



Fransyskans hus
SKÅNE TRANÅS



*Ett stort litet gathus med högt i tak och twang**

SKÅNE TRANÅS

Bienvenue à la maison de la femme française! Gruset knastrar under skorna när jag går de få stegen från den lilla gulliga gatan mot husets ingång. Bienvenue! Dörren öppnas av en leende kvinna som välkomnar mig in i farstun och vidare in i värmen.

På Diligensvägen 5 i Skåne Tranås, mellan det mysiga franska caféet Madame Blå och byns barnvänliga park ligger ett litet gathus med en sockersöt mindre trädgård, som toppas av ett litet gästhus med stor efterfrågan. Bland blåregn, blåbärsbuskar, rosor, pioner, lavendel, jätteverbena, malört, vinbär, några fruktträd och ett helt hav av höstanemoner står det lilla huset där och lockar till lata sommardagar.

Trots att det ser ut som ett drömligt sommarnöje så är det här ett hus som man kan bo och leva i året om. Precis som den nuvarande ägarinnan, känd i byn som den skönsjungande fransyskan, gör idag. Det här är ett överraskande stort litet hus med minst lika stor potential att bli ett harmoniskt hem för dig som letar efter ett lite lantligare liv i en levande by med stor, välkomnande gemenskap och naturen runt knuten.

* Twang = en röstkvalitet som ger intryck av mycket energi och starkt uttryck.

Välkommen!

Ansvarig fastighetsmäklare:
Lotta Nordstedt • 0708-920724 • lotta@uppvik.nu

DILIGENSVÄGEN 5, 273 92 SKÅNE-TRANÅS





Döm om min förvåning när min förväntan om ett hukande hus med lågt i tak omedelbart suddas ut i samma stund som jag stiger in. Med 5 meter upp tillnock i halva huset överraskar det lilla gathuset mig.

Rymden.
Flödet av ljus.
Känslan av
utrymme för
högtflygande
idéer och
tankar.





**En noga kurerad trädgård,
signerad ägarinnan själv.
Dubbeldörrar i glas i vardags-
rummet leder ut till den noga
planerade och planterade
växtligheten.**

Det har tagit ägarinnan ett par år, men nu är trädgården ett konstverk i sig. Här samsas generösa bärbuskar och körsbärsträd med påtagligt många perenner. Vissa tuktade andra helt frisläppta, som havet av höstanemoner som har fått lov att ta plats. Bre ut sig. Äga en del av trädgården. Rosorna är vid det här laget magnifika, precis som pionerna några veckor innan. Hela sommaren doftar det av lavendel och i augusti kan man knipsa av några kvistar malört till julens besk.



På andra sidan trädgården bildar ett rejält blåregn en port in till trädgården och alldeles i närheten pryder klätterrosen Alchymist sin plats. Här på framsidan finns en liten uteplats där man kan njuta av en kaffe i solen och få fikabrödet serverat via fönstret från köket. Mumma för själen.

Det är som sagt en kreativt kurerad trädgård som fullkomligt exploderar av grönska och blommor om sommaren, men skulle man vilja komplettera trädgården eller sätta något nytt i pallkragen så är det inte långt till byns handelsträdgård Växtkraft Rosenhagen.





UNGEFÄRLIG TRÄDGÄRDSSKISS
 TOMELLA TRANÅS 9:31





I folkmun har huset ofta kallats för Lindvalls hus. Både huset och mannen åldrades sida vid sida under många år. Efter mannens frånfälle räddades huset från förfall och genomgick en stor renovering 2004-2005 av de nya ägarna.

Ett av de äldre husen i byn.

Huset är ett av de äldre i byn, byggt 1867 sägs det. Trots att huset renoverats i omgångar sedan 1893, när det upphörde att vara en skola, så finns det en rejäl dos charm kvar.

Under 2004–2005 fick huset ett ordentligt ansiktslyft, med kul idéer och unika val som lyfte fram och förtydligade husets personlighet ännu mer.

Sedan dess har huset fortlöpande renoverats i omgångar. Men även om man har öppnat upp i taket inock, inrett en övervåning över halva huset och skapat två sovrum så har man bevarat de vackra bjälkarna, de vitputsade väggarna och massor av detaljer som hela tiden påminner om historien.

Det är ett historiskt hus och det är ett harmoniskt hus. Här flödar energin fritt samtidigt som det vilar ett lugn över huset som gör att man bara vill sätta sig ner med en kopp kaffe och bara vara. Inga måsten, ingen stress. Här duger man som man är. Men framförallt är det ett överraskningarnas hus. Det ser som sagt litet ut från vägen, men väl inne är det en känsla av rymd som direkt drabbar en. Fast med fem meter upp tillnock är det inte så konstigt.

Så trots att bostadshuset framstår som nätt vid första anblick finns här gott om plats att både leva och arbeta för den som skulle vilja det. Men även för att inhysa nära och kära. Förutom de två sovrum som erbjuds en våning upp i huset så finns här också ett gästhus i trädgården.



Det här är ett hus med historia. Under tre års tid från 1890-1893 var det en skola för byns barn.



Som ett franskt lantkök.

I köket blir jag än en gång överraskad. Här inne får jag istället en känsla av att jag befinner sig i en gammal skånelänga som har smaksatts med en stor dos inspiration från ett franskt lantkök.

Det är lägre i tak, golvet har små nivåskillnader och det vackra kaklet ovanför spisen har olika färg. Det känns tydligt att det här är ett kök där det lagas mycket mat. Ett brinnande intresse för att skapa smakupplevelser och krydda vardagen med mer än kardemumma och kanel. I små glasburkar på köksbänken hittar man, förutom indiska kryddor, helt andra saker än de man finner i de små glasen med grön eller blå kork som många av oss har hemma i kryddhyllan. Som till exempel torkat älggräs, som ägarinnan plockat själv och gör te av. Säkert både gott och bra för stämbanden.



Här finns inga fasta platsbyggda skåp utan istället fristående vackra, gamla vitrinskåp av olika karaktär, alla funna av ägarinnan och hemsläpade med mycket möda men utan besvär.

Det senaste skåpet är lite extra älskat då det, förutom att det var kärlek vid första ögonkastet, rådde lite tvivel in i det sista om det skulle kunna flytta in. Om det skulle få plats. Men det gick, med tre millimeter till godo. Som en riktig och viktig pusselbit både i livet och köket. Och skulle du bli den som ska ta över vårdnaden av huset och du också blir kär i skåpet, så finns det möjlighet att ha det kvar. Det hör ju faktiskt hemma här.



I det bondromantiska, lagom bohemiska köket doftar det alltid kaffe och ibland av kanel och kardemumma från någon indisk gryta...



**Från matplatsen i köket
bjuds man på en fantastisk
solnedgång när solen sänker sig
bakom den stora kastanjen...
En minst sagt vilsam utsikt.**





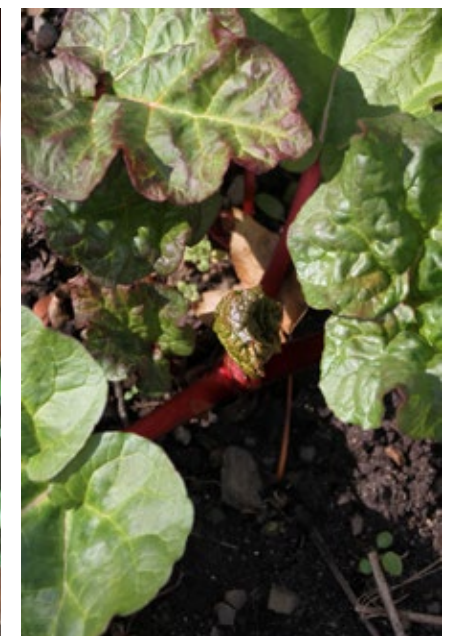
Det blir en hel del musik i det här huset, allt från Piaf till Piazzolla. Ägarinnan bjöd på ett härligt smakprov under fotograferingen och när quichen tillagades. Så är hon också sångerska och en del av Trio Caramel som uppträder med både klassiska franska sånger och argentinsk tango. Låtarna handlar ofta om någon form av kärlek; lycklig kärlek, olycklig kärlek, kärlek till livet, kärlek till sitt hemland... Vem vet, till nästa konsert kanske de skriver en låt om kärleken till det lilla gathuset i Skåne Tranås som sångerskan snart ska lämna? C'est la vie!







Husets dryga 100 kvadratmeter (bottenvåning 73 kvm och ovanvåning 30 kvm) känns oerhört rymliga. Tänk att något som från gatan ser så nätt ut kan upplevas så spatiös. Det är nästan lite magiskt. Husets nuvarande ägarinna ser vad jag tänker och berättar att jag inte är ensam om min upplevelse. Nästan alla människor som kommer hit för första gången brukar utbrista ett ”Wow vad stort det är här”, skrattar hon. Det är helt klart högt i tak på mer än ett sätt i det här huset.





Härliga ljusinsläpp och husgudar

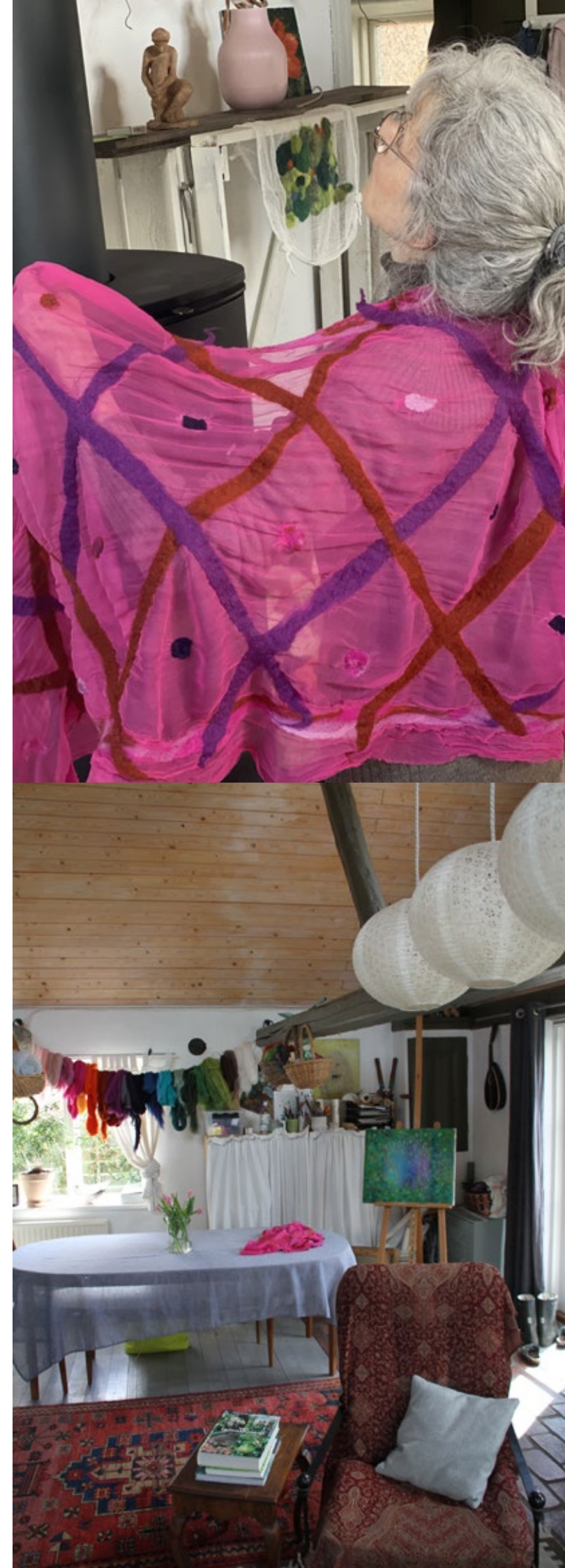
I vardagsrummet finns det, förutom ytterligare en kamin och gott om plats för en soffgrupp, utrymme för ägarinnans imponerande intressen. Lika delar konstverk som konsthantverk. Staffliet står alltid framme så att hon kan måla när andan faller på.

Här inne får man som sagt ljusinsläpp från tre håll, men även från två höjder.

Perfekt när man vill förmedla en känsla på målarduken eller välja garner till någon ny kreation. Vart man än tittar så hittar ögat konst. Till och med på en av balkarna, där det sitter en keramik-figur som påminner om någon slags lyckobringande husgud. Enligt ägarinnan har den suttit där så länge hon kan minnas och det har inte känts rätt att plocka ner den, så den har helt enkelt fått sitta där och vaka över vardagsrummet även under alla de år hon bott i huset.

Längst ena väggen hänger garner av merinoull i alla regnbågens färger. Ytterligare ett tydligt bevis på att här bor en färgstark kvinna med formkänsla som tar tillvara på kreativa idéer, och skapar allt från bildkonst och grafisk formgivning till vackra sjalar och skira plagg i sidencrepp.

En människa som efter ett liv i Frankrike, USA, Mexiko och Belgien mellanlandade i Malmö innan längtan efter ett lugnare liv på landet förde henne till den mysiga byn Skåne Tranås.





Ett hus med mycket värme.

I hallen möts man inte bara av ägarinnans värme utan även av den som kommer från både vardagsrummet och köket. Och tack vare en extra glasdörr i farstun smiter den heller inte ut genom ytterdörren. I hallen finns, förutom gott om plats för jackor och kappor, en stor smidd trappa som leder upp till andra våningen.

En trappa upp finns det både finns det stora vilsamma sovrum och ett lite mindre sovrum/gäst med ljusinsläpp från sällskapsrummet.

Dessutom så finns ju trots allt ett eget litet hus, ett gästrum till övernattande gäster ute i trädgården.



**”Det bästa med huset är lugnet som råder.
Jag tror det sitter i väggarna.”**

ägarinnan





I anslutning till vardagsrummet ligger ett kaklat badrum. Tack vare fönstret så flödar ljuset in även här. Det känns som ett badrum som uppmuntrar till sång. Det är inte omöjligt att man kan höra en och annan Chanson härifrån ibland. Ägarinnan sjunger ju när hon bakar paj så varför inte i badet?





”Jag har skapat en trädgård som i stort sett sköter sig själv! Det här är en grön oas där man ska njuta istället för att jobba.”

ägarinnan



**Mot grannen och
mot vägen – en mur
av murgröna och ett
spaljerat äppelträd.**



**Uppe på en liten plattform ligger en liten gäststuga, ett
gästrum med tillgång till kallvatten, där sommarens
alla gäster får boka in sig i tur och ordning. Tidigare
användes stugan som ateljé av förra ägaren. Bredvid
stugan finns den "hemlig" egna ingången till den
trevliga mini-restaurangen TIOSKEN, perfekt när man
inte orkar laga mat eller bara vill ha sällskap.**





Närmaste större by med stort utbud av allt man behöver är Tomelilla. Dit åker ägarinnan både ofta och gärna av ett gäng anledningar. Men kanske framförallt för att äta lunch hos den franska kocken på favoritställe Smakbruket. Där lagas all mat från grunden, närproducerat och ekologiskt i största möjliga mån.

Förutom att äta god mat, får hon även prata franska och möjlighet att handla med sig godsaker hem, som till exempel färska primörer efter säsong från Kåseberga, färgglatt och vitaminrikt från Ekogården i Kabusa, sparris från Ingelstorp och mustiga svampar från Torna Hällestad. Men också grönbeteskött, ost och charkprodukter, goda oljor, bröd och bakverk och ägg från gårdar i närheten. Det finns med andra ord många riktigt goda anledningar att besöka Smakbruket oavsett om man pratar franska eller inte.

Om man tar en promenad förbi kyrkan och passerar två gårdar så kommer man snart in i en vacker blandskog med ekar och boklundar. Perfekt för svamputflykter om hösten, med andra ord.

Men här är det idylliskt vacker natur året om, om man frågar ägarinnan som har för vana att promenera här flera gånger i veckan. Här får hon sin dagliga dos av fågelkvitter och det är här hon har träffat på både hjortar och rådjur. Vägen dit är lite extra cool på våren när det är kosläpp i gårdarna som man passerar på promenaden. Vill man uppleva ännu mer natur så ligger Fyledalen och Kronovalls Slott i närheten. Gyllebosjön och Sövdesjön finns också på rimligt avstånd, perfekt för bad- eller fiskeutflykter. I den sistnämnda finns det dessutom en bastubåt som man kan boka. Ägarinnan kan rekommendera att testa att bada bastu i solnedgången på den lilla badflotten.





Kraven hade varit flera när ägarinnan skulle hitta sitt drömhus. Det skulle vara lantligt men absolut inte isolerat. Huset skulle ligga i en by med trevliga grannar och åtminstone ett café.

Det behövde vara goda kommunikationer och det skulle vara enkelt att ta sig till Malmö. Sist men inte minst, det skulle finnas möjligheter att skapa en liten grön oas att njuta av om somrarna. Huset dök upp i helt rätt tid och det räckte med att kliva innanför dörren för att hon skulle känna att "detta är det rätta!".

I Skåne Tranås fick hon allt på sin önskelista. Ett hus i en levande by där det händer saker året om. Där man anordnar loppisar, sommarfester, blomsterfester, musikevents i parken, luciafirande och en julmarknad som på riktigt förvandlar hela byn till en glittrande julsaga.

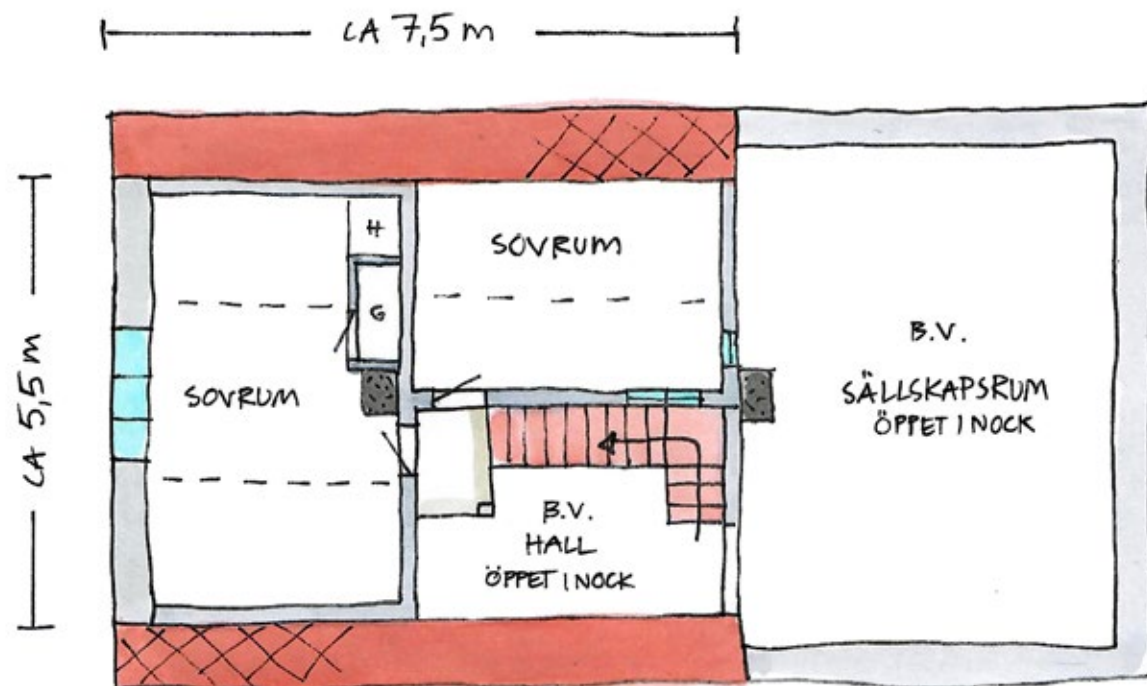


Några av alla trevligheter som finns i Skåne Tranås.

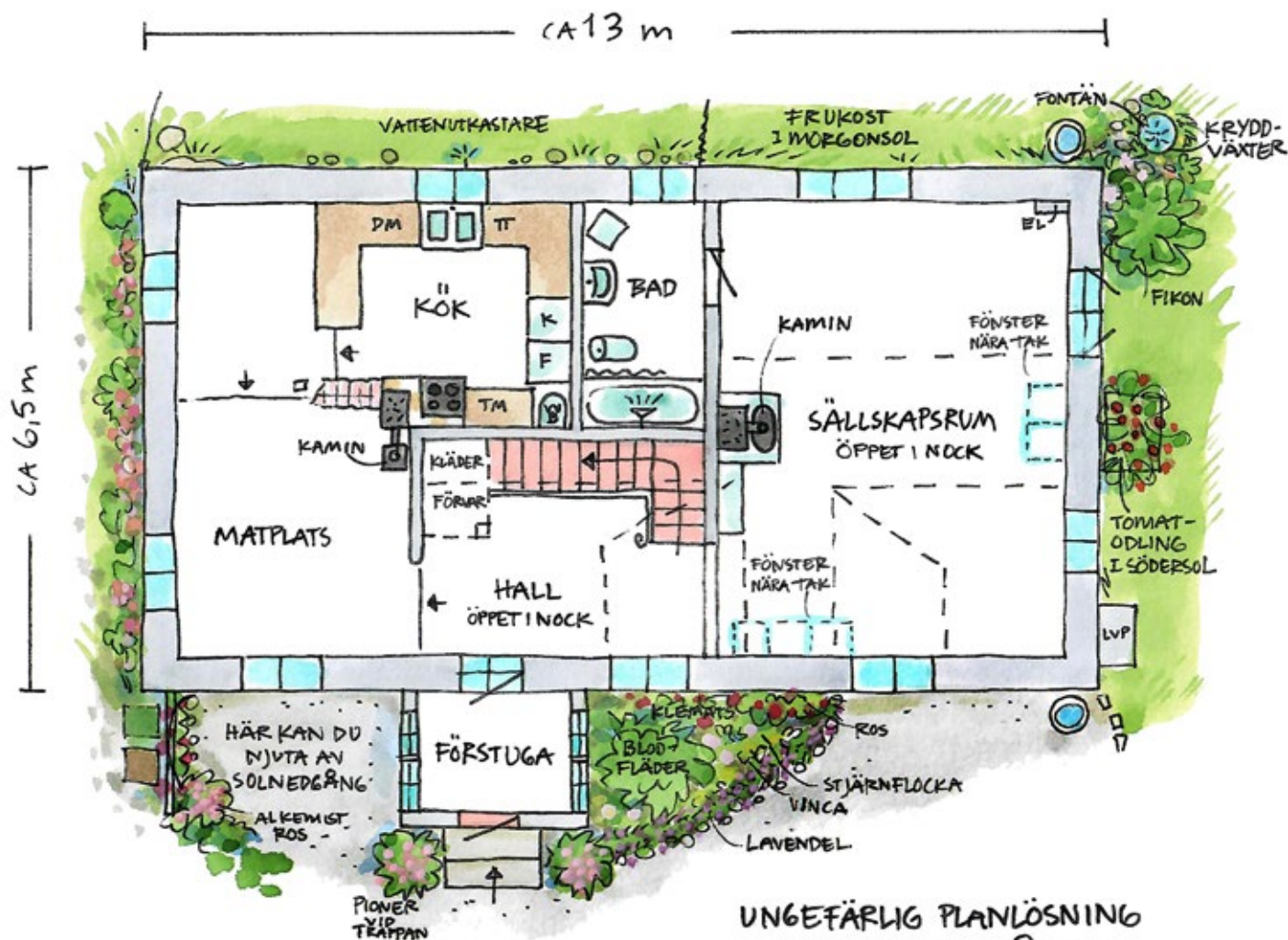


Här finns också ett franskt café där man förutom att hålla franskan levande också kan njuta av traktens godaste galetter och crepes. Även kakaodoftande och vida kända Österlen Choklad erbjuder lyxiga chokladkakor och praliner, här kan man både fika och ha chokladprovning. Den lilla "vägkrogen" TIOSKEN erbjuder god mat av lokala råvaror, har ägarinnan till och med en egen hemlig ingång från sin trädgård... I byn finns det också två tjugisigare butiker, Långorna och Verandan, samt en bättre handelsträdgård.

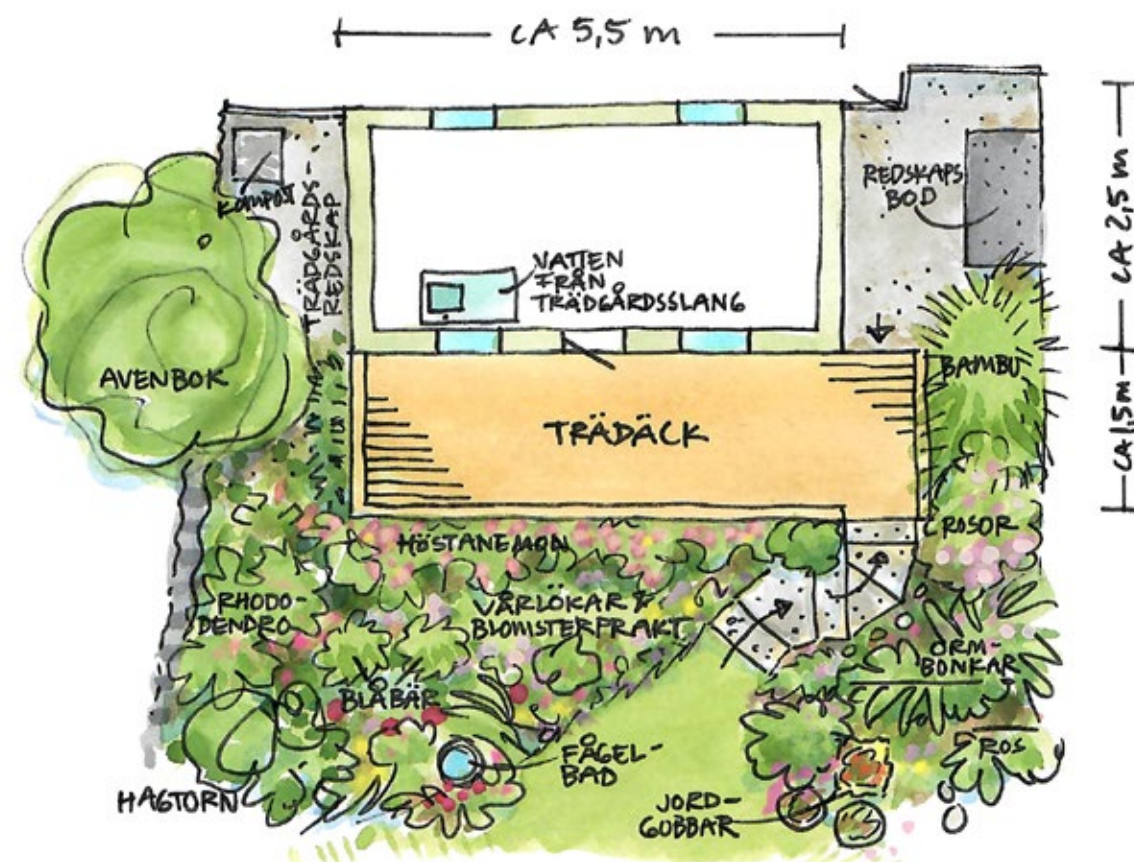




UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
BOSTAD OVANVÄNING
TOMELILLA TRANÅS 9:31 ~



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
BOSTAD BOTTENVÄNING
TOMELILLA TRANÅS 9:31 ~



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
GÄSTHUS - ATELJÉ



Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Skånelänga, öppet upp inock med delvis inredd ovanvåning för två sovrum. Glasveranda/farstu. Separat gästhus/gästrum/ateljé.

Byggnadsår/renoveringsår: Uppfört 1867. Använt som skola 1890-1893. Genomgripande renoverat 2004-2005 samt löpande underhåll.

Storlek: 1) Uppgift från lantmäteriets taxeringsinformation: Boyta 63 kvm + biyta 15 kvm.

2) Användbar golvyta uppmätt med lasermätare av Uppvik i samband med framtagning av ritning, avrundat till närmaste kvm: **Bostad ca 103 kvm** (73 + 30) **Gästhus ca 12 kvm**. V.v. Se ritning.

Takhöjd: **Bostad** Sällskapsrum samt hall, 5 m t nock / 1,93 m t bjälke. Övriga rum på bottenplan 2 m. Ovanvåning ca 2,5 m. **Gästhus:** Sluttande nedåt från södra husväggen mot trädgården/bostaden ca 2,5-2 m.

Konstruktion: Betongplatta på mark. Stomme av lersten/tegel. Putsad och kalkad fasad. Träbjälklag. Yttertak av eternit. Delvis isoler tvåglasfönster och delvis isoler treglasfönster. Innertak av träpanel. Hängräddor och stuprör av plåt.

Pris: 1.950.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning & adress: Tomelilla Tranås 9:31. Diligensvägen 5, 273 92 Skåne-Tranås

Areal: 319 kvm

Taxeringsvärde: 493.000:- varav byggnad 318.000:-

Taxeringskod: Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Pantbrev: 6 st, Summa: 998.000:-

Servitut: Avtalsservitut VA-ledning D-2019-00255831:1

Last: Avtalsservitut: Va-Ledningar, D201900255831:1.1

- **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. Samt budförteckning till säljare/köpare och eventuell spekulantlista.**
- **För dig som anser att antal kvm är extra viktigt inför ditt fastighetsköp uppmanas att själv mäta upp fastighetens storlek.**

Uppvik & döttrar

Vi säljer hus vi själva skulle vilja bo i.

Inredning & utrustning: Kök med porslinho och bänkskiva i massivt trä. Diskmaskin, kyl och frys (2017). Spis med fläkt (2015). Tvättmaskin och torktumlare i köket. (2015). Badrum med toalett, handfat och inbyggt badkar. Kalkade och putsade väggar.

Golv: Klinker, tegel och trägolv.

Uppvärmning: Luft/Luft värmepump (2019), två kaminer (sällskapsrum och kök/matplats). Direktverkande el.

Vatten & avlopp: Kommunalt.

Uppkoppling: Fiber

Övrigt: Uppvuxen trädgård med flera sittplatser. Jordfelsbrytare med automatsäkringar.

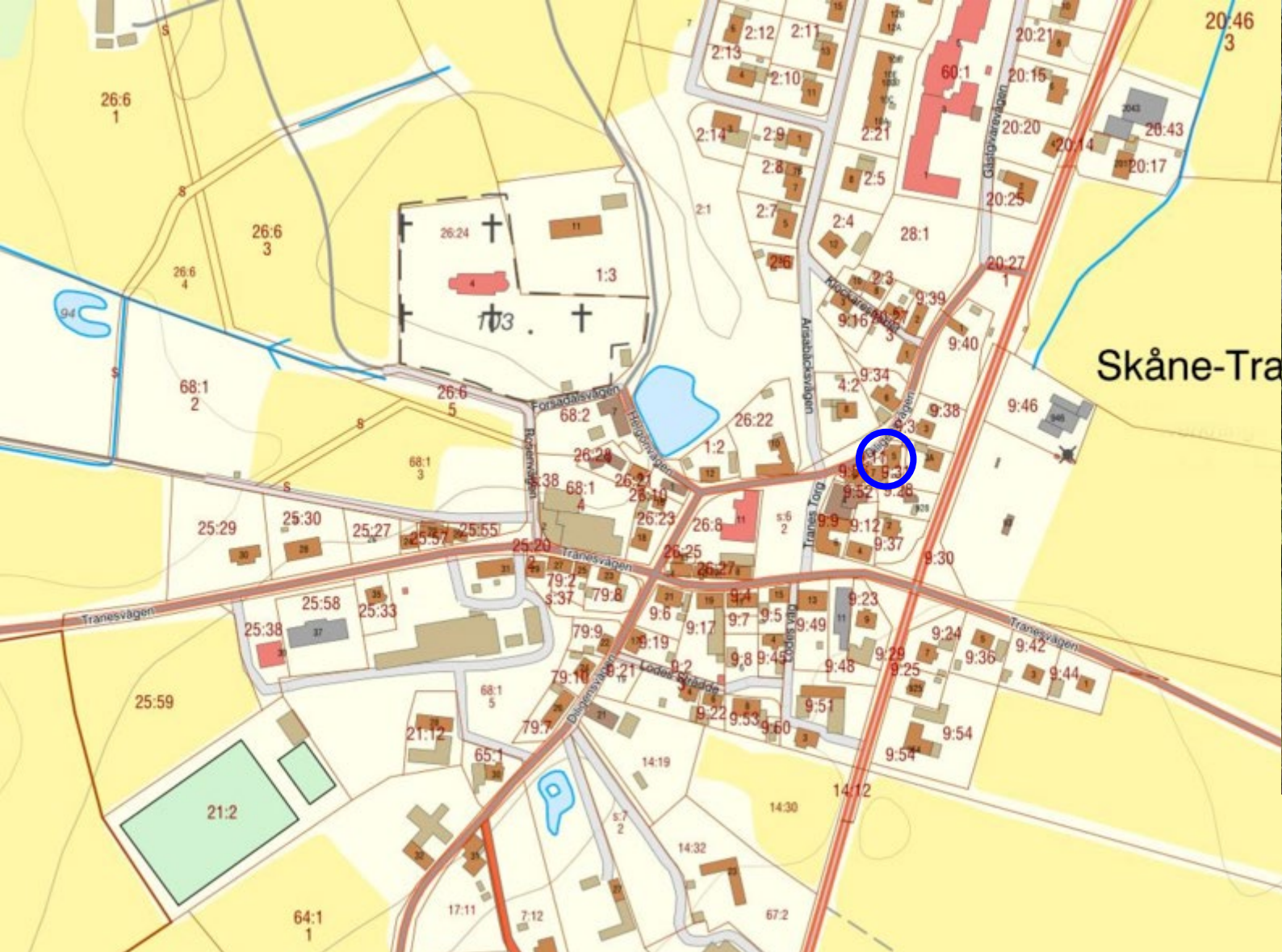
Energiåtgång: Ca 11.000 kWh + 3-4 kubik ved

Uppvik & döttrar Österlen

Team Uppvik

Lotta, Mi, Catja & Therese

0414 - 708 00 • hus@uppvik.nu



Tomelilla Tranås 9:31
Diligensvägen 5
273 92 Skåne-Tranås



Information om köparens och säljarens ansvar för fastighetens skick m.m.

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen vid överlåtelse av fastighet	Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten ska 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, dvs. 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 ska 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 överhuvudtaget 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 sådana 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 ska kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita en 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 symptom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits ovan ska köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det 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 m.m., 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 fastigheten 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 numera 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, s.k. 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 upplysnings-skyldighet

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. Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det finns dock även andra situationer där säljaren är skyldig att upplysa om förhållanden som han har vetskap om och som köparen borde ha upptäckt men förbisett. Det är främst fråga om situationer där omständigheterna är sådana att säljaren måste förstå att köparen är i villfarelse avseende ett förhållande och där han vidare inser att förhållandet kan vara avgörande för köparens köpbeslut. Säljaren får med andra ord inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande.

Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så motto att han kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om detta. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse.

Det är således i säljarens eget intresse att han upplyser köparen om de fel eller symptom som han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

Utfästelse

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.

Säljaransvars-försäkring

Genom säljaransvarsförsäkring finns möjlighet för säljaren att inom försäkringens ram begränsa sin ekonomiska risk för dolda fel i fastigheten samtidigt som köparens rätt till ersättning för sådana fel, säkerställs via försäkringen. Säljaransvarsförsäkringen erbjuder således en trygghet för både säljare och köpare.

Säljaren och köparen intygar härmed att de tagit del av ovanstående information rörande ansvaret för fastighetens skick.

Bra att veta om Budgivning

Vid köp av fastighet, tomträtt eller bostadsrätt är varken säljare eller köpare bunden förrän ett skriftligt köp undertecknats av båda parter. Innan dess kan säljare och köpare ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

Mäklarens roll vid en försäljning

Mäklarens roll är att vara en opartisk länk mellan säljaren och köparen. Mäklaren får därför inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa båda parter.

Budgivningen är inte reglerad i lag

Det finns inga i lag bestämda regler för hur en budgivning ska gå till. Budgivningen kan ske på många olika sätt. Ofta uppstår en budgivning spontant när det finns flera spekulanter på ett objekt.

Olika former av budgivning

I praktiken sker budgivningen oftast enligt två olika modeller. Vid s.k. sluten budgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligen. Mäklaren redovisar buden för säljaren. Spekulanterna informeras inte om varandras bud. Vid s.k. öppen budgivning lämnas bud till mäklaren, som löpande redovisar högsta budet till säljare och till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att bjuda över varandra.

Säljaren bestämmer över budgivningen

Säljaren bestämmer i samråd med mäklaren om det ska vara budgivning och hur den i så fall ska gå till. Men säljaren är aldrig juridiskt bunden av några överenskommelser beträffande budgivningen, utan kan när som helst ändra formerna för budgivningen eller helt avbryta den.

Mäklarens upplysningar om budgivningen

Spekulanterna ska informeras om hur en eventuell budgivning kommer att gå till. Alla har rätt att få veta vilka förutsättningar som gäller och att få sakliga och korrekta uppgifter. Om säljaren har ställt upp vissa villkor för försäljningen, ska mäklaren informera spekulanterna om det.

Säljaren bestämmer till vem han vill sälja och till vilket pris

Säljaren behöver inte sälja till den som lämnat det högsta budet. Säljaren är inte heller juridiskt bunden att sälja till det pris som har angetts i en annons eller på annat sätt under försäljningen.

Säljaren kan när som helst avbryta en påbörjad försäljning

Det gäller även om han eller hon tagit hjälp av en mäklare. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja, inte ens om det är skriftligt, och kan när som helst ångra sig innan köpekontrakt skrivits.

Mäklaren får inte fatta egna beslut i fråga om försäljningen

Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa utan ska göra klart för spekulanterna att det är säljaren som bestämmer. Mäklaren får dock ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter.

Mäklaren måste alltid vidarebefordra bud

Till dess att ett köpekontrakt är undertecknat av säljaren och köparen måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren, även om buden inte lämnas på det sätt som bestämts. Det är bara säljaren som kan besluta om ett bud av någon anledning ska väljas bort; det kan inte mäklaren göra.

Mäklaren behöver inte ge en spekulant möjlighet att bjuda över någon annans bud

Eftersom det är säljaren som helt bestämmer över budgivningen har en spekulant ingen ovillkorlig rätt att få bjuda över ett lämnat bud. Men oftast ligger det i säljarens intresse att mäklaren låter spekulanterna höja sina bud.

Spekulantens rättigheter under budgivningen

- Vem som helst kan ge ett bud muntligt eller skriftligt. Mäklaren och säljaren kan dock kräva att budet preciseras till ett bestämt belopp.
- Att en spekulant har lämnat det högsta budet ger inte honom eller henne någon rätt att få köpa.
- En spekulant kan i sitt bud förena priset med olika villkor.
- Den som lämnar ett bud är inte juridiskt bunden att stå kvar vid det; inte ens om det lämnats skriftligen.
- En spekulant kan inte räkna med att få fortlöpande information av mäklaren om hur budgivningen och försäljningen fortskrider.
- En spekulant har inte rätt att få veta vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som lämnats eller vilka villkor som diskuterats med andra spekulanter.

Information till spekulanter efter avslutad försäljning

En spekulant har inte rätt att få annan information än att han eller hon inte fått köpa. Mäklaren framför alla bud till säljaren och upprättar en förteckning över buden. Budlistan lämnas till säljaren slutgiltig köpare - med namn och kontaktuppgifter. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud, då är det ombudets kontaktuppgifter som lämnas ut).

Tack till säljaren för fina sommarbilder.

TEAMET BAKOM

Text

Catja Björklund

Foto & formgivning

Lotta Nordstedt

Uppmätning & skisser

Therese Carnemalm

Ansvarig mäklare

Lotta Nordstedt

Ass. mäklartrainee

Mi Ståhl





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.

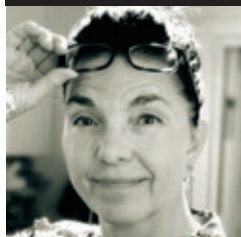
Vi tror på sambanden mellan lust och lönsamhet. Känsla och kunskap. Arbetsglädje och avkastning. Det man tycker är roligt och stimulerande gör man bra. Därför vill vi inte ha fler hus än att vi orkar arbeta engagerat och passionerat med dem alla. Det innebär inte att vi kategoriskt ratar en viss sorts 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.

Och, det ska erkännas – "älskade 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.

Uppvik & döttrar

VI SÄLJER HUS VI SJÄLVA SKULLE VILJA BO I. VID HAVET. PÅ LANDET. PÅ ÖSTERLEN & VÄSTERLEN.



Lotta Nordstedt
VD/fastighetsmäklare
Uppvik ÖSTERLEN
Form & foto
0708-920724
lotta@uppvik.nu



Mi Ståhl
Fastighetsmäklartrainee
Uppvik ÖSTERLEN
Form, foto & inredning
0733-714714
mi@uppvik.nu



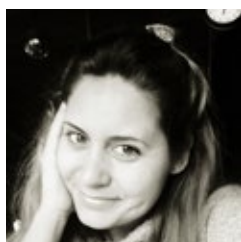
Catja Björklund
Skribent & konstnär
Text, foto & inredning
0735-181828
catja@uppvik.nu

**Vi vill gärna se och höra hur
din husdröm ser ut.**

**Åtminstone vill vi gärna vara
Dina rådgivare & stigfinnare.
Dina vägvisare & budbärare.
Oavsett om du vill köpa.
Eller sälja!**



Elisabeth Wretsell
VD/fastighetsmäklare
Uppvik VÄSTERLEN
Foto & inredning
0704-520646
elisabeth@uppvik.nu



Roxanna Wretsell
Assistent
Visningar & styling
Uppvik VÄSTERLEN



Therese Carnemalm
Illustratör & konstnär
Uppmätning &
handgjorda ritningar
0702-56 36 06
therese@carnemalm.se

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



www.uppvik.nu