

*Vill du starta  
ett eget* **B&B?**

**KÖKSTRÄDGÅRD**  
med smaker från hela världen

BRÖLLOPSFESTER,  
EGEN VERKSAMHET,  
GENERATIONSBOENDE,  
KONSTHALL...

**PERFEKT FÖR  
SJÄLVHUSHÅLLNING!**

KULTURHISTORISKA VÄRDEN  
*i gästhuset*

**Bremad**

LEV LANTLIV MELLAN LÖVSKOG  
OCH KRITVITA STRÄNDER



*Bröllopsfester,  
egen verksamhet,  
generationsboende,  
konsthall...*

ELLER BARA DIN EGEN PLATS PÅ JORDEN.



GÅRDEN BREMAD ÄR EN PLATS DÄR MÖJLIGHETERNA ÄR OÄNDLIGA.



## *Välkommen till Bremad*

### LEV LANTLIV MELLAN LÖVSKOG OCH KRITVITA STRÄNDER

*På sydkusten, en liten bit från breda, pärlvita stränder, ligger Bremad. (Bör uttalas på den allra bredaste skånska!) En fritt belägen gård som idag rymmer ett par australiensare, ett gäng höns, en imponerande vacker tupp och en liten nyfiken katt vid namn Mickey. Återbruk har varit ett ledord för de entusiastiska ägarna, och saker och ting har fått ta sin tid, precis som sig bör. Historien har lämnat sina tydliga spår bland kullersten, nötta takbjälkar, murade spisar och kakelugnar i original, golv av breda, mjukt vaxade tiljor och tegel. Blyinfattade fönster med färgat glas och vackert slitna originaldörrar hittade sin plats här för länge sedan, och där har de också fått stanna. Det är en gård med gammal själ, trygg i vissheten om att den är en älskad plats, väl omhändertagen. Med självförtroende på väg mot nya tider.*

Gården vilar saktmodigt i myllan mellan öppna fält och lövskog i fonden sedan flera hundra år tillbaka. Ett besök här är en spännande resa tillbaka i tiden då bondelivet var det liv som erbjöds de flesta.

Överallt finns bevis på forna tiders hårdare liv, så olikt vårt, i ting som är starkt eftertraktade av dagens byggnadsvårdare och lantlivsfantaster. Ägarna har dock successivt låtit det moderna, bekväma flytta in i boningshuset, utan att för den saken skulle göra avkall på karaktär och känslan från förr. Här finns nu bland annat två moderna badrum, varav ett med bastu, och två toaletter – allt i en stil många drömmer om. Det sociala livet har alltid stått i centrum och köket har prioriterats högt. Med vänner spridda över hela världen och en stor familj måste det finnas gott om plats för besökare

vid matbordet. Och plats, det finns det gott om. Idag rymmer ett öppet vardagsrum och kök, tvättstuga, två rejäla entréer och två sovrum på bottenvåningen. Det är dessutom möjligt att skapa ytterligare tre till fyra sovrum på ovanvåningen, alla med utsikt över vackra Västerlen.

Längorna sträcker sina putsade huskroppar i alla väderstreck; stall, loge och verkstad med tillhörande hönsbarn från väster till öster, ytterligare ett stall från norr till söder och så gästhuset, denna kulturhistoriskt intressanta pärla med bevarade gamla tapeter, takmålningar och pardörrar i original, i norr. Själva boningshuset ligger tryggt intill "Sjumilaskogen", en plats full av väntande äventyr för både två- och fyrbenta drömmare.

Ansvarig fastighetsmäklare:  
Elisabeth Wretsell • 0704-520 646 • elisabeth@uppvik.nu

*Välkommen!*  
Simrisdalsvägen 339





Entrén till gästhuset omgärdas av dofter från köks-trädgårdens alla örter och blommor! I mitten syns den gamla tvättgrytan från förr, en av många återvunna detaljer här på gården.



Solen lyser genom den gamla körporten, fortsätter över gårdsplanen och vidare in mellan huslängorna.



Mängder av gröna skatter i alla dess färger och former trängs på gårdsplanen, i rabatter, intill solvarma husväggar, i köksträdgården, trädgårdslandet och sjumilaskogen intill. Just nu spirar det och groer var man än vänder blicken. Till sommaren och hösten skördas bland annat äpplen, kronärtskockor, sparris, krusbär, örter, jordgubbar, vinbär, hasselnötter och rabarber. Det syltas, mustas, plockas, torkas och läggs in.

Hönsen rör sig fritt överallt och följer gärna i ägar-nas fotspår, men sover tryggt och lägger sina ägg i det modernt inredda hönshuset intill verkstaden.



Nylagda ägg till frukost är en självklarhet för ägarna, men en efter-längtnad lyx för de flesta.

Tankarna om självhus-hållning är aldrig långt borta, det är faktiskt fullt möjligt.







Längorna som omgärdar gårdsplanen skapar lugn och lä från de stundtals kraftiga vindarna här på slätten även när det blåser ordentligt.



Landsvägen delar den bördiga skånska slätten där allehanda gyllene sädesslag framåt sommaren vajar sida vid sida med klart lysande rapsfält. Ännu är det fortfarande vintervila...

## *Spirande förälskelse blev stor kärlek.*

Ågarparet, ursprungligen från Australien, längtade efter att prova livet på landet efter att ha bott i flera storstäder världen över. Trots sin storlek, något de inte efterfrågade där och då, var det något som väcktes hos dem i mötet med den vackra gården på Västerlen. Det blev fyra, kanske fem, besök innan kärleken till gården övertygade dem att slå till, men med ett brinnande intresse för hållbarhet och byggnadsvård är de idag tacksamma för att de vågade. Drivkraften har varit att återskapa gården som den en gång var med hjälp av gediget hantverk, kunskap om tidstypiska material och inte minst ett stort intresse för platsens historia. Sakletandet bland gamla uthus och gårdsbutiker i närheten föll sig naturligt och är idag ett stort gemensamt intresse.









*"Renoveringen av Bremad har gett oss djupare och bredare kunskap om skånsk byggvård, materialval och renoveringsmetoder, vilket varit fantastiskt att få uppleva. Vi har gjort återkommande besök till återvinningsdepåer och letat i timmar för att hitta rätt."*

*Du hittar fler bilder på [uppvik.nu](http://uppvik.nu)*





## Verkstadslängan

I ateljén och verkstaden är det alltid full aktivitet. Samlingar av upphittade saker, detaljer och byggmaterial renoveras och hittar så småningom sin plats. Här finns gott om möjligheter att måla, snickra och bygga om, och det doftar ljuvligt av linoljefärg. Ingen skruv, spik, glasbit eller rostig mutter förbigås, återbruk är ledordet i allt som ägarna gör. Långa rostiga spik, korta spik, dörrbeslag, dörrhandtag att skrapa, slipa och måla. Allt ligger välsorterat, som små stilleben frusna i tiden.

Ingenting lämnas åt slumpen.



## Ateljén



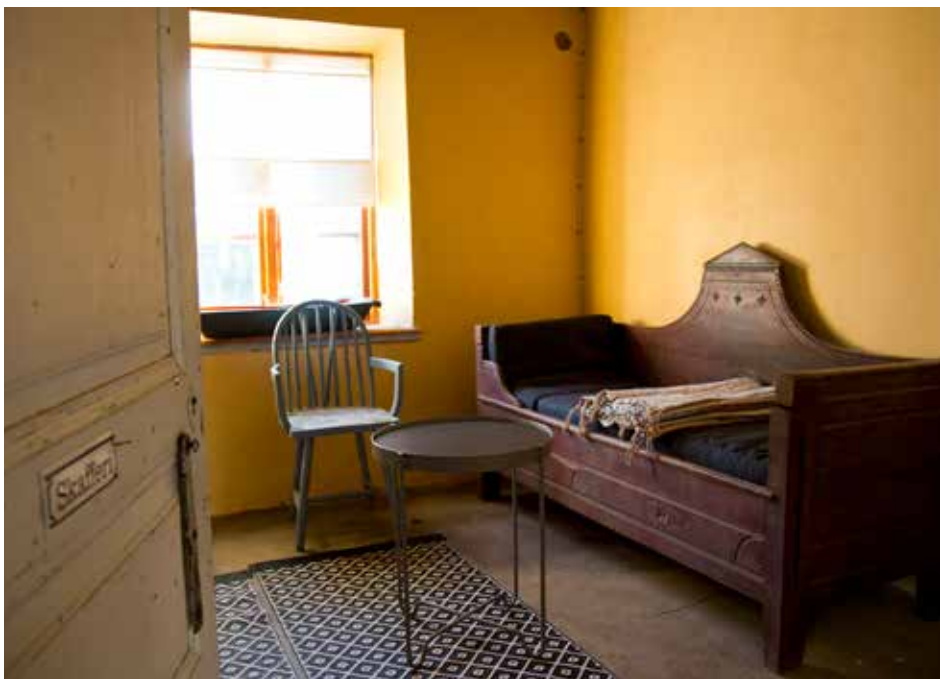
T.v. En passage mellan verkstadslänga och gästhuset hålelr ett orangeri på att växa fram. Tillsammans med de tillvaratagna gamla fönstren mot köksträdgården place-ras då, på motsatta sidan, ett måttanpassat fönsterparti, redan inköpt av nuvarande ägare.





## Bryggghuset

I bryggghuset tvättade och bakade man förr och ännu finns både den murade tvättkoken och bakugnsluckorna kvar i ursprungligt skick. Även det gamla dasset finns bevarat.



## Lilla logen

Lilla logen är sitt namn till trots stor nog att bjuda till fest med långbord. En rustik lokal med fin känsla, blottlagda tegelväggar, gamla stallfönster och rått betonggolv.



## Källskafferiet I VERKSTADSLÄNGAN

Källskafferiet är väl tilltaget och har inretts för att kunna bevara det som saftats och syltats, äppelmusten från egna äpplen och anna som ska bevaras och tas omhand senare.

I en smal hall mellan bakugnsrummet och ateljén leder en trappa upp till vinden med öppet upp inock. Murstocken leder upp från bakugnen. I gaveln mot öster ger det stora fönstret en fantastisk vy över de västerlenska åkrarna.





## Trädgårdslandet

Tankarna på självhushållning har länge legat på lut, och man har kommit en bra bit på vägen. I trädgårdslandet hittar du bland annat pumpa, potatis, rabarber, sparris och jordgubbar, men det finns gott om plats för fler grödor. Havtorn, pilträd och fjärilsbuskar i alla de färger, skapar en naturlig avgränsning mot åkrarna. Hela trädgården är dessutom full av fruktträd som plommon, äpplen, slämbär, päron och mullbär. Fyra körsbärsträd som planterats av föregående ägare mellan stall- och verkstadslängorna har nu vuxit sig stora och ger mängder av saftiga bär. En handfull till frukost är aldrig fel.

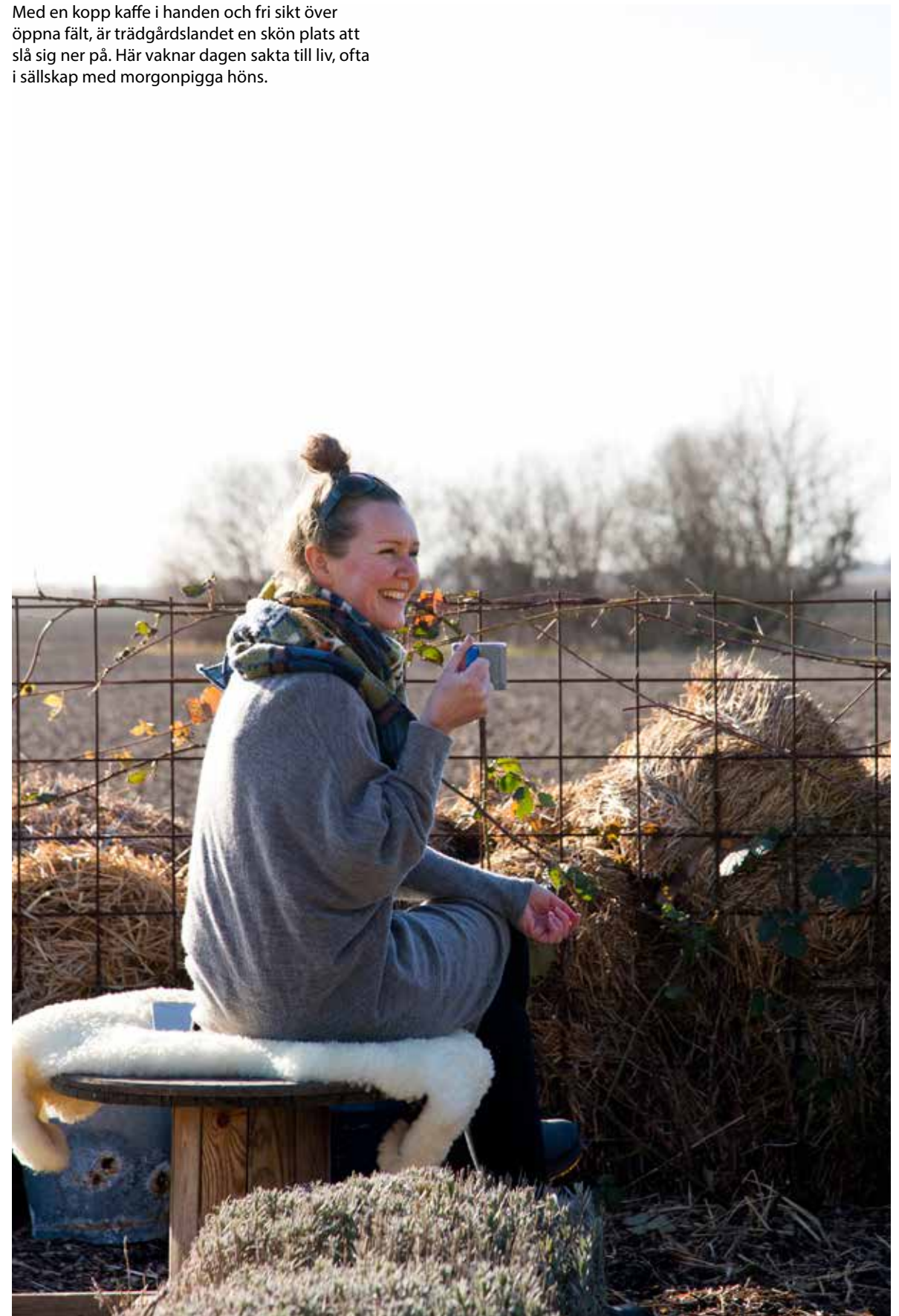


Du hittar fler bilder på [uppvik.nu](http://uppvik.nu)



Ett besök på närliggande Musteri ger varje år egen äppelmust att avnjuta resten av året.

Med en kopp kaffe i handen och fri sikt över öppna fält, är trädgårdslandet en skön plats att slå sig ner på. Här vaknar dagen sakta till liv, ofta i sällskap med morgonpigga höns.





# Hotell Agda

Vägg i vägg med Lilla logen ligger hönshuset med den färgsprakande tuppen och hönorna som ivrigt lägger ägg i halmen. Hönshuset skulle av många betrakta som ett boende av högsta hotellklass för höns. Här finns nämligen allt en tupp och hans fjäderklädda följe kan tänkas behöva, inklusive tidstypiska stallfönster i original.



*"De tre svarta systrarna fick tillbringa sin första tid inne hos oss för att växa sig stora nog att bo med tuppen och de andra hönorna. Det var ett evigt kacklande och lite av en lättnad när de vuxit sig stora nog att flytta ut i hönshuset."*



Hönsen pickar runt på gårdsplanen i sin egen takt med tuppen i övervakande släptåg.





EN KULTURSKATT VÄRD ATT BEVARA

## Gästhuset

Vackra gröna pelare håller uppe det bågformade taket ovanför gästbostadens entré, precis intill köksträdgården. Genom hallen med gröna tapeter, gröna dörrfoder och trädörrar med blyinfattade, vackert färgade glasfönster blickar man in mot det rosa cigarrummet. Utanför skymtar sjumilaskogen. Tapeter på både vägg och tak är ovanligt här på landet, en mycket oväntat inslag på en skånsk bondgård. Andra tak har handmålats med stor känsla för färg och form. Det är en riktig kulturskatt, där renoveringen påbörjats med omsorg om material och hantverk. Ett hus fullt av hemligheter och spår av en svunnen tid.

Ovanvåningen är ett tabula rasa, en oisolerad vind full av möjligheter!







Knickepumpen har fått stå kvar invid köksträdgården, full av bland annat väldoftande timjan, salvia, persilja, gräslök och rosmarin. Som ett karaktärsvittne från förr. Ett mecka för entusiastiska kockar med känsla för färg och naturens smaker, lämpligt nog i skydd mellan boningshuset, gästhuset och kallskafteriet. En dörr i den vitputsade muren leder ut till trädgården och skogen på baksidan, ett vackert inslag som binder samman boningshuset och gästbostaden utan att ta för mycket plats.



## Stallet

T.h. Stallbyggnaden längs med gårdsplanen är en originalbyggnad från 1800-talet, där kullerstenen ligger kvar mellan de stora stalldörrarna som vetter ut mot både gårdsplanen och dammen vid infarten. Längan i vinkel byggdes till under 60-talet med kostall och möjlighet att ha hästar.

## Stora logen

T.h. Den stora logen har öppet upp inock och oändliga ytor. Här har nuvarande ägare tidigare planerat för ett stort bord med närhet till vatten för att förenkla självhushållningen och hanteringen av frukt och grönsaker från trädgårdslandet. Kanske något att bygga vidare på för den energiska trädgårdsodlaren?

Trappan i vinkelbyggnaden leder upp till loftet och den f.d. höskullen med ett stort gavelfönster och utsikt mot havet.

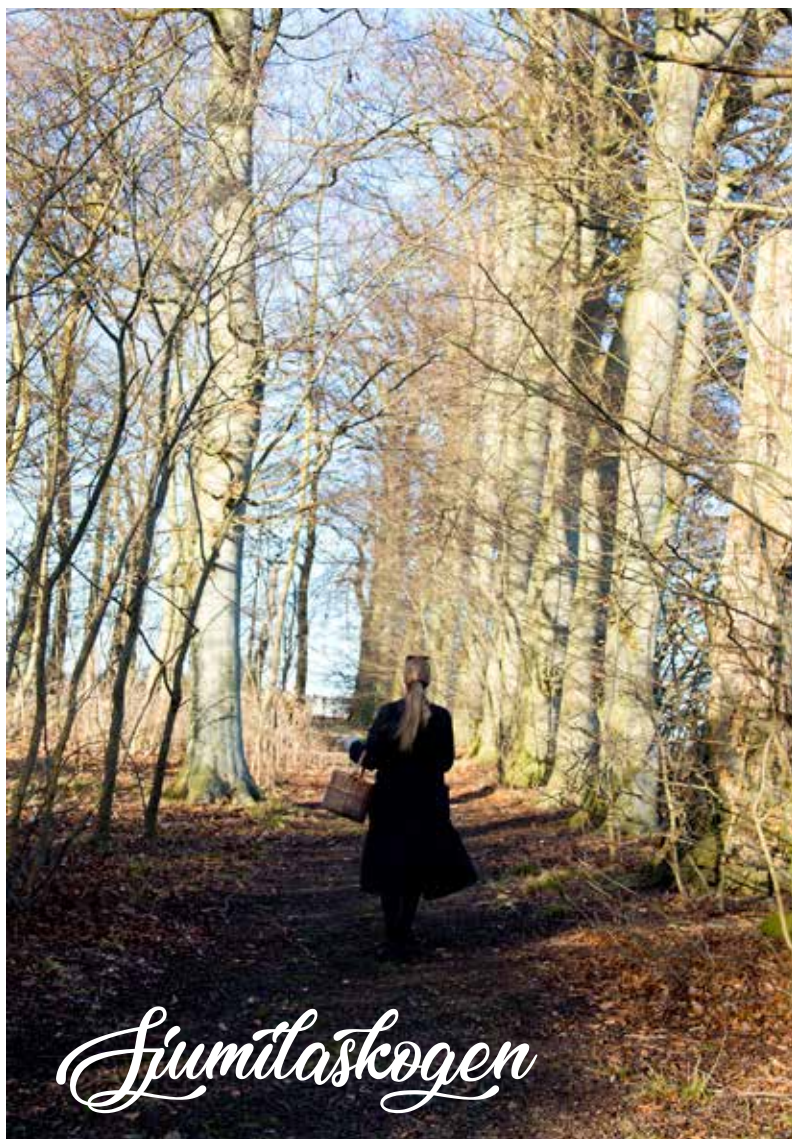


Dammen, en åtråvärd hemvist för grodor, trolsländor och törstiga rådjur, har smugit sin in bakom stallet.



Du hittar fler bilder på [uppvik.nu](http://uppvik.nu)





## Garaget

Till höger vid infarten ligger en vitputsad byggnad med grönmalade staldörrar, idag ett garage med plats för till exempel en gårdsbutik och egen grönsaks- och äggförsäljning. Eller varför inte en gårdsloppis för kringflackande turister? Ovanpå ligger loftet, en rymlig förvaringsplats bland många här på gården.

Klätterträden och "Sjumilaskogen" lockar till nya skogsäventyr och mer eller mindre avancerat kojbygge för både stora och små budungar. Här finns förutom träd som björk, bok, ek och alm, äppelträd av olika sorter, mullbärs- och valnötsträd, hasselnöts- och vinbärsbuskar. Oavsett årstid är det en plats för både lek och kontemplation.

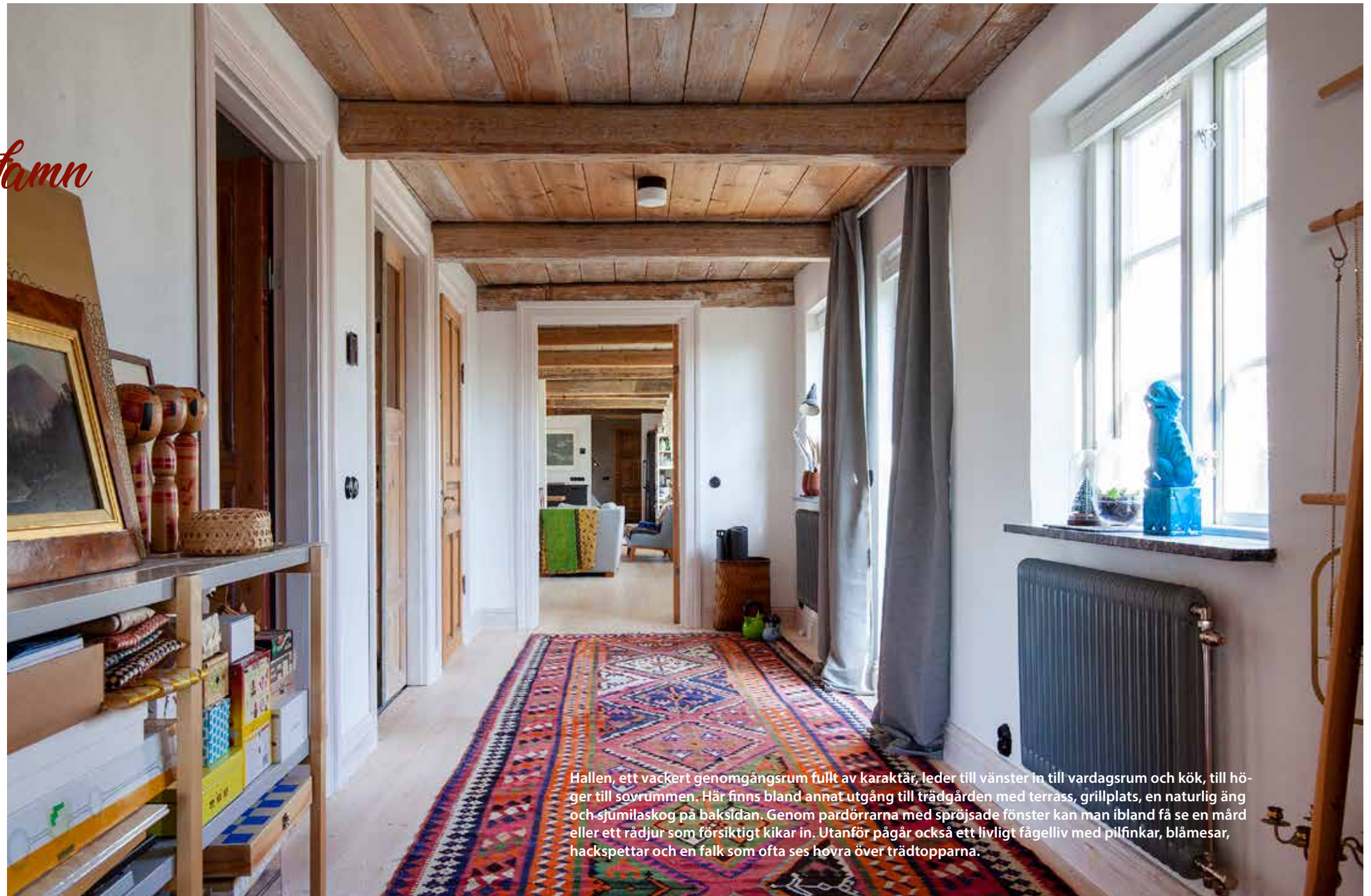


# En välkomnande famn

Den långsträckt, vitputsade bostadslängan med linoljemålade fönster i köpenhamnsgrönt från 1840-talet har stegvis renoverats med omtanke om miljön och husets historiska karaktär. Hela grunden har grävts ut, gjutits och kompletterats med isolering enligt dagens standard. När grunden gjordes om passade man samtidigt på att lägga in vattenburen golvvärme där det ligger hårda golv. Ett mjukt vaxat brädgolv tar vid där tegelgolvet i fiskbensmönster i stora entrén slutar och löper längs nästan hela bottenvåningen. De ursprungliga takbjälkarna finns kvar, precis som originaltaken som målats med linolja i delar av huset. Man har fri siktlinje genom hela den långa huskroppen, från stora sovrummet i söder till badrummet i norr. Fönstren längs båda sidor av byggnaden, typiskt för tiden, släpper in soluppgången i öster och solnedgången i väster.



Den gamla ytterdörren vid huvudentrén har försetts med glas upphittat på gården, glas som slipats med omsorg för att passa i dörrens befintliga bågar. Här finns bra med plats att hänga av kläder och förvara skor i mängder! En ny trappa till ovanvåningen sattes in helt nyligen. De höga, avlutade dörrarna mot hallen innanför står mestadels öppna.



Hallen, ett vackert genomgångsrum fullt av karaktär, leder till vänster in till vardagsrum och kök, till höger till sovrummen. Här finns bland annat utgång till trädgården med terrass, grillplats, en naturlig äng och sjumilaskog på baksidan. Genom pardörrarna med spröjsade fönster kan man ibland få se en mård eller ett rådjur som försiktigt kikar in. Utanför pågår också ett livligt fågelliv med pilfinkar, blåmesar, hackspettar och en falk som ofta ses hovra över trädtopparna.



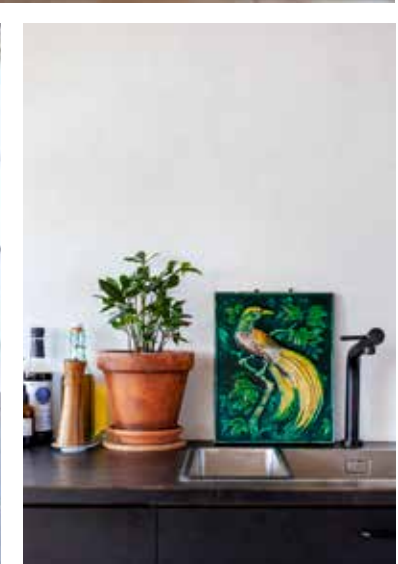




## Vardagsrum

I vardagsrummet är gjutjärns-kaminen som hittades ute i Brygg-huset den självklara stämningshöjaren. Tv:n lyser med sin frånvaro – här är det intima samtal och umgänge med vänner och familj som dominerar, gärna till långt in på småtimmarna. En perfekt plats för både festligheter och mysiga godnattstunder.





## Kök

Vardagsrummet övergår sömlöst i kök, med öppen planlösning och plats att umgås många. Här trivs katten Mickey, hopkurad som bara en katt kan, i fönsterkarmen med att iaktta lantlivet utanför. Vid det stora köksbordet samlas man gärna många från olika delar av världen - för att prata, umgås och laga middag ihop. Elden sprakar allt som oftast hemtrevligt i den öppna vitputsade spisen, kökets självklara centrum.

Godaste omeletten till lunch svänger man enkelt ihop med egna ägg från hönsuset, grönsaker från trädgårdslandet och färska kryddor från örtagården precis utanför. Köket går i svart med en rejäl mörk arbetsbänk i trä, rostfri spis med häll och ugn, rostfri fläkt samt hel kyl och frys i svart. Avskalat och enkelt, stilsäkert sobert, helt rätt i ett hus som detta. Det märks tydligt att det bor en inredare här. Också i köket finns dubbeldörrar i glas mot baksidan av trädgården som effektivt suddar ut gränsen mellan inne och ute ljumma sommarkvällar.



*Du hittar fler bilder på [uppvik.nu](http://uppvik.nu)*



Dagen till ära bjöds mäklare, stylist och fotograf på en fantastiskt god vegetarisk gryta med nybakat bröd!





## Tvättstugan

Det är gott om plats i den renoverade tvättstugan som nyligen inretts med bland annat ny tvättmaskin. Förvaringsmöjligheter finns i de stora skåpen, och i inbyggda hyllor. Utrymme att vika och hänga tvätt, driva upp nya grödor från frö och skrubba smutsiga tassars saknas inte det heller. Här har också värmepannan hittat sin plats.



## Omelett på egenodlade örter, tomat och potatis

Att använda ingredienser från egna odlingar – och ägg! - är ett gott sätt att njuta av det naturen har att erbjuda. Här bjuder vi på ett enkelt recept för två.

### Ingredienser:

Några kokta potatisar  
1 tomat  
0,5 st rödlök  
3 st ägg  
1 dl mjölk  
0,5 tsk salt  
1 krm svartpeppar  
Smör till stekning  
Färska kryddor efter egen smak

### Gör så här:

1. Skiva den kokta potatisen och hacka löken i lagom stora bitar.
2. Stek löken och potatisskivorna i en het stekpanna.
3. Vispa ihop ägg, mjölk, lite kryddor, salt och peppar i en skål.
4. Häll på äggsmeten och lägg på ett lock. Sänk värmen.
5. Låt steka på medelvärme i cirka 5 minuter.
6. Tillsätt tomaten i tunna skivor när omeletten börjat stelna.
7. Stek ytterligare några minuter så att omeletten blir fast och gyllene, och tomaterna blivit varma.
7. Strö över färska kryddor innan servering – mycket ska det vara!

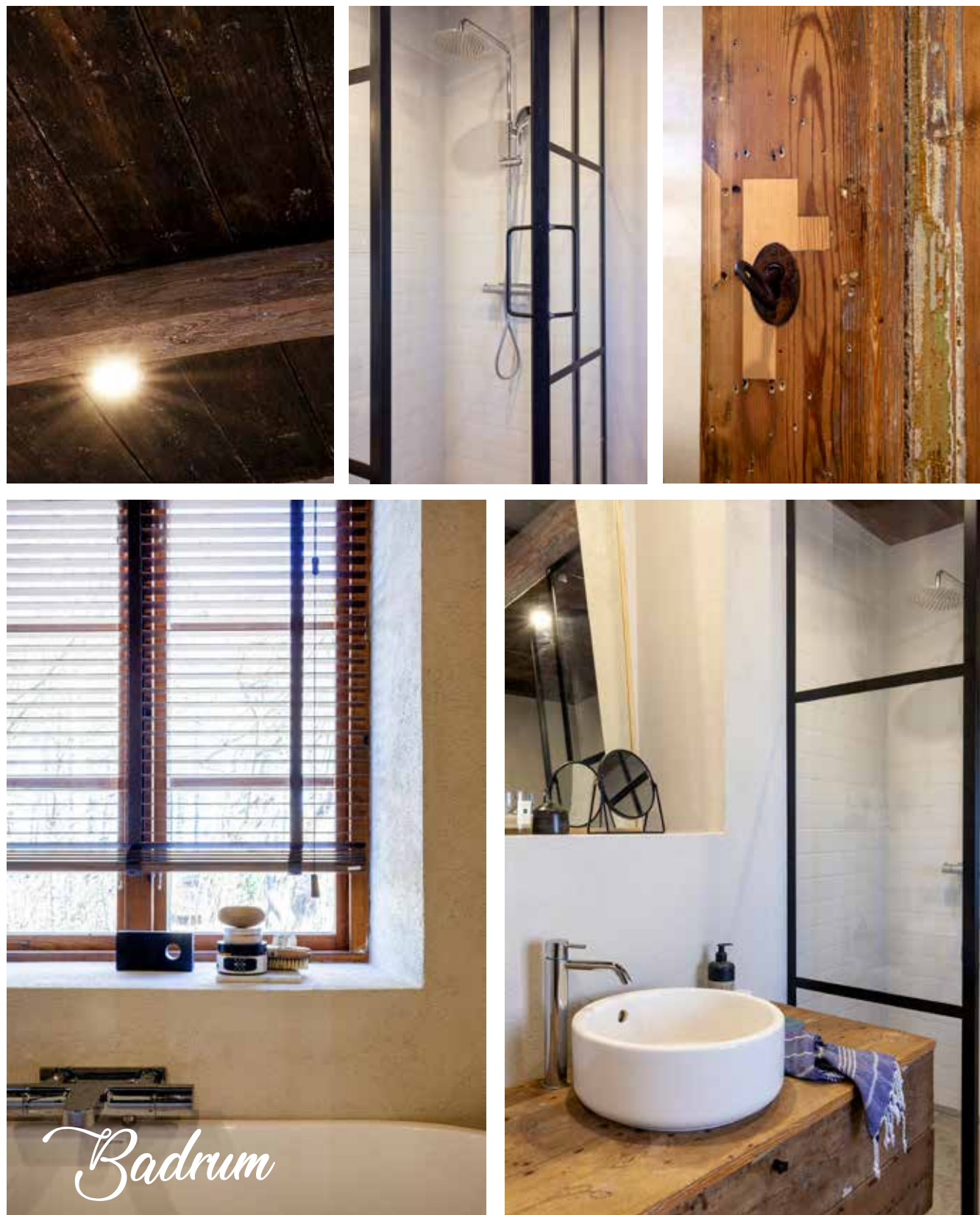
### Servera!



## Vardag sentrén och lilla hallen

T.v. Dörren mot köksträdgården leder in till den mindre entrén som används mestadels till vardags, praktiskt placerad intill tvättstugan. Från den mindre hallen innanför leder en trappa upp till ovanvåningen.





*Badrum*

Bakom en gammal avlutaad spegeldörr ligger det nya badrummet med både dusch, badkar och industriell karaktär. Kalkputsade väggar, synliga bjälkar och en platsbyggd duschhörna med svarta profiler och industriglas sätter karaktären omedelbart. Byrån under handfatet, byggt av en lokal snickare av återbrukat virke, fngerar som både en praktisk förvaringsmöbel och vacker inredningsdetalj.







## Gästtoalett

En gästtoalett med kalkfärgsmålade, putsade väggar och sexkantigt tegelgolv ligger precis innanför stora entrén. En riktigt charmig detalj finns att se i taket, där tapeter från olika perioder fått utgöra ett historiskt blickfång. (Trappan i entrén installerades efter fotograferingen vilket reulterade i att delar av det tapetförsedda taket på gästtoaletten tagits bort.)



## Sovrum

Två sovrum finns på bottenvåningen och dessa nås från hallen innanför huvudentrén. Det större rummet nyttjas som parets sovrum/arbetsrum och det mindre som gästrum. En murad öppen spis, godkänd för eldning, och pardörrarna ut mot hallen bidrar starkt till charmen i stora rummet.

Genom fönstren mot söder kan man ibland känna havsluften leta sig in.



## Sovrum nr 2





## Ovanvåningen

ETT OSKRIVET BLAD

Ovanvåningen är förberedd i väntan på att färdigställas av nästa ägare. Här var tanken att bygga tre stora sovrum. Isole-ring, brädgolv och takfönster i båda väderstreck är på plats och ett stort gavelfönster med utsikt över åkrarna. I horisonten kan man vid klart väder skymta havet.



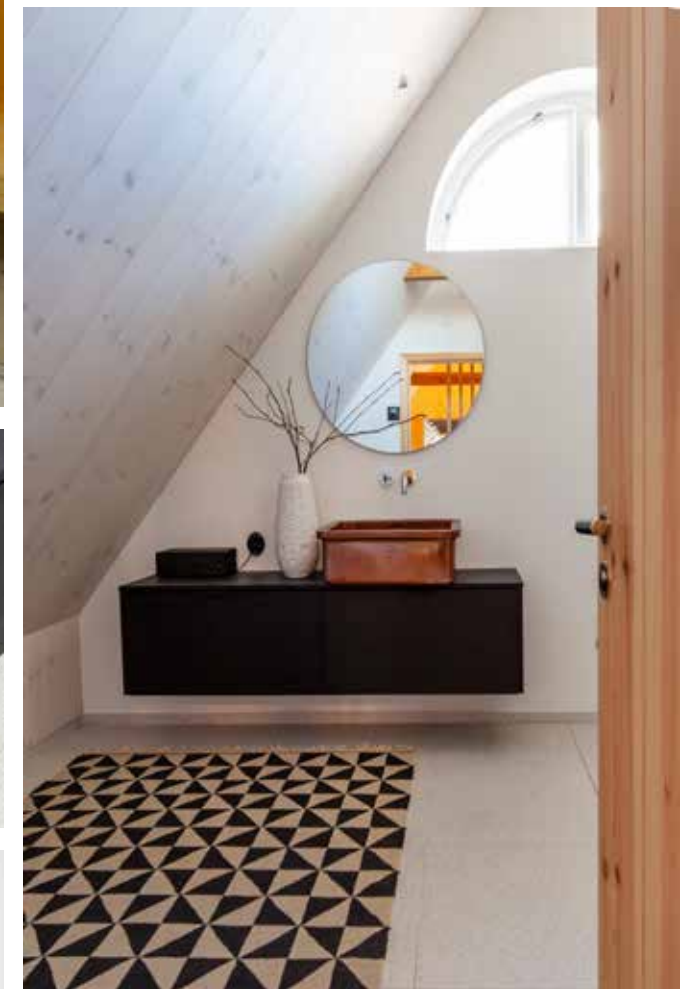
Vid sidan om bad och bastu finns en separat toalett, också den nyligen installerad.



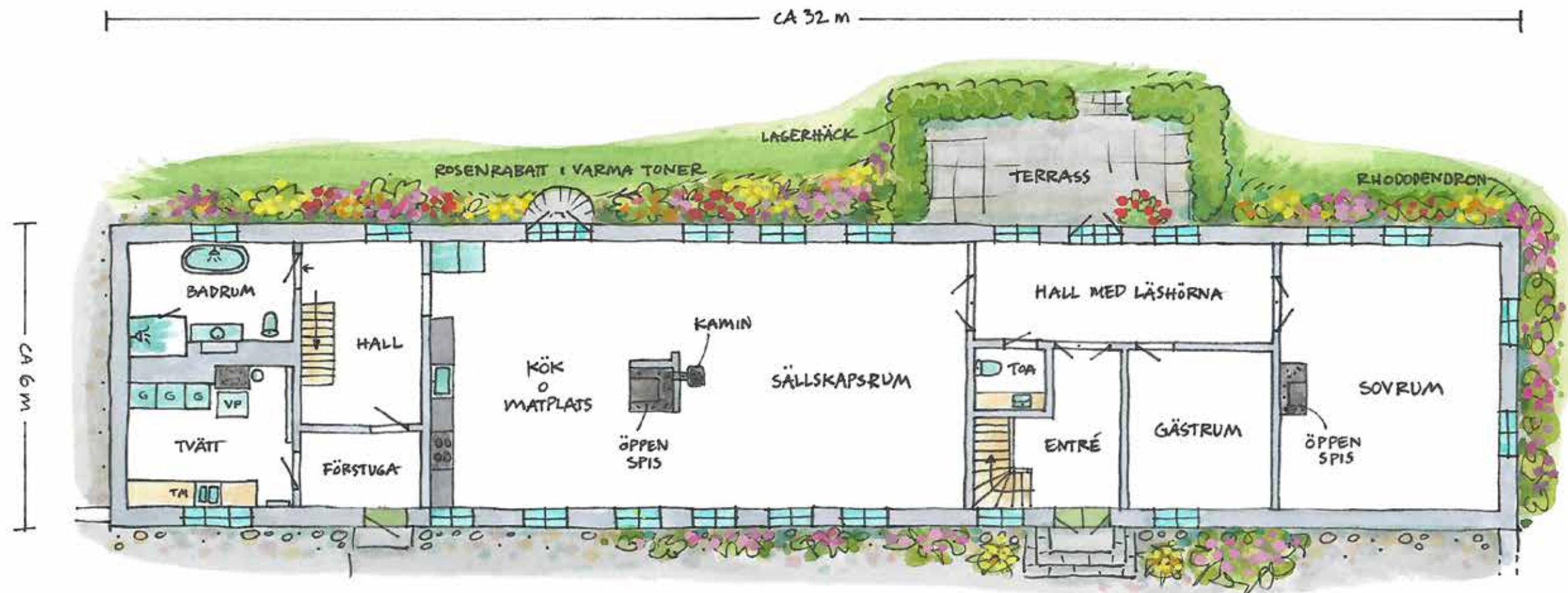
## Badrummet

EN VÅNING UPP

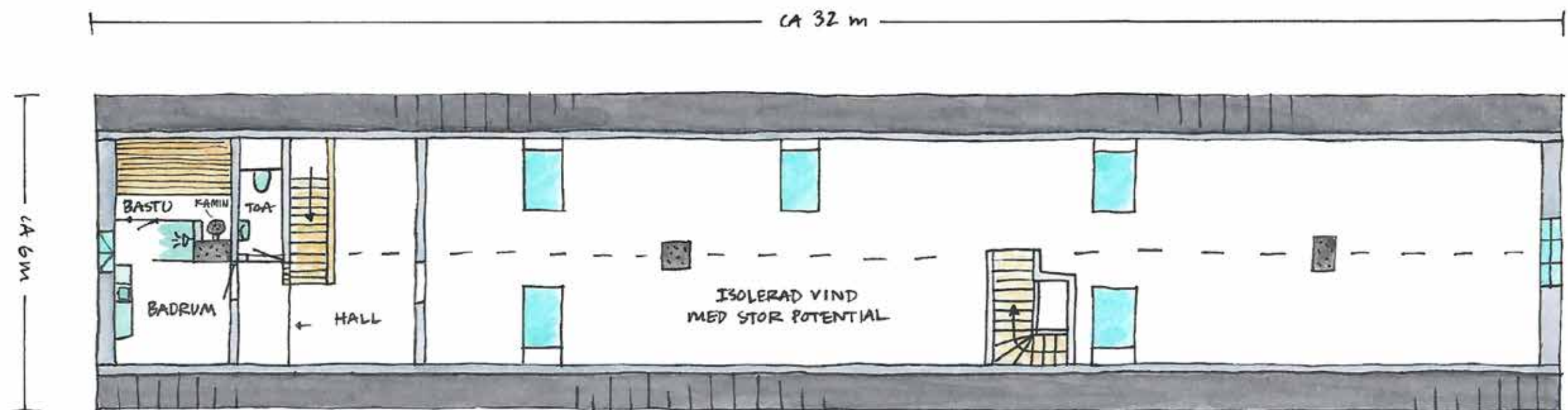
I norra gaveln har ett badrum färdigställts, med bastu och glas från golv till tak. Den återvunna vasken från Höganäs smälter in i stilen. Högst upp inock sitter ett vackert holmejafönster.







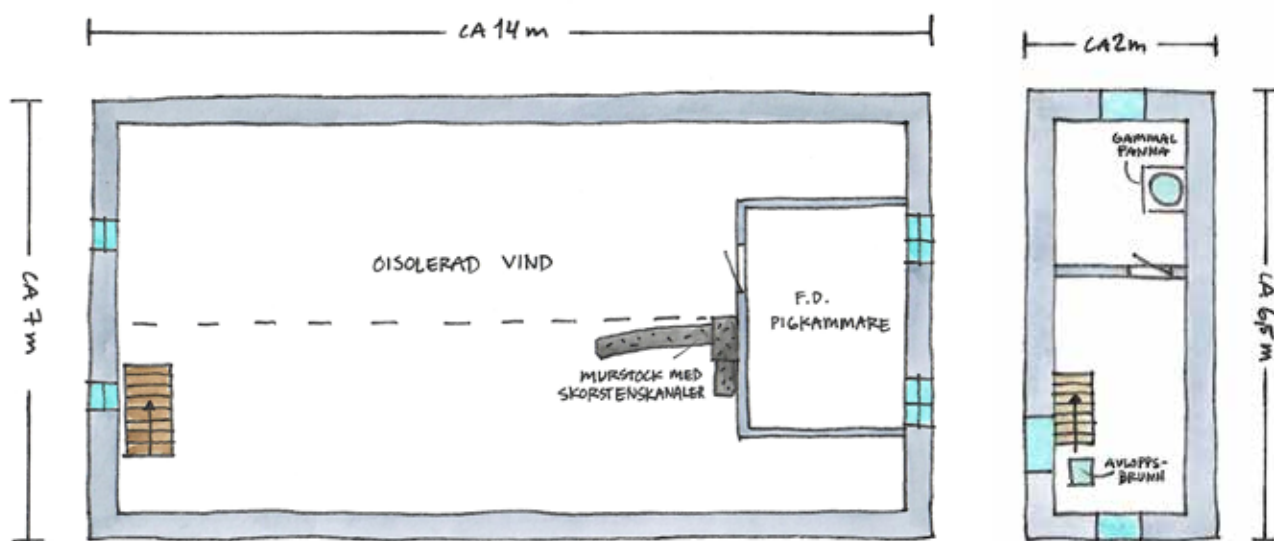
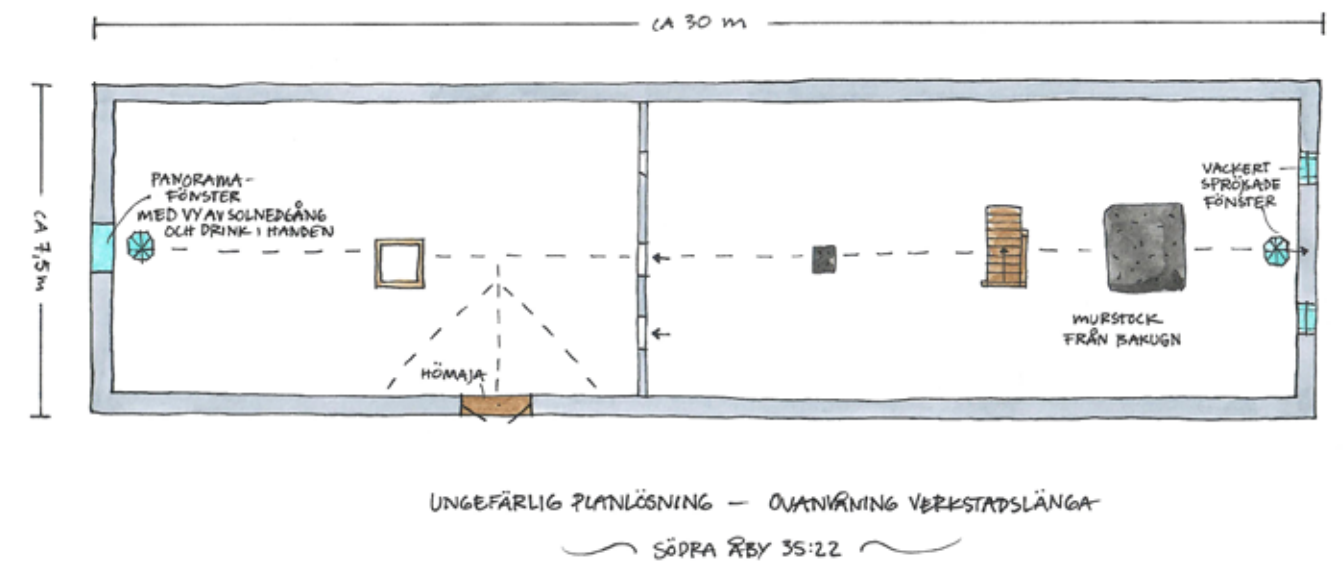
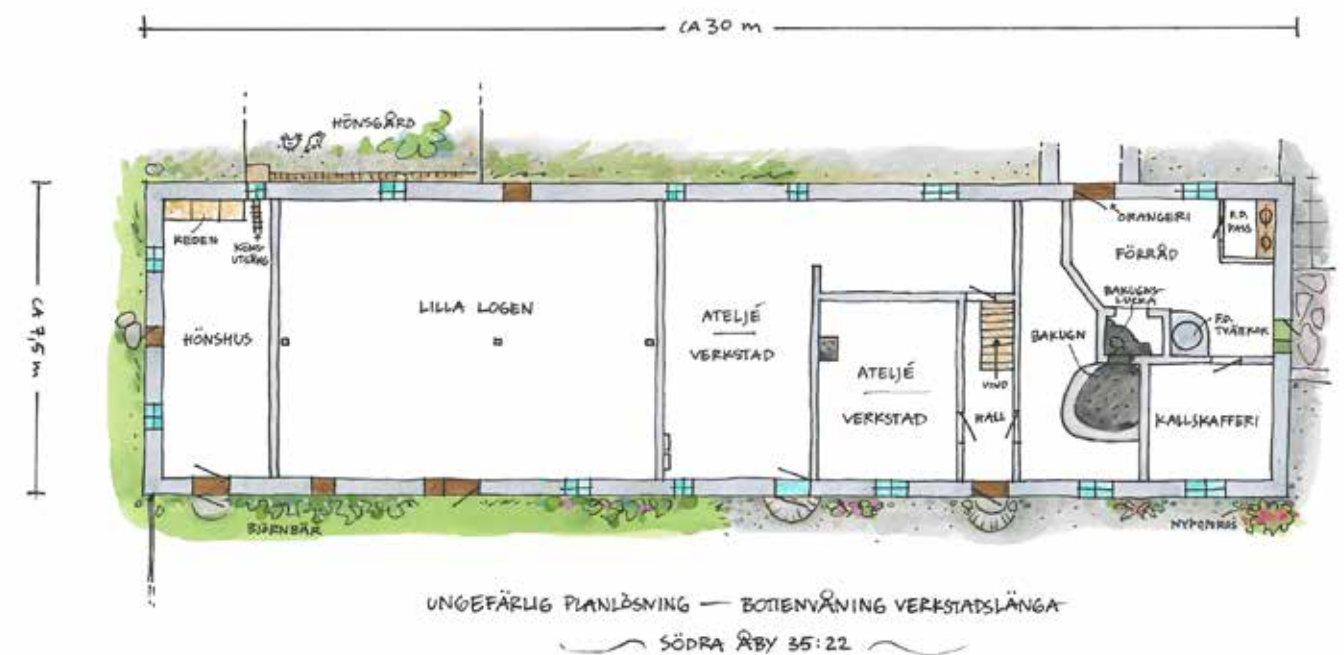
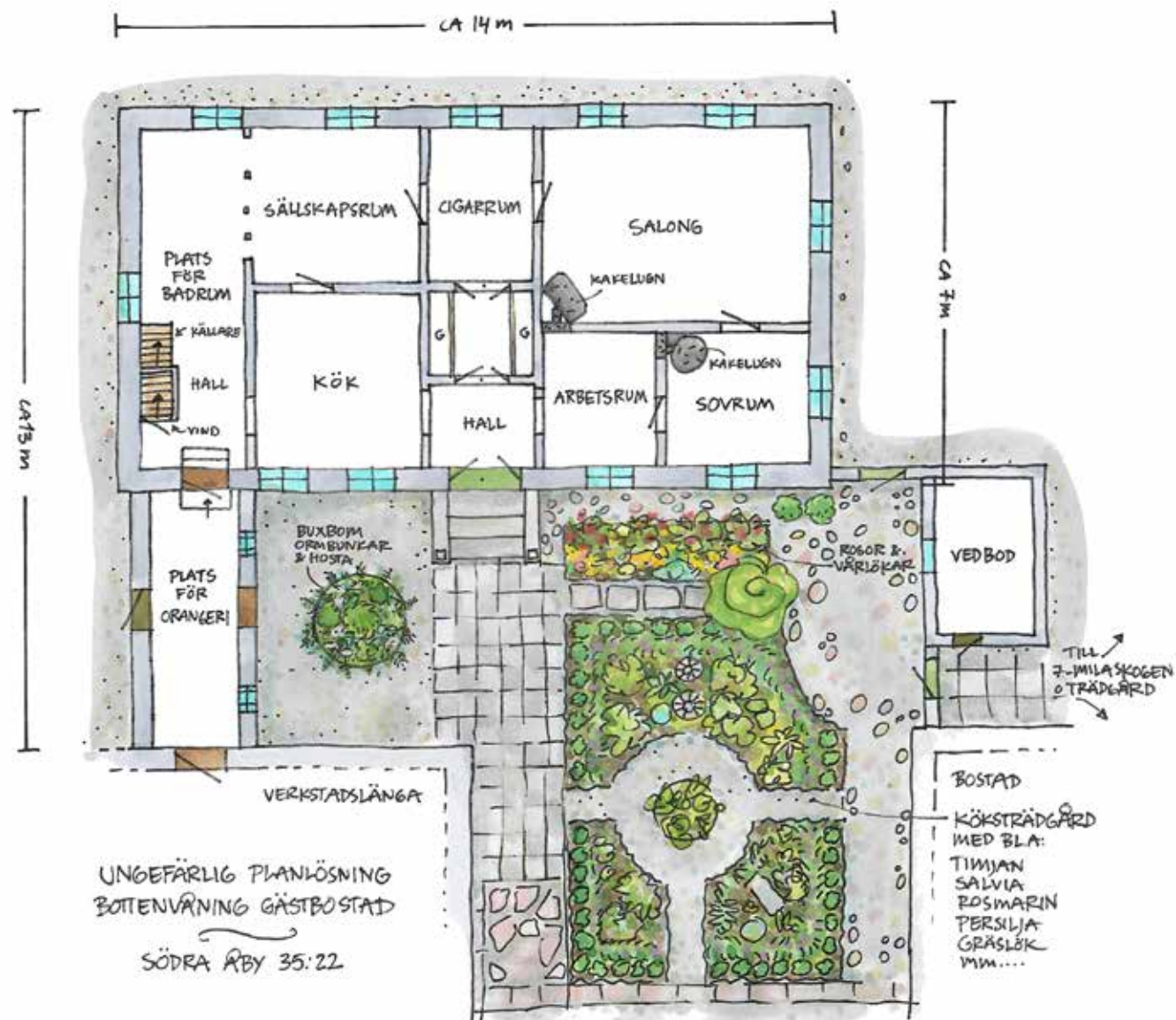
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING  
BOTTENVÄNING BOSTAD



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING — OVANVÄNING BOSTAD

~ SÖDRA ÅBY 35:22 ~

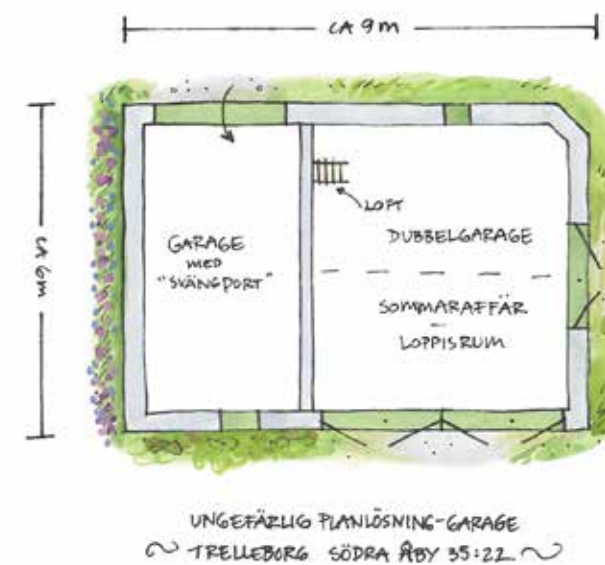
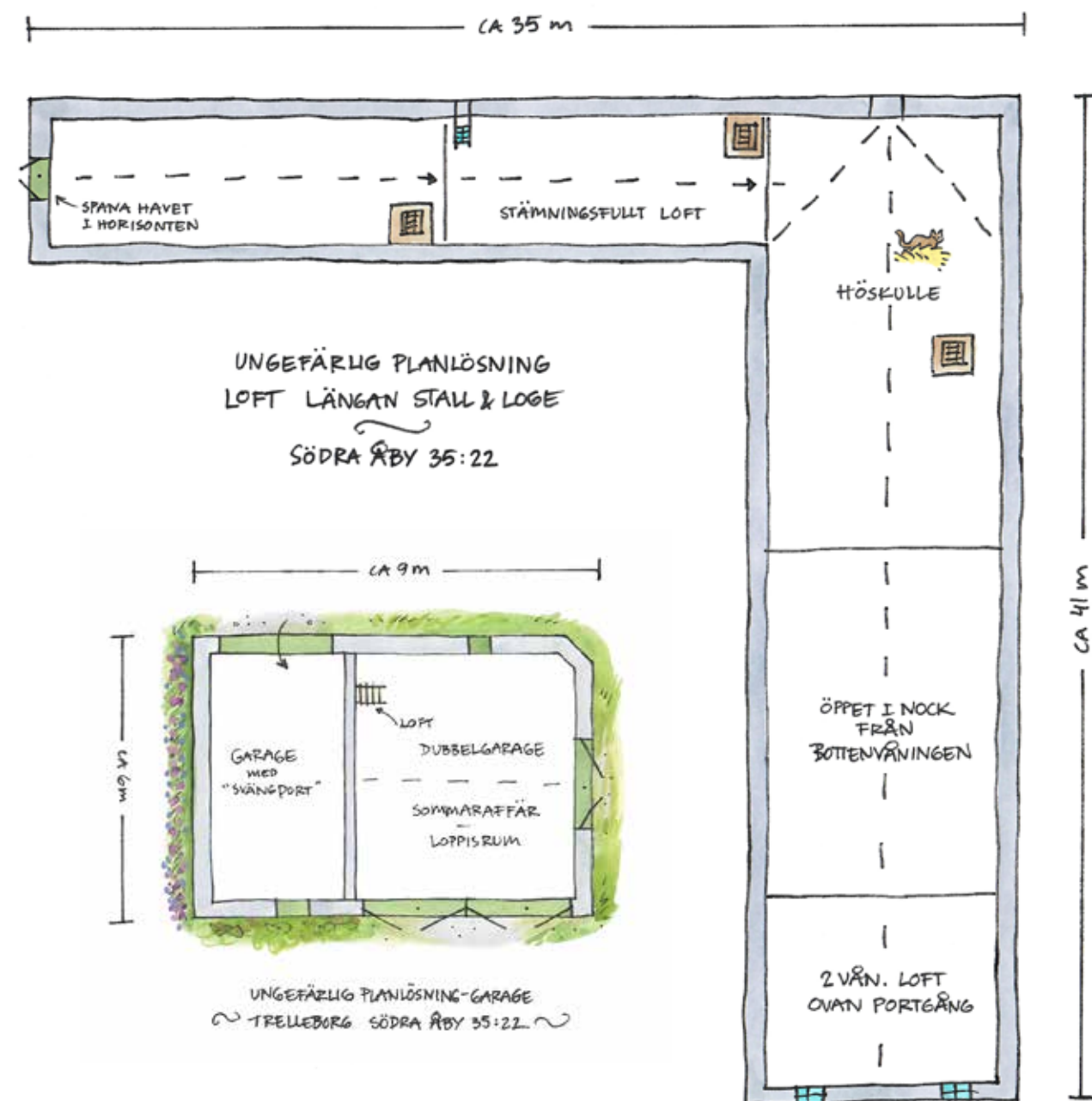




UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING — KÄLLARE GÄSTBOSTAD  
TRELLEBORG SÖDRA ÅBY 35:22









# Siffror och kalla fakta

Pris: 9 500 000 kr eller bästa bud

## ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

**Fastighetsbeteckning:** Trelleborg Södra Åby 35:22

**Adress:** Simrisdalsvägen 339-0 231 97 Klagstorp

**Tomtareal:** 13 265 kvm, friköpt

**Taxeringskod:** 220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer

**Taxeringsvärde:** Totalt 4 806 000 kr, varav boningsbyggnad 2 165 000 kr, annex 354 000 kr, ekonomibyggnader 897 000 kr och mark 1 390 000 kr.

**Taxeringsår:** 2020

**Pantbrev:** 3 st om totalt 3 036 000kr

**Servitit:** Inga kända

**Försäkring:** Länsförsäkringar

**Storlek:** 210 kvm boyta, enligt Lantmäteriets fastighetsutdrag. Se även *Användbar golvyta* på nästa sida.

**Antal rum:** 3 rum, varav 2 sovrum samt 2 badrum, bastu, 1 gästtoalett samt inredningsbar vind.

## BONINGSHUSET, KONSTRUKTION

**Byggnadstyp:** Gård

**Byggnadsår:** 1840

**Stomme:** Lersten

**Fasad:** Puts

**Bjälklag:** Trä

**Tak:** Plåt (2021)

**Fönster:** Dubbelkopplade, trä. Isolerglas i innerfönster på vind. Velux takfönster.

**Plåtarbete:** Galvaniserad lackad plåt

**Grund:** Skånsk grund och delvis gjuten platta 2018.

**Ventilation:** Självdrag och app i mobilen som styr paxfläktar i badrum och tvättstuga.

**Uppvärmning:** Jordvärme värmepump NIBE 2013 med radiatorer vid trägolv och golvvärme vid stengolv  
Två murstockar med tre eldstäder. Slingorna för jordvärmerna ligger på bondens mark, servitut saknas.

**Vatten & avlopp:** Kommunalt vatten året om, kommunalt avlopp.

**Uppkoppling internet:** Fiber

## ÖVRIGA BYGGNADER

*Gästhus:* Gamla brädgolv, tapeter, innerfönster, spegeldörrar med och utan handblåst glas, allt i original från 1800-talet. Ingen el eller VVS installerad i byggnaden. Finns ej badrum och kök . Totalt fyra rum samt oisolerad vind.  
*Stallbyggnad:* Loge, möjlighet till förvaring och för djurhåll-

ning. El indragen och nytt proppskåp 2021.

*Verkstadslänga:* loge, hönshus, verkstad, ateljé, f.d. ”brygg-hus” och kallskafferier. F.d. dass. El indragen och nytt proppskåp (2021).

*Garage:* Laddningsplats för bil och potential för gårdbutik/loppis. El indragen och nytt proppskåp 2021.

## INREDNING & UTRUSTNING I BOSTADSHUSET

### Allmän beskrivning

Golv: Trägolv av gran, lutade, behandlade med OSMO, vit hårdvaxolja. Stiltjes tegel och kalkstensolv. Återvunnet tegelgolv från Malmös återbyggnad.

Innertak: Synliga takbjälkar. Original träpanel. BASECO träpanel.

Innerväggar: Putsade med kalkbruk.

Ytterdörrar: Pardörr med överljus. Finns ytterligare tre utgångar till trädgård/innergård via vardagsentrén och 2 altandörrar.

Elektricitet: Ny el installerad i boningshuset. 4 nya proppskåp på fastigheten. 3-fas el i verkstaden. Elbilsladdare finns i garaget. Gästhuset har ingen el indragen, men det finns kabel framdragen.

Övrigt boningshuset: Spegeldörrar. Två trappor till ovanvåningen.

Kök: Inredning/skåp från IKEA och bänkskiva i ek. Diskmaskin, SMEG dubbelugn, induktionshäll, kyl och frys från Samsung.

Tvättstuga: Tvättmaskin, kapacitet 9 kg (2018). Varmvattenberedare. Diverse förvaring.

*Badrum:*  
NV. Kalkputsade väggar. Golv Stiltje Kalksten. Tvättställ gjort av återbrukat material. Badkar. Inglasad dusch med

kakel från Höganäs. Belysning med dimmer. Golvvärme.OV. Tvättställ från Höganäs och kakel i dusch. Glasvägg i duschen från INR. Qvesarum halvmånefönster med isolerglas. BASECO-panel på väggarna. Separat toalett intill badrum med wc och tvättställ.

Gästtoalett: Kalkputsade väggar målade med kalkfärg. Ekbänk med vask. Golv Stiltje Tegel, sexkantigt, behandlat med linoljeväx.

## ÖVRIGT

I trädgården finns en 4000 liters tank för uppsamling av regnvatten, användes till bevattning.

## DRIFTSKOSTNADER/ÅR

El inkl. nätavgift, uppvärmning och hushållsel: 52 093 kr\*, vatten & avlopp: 7 200 kr, försäkring: 10 370 kr  
**Totalt 69 663 kr/år med 2 personer i hushållet.**

\* Hushållet förbrukar idag ca 25 000 kWh/år.

Därutöver tillkommer fastighetsavgift om 16 742 kr/år.

Kostnader för fiber 5 016 kr/år är ej inräknade ovan.

## ENERGIDEKLARATION

Utförd: 2022-02-23

Energiklass: E

**Bostadslängan säljes med försäkring för dolda fel, övriga byggnader säljes med friskrivningsklausul.**

### Boendekostnadskalkyl

Ansvarig fastighetsmäklare tillhandahåller gärna en skriftlig boendekostnadskalkyl till den slutliga köparen vid förfrågan.

### Vi bryr oss om din integritet - GDPR

Vi sparar dina uppgifter som namn, mobilnummer och mailadress för att vi ska kunna nå varandra i samband med husintresset. *Mer information om behandling av dina personuppgifter finner du vid husbeskrivningen på vår hemsida.*

## ANVÄNDBAR GOLVYTA, TAKHÖJD OCH ANNAT UPPMÄTT PÅ PLATS

*Användbar golvyta är uppmätt på uppdrag av Uppvik & döttrar i samband med framtagning av ritning. Köpare som anser att bostadens exakta storlek är av avgörande betydelse inför ett fastighetsköp uppmanas att göra en egen uppmätning.*

## BOSTADSHUS

Bottenvåning: 178 kvm

Takhöjd: 2,25-2,57 m / 2,22-2,41 m till bjälke

Ovanvåning: 146 kvm

Takhöjd 3,6 m

## GÄSTBOSTAD

Bottenvåning: 94 kvm

Takhöjd: 2,4 m

Ovanvåning: 98 kvm

Takhöjd: 4 m tillnock/2 m till bjälke

## VERKSTADSLÄNGA

Bottenvåning: 209 kvm

Takhöjd: 2,35-3 m / 2,37-2,7 m

Ovanvåning: 225 kvm

Takhöjd: 3,7-4,2 m /2 m

*Informationen under rubriken Siffror & Kalla fakta härrör huvudsakligen från säljaren och har godkänts av densamma.*

Teamet välkom

### Fastighetsmäklare

Elisabeth Wretsell, 070-452 06 46  
elisabeth@uppvik.nu

### Interiör foto, text & formgivning

Sara Hertzman Persson  
sara@uppvik.nu

### Exteriör foto och text

Karin Oddner

### Handgjorda ritningar och uppmätning

Therese Carnemalm



# Smultronställen

FINNS DET GOTT OM



Kustremsan mellan Trelleborg och Ystad med sina vita breda sandstränder och sköna dopp, sträcker sig oändligt åt båda håll och du kan vandra långt längs backiga klitter eller i strandkanten. Här är smultronställena många att upptäck mellan hav och åker oavsett om du letar sköna stränder, konstgallerier, ateljéer, shopping, sportaktiviteter, golfbanor, restauranger, caféer eller loppisstråk.

Lite öster om Trelleborg ligger Sveriges sydligaste bryggeri och musteri, Sydkustens Gårdsbryggeri. Under äppelsäsongen kan man lämna egna äpplen för mustning som sedan paketeras i bag in box eller på flaska.

Utanför Trelleborg ligger Weinbergs hotell på Idala Gård. Med en rustik gårdsbistro är det mesta som serveras närodlat eller odlat på egna gården.

I Gårdsbutiken hittar man egenproducerad honung, närproducerade grönsaker tillsammans med en del inredningsdetaljer. I butikens egen trädgård kan man ta ett dopp i poolen eller vila i en angränsande solstol efter den goda maten.

En kort promenad från stranden i Böste ligger restaurang Hedmanska gården i Västra Torp med välrenommerad god mat i pittoresk miljö. I angränsande herrgårdsbyggnad drivs också ett Bed & Breakfast.

På cykelavstånd från Bremad ligger Smygehuk, Sveriges sydligaste udde. I hamnen serveras nyfångad rökt lax, sill och en vidunderligt god räkmacka.

Piren lockar med en lång skön promenad i havsbrisen och sommarkvällen hålls allsång vid hamnen. Köpmansmagasinet i Smygehamn, nära strandremsan, med konsthantverk, te och spettekaka har också konstutställningar på ovanvåningen och ibland anordnas jazzfestival och andra sommarevenemang. I Piren drivs ett hostel med fantastisk utsikt och härliga omgivningar.

Innan du når Ystad hittar du Hörte brygga, en restaurang som går "all in" när det gäller närodlat och att ta hand om naturens skafferier. Vid ett spontant besök gäller det att ha tur, här rekommenderas bokade besök!



## Det goda livet

PÅ SÖDERSLÄTT

Läs mer om Trelleborgs kommun:  
**visittrelleborg.se** eller  
**trelleborg.se**



Trelleborg är Skandinavians sydligaste hamn. Här råder stor aktivitet dygnet runt med färjeavgångar till bl.a. Travemünde, Rostock och Sassnitz.

Från Trelleborg går tåg och buss vidare till Malmö, Köpenhamn och åt andra hållet mot Ystad och vidare till Österlen.



För de större sammanhangen har man Trelleborg, Malmö och varför inte Köpenhamn på bekvämt avstånd. Goda kommunikationer finns, tåg och bussar är alltid nära tillhands och passerar med jämna mellanrum. Närheten till flygplatserna Malmö-Sturup och Kastrup gör att du har hela världen inom räckhåll!

Köpenhamn ca 1 h  
Malmö ca 45 min  
Lund ca 50 min  
Trelleborg ca 10 min  
Smygehamn ca 5 min





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

|                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Utgångspunkt för ansvarsfördelningen vid överlåtelse av fastighet</b> | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Köparens undersökningsplikt</b>                                       | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha "föväntat 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.</p> |
| <b>Anlitande av besiktningsman</b>                                       | <p>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.</p> <p>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</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

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).

Källa: FMF





NU FINNS  
VI I MALMÖ!

Välkommen in på vårt kontor  
på Föreningsgatan 43A!

## Vår filosofi är ganska enkel.

Det är ett privilegium. Vi älskar hus. Vi älskar människor. Vi älskar Skåne i både öst och väst. Varje dag strävar vi efter att utvecklas. Varje dag blandar vi passion för hus och människor med kunskap och erfarenhet av husaffärer.

Vi tror på sambanden mellan lust och lönsamhet. Känsla och kunskap. Arbetsglädje och avkastning. Det man tycker är roligt och stimulerande gör man bra. Därför vill vi inte ha fler hem till salu än att vi orkar arbeta engagerat och passionerat med dem alla. Det innebär inte att vi kategoriskt ratar en viss sorts hem. Hus av sten. Hus av korsvirke. Hus av tegel. Hus för liten peng och större. Det lilla renoveringsobjektet i skogsbrynet kan vara lika spännande som den kringbyggda gården på slätten eller längan i fiskeläget.

Men, det ska erkännas – "udda" hus finner lättast vägen till våra hjärtan.

Det handlar kanske ytterst om livskvalitet. Att uppleva livskvalitet är när vi lyckas vara närvarande i stunden. Att uppfyllas av ögonblicket. En försiktig förhoppning är att vi på något sätt ska kunna hjälpa dig att förhöja din livskvalitet.

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

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



**Lotta Nordstedt**  
VD/fastighetsmäklare  
Uppvik ÖSTERLEN  
Formgivare, foto & layout  
0708-920724  
lotta@uppvik.nu



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



**Catja Björklund**  
Skribent & assistent  
Uppvik ÖSTERLEN  
0735-181828  
catja@uppvik.nu



**Peter Olsen**  
Text och hantverkare  
Uppvik ÖSTERLEN



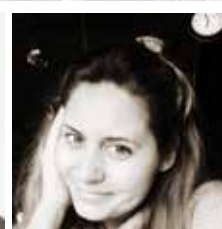
**Elisabeth Wretsell**  
VD/fastighetsmäklare  
Foto & layout  
Uppvik VÄSTERLEN  
0704-520646  
elisabeth@uppvik.nu



**Sara Hertzman Persson**  
Fastighetsmäklare  
Text, foto & formgivning  
Uppvik VÄSTERLEN  
0730-917 222  
sara@uppvik.nu



**Therese Carnemalm**  
Handgjorda ritningar &  
uppmätning



**Roxanna Wretsell**  
Uppvik VÄSTERLEN  
Styling & visning

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!

**Välkommen till  
Uppvik & döttrar!**

VÄSTERLEN  
Ålavägen 6, Falsterbo • Föreningsgatan 43A, Malmö  
040-47 15 51 • vasterlen@uppvik.nu

**www.uppvik.nu**