



Skeppsholmen

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY





Varmt välkomna till

Vadenhögsvägen 27

Österlen

Markus Hultman  
Registrerad fastighetsmäklare  
Kontorsansvarig Skanör-Falsterbo och Malmö  
073-982 80 04  
markus.h@sothebysrealty.se  
Skeppsholmen Sotheby's International Realty



## Utmärkt fastighet för drömboende och verksamhet på Österlen

Omgärdad av vidsträckta fält, som sträcker sig ner mot Östersjön, ligger denna fastighet med tre moderna byggnader för privat boende, sex lägenheter samt möjlighet till verksamhet. Det kustnära läget mellan Ystad och Simrishamn skapar utmärkt tillgänglighet.











## Beskrivning

### Vadenhög

Mellan Sandhammaren och Skillinge, invid Målarhusen, ligger denna avstyckade gård i trakten Sandby med böljande fält och kritvit sandstrand. I slutet av 90-talet revs de gamla byggnaderna och nya byggnader byggdes upp. Huvudbyggnaden är det sista tillskottet och den stod klar 2012. Kortfattat består gården av 3 hus som är byggda för bostad, gästlägenheter samt garage och verkstadslokaler. Det finns även lokal för café- och butiksändamål.

Gården välkomnar med inkörsel från just Vadenhögsvägen och de gamla, fina, lövträden skärmar av gårdsplanen på ett vackert sätt. Stora gräsytor och en rejäl damm sätter sin prägel på utemiljön.

Huvudbyggnaden består av 850 kvm bostad i kombination med café/butik vid ena gaveln. Bostaden nås mitt på gården och har dubbel takhöjd i flera sektioner. Alla ytor är väl tilltagna och från hallen öppnar allrummet upp sig med plats för flera sittgrupper vid den mastiga eldstaden som är försedd med glas i två riktningar. Takhöjden går upp tillnock och i direkt anslutning finns ett bibliotek. Ovanför ligger allrumstutor med god kontakt till nedanvåningen. Tillbaka i hallen nås köket från Lidhult i oljad al med maskiner från Gaggenau. Här finns även matplats och eldstad för etanol. Köket är rustat med alla tänkbara bekvämligheter och det finns även ett intilliggande grovkök med egen entré, dusch och inte minst ett rejält kylrum. Entréplanet fortsätter förbi ett gästrum och sedan till master bedroom och walk-in-closet. Intill finns även badrum med ångbastu. Längre bort ligger pool-rummet med jet-stream och bubbelbad samt utgång till gården. Här finns även teknikrummet som rymmer husets energieffektiva lösningar med bl. a. jordvärmepump, solceller, solpaneler, batteri, poolrening m.m. En trappa upp ligger stort allrum och fyra sovrum med egna badrum en-suit. På entréplanet vid husets ena gavel finns lokal för butik och/eller café samt loft.

Gårdens andra hus ligger strax bakom det första och rymmer fyrbilsgarage, två verkstadsrum och tvättrum på bottenplan. En trappa upp finns fyra lägenheter med ett till två sovrum i varje och naturligtvis egna kök och badrum. På tredje planet ligger ännu en lägenhet.

Det tredje huset rymmer maskinhall samt 1 lägenhet i två plan med sovrum på nedanvåningen och kök och badrum en trappa upp.

Samtliga byggnader är mycket välbyggda i Leca iso-block och med bjälklag i form av gjutna valv. Flera jordvärmeanläggningar, solenergi samt återvinning av värme gör att driftskostnaderna hålls nere på låga nivåer. Varmt välkomna till denna unika gård med byggnader om totalt 1350 kvm med tillhörande biytor.



## Fakta

Fast. beteckning  
SANDBY 4:15

Ägandeform  
Friköpt - Småhus

Adress  
Vadenhögsvägen 27  
276 37 Borrby

Område  
Österlen

Kommun  
Simrishamn

Rum  
14 rum och kök

Sovrum  
6

Biarea  
272 Kvm

Boarea  
851 Kvm

Boarea  
463 Kvm

Boarea  
38 Kvm

Tomtarea  
7298 Kvm

Byggnadsår  
2012

Byggnadstyp  
1,5 planshus i vinkel

Pris  
27 000 000 kr/bud

Driftkostnader  
Värme: 5 004 kr/mån  
Vatten/avlopp: 748 kr/mån  
Renhållning: 364 kr/mån  
Övrigt: 84 kr/mån  
Totalt: 6201 kr/mån  
Kommentar: Värme inkluderar kostnad för övrig elförbrukning. Kostnad hemförsäkring tillkommer.

Inteckningar  
Totalt: 1700 000 kr  
Fördelat på: 4 pantbrev

Taxeringsvärde  
Totalt: 6 510 000 kr  
Byggnad: 5 796 000 kr  
Tomt: 714 000 kr  
År: 2021  
Kod: 220

Fasad  
Puts

Tak  
Vittinge tegel

Plåtarbete  
Lackerad plåt

Stomme  
Lättbetong Leca iso-block

Bjälklag  
Gjutna valv

Grundläggning  
Betongplatta

Grundmur  
Betong

Eldstad  
Ja

Fönster  
3-glas

Ventilation  
Mekanisk (endast frånluft)

Tv & internetutbud  
Fiber, 2 anslutningar, Telia

Vatten & avlopp  
Trekammarbrunn med infiltrationsbädd. Kommunalt vatten.

Uppvärmning  
Jordvärme till vattenburen golvvärme.

Energi  
Energistatus: Utförd  
Energiprestanda: 46  
Energiklass: B  
Registrerad: 2022-05-28

Servitut (typ)  
Nyttjanderätt



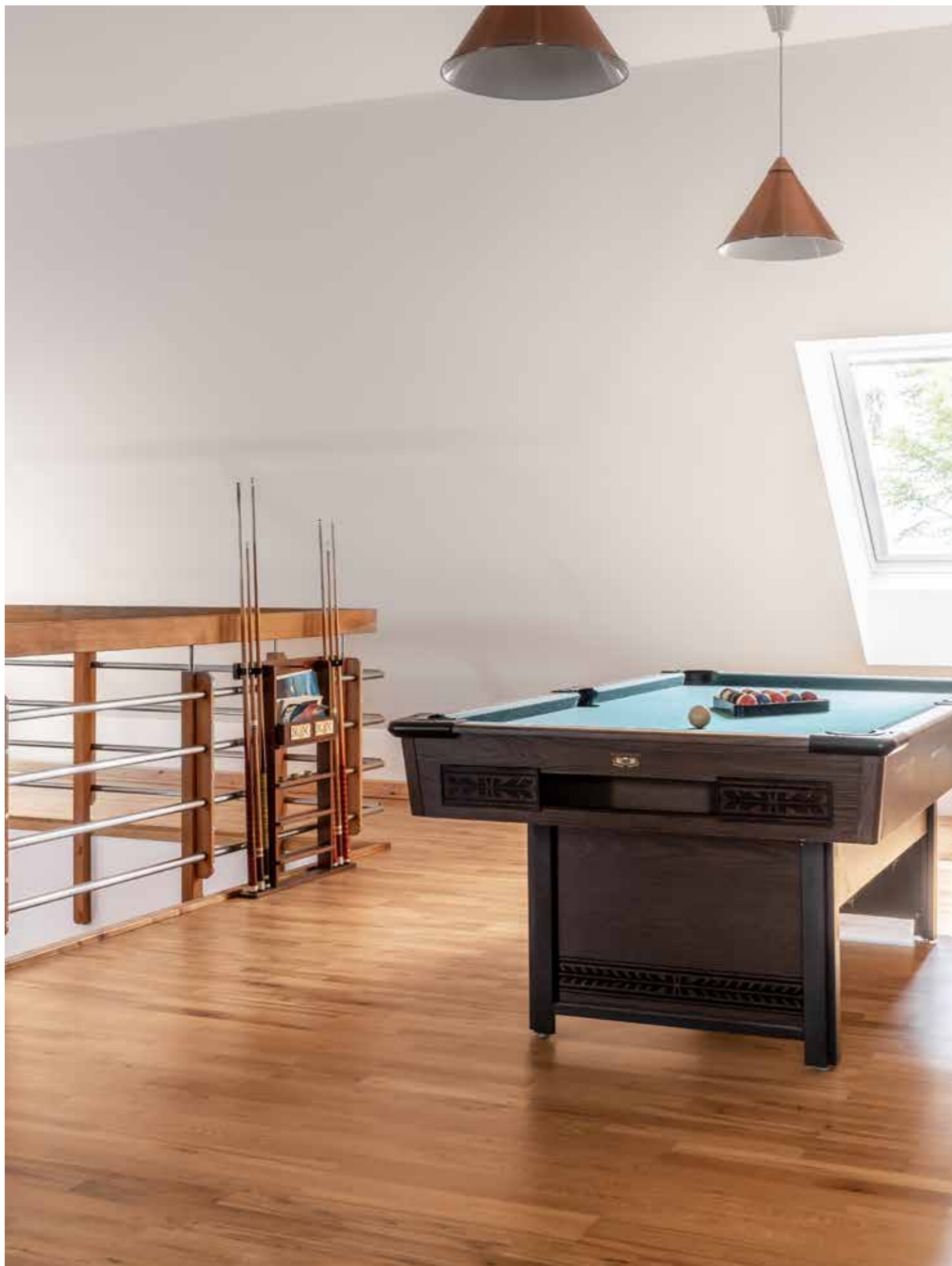




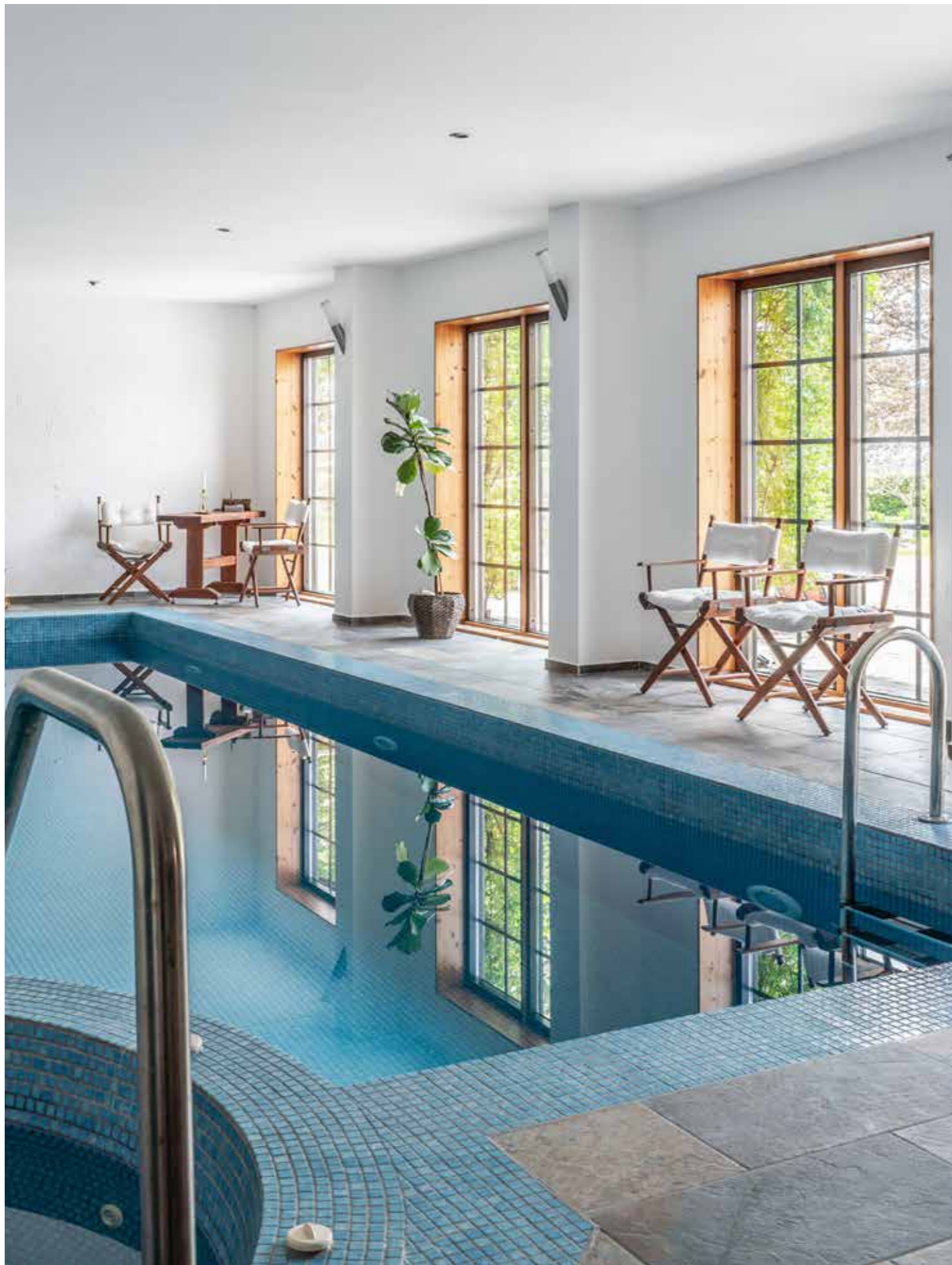


















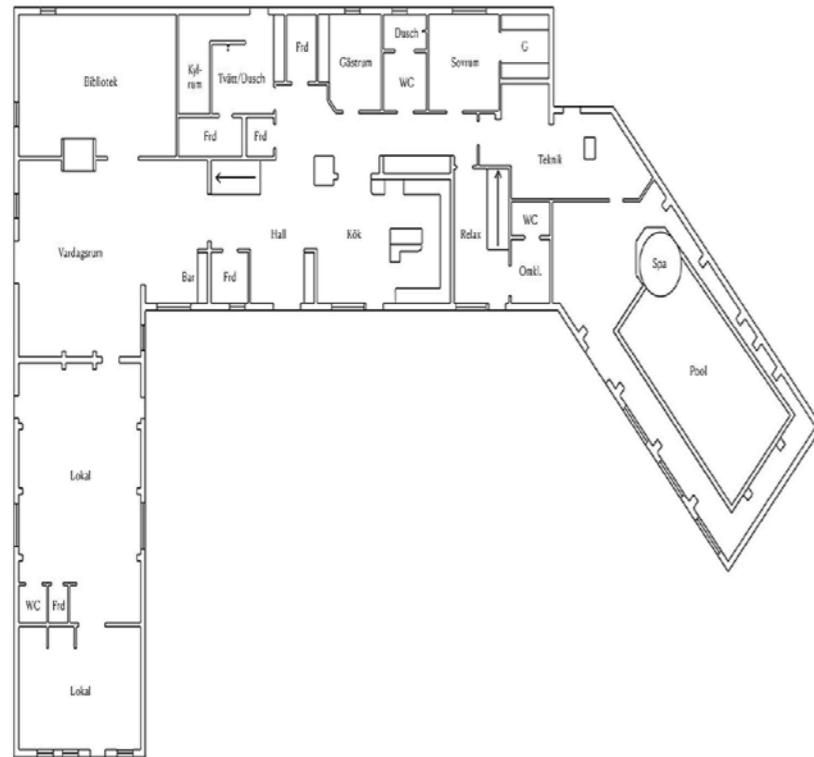
## Planlösning - Entréplan

Planlösningen är ej skalendig. Viss avvikelse kan förekomma från verkligheten.

## Planlösning - Övre plan

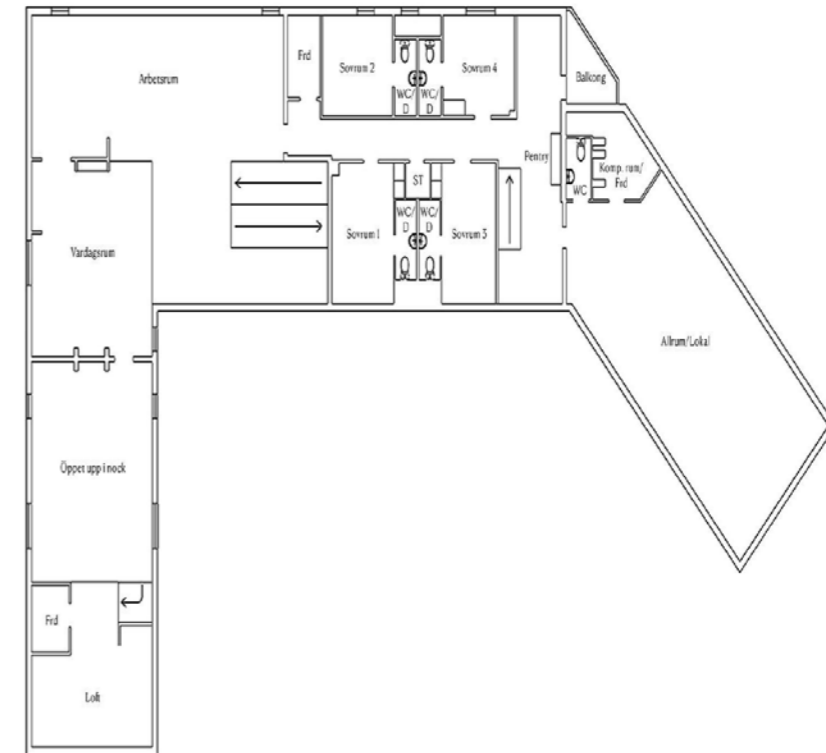
Planlösningen är ej skalendig. Viss avvikelse kan förekomma från verkligheten.

Entréplan



Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.

Övre plan

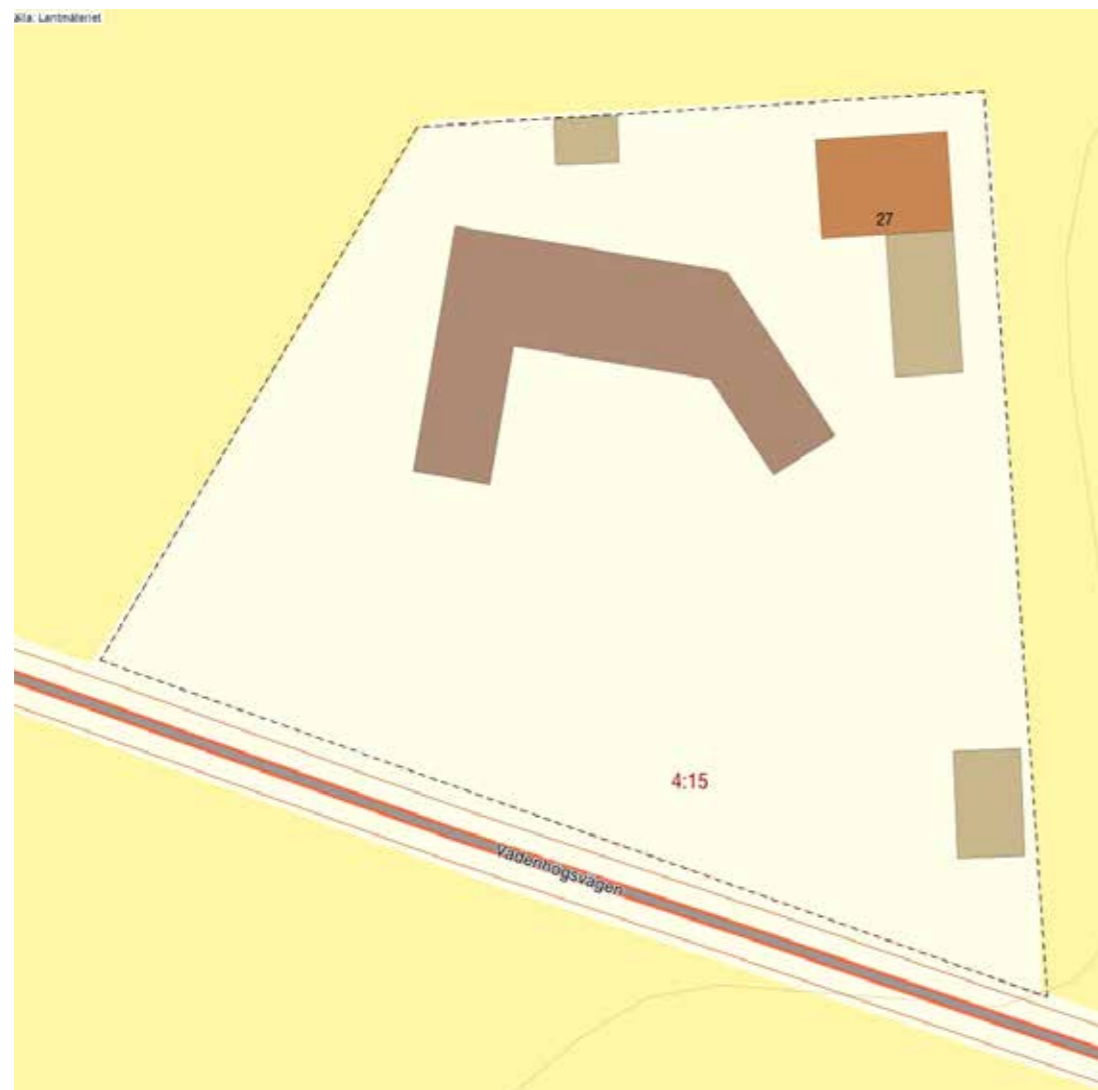


Viss avvikelse kan förekomma. Skala kan avvika från verkligheten.



## Tomtkarta -SANDBY 4:15

Planlösningen är ej skalenlig. Viss avvikelse kan förekomma från verkligheten.



## Information

### Budgivning

Säljaren bestämmer, i samråd med mäklaren, utgångspriset för fastigheten samt hur budgivningen ska gå till.

Enligt lag har säljaren fri prövningsrätt, vilket innebär att säljaren har rätt att välja när fastigheten ska säljas, till vem och till vilket pris. Om fler bud finns kan budgivning förekomma och priset kan bli högre än utgångspriset. Säljaren väljer om öppen eller sluten budgivning ska tillämpas. Det vanligaste är öppen budgivning, vilket innebär att samtliga deltagare får information om vilka bud som kommit in. Vid sluten budgivning får deltagarna viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftliga. Mäklaren redovisar därefter buden för säljaren, men den som har lämnat bud får ingen information om övriga bud. Mäklaren är alltid skyldig att föra fram samtliga bud till säljaren och det är alltid säljaren som bestämmer om ett bud ska antas eller avfärdas. Det betyder att säljaren inte behöver sälja till den som har lämnat det högsta budet. Innan ett köpekontrakt är undertecknat av både säljare och köpare har inget bindande avtal träffats och båda parter kan ändra sig.

### Undersökningsplikt

Utgångspunkten är att fastigheten ska stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att fastigheten köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen, sk befintligt skick. Köparens undersökningsplikt innebär att denne inte kan göra säljaren ansvarig för fel eller brister som köparen känner till eller borde ha känt till om denne gjort en noggrann undersökning av fastigheten. Kraven på undersökningen är långtgående och det är därför viktigt att du som köpare undersöker fastigheten noggrant och gärna med hjälp av sakkunnig person. Fastigheten ska undersökas i alla dess delar och funktioner. Upptäcker köparen fel eller symptom på fel eller är fastigheten 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. Säljaren ansvarar inte för brister och avvikelser som köpare borde ha räknat med eller borde ha förväntat sig med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, dvs sådan fel i fastigheten som köparen inte bort upptäcka oavsett om säljaren själv kände till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel gäller i tio år. Någon generell upplysningsplikt motsvarande köparens undersökningsplikt finns inte för säljaren. Men om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. För fastighetsköp gäller jordabalkens regler om köparens undersökningsplikt.

### Kontraktsskrivning

Fastighetsmäklaren upprättar köpehandlingar och går igenom dessa med parterna. Detta sker i regel så snart som möjligt efter avslutad budgivning. Först när både säljare och köpare har undertecknat ett köpekontrakt för fastigheten blir köpet bindande. Innan dess kan således båda parterna ändra sig utan att motparten kan ställa motkrav

### Mäklarens roll

Mäklarens uppgift är att vara en opartisk länk mellan säljare och köpare. Mäklaren får alltså inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa bägge parter. Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till samt hur de bör lämna sina bud. Mäklaren är skyldig att upprätta en förteckning över budgivningen med deltagarnas namn och kontaktuppgifter. Denna förteckning överlämnas till säljare och köpare när uppdraget slutförts. Mäklaren ska ge parterna råd och upplysningar samt verka för att säljaren lämnar de upplysningar till köparen som denne kan behöva. Mäklaren ska upplysa köparen om dennes undersökningsplikt och verka för att denne undersöker fastigheten. Mäklaren har inget ansvar för fastighetens skick.

Mer information om budgivning, fast och lös egendom samt undersökningsplikt hittar du på vår hemsida [www.skeppsholmen.se](http://www.skeppsholmen.se). Där hittar du även information om hur vi behandlar dina personuppgifter.



## Lokal expertis - Global räckvidd

Varje uppdrag är ett förtroende, jag gör mitt yttersta genom hela affärsprocessen. Det resulterar ofta i långsiktiga kundrelationer. Genom att vara lyhörd och engagerad tar jag mig an affären med maximalt fokus. Varje försäljning är unik och tillsammans utformar vi en försäljningsplan baserad på bostadens karaktär, Er situation och det aktuella marknadsläget.

Strategi & timing är ledord för en lyckad affär. För att lyckas skapa de bästa förutsättningarna har jag kontakt med flera angränsande branscher som bank och placering, bygg och de olika myndigheterna med anknytning till mitt arbete. Med detta synsätt var valet, att agera under mörkblå flagg, naturligt - Sotheby's International Realty är ett självklart bolag.



Markus Hultman  
Registrerad fastighetsmäklare  
Kontorsansvarig Skanör-Falsterbo och Malmö  
073-982 80 04  
markus.h@sothebysrealty.se





Skeppsholmen

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY