

Vadenhög Sandby 4:15

Vadenhögsvägen 27, 276 37 Borrby

Fastigheten Sandby 4:15, Vadenhög, Simrishamns kommun är till 100% i privat ägo. Fastigheten består av 3 hus (1625 kvm golvyta, total byggyta på mark 964 kvm) + 1 orangerie (25 kvm). Tomten är 7298 kvm med 3 infarter.

Gemensamt för samtliga hus är följande:

Ytterväggarna är byggt med Leca isoblock 35 cm, armerade ut- och invändigt, därefter putsade. STO-FASADSYSTEM applicerades på Hus 2 och 3 Juni 2025. 10 års garanti.

Innerväggarna uppförda med lecablock 15/20/25 cm, därefter putsade.

Gjuten bottenplatta och gjutet mellanbjälklag.

Nästan samtliga väggar inomhus är målade.

Yttertak: Vittinge enkelkupade taktegel.

Fönster: 3-glas aluminium/trä
Velux takfönster

Kommunalt vatten

Brunn med bevattningspump. Finns indragen ledning för reserv anslutning.

3-kammar brunn med stor (ca 50 kvm) godkänd infiltrationsanläggning

Fiber: 2 indragna system

Uppvärmning

HUS 1 - Nibe värmepump 24 kW

Kombinerad vedpanna, Focus TMV Alpha Mega

HUS 2 - IVT värmepump 16 kW

Kombinerad vedpanna, Focus TMV Vedex 2000

HUS 3 - Bosch värmepump 6 kW

Jordvärme, solfångare (värmer vattnet till ackumulatortank i Hus 1). Avställt för service 2025.

Vattenburen golvvärme i samtliga hus

Saltavhärdningsfilter för alla husen samt Göingefilter, Aqua expert

Ventillation

HUS 1 – Intermitent frånluftsventillation från toaletter, café, vardagsrum/arbetsrum, vävverkstad, kompressorrum. Värmeinhåll tillvaratages till poolvärme. Köksfläkt frånluft.

Tilluft genom ytterväggsspjäll samt fönsterventillation.

Poolventillation sker med automatiskt luftbehandlingsanläggning.

HUS 2 – Köksfläkt frånluftsfläkt gästlägenhet 1. Gästlägenhet 2, 3, 4 köksfläktar med kolfilter.

Toalett/Dusch nedre vån. Frånluftfläkt.

Tilluft genom ytterväggsspjäll och fönsterventillation.

HUS 3 - Köksfläkt med kolfilter. Tilluft genom ytterväggsspjäll och fönsterventilation.
Toalett/Dusch frånluftfläkt

Säkerhet

Analogt adresserbart brand-/rök-/värmedetektorlarm, fabrikat Nittan.

Det finns detektorer i samtliga rum i alla tre husen. Centralenhet placerad i yttervägg under balkong utanför teknikrumsdörr Hus 1.

Ultrafog i HUS 1 – automatiskt dimsprinklersystem för brand, värme och rök, högtryckstyp.

Inbrotts- och överfallslarm, brandlarm, Verisure (HUS 1)

Boningshus (HUS 1)

Total yta: 946,9 kvm (varav boyta 834,4 kvm, biyta 112,5 kvm)

Västra flygeln

BV: *Fd café-/butik-/gallerilokal*, toalett, förråd. 94,5 kvm
Kök med diskmaskin, kylskåp, frys (inventariet ingår i AB)
Golv: Spansk handgjord terracotta, lackad

Spiraltrappa: Stålstomme, lackad bok

Trapppräge: Bokhandledare. Skyddsräcke av oljad ek och RF rör.

VÅN 1: *Syateljé, förråd.* 35 kvm
Golv: Ekparkett
Dubbel dörr med fransk balkong. Balkong pulverlackad aluminium.

Mittkroppen

BV: *Vardagsrum* inkl bar m vatten/avlopp. 66 kvm
Golv: Multicolour slate

Bibliotek/TV-rum. 43,5 kvm
Golv: Multicolour slate

Genomgående Öppen spis (eldstad, glasdörrar) mellan bibliotek och vardagsrum.
Modulskorsten.
Varvtalsstyrd elektrisk fläkt för värmeflykt.

Gästtoalett. 3,8 kvm
Väggar: Kakel
Golv: Multicolour slate

Kök, Hall (garderob m skjutdörrar), Entré, Korridor (linneförråd m skjutdörrar. (Öppen planlösning). 84,2 kvm
Skåp: Lidhults kök, oljad homogen al, bänkskiva av homogen oljad bok
Svart granit ovanför arbetsbänkar
Maskiner: Gaggenau: Kyl, frys, ugn, microugn, köksfläkt
Bosch: Diskmaskin
Ön: Vånga granitskiva
Gaggenau: Elplattor (2 st), Grill/Stekbord, Gasplattor (2 st)

Golv: Spansk handgjord terracotta, lackad
Markis, elektrisk

Eldstad: Etanolbrännare 8 kW. Modulskorsten.

Trappa: Stålstomme, Oljad Ek
Trapppräge: Oljad Ek, RF rör

Förråd (1 st) **Garderob** (1 st) i anslutning till köket. 2,5 kvm
Golv: Klinker

Tvättstuga. 14,1 kvm

Dusch (kaklad, klinker). Tvättnedkast från ovanvåning

Maskiner: Bosch Tvättmaskin. Electrolux Torktumlare. Gram Frys.

Väggar: Kaklade

Golv: Multicolour slate

Kylrum med rostfria hyllor. 6,3 kvm, kyleffekt 2,94 kW. (Hyllorna ingår i AB)

Förråd tvättstuga. 4,9 kvm

Golv: Ekparkett

Gäst sovrum. Garderob m skjutdörrar. 11,5 kvm

Golv: Ekparkett.

Badrum med Tylö ångbastu 4,5 kW. 8,2 kvm

Dubbelvask. Villeroy & Boch, granitbänk

Glasparti med dörr

Väggar: Kakel

Golv: Klinker

Master sovrum med garderober. 18,1 kvm

Golv: Ekparkett

Hall/entré till ovanvåning och pool.

Trappa: Stålstomme, Oljad Ek

Golv: Spansk handgjord terracotta, lackad

VÅN 1: **Arbetsrum.** 104,4 kvm

Utgång till balkong, RF skyddsräcke med glas

Golv: Ekparkett. Granit framför utgång till balkong

Linneförråd med tvättnedkast. 5,2 kvm

Städförråd m avlopp. 3,3 kvm

Korridor med pentry 48,6 kvm

Pentry

Kyl/frys. Skåp. Vask. Vatten/avlopp

Utgång till balkong, RF skyddsräcke med glas

Golv: Granit framför pentryt

Gästrum, 4 st. Storlek: 15,5 – 18 kvm

Dusch/WC (kaklad, klinker) på varje gästrum.

Väggar: Tapet

Golv: Ekparkett

Östra flygeln

BV: *Omklädningsrum.* 4,8 kvm

Vägg: Målad

Golv: Multicolour slate

Toalett. 2,3 kvm

Vägg: Kakel

Golv: Klinker

Poolrum med inglasad dusch. 97,3 kvm

Pool 4,5 x 10 m. Vattendjup 145 cm, utrustad med vattenjetstråle för motströmssimning.

Bubbelpool. Integrerad i poolen, luft- och vattenmassagedysor.

Luft- och vattenbehandlingssystem med återvinning av ventilationsvärme.

Rening med sandfilter

Fullständig automatik med värmning

PH-mätare och Redox-mätare

Teknikrum 26,9 kvm

VÅN 1: *Vävverkstad* 97,3 kvm

Dubbeldörr med fransk balkong. Balkong pulverlackad av aluminium

Väggar: Tapet

Golv: Ekparkett

Förråd/kompressorrum med vatten/avlopp. 2,5 kvm.

Golv: Betong

Toalett 3,3 kvm

Golv: Klinker

VÅN 2: *Kallutrymme/vind.* 85,6 kvm

Förvaring

Ekonomibyggnad (HUS 2)

Totoal yta: 535,7 kvm (varav boyta 462,9. Biyta: garage 67, teknikrum 5,8)

BV: **Garage 67 kvm**
5 m bred elport

Hall/Entré 38,6 kvm
Väggar: Stöpplade
Golv: Granit

Trappuppgångar. 2 separata
Trappa: Stålstumme, Oljad Ek
Trappräcke: Oljad Ek, Rostfria rör

Toalett med dusch 2,5 kvm
Väggar: Kakel
Golv: Klinker

Förråd 1,4 kvm

Tvättstuga 6,7 kvm
Maskiner: Bosch Tvättmaskin. Bosch Torktumlare
Väggar: Kakel
Golv: Granit

Teknikrum 9,6 kvm
Golv: Målad betong

Verkstäder, 2 st 53,6 + 72,5 kvm
Väggar: Ej målade
Golv: Betong
Yta BV: 185 kvm + biyta 72,8 kvm

VÅN 1: **Gästlägenheter, 4 st. 45 kvm – 75 kvm**
Samtliga gästlägenheter har Smedstorpskök i björklaminat.
Väggarna är stöpplade. Golven har klinker.
Dusch/WC i varje lägenhet. Kakel och klinker
2 balkonger vardera 10 kvm med RF skyddsräcke med glas
Hall 2 st
Förråd, 2 st
Trappa till vån 3: Stålstomme, Oljad Ek
Trappräcke: Oljad Ek, Rostfria rör
Yta vån 1: 205,8 kvm

VÅN 2: **Gästrum, 2 st**
Pentry, dusch/WC, korridor, förråd. Totalt 72,1 kvm

Ekonomibyggnad (HUS 3)

Total yta 100,5 kvm varav boyta 44 kvm och biyta 56,5 kvm

BV: **Maskinhall 56,5 kvm**
Elport B3,8 x H3,5
Gästagenhet, 1 st på 2 plan, 44 kvm
Hall + sovrum klinker
Trappa, oljad ek

VÅN 1: **Gästlägenhet**
Kök: Lidhults kök, oljad al
Dusch/WC: kakel + klinker
Golv: ekparkett

Maskinhall: **Antresolplan** för förvaring, 30 kvm

Sandby 2025-07-10

Gösta Kjellberg

Pia Sandéhn Kjellberg