

Pensionat Onkel Enkel Tomelilla Ullstorp 4:20



Teknisk beskrivning

Ullstorp 4:20 - Huvudbyggnaden

Byggnad	1 1/2 plans hus med hel källare. Kallvind. Ursprungligen uppförd som skolbyggnad. I dag är byggnaden ett pensionat med fem uthyrningsrum, matsal, reception, restaurangkök och pigkammare/kontor. Rum 1 och 4 är familjerum samt rum 2 och 3 är dubbelrum med balkong. Rum 1-4 delar på två badrum. Rum 5 är ett dubbelrum med egen ingång och eget badrum. Ett extra badrum i anslutning till matsal. Stor veranda.
Byggnadsår	1938
Renoveringsår	2021 Ny flyttbar takstege 2021 Montering glidskydd vid takstolar 2021 Ersättning av pelletspanna med luft-vatten värmepump 2021 Installation av solceller, batteri och laddbox, höjning av huvudsäkring till 35A 2021 Installation av kalkfilter för inkommande vatten 2021 Nytt tunnelväxthus i kanalplast för odlingar. Röjning av buskar och sly samt iordningställande av odlingsbäddar. Montering av vattentankar för att samla in regnvatten. 2021 Iordningställande av matförråd i källaren, målning, eldragning för belysning och hyllor. 2021 Eldragning för nya uttag till tvättstuga med dedicerade automatsäkringar. Eldragning för belysning och uttag i tre rum i källaren 2021 Installation av lås för de två källardörrarna. 2022 Byggandet av nytt glas växthus på mur med isolerad betongplatta. Iordningställande av serveringsytor framför växthuset med blomrabatt och kastanjestaket 2022 Eldragning 3-fas samt vattendragning i köket och receptionen till maskiner för glasstillverkning och espressomaskin. Kabeldragning till växthuset. 2022 Rördragning PEM-slang för vatten till trädgården och växthuset med totalt tre kranar. 2022 Rivning av balkong till rum 2 och 3. Isolering med takpapp och plåt på terrasstaket och byggande av ny balkong. Riva ca 1 meter hög träpanel i kupan, isolera under, lägga och måla ny träpanel. 2022 Montering av skorstens huva. 2022 Byte av alla slottstermostat till moderna termostat i huvudbyggnaden. Flytta element i badrum rum 5 pga stänk från duschen 2023 Iordningställa nya grusade ytor framför växthuset och östra gavel i huvudbyggnad med markduk och slottsmakadam. 2023 Tilläggsisolering med cellulosa lösull vinden i huvudbyggnaden. Håltagning i vinden för ventilation. 2023 Installation och byte av nya branddetektorer. 2024 Målning av terrassgolv och terrassräcke 2024 Dragning av bredband till fastigheten.



Tomt	3723 kvm Friköpt Gräsmatta, grusad uppfart, uppvuxen trädgård, odlingsbäddar, diverse blommor perenner, plommon, äppel, kvitten, persiko och päronträd. Svartvinbärsbuskar. Hallonbuskar. Hassel, ask, björk och bok.
Servitut	Avtalsservitut, förmån: Infiltrationsbädd Avtalsservitut, last: Nätstation
Grund	Gjuten platta, källare
Grundmur	Sten / betong
Stomme	Sten
Fasad	Puts På "kupa" panel
Bjälklag	Trä
Tak	Tegel, enkupigt Takkupa, lackerad plåt Veranda, bandplåt

Ullstorp 4:20 - Huvudbyggnaden

Utvändigt plåtarbete	Lackerad plåt
Fönster	2-glas kopplade, spröjsade
Ytterdörr	Huvudentre, trädörr med spröjs, ingång från veranda Altandörr med spröjs, ingång från veranda Entredörr rum 5, trädörr med spröjs Två källardörrar med spröjs (enkelglas) Två altandörrar mot balkong (utrymningsvägar)
Uppvärmning / murstock	Vattenburet system, luft-vatten värmepump. Elradiator i rum 1
Skorsten/eldstäder	Dansk gjutjärns kamin i reception
Energideklaration	Från 2024
Ventilation / radon	Självdreg, mekanisk frånluft. Ingen radonmätning utförd.
El	El omdragen vid renovering 2002/2004 samt en del ny kabeldragning 2021-2024. Huvudsäkring 35 ampere, porslinsäkringar vid inkommande anslutning Automatsäkringar i huset, två skåp med jordfelsbrytare
Vatten	Kommunalt vatten
Avlopp	Enskilt avlopp. Trekammarbrunn med infiltrationsbädd från 2002 Infiltrationsbädd nyttjas med avtalsservitut Kommunen har begärt in uppgifter om avloppet vilka lämnats i april 2023. Miljöförbundet godtar besiktningen varpå avloppet kan användas för den belastning det är dimensionerat för.
Invändigt	<u>Plan 1</u> Matsal, reception, pigkammare/kontor, restaurangkök, en personaltoalett, ett badrum samt ett uthyrningsrum med egen ingång och badrum (rum 5) <u>Plan 2:</u> 2 familjerum (rum 1 och 4), 2 dubbelrum (rum 2 och 3), 2 badrum, hall, kattvind Källare med förråd, pannrum, trädgårdsförråd, tvättstuga och ej använd wc.
Golv	Plan 1: överlag målade trägolv, plastmatta i kök Klinker i badrum och personaltoalett Hall i rum 5 klinker Plan 2: målade trägolv, klinker i badrum Källare: betonggolv, i tvättstuga med skivmaterial (plast)
Innertak	<u>Plan 1:</u> Hall, reception och kontor: panel vit Kök, matsal och badrum: vita skivor Rum 5 skivor i rum, hall målad puts, badrum skivor

Innertak	<u>Plan 2:</u> Rum 1, 2, 3 målat skivmaterial Rum 4, takskivor hall målade plattor med synliga skarvar Badrum kakel Källare: betong
Innerväggar ytskikt	<u>Plan 1:</u> Reception: vitlaserad panel, tapetserad fondvägg Kontor/pigkammare: vitlaserad panel, tapetserad/målad fondvägg Kök: målade gipsväggar Matsal: väv, vitmålad Badrum: kakel, vit Rum 5: målad tapet, i hall tapet <u>Plan 2:</u> Rum 1: tapetserade/målade väggar, panel vid sängkojor Rum 2, 3 och 4, målad tapet Hall tapet med mönster Vägg i trappa svartmålad fondvägg
Kök	Restaurangkök, inredning bänkar/förvaring från IKEA. En diskstation (industridiskmaskin, 2025), två diskbänkar för beredning. Två ugnar och två spishällar varav en induktion. Nya (2022) större kyl och frys i rostfritt stål, äldre vitt frys, frukostkyl samt drickakyl En stor frysbox Electrolux från 2021 i källaren.
Grovkök / Tvättstuga	Tvättmaskin Bosch från 2023. Torktumlare (kondens) från 2017, Husqvarna
Badrum 1	<u>Plan 1 (vid matsal)</u> WC/ Ifö Cera Handfat Ifö Handfatsblandare FM Mattson Duschblandare FM Mattson Handdukstork (el) Inbyggd spegel Vitt kakel, svartgrå klinker Installerat 2002/2004
Badrum 2	<u>Plan 2 (vå):</u> WC/ Ifö Sign Handfat okänt Handfatsblandare FM Mattson Duschblandare FM Mattson Vitt kakel, svartgrå klinker Inbyggd spegel Upphöjd duschhörna med klack, vikvägg Installerat 2002/2004 Wc från 2019, övrigt från 2002/2004
Badrum 3	<u>Plan 2 (hö):</u> WC/ Ifö Sign Handfat okänt Handfatsblandare FM Mattson Duschblandare FM Mattson "Inbyggd" spegel Vitt kakel, svartgrå klinker Takfönster, öppningsbart Installerat 2002/2004



Ullstorp 4:20 - Huvudbyggnaden

Toalett	<p>Personaltoalett (vid kök), WC/Ifö Cera med handfat/Ifö WC Iför Cera Handfat Ifö Handfatsblandare FM Mattson Vitt kakel, svartgrå klinker. Kaklat till bröst höjd därefter målad skiva. Inbyggd spegel Installerat 2002/2004</p>
Badrum rum 5	<p>Rum 5 WC/ Ifö Cera Handfat okänt Handfatsblandare FM Mattson Duschblandare FM Mattson "Inbyggd" spegel Vitt kakel, svartgrå klinker Handdukstork (el) Installerat 2002/2004</p>
Balkong/uteplats	<p>Veranda med plats för 20-25 personer. Vita snickerier (staket), svart golv, plåttak på råspont. Balkong gemensam för rum 2 och 3. Trärall och vita snickerier (staket)</p>
Trappa	<p>Platsbyggd trappa i trä, ledstång av smidesjärn.</p>
Innerdörrar	<p>Låsbar altandörr mellan kök och allmänna ytor. Äldre innerdörrar plan 1. Rum 1-4 har brandklassade dörrar.</p>
Larm	<p>Brandlarm och inbrottslarm</p>



Ullstorp 4:20 - Vita huset

Byggnad	1 1/2 plans hus med källare. Oinredd våning 2. Ursprungligen uppförd som skolbyggnad. I dag är byggnaden ett pensionat med ett uthyrningsrum, rum 9 som är en lägenhet med kök, eget badrum samt egen ingång. I byggnaden finns också en feststal med rymd och charm att använda som butik eller annan verksamhet. Två gästtoaletter
Byggnadsår	1860
Renoveringsår	2002-2004 Nya fönster, renovering ytskikt 2009 Rum 9, nya golv, nya ytskikt, badrum, ny el 2016 Ny entrédörr (från gatan) 2017 Renovering fönster, lagat, omkittat och målat 2019 Ny luft/luft värmepump till festsal installerad 2019 Ytskikt sovrum rum 9, renoverade/målade 2020 Målning fasad 2021 Rivning av hela golvet i festsalen och ett antal golvbjälkar. Nya bjälkar, nytt trägolv och golvisolering med cellulosaskivor. 2021 Förlängning av alla stuprör i vita huset och röda huset med markavlopp för att regnvattnet skall rinna längre ifrån fasaderna. 2021 Installation av mörka rullgardiner i hela festsalen. 2021 Montering av frånluftfläkt i källaren i lägenheten för ventilation. 2024 Gräva och jämna ut jordgolvet i jordkällaren under del av festsalen. Montering av ångspärr drybox samt Trygghetsvakten krypgrunds termisk avfuktare för at få bort kondens vid kall fuktig luft på sommaren. Håltagning av 4 ventilations hål.
Grund	Gjuten platta, liten källare i nordöstra delen. Krypgrund i resten av byggnaden.
Grundmur	Sten / betong
Stomme	Sten
Fasad	Puts
Bjälklag	Trä
Tak	Tegel, enkupigt
Utvändigt plåtarbete	Lackerad plåt
Fönster	2-glas kopplade, spröjsade
Ytterdörr	Huvudentre, trädörr med spröjs Entrédörr rum 9, Altandörr med spröjs Altandörr (utrymningsväg) från festsal
Uppvärmning / murstock	Rum 9, luft/luft värmepump samt elradiator i sovrum och allrum. Festsal, luft/luft värmepump.
Energideklaration	Från 2024
Ventilation / radon	Självdrag, ingen radonmätning

El	El omdragen vid renovering 2009 Huvudsäkring 35 ampere, porslinsäkringar Automatsäkringar i huset med jordfelsbrytare
Vatten	Kommunalt vatten
Avlopp	Se gula huset
Invändigt	Rum 9, lägenhet med kök, badrum och egen ingång. Rummet är i nordöstra delen av huset. Sydvästra delen av huset är ett större utrymme/festsal med högt i tak samt teknikutrymmen/förråd 2 gäst wc Källare under sovrum i rum 9. Oinrett vindsplan.
Golv	Rum 9, hall, rutigt golv lagt 2009. Badrum, mosaik, svart och vitt Sovrum och allrum målat trägolv. Festsal, hall vid entré, klinkergolv, i övrigt trägolv. Gäst WC klinker. Vind, trägolv.
Innertak	Rum 9, hall panel och putsade tak, badrum panel, sovrum puts målad, allrum skivor målade Festsal, panel, i hall skivmaterial Källare: råspont
Innerväggar ytskikt	Rum 9, övervägande putsade väggar målade. Delar i panel, och tapet. Badrum bröstpanel och målade skivor. Kakel i dusch. Feststal, putsade väggar (rå yta). Gäst wc målat skivmaterial
Kök	Bänk, med ugn, två spisplattor, diskho (IKEA). Hyllplan. Kombinerad kyl/frys
Badrum 1	Rum 9 WC / Ifö Sign Handfat Ifö Handfatsblandare Ikea Duschblandare Ikea Badrumsskåp med spegel Svart mosaik på golv I duschdel vit mosaik och vitt kakel Installerat ca 2009, WC från 2020
Gäst wc	Vänster: WC Gustavsberg (äldre), handfat Gustavsberg, Blandare FM Mattsson Höger: WC Gustavsberg (äldre), handfat Ifö, Blandare FM Mattsson
Trappa	Trappa i betong till entré mot väg
Innerdörrar	Äldre allmogedörrar (avlutade)



Ullstorp 4:20 - Vita huset

Utvecklingsbart - en tänkbar bostad för en familj?

Ullstorp 4:20 - Gula huset (sammanbyggt med röda huset)

Byggnad	1 plan med vind. Ursprungligen uppförd som skolbyggnad/lärbostad. I dag är byggnaden ett pensionat med 2 uthyrningsrum, rum 6 och 7 som är dubbelrum med egen ingång och egna badrum.
Byggnadsår	1840
Renoveringsår	2002-2004 Totalrenovering, nya avlopp, ny trekammarbrunn, ny el, nya fönster, tak omlagt till vasstak 2016 Renovering, omkittning, målning samtliga fönster 2017 Målat gavelspets 2018 Grusade ytor i ordningställda med markduk 2019 Renovering, omkittning, målning ytterdörr rum 7 2024 Omryggat vasstak
Grund	Torpargrund
Grundmur	Sten / betong
Stomme	Tegel
Fasad	Puts Gavelspets, träpanel
Bjälklag	Trä
Tak	Vasstak, lagt på befintligt eternittak 2002
Utvändigt plåtarbete	Lackerad plåt
Fönster	2-glas kopplade, spröjsade
Ytterdörr	Dubbel altandörr med spröjs till rum 6 Trädörr med spröjs till rum 7
Uppvärmning / murstock	Elradiator x 2 i rum 6 Elradiator x 2 i rum 7 Elburen golvvärme i badrum
Energideklaration	Från 2024
Ventilation / radon	Självdrag, mekanisk frånluft. Ingen radonmätning
El	El omdragen vid renovering 2002/2004 Huvudsäkring 35 ampere, porslinsäkringar Automatsäkringar delas med röda huset, jordfelsbrytare

Vatten	Kommunalt vatten Inkommer till huvudbyggnad och matas vidare därifrån
Avlopp	Enskilt avlopp. Trekammarbrunn med infiltrationsbädd (2002) Infiltrationsbädd nyttjas med avtalsservitut Kommunen har begärt in uppgifter om avloppet vilka lämnats i april 2023. Miljöförbundet godtar besiktningen varpå avloppet kan användas för den belastning det är dimensionerat för.
Invändigt	Rum 6, dubbelrum med eget badrum Rum 7, dubbelrum med eget badrum Egna ingångar
Golv	Vind oinredd, tilläggsisolerad Åtkomst via röda huset Brädgolv i både rum 6 och 7 Klinker i badrum (beige)
Innertak	Panel, trä, i både rum 6 och 7 samt badrum.
Innerväggar ytskikt	Målad tapet Badrum, kakel vita plattor
Badrum 1	<u>Rum 6</u> WC/ Ifö Cera Handfat Ifö Handfatsblandare FM Mattson Duschblandare FM Mattson Handdukstork (el) Inbyggd spegel Stort fönster Vitt kakel, svartgrå klinker Installerat 2002/2004 Golvvärme (el) styrs från rum 7
Badrum 2	<u>Rum 7</u> WC/ Ifö Cera Handfat Ifö Handfatsblandare FM Mattson Duschblandare FM Mattson Handdukstork (el) Inbyggd spegel Stort fönster Vitt kakel, svartgrå klinker Svängd duschvägg Installerat 2002/2004 Golvvärme (el)
Innerrörrar	- Innerrörrar i trä, allmogestil
Larm	Brandlarm



Ullstorp 4:20 - Gula huset

Ullstorp 4:20 - Röda huset (sammanbyggt med gula huset)

Byggnad	1 plan med vind. Ursprungligen uppförd som skolbyggnad/lärbostad. I dag är byggnaden ett pensionat med 1 uthyrningsrum, rum 8 som är en lägenhet med kök, eget badrum samt egen ingång.
Byggnadsår	1840
Renoveringsår	2002-2004-2007 Totalrenovering, nya avlopp, ny trekammarbrunn, ny el, nya fönster, tak omlagt 2016 Renovering, omkittning, målning samtliga fönster 2017 Målat gavelspets 2019 Renovering, omkittning, målning ytterdörr rum 8 (mot väg) 2021 Installation av Router med antenn i röda huset för att få WIFI där, i gula huset och i vita huset 2024 Omryggat vasstak
Grund	Gjuten platta mellan grundmurar, värmeisolerad
Grundmur	Sten / betong
Stomme	Tegel
Fasad	Puts Gavelspets, träpanel
Bjälklag	Trä
Tak	Vasstak, lagt på befintligt eternittak 2002 Entrédel, tillbyggd, papp på råspont
Utvändigt plåtarbete	Lackerad plåt
Fönster	2-glas kopplade, spröjsade I sovrum och hall rum 8 är det ingen spröjs (något nyare fönster)
Ytterdörr	Entredörr rum 8, från gräsmatta, trädörr (blå) Entredörr rum 8, från väg, trädörr med spröjs





Ullstorp 4:20 - Röda huset (sammanbyggt med gula huset)

Uppvärmning / murstock	Vattenburet system sammankopplat med Huvudbyggnad. Golvvärme.
Energideklaration	Från 2024
Ventilation / radon	Se gula huset
El	El omdragen vid renovering 2002/2004 Huvudsäkring 35 ampere, porslinsäkringar Automatsäkringar delas med röda huset, jordfelsbrytare
Vatten	Kommunalt vatten Inkommer till huvudbyggnad och matas vidare därifrån
Avlopp	Se gula huset
Invändigt	Rum 8, familjerum med kök, badrum och egen ingång Teknikutrymme med uppgång till vind (delas med Gula huset) samt varmvattenberedare för tappvatten (delas med Gula huset) Vind oinredd, tilläggsisolerad
Golv	Tegelgolv, golvvärme (vattenburen) Mosaik i badrum (turkos)
Innertak	Synliga bjälkar, målat skivmaterial Badrum, panel trä
Innerväggar ytskikt	Målade putsade väggar Badrum, kakel, vit
Kök	Kök med diskho, spis med ugn (äldre), kombinerad kyl/frys (enklare standard)
Badrum 1	Rum 8 WC / Gustavsberg (äldre mode) Handfat okänt Handfatsblandare Mora Duschblandare annat Inbyggd spegel Fönster Vitt kakel, turkos mosaik Installerat 2007/2008 Golvvärme vattenburet
Innerdörrar	Innerdörrar i trä, allmogestil Till förrådsutrymmen platsbygg
	Larm Brandlarm

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

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 skogsbyn kan vara lika spännande som den kringbyggda gården på slätten eller längan i fiskeläget.

Och, det ska erkännas – ”älskade hus” finner lättast vägen till våra hjärtan.

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

Uppvik & döttrar



Lotta Nordstedt

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



Mi Ståhl

Fastighetsmäklare
Uppvik ÖSTERLEN
Form, foto & inredning
0733-714714
mi@uppvik.nu



Katarina Lidén

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

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

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



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

www.uppvik.nu



Elisabeth Wretsell

VD/ägare/fastighetsmäklare
Uppvik VÄSTERLEN
0704-520646
elisabeth@uppvik.nu



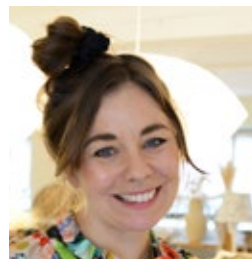
Roxanna Wretsell

Assistent
Visningar & styling
Uppvik VÄSTERLEN



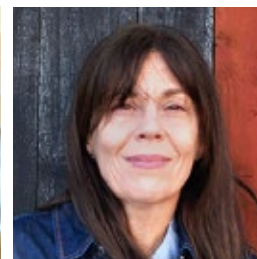
Therese Carnemalm

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



Catja Björklund

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



Josefina Ott Kann

Grafisk form &
kommunikation
Form, text & foto
0708-521908
jok@finaproduct.com

TEAM UPPVIK