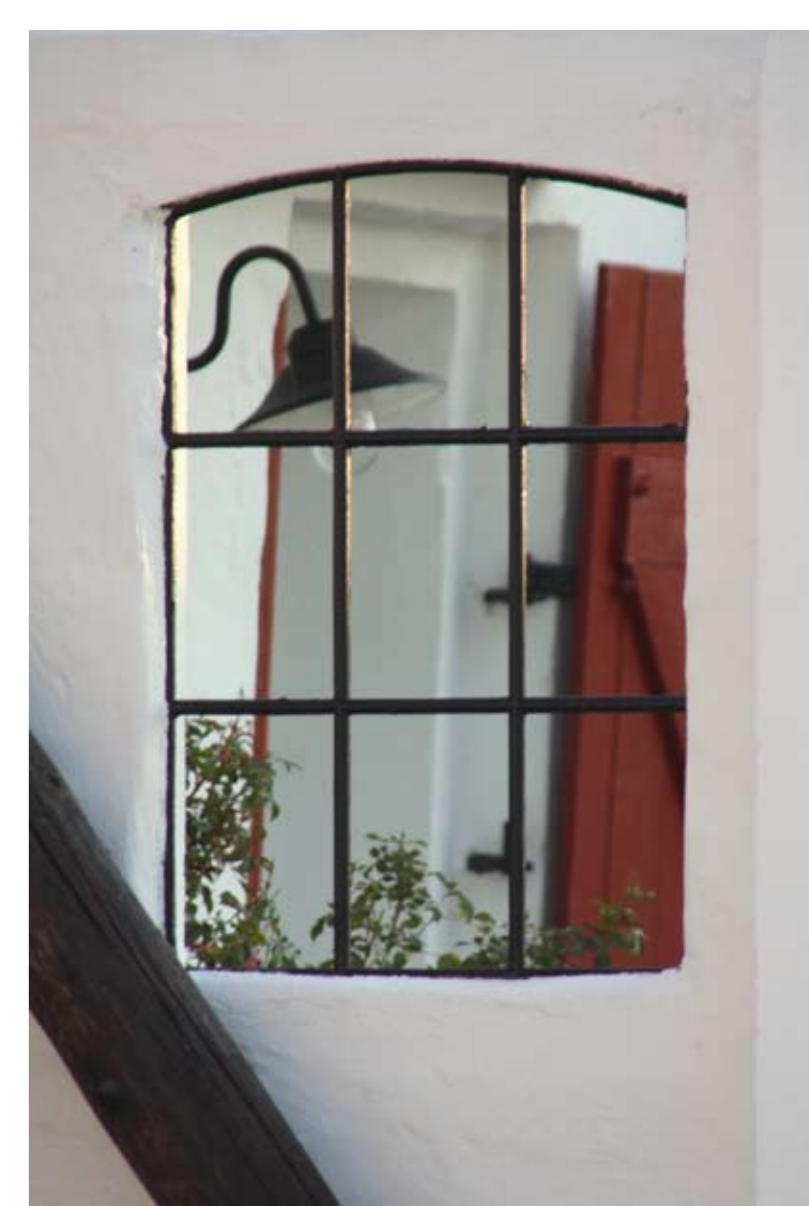
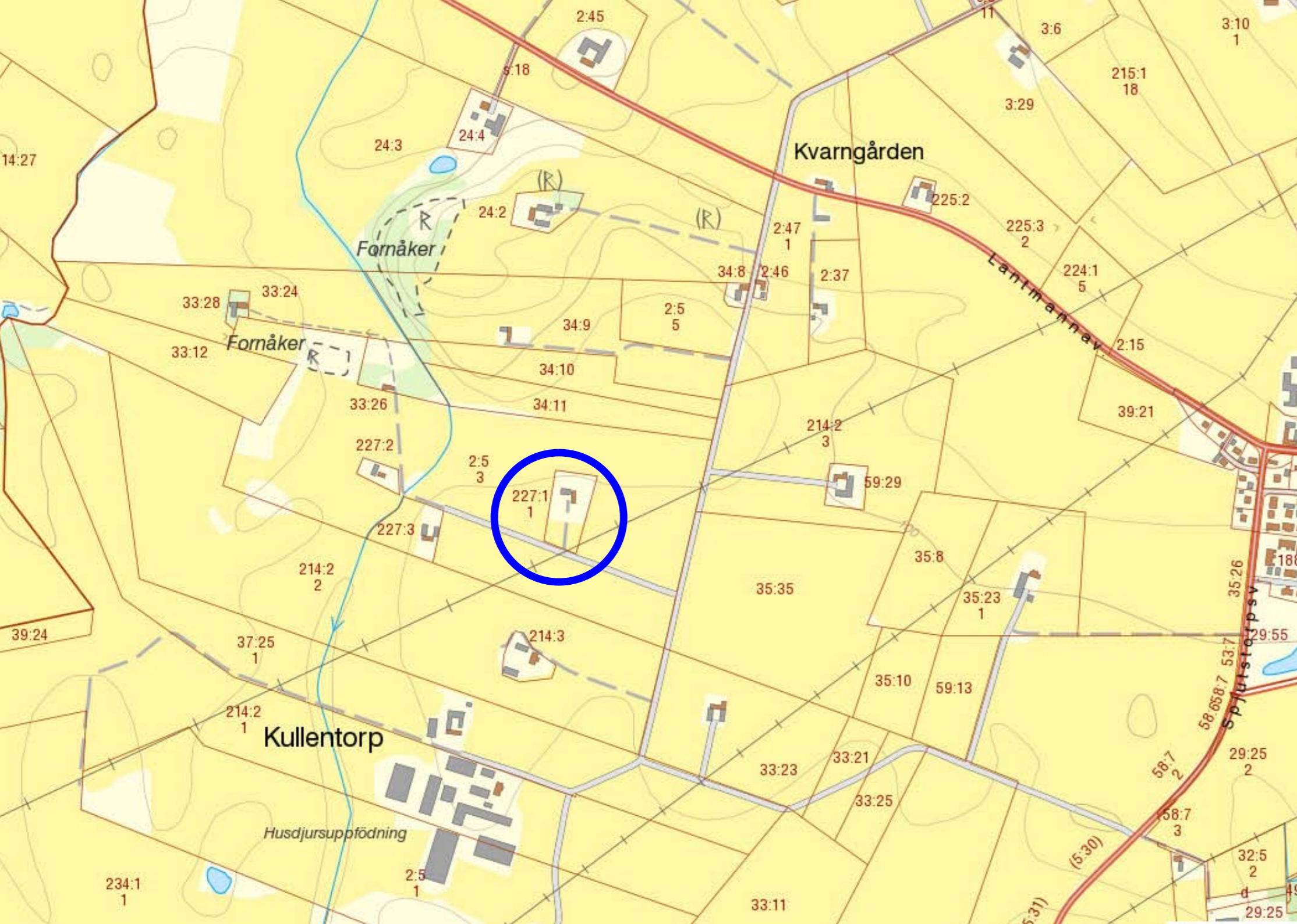
Pantbrev: 9 st om totalt 2.300.500:-

Servitut: Andel i vägsamfällighet. Servitut Kraftledning.

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



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

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 spekulanter **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 upplysningssskyldighet

Någon generell upplysningssskyldighet 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 upplysningssskyldighet 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 försäringen. Säljaransvarsförsäkringen erbjuder således en trygghet för både säljare och köpare.

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.

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 skogsbyn 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.

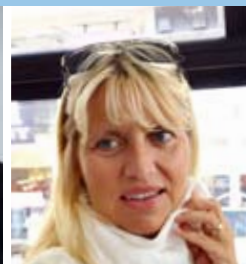
Eller sälja!



Lasse Mangs
Text, foto & layout
VÄSTERLEN & ÖSTERLEN



Ingrid Fredriksson
Mäklarassistent &
handgjorda ritningar
VÄSTERLEN & ÖSTERLEN



Elisabeth Wretzell
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