



SKÅNE TRANÅS

Diligensvägen 17



Kyrkbyn Skåne Tranås har sedan århundraden varit en viktig knutpunkt, strategiskt belägen mellan domkyrkan i Lund och de östliga kyrkorna samt den viktiga hamnstaden Simrishamn. De första bosättningarna ägde troligen rum redan under 900-talet. Diligensvägen är den äldsta vägsträckningen genom byn och korsas av den medeltida genomfartsled som förband öst med väst.





Historiens vingslag

”Här har resande herremän, från såväl det danska som det svenska riket passerat under många århundraden”, berättas det på byns hemsida. En gästgiverigård fanns i byn redan på 1680-talet. Här kunde de resande få förplägnad, byta hästar och övernatta. Linné gjorde det på sin skånska resa 1749!

Byn har en charm som leder tankarna till gamla tiders småsamhällen. Ett kullerstenstorg under utbredda trädkronor. En väv av gator som andas historia och tidlöshet på samma gång. Diligensvägen finns kvar, och just i dessa gamla kvarter ligger huset som byggdes i mitten av artonhundratalet.



Sommartid svämmas trädgårdarna över av grönska, spiller ut på gator och trottoarer. Stockrosor står manshöga. Här finns den gamla längan, fylld av historia - men också ett trivsamt, modernt och bekvämt hem att göra till sitt.

Huset har säkerligen antagit flera skepnader under sin livstid. Vem kan tänka sig något liknande om nyproducerade modulhus om, säg, 150 år? Stommen är genuin och en hel del av interiörerna kvar på plats, för att inte tala om själva uttrycket och traditionen – men boendet är helt anpassat till en modern och bekväm livsstil. En ljus och öppen nedervåning. Fräscht kök, matplats och rymlig sällskapsdel i ett. Ljus från tre väderstreck. Fönstersmygarna klädda med kakel lagd i mosaik. En mild färgkarta som genomsyrar hela husets interiörer i golvklinker, väggfärger och tapeter. Trivsamt och smakfullt inrett, med en personlig och lekfull touch som passar huset väl.



Maten är förstås en viktig del av livet på Österlen!

Köket blir en naturlig hjärtpunkt i det dagliga livet. Bjud vännerna på middag skapad av lokala, fina råvaror! En riktigt god pralin eller tryffel till kaffet hittar Du på chokladfabriken Österlenschoklad i närheten. Dessutom ligger - enligt många - en av landets bästa restauranger tvärs över gatan, ifall Du vill slippa laga maten själv någon gång... Hyllade (av The White Guide!) och ständigt omskrivna Daniel Berlins krog är närmsta granne, och uttrycket "krypavstånd" passar sällan bättre än just här...







MadaRo. Ro medan man äter...



Trägolvet i köket har
en infälld del som
består av gammalt tegel
och under den finns
elektrisk golvvärme
som snabbt värmer hela
rummet. Dessutom står
kaminen strax intill – en
lättskött och mycket
effektiv värmespridare
när vintermånaderna
smyger på!

**Pärilspons.
Spegeldörrar.
Milda färger.**







Då

Ortens ursprungliga namn, Tranaes (Traanaes), syftar på näs där tranor häckar. Det nuvarande tillägget Skåne tillkom som postort år 1894 för att undvika förväxling med Tranås i Småland.

Diligens är förkortning av det franska uttrycket voiture de diligence, "hastighetsvagn". Fyrhjuliga fordon, av minst två hästar dragna vagnar som regelbundetbefordrade passagerare samt post. I Sverige hade diligenstrafiken sin största betydelse under 1850- och 60-talen. 1867 kulminerade trafiken med 2,2 miljoner trafikkilometer. Precis under de åren hade Tranås sin största blomstringstid.

Nu

Bygemenskapen är levande, och man deltar just så mycket eller lite som man önskar. Det ordnas aktiviteter till valborg, midsommar och jul.

Det finns gott om logiplats i byn om man har många gäster som hälsar på, och vandrarhemmet är ett av de mest välrenommerade i landet. Caféer och konstgallerier är det gott om i trakten. Badstränder och pittoreska fiskelägen på bekvämt avstånd. Det går dessutom snabbare att åka omkring nu än på diligensernas tid!



Tiden på landsbygden skiljer sig nog från den i staden. Det finns på något vis mer av den goda sorten här! Den är rofylld. Energigivande. Lättare att "ta sig".

Att dela sin tillvaro mellan olika geografiska platser går också utmärkt med de goda kommunikationer som finns – om Du inte tänkt slå ner bopålna för gott?



Det nätta huset har mer plats än man kanske tror! Ovanvåningen inrymmer ett stort sovrum med smart, inbyggd förvaring under snedtaken, toalett och ytterligare ett riktigt rymligt sällskapsrum.





Tre sovrum finns i huset, alla väl tilltagna. Den valda färgpaletten understryker den snälla känslan i huset. Och från sovrumsfönstret som vetter mot Berlins krog kan man närapå kika på vad kvällens österleninspirerade meny erbjuder...





**En känsla av genomtänkta
interiörer, möbler och ting, där
det gamla samsas med det nya.**

När de förra ägarna tog över genomfördes en större översyn samt omfattande upprustning av huset. En tidigare renovering på ovanvåningen skalades bort, nya golv och ny takpanel lades och toaletten byggdes.

Nuvarande ägare har fortsatt omhändertagandet av huset. Bland annat har ytskikten gått över, ny kamin från Morsø installerats, nya kulturfönster och ytterdörrar med mera.

Ett omhändertaget,
väl vårdat hus. En
vänlig stämning som
bara infinner sig när
huset varit kärt.



Trädgårdsliv

Huset ligger i skyddat läge i byn med en tomt som är väl inramad av boningshus, gårdsbyggnader, buskar och träd.

Trädgården är uppvuxen och frodig. Tomten är en dröm för trädgårdsälskaren, med jordmån som får blommor och blader att frodas som i ett växthus!

Ett päronträd, ett plommonträd och två äppelträd som ger massor av frukt. Den gamla matkällaren längst ner i hörnet och det rödmålade uthuset har plats för frukt och trädgårdsmöbler och vedförvaring.

Duktiga stenläggare hjälpte till att lägga ny marksten på den utökade parkeringsplatsen så att det skulle stämma med den ursprungliga. Stensatta platser att skapa sina utevardagsrum på -och möblera som man vill.

En rickepump som prydnad. Jordkällare. Ovanför den finns en uppbyggd veranda med vy lite grann "från ovan". En perfekt plats att njuta kvällens sista strålar ifrån... Rosor, stockrosor, pioner, malva, höstanemoner, hortensior, smultron, vinranka och humle.

En fantastisk blå hibiskus mot husväggen

på baksidan. På våren vintergäck, snödroppar och massor av scilla. På Rosenhagens plantskola i närheten hittar Du ännu mer att plantera, om Du älskar att ägna tid åt att gräva och påta i bördig jord!



"Won't you come into my garden,
I would like my roses to see you."

Richard B. Sheridan



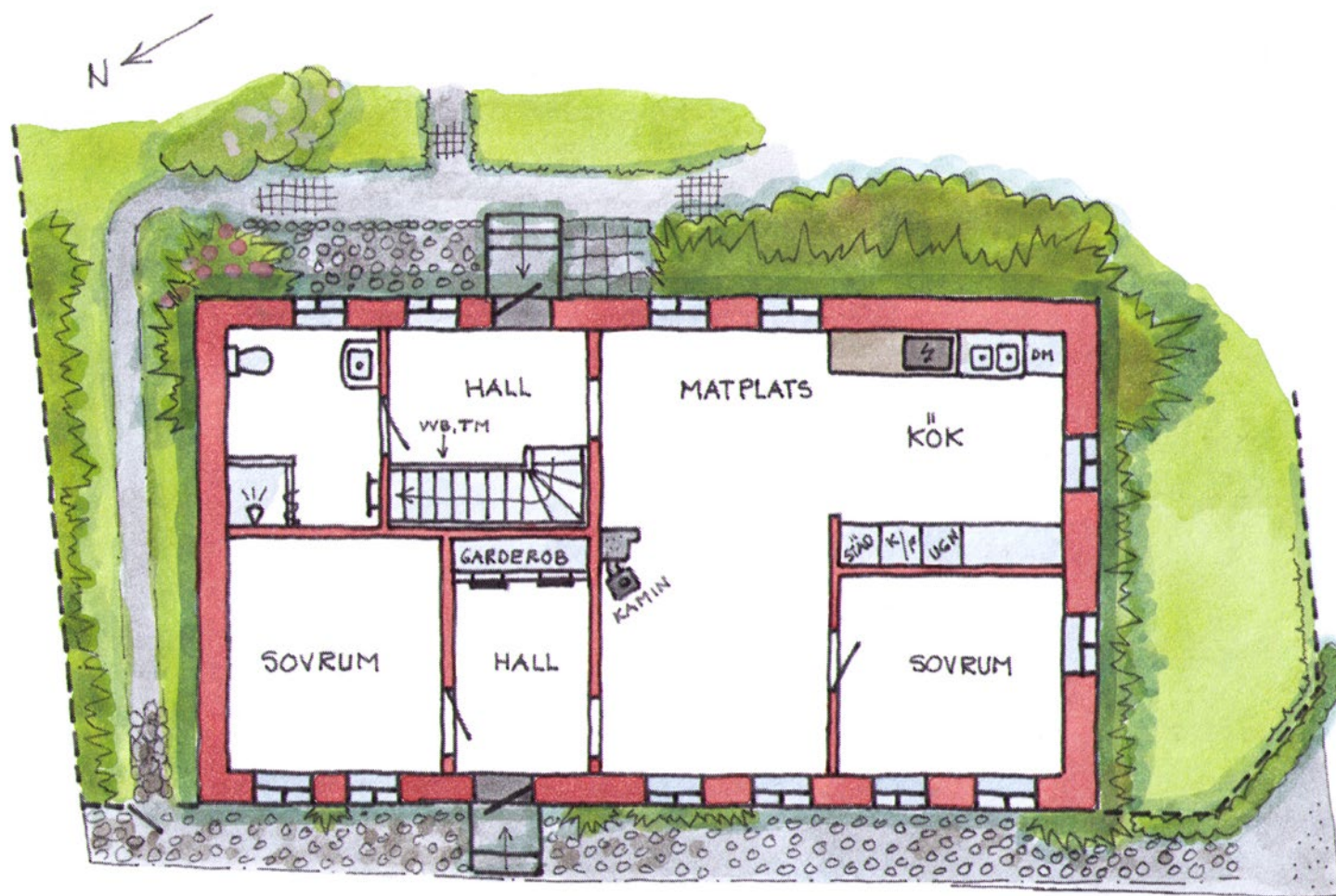


**Enkelt.
Funktionellt.
Ompysslat.**



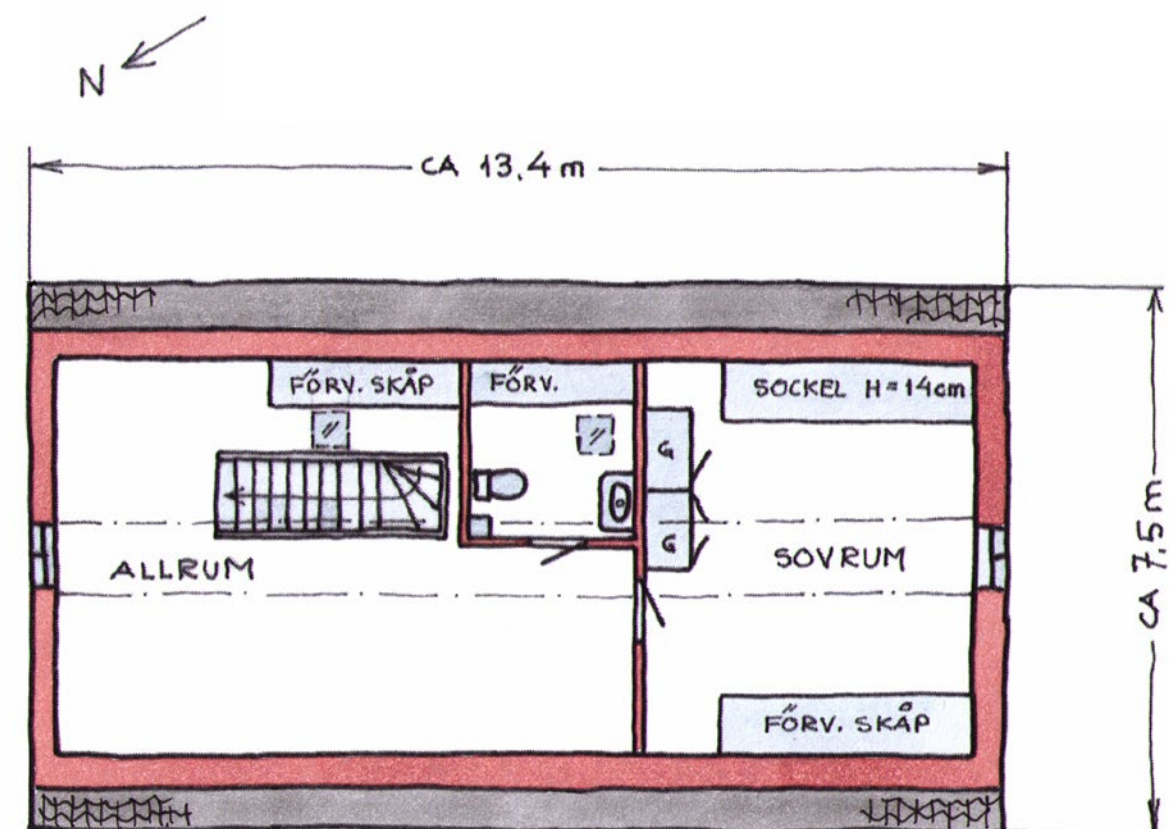






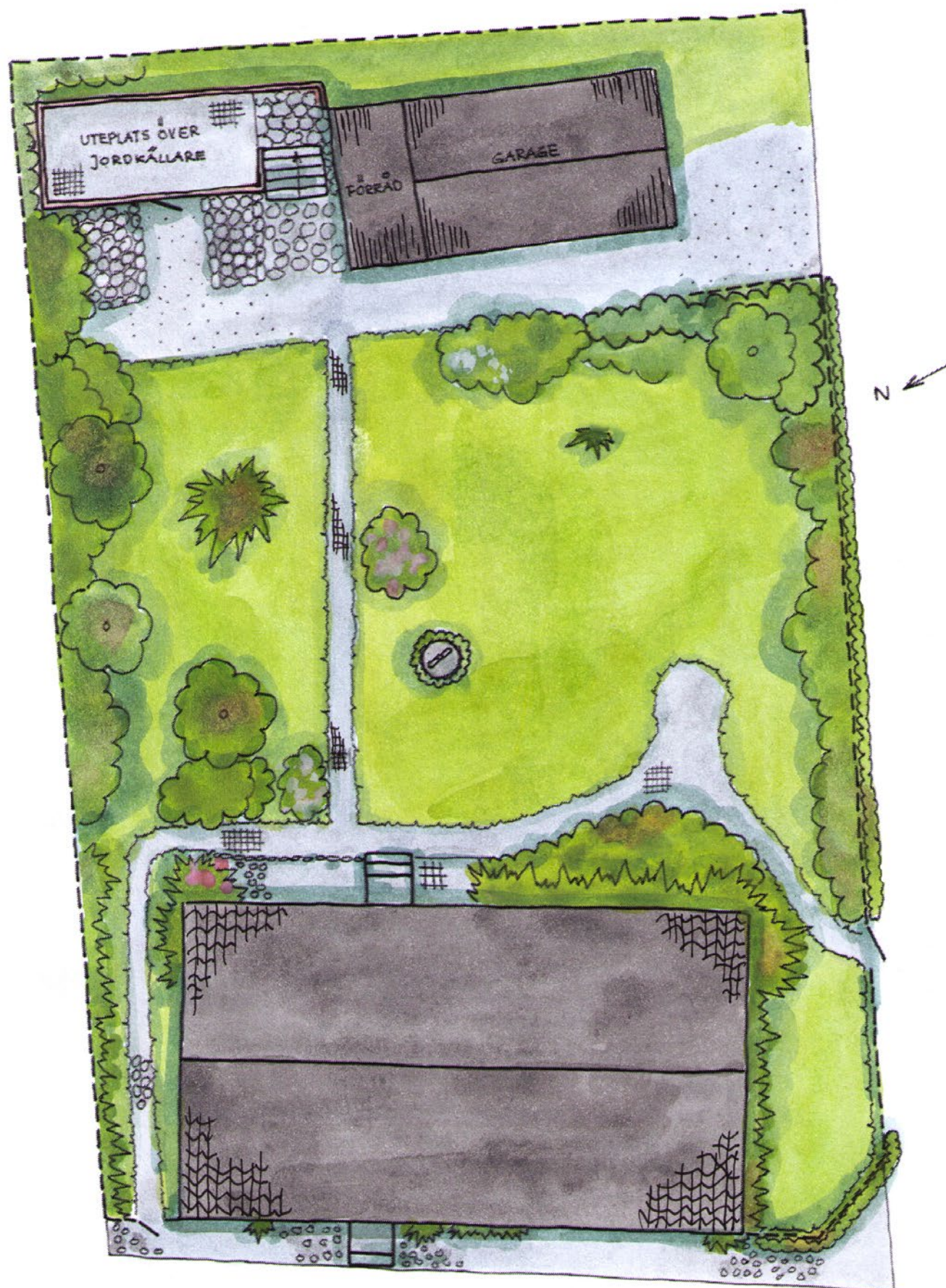
BOTTENVÅNING

UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING / SKÅNE TRANÅS 9:19 2



OVANVÅNING

UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING / SKÅNE TRANÅS 9:19 2



UNGEFÄRLIG SITUATIONSPLAN
SKÅNE TRANÅS 9:19 2

Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Skånelänga/byhus med inredd ovanvåning. Separat förråd/garage.

Byggnadsår/renoveringsår: Troligen från mitten av 1800-talet. Större renovering under 1980-talet och senast genomgripande renoverat 2011-2012. Nuvarande ägare har sedan köpet 2014 bytt en del av fönstren. Nya ytterdörrar, toalettstolar, handfat, kaklat under pannan, tvätt/tork i hall, oljefyllda radiatorer och dragit in fiber.

Storlek: Bostad ca 140 kvm (80+60). Förråd/garage. V.v. se ritning - angivna ytor ovan avser användbar golvyta.

Konstruktion: Naturstensgrund med torpargrund. Stomme av tegel och lersten. Fasad av tegel. Yttertak av plåt med två takfönster. Bjälklag av trä. Dubbelkopplade fönster med spröjs (3-glas). Murstock. Enklare ytterdörrar/stalldörr. Synliga bjälkar. Spegeldörrar. Elen delvis utbytt 2012-2013. Snickerigjord trappa byggd 2011.

Inredning & utrustning: Kök med spis, fläkt, kyl/frys, ugn och bänkskiva i ek och tvättmaskin från 2012. Halvkaklat badrum på bv med toa, tvättställ och dusch. Infällda spotlights. Klinker med elektrisk golvvärme. Toalett på ov med vask och klinkergolv.

Golv: Målade trägolv och handslaget tegel. Klinker i badrum på bv och toalett på ov.

Uppvärmning: Direktverkande el via oljefyllda radiatorer. Vedkamin från morsø. Elektrisk golvvärme i badrum och i tegelgolv.

Vatten & avlopp: Kommunalt.

Uppkoppling internet: Fiber

Övrigt: Uppvuxen trädgård trästaket runt tomten. Parkeringsplats för 2 bilar. Flera uteplatser, "balkong" ovanför jordkällaren och trädäck i markplan.

Pris: 2.150.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning & adress: Tomelilla Tranås 9:19, Diligensvägen 17, 273 92 Tomelilla

Areal: 578 kvm

Taxeringsvärde: 617.000:- varav byggnad 456.000:- (år 2018)

Taxeringskod: 220 småhusenhet, bebyggd

Pantbrev: 3 st om totalt 1.218.750:-

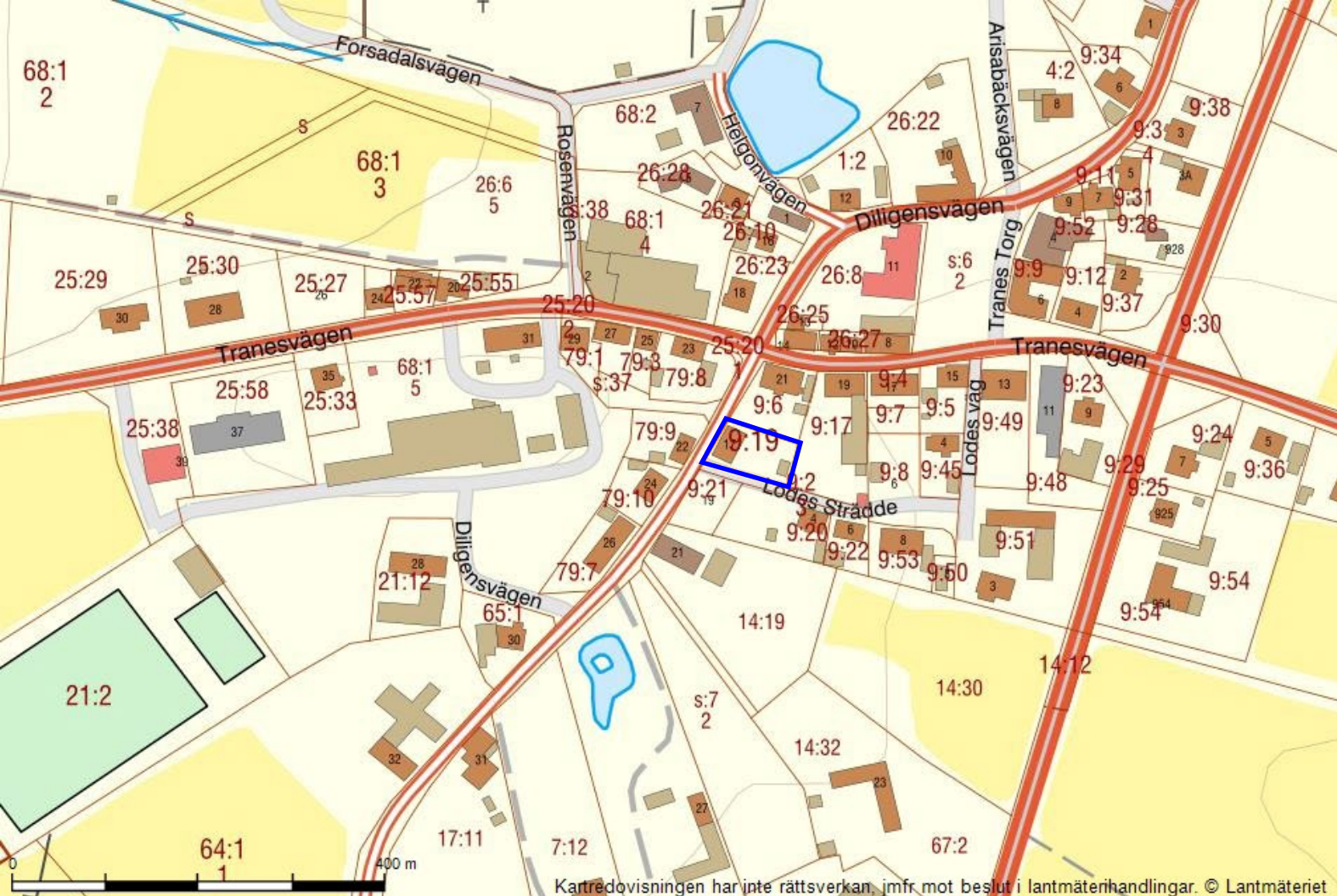
Servitut: Inga kända

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. För dig som bokar in en visning. Vi sparar endast dina uppgifter namn, mobilnummer och mailadress för att vi ska kunna nå varandra i samband med husintresset. Dina personuppgifter når aldrig tredje part.

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

Uppvik & döttrar Österlen
Tjörneröd/Eljaröd 4905, 273 56 Brösarp
0414 - 708 00 • hus@uppvik.nu

Uppvik & döttrar Västerlen
Falsterbovägen 19, 239 33 Skanör
040-47 15 51 • elisabeth@uppvik.nu



Text: Lasse Mangs

Foto: Andreas Johansson

Foto & Layout: Mi Ståhl

Tack till säljarna för sommarbilder!

Ansvarig mäklare: Lotta Nordstedt

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 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



Ingrid Fredriksson
Mäklarassistent &
handgjorda ritningar



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



Mi Ståhl
Mäklarassistent
Uppvik ÖSTERLEN
Formgivare, foto & layout
0733-714714
hus@uppvik.nu



Andreas Johansson
Koordinator/visningar
Uppvik ÖSTERLEN
Foto & layout
0734-168030
hus@uppvik.nu



Gabrielle Malmberg
Senior partner/
fastighetsmäklare
Text, foto & layout
0708-669593
Uppvik MEDELHAV