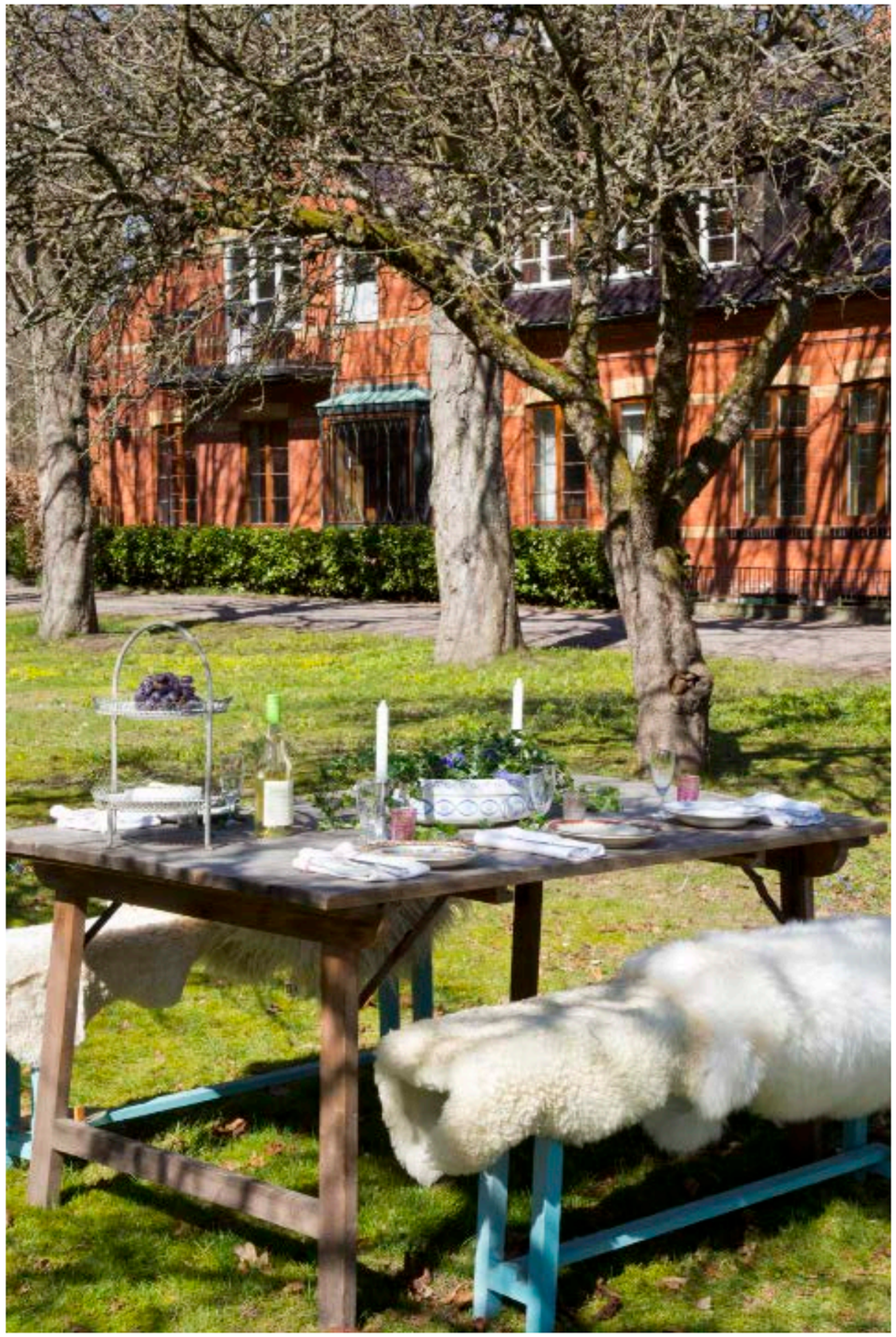
MINNESBERG

BOSTAD OCH B&B PÅ SÖDERSLÄTT

GENERÖSA YTOR

Parkliknande tomt

FÖRVERKLIGA DIN DRÖM OM EGET B&B



Minnesvärda MINNESBERG

Omgiven av böljande fält på Söderslätt i Västra Alstads socken ligger den lilla byn som får de flesta att tro att de har hamnat i ett av de bättre avsnitten av "Escape to the country" eller "Midsumer murders". Och det är precis här som man hittar det röda tegelhuset som förvandlats från kontor för Tegelbruket tvärs över gatan, till en extraordinär privatbostad med gott plats för det goda livet – och för många fler än de som bor där. Med 400 kvm boytan var det långt ifrån en uppoffring att dela av huset för att förverkliga drömmen om ett B&B utöver det vanliga. Något som ägarparet har lyckats med. Sanningen är den att när man en gång har besökt det här huset kommer man troligtvis alltid att minnas det. Det vilar en speciell känsla här, både över huset och platsen, något som flera av gästerna påpekat genom åren. Att tankarna snabbt far iväg till en by på engelska landsbygden likt en grön MG längs brittiska småvägar i vårsolen när man kommer hit är knappast konstigt. Huset ser onekligen brittiskt ut. Kanske beror det på en kombination av husets stil och formspråk, där det röda handslagna teglet får möta fönster och dörrar av teak och plåtarbeten i koppar. detta hus byggdes år 1900, eller när det byggdes om och till på 1950-talet.

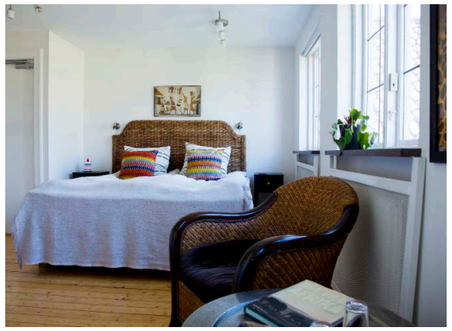
Pampigt är ordet som dyker upp vart man än tittar, men så sparade man heller inte på krutet varken när detta hus byggdes år 1900, eller när det byggdes om och till på 1950-talet.

Paret hade tittat på 50 hus och gårdar utan att finna det de sökte innan Minnesberg dök upp. De var med andra ord minst sagt kräsna och nöjde sig inte med mindre än att huset skulle vara perfekt, både för dem och för att framtida gäster på det B&B de ville ha möjligheten att öppna. Och det var exakt den möjlighet som Minnesberg erbjöd. Ett smått unikt hus med en stor, parkliknade trädgård inbäddat i ett böljande, vackert landskap. På en plats som lyckas med det nästintill omöjliga, att vara en liten gullig by på landet men samtidigt ligga minst sagt nära till pulsen i Köpenhamn. Ett helt perfekt läge för ett B&B med andra ord.

Välkommen!

TILL MINNESBERG 1:28

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



Välkommen till Minnesberg B&B!

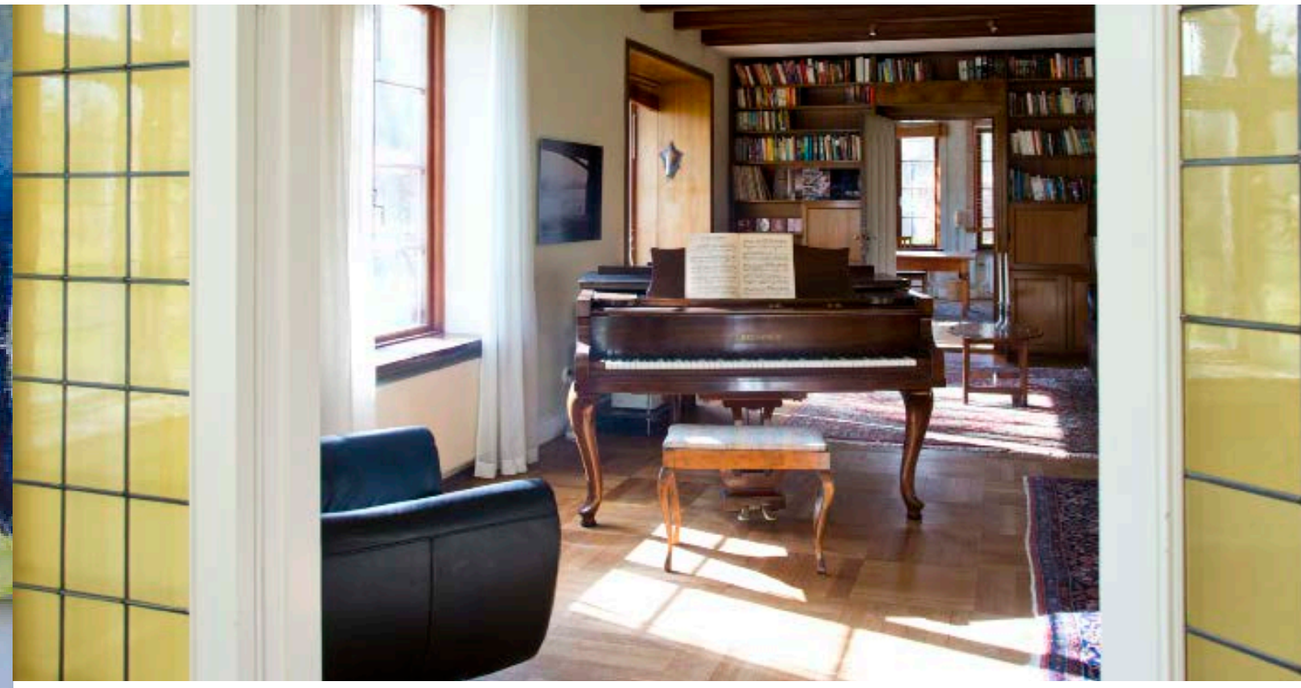
Redan innan jag parkerat min bil utanför det ståtliga tegelhuset kände jag hur hjärtat tog ett litet skutt. Var hade jag hamnat? Det kändes nästan som att jag kommit till en egen liten värld. En känsla som förstärktes när jag klev in på gårdsplanen och såg "lyktstolpen", som direkt förde tankarna till Narnia.
–Wow, vilket ställe utbrast jag spontant för mig själv. Ett vänligt litet skratt bakom mig fick mig att hoppa till. "Du är inte ensam. Många som kommer hit för första gången brukar utbrista exakt samma sak", log husets ägarinna och tillika B&B-värdinna som hade dykt upp för att välkomna mig i dörren.

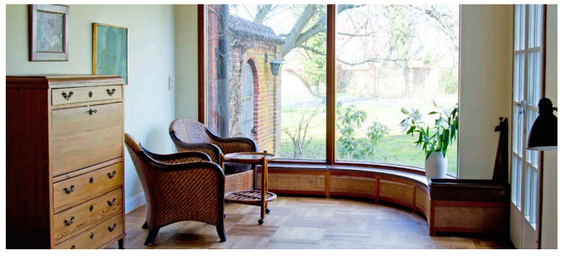
Jag blev vänligt visad in och vi började rundvandringen i B&B-delen. Direkt till vänster bakom en glasdörr med Minnesbergs Tegelbruks emblem på ligger en ljus och välkomnande matsal med färgglada inslag och konst från en nära vän på väggarna.
Till höger jämte dörren som leder till den privata delen av huset, sitter direktörs-skylten från tiden då huset agerade kontor åt direktören på bruket kvar. Det är nämligen så att det gedigna tegelhuset byggdes år 1900 just som kontor och direktörsvilla och det användes det också som det fram till dess att bruket lades ned 1993.

Men det var inte dags att öppna den dörren riktigt än, vi gick istället rakt fram genom hallen, förbi den lilla toaletten med bevarat originalgolv, och fram till en minst sagt tjusig trappa som tog oss upp till andra våningen och till de fyra gästrummen och de två nyrenoverade badrummen, varav det ena till och med har en skön bastu.

Ägarinnan berättar att deras tanke var att skapa ett traditionellt B&B med hög kvalitet på alla sätt, hela vägen från sängar och lakan till tvålar och toapapper. Något som syns tydligt under vår rundvarning. Och som dessutom är extra passande i just det här huset. För om man ska beskriva husets kvalitet räcker det att nämna att till och med inredningen inuti skåp och garderober är tillverkad i teak. Och då menar vi inte bara i de platsbyggda bokhyllorna i vardagsrummet, utan till och med insidan av köksskåpen. I det här huset är verkligen varenda detalj ett hantverk. rundvarning. Och som dessutom är extra passande i just det här huset. För om man ska beskriva husets kvalitet räcker det att nämna att till och med inredningen inuti skåp och garderober är tillverkad i teak. Och då menar vi inte bara i de platsbyggda bokhyllorna i vardagsrummet, utan till och med insidan av köksskåpen. I det här huset är verkligen varenda detalj ett hantverk.

Det gedigna tegelhuset byggdes år 1900 som kontor till Minnesbergs Tegelbruk och användes som det samt direktörs-bostad fram till dess att bruket lades ned på 90-talet.





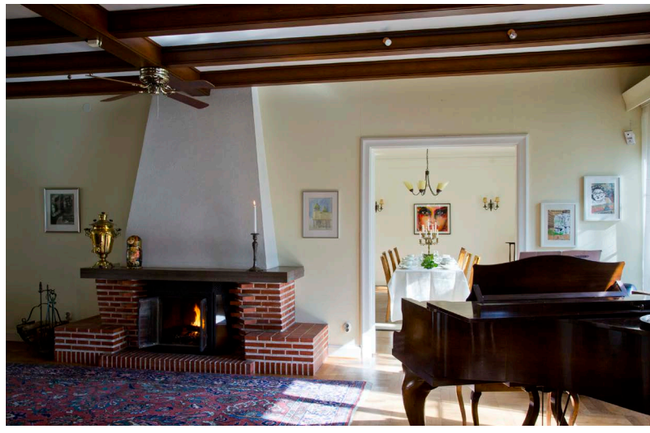
Från direktörsvilla till privatbostad med ett alldeles lagom stort och lagom lyxigt B&B

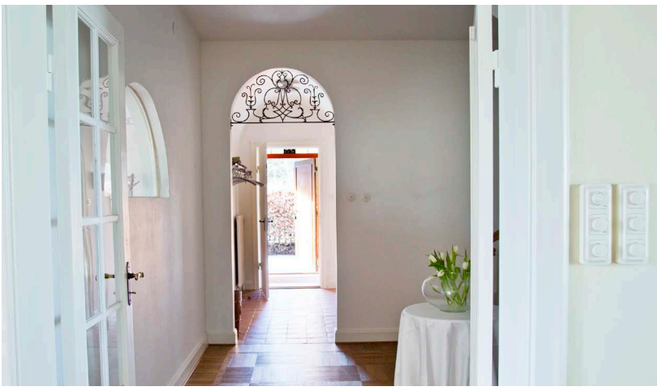
Med en boyta på 400 kvadratmeter med 5 sovrum och 4 toaletter var det inte någon uppoffring för ägarparet att avstå en del ytor för att göra rum för fyra gästrum och på så sätt gå från tanke till verklighet och prova livet med ett B&B.

Den privata delen blev knappast lidande, speciellt inte när man bara är två vuxna och en skotsk hjorthund (för er som inte känner till rasen kan vi meddela att det är en vacker hund modell större) som bor här. Och när man vill bjuda in hela släkten på en och samma gång är det bara att stänga bokningen, dra undan de tunga gardinerna och öppna upp glasdörrarna mellan B&B och resten av huset.

Men som sagt, även när halva huset agerar B&B finns det gott om plats i privatbostaden. Bara vardagsrummet är av samma storlek som en tvårumslägenhet av standardstorlek. På 70 kvm ryms såväl biblioteksdel som större sittgrupp, samt flygel och läshörna. När rummet byggdes om och till på 50-talet skapades dessutom en exakt kopia av hollywoodstjärnan Charles Boyers öppna spis. Som likt allt annat i det här huset har fått ta för sig.
Man passade också på att förgylla rummet med ett stort välvt fönsterparti och dubbla glasdörrar med en bred trappa utanför som leder ut i trädgården i riktning mot näckrosdammen. Pampigt är bara förnamnet.
Precis intill utgången finns en tjusig ”vask” som man tror användes för att vattna de växter man hade i det stora fönsterpartiet. Men vem vet, kanske tvättade man även av händerna här när man kom in efter att man hade klippt av några rosor i trädgården för att sätta i vas här inne.

Intill det välvda fönsterpartiet finns självklart en av favoritplatserna i huset, med utsikt över magnolia, damm och de små grodorna
Intill det välvda fönsterpartiet finns självklart en av favoritplatserna i huset, med utsikt över magnolia, damm och de små grodorna.
Men helt ärligt så finns det många favoritplatser i det här huset. Chesterfieldsoffan och fåtöljen vid den platsbyggda teak-bokhyllan i biblioteksdelen i vardagsrummet är självklart favoritplatsen för fredagsdrinken och vaxvändande till B-sidan på någon Costello-LP.

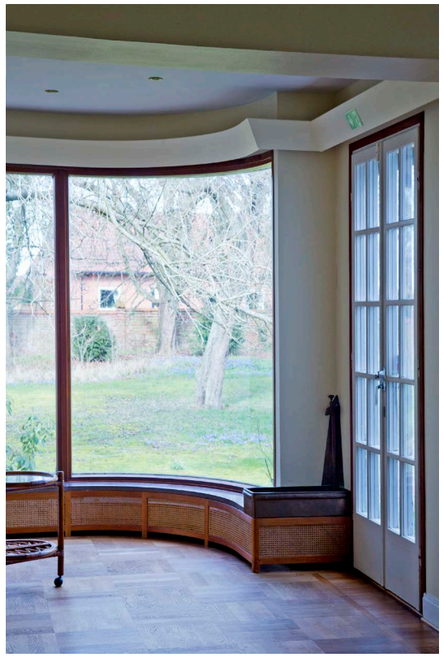




I fåtöljen i hörnet vid fönstret framför flygeln i vardagsrummet sitter man helst med ett sudoku, medan fåtöljen vid det välvda fönstret i andra änden av vardagsrummet lämpar sig bäst för bokläsning och som sagt, för att blicka ut på trädgården och dammen. Men när vi räknar upp favoritplatser så måste vi ju såklart också nämna stora balkongterrassen utanför det privata sovrummet, som sommartid är där man sitter för såväl frukost, lunch och middag som för ett glas vin på kvällen, och som framförallt bjuder på en fantastisk utsikt över omgivningarna. Ibland med utsikt över hjortar i det rosa kvällsljuset.

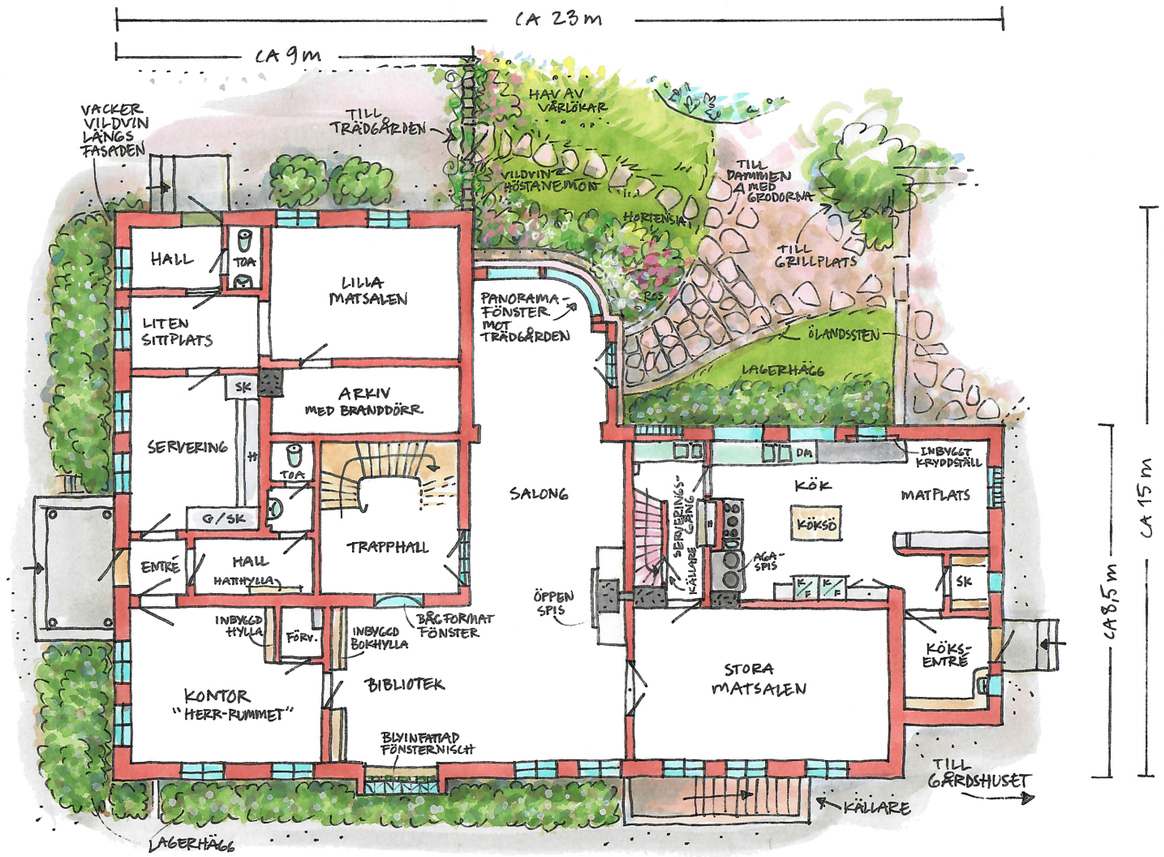
Men tillbaka till nedervåningen. Förutom det gigantiska vardagsrummet i vinkel finns här också en stor matsal. Om man ställer upp ett extra bord eller två kan man lätt duka upp för julfirande med hela släkten, även om man skulle tillhöra en bonusfamilj med både ett helt gäng bonusbarn och bonus-svärföräldrar. Och med tanke på den väl tilltagna takhöjden som gör att man utan problem får plats med en julgran modell större så är det ingen underdrift att säga att det här huset verkligen är ett riktigt ”julhus”.

Ovanför matsalsbordet hänger ytterligare ett minne från svunna tider med tjänstefolk i huset. Det är en ringklocka som dinglar från taklampan och som nu förrtiden bara används på skoj vid större middagar när någon lämnat sin stol för att gå in i köket. Gärna precis när personen befinner sig i serveringsgången mellan matsalen och köket så de ”måste” vända om för att höra vad som önskas. Det finns förvisso en interntelefon i huset till vilken man kan ringa från frukostrummet, lekstugan eller källaren – men när någon ringer i klockan i matsalen får man springa dit istället för att telefonera. Men blir ”personalen” osäker varifrån det ringde så kan de bara titta på den lilla displayen där en 5-a dykt upp om någon ringt från matsalen.

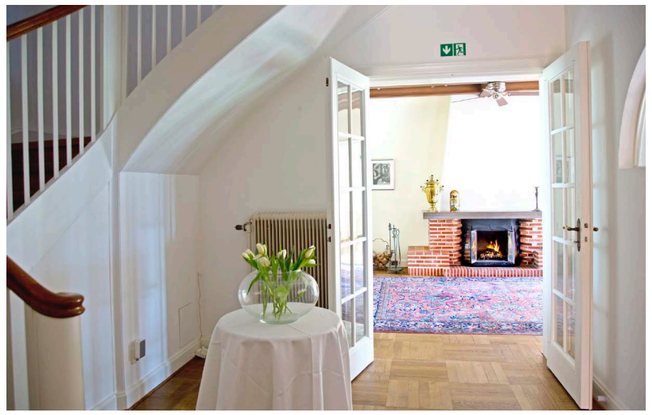


Åtta interntelefoner i sann 40-talsanda påminner tiden då tjänstefolket skötte ruljangsen i huset.

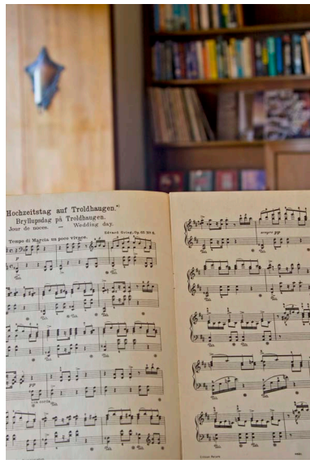
Planlösning - bottenvåning



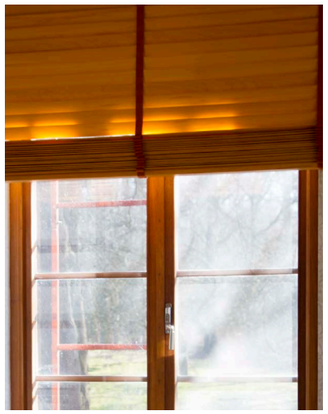
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING - BOSTAD BOTTENVÅNING ~ TRELLEBORG MINNESBERG 1:28

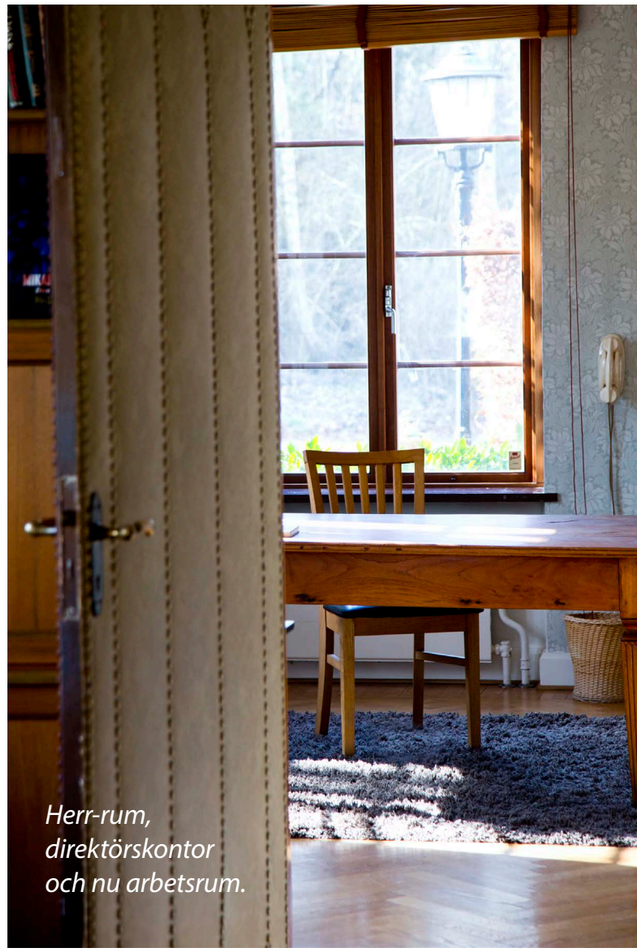


Bibliotek & Kontor



Huset ser onekligen brittiskt ut. Kanske beror det på en kombination av husets stil och formspråk, där det röda handslagna teglet får möta fönster och dörrar av teak och plåtarbeten i koppar..

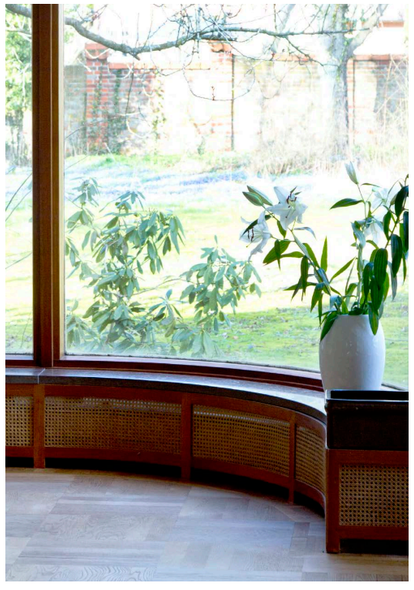




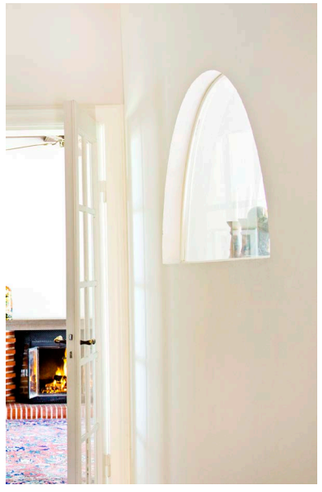
Herr-rum, direktörskontor och nu arbetsrum.

Salong & Blomsterrum

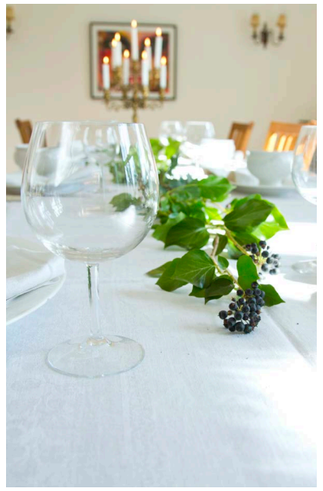
Rött handslaget tegel från Minnesbergs Tegelbruk, glaserade takpannor, plåtarbeten i koppar och fönster och dörrar av teak och ädelträ. Blyinfattade fönster och platsbyggda planteringslådor och träpersienner. Och en exakt kopia av hollywoodstjärnan Charles Boyers öppna spis. Man sparade inte på krutet varken när detta hus byggdes 1900 eller när det renoverades och byggdes till på 50-talet.

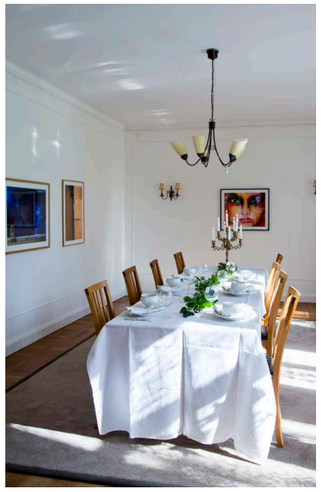


Trapphall



Matsal

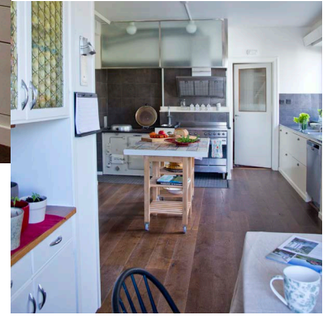




”Ovanför matsalsbordet hänger ytterligare ett minne från svunna tider med tjänstefolk i huset. Det är en ringklocka som dinglar från taklampan och som nu förtiden bara används på skoj vid större middagar när någon lämnat sin stol för att gå in i köket....”

Köket

Kökets bästa inredningsdetaljer: en AGA-spis och den härliga utsikten över den magiska trädgården.



I köket finns också en platsbyggd kokbokshylla, självklart även den i teak.

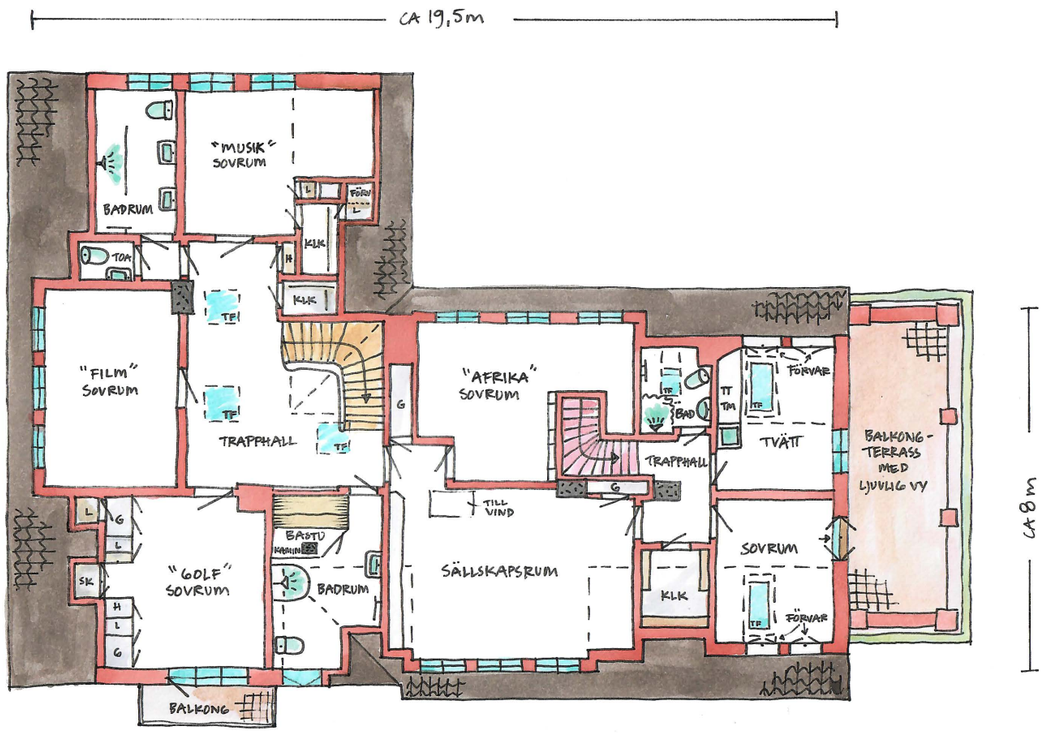
Kökspersonalens drömkök

Det är inte för inte som köket kommer vara en av de saker som mannen i huset, som mer än gärna lagar mat, kommer att sakna mest när de flyttar. I det stora arkitektritade och platsbyggda köket från 1958 är teak det genomgående temat. Mycket är bevarat, som till exempel det tjusiga skåpet där kökshanddukarna kan hänga på tork över ett element utan att man behöver se dem. Precis som den inbyggda kokbokshylla, också den i teak, som underlättar matlagningen de gånger man behöver förlita sig på recept. Även förvaringen för mjöl, socker och gryn finns bevarad. Men självklart har man moderniserat maskinparken sedan direktören för tegelbruket och hans kökspersonal flyttade ut. Ägarparet har sett till att även om många vackra minnen finns bevarade så finns här också allt man behöver för det bekväma, moderna livet. Fast den rejäla AGA-spisen förgyller fortfarande hemmet hjärta. Däremot har den fått en ny kompis i form av en väl tilltagen induktionsspis. Men det som verkligen sätter guldkant på köket är nog den härliga utsikten över den magiska trädgården.

Från kökets matplats har man dessutom god uppsikt över vad som lagas i köket och det vackra ljuset här gör det till en härlig plats att sitta och äta på. Trots detta gillar ägarna att dinera inne i den stora matsalen även när de bara är två till middagen.

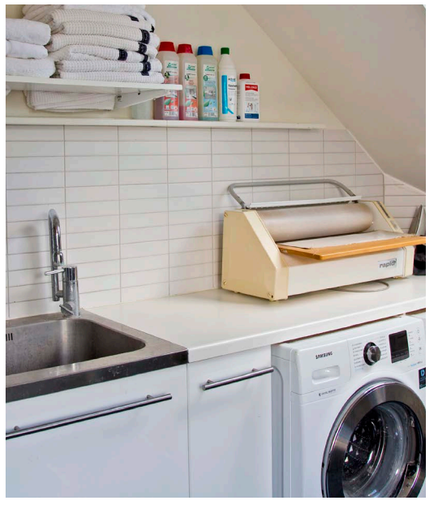
Men de kan utan tvekan bjuda hela släkten till bords, vilket de också brukar både till släktgolf och julbord. Då dukar man upp grytorna eller buffén i köket på den stora köksön för att sedan inta middagen tillsammans i andra änden av serveringsgången. Apropå kakel så sitter det ytterligare ett vackert minne på väggen ovanför en av köksbänkarna i köket. Det är emaljerade provplattor i olika färger från tegelbruket. Färger som sedan herrn i huset lyckats matcha perfekt med de ukrainska kakelplattor som han använt till köksön och som även fått bre ut sig på bänken i serveringsgången.

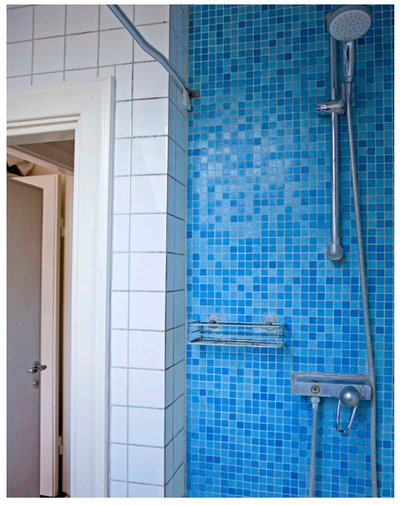
Planlösning - ovanvåning



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING - BOSTAD OVANVÅNING ~ TRELLEBORG MINNESBERG 1:26

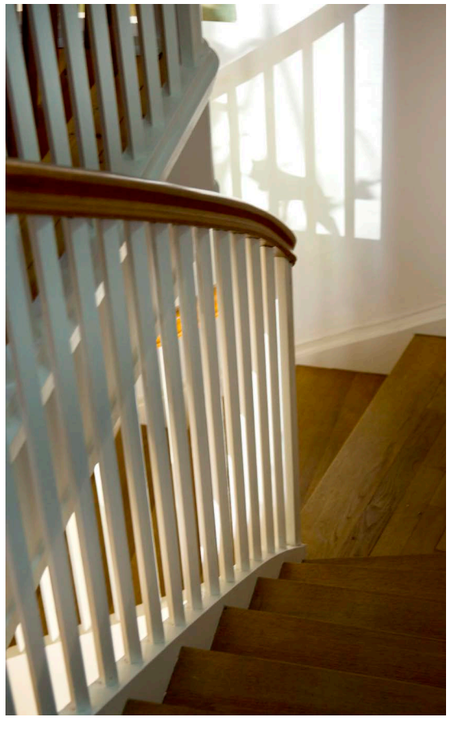
Sovrum, balkongterass, badrum & tvättstuga

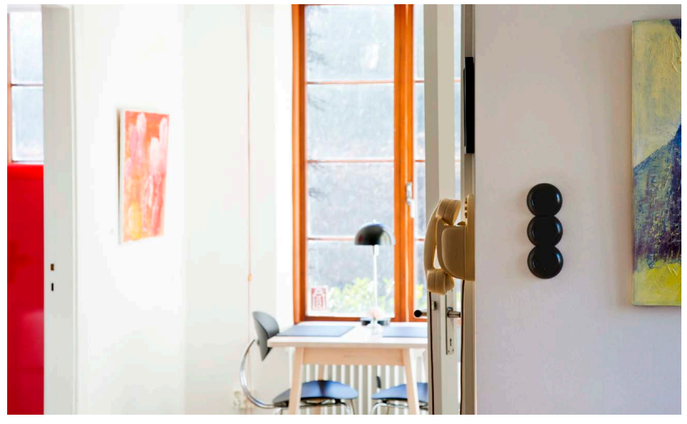




Bed & Breakfast Minnesberg

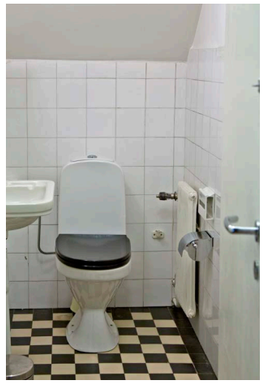
Kök





"När det gäller B&B-delen så var vår affärsidé att det skulle vara som ett traditionellt B&B med hög kvalitet på alla sätt, från sängar och lakan till tvålar och toapapper..."
Säljarna

""Att kunna ha riktigt många som övernattar hos oss samtidigt, vilket vi brukar ha både när vi anordnar släktgolf och när vi firar jul – det är något vi verkligen kommer att sakna med det här huset!"
Säljarna



Det rätta läget

Det är en lugn och lantlig känsla som präglar området men med närhet till storstaden puls, det går snabbt och lätt att ta sig till Malmö såväl som till Köpenhamn och Kastrup, känner man sig aldrig isolerad.

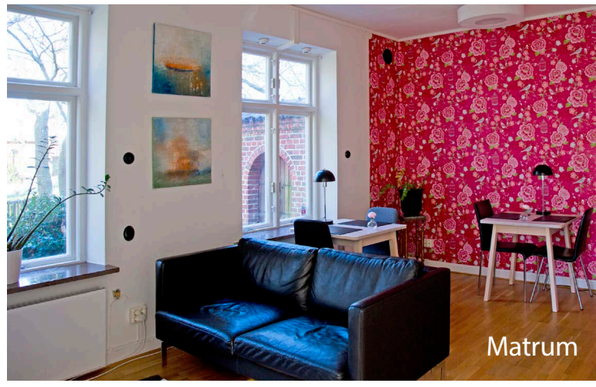
De goda kommunikationerna och det sköna läget är såklart också en fördel när man driver B&B, något som ägarparet faktiskt inte hade gjort innan de köpte det här huset, och inte heller gjorde slag i saken av på en gång. De flyttade hit i slutet av sommaren 2015, men hade då inte bestämt när de skulle starta B&B. Efter ett år, när de hade bott in sig i huset, bestämde de sig för att det var dags att prova på livet som värd och värdinna på ett bätte B&B. Ett val de inte har ångrat en sekund.

Självklart fanns det saker att de behövde lära sig, ingen av dem hade någon som helst tidigare erfarenhet från besöksnäringen. Men det var aldrig några svårigheter då det fanns mycket stöd och goda råd att få från de nätverk som finns inom branschen. Ägarparet själva är övertygade om att det viktigaste är att man verkligen vill och vågar. Men det underlättar såklart att ha ett stort hus där man har fyra sovrum "över", en extra matsal och en parkliknande trädgård där man utan problem får plats med både gäster och vänner man ännu inte känner.

När alla förberedelser var på plats, som bygglov för att starta verksamhet i huset och anmälan av livsmedelsanläggning för att få servera frukost så kvarstod en del pyssel med att ta fram en webbsida och se till att människor också kunde boka in sig. I juni 2017, några bradstegar och två badrumsrenoveringar senare, kunde de hänga upp sin vackra skylt och öppna dörren för sina första gäster. Och semestermånaderna blev snabbt fullbokade. Deras val visade sig vara bra för både dem och semesterfirare då de med sitt B&B fyllde ett tomrum. Behovet av boende var stort i dessa krokar, och det finns än idag inget annat i närheten.

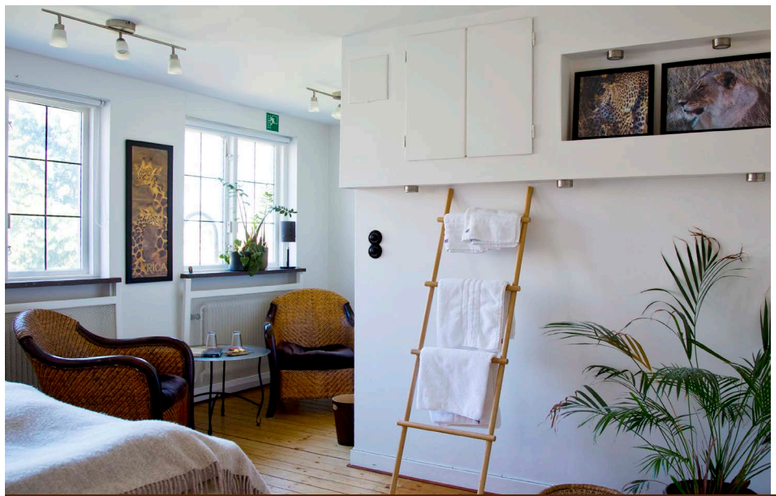
Kanske handlade drömmen om ett B&B mest om att fylla livet med nya upplevelser och ta tillvara på de möjligheter som ges. Något som ägarparet alltid har gjort. De vet hur man tar tillvara på livet, deras intressen är många och deras nyfikenhet har tagit dem till både när och fjärran. Något som märks tydligt både i den platsbyggda teak-bokhyllan i vardagsrummet och när man kliver in i de olika gästrummen i B&B-delen. Paret har nämligen både döpt och inrett de fyra rummen utifrån sånt som ligger dem varmt om hjärtat. Musik, Film, Golf och Resor. Kan det bli mer personligt?

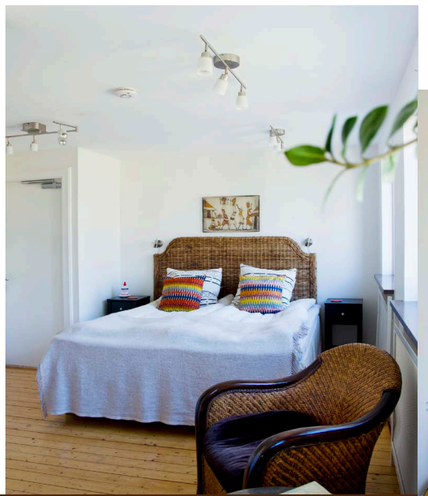
Allrum/Filmrum


Matrum

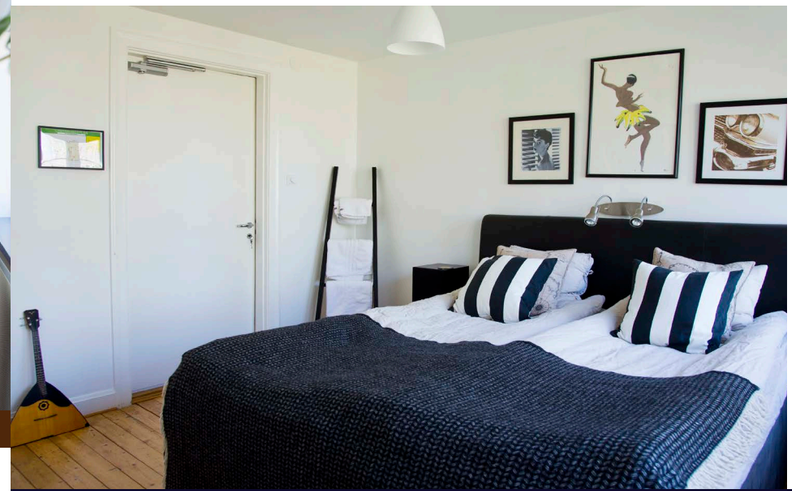
4 x rum

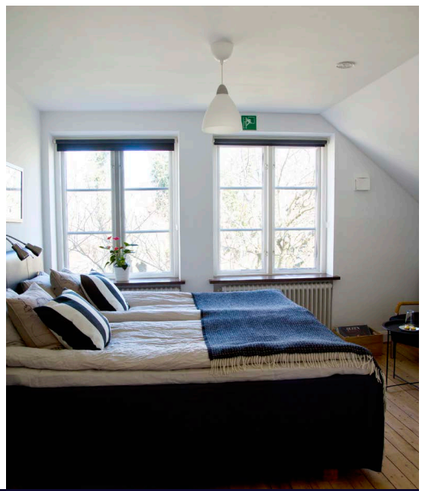
Safari



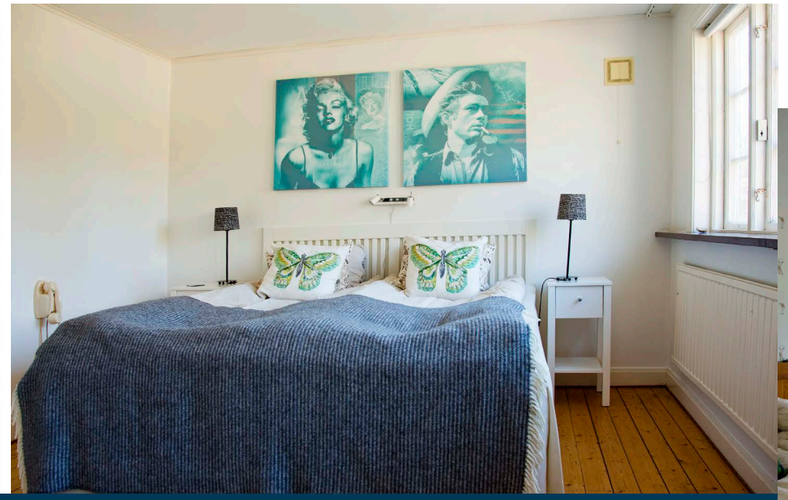


Musik

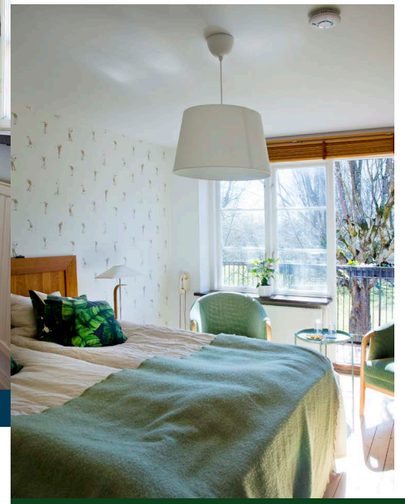


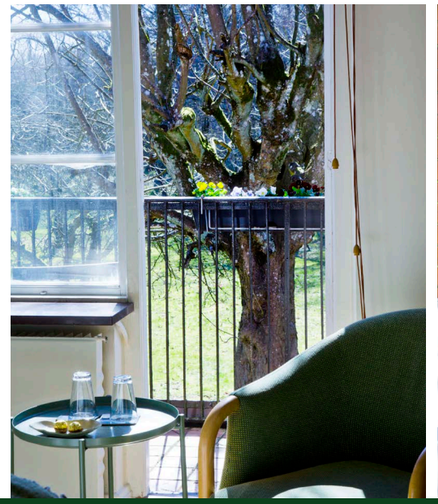


Film



Golf





I det som tidigare var "master bedroom" och som idag är ett av gästrummen döpt till Golfrummet kan man gå ut på den lilla balkongen och se hela äppelträdgården bortanför de höga kastanjerna.

Trädgård

" Att träffa nya spännande människor och få se hur de njuter av livet i vår park till trädgård har varit något som vi uppskattat extra mycket med att driva B&B."
Säljarna

En park till trädgård

Ute i den stora parkliknade trädgården påminns man återigen om sagornas värld. Den här gången känns det nästan som att man gått igenom en garderob och hamnat i en egen liten magisk värld. Lyktstolpen som står i närheten av näckrosdammen och för tankarna till Narnia kan såklart ha något med den känslan att göra. Men oavsett så är det en upplevelse som delas med flera av alla återkommande gäster.

Själva tomten är 6729 kvm stor med flera uteplatser, en egen fruktlund, en näckrosdamm och en branddamm där ett andpar huserar. Förutom all lummig grönska och blomstrande buskar och rabatter finns här också ett vackert växthus, stort nog att rymma både tomatplantor och korgstolar. I andra änden av trädgården finns även en lekstuga, även den modell större. Ett genomgående tema här.

Den stora grillplatsen som är perfekt för trevliga middagar sommartid fungerar också utmärkt som ett sommar-kontor eftersom husets WIFI räcker dit utan problem. Att sitta med datorn i skuggan från magnolian och arbeta är något som ägarna verkligen uppskattat genom åren. Mer ostressig arbetsplats får man leta efter.

I fruktlunden hittar man bland annat Ingrid Marie, Belle de Boskoop, Cox Orange, Cox Pomona, Galloway Pippin, Ribston, James Grieve. Herrn i huset har tagit över musttillverkningen efter förra ägarna, vilket resulterar i flera hundra flaskor must och en extra guldkant på frukosten för alla B&B-gäster. Så det är tur att du under huset hittar både vinkällare med specialbyggda vinställ för både vin- och mustflaskor.

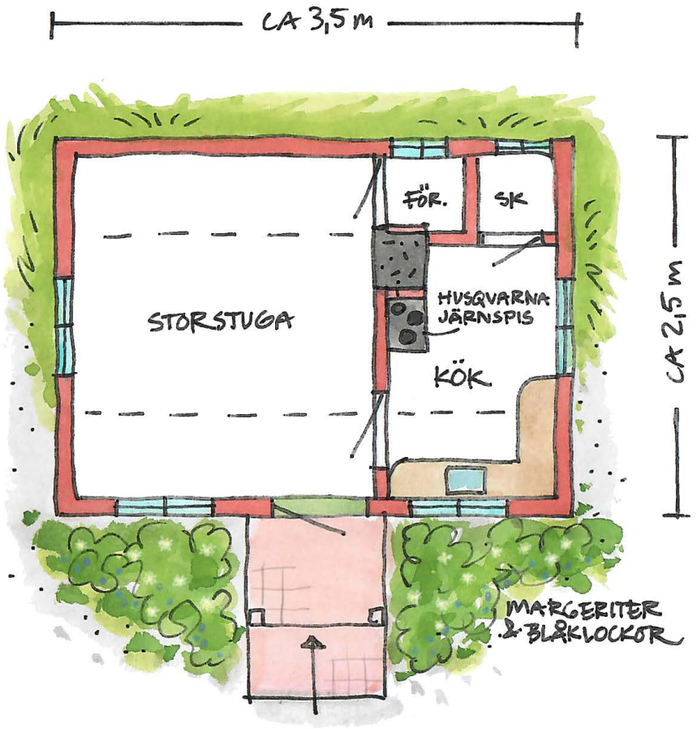
Det finns också en och matkällare med smarta skåp med nätade dörrar för att skydda glasburkarna med sylt, marmelader och fermenterade grönsaker från eventuella nyfikna getingar som kan lockas in om dörren lämnas på glänt på sommaren. Här nere finns också en snickarverkstad och mycket extra förvarings-utrymme för allt från golfklubbor till gummistövlar. Skulle det inte räcka så finns det ett stort uthus med plats för allt från ved till åkgräsklippare, vilket underlättar när man har en park till trädgård. Självklart med dörrar i teak.

"För att trivas i det här huset bör man vilja bo nära naturen och gilla att ha gott om plats. Det är perfekt för någon som vill samla familj och vänner till middagar, gärna alla på en gång!"
Säljarna

Trädgårdens skatter

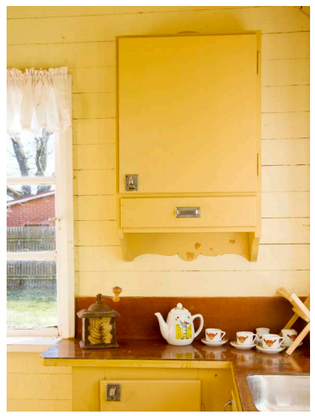
Vintergrön lagerhägg runt huset,
14 äppelträd, plommonträd, päronträd,
valnötsträd, magnolia, syrén, japanskt
körsbärsträd, blodbok, bokhäck
kastanjer, hängbjörkar, hortensia
vit ölandstok, blåklockor och på våren
vintergäck, snödroppar och scilla.
Och i näckrosdammen; näckrosor
förstås!

Lekstugan

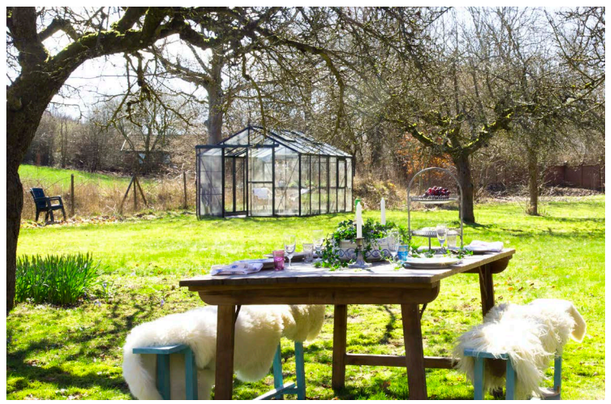


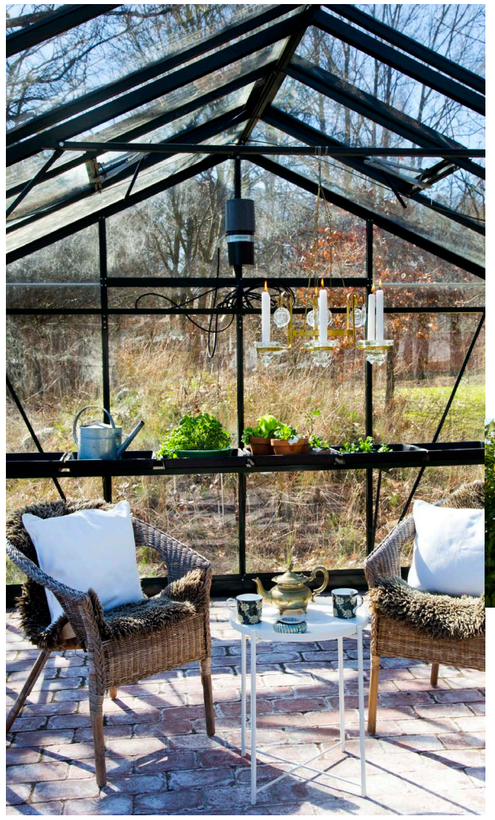
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
LEKSTUGAN MED SNICKARGLÄDJE
TRELLEBORG MINNESBERG 1:28

I trädgården finns en lekstuga, byggd av snickaren på Minnesbergs Tegelbruk åt döttrarna i familjen. Som ett hus i miniformat med 1 RoK med diskho, garderob, egen liten "jordkällare" - och en riktigt järnspis från Husqvarna! Eftersom här också är full ståhöjd har lekstugan även kunnat fungera som logi för någon övernattande släkting när resten av huset varit fullt.

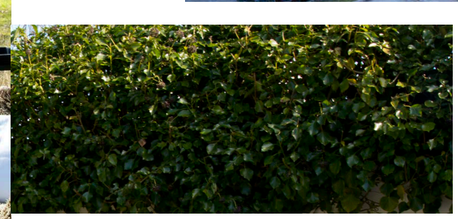


Orangeri

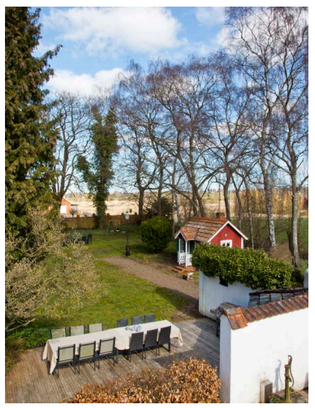




Uteplats

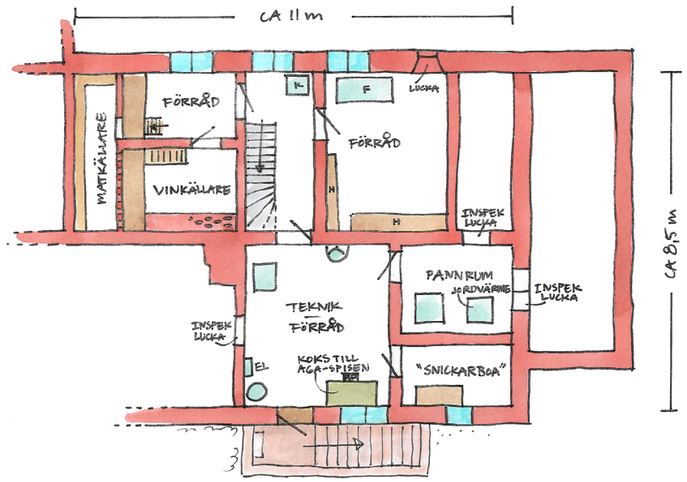


" Vårt WIFI sträcker sig ut till grillplatsen så sommartid brukar vi sitta där arbeta i skuggan från magnolian.. det är en rätt ostressig arbetsplats."
Säljarna



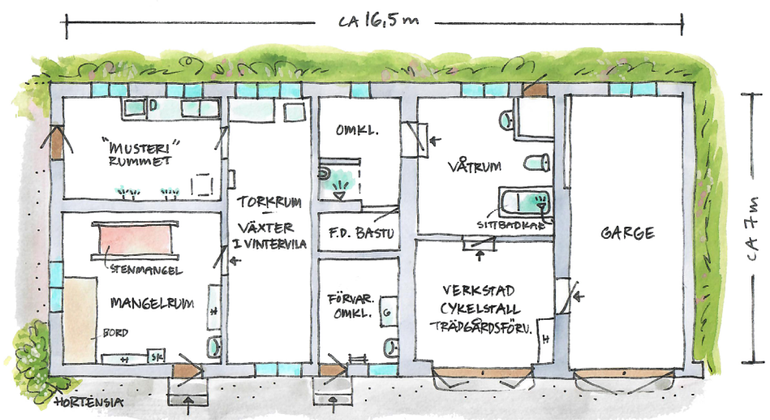
Övriga utrymmen

Källare

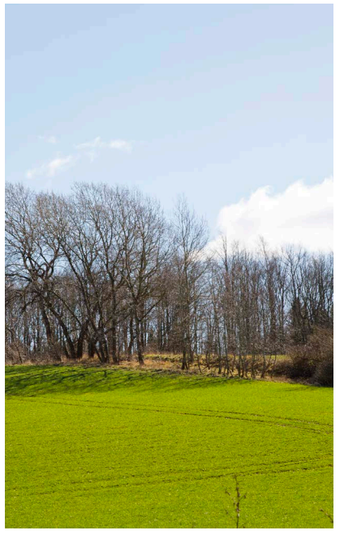


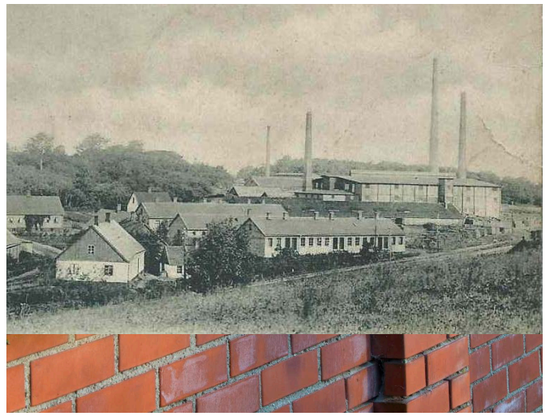
UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
BOSTAD - KÄLLARE
TRELLEBORG MINNESBERG 1:28

Gårdshus



UNGEFÄRLIG PLANLÖSNING
GÅRDSHUSET
TRELLEBORG MINNESBERG 1:28





Många minnen i Minnesberg

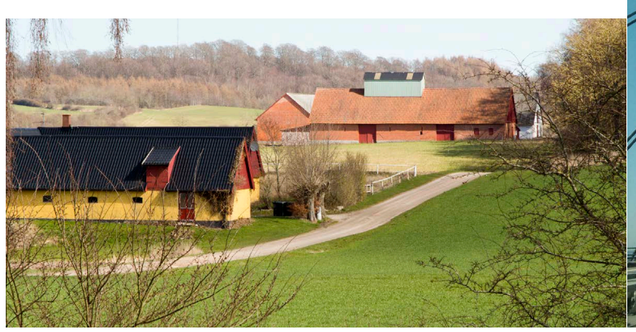
Det lilla samhället uppstod i samband med att Minnesbergs tegelbruk grundades 1888. Som tur är lever byn lugnt vidare efter det att bruket lades ned 1993. Byggnadsstilen från tegelbrukets storhetstid syns tydligt i byn som till stor del består av tegelvillor, byggda med det lokala teglet som bevarar och hyllar minnet av bruket. Självklart har Minnesberg fått tillökning genom åren med hus och villor i mer modern tappning. Men gamla skorstenen från bruket står ståtligt kvar, som ett utropstecken i landskapet. En fin påminnelse som om historien.
På just den här tomten så finns det fler minnen bevarande än det vackra teglet i husets fasad. På gårdshusets tak har t.ex olika sorters tegeltakpannor använts för att uppvisa fabrikens utbud av sådana.

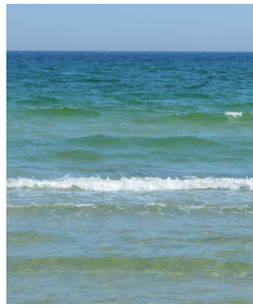
I krokarna kring Minnesberg

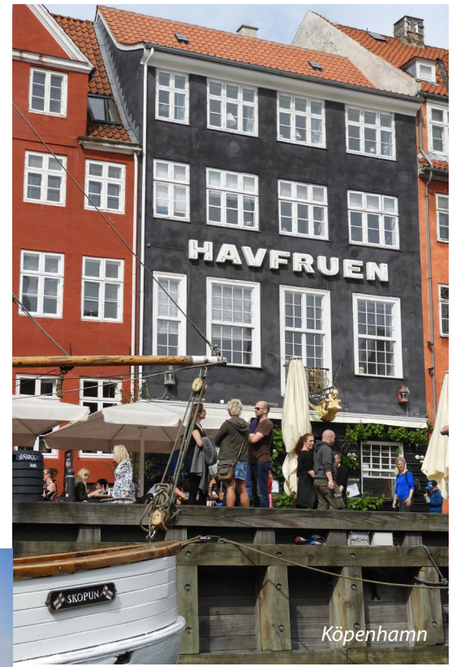
Omgivningarna bjuder på böljande vacker natur. Vill man ta en långpromenad från huset tar man till vänster och följer grusvägen längs den gamla banvallen, passerar Tegelbergas golfbana för att sedan komma ut på Tegelbergavägen vilken man promenerar längs en stund på innan man viker av och vänder tillbaka hemåt över åkrarna för att återigen ansluta till den grusväg man började på.
Det finns även andra rundor men oavsett vilken man väljer så kommer troligtvis inte tröttna tack vare den omväxlande naturen. Ägarna har gått dem oräkneliga gånger med sin skotska hjorthund Wilmer utan att göra det.

I krokarna finns, förutom all natur, även gårdsbutiker, kaféer och restauranger. Ägarna själva rekommenderar bland annat den medelhavsinspirerade butiken Livex som även har en visningsträdgård, Anita på Börringe kloster, Ullahills magasin, Vismarlövs café & bagarstuga, Slättarps gård, Grönby Gårdscharkuteri och självklart Weinbergs hotell. De tipsar också om Café Stetti nere i hamnen i Gislövs läge dit de brukar ta sig på sommaren för kaffe, glass eller lokalproducerad öl från Hönsinge Hantwerksbryggeri. Men ska de ta ett dopp styr de istället kosan mot Skåre strand, och då är det medhavd matsäck som gäller.

För alla som likt ägarparet gillar att spendera lagom soliga dagar på golfbanan så är Minnesberg en utmärkt plats att bo på. Byn är omringad av inte mindre än fyra golfklubbar, Söderslätt GK, Vellinge GK och Trelleborgs GK. Och såklart den närmaste Tegelberga GK, som man passerar på en av promenadrundorna från huset, vars ena bana 2022 utsågs till Sveriges bästa golfbana av Golfhäftets besökare. Enligt Svensk Golf bjuder Tegelberga på en fängslande golfupplevelse i böljande skånskt inland, vilket låter som en beskrivning av hela området kring Minnesberg.

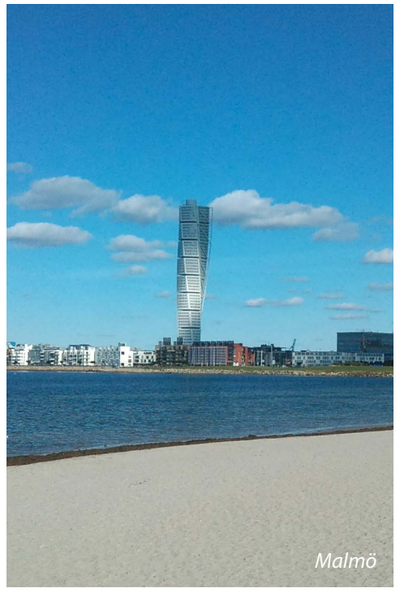




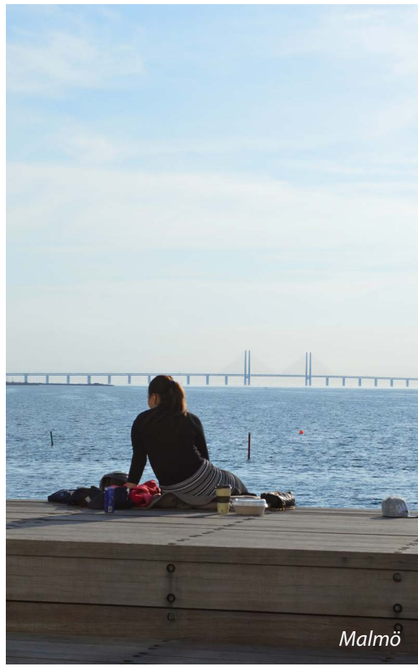


Köpenhamn

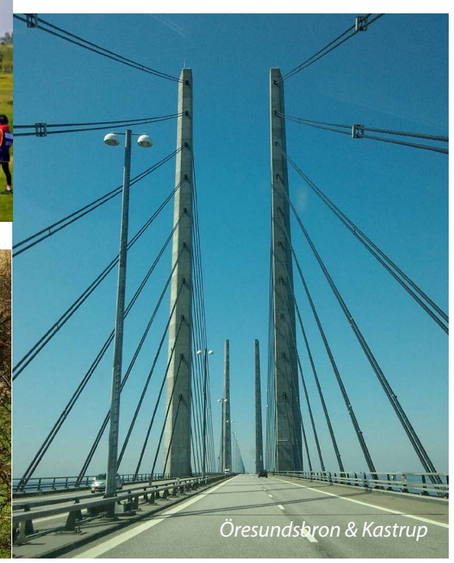
Nära till...



Malmö



Malmö



Öresundsbron & Kastrup

Siffror & kalla fakta

Pris: 8 000 000 kr eller bästa bud

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Trelleborg Minnesberg 1:28
Adress: Gamla Minnesbergsvägen 268-0,
231 95 Trelleborg
Tomtareal: 6.729 kvm, friköpt
Taxeringskod: 220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer
Taxeringsvärde: Totalt 3790 kr, varav byggnad 3075 kr och mark 715 kr
Taxeringsår: 2021
Pantbrev: 6st om totalt 3 270 000 kr
Servitit: Akt 1287-809.1Ledningsrätt Last Gas.
Gemensamhetsanläggning: Minnesberg GA:2 (vägar)
Försäkring: IF
Storlek: 400 kvm boyta, biyta 69 kvm enligt Lantmäteriets fastighetsutdrag.
Antal rum: 13 rum, varav 5 sovrum
Pris: 8.000.000 kr

BONINGSHUS

KONSTRUKTION
Byggnadstyp: 1 1/2 plan i vinkel med källare
Byggnadsår: 1900
Stomme: Tegel
Fasad: Handslagen röd tegel
Bjälklag: Trä och betong
Tak: Glaserat taktegel
Fönster: 2-glas + 3-glas isoler
Plåtarbete: Hängrännor i koppar och plåt
Grund: Krypgrund och källare
Grundmur: Betong och grråsten
Ventilation: Mekanisk
Uppvärmning: Vattenburen värmesystem via jordvärme 900 m slang(värmepump) IVT 2025.
Eldstäder: Murad öppen spis med platsbyggd kassett. AGA spis i kök
Vatten & Avlopp: Kommunalt vatten året om, enskilt avlopp. kommunalt avlopp kommer att installeras på fastigheten. Fråga mäklaren om mera information.
Ny pump 2022, för grundvattennivå.
Uppkoppling internet: Fiber
Larm: Verisure

INREDNING OCH UTRUSTNING I BOSTADSHUS

Fönster: Teak och ädelträ. 2-glas och 3-glas isoler.
Golv: Klinkergolv terracotta, klinker i badrum
Kök: Ballingslöv 2016. Vissa köksskåp finns kvar från 50-talet. Två kyl/frys/sval. Smeg induktionsspis med 5 plattor. En stor och en mindre ugn. Micro. Handdukstork i trä. AGA spis. Bänkskiva granit. Diskmaskin. Fläkt.
Tvättstuga: Klädvårdsrum på ovanvåningen, vitt kakel, vit arbetsbänk och vask, tvättmaskin 2019 och torktumlare Siemens 2015
Badrum: Två helkaklade badrum 2016 fackmannamässigt utförda, ett av badrummen har bastu. Ett äldre badrum från 2000 på ovanvåningen.
Gästtoalett: Två på bottenvåningen och en på ovanvåningen.
Innerdörrar: Dubbla spegeldörrar mellan matsal och vardagsrum och mellan vardagsrum och trapphall.
Trappa: Öppen i trä vid huvudingång samt en trappa vid serveringsgång.

Övrigt
Friliggande byggnad med garage, gammal stenmangel i gammaldags tvättstuga och plats för litet äpplemusteri.
Lekstuga i trä byggd på 50-talet. Allrum, kök med liten järnspis, skorsten, lucka i golvet till liten jordkällare i skafferiet.
Två balkonger, en i österläge och en i söderläge i anslutning till masterbedroom.
Parkliknande trädgård med 14 äppelträd, plommonträd, päronträd, valnötsträd.
Näckrosdamm
Branddamm
Vinkällare
Växthus från 2021, grön stålprofil
Ytterdörr vid köksingång 2022 i teak.
4 st brandstegar
4 st fungerande interntelefoner.

DRIFTSKOSTNAD/ÅR

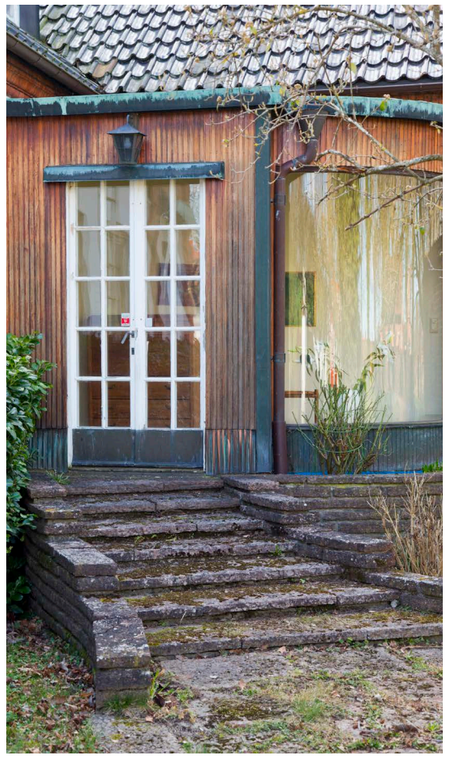
El inkl. nätavgift, uppvärmning och hushållsel: 114000 kr*, vatten och avlopp: 5000 kr renhållning 3000 kr, försäkring: 10548 kr, samfällighet/GA: 600 kr/år
Totalt: 133 148 kr/år med 2 personer i hushåll.
Vid B&B-säsong upp till 10 personer i hushållet.

**Elkostnaden beräknad utifrån gällande elpris/kvm 2022.*
Inklusive elstöd blev elkostnaden 2022 ; 80 680 kr/år. Hushållet förbrukar idag 40 452 kWh/år.

Därutöver tillkommer fastighetsavgift om 8524 kr/år.

Kostnader för fiber och larm är ej inräknade ovan.

ENERGIDEKLARATION
Utförd 2015-04-03
Energiklass: C



Vi bryr oss om din integritet - GDPR
Vi sparar dina uppgifter som namn, mobilnummer och mail-adress 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.*

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

Förteckning över genomförda renoverings- och förbättringsarbeten finns hos fastighets-mäklaren!

Teamet bakom

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

Text: Catja Björklund

Fotografering: Karin Oddner

Formgivning: Sara Klein

Uppmätning & skisser:
Therese Carnemalm

Fastighetsmäklarinspektionen

Faktablad för fastighetsmäklare - Budgivning

Bra för fastighetsmäklare att veta om Budgivning

Mäklarens skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen

En fastighetsmäklare är skyldig att upprätta en förteckning över budgivningen med uppgifter om spekulanters **namn**, **kontaktuppgift** (adress, e-postadress eller telefonnummer) samt **bud** med tidpunkt för när budet lämnades och uppgift om eventuella **villkor** om t.ex. lån eller besiktning. Om bud lämnas genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn.

Mäklaren ska överlämna förteckningen till säljaren och köparen när uppdraget slutförts. Om uppdraget slutförts utan att någon försäljning skett (t.ex. vid uppsägning av uppdragsavtalet) ska mäklaren överlämna förteckningen till uppdragsgivaren.

Mäklarens information om budgivningen

Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till och hur bud bör lämnas. Mäklaren ska också informera om eventuella krav eller önskemål från säljaren för försäljningen.

Mäklarens skyldighet att vidarebefordra bud och meddelanden

En mäklare ska redovisa alla spekulanter som visat intresse för att köpa objektet till uppdragsgivaren. Informationen ska omfatta alla bud och andra meddelanden från spekulanterna. Detta gäller även om buden inte lämnats på det sätt som bestämts.

Mäklarens skyldighet att vidarebefordra bud och meddelanden gäller till dess att ett köpekontrakt är undertecknat av både säljaren och köparen. Det är enbart säljaren som kan bedöma om ett bud är intressant eller inte. Mäklaren får dock ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter.

Krav på tydlighet vid budgivningen

Det är säljaren som bestämmer till vem objektet ska säljas
– en mäklare kan därför inte lova en spekulant att denne ska få köpa.

Det är säljaren som bestämmer när objektet ska säljas
– en mäklare kan därför inte lova en spekulant ytterligare tid för att lägga nya bud.

Det är säljaren som bestämmer till vilket pris objektet ska säljas
– en mäklare får därför inte avbryta pågående marknadsföring utan säljarens samtycke.

Fejkade bud och vilseledande marknadsföring

Mäklaren ska ta tydligt avstånd från att medverka till s.k. fejkade bud. Det förekommer att mäklare får frågor om förfaranden som riskerar att vilseleda spekulanter om budgivningen eller annat som gäller förmedlingen. Mäklaren bör då upplysa om vad som följer av kravet på god fastighetsmäklarsed.

Fastighetsmäklarinspektionens rekommendation

Inför kontraktskrivningen bör mäklaren vara tydlig i sin information om skriftlighetskravet vid köp av fastighet och bostadsrätt. Mäklaren bör framhålla att köpet är bindande först då både köpare och säljare undertecknat köpekontraktet. I samband med att överenskommelse om tid för kontraktskrivning träffas kan det finnas anledning att påminna om mäklarens skyldighet att vidarebefordra alla bud till säljaren.

Fastighetsmäklarinspektionen är den statliga myndighet som registrerar fastighetsmäklare och har tillsyn över dessa samt informerar om god fastighetsmäklarsed.

Myndigheten ger ut faktablad som du hittar under rubrikerna Fastighetsmäklare, Student, Konsument och Press.

Faktabladen kan beställas hos Fastighetsmäklarinspektionen eller hämtas på myndighetens webbplats.

POSTADRESS Box 17174, 104 62 Stockholm BESÖKSADRESS Sankt Paulsgatan 6
TELEFON VX 08-555 524 60 TELEFAX 08-555 524 61

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

KÖPARENS OCH SÄLJARENS ANSVAR FÖR FASTIGHETENS SKICK M.M.

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen
Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten skall stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att den köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen och att köparen, för att trygga sig, får göra en noggrann undersökning av fastigheten. För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med p.g.a. fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, d v s sådana fel i fastigheten som köparen inte bort upptäcka och oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i 10 år.

Köparens undersökningsplikt
Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten skall undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, krypgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen.Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock.

Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten över huvudtaget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt.

Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen inte behöva undersöka sådan delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna.

Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Han bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t.o.m. kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.

Anlitande av besiktningsman
Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet skall kunna uppfylla sin grundläggande undersökningplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita s.k. besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symtom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits ovan skall köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar mm varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning

Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, dvs. innan köpekontrakt undertecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastighet senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få åberopa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå. Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och är numer vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna åberopa villkoret och också noga beaktar de tidsgränser som anges i villkoret.

Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljaransvarsförsäkring (se nedan). I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, sk köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

Säljarens upplysningsskyldighet
Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Avgörande för bedömningen om ett faktiskt fel är relevant eller inte, är om felet är möjligt att upptäcka för köparen. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet i så motto, att han kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet, men inte har upplyst köparen härom. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Om ett förtigande av ett fel dessutom innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande, kan säljaren även gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt.
Det är således i säljarens eget intresse, att han upplyser köparen om de fel eller symptom på fel han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

Säljarens utfästelser
Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande fastighetens skick. Detta gäller i huvudsak då säljaren gjort en klar och specificerad utfästelse beträffande fastighetens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

Avtalsfrihet, friskrivning
Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, varför parterna kan avtala om annan ansvarsfördelning än vad som angivits ovan. Ett exempel på detta är då säljaren friskriver sig från ansvaret för fastighetens skick, generellt eller beträffande viss funktion.

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

Vår filosofi är ganska enkel.

Vi säljer hus vi själva skulle vilja bo i.

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

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

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

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

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
Form & foto
0708-920724
lotta@uppvik.nu

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

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

Karin Oddner
Fotograf
Uppvik VÄSTERLEN
Inredning & kontor
0708-12 26 10
vasterlen@uppvik.nu

Vi villl 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 VÄSTERLEN
Föreningsgatan 43 A&B | 211 52 Malmö
Ålavägen 6 | 239 42 Falsterbo
040-47 15 51
hus@uppvik.nu

www.uppvik.nu