

Historia.
Karakter.
Hantverk.
Kvalité.

SKÅNE
TRANÅS



Topprenoverad skånelänga med extra allt **SKÅNE TRANÅS**

På en söt liten gata i den pittoreska byn Skåne Tranås ligger en skånelänga som i händerna på nuvarande ägare har gått från fantastiskt charmig med potential – till en fullkomlig, fulländad husdröm. Tio år efter att de fick nycklarna är huset nu topprenoverat ner till minsta detalj. Det är bara att flytta in!

Den som vill ha ett gammalt hus med ypperlig standard och moderna bekvämligheter kommer att älska detta. Taket är nytt och köket är renoverat - allt i gammaldags lantlig stil som passar husets karaktär. Dessutom har man skapat en hel ovanvåning, och såklart satt in en trappa dit upp. Boendeytan har med andra ord ökat ordentligt och man har skapat ett stort sällskapsrum, ett träningsrum med utsikt och en walk-in-closet, modell större. Paret har troligtvis lagt ner mer än 1.000 timmar själva på renoveringen!

Varje detalj är noga utvald. Inget har lämnats åt slumpen. Det finns inte ett ventilgaller eller en strömbrytare som inte matchar husets stil. Vilket innebär att moderniseringen är gjord utan att den gamla längan har förlorat sin själ eller något av charmen. Huset har fortfarande Tranåsgröna detaljer och gamla nyckellås.

Historiens vingslag från tiden då huset byggdes, kring 1840, känns fortfarande. Till och med innan man ens klivit in i huset.

Välkommen!



Väl på insidan råder det ingen tvekan om att längan blivit väl omhändertagen under många år. Hela huset utstrålar lugn och harmoni.

Det är mysigt och modernt på en och samma gång. Det är helt klart ett gammalt hus med mycket historia, men här finns som sagt alla bekvämligheter man önskar. Materialvalen är genomgående av hög kvalitet. Gäster som kommer på besök för första gången brukar utbrista att huset är som tagit ur ett inredningsmagasin. Kanske har det något att göra med alla harmoniska färgval som löper som en röd tråd genom hela huset...?

Från början använde de nuvarande ägarna längan som fritidshus, men ganska snart gick hela flyttlasset dit. Huset har den effekten.

Även läget hjälpte såklart till. Om man älskar naturen och samtidigt vill kunna pendla till Malmö eller Lund så är Skåne Tranås oslagbart.



Här kan man verkligen bo i lugnet och samtidigt ha nära till stadspuls och städer. Ja hela kontinenten egentligen, med tanke på att det är hyfsat nära till tre flygplatser, Sturup, Österlen Airport och Köpenhamn. Dessutom kan man ta sig vart man vill på hela Österlen på bara en halvtimme i bil. Så med tanke på läget, med närhet till det mesta som detta sommarparadis har att erbjuda, så skulle det såklart även passa som ett sommarhus. Fast visst vore det lite synd?

Det här är ett hus för naturmänniskor som vill bo på landet, men inte vill kompromissa med komfort och smidiga kommunikationer.

Vardagsrummet är lika stort som det är luftigt. Sällskapsrummet mitt i huset, har fyra fönster på rad, med djupa, lite vinklade fönstersmygar för ljusets skull. Pärleponten i taket är av en smalspårig variant, vacker och detaljrik. Att det är öppet in till både köket och matrummet, ökar känslan av både ljus och rymd.

Kaminen är fullt fungerande och skorstenen renoverad, såklart.





Det lilla brännvinsskåpet tros ha suttit där sedan huset byggdes omkring 1840. Det tillför lite extra till upplevelsen att öppna de gamla skåpsdörrarna när det är dags för en liten en till sillen. Eller en välsmakande GT för den delen.





Matplatsen är inte den största, men i det här huset äter man gärna sina middagar ute i växt-huset stora delar av året.

I Storbritannien kanske man hade kallat det här rummet för en snug. Litet, ombonat och mysigt.

När elen var som dyrast satte säljarna in en luftvärmepump här inne. För ett par som älskar estetik var det ett svårt beslut att ta, men de valde i varje fall den snyggaste de kunde hitta på marknaden. Och på utsidan är den självklart inbyggd för att bättre matcha huset.

Med utsikt över den lugna gatan ligger husets största sovrum. Tankar har funnits på att göra om sällskapsrummet en våning upp till ett master bedroom, och då skulle detta rum istället kunna fungera som kontor eller kanske barnrum?



Utsikten från sovrummet är lika rogivande som rummet. Man blickar ut över den lilla trädgården.





Trädgården är så där lagom stor med sina 666 kvm. Och planerad på ett sätt som gör att man kan lägga mer tid på att njuta av livet, än på trädgårdsarbete.

Träden i trädgården är flera. Valnöt, oxel, blodplommon, apel, olika äppelträd och päron. De har fint sällskap av både buskar och perenner, som till exempel buxbom, rhododendron, hortensia, rosor, pioner, lavendel. Som om det inte räckte finns det ätbara godsaker som fikon, vindruvor, hallon, blåbär, krusbär, rabarber, smultron och jostabär, som är en makalöst lyckad korsning mellan svarta vinbär och krusbär. Och så kryddor såklart!

Är du trädgårdsintresserad så kommer du att gilla en av grannarna extra mycket. Handelsträdgården Växtkraft Rosenhagen, ligger nämligen på andra sidan tujahäcken på trädgårdens baksida.



***"För att vara "rätt" för det här huset
måste man uppskatta gamla hus
och måna om husets själ."***

säljarna



Ungefär 30 kvadrat av den nya övervåningen på 98 kvm fungerar idag som sällskapsrum. Men det påminner nästan mer om en svit på ett trevligt hotell.

Takfönster släpper in ljus från två håll och i kombination med att hela övervåningen är vitmålad känns den ljusare än man kanske förväntar sig när man tar sig upp för trappan.



Mycket i köket är nytt och utbytt. Charmen, karaktären och känslan finns kvar som ett gammalt lantkök.

Gott om både arbetsytor och förvaring, och en genväg ut i trädgården om man behöver hämta in mer rabarber eller jostabär till pajen man ska baka.

Ventilluckan över vasken i köket kommer så klart från Qvesarum, som väldigt många av husets fina detaljer.





Favoritplatsen i trädgården.



Säljarna berättar: "Läget är oslagbart. Det är nära till allt på Österlen. Man når allt inom en halvtimme! Här har vi naturen utanför dörren, med både orörda marker och fina strövarstigar. Fågelskådare kommer till och med från Danmark för att sätta sina kryss och uppleva naturen. På vintrarna finns det dessutom möjlighet att åka längdskidor i krokarna. En fyra km lång slinga som spåras upp."

När man vill ta långpromenad går man gärna mot Forsadal som ligger tvärs över fältet, sneddar över ängarna och fortsätter genom skogspartiet. Men det är bara en av flera fina promenadstigar som finns i närheten... Tillhör du också dem som uppskattar att ha gårdsbutiker, kaféer, bagerier och restauranger i närheten? Då kommer du gilla att bo i Skåne Tranås.

Skåne Tranås är en levande och pittoresk by med bra kommunikationer och många extra goda grannar.



Våren

Att se naturen vakna i trädgården.

Upptäcka nya knoppar.

Första koppen kaffe på trappan i den trevande solen.

Värmen mot kinden. Den klara luften.

Andetagen som fyller både kropp och själ med ny energi och livslust.



Badrummet matchar resten av huset. Topprenoverat och trivsamt.

Vitt och fräscht. Grått och sobert.

Stort utrymme för duschen. Hela badrummets bredd. Så att duscha av en större fyrbent familjemedlem efter timmar off road i naturen är knappast några problem.



En solig dag.
Växthuset håller värmen i vårsolen.





Mellan badrummet och köket ligger tvättstugan, lite undangömd även om den knappast behöver vara det. Rent och fräscht på alla sätt och vis. Och lika renoverad som husets alla andra rum.



Lagom stor trädgård med häckar som insyndskydd.



Ett av byns äldsta hus

Det här huset är ett av byns äldsta. Hemmanet är känt ända från 1600-talet, men nuvarande bostadshus uppfördes troligtvis år 1840. Det var åtminstone det år som dök upp i kyrkoarkivets löpmeter med husförhørsförteckningar över alla som bott i huset. Och enligt dem var en man vid namn Jöns Andersson den första ägare av just detta hus.

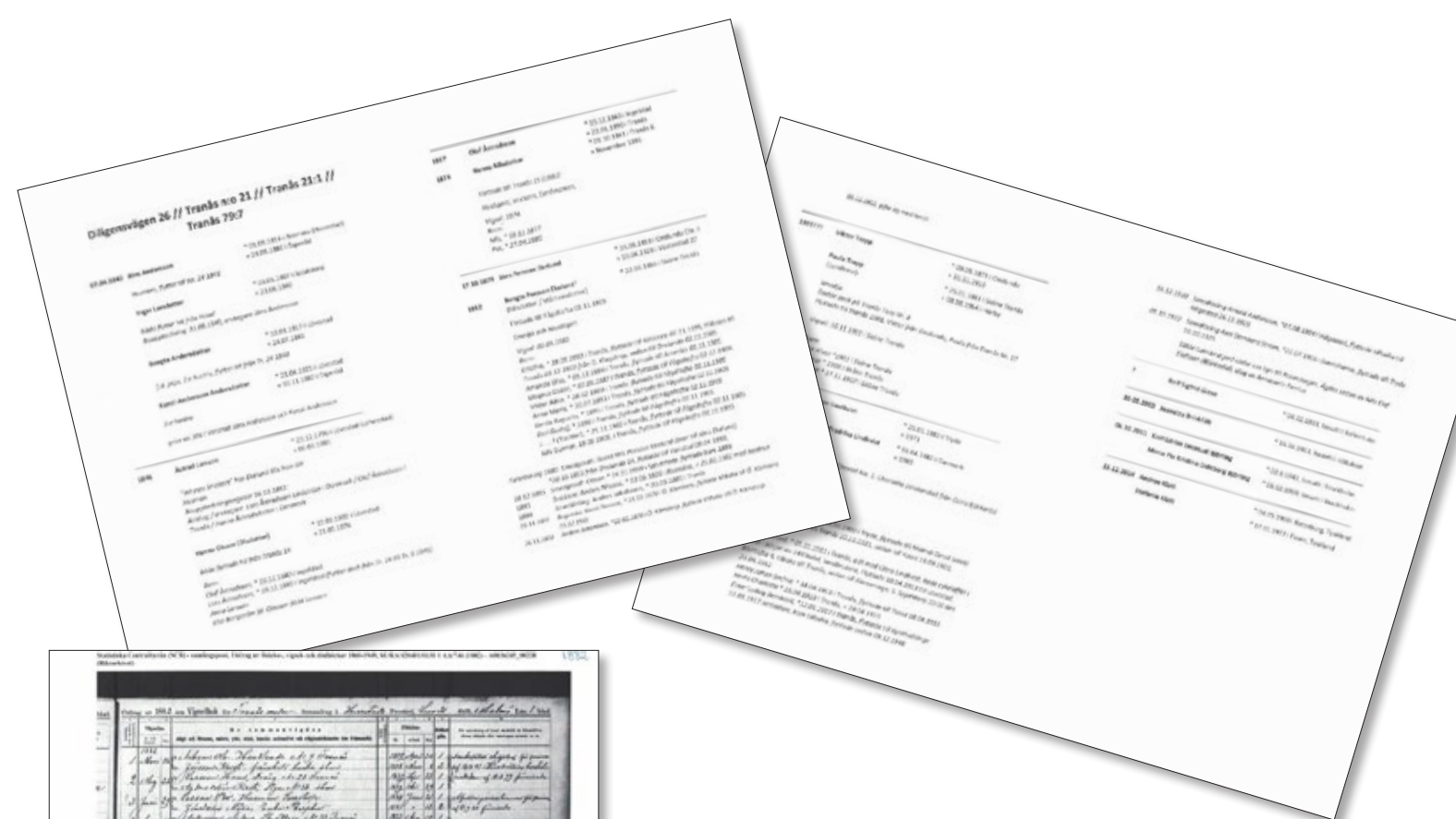
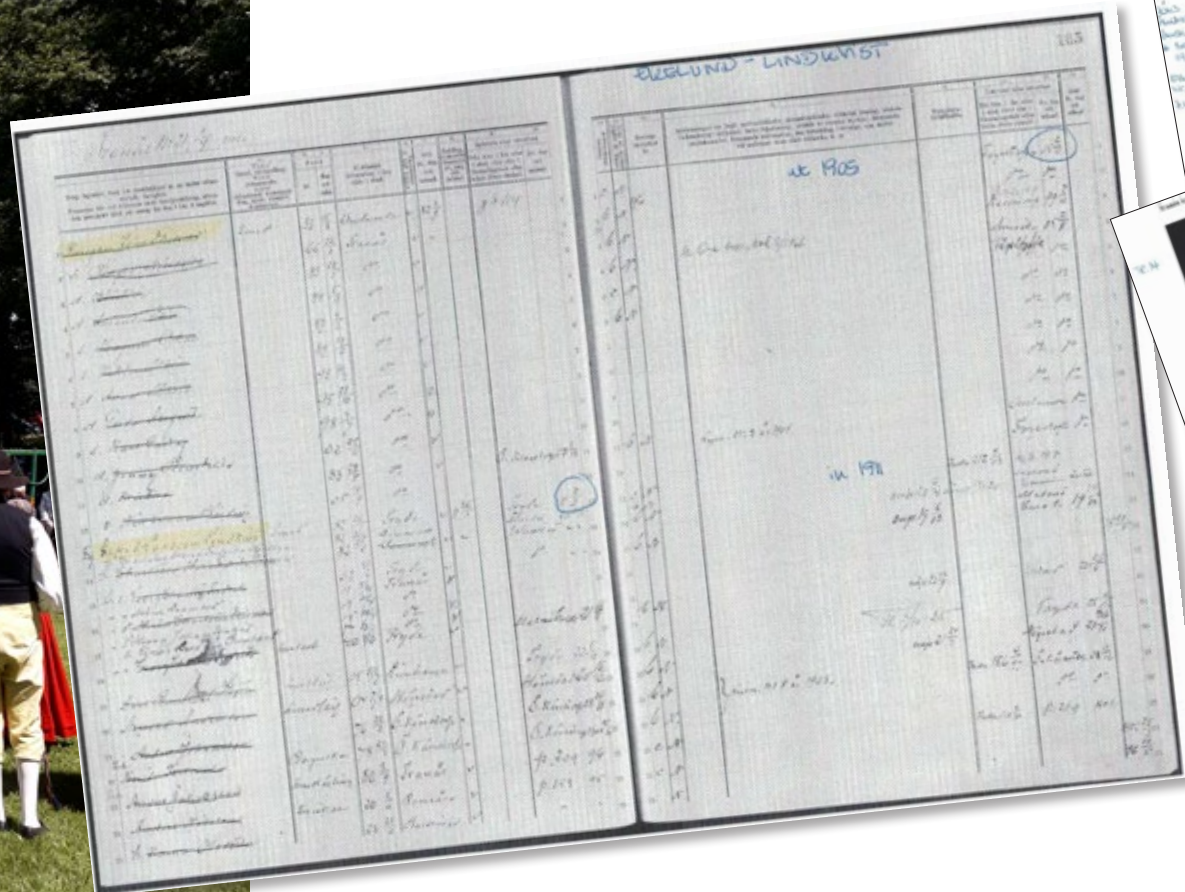
En gammal smedja

Om det var en smedja på just den här platsen redan på 1600-talet låter vi vara osagt. Men från år 1882, när smedmästare Jöns Persson Ekelund och hans fru Bengta Persson Ekelund bodde här med sina nio barn, finns det skriftliga bevis på att byns smedja och hovslageri fanns i ena änden av detta hus, medan smeden och hans familj bodde i den andra.

Smedjan var en samlingspunkt för diligenserna som kom från när och fjärran. Den lilla byn Skåne Tranås var tidigt en viktig länk mellan öst och väst, nord och syd. Här kunde man få sina diligensvagnar lagade och här man kunde låta sko om sina hästar inför vidare färd. Det var en naturlig mötesplats där frustande hästar trängdes med trasiga vagnshjul, hundar och nyfikna ungar. Det var en plats där det alltid hände något spännande.



Folkliv i byn.



Den siste smeden

Att smida och reparera vagnar, verktyg och jordbruksredskap, och hamra hästskor till både bybor och förbipasserande var något som pågick åtminstone fram till 1905. Det är lite svårt att tyda de tjusigt handskrivna husförhörslängderna i kyrkans arkiv, men har vi tolkat dem rätt var Alfred Lindkvist den siste smeden i huset. Hans son, Artur Leonard, valde att inte gå i faderns fotspår, istället kom han att trampa upp nya stigar genom att driva en cykelaffär i huset i början av 1930-talet, 20 år gammal.

Vad som hände i huset därefter vet vi inte, men klart är att de senaste 20 åren har huset varit ett "renodlat" bostadshus.

Huset har genomgått omfattande renoveringar, men trots det kan man än i dag känna historiens vingslag när man sätter den stora, svarta nyckeln i den gamla pardörren. I det här huset sitter historien verkligen både i väggar och takbjälkar.

Förr i tiden hörde även några tunnland, som låg söder om byn, till huset. Marken såldes senare till närmaste grannen handelsträdgården Växtkraft Rosenhagen.



**Solnedgången
njuter man bäst
av sittandes på
kullerstensuteplatsen
utanför köket.**

**I sällskap av doften
av buxbom.**





Och i växthuset blir sommaren lång,
vad sägs om mars till november...?



Växthuset är säljarnas absoluta favoritplats i trädgården. Här äter de gärna både frukost, lunch och middag. Och det är här man gärna bjuder in släkt och vänner till kalas. Att sitta 12 personer till bords här ute är inga problem, garanterar säljarna.

Precis som huset är även växthuset renoverat. Så nu för tiden sitter man gärna här från tidig vår till sent in i september. Det är med andra ord lätt att förlänga "utelivssäsongen" med flera veckor.



"Gäster som kommer på besök för första gången brukar utbrista att huset är som tagit ur ett inredningsmagasin. Kanske har det något att göra med våra harmoniska färgval som löper som en röd tråd genom hela huset. Vår drömbild av hur livet skulle bli tillsammans med det här huset var att det skulle bli lugnare och mer harmoniskt. Och det är precis vad det blev."

säljarna





Det skymmer.
Dags att tända lyktorna.



Det levande bylivet.

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 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.

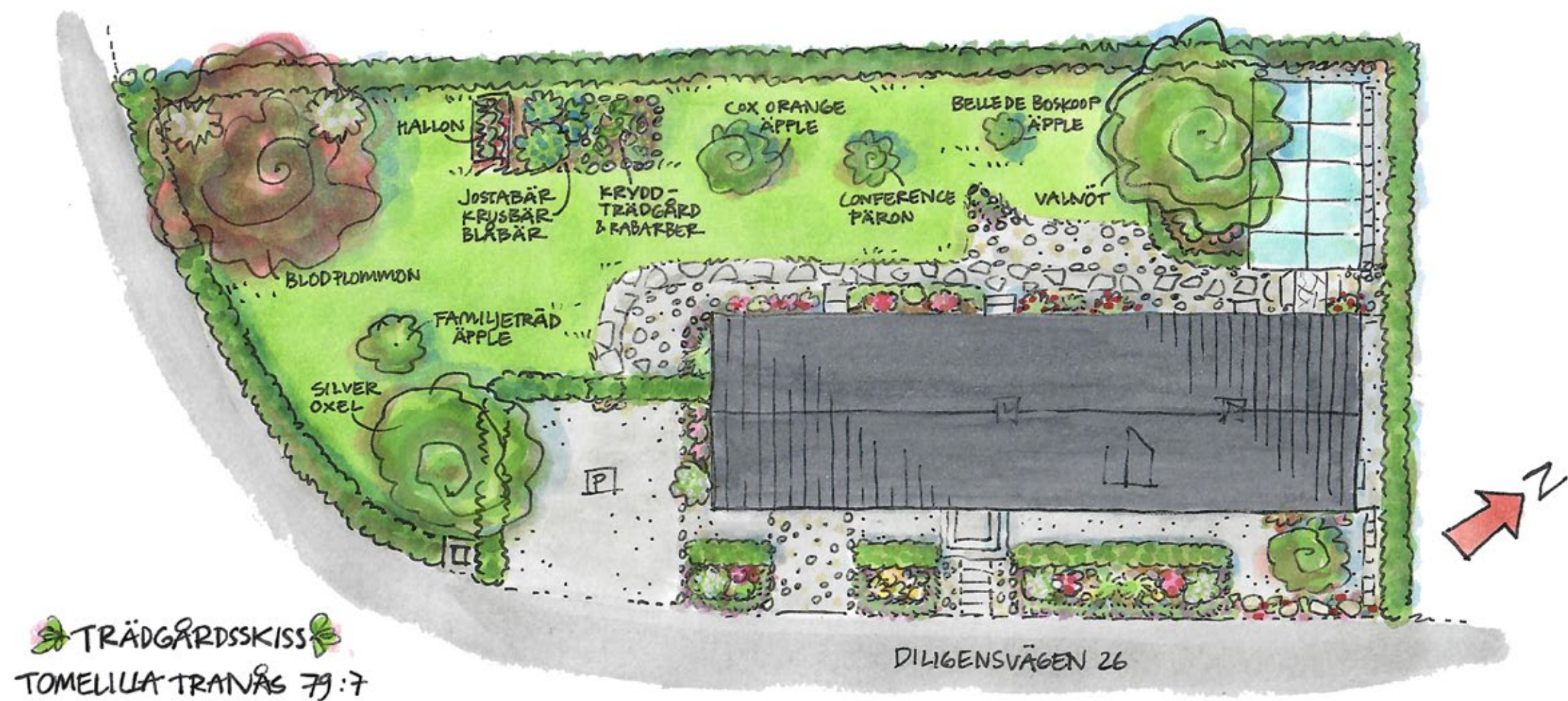
Byn är bland annat känd för sina återkommande och minst sagt välordnade evenemang, som till exempel konserter, loppisar, blomsterfester, midsommarfirande, konstutställningar och mycket mera. Vilket såklart bidrar till den goda sammanhållningen i byn.

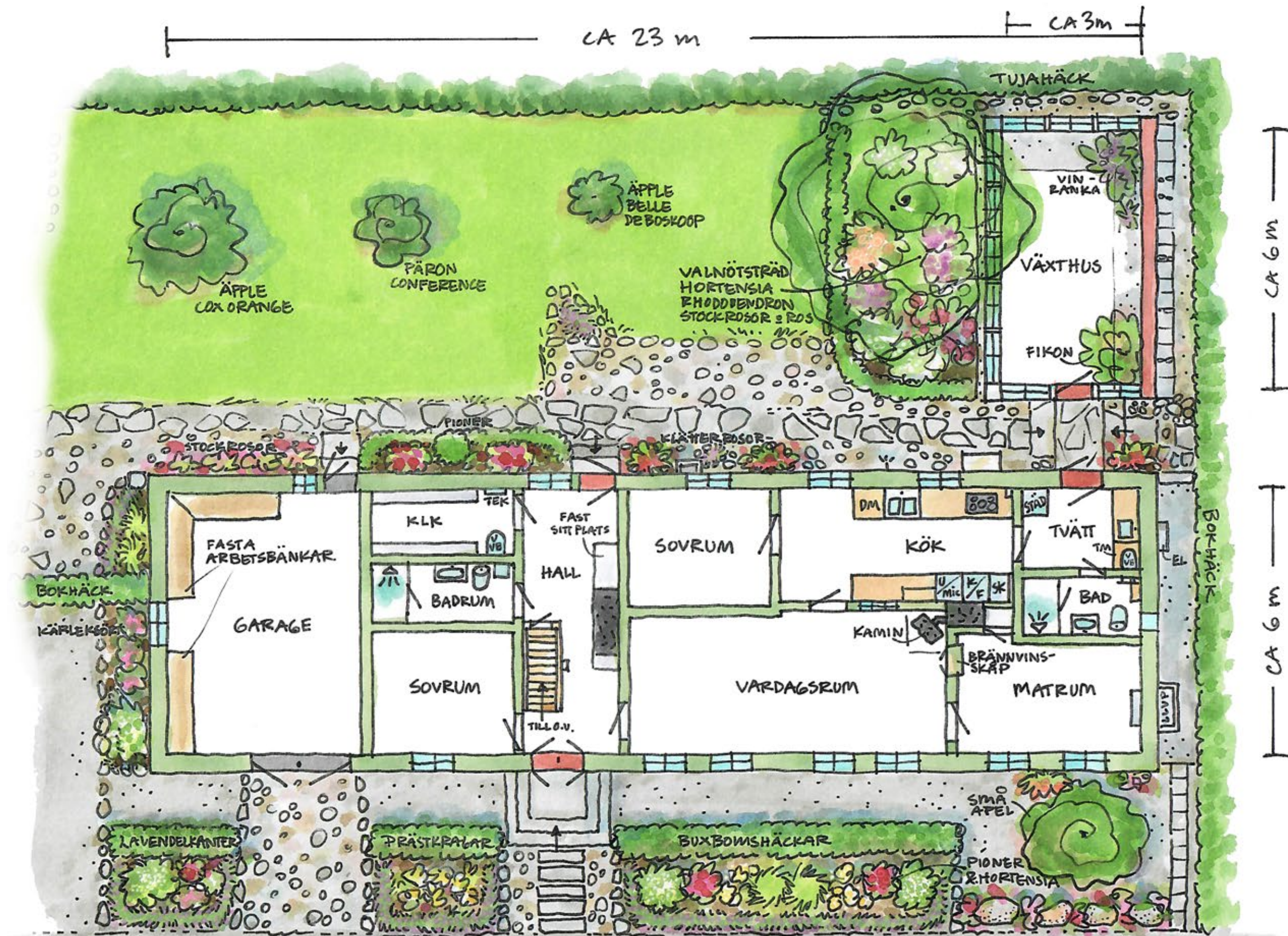
Det går att köpa mjölk nästan när som helst på dygnet i Skåne Tranås och här finns både klädbutiker med lite tjugigare märken och vad som troligtvis är en av landets bästa handelsträdgård, och vill man storhandla eller besöka ett apotek får man ta bussen eller bilen till mysiga Tomelilla, 10 minuter bort.

I Tomelilla finns det mesta man kan tänkas behöva i vardagen, som mataffärer, restauranger, caféer, bibliotek och inte att förglömma Hasse och Tage-muséet och det tokroliga Tosselilla – sommarlandet som alla barn älskar.

Landsbygdens egna 7eleven. Den lilla obemannade mataffären Auto Mat är öppet nästan dygnet runt. Skönt att veta om något saknas till kvällens middag och man inte vill köra bil i tio minuter till någon av alla mataffärer i Tomelilla.





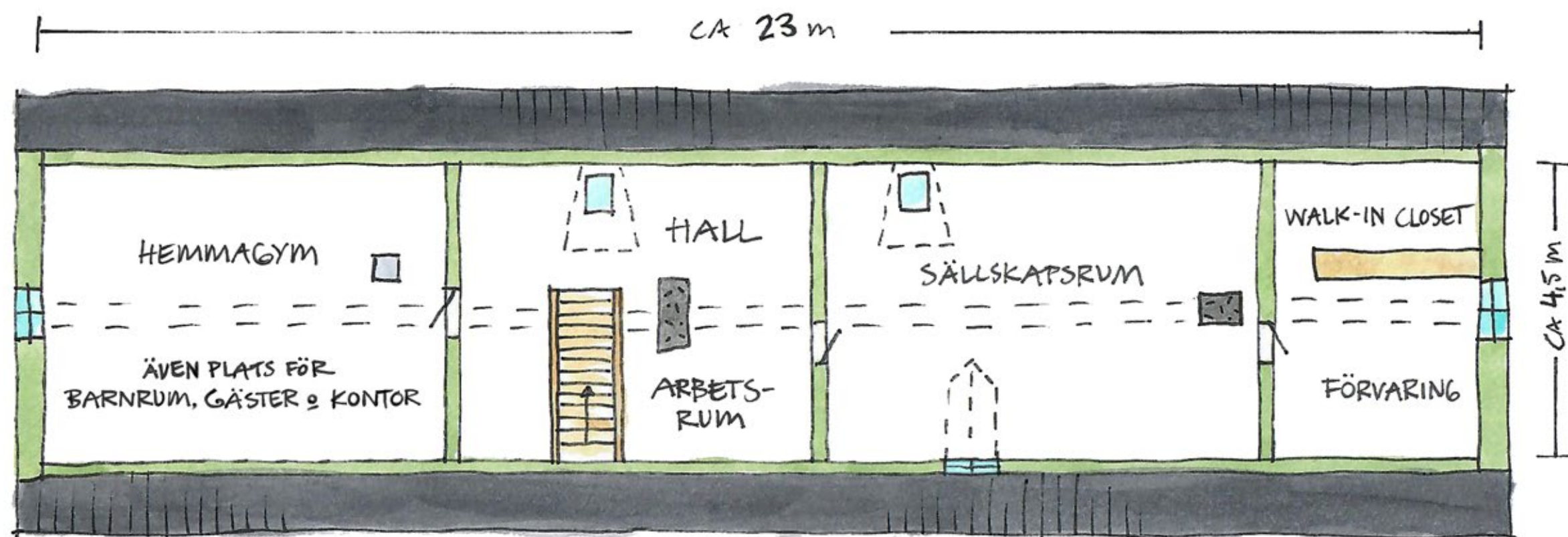


UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
BOSTAD - BOTTENVÄNING
TOMELILLA TRÄNÄS 79:7



Det är lättare att ta sig till träningen när man har ett hemmagym en våning upp. Speciellt när man dessutom har fin utsikt från bänkpressen.

Tycker man att trädgårdsarbete och naturpromenader räcker som träning kan det här rummet självklart istället användas till kontor, gästrum eller barnrum.



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
BOSTAD-OVANVÄNING
TOMELLIJA TRÄNÄS 79:7

Samarbete

Hus, trädgård och inredning hör så intimt ihop. Växter, krukor, lyktor, kuddar och plädar m.m. har vi lånat i samband med fotograferingen av huset; **team Uppvik i samarbete med Växtkraft, handelsträdgården i Skåne Tranås och Morfar Grön, Livsstilsbutik på Svabesholm Kungsgård.**

TACK för gott samarbete.

Siffror & kalla fakta:

Byggnadstyp: Skånelänga med inredd ovanvåning. Växthus. Garage/varmförråd.

Byggnadsår/renoveringsår: Troligen uppförd år 1840. Modernisering från år 2000 och framåt. Växthus byggdes 2011. Genomgripande renovering 2015-2024 med bland annat nytt yttertak, förstärkta/omriktade takstolar, takfönster och plåtarbete. Ovanvåningen inredd till bostad med ny snickeritillverkad trappa. Renovering av kök med nya vitvaror; badrum/tvättstuga uppdaterat, genomgående nya element samt målning utvändigt och invändigt. Byte av tak/fönster i växthus. Fiberinstallation.

Storlek:

Bv: Fyra rum, kök, hall, garderob, tvättstuga, två badrum. Ov: Två rum, förråd/walk-in-closet, hall/kontor.
1) Uppgift från lantmäteriets taxeringsinformation: Boyta 105 kvm + biyta 25 kvm (före inredd ov).

2) Användbar golvyta uppmätt med lasermätare av Uppvik i samband med framtagning av ritning, avrundat till närmaste kvm: **Bostad 189 kvm (91 + 98 kvm). Växthus, ca 19 kvm. Garage, ca 29 kvm.**

Takhöjder: Bv, ca 2-2,26 t tak, ov ca 2,6 tnock. Ca 2 m t bjälke. Garage ca 2,58 m. Växthus ca 3,58 m tillnock och ca 2,4 m till bjälke.

Konstruktion: Naturstensgrund med kryppgrund och delvis med isolerad betongplatta. Stomme av korsvirke och lersten. Fasad av linoljemålad locklistpanel. Yttertak av pannplåt med två takfönster och en kupa. Hängrännor i plåt. Bjälklag av trä. Dubbelkopplade fönster med spröjs - målade med linolfärg. Två murstockar med två kanaler i varje.

Pris: 4.300.000:- eller bästa bud

Fastighetsbeteckning & adress: Tomelilla Tranås 79:7, Diligensvägen 26, 273 92 Skåne Tranås
Areal: 666 kvm
Taxeringsvärde: 804.000:- varav byggnad 621.000:- (år 2021, ej omtaxerat efter renovering och ombyggnation)
Taxeringskod: 220 - småhusenhet, helårsbostad
Pantbrev: 5 st om totalt 1.500.000:-
Servitut: Inga kända som belastar fastigheten. Förmån: I Avtalsservitut 1270IM-12/10218 Område

- **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.**

Två inre ytterdörrar tillverkade av Tranås snickeri. Putsade och målade innerväggar. Synliga bjälkar. Innertak delvis av smalspårig pärlspont. Ovanvåning isolerad med ekologisk cellulosa, ca 400 mm. Trappa av massiv ask. Golv- och fönsterlister tillverkade enligt gamla modeller.

Inredning & utrustning: Kök med gasspishäll, fläkt, varmluftsugn, allt från Smeg. Bänkskiva av massiv ek och luckor i massivt trä (linoljemålade) och ho i porslin, IKEA. Stänkskydd marmor. Kyl/frys, Bosch. Diskmaskin, Elektrolux. Mikro. Tvättmaskin/torktumlare kombimaskin från Whirpool (2021).

Helkaklade badrum med duschväggar i frostat glas. Badrum 1 med toa, vask och dusch. Badrum 2 med toa, vask, handdukstork och dusch. Belysning spots, downlight.

Golv: Bv, oljat tegelgolv i köket. Plankparkett i vardagsrum och matrum. Trägolv i sovrum. Klinkergolv i hall och badrum. Plastmatta i klädkammare och tvättstuga. Ov, massivt trägolv, lutat och oljat.

Uppvärmning: Luft/luft värmepump (2022). Nya oljefyllda radiatorer, LVI med digital styrning (bv 2015 och ov 2023). Badrum 1 element. Badrum 2 golvvärme och handdukstork. Kamin Norrhammar Sirius i vardagsrum (godkänd med brandskyddskontroll).

Vatten & avlopp: Kommunalt.

Internet: Fiberanslutning.

Övrigt: Garage, betongplatta på golv med golvbrunn. Gipsskivor. Element. 20 Ampere med jordfelsbrytare och automatsäkringar. Brunn under golvlucka i hall - förberett för utdragning till trädgårdsbevattning. Styrutrustning för utebelysning samt jordfelsbrytare.

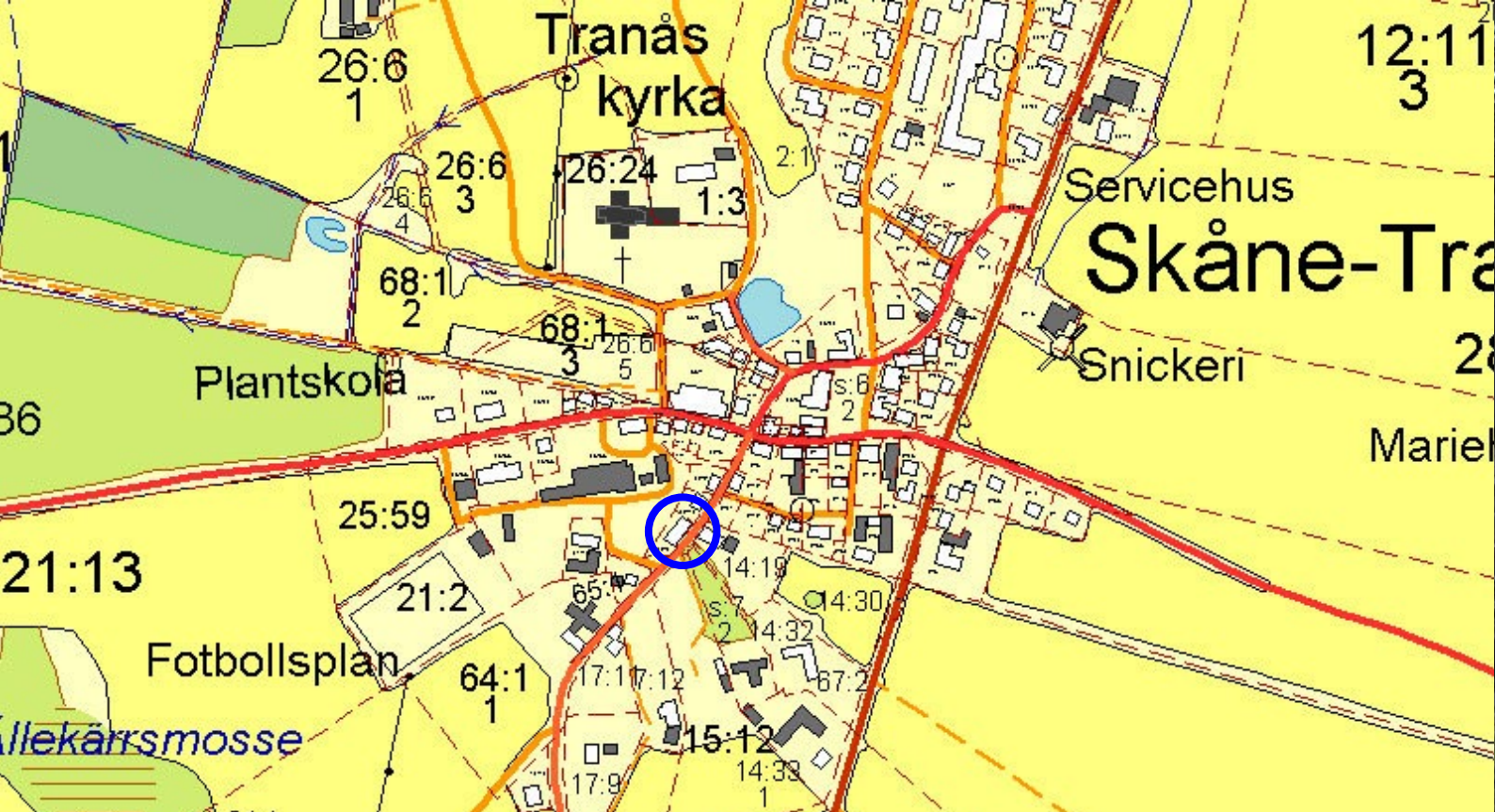
Energiåtgång/år: ca 14.000 kWh
Kostnad/år: ca 25.000:-

Uppvik & döttrar

Vi säljer hus vi själva skulle vilja bo i.

Uppvik & döttrar Österlen

Team Uppvik
Lotta, Katarina, Sara, Catja & Therese
0414 - 708 00 • hus@uppvik.nu



Byns bästa:

- | | |
|----------------------|--|
| Auto Mat | Svenska Kakao |
| Växtkraft Rosenhagen | Parken med dammen |
| Madame Blå | Snickeriet, bra att ha nära när man äger ett gammalt hus |
| Tiosken | Festlokalen Tranesgården, perfekt för 40- eller 50-årsfesten |
| Långorna | Munkamöllan med övernattningsmöjligheter |
| Verandan på Österlen | Bensinstationen |
| | Bussförbindelserna till Tomelilla/Ystad och Brösarp/Kristianstad |



Tomelilla Tranås 79:7
Diligensvägen 26
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).

STORT TACK till säljarna för prunkande sommarbilder.

TEAMET BAKOM

Foto & växthusstyling

Lotta Nordstedt

Sara Ramsing

Text

Catja Björklund

Foto & formgivning

Lotta Nordstedt

Uppmätning & skisser

Therese Carnemalm

Ansvarig mäklare

Lotta Nordstedt





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.

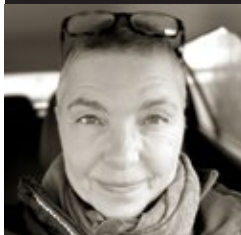
Vi tror på sambanden mellan lust och lönsamhet. Känsla och kunskap. Arbetsglädje och avkastning. Det man tycker är roligt och stimulerande gör man bra. Därför vill vi inte ha fler hus än att vi orkar arbeta engagerat och passionerat med dem alla. Det innebär inte att vi kategoriskt ratar en viss sorts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



Katarina Lidén
Fastighetsmäklare
Uppvik ÖSTERLEN
Foto & text
0705-972911
katarina@uppvik.nu



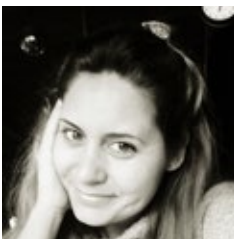
Catja Björklund
Skribent & konstnär
Text, foto & inredning
0735-181828
catja@uppvik.nu

**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