



Tegelhuset

I SKÅNE TRANÅS



Gediget tegelhus i en Gardeners' World **I SKÅNE TRANÅS**

En vacker sommardag för 22 år sedan for en utlandssvenska och hennes brittiske man runt i trakterna kring Skåne Tranås i jakt på vatten. De bodde vanligtvis i Yorkshire men hade ett sommarhus i Sverige, en liten gård i Hedeberga "mellan" Tomelilla och Skåne Tranås där den gamla brunnen inte längre tjänade dem.

Så nu var det till att hämta dricksvatten på dunk. När de passerade det röda huset med handslaget tegel på Diligensvägen 24, som de alltid tittat lite extra på när de passerat, såg de att det satt en lapp på ytterdörren. När de stannade till framför huset, klev ut och kom närmare såg de att den handskrivna lilla lappen innehöll budskapet "Hus till salu!" och ett telefonnummer. Det råder delade meningar om de kastade sig på telefonen hemma hos en bekant i byn eller om klarade att vänta tills de kom hem igen. Men ringde gjorde de och innan de visste ordet av hade de nycklarna

i sin hand. Och där har de legat bra i 22 år. Tills nu när ägarinnans händer inte riktigt orkar klippa alla rosor och klätterväxter med sin röda sekatör. Vid en viss ålder blir även den mest lättskötta trädgård för mycket att ta hand om, så därför är nu att det nu dags att någon annan tar över både det röda tegelhuset och de rara rosorna.

Blir det du och om du har tur så kanske du även får ta över något av de engelska trädgårdsredskapen...

Välkommen!





Papaver
Poppy
Vallmo



Rosor, klematis, hibiskus, hortensia, krusbär, salvia, svarta vinbär, vita vinbär, rabarber, pioner, tulpaner, syren, pipranka, vallmo, azalea, liljekonvaljer, lammöron, blålockor och ännu fler rosor och klättrande klematis. Och ett självsatt fikon. För att bara nämna några av alla fina växter som finns i den här 20-åriga trädgården.



Paeonia
Reöhy
Pion

HELLO AND WELCOME TO GARDENERS' WORLD...

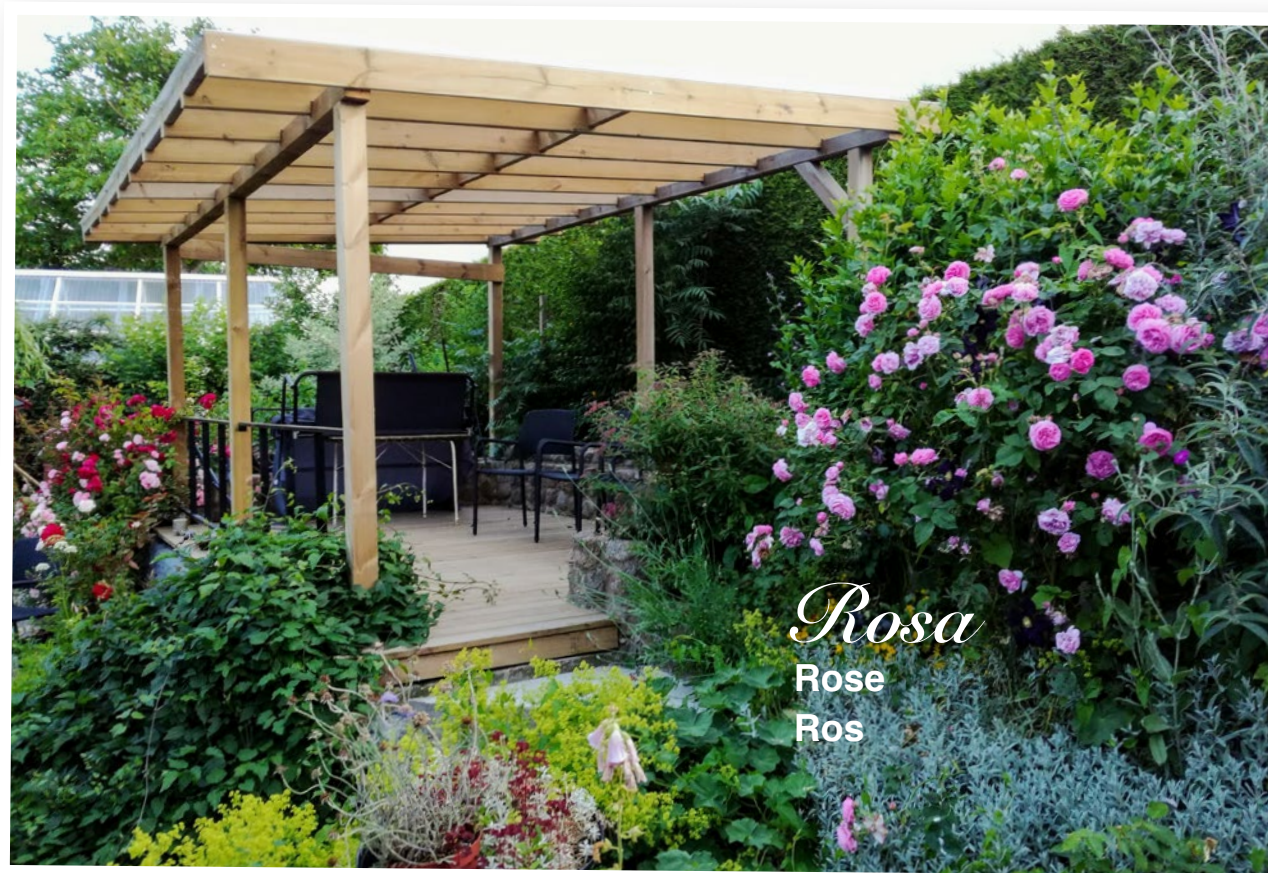
eller åtminstone till en trädgård i allra högsta grad inspirerad av Monty Don och av ägarinnans många år i Yorkshire. Här möts du av en trädgård i engelsk stil som svämmar över av rosor och klätterväxter av olika slag.

En trädgård där vinbärsbuskar får all plats de förtjänar och där krusbärsbusken är uppstammad. Där aklejoj får lov att sprida sig

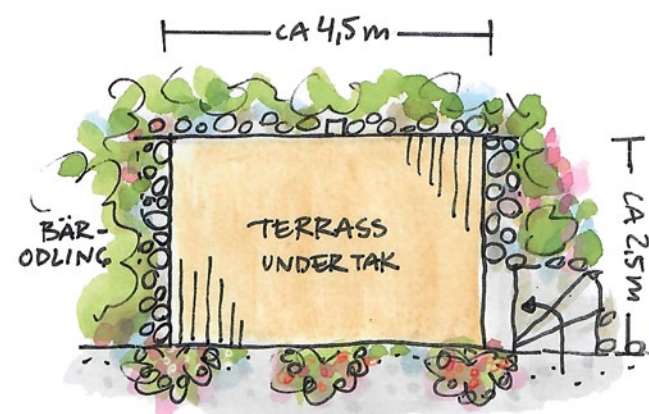
och där ingen trampar på jorden i rabatterna. Är du lika trädgårdsintresserad som den engelsktalande ägarinnan kommer du också att gilla att bo granne med handelsträdgården Växtkraft Rosenhagen, som är närmsta granne bakom huset. Både det gedigna huset med handslaget tegel och den cottage-liknande trädgården doftar av rosor och afternoon tea.

Det här är absolut ett hus som man kan bo och leva i året om. Har man en stor familj kanske man vill använda gårdshuset som tonårslyå, generationboende eller kanske som kontor eller ateljé? Isolerat är det redan och vedspisen som finns här värmer gott. Dessutom finns det både toalett och tvättmaskin.

Men med tanke på läget, med närhet till det mesta som Österlen har att erbjuda, så skulle det såklart även passa som ett sommarhus. Men i så fall kanske man bör anlita grannarna på handelsträdgården så de tittar till den engelska trädgården och ger den all kärlek den förtjänar.



Rosa
Rose
Ros



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
➤ TERRASS ➤

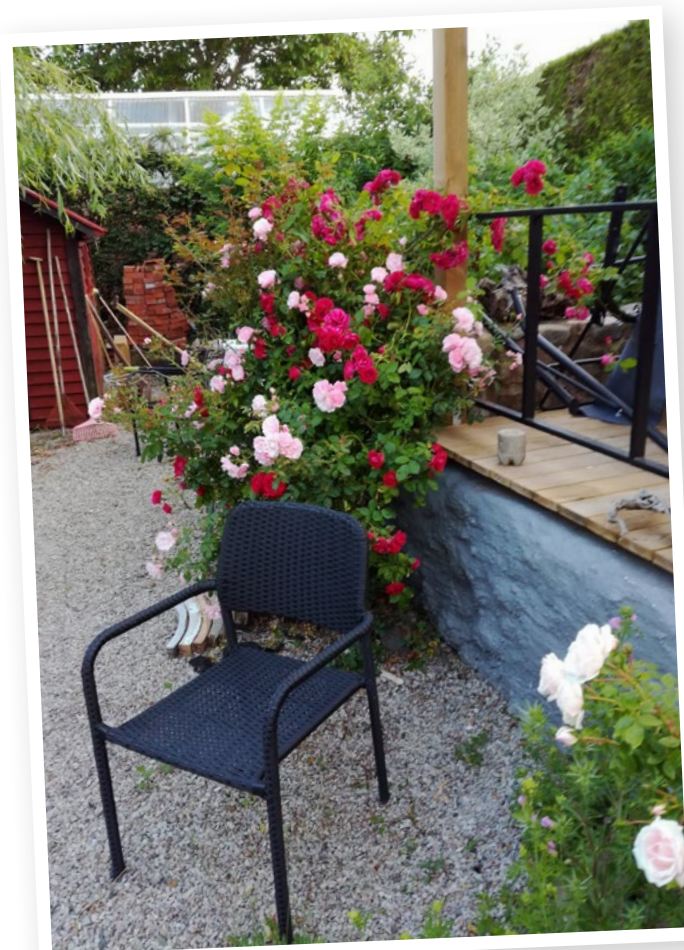


Aquilegia
Columbine
Akleja



"Den viktigaste rosen i min trädgård är David Austinrosen Kifsgate som jag hade med mig från England, det är en rambler och växer upp i träden, men man kan också hålla klippt."

Ägarinnan



I det här huset kan du
elda både i köket och
inne i salongen.





Muscari
Grape Hyacinth
Pärhyacint

Please step inside!

Det finns två olika ingångar på varsin sida om huset. Så den som gillar att sitta på en trappa i solen med en kopp te i handen kan välja sida beroende på tid på dygnet. Och välja om man vill ha sol eller skugga. Men huvudingången finns såklart på husets framsida, och öppnar man den blå dörren välkomnas man in i en hall med gott om plats för mycket mer än skor, jackor och kappor. I ägarinnans fall, mängder av tyger och sjalar som hon samlat på sig under alla dessa tremånaders perioder som hon spenderade på Bali under åtta års tid. Men det finns även en och annan persisk matta från åren då hon bodde i Mellanöstern och handlade med äkta mattor. Så gott om plats, som sagt.

Här i hallen kan man få en skymt av originaltegelgolvet som tyvärr var för tjockt för den golvvärme man ville lägga in. Vilket resulterade i ett klinkergolv i delen närmast ytterdörren. Men också i en skön värme under fötterna under den kallare perioden. Genom en innerdörr i hallen, kommer man sedan vidare in salongen.





Fem fönster fyller salongen med ljus

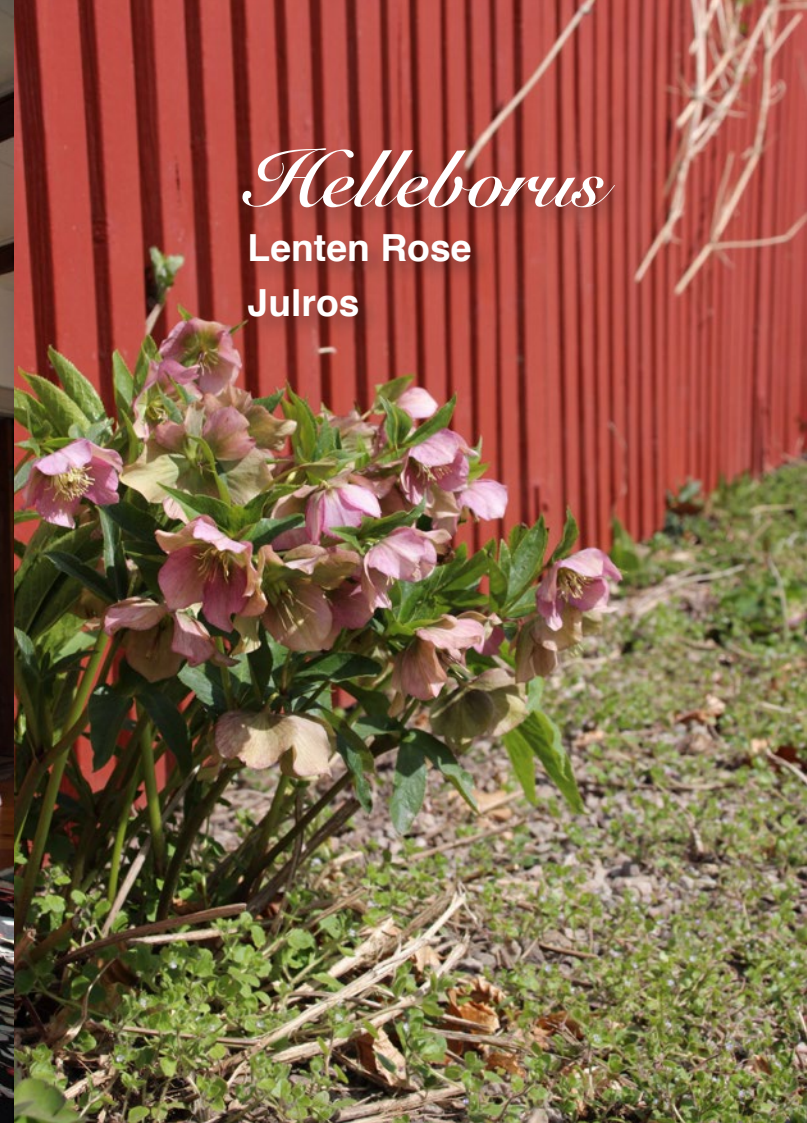
I den stora salongen möts du av en pampig eldstad modell större, bjälkar i taket och ett vackert gediget trägolv. Här inne råder det ingen tvekan om att familjen som i början av 1900-talet inte längre orkade driva sitt stora jordbruk och ville flytta in till byn investerade varenda krona av vinsten i uppbyggnaden av det här huset. Man sparade inte in på något.

Handslaget tegel skulle det vara och varje sten skulle fogas med pärlfog. Dubbelmurade väggar. Takhöjd som tål att mätas. Gedigna trägolv. Och fem stora fönster.

Utrymme för en matplats för sena middagar finns det också. Samt perfekta väggar för konst tack vare fint ljusinsläpp från de fem fönster som finns där.

Ägarinnans pappa var muralmålare och konstnär. Han har förvisso inte målat några av alla de vita, kalkade väggarna i huset men väl det vackra tyget som klär en stor del av en vägg i salongen.





Helleborus
Lenten Rose
Julros

Rummets "center-piece" är den stora eldstaden.

Det är en utomordentlig kopia av en öppen spis på Kulturen i Lund som ägarinnan låtit bygga efter att ha drabbats av originalets skönhet. Den ger både värme och höjer stämningen kring testunder såväl som middagar och dessutom så delar den skorsten med en vacker vedspis på andra sidan väggen. I köket.





Anemone blanda

Grecian windflower

Balkansippa



By med gamla anor och nya möjligheter

Trots att det endast bor ca 300 invånare i Skåne Tranås så är det en högst levande by – med gamla anor. Så fort du stannar till på det pittoreska kullerstenstorget, som förr i tiden gav plats åt traktens torgmadamer, så kan du säkert känna historiens vingslag. Torget ligger omgärdat av typiska österlenska gatuhus och alldeles intill finns ett grönskade parkområdet med en liten kvarndamm där det numer även finns en flytbrygga på vilken man både kan ha picknick och gifta sig.

Byn är bland annat känd för sina återkommande och minst sagt välordnade evenemang, som till exempel konserter, loppmarknader, blomsterfester, midsommarfirande, konstutställningar och mycket mera. Vilka oftast Tranås Ungdomsförening, TUF, står bakom.

Föreningen bildades redan 1912 med målet att ”bibringa ungdomen uppbyggelse såväl intellektuellt som redligt och fysiskt”. Och än idag har vi föreningen att tacka för roliga happenings och den goda sammanhållningen i byn. Men nuförtiden behöver man dock inte vara någon ungdom för att vara med i föreningen. Det är mer som ett trivsamt byalag där nästan alla som bor i Skåne Tranås är med, oavsett ålder.





"Allt jag kan om trädgård
har jag lärt mig i England"

Ägarinnan



Te-doftande kök med utsikt över grönskan

I köket fastnar man lätt vid diskbänken. Utsikten här ifrån, över den blommande och lummiga trädgården är smått bedårande. Att det dessutom är varmt under fötterna när man står här bidrar ju också till att man inte gärna flyttar på sig. Under det svarta skiffergolvet ligger behaglig golvvärme.

I det här huset – och trädgården – är en kopp te aldrig långt borta. Man får känslan av att det ständigt har stått en kanna te på värmning, redo att fylla tekoppar, ända sedan dagen ägarinnan flyttade in från Yorkshire.

Till höger om vedspisen i köket omfamnas matplatsen, där man självklart gärna intar en Full English Breakfast, av en vit bröstpanel som förstärker känslan av ett lantkök. Och om man sträcker lite på sig så ser man ut i trädgården även från köksbordet. Det är ingen överdrift att säga att utemiljön även sätter sin prägel på innemiljön.





Under skiffergolvet i köket är det
golvvärme. Men både vedspisen
och luftvärme hjälper också till att
skapa en skön värme här inne.



I andra änden av köket hittar du både husets andra ingång samt trappan upp till det två sovrummen uppe på övervåningen.

Och bredvid den finns en källarlucka som leder ner till varmvattenberedaren. Vill man så kan man förvara alla de burkar sylt som man kan koka på trädgårdens vinbär här nere.



Narcissus

Daffodil

Påsklilja

Tulipa

Tulip

Tulpan





*Cephalaria
gigantea*
Giant Scabious
Jättevädd



*Iris
Germanica*
Iris
Iris

Heimerocallis
Daylily
Daglilijs

A bath with a view

Huset har ett stort helkaklat badrum på nedre plan och självklart är det bjälkar i taket även här inne. Här finns både dusch och badkar – den senare med en ljuvlig utsikt över den engelska trädgården.

Och det är helt okej om man vill stänga in sig här i timmar för att njuta av a bath with a view, för det finns även en liten toalett på övervåningen för övriga familjemedlemmar. Idag står här en liten klocka på badrumskanten, i syfte att kunna påkalla service från badet. Kan ju vara ett bra tips till nästa ägare som flyttar in...

Idag är det svårt att tro att trädgården var obefintlig när paret köpte huset då för 22 år sedan.

Det lilla som fanns här imponerade föga på paret som hade en riktig english cottage-trädgård hemma i Yorkshire. Men både kunskapen och lusten att skapa var stor. Så redan första året hade man ritat, planerat, anlitat en grävmaskinist och inhandlat de rätta plantorna.

Den engelska trädgården började ta form. Rosor och klematis utgjorde grunden, små grusstigar med mjuka former löpte runt huset, rabatter med steppingsstones förhöjde känslan. Vinbärsbuskar i mängder, krusbär, fikon och kryddväxter fick samsas med pioner, lavendel och akleja.

”Många tror att det här är en svårskött trädgård, så är det inte alls! Man behöver bara vattna och klippa rosorna.”

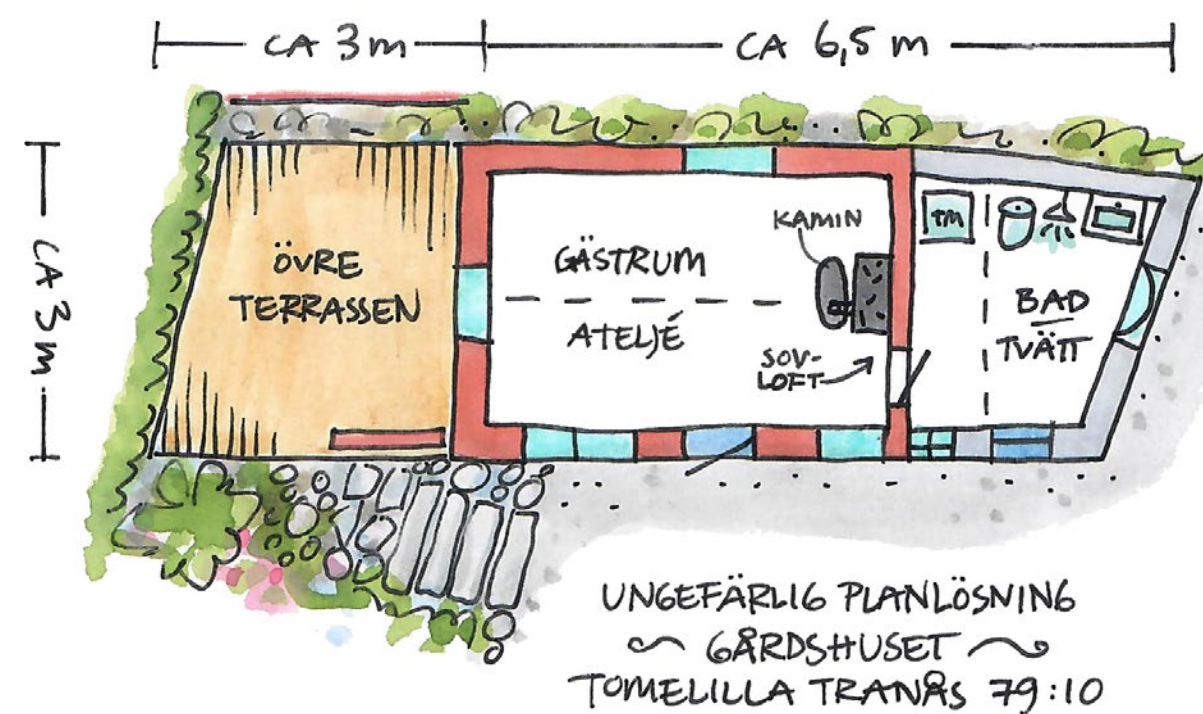
Ägarinnan



När man inte dricker sitt afternoon tea inne i salongen kan det hända att det serveras utomhus, uppe på den lilla upphöjda altanen med utsikt över den blomstrande trädgården. Åtminstone under den varma delen av året. Här kan man sitta i skuggan och njuta av doften av alla rosor. Även när sommarregnet kommer på besök är detta en plats som lockar. Fryser man kan man bara hämta sig en filt från gårdshuset några steg bort.

Och apropå det lilla gårdshuset. Det var tidigare en tvättstuga och ett förråd som man bestämde att förvandla till ett eget fristående hus med en kamin och wc med tvättmaskin.

Dessutom är den isolerad så här inne sover gästerna gott alla tider på året. Så länge det finns ved. Och med tanke på hur stort vedförrådet är lär det inte ta slut i första taget.





Höjden av service på landsbygden är den lilla mataffären Auto Mat som är öppet nästan dygnet runt. Skönt att veta om man får slut på mjölk till sitt Afternoon Tea!



Efter alla år på Bali där ägarinnan lärde sig meditera har musikmeditationer blivit en naturlig del av vardagen. Och för dessa stunder passar det innersta sovrummet mycket bra, där man bjuds på en vilsam utsikt över en damm i grannens parkliknade trädgård.



På övervåningen finns två sovrum med varsin dörr in till en liten WC.



Den ursprungliga borrarade
brunnen finns kvar, så
man kan sätta in en pump
för vattning om man vill.



Lika hus leka bäst?

Man brukar säga att "det är bättre att bo i ett mindre vackert hus med utsikt över vackra hus, än tvärtom". I det här fallet får man både äta kakan och ha den kvar.

Det här gedigna huset med sitt handslagna tegel, murat av stolta yrkesmän som vet hur man får till en tjusig kant på murbruket mellan stenarna, är nämligen en fröjd att se på – samtidigt som vartenda kringliggande hus bidrar till den pittoreska idyllkänslan som den här delen av gatan besitter.



*Rheum
rhabarbarum*
Rhubarb
Rabarber





Den enda grannen som kunde ha varit något att klaga på var husvagnen som stod parkerad mitt emot under några veckor. Men eftersom den bara var en väldigt tillfällig bostad för skådespelaren Kenneth Branagh när BBC spelade in ett avsnitt av wallander i ett grannhus så var det tvärtom bara trevligt.

En mer bestående granne är det som länge var känt som Brummers krog. Det sågs att ägarna där ville köpa det röda tegelhuset som låg tvärs över gatan, när det var till salu den där gången för 22 år sedan, kanske för att kunna erbjuda långväga gäster övernattnig. Men dåvarande ägare ville hellre sälja till det trevliga engelsktalande paret som hade sett lappen på dörren...

Och tur var väl det, annars hade huset aldrig fått sin brittiska cottage-känsla och sin engelska trädgård. Och grannhuset, ja det fick så småningom nya ägare när Daniel Berlins före detta Michelinkrog flyttade in. Något som lockade besökare från när och fjärran till denna lilla snutt av Diligensvägen och gav ägarinnan ytterligare anledningar att hålla sina fem språk levande. Efter ett långt och kulturrikt liv i flera olika länder talar ägarinnan såväl franska och arabiska som engelska, svenska och indonesiska.

Nu förtiden behöver man inte boka bord för att tala med ägarna då lyxrestaurangen efter många lyckliga år lämnat byn och det "Brummerska huset" nu istället är bebott av otroligt trevliga och hjälpsamma grannar – helt utan krog.



A photograph of a garden with a gravel path, a wooden pergola, a large tree, and various plants and furniture. The garden is filled with various plants, including a large tree with yellowish branches in the center, and several potted plants. There is a wooden pergola in the background, and a gravel path leads through the garden. In the foreground, there is a metal railing and a wooden bench. The overall atmosphere is peaceful and inviting.

På sommaren dricker jag
helst mitt "tea" utomhus,
ibland på trappan andra
gångar på bänken på
framsidan. När jag inte dukar
upp Afternoon Tea på min
veranda uppe på platån..."

Ägarinnan



Andra goda grannar

Närmaste grannen bakåt är **Växtkraft Rosenhagen**. Deras plantor finns bokstavligen på andra sidan häcken, fast vill du fylla på trädgården får du nog ändå gå in genom entré som alla andra. Dit är det dock 160 meter så det är ju ingen jättelång omväg. 300 meter åt andra hållet hittar du Crêperie & Café Madame Blå, ett franskt café där man förutom att hålla franskan levande också kan njuta av traktens godaste av galetter och crepes.

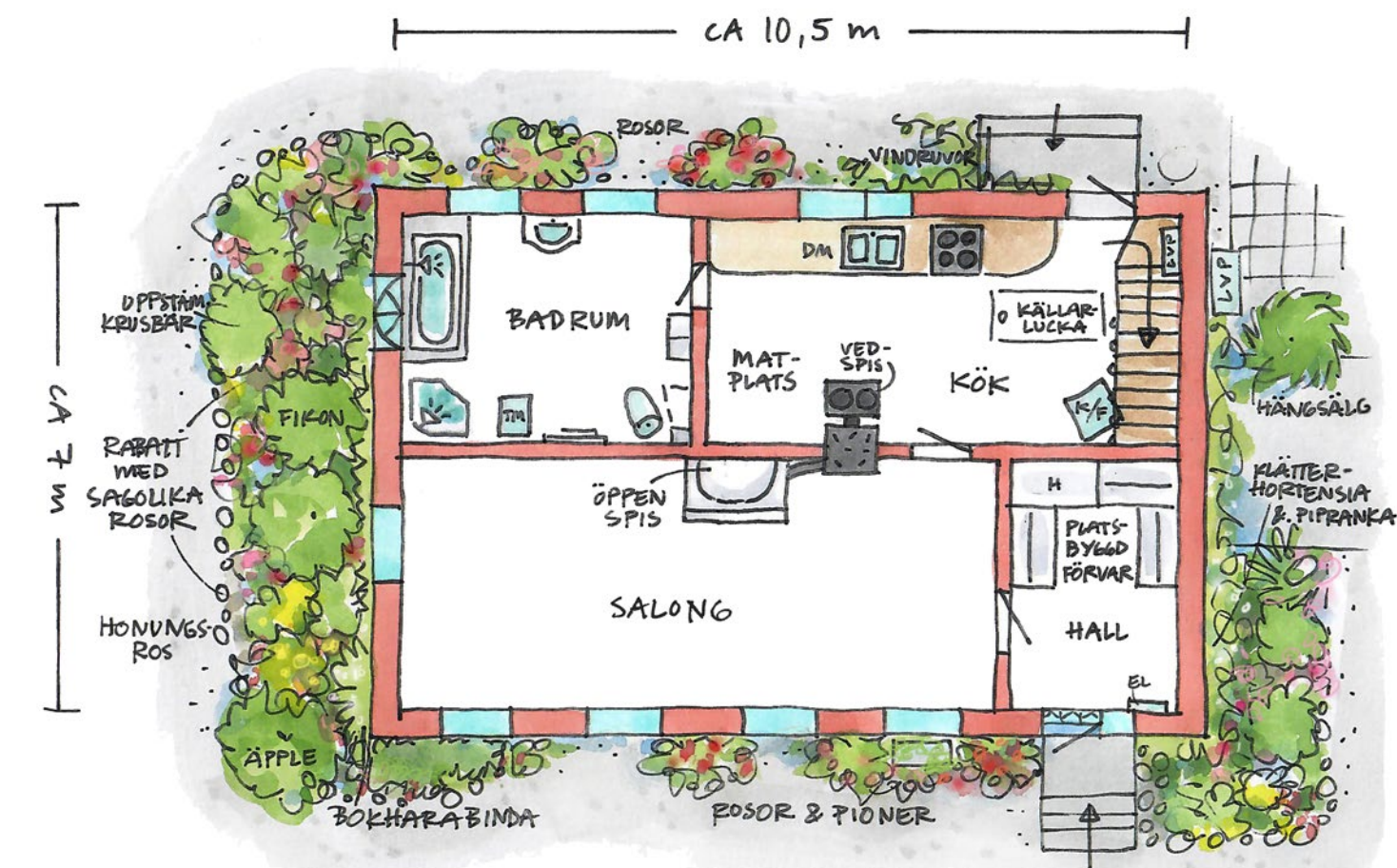
Lätt som en plätt är det att slå sig ner i utemöblerna hos den avslappande lilla ”vägkrogen” TIOSKEN när de har öppet under storhelger och sommarlov. Det är, enligt dem själva, ett modernt gatukök där du hittar en ”uppdaterad meny av traditionell gatuköksmat”.

Kockarna där strävar efter att använda bra lokala råvaror och addera det där lilla extra. Köttet som de serverar kommer framförallt från Tranåsland och Appeltorps Lamm & Vilt – tre km från Skåne Tranås. De pressar hamburgare, bakar bröd, mixar majonnäs, knådar kanelbullar, stompar potatismos och ugnstrostar pommes från grunden.

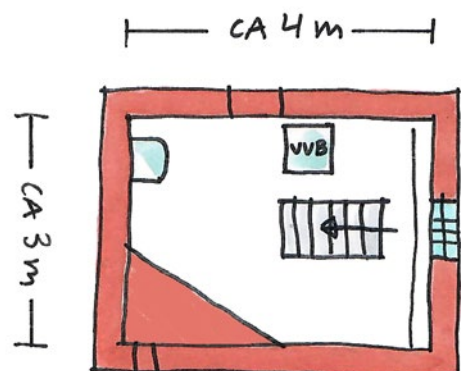
Och skulle man bli akut drabbad av ett allvarligt sötsug och TIOSKEN inte har sin glassbod öppen så kan man istället traska 280 åt andra hållet, där det kakaodoftande och vida kända Österlen Choklad erbjuder såväl gofika som chokladprovning och shopping av lyxiga chokladkakor och praliner.

Kan man få godare grannar?

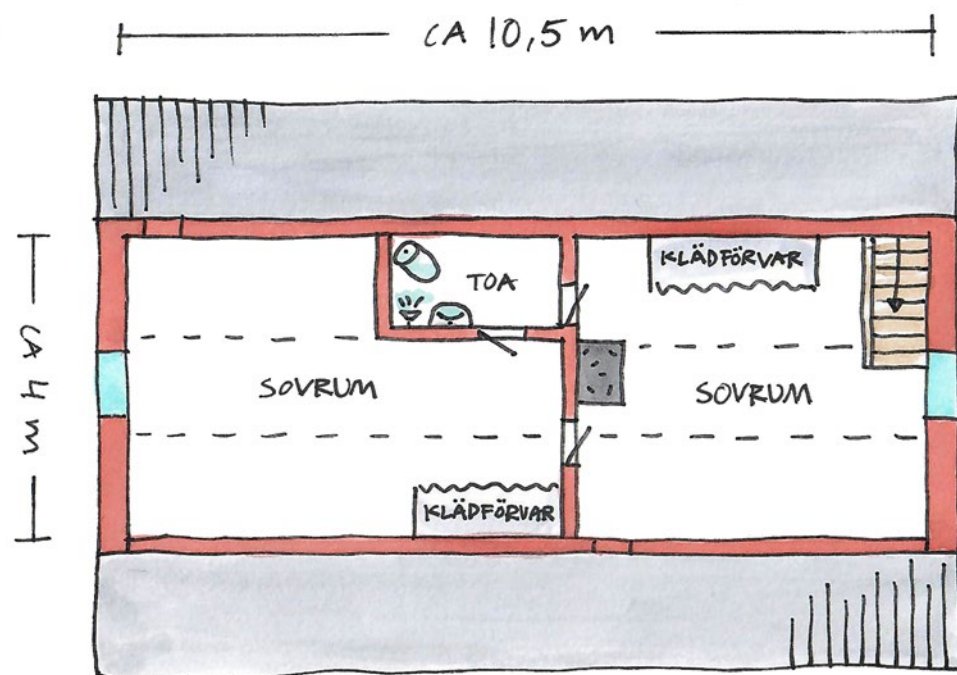




UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
BOSTAD - BOTTENVÄNING
TOMELILLA TRANÅS 79:10



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
BOSTAD - KÄLLARE
TOMELILLA TRANÅS 79:10



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
BOSTAD - OVANVÄNING
TOMELILLA TRANÅS 79:10

Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Tegelhus med inredd ovanvåning. Frilligande gårdshus. Terrass med pergola/glastak.

Byggnadsår/renoveringsår: Uppfört kring sekelskiftet 1900. Grundligt renoverat från år 2002 och framåt inklusive ny grundläggning, fönsterbyte, kök, badrum m.m. Design och uppbyggnad av trädgården.

Storlek: 1) Uppgift från lantmäteriets taxeringsinformation: Boyta 70 kvm + biyta 12 kvm.

2) Användbar golvyta uppmätt med lasermätare i samband med framtagning av ritning, avrundat till närmaste kvm: **Bostad: ca 99 kvm (60+39).** Källare: ca 11 kvm. Gårdshus: ca 19 kvm. Gårdshusets "övre" terrass/trädäck ca 6 kvm. Stora nedre terrassen med tak ca 11,5 kvm. Redskapsbod: ca 6 kvm.

Takhöjd: Bostad bv: ca 2,6 m t tak /2,5 m t bjälke. Bostad ov: ca 2,1 m. Källare: 1,69 m Gårdshus: Gästrum ca 3,19 tnock/2,21 t bjälke, Badrum ca 1,83-2,17 m.

Konstruktion: Delvis källare, delvis platta på mark, grundmur av natursten. Stomme av tegel (dubbelmurad) med tegelfasad (handslaget). Bjälklag av delvis trä och gjutet vid källaren. Tak av plåt. Putsade och kalkade innerväggar, bröstning av pärlspont i kök. 3-glas isoler fönster (2011). Självdragsventilation.

Pris: 2.600.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning & adress: Tomelilla Tranås 79:10, Diligensvägen 24, 273 92 Skåne Tranås

Areal: 475 kvm

Taxeringsvärde: 519.000:- varav byggnad 344.000:- (2021)

Taxeringskod: 220 småhusenhet, bebyggd

Pantbrev: 5 st om totalt 54 400:-

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. 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.**

Inredning & utrustning: Köksinredning troligtvis från tidigare delen av 2000-talet. Kyl/frys från Bosch. Spis med glashäll från Siemens. Diskmaskin från Candy. Spisfläkt från Gorenje. Helkalkat Badrum med toalettstol med extra hög sits, duschkabin, badkar, handfat och toppmatad tvättmaskin från cylinda. WC på ovanvåning med kalkade väggar och plastmatta, handfat och toalettstol.

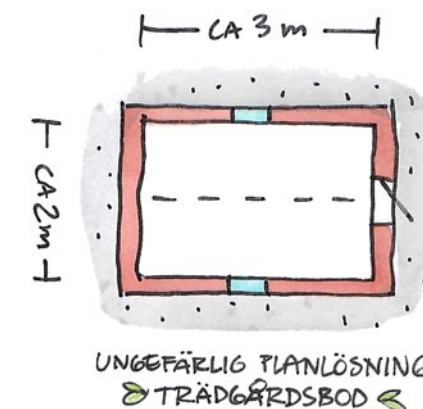
Golv: Trägolv i sällskapsrum, ovanvåning och kök (delvis skiffer). Tegel- och klinkergolv i hall. Klinkergolv i badrum. Plastmatta toalett ov.

Uppvärmning: Direktverkande el. luft/luft värmepump från 2023. Kamin i salen och köksspis i köket. Kamin i gårdshuset. El-golvvärme i hall, kök och badrum.

Vatten & avlopp: Kommunalt. Egen borrhäls vattenbrunn finns, men används inte i nuläget.

Gårdshus med egen terrass: Öppet upp inock, sovloft. Putsade väggar och trägolv. Helkalkad toalett med tvättmaskin. Kamin.

Internet: Fiber



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
TRÄDGÅRDSBOD

&
Uppvik & döttrar

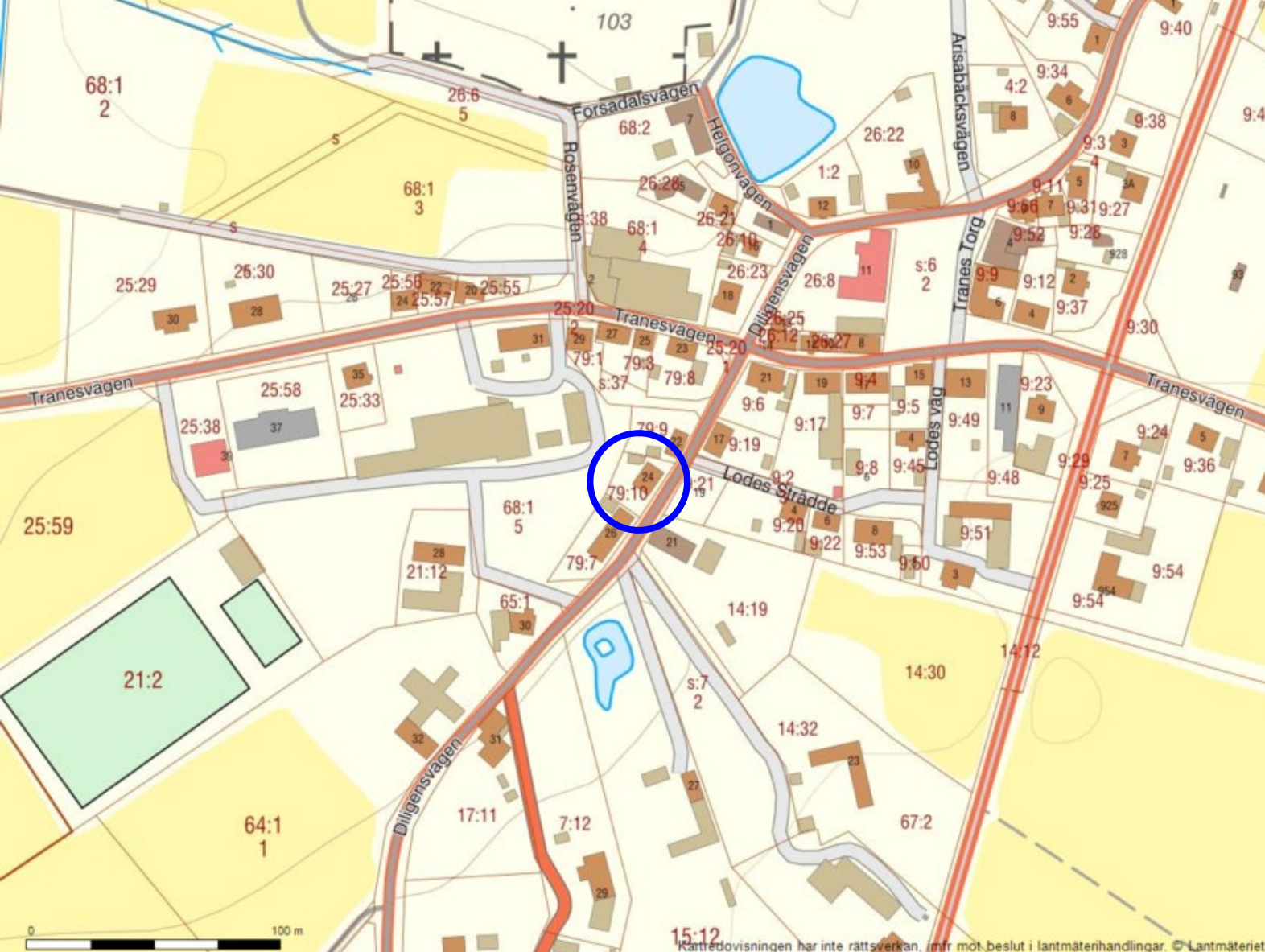
Vi säljer hus vi själva skulle vilja bo i.

Uppvik & döttrar Österlen

Team Uppvik

Lotta, Mi, Catja & Therese

0414 - 708 00 • hus@uppvik.nu



Vill man
storhandla
eller besöka ett
apotek får man
ta bussen eller
bilen till mysiga
Tomelilla.

Där finns det mesta man kan tänkas behöva i vardagen, som mataffärer, restauranger, caféer, bibliotek och inte att förglömna Hasse och Tage-muséet och det tokroliga Tossellilla. Tomelilla kommun har dessutom fyra friluftsbad som lockar både barnfamiljer och semesterfirare under sommarmånaderna. Tillhör man dem som föredrar att bada i havet ligger Knäbäckshusens populära strand bara drygt 20 min bort med bil.



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).

TEAMET BAKOM

Foto & formgivning

Mi Ståhl

Text

Catja Björklund

Uppmätning & skisser

Therese Carnemalm

Ansvarig mäklare

Lotta Nordstedt

Tack till säljaren för

vackra sommarbilder!

Myosotis

Forget-me-not

Förgätmigej





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.

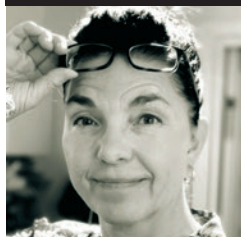
Vi tror på sambanden mellan lust och lönsamhet. Känsla och kunskap. Arbetsglädje och avkastning. Det man tycker är roligt och stimulerande gör man bra. Därför vill vi inte ha fler hus än att vi orkar arbeta engagerat och passionerat med dem alla. Det innebär inte att vi kategoriskt ratar en viss sorts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



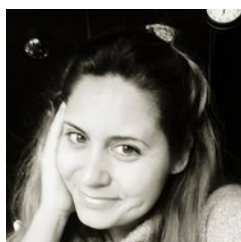
Catja Björklund
Skribent & konstnär
Text, foto & inredning
0735-181828
catja@uppvik.nu

**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