

A gravel path leads through a lush green garden towards a red wooden house. The path is flanked by tall grasses and various plants. Large, leafy trees frame the scene, casting shadows on the path. The house is partially obscured by the trees and has a white window. The overall atmosphere is peaceful and idyllic.

# PARADISET

Stubbaröd - en jordisk lustgård

Jag fick ett brev som gav mig en inling av glädje och som slungade mig tillbaka i tiden.

*Då var det väl ändå dags att inse att vi har haft vårt älskade Stubbarödsparadis i 40 år, och att det börjar bli dags att överlåta härligheten till någon med mera krafter. Vi köpte Stubbaröd 1:21 av din pappa 1933, och var på väg att, som du kanske minns, ge upp den redan i början av 1990-talet, men ångrade oss och har i stället utökat paradiset med att köpa grannfastigheten Stubbaröd 1:10 för att säkerställa lugnet i paradiset.*

I början av 1990-talet var jag själv nybliven ägare till ett stycke förvildad åker och hade börjat anlägga en trädgård med tämligen tafatta kunskaper. Jag fick förmånen att besöka Stubbaröd vid detta tillfälle. Platsen i den gömda dalgången och trädgården i vardande gjorde redan då ett outplånligt intryck på mig och kom sedan under många år att tjäna som en stor inspirationskälla för mitt eget trädgårdsskapande.

Men att skildra detta förtrollande lilla universum i ord och bild är en grannlaga uppgift. Platsens ande låter sig inte lättvindigt fångas. Den är en syntes som talar till alla sinnen. Ögonen får sitt lystmäte av form och färg. Öronen fylls av fåglars kör, humlors surr, vindens sus i trädkronorna och av tystnaden som är...öronbedövande. Näsborrharna vibrerar av doft av gräs, av skog, av doftande blomkalkar. Tungan förnimmer smaken av årets första rabarber.

Vad jag möter är något långt större än summan av byggnader, kvadratmeter och planteringar. Här finns en hel värld. En trädgård som formats av två människors händer och blickar under fyrtiotvå års tid. Stubbaröd är inte bara en plats. Det är ett verk. Ett livsverk och en livsmiljö. Ett stycke paradisträdgård som vuxit fram med tålmod och kärlek. Här har tid lagts ner. Här stannar tiden.

När jag nu, mer än tre decennier senare, återser platsen, tänker jag att det var en välsignelse att de beslöt att inte sälja, då, på 1990-talet.

Daggen ännu tung över de nyss slagna betesvallarna. Solen, nyss uppstigen, stryker sin gyllene pensel över grusets kant. Fälten öppna som vingar. Längre bort: skogsridå. En dalgång. Ett ljus som silas. En plats som öppnar sig.

På en höjd om hundra meter över havet, där landskapet är kuperat och grönt, svänger en markväg av. Här står ett vitt lusthus i skogsbrynet, som ett första tecken på att något alldeles särskilt väntar längre in. Det är lätt att tro att man färdas bort från världen. Att civilisationen blivit kvar där någonstans bakom kröken. Men det är en illusion. För bara en halvmil österut finns Kiviks fiskeläge med restauranger och stränder. Ännu närmre ligger byn Sankt Olof – levande året om, med café, restauranger, mataffär och skola. Men här, just här, börjar något annat. En trädgård. En berättelse. Ett verk i flera satser. Och detta – detta är dess första ton.

Äldre byggnader:  
blv. verktygsbod.  
interum, förråd  
och traktorgarage  
totalt 247 m<sup>2</sup>

Gästhus  
53 m<sup>2</sup>

1:10

Våtmark med  
möjlighet till  
naturdamm

Rikt djurliv - skogsparti  
med bok och lärk

Grusväg mot  
Bärestekille Backar

Grönsaks-  
odlingar och  
bärland

Äng med  
klippta  
gångar

1:21

Äng inramad  
av uppräckta  
träd

Lusthus  
10 m<sup>2</sup>

Tomt ritning  
Stubbaröd 1:10 och 1:21

Uthus-  
länga och  
friggebod  
totalt  
57 m<sup>2</sup>

Damm

Boningshus  
152 m<sup>2</sup>

Blomsterrädgård  
och park

## En trädgård som formar tiden.

Det som först ser ut som naturens egna formationer, som om skog, äng och blomsterprakten alltid funnits där, visar sig snart vara något långt mer medvetet. Något odlat, planerat, planterat. En trädgård, men också en väv, en mosaik, ett landskapskonstverk.

Här, i Stubbaröd, har ett par ägnat över fyra decennier åt att forma ett stycke jord till något som nästan trotsar definition. Med varsam hand och okuvlig vilja har de låtit idéer slå rot: buxbomskvarter med grusade gångar, ständigt blommande trädgårdsrum, en köksträdgård med avsevärda dimensioner, skogsnatur med stigar, blåbärsris och mossbeklädda stenblock, dungar med lärkträd och bok.

Här går man vilse med vilje.

Skissen visar inte bara byggnader, tomtgränser och funktionsytor. Den visar en berättelse i rum.

Fastigheten Stubbaröd 1:21 rymmer boningshus, isolerat lusthus, blomsterpark, damm, gårdshus och friggebod. På Stubbaröd 1:10 finns gästhus, uthus, redskapsbod, ängar och skogspartier. De binds samman av sin dalgång, sin historia och sin stilla, rytmiska tillblivelse.

Fastigheterna är två grannar som länge levt som ett. Den ena med sitt blickfång mot skog, äng och våtmark. Den andra en labyrint av trädgårdsrum, lusthus, damm, kryddland och rosor. Tillsammans bildar de ett levande landskap, orkestrerat i samklang med naturens egen rytm.

Stubbaröd 1:10 och 1:21 säljs som en enhet. Två fastigheter, två världar – som tillsammans bildar en samklang.





Marken är en broderad matta av sippor och vårens alla lökar. Stjärnmagnolian i blom. Och överallt rör det sig: humlor och bin som sömnigt surrar från blomma till blomma, fåglar som stämmer upp i hastigt stigande melodislingor.

Det är som om hela platsen håller andan, innan majs explosion, innan junis överflöd. Ännu syns strukturen i allmogeträdgårdens buxbomskvarter, ännu hörs gruset under fötterna i de vindlande gångarna. Ännu anas arkitekturen i blomningen, innan den övergår i symfonisk ymnighet.

Här och var står en bänk, väntande. En tyst paus. En vilopunkt. Så att man – i denna trädgård som är ett partitur – ska minnas att också stillheten är musik.



Morgonen andas klarhet och förväntan. Över gårderna ligger ljuset ännu lågt och mjukt, men träffar trädstammarna med en första ton som får hela dalgången att vibrera till liv. April är trädgårdens förspel. En uppvärmning, men inte försiktig – snarare sprängfylld av löften. Björkarna står med fingrarna höjda mot himlen, som om de dirigerar det stora stycke som snart ska brusa igång.

## Preludium i dur. En stilla rytm i 4/4.



## April.

Och ännu minns jorden höstens plöjning och vinterns snöstormar. Men sedan länge har nu tjälen gått ur jorden och höstsäden har grott och de bruna åkrarna torkar och skimrar i grönt i det blå soldiset. Snabbt kör de stora traktorerna över de torra fälten med stora harvar på släp. Måsarna flaxar skrattande i redskapens spår där maskarna krälar i myllan. Fasanerna skräms skrikande in i trädgårdarnas ro. Stenarna som vuxit ur marken samlas i gården och rösen. Under vältarnas järntyngd blir lerklumparna till jord och dammet står i stora moln över slätten. Södd. Och sedan stillhet. Och väntan. Det är nu de skarpa konturernas tid. Det är nu som landskapet får färg.

Tomas Löfström



Trädgårdens inandning.  
I det skarpa ljuset syns trädgårdens form,  
dess struktur, dess skelett.





**G**rinden på bilden på nästa sida är som tagen ur en saga. Naturligt formade grenar, böjda av väder, snarare funnen än byggd. Som om den alltid stått här, i väntan på den som vet hur man går varsamt över trösklar. Rosenripsen blommar och över gången spänner sig kastanjernas grenar. Trädgården viskar sitt förord. Med blåmesens drill, med ljus som ännu är svalt men beslutsamt. Detta är porten till ett annat slags rum, där tiden följer naturens puls. Grinden står på glänt som för att bekräfta: ja, det är nu. Det är nu det börjar.

Bakom grinden fortsätter gången, inramad av formklippt buxbomshäck och höga kastanjer vars knoppar just vecklat ut sina blad men blomningen har ännu inte tänt sina lyktor. Allting är i rörelse, i förvandling. Trädgården har ännu inte brutit ut i fullt crescendo. Den förbereder sig, håller andan.

Ljusstrimman som letar sig in över grusgången har ett svagt rosa skimmer. Här börjar den vandring som snart ska leda genom rosensalar och perennrabatter, genom botanisk park och skogsdunge, längs klippta gångar och vilda stigar – men först detta: stillheten.



Nu grönskar det i dalens famn  
Nu doftar äng och lid  
Kom med, kom med på vandringsfärd  
I vårens glada tid  
Var dag är som en gyllne skål  
Till bredden fylld med vin  
Så drick min vän, drick sol och doft  
Ty dagen den är din  
Så drick min vän, drick sol och doft  
Ty dagen den är din  
Långt bort från stadens gråa hus  
Vi glatt vår kosa styr  
Och följer vägens vita band  
Mot ljusa äventyr  
Med öppna ögon låt oss se  
På livets rikedom  
Som gror och sjuder överallt  
Där våren går i blom

Evelyn Lindström



*Allegro moderato*  
– entrén till trädgårdens värld

# Ägarna/boende i Stubbaröd 1:10 och 1:21



## Tidens trådar

1983 kommer torpet i nuvarande ägares händer och det är här vår berättelse börjar. 2006 köper de även det yngre huset, Stubbaröd 1:10, och återför de två fastigheterna till gemensamt bruk.

Sedan övertagandet har båda husen vårdats, förbättrats och successivt förädlats med varsam hand. I boningshuset har ovanvåningen inretts och taket lagts om med skivtäckning i falsad plåt, ståndrännor och handfalsade hängrännor i traditionell stil. Här finns nu ett effektivt djupborrat vattensystem och ett biologiskt avlopp – modernt, men diskret integrerat i den känsliga miljön. Även gästhuset – det som byggdes av Ove Olsson på 1960-talet – har totalrenoverats med nytt helkaklat duschrum, kök, el och tilläggsisolering. Här har paret tagit emot familj och vänner under många år.

Att de sett sig själva mer som förvaltare än förbrukare märks i varje detalj – inte minst i trädgårdens äldre struktur. Den höga buxbomshäcken mot vägen och de rundade kvarteren av formklippt buxbom vid husets gavel fanns redan vid köpet. Sannolikt anlades de vid husets tillkomst. Tidlös skånsk allmoges och ett växtligt kulturarv som fortfarande blommar, varje år, i ny gestalt. Och ändå – platsens historia sträcker sig ännu längre bakåt.

I jorden har paret funnit stenskrävor, slipade och formade av människohand. Ett tyst vittnesmål om att denna dalgång var bebodd långt innan det fanns kartor, tomtragränser och bygglov.

De har samlat fynden i ett skåp målat av konstnärinnan Maria Hillfön. Där vilar flintbitar i märkliga former. Och intill, inramat, ligger ett mynt från 1822 – en skilling, funnen en majdag i grönsakslandet.

Stubbaröd är en plats där tidens trådar knyts samman. Där människohand och naturkraft vävts till en väv av liv. En väv som ännu är i rörelse – men som redan berättar en historia värd att bevara.

## För att bevara lugnet i paradiset säljs de nu som en enhet.

Ägarparet

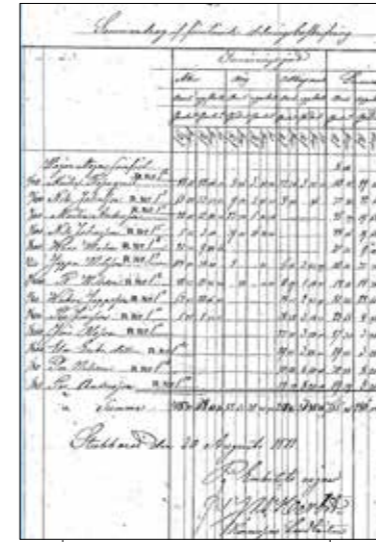
På väggen i hallen hänger ett inramat montage som fångar blicken. En karta, en ägarlängd, svartvita fotografier. Här vecklas Stubbaröds långa historia ut, från det att gården före skiftet 1872 låg inne i Bästekille by, till hur den gradvis flyttades, byggdes om, styckades av – och återförenades.

Tavlan är värd att studera – och för den med intresse och en gnuttålamod träder historier och människooden fram ur historiens dunkel.

På skifteskartan syns torpet längst upp till höger, då placerat längre in på tomten, vid dagens skogsbryn mot öster. Per Jönsson, född 1821, står som ägare – hans son Per föds 1862 och dennes son Nils Emil tar i sin tur över grannfastigheten Bästekille 2. När det byggs ett undantag på Stubbaröd 1:10 flyttar den gamle Per Persson in 1911.

1938 kommer toffelmakaren Per-Anton Mårtensson till gården. Men det är hans styvson, Ove Olsson, som kom att prägla platsen under lång tid. Han köper fastigheten med hjälp av ett arv, bor här med sin mor Rut, sin styvfar och sina syskon. Av toffelmakeriet finns ännu spår. Redskap. Märken i trä. Ett hantverkarliv.

1964 låter Ove bygga sig ett nytt hus vid den västra tomtragransen. När han 1966 styckar av det gamla torpet får det sin egen fastighetsbeteckning – Stubbaröd 1:21. Hans mor bor kvar i huset till 1970 då huset säljs vidare till Tage Håkansson, en välkänd kivijsprofil som genomför en omfattande och smakfull renovering i samarbete med Nordins byggfirma.



Sammandrag av fördelning av mark i samband med laga skiftet i Stubbaröd 1872.

Fastigheten Stubbaröd 1:10 skiftades 1871 till Per Jönsson (född 1821) med 3/400-dels mantal. Han flyttade dit 1851 och bor där med sin familj fram till sin död 1891. Per Jönssons son Per (Person) föds 1862 på Stubbaröd 1:10 och han gifte sig 1886 med Eljena Göransdotter (1848) som blivit änka på Bästekille 2 (då Cederstrands gård). Per Persson och Eljena Göransdotter får sonen Nils Emil som 1911 tar över Bästekille 2 och gifte sig 1912 med Maria Karolina Lindqvist. När sonen tar över Bästekille 2 1911 flyttar Per Persson och Eljena Göransdotter till Stubbaröd 1:10. De bor där till sin död – Per 1926 och Eljena 1928.



Ove Olsson får ett arv av sin farbror och kan då köpa Stubbaröd 1:10 där hans mor och styvfar och deras barn också flyttar in 1938.



Oktober 1978 Allt i Hemmet. St. Olov/Simrishamn ligger det här renoverade torpet byggt år 1900. Yta 95 kvm, 3 inredda rum, inreddingsbar vind. Elvärme, vatten dusch, wc, avlopp. Öppen spis, furugolv. Tomt 4 450 kvm, ostört läge. Avstånd till havet ca 5 km, till affär 3 km. Vinterväg. 0414/303 54.



Vi flyttade in den 26 april 1983

Nils Eneberg murare \*12/2 1821  
Hanna Persdotter \*30/4 1817  
De flyttar till Bästekille 1849

Såld/överlåten 1849

Håkan Persson \*21/4 1824  
Hanna Månsdotter \*17/11 1824  
De flyttar till Sankt Olof 1851

Såld/överlåten 1851

Per Jönsson \*6/2 1821 – 8/9 1891  
Johanna Persdotter \*17/1 1827 – 30/1 1881

Arvdköpt 1891

Per Jönsson (1821) dör 1891 och därefter bor ingen i torpet Stubbaröd 1:10 förrän 1911 när sonen Per flyttar tillbaka med Eljena Göransdotter från Bästekille 2. Under denna period rivs det gamla torpet och dagens torp byggs 1909 ute vid vägen som ett undantag till Bästekille 2.

Per Persson \*4/7 1862 – 21/4 1926  
Eljena Göransdotter \*16/9 1848 – 15/8 1928

Sålt 16/11 1928

Emil Sigfrid Lind \*16/1 1903  
Ester Karin Nilsson \*6/7 1904  
Gifter sig 1928 när de flyttar in. De flyttar till Sankt Olof 1934

Sålt 6/8 1934

Axel Hansson \*3/11 1907  
Hilda Ingeborg Månsson \*22/7 1907  
De flyttar till Ravlunda 1938

Sålt 4/11 1938

Per Anton Mårtensson \*1/8 1902  
Rut Sigrid Lindberg \*5/8 1903

Ove Olsson \*4/5 1929 – 11/4 2005  
Gerd Inger Olsson \*16/1 1945

Sålt 12/9 1970

Tage Henry Håkansson \*16/12 1936  
Kerstin Birgitta Håkansson \*19/1 1940

Sålt 1979

Birgitta Hellemeim \*17/8 1952  
Karin Mitchell \*5/1 1945  
De flyttar till Ravlunda 1983

Sålt 1983

Carin Wera Monica Ryhming  
Christer Ryhming



Här är det gamla huset markerat. Detta, som låg längre in på tomten, revs och ersattes av nuvarande hus c.a.1902 (enligt fastighetstaxering)



När Stubbaröd 1:10 säljs 1970 delas fastigheten upp i 2 fastigheter. Stubbaröd 1:21 som ligger öster om vägen till Bästekille och Stubbaröd 1:10 som ligger väster om vägen.



Nytt tak 2003 och vinden inredd





*Andante pastorale.*



**D**imman lättar, daggen glittrar, ljuset smyger fram mellan grenarna. När man kört över fälten med nyslaget hö och passerat lusthuset i hagens krön – där man förr kunde ana havet – öppnar sig landskapet ånyo. Vägen bär nedför, skär genom grönskan, och där nere skimtar man för första gången boningshuset mellan stammarna. Dimslöjorna vilar fortfarande över däliden. Tystnaden är inte tyst. Den är ett sällsamt sorl av morgonfåglar och löv som vaknar.

När solen en stund senare letar sig in bland lövverket, uppstår ett ögonblick av andlös skönhet. Ljuset silas mellan kastanjernas ännu halvvecklade blad. Syrenerna dansar i det svaga vinddraget. Det är en trädgård som inte bara bjuder in – den leder dig, som musik i moll övergår i dur.

Under den väldiga boken, det kanske äldsta trädet i hela dalgången, breder sig ett grönt ljus, ett mildt filtrerat sken som ger både stillhet och rymd. Ägarinnan har föreslagit att man borde bygga en trädkoja i dess krona. Det är en tanke som fastnar.



Solskens öga ser på dig,  
Solskensfamn dig vagnar.  
Snart blir grönt på skogens stig  
Och var blomma flaggar.  
Än en liten solskensbön:  
Vide liten blir så grön,  
Solskens öga ser dig,  
Solskensfamn dig vagnar.

Zacharias Topelius



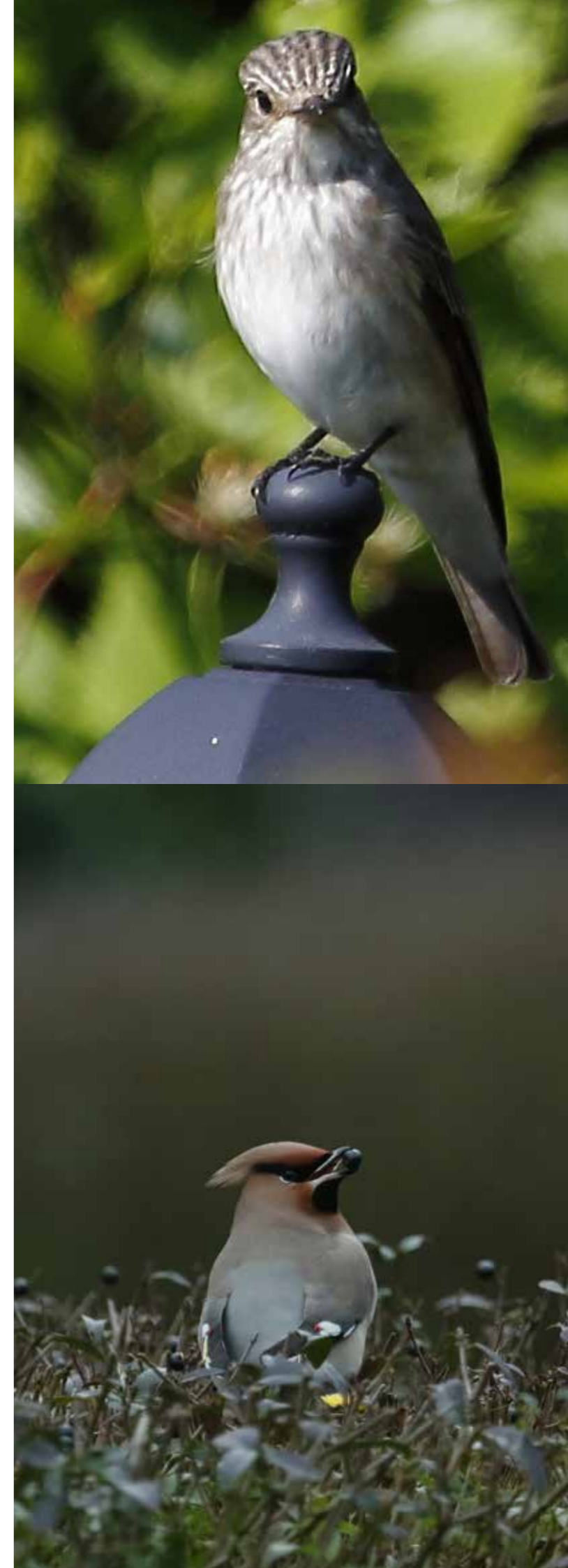




Bortom de anlagda trädgårdsrummen, som aldrig känns tillrättalagda, tar en annan sorts rum vid. Skogen. Stigarna. Mossan, blåbärsriset, vit-sippsmattorna. Stenblock, fjolårslöv, trädstammar mjuka av lavar. Här är ingen gräns dragen. Naturen är en sömlös förlängning av det odlade. Även fåglarna rör sig fritt mellan dessa världar. De små livens symfoni – rödhake, sidensvans, flugsnappare, hämpling, rödstjärt – bildar en flyktig kör med gröngölingens rytmiska trumvirvlar som ackompanjemang. Just här, just nu.



Och om man vill vila sig, finns alltid en plats för det också. En bänk under boken. En lykta i kvällningen. Eller bara en mossig stubbe mitt i grönskan.







Azaleorna flamar som levande facklor – i vitt, gult och rött – under den väldiga boken. Från denna plats ser man huset sträcka på sig i den första morgonsolen. Framför den röda fasaden ligger buxbomskvarteret: ett gruslagt broderi av mjukt rundade, formklippta häckar, blomsterfyllda rum som ändrar skepnad med årstiden. Just nu är högvuxna allium på väg att slå ut, bondpioner i knopp, rosor väntande. Vid husets gavel klättrar rosen "Alba maxima", och när pionerna tackar för sig tar Montbretsans eld vid, den sort som bär det teatraliska namnet 'Lucifer'.



I blomningens kuliss.



# Cottage på skånska.

När man kommer vandrande längs vägen som slingrar sig ned i dalen, öppnar sig en vy som är både inbjudande och förtrollande. Boningshuset träder fram mellan de gamla kastanjerna, omslutet av blommande azaleor och täta gröna rum, som en scenografi för en stilla sommarpsalm.

Här råder en särskild form av harmoni mellan byggnad, växtlighet och ljus. Intill husets gavel breder kvarter av formklippt buxbom ut sig, fyllda av rosor, allium, pioner och dagliljor.

Det är ett trädgårdsrum som bjuder in till upptäcktsfärder i liten skala, för blicken, doften och handen. Det är en trädgård att kliva in i – och dröja sig kvar i.





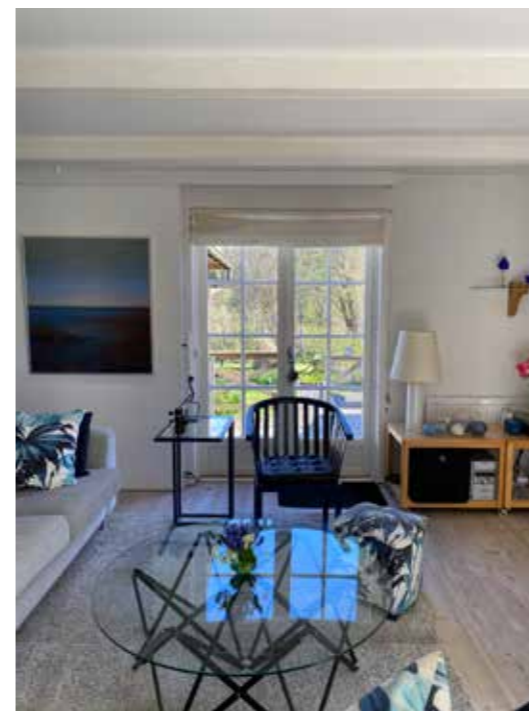
Dörren öppen mot  
morgonsolen och  
trädgårdens grönska.  
Ljus och genomsikt.  
Långa perspektiv.

**F**rån köksentrén öppnas dörren mot trädgården och morgonen. Ljuset faller in från två håll och ovanför hallens vita trappa silar det också ner genom ett högt sittande lunettfönster, det lilla halvmåneformade ögat i takfallet. Ljuset rör sig över det röda tegelgolvet som fortfarande bär spår av det gamla torpet, men omsorgsfullt lagt i ny tappning.

I vardagsrummet, som en gång var stall och ladugård, ryms både matbord och viloplatser.



Utsikten öppnar sig genom ett stort, inramat fönster mot trädgårdssceneriet. En tavla som ständigt byter motiv. Rummet fullbordas av den öppna spisen. Glasdörrarna mot trädäcket och terrassen gör att dagsljuset flödar vidare. Och på taknocken utanför vakar katten – husets vindflöjel, en hyllning till en älskad följeslagare.





Ett vardagsrum för vila, samtal – och utsikt mot föränderliga gröna skådespel.



*”The bee is not afraid of me,  
I know the butterfly;  
The pretty people in the woods  
Receive me cordially.*

Emily Dickinson

Här lever det sida vid sida: vilda rådjur i gryningens dis, kor med sina kalvar i sommarhagen. Hästar i galopp tvärs över vallen. Ekorre och igelkott i trädgårdens skuggiga kanter. Grävling, kanske till och med vildsvin, i den mörkare skogen. Och så bina – flitens små väktare. Vissa är vilda, andra hålls i kupa och ger gyllene honung med smak av Stubbaröds blommor. För här finns allt ett bi kan önska: skyddad dalgång, mångfald av blommande växter, stilla vindar, en jord som inte stressar.

***Honungen doftar som timmen innan sommaren vaknar.***  
(fritt efter Tomas Tranströmer)

Att ha bin här är nästan självklart. En gåva till både själ och jord. För utan pollinatörerna – ingen frukt, ingen skörd. Ingen dans mellan blomma och sol. Det är ett kretslopp att känna vördnad inför. Ett liv som andas i samklang – mellan lusthusets stilla skugga och kohagens levande ljud.



Mellan det vilda och det tama.





Sovrummet ligger på husets gavel där morgonens första ljus mjukt faller in mellan florstunna gardiner. Taket är klätt i spontad furu, bjälkarna bär spår av hantverkarens hand och de småblommiga tapeterna är som hämtade ur en annan tid. Ett rum att vakna långsamt i, lyssna till fåglars kvitter och vindens rörelse i trädens kronor. Här öppnas fönstret mot trädgården. Den låga fönsterbänken gör trädgårdens dofter, ljud och liv till en del av rummet. Man hör humlors surr i perennrabatterna och får skymta en fjäril som fladdrar förbi på skimrande vingar. På utsidan slingrar sig en grusgång genom ett lummigt parti med klematis, rosor och pioner. Det är i dessa rum, både ute och inne, som vardagen känns förädlad. Där det vardagliga blir högtidligt, och tystnaden får färg. Ett andante för morgonljus och fågelsång.



Sovrumsfönstret öppet mot doft, grönska och bin i arbete.

**F**rån andra sidan dalgången ser man hur huset vilar i grönskan, nästan skyddat av blommande rhododendron. Paret själva kallar det "vattenfallet av rhododendron", då buskarnas vita skyar tycks rinna ner längs sluttningen. Här börjar man förstå att det inte bara är en trädgård. Det är ett landskap som formats, år efter år, av varsamma händer och förälskade blickar.





Husets vindflöjel, en hyllning  
till en älskad följeslagare.



**T**rädgården sträcker sig vidare i rundade former, inramade av perennrabatter i mjuka färger. Ett urgammalt äppelträd vakar över platsen, med grenar som berättar om generationer. Trädet ger fina äpplen som lämpar sig bäst till mos och kaka. Rabatten är fylld av allium, aklejoj, irisar, funkior, stormhatt, vallmo, dagliljor, och daggkåpa som glittrar av vattendroppar i morgnsolen.







En snigel har klättrat hela vägen upp mot alliumens klot – och belönats med utsikt.





Här och var dyker detaljer upp – en spalje, ett klätterstöd, ett rostigt fågelbad – som små nedslag av mänsklig hand i ett annars frodigt och lekfullt sammanhang. Gårdshuset skymtar bakom piprankan och längre ut breder gräsmattan ut sig mot skogsbrynet – en sömlös övergång till natur.



**P**å husets östra sida ligger solhörnet – ett enkelt stensatt parti med två vita vilstolar där ägarinnan brukar sitta med sin kaffekopp och en bok om trädgård. Det är platsen där både hon och gulsparven gärna uppehåller sig.

Bakom ryggen gårdshusets vita vägg som lagrar solvärmen. Framför väntar en gång genom ännu ett grönskande rum. Trädgården är inte färdig, aldrig fixerad. Den spelas som ett stycke musik som fortsätter att utvecklas, år från år.



Genom homejans lunettfönster  
blickar små fåglar ut över träd-  
gården och de båda husen – en  
detalj lika lekfull som poetisk.



# Ljus, luft och egna världar.

En trappa upp – genom hallens lätta ljus öppnar sig en övervåning som blivit två personliga riken. En långsträckt ateljéliknande sal med snedtak, fönster från gavel till gavel och golv av massiv, varm furu. Hennes rum är ett stilla hörn mot norr, med fåtölj, pläd och en bokhylla full av trädgårdsböcker. Här bläddras det bland blomsterprakt och älskade frösorter. Hans är ett arbetsrum med utsikt mot söder, där solljuset silas genom träden och datorn väntar på nästa bild att redigera. Och även om rummen rymmer varsitt behov och en smula avskildhet, är kontakten mellan dem självklar. För den som vill kan hela detta övre plan förvandlas – kanske till en generös ateljé, kanske till ytterligare sovrum? Kanske ett badrum i det som idag används som förråd? Möjligheterna bor i rymden och ljuset, men också i det redan färdiga.



Från jord till bord.





**A**tt leva med en köksträdgård är att leva i takt. I takt med vädret, med vattnet, med årets rytm. Den som är här vet när första rabarbern tittar upp. När sockerärtorna blommar. När en hel middag går att plocka. Här sitter man sedan, vid husets soliga vägg, med en kopp kaffe och dagens belåtenhet i kropp och själ.



Köket är ett av husets mest levda rum. Här finns fönster mot trädgården, klinkergolv och vita skåp med grönt glaskakel som fångar och speglar ljuset. Inredningen är funktionell men andas fortfarande lantkök. Ett vackert skåp och ett runt bord med virkad duk ger rummet karaktär och hemtrevnad. En liten köksö fungerar som extra arbetsyta – för att rensa skörd, knåda deg, fylla burkar.



Ett kök med rötter.





Naturens detaljer – och det som skapats  
av människohand.





Skörd av bilder -  
och rabarber.

På södra sluttningen, med god jord, ljus och lä, ligger köksträdgården – så rik och välordnad att man nästan hör hur det prasslar av växtkraft. Här odlas potatis, rabarber, bondbönor, sockerärtor, lök och mangold, sallater i flera färgskalor, kål, squash. Köksträdgården ramar in av hallon, vinbär och krusbär. Jordgubbar i bäddar, gräslök i blom. Snören är spända, pinnar stöder, vattenkannor står i beredskap.

Här odlas inte bara under ordnade former. I skogsbackarna runt gården finns också det vilda att hämta – svamp, blåbär, harsyra, nässlor, nypon och stora snår av mörklila björnbär. Amerikanska blåbär växer också här, planterade bland sina vilda kusiner där jorden är sur. Det är en plats för hela årets smaker – från vårens späda primörer till höstens svamplycka.

## Naturens gåvor. Och trädgårdens.





**P**å höjden alldeles i skarven mellan den öppna dalgången och den djupare grönskan, vilar det röda gästhuset. Som en glänta i sig självt, omgärdad av frodig granskog, höga cypresser och en väldig Douglasgran, så stor att man för ett ögonblick undrar om man förflyttats till nordamerikanska stillahavskusten. Här känns naturen påtagligt närvarande, men aldrig överväldigande. Bara trygg och närande.

Doftschersminen vid entrén står i knopp, snart vitblommande och väl-doftande. Och på dörren – en liten humoristisk detalj: dörrklappen i form av en trädgårdsspade. Vad annars, här?



Gästhuset i skogs-  
brynet – där barr  
och bok samsas.





En fristad för gäster, skapande  
– eller kanske en tonåring?



**G**ästhuset är ljus, enkelt och hemtrevligt. Stora fönster fångar ljuset från två väderstreck och släpper in grönskan. I vardagsrummet ryms såväl matplats som soffhörna – och den som vill bädda för fler gäster har en praktisk bäddsoffa till förfogande.

Det lilla köket är nyrenoverat, smart planerat och fullt utrustat. Härifrån ser man boningshuset i fonden genom fönstret, ett vackert motiv i sig – men också ett slags trygg närhet, en förbindelse mellan hem och hem. Sovrummet är generöst och har plats för dubbelsäng. Intill ligger duschrum och separat wc. Hela huset värms med elradiatorer. Kanske är detta platsen där gäster får vila och njuta. Eller ett framtida generationsboende. En ateljé, en skrifvarlya? Platsen är lika inspirerande som flexibel.



**S**tubbaröd är inte bara en trädgård – det är ett mikrokosmos av livscyklar, en plats där det gröna rör sig i sitt eget tempo. På tomten finns egna små dungar av björk, bok, ek och lärkträd, och här äger man faktiskt inte bara mark – utan också material. Trä för ved, trä för byggnation. Från lärskogen hämtas stolpar till pergolor, grindar och rabattkanter; från björkdungen – veden som sprakar i spisen en vinterkväll. Att elda med egen ved, i eget hus, är kanske det mest grundläggande uttrycket för självständighet.

Golvet i gästhuset är  
av massiv furu.  
Känslan rimmar med  
skogen utanför.







Platser att bygga vidare på.

Förutom boningshus och gästhus finns ett stort garage, perfekt för trädgårdstraktor, ved, redskap och allt annat som hör ett landskap som detta till. Bredvid garaget, inbäddat i grönska, ligger en byggnad med uterum som idag används för förödling – men här finns också ett extra gästrum. Ett litet “ruckel” längre västerut, på fastigheten 1:10, är kanske inte vackert vid första ögonkastet, men rymmer flera rum, ett gammalt garage och en veranda med utsikt mot dalgången. Och alldeles intill – en gammal jordkällare, som väntar på ny kärlek.

Det finns något vilsamt i att bo så här – i rytmen med årstiderna, i samspel med platsen. Och om framtiden bjuder in till mer odling, mer skörd, fler generationer – så står Stubbaröd berett. Träden viskar om byggprojekt, jorden om möjligheter, om allt som ännu kan bli.



Rose de Recht



Alba Maxima



Gloire de Dijon

## Moln av doft och färg

De blommor som om inget ont någonsin hänt i världen. I början av juni slår de första ut, i juli svämmas trädgården över – som en musik som vill ut genom alla fönster. Rose de Recht, Gloire de Dijon, Mme Isaac Perriere. Alba Maxima. Venusta pendula. Honungsrosor och himalayamusker. Namnen är som poesi i sig, och så är också upplevelsen – ett överflöd för sinnena.

Rosorna i Stubbaröd klättrar, sträcker sig, bågnar och böljar. De är inte beskurna till behag, utan får växa som de vill – upp i fruktträd, längs fasader, över grindar och bågar. En japansk klängros har funnit en bok att ta sig an och nått ända upp i dess krona. Här finns plats för rosenrus, men också kunskap, tålmod och omsorg. Buskrosorna är stora, de flesta gammaldags – och många doftar så starkt att man känner dem på håll. Vissa blommor överdådigt en gång, andra återkommer stilla och säkert hela sommaren.

Och rosen, skälvande av vällukt, drömmer /  
att någon skall gå förbi och andas den.

Harry Martinson





## Möjligheternas plats

Det är inte bara skönheten som gör Stubbaröd till något alldeles särskilt. Det är möjligheterna. På de närmare två hektaren mark, som rymmer både backar, gläntor, våtmark och skogskanter, finns också flera byggnader som bär på potential. Här kan man drömma stort – om man vill. I det stora röda garaget, dolt bakom klätterväxter och delvis inramat av skog, rymmer trädgårdsredskap, maskiner, virke och verktyg. Här står trädgårdstraktorn redo – men kanske blir den överflödigt om man skaffar får eller getter? Marken lämpar sig väl för djurhållning. Vill man gå längre: varför inte en större damm, med fisk eller kräftor? Marken intill är lätt fuktig, och det är inte svårt att se vattnet spegla sig där, en ljus kväll i juli.



Trädgårdstraktorn är i gott sällskap – både redskap och framtidsdrömmar har plats i det rymliga garaget.





Längs den lilla vägen som leder mellan tomtdelarna står ett gammalt hus, enkelt och väderbitet, med rödfärg som flagar och en fårstukvist i skuggan av träd. Det rymmer ett litet garage och några rum som förr användes som enkel gästbostad. Den som vill kan ge det nytt liv, kanske som ateljé, kanske som generationsboende. Utsikten från verandan är svår att värja sig mot: ett böljande fält, en blommande dikeskant, en flyttfågel i skyn. Intill finns också en jordkällare, gammal och halvt övervuxen. Ett framtida skafferi för den som tänker långsiktigt – och självförsörjande.



En veranda med utsikt, ett litet ruckel  
– och en glömd jordkällare.



**D**ammen är en spegel i landskapet. Strax utanför boningshuset glimmar dammen mellan träd och perennrabatter. En rundad, gjuten spegeldamm, invävd i trädgårdens rytm, där vita och röda näckrosor vilar på bladen och paddornas vårkonsert nyss klingat ut. I den frodiga vassen står trollsländornas larver på tur, redo att spricka upp till skimrande luftakrobater. Fjärilar dröjer sig gärna kvar bland lavendel och solvarma gångar, småfåglar fyller buskagen, och göken ropar från skogskanten. Det är ett ekosystem i miniatyr, ett landskap i sig självt, där varje dygn erbjuder ett nytt skådespel – om man tar sig tid att se.

*Nu väntar vi på att larverna till trollsländorna ska klättra upp på blomvassen och förpuppa sig för att sedan omvandlas till skimrande trollsländor.*

Ägarparet





## Kamerablicken och den svävande gladan.

Här bor inte bara naturälskare – här bor också en skicklig fotograf. Många av de bilder du ser i detta prospekt – fåglar i flykt, insekter i metamorfos, sommarens ljusare nyanser – är tagna av honom. En kamera av kaliber och en blick som stannar upp där andra rusar förbi.

Blicken fäst i sökaren. En glada högt över Stubbaröds marker. En elegant siluett i skyn. Så här ser världen ut när man stannar tiden – med tålmod, tystnad och ett objektiv som ser bättre än ögat!







## Där man vill slå sig ned.

Trädgården i Stubbaröd är inte anlagd som en park, men den bär parkens rytm – en växling mellan rum och rörelse, öppenhet och stilla skuggor. Sittplatserna är en del av detta flöde. De dyker upp överallt, nästan oavsett åt vilket håll man går: två stolar och ett litet bord. En bänk mot väggen. En stubbe i skogsbrynet. De är placerade som på gehör, som om trädgården själv viskat var man helst vill slå sig ned.

Vid den mossiga hällen, där berget går i dagen, har en palissad byggts upp med hand och vilja – och blivit ryggtöd till en av de allra finaste platserna att vila.

Blomningen är rik genom hela året. Redan i februari sticker krokus upp ur snön, följda av skira blå scilla och späda narcisser i aprilgrönskan. På hösten är det tidlösans tur – nakna jungfrun som blommar när allt annat drar sig tillbaka. Runt henne brinner löven i vinrött, bärnsten och guld. En sista ton innan tystnaden. En sista färg innan första frostnatten.





När dagen stillnar och rummen öppnar sig mot eftermiddagens ljus.



Solen har svängt västerut och ljuset blir varmare. I hallen möts man av värmen från det djupröda tegelgolvet och den vackert svängda trappan som förbinder våningsplanen som ett svepande band. Dörren står öppen in mot vardagsrummet, där fönsterraden mot väster nu fångar eftermiddagssolen i mjuka stråk, strör solkatter över bord och golv.

Fynden från förr har fått hedersplatser i hallen. Här finns också bokhyllorna som speglar ägarnas passioner: fåglar, flora, svamp och frösådder, örter och historia, recept och vin. Ett hus där samtal lätt uppstår kring växtföljd och röd Bordeaux!

Badrummet är funktionellt och rymligt med kakel på väggar och golv och plats för både skönhet och en gnutta vardagslyx. Och kanske är det just här, mellan badrum och bibliotek, som man anar livets ritualer. Den lilla men uttrycksfulla gesten att "klä om till middagen" – även när middagen är för två och det är en alldeles vanlig torsdag – skänker dagen kontur, liksom den skänker respekt åt tiden tillsammans.





**E**n mossbelupen stengärsgård markerar gräns mot ången. Vid gästhuset öppnar sig marker som idag är gräs och hasselbuskar, delvis betesmark, delvis våtmark – men med stor utvecklingspotential. Kanske blir här en damm? Kanske fiskar, kanske kräftor? Kanske höns, ankor, får – eller varför inte ett ridspår runt dalgången? Det finns inget färdigt stall, men kanske har något av uthusen potential? Och två hektar mark ger utrymme för fantasi.





Eftermiddagsfrid.



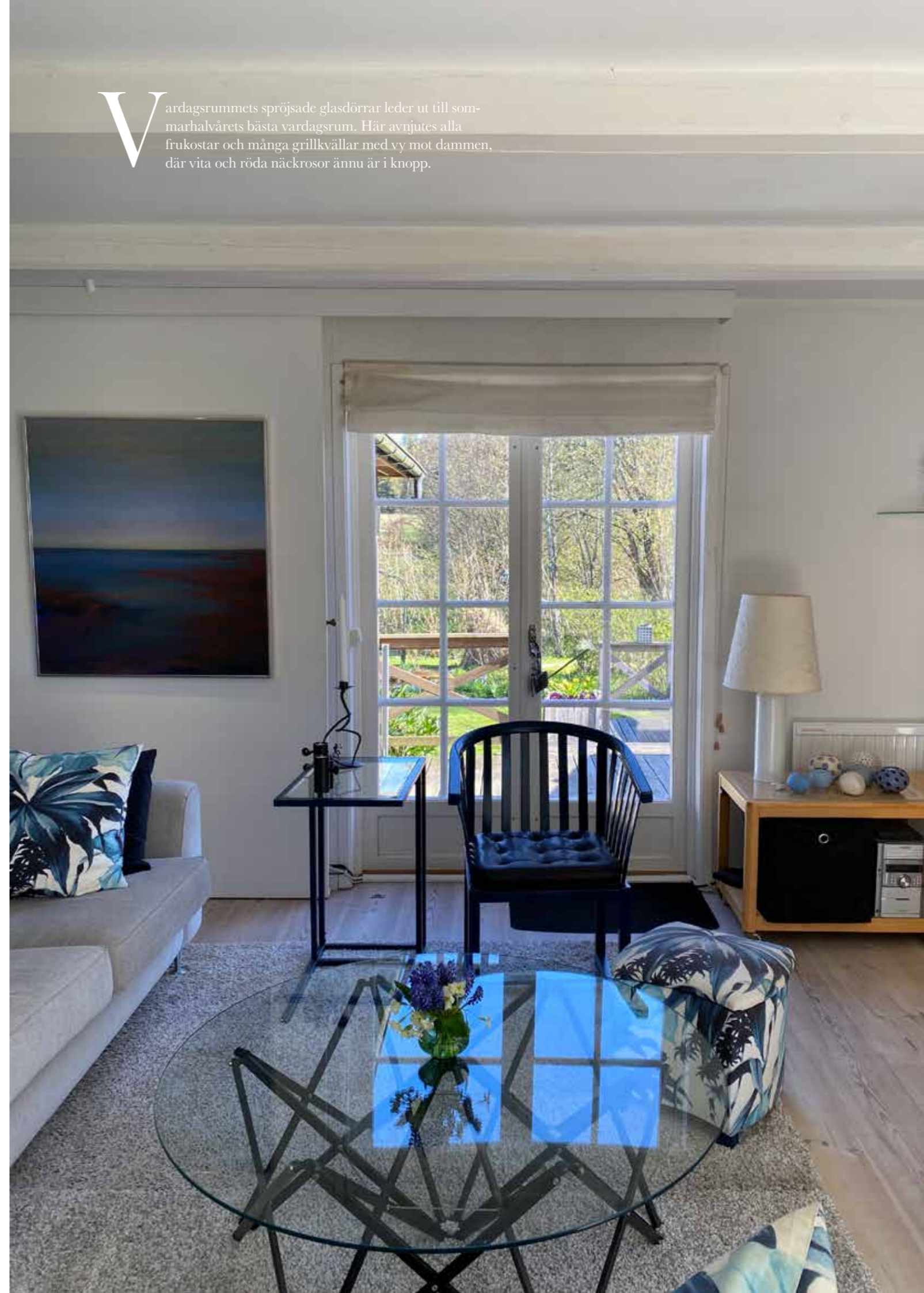
**M**ed fönster åt söder och väster, som en stilla eftersats till dagens brus och rörelse, ligger detta rum – ett sov- och gästrum, men framför allt en plats för vila. Här vilar handen efter trädgårdsarbete, ryggen efter en lång promenad, ögonen efter en stunds läsning. Ljuset silar genom spetsgardinerna och lägger sitt mönster på trasmattor och trägolv. En fotogenlampa vakar över bordet, bjälkarna i taket bär minnet av ett annat århundrade. Det är något tidlöst i rummets andning – ett rum där man inte bara vilar kroppen, utan också själen.



Med ögon känsliga för grönt.



Altan under tak - duggregn gör ingenting alls!



Vardagsrummets spröjsade glasdörrar leder ut till sommarhalvårets bästa vardagsrum. Här avnjutes alla frukostar och många grillkvällar med vy mot dammen, där vita och röda näckrosor ännu är i knopp.







## Skymning

När dagen sänker sig över dalen och ljuset blånar över trädgårdens silhuetter, vaknar andra värden till liv. De första lamporna tänds, en eld sprakar i öppna spisen, och luften blir mättad av stillhet. I lusthuset dukas det till skaldjur och ljus.

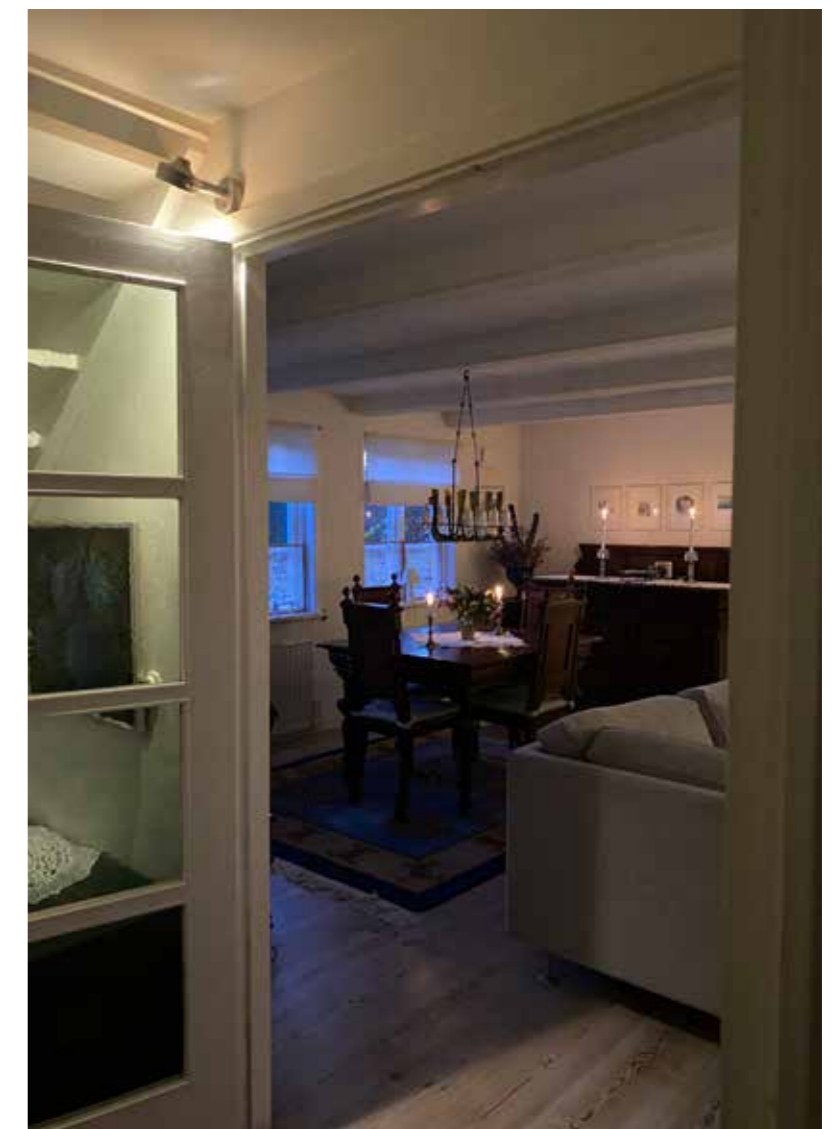
Från den vita grinden vid boningshusets trädgård blickar man ut över gården, där gästhuset vilar i skogsbrynet med små fönster som lyser varmt. Ugglesiluetten på stolpen vakar, kanske mer lekfull än vaktande, men ändå som ett tecken på att kvällen nu tagit över platsen.







I den öppna spisen flamar lågorna, kastar dansande skuggor över soffan. I fönstertavlan är motivet nu ett djupblått landskap i ständig förändring. Röken stiger från skorstenen, fönstren glöder som ögon, och någonsans i fjärran ropar en kattuggla. Värmen dröjer kvar i murstocken. Stillheten i Stubbaröd har tagit vid.





Eld och himmel.



Det finns platser som inte bara är platser. De är sinnestillstånd. Rörelser i själen. Ett andetag, djupt och klart, som drar ned ljus genom kronorna och fyller bröstet med stillhet. Stubbaröd är ett sådant ställe. Ett eget universum, ett mikrokosmos där tiden går i annan takt och där världen utanför får stå kvar vid grindstolpen.

Här finns bokens värdighet och lärkträdet elegans. Här finns näktergalen, dammens näckrosor och fjärilar som virvlar mellan hallonbuskar och blommande rosor. Här finns gångar och gömda rum, ett vitt lusthus som tänds i skymningen, en uggla som vakar över kvällarna. Här finns också möjligheten att odla, att skapa, att bo och leva i flera generationer, sida vid sida med tystnaden.

När de nuvarande ägarna kom hit för första gången, var det som att något öppnades inom dem.

*När vi köpte Stubbaröd 1983 var det första gången vi upplevde en natt på landet (stadsbarn som vi är). Det var en överväldigande upplevelse. Herregud vad mycket stjärnor det fanns på himlen, som man nu såg när det inte fanns något stadsljus som störde. Och vilken tystnad! Den var ju nästan öronbedövande... man kände en ofantlig frihet och lättnad. Man kände sig lugn och kunde andas djupt för första gången på länge.*

Det är just så det är här. Som att livet får vila, bredvid en öppen spis eller under ett äppelträd. Som att man hittat hem, eller åtminstone ett hem i världen.

Stubbaröd är inte perfekt. Det är bättre än så. Det är välsignat. Ett paradiset i rörelse där säsongerna skiftar, men friden består. En plats där man kan stå andäktigt kvar vid bilen, känna hur allt annat faller bort – och viska för sig själv: ”Här börjar det.”



Stubbaröd – en jordisk lustgård.

Damm med  
näckrosor

# Tomtrötning

Stubbaröd 1:21

# Planritning

Stubbaröd 1:10



Gäststuga  
ca 53 m<sup>2</sup>



# Bottenplan

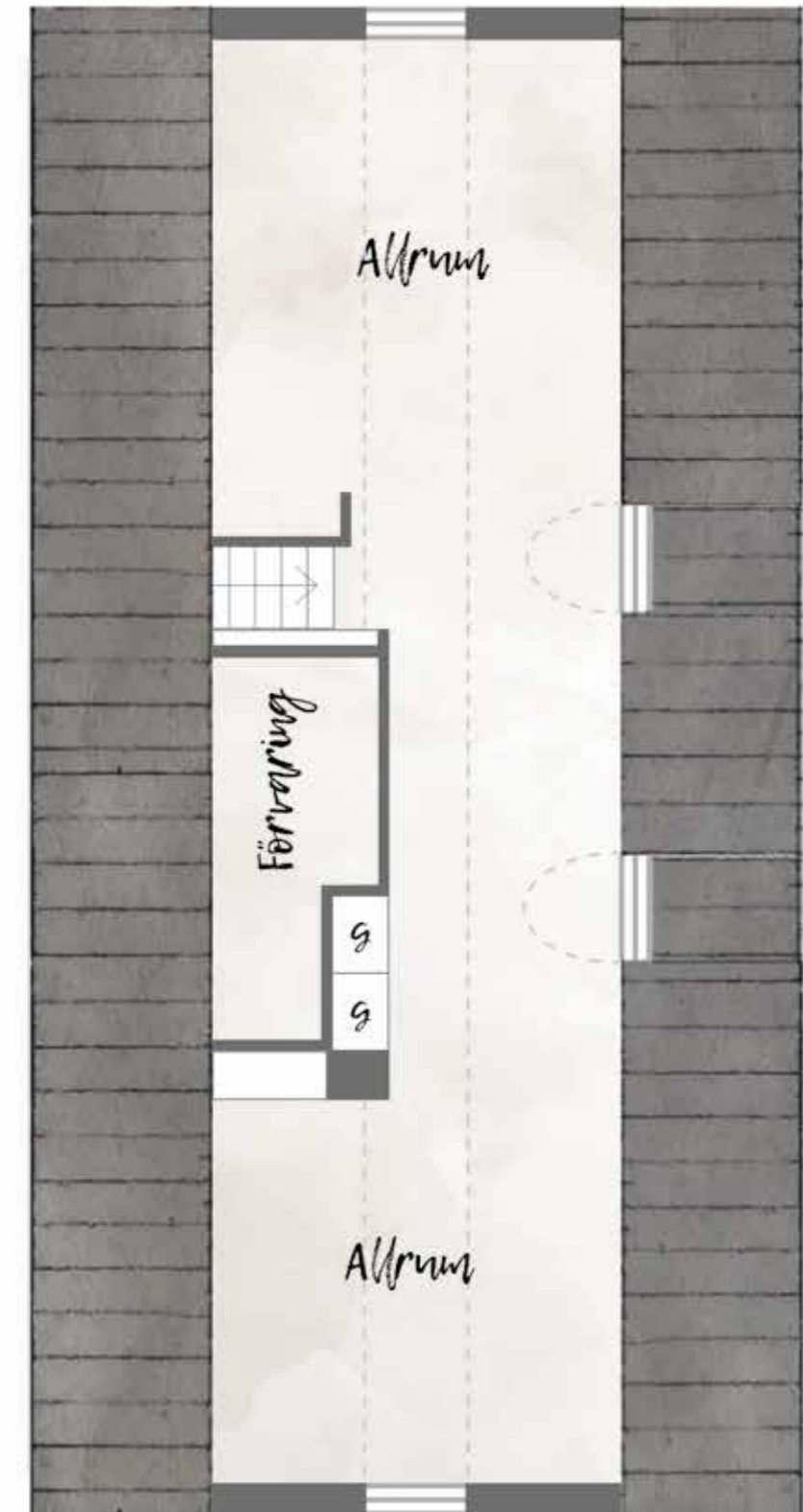
ca 95 m<sup>2</sup>

# Planritning Stubbaröd 1:21



# Övervåning

användbar golvyta ca 57m<sup>2</sup>



## BRA ATT VETA OM BUDGIVNING.

Vid köp av fastighet, tomträtt eller bostadsrätt är varken säljare eller köpare bunden förrän ett skriftligt köp under-tecknats 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. slutna 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. öppna 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 och 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).

## FAKTA OM FASTIGHETERNA

### Stubbaröd 1:21

**Byggnadstyp:** skånelänga i 1 1/2 plan med gårdshus, friggebod och isolerat lusthus. Altan under tak.

### Byggnadsår/renoveringsår:

Troligen uppförd under 1910-talet. Genomgripande men var-samt renoverat under 1970-talet. Under nuvarande ägares innehav, från 1983 och framåt har fortlöpande renoveringar och förbättringar skett - bl.a inreddes vinden 1999. 2003 lades yttertaget om och homejorna (de halvrunda kuporna) togs upp. Se vidare frågelista jämte bilagor.

### Storlek:

1) taxeringsinformation: boyta 126 kvm, biarea 0 kvm.  
2) Användbar golvyta uppmätt i samband med framtagning av ritning, avrundat mått: b.v ca 95 kvm, o.v ca 57 kvm (med snedtak). V.v se ritning.

**Konstruktion:** grundmurar av natursten. Bjälklag av trä. Stommar av murverk, nyare isolerade väggar i trä i vardags-rumsdelen (f.d stall). Fasader av målad träpanel. Yttertak av handfalsad plåt. Dubbelkopplade, spröjsade fönster och fönsterdörrar. Självdragsventilation.

### Inredning & utrustning:

Platsbyggd köksinredning från 1970-tal. Spis med glashäll, fläkt, diskmaskin, mikro, tvättmaskin, dubbla kyl & frys, frysbox i förråd. Helkaklat badrum på b.v med dusch, handfat, handdukstork och toa.

**Golv:** trägolv. Tegelgolv i hall. Klinker i kök och badrum.

**Uppvärmning:** direktverkande el via oljefyllda radiatorer. Luft/luft värmepump. Öppen spis i vardagsrum.

**Vatten & avlopp:** djupborrad brunn, ca 55 m, ca 9 km per timme med självtryck, testat u.a. Biologiskt avloppssystem/ minireningsverk från 2020 - tjänar båda fastigheterna.

### Övrigt:

Fiberanslutning finns.

### Fastighetsbeteckning & adress:

Simrishamn Stubbaröd 1:21  
Skärareängsvägen 8, 277 35 Kivik.

**Areal:** 6.240 kvm

**Taxeringsvärde:** 2.132. 000:- varav byggnad 1.157.000:-

**Taxeringskod:** 220, småhusenhet.

**Pantbrev:** 1 st om totalt 230.000:-

**Servitut:** förmån betr.brunn (belägen på 1:10).

### Stubbaröd 1:10

**Byggnadstyp:** fritidsstuga i ett plan, delvis källare. Friliggande garage, bodar och diverse mindre byggnader.

### Byggnadsår/renoveringsår:

Uppförd 1964. Genomgripande renoverad under nuvarande ägares innehav från 2006 och framåt. Se vidare frågelista jämte bilagor.

### Storlek:

1) taxeringsinformation: boyta 54 kvm, biarea 20 kvm.  
2) Användbar golvyta uppmätt i samband med framtagning av ritning, avrundat mått: b.v ca 53 kvm. Uthus, total area ca 247 kvm. V.v se ritning.

**Konstruktion:** grundmurar av murverk, grundläggning s.k torpargrund samt källare. Bjälklag av trä. Stommar av trä. Fasader av målad träpanel. Yttertak av eternit. Dubbelkopplade fönster. Självdragsventilation.

### Inredning & utrustning:

Kök från 2006 med spis med glashäll, fläkt, kyl & frys. Helkaklat duschrum med handdukstork. Helkaklad separat toa med handfat.

**Golv:** massiva furugolv. Klinker i kök, badrum och hall.

**Uppvärmning:** direktverkande el via oljefyllda radiatorer.

**Vatten & avlopp:** vatten från egen brunn. Anslutning till den djupborrade på Stubbaröd 1:21 är förberedd. Biologiskt avloppssystem/minireningsverk från 2020 - tjänar båda fastigheterna.

### Fastighetsbeteckning & adress:

Simrishamn Stubbaröd 1:10  
Skärareängsvägen 8, 277 35 Kivik.

**Areal:** 13.810 kvm

**Taxeringsvärde:** 1.850.000:- varav byggnad 875.000:-

**Taxeringskod:** 220, småhusenhet.

**Pantbrev:** 2 st om totalt 1.065.000:-

**Servitut:** last, betr. brunn (förmån för 1:21)

Fastigheterna säljes som en enhet. Båda är förbesiktigade. Kontakta mig för vidare information.

Pris på förfrågan.

GABRIELLE MALMBERG  
Holmavägen 53, 277 36 Vitaby  
0708-669593  
hus@gabriellemalmberg.se

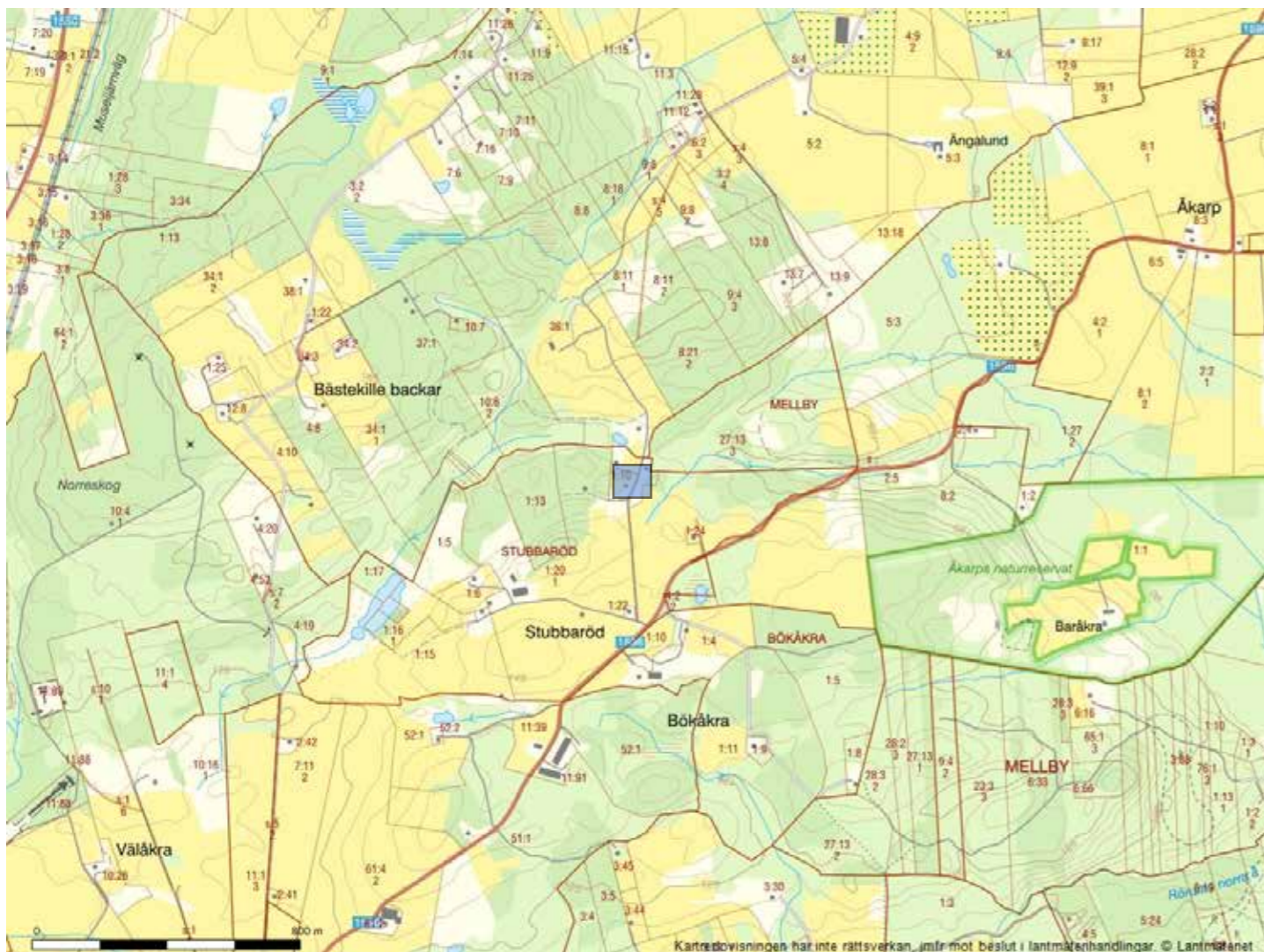


• Objektsbeskrivningen grundar sig på säljarens uppgifter och iakttagelser gjorda på fastigheten.

• Jag följer gällande lagstiftning avseende GDPR och sparar endast dina uppgifter med ditt medgivande.

• Du som anser att exakt antal kvm är av särskild betydelse, uppmanas att själv kontrollmåta.







Jag är inget varumärke.  
Jag tillhör ingen mäklarkedja.  
I mer än 35 år har jag sålt hus  
med själ och historia på Österlen.  
Fiskarlängor och prästgårdar.  
Kaptenshus och konstnärshem.  
Ödehus och gamla möllor.  
Gatehus och kringbyggda gårdar.

Människorna jag mött. Husen jag sålt. Alla har de inspirerat och utvecklat mig som mäklare och människa. Så mycket de lärt mig om byggnadsvård och bygdens historia, om trädgårdar och arkitektur! Och jag minns de allra flesta med stor värme.

Men det var inte fastighetsmäklare jag skulle bli när jag i mars 1987 ryckte in som levande telefonssvarare några veckor på Kiviks Fastighetsförmedling, min ställföreträdande pappa Mats Uppviks företag. Det skulle visa sig att jag funnit mitt rätta element. Att jag fortfarande, varje dag, gläds åt en ny arbetsdag, visar att den osynliga handen som tycks knuffa oss genom livet, såg till att jag från början hamnade precis där jag skulle!

Allt jag gör, gör jag helhjärtat. Jag har en outsinlig nyfikenhet på de hus och de människor som kommer i min väg och en glädje och stolthet i att göra mitt yttersta för dem mitt arbete berör. Och jag gör allt själv. Jag styr över när, var, hur och varför. Det är så jag får resultatet att stämma med visionen!

**Gabrielle Malmberg**  
FASTIGHETSMÄKLARE – LEDAMOT MÅKLARSAMFUNDET

GABRIELLE MALMBERG AB  
Holmavägen 53, 277 36 Vitaby  
Tel. 0708 669593

[www.gabriellemalmberg.se](http://www.gabriellemalmberg.se)  
[hus@gabriellemalmberg.se](mailto:hus@gabriellemalmberg.se)  
Org.nr. 556696-9605