



Bröddarpsholm

Vellinge





Innehåll

Fastighetsbeskrivning	5
Huvudbyggnad	8
Planritning Entréplan	18
Planritning Övervåning	19
Lägenhet 1.....	20
Lägenhet 2.....	22
Restaurang/festlokal.....	24
Hundhus	26
Fastighetsinformation.....	28
Kartor.....	31
Juridisk information och undersökningsplikt	34





Bröddarpsholm

Bröddarpsholm

Nu finns möjlighet att förvärva en välskött fastighet full med möjligheter genom boende, verksamheter och/eller lägenhetsuthyrning. Gården lämpar sig perfekt för exempelvis för en stor familj, generationsboende eller företagaren.

I dagsläget finns bland annat en modern annexbyggnad där det finns utrymme för olika slags verksamheter. Det finns även en trevlig festlokal med plats för ca 70 personer. I anslutning till festlokalen finns kök och toaletter. Festlokalen kan också ha många olika användningsområden. Bara fantasin sätter gränser!

Det stora bostadshuset på 274 kvm har renoverats kontinuerligt genom åren och inrymmer ett stort lantkök, 3-4 sovrum, ett vardagsrum med kamin och ett allrum med bar, 1 badrum, 1 toalett, kontor, ateljé, tvättstuga, pannrum, walk-in closet, förrådsutrymmen och ett stort uterum som nyttjas stor del av året. I västra änden av bostadshuset har man inrett en lägenhet (68 kvm). Ovanför festlokalen finns ytterligare en lägenhet (79 kvm)

Fastigheten har enskilt V/A, fiber, jordvärme och solceller. Tomt 5 036 kvm. Fastigheten är belägen i Vellinge kommun, ca 2,5 km från Västra Ingelstad där det finns bl a tågstation och skola. I närområdet har man även Vellinge golfklubb och Arriesjön.

Naturskönt område med fina vyer.
Malmö, Näset och Köpenhamn är inte långt bort!



ANNA ENGMAN

Reg. fastighetsmäklare
+46 703-58 51 59
anna@skanegardar.se

Bröddarpsholm

- Vellinge Bröddarp 5:2
- 5 036 kvm
- Huvudbyggnad boarea 274 kvm
- Begärt pris 11 195 000 kr eller högstbjudande



Säljarnas egna ord

Att lämna en plats man älskat och haft som sin i 18 år är inte enkelt, men livet har olika faser och det har nu blivit dags för oss att gå vidare mot något nytt. Den här gården har varit mer än bara ett hem för oss – den har varit en livsstil. Känslan av att jobba där du också bor eller att växla om efter en hektisk arbetsdag i Köpenhamn till rofylldheten hemma på gården har gett känslan av att ha allt.

Här har vi haft förmånen att bo mitt i naturen, där årstidernas skiftningar verkligen får ta plats, där solens upp- & nedgångar är som de vackraste konstverk och där du ofta möter rådjurens förvånade blickar när du går ut på morgonen eller helt enkelt bara njuter synen av vajande säd eller blommande rapsfält. Det är en plats där man hälsar på varandra, hjälps åt och känner sig hemma, där grannar med tiden också blivit våra goda vänner.

Fastigheten ger stora möjligheter och utrymme att, som vi gjort, driva olika typer av professionell verksamhet eller hobbyprojekt eller vad man nu kan tänka sig. Under vår tid här har vi dessutom iordninggjort och hyrt ut 2 lägenheter, som förutom att det gett en bra extraintäkt också gett oss nya vänner, tillfälliga eller för livet.

För nästa ägare finns alla möjligheter att fortsätta utveckla gården på sitt eget sätt – som hem och mötesplats/verksamhet.

Fastighet

Vellinge Bröddarp 5:2, Skåne län

Adress

Bröddarpsvägen 114, 235 94 Vellinge

Taxering

Taxeringskod: 220, bebyggd småhusenhet

Taxeringsvärde 2024

Tomtmark	1 598 000:-
Bostad	2 515 000:-
Summa	4 113 000:-

Areal

5 036 kvm



Bröddarpsholm

Huvudbyggnad

Boarea 274 kvm, biarea 75 kvm. 1½-plan.
Byggnadsår 1909 enligt taxering men antagligen uppfört slutet på 1800-talet. Gjuten isolerad platta förutom under privata köket. Putsad fasad med träpanel på kortsidor och uterum. Plåttak.

Bottenvåning: Hall, vardagsrum med kamin, 3 sovrum, lantkök Kungssäter från 2017, matplats, wc/dusch, gäst-wc, kontor, groventré, tvättstuga, ateljé.
Uterum ca 40 kvm.

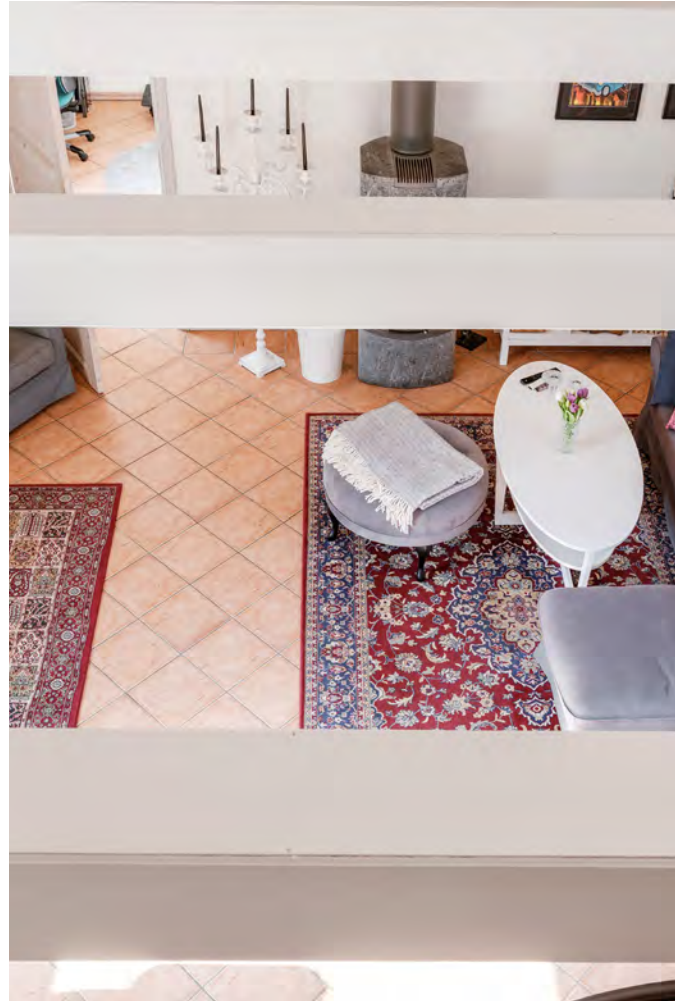
Ovanvåning: Allrum, klädkammare, hobbyrum.
Oinreddnockvind.













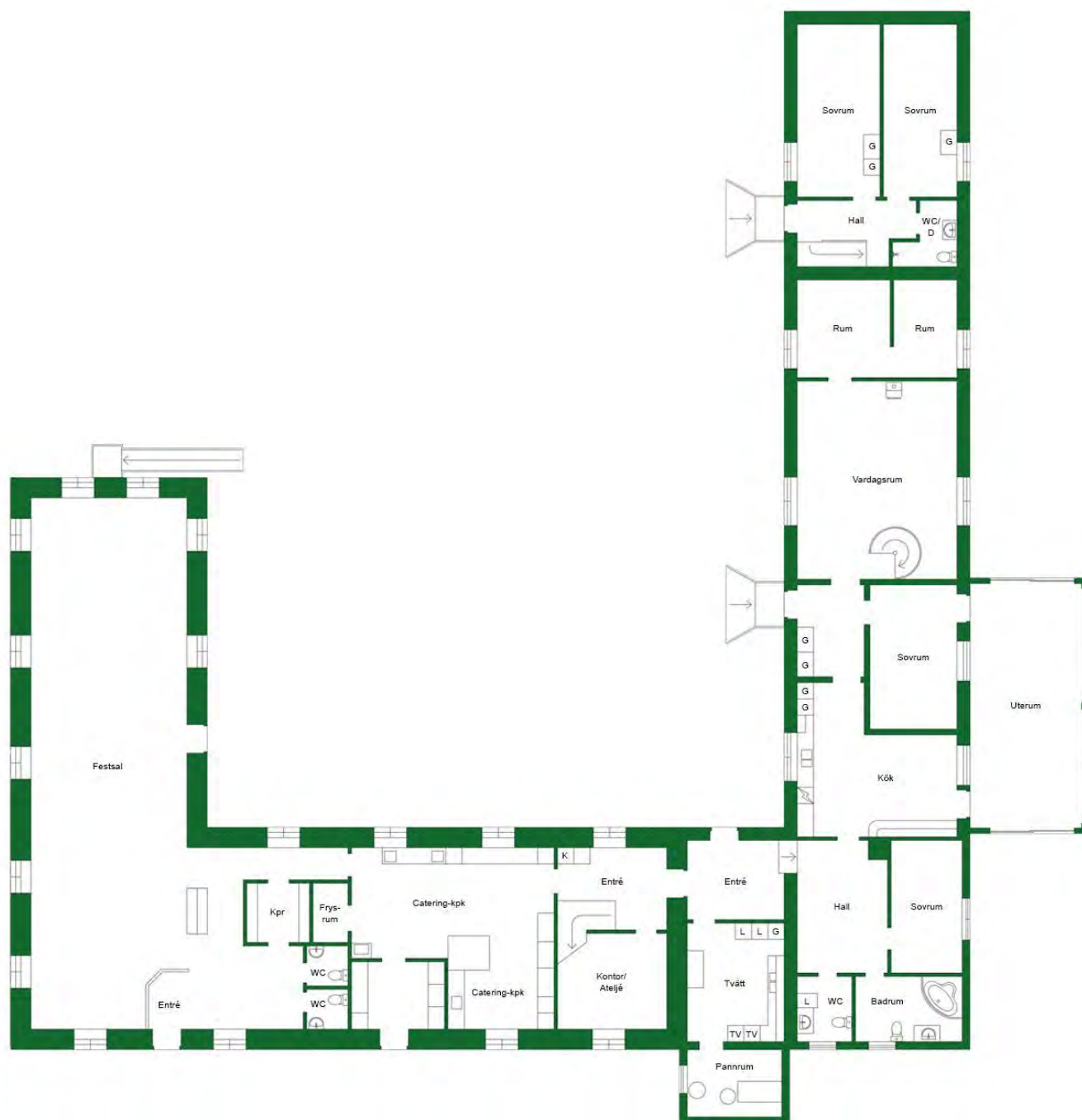






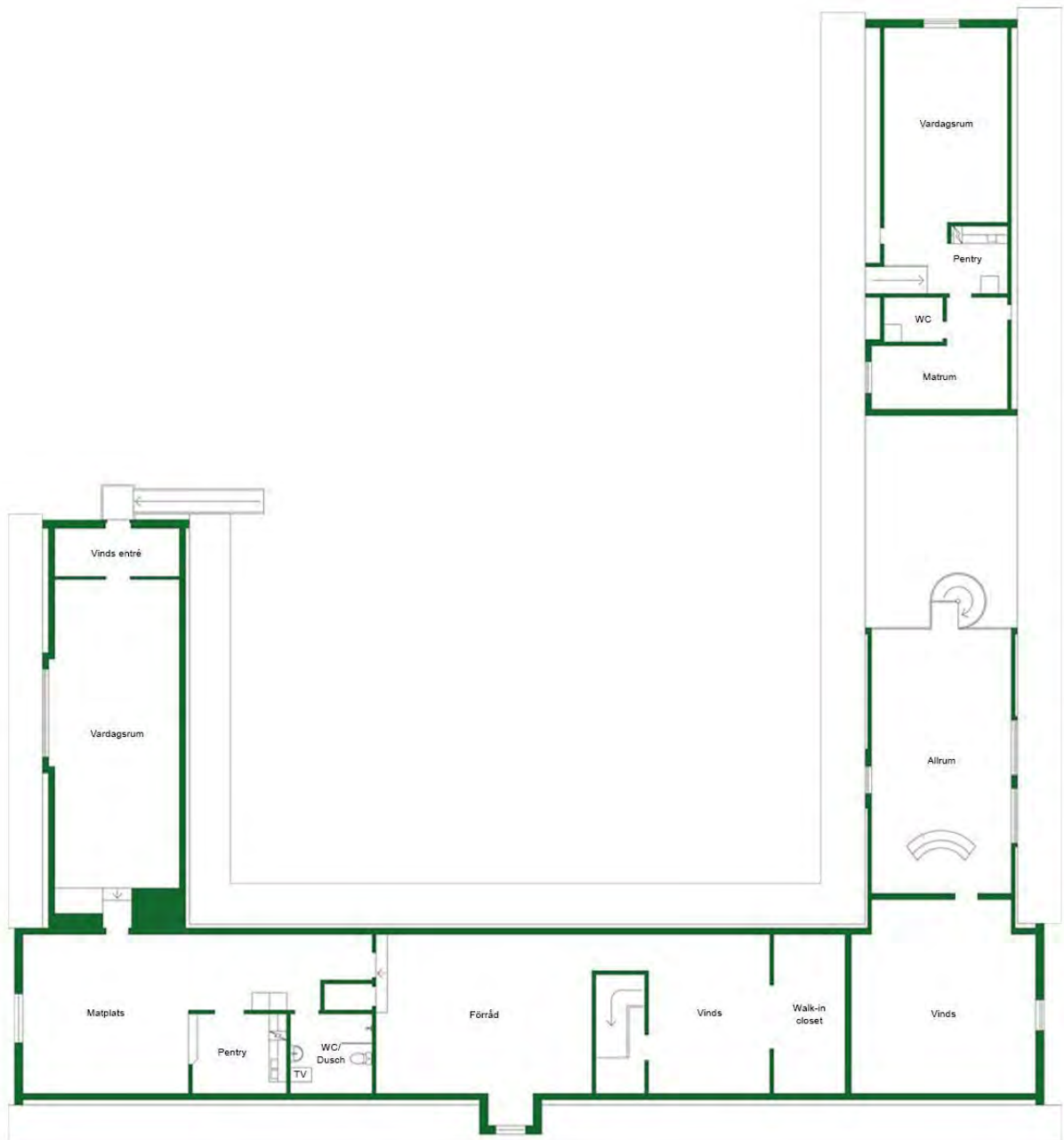


Planritning Entréplan



Viss avvikelse i planritningen kan förekomma.
Skala och mått kan avvika från verkligheten.

Planritning Övervåning



Viss avvikelse i planritningen kan förekomma.
Skala och mått kan avvika från verkligheten.



Lägenhet 1

68 kvm. Västra änden av huvudbyggnaden. Fördelat på två plan. Renoverad 2014.

Bottenvåning: Hall, 2 sovrum, badrum. Golvvärme.

Ovanvåning: Pentry, matplats och vardagsrum.







Lägenhet 2

79 kvm. Trappa upp från kortsidan. Inrett loft med öppen planlösning i vinkel. Kök, vardagsrum och badrum. Renoverad 2011.





Lägenhet 2 finns på ovanvåningen av festlokalen





Festlokal med kök

123 kvm. Storkök med bra arbetsytor, stekhäll, 2 spisar, storköksugn, diskmaskin, kylrum och förråd.

Festlokal med bar och två toaletter. Festlokalen har tillstånd för 75 personer. Element med fläktkonvektor. Belysning led-spotlights.







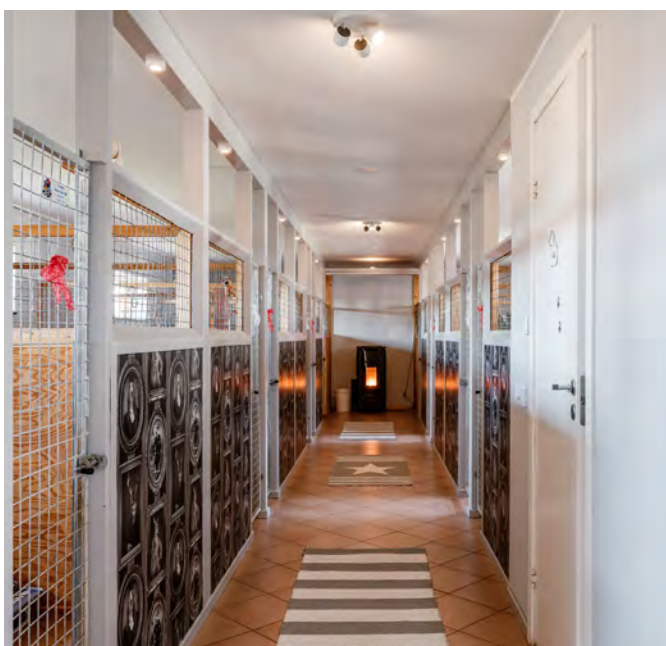
Annex

Byggarea 7x21 m = ca 147 kvm. Byggår 2008. Modern byggnad med utrymme för hunddagis och hundtrim, men användningsområdena är många om man vill ha annan verksamhet.

Här finns kassadisk och wc, två större rum samt en länga med 12 hundboxar. Här finns utrymme för ca 20-24 hundar. Rasthagar på baksidan.

Loft med stort utrymme för förvaring ovan hundhuset.

Separat varmvattenberedare, pelletskamin samt luft/luft värmepump i hundsalongen.





Renoveringar och byggnationer

2024 Bytt fönster i gavel öster och söder.
2024 Ny gavel väster.
2022 Tak uterum bytt.
2017 Nytt kök, Kungssäter
2016 Djupborrad brunn.
2014 Flygeln renoverades. Lgh 1
2011 Vindsvåningen renoverades. Lgh 2
2010 Ny infiltrationsbädd.
2008 Nybyggnation annex.

Vatten/avlopp

Enskilt vatten och avlopp. Vattenprover finns.
Djupborrad brunn 31 m från 2016, Trekammarbrunn med infiltrationsbädd från 2010.

Uppvärmning

Jordvärme IVT, ca 1200 m slang. Kamin ger extra värme i bostadshuset.
Solceller med en uppskattad produktion om ca 23 000 kWh/år.
Säljer ca 10 000 kWh/år till Eon.
Hundhus - luft/luftvärmepump, pelletskamin

Driftskostnad, förbrukning/år

El inkl egen produktion för hela fastigheten	ca 54 000 kWh
Sophantering 2 fyrfackskärl	3 629:-/år
Restaurang 2 extra kärl	2 350:-/år
Slamtömning	ca 1 500-2 000:-/gång
Försäkring (bostadshus, lägenheter, samlingslokal)	ca 37 000:-/år
Försäkring djurpensionat	ca 6 000:-/år

Intäkter lägenheter och verksamhet

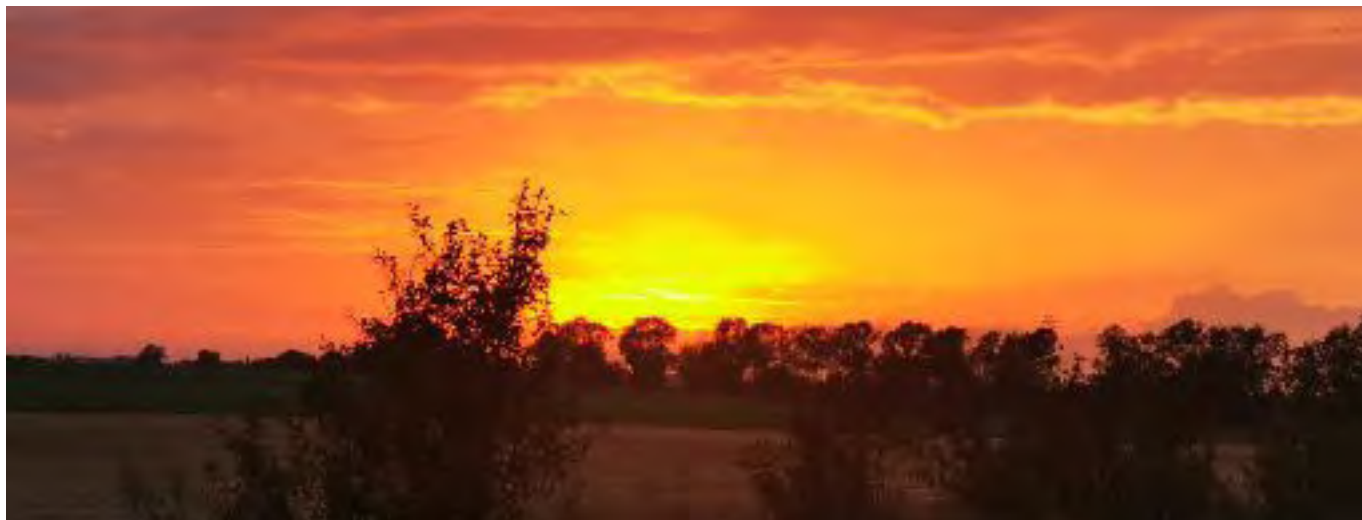
Lägenheter, totalt 15 700:-/mån
Restaurangkök 6 200:-/mån + moms
Festlokal och hunddagis kan ge extra intäkter beroende på hur man nyttjar det.

Energideklaration

Utförd 2026-01-01. Klass D, Primärenergital 87 kWh, specifik energianvändning 74 kWh,

Fiber

Installerat och i bruk. Tre anslutningar.



Läge

Trevligt och högt beläget i öppet landskap i Vellinge kommun, strax norr om Västra Ingelstad. I Västra Ingelstad, 2,5 km bort, finns bl a tågstation och skola. Malmö, Näset och Köpenhamn är inte långt bort!

Övrigt

Stor del av trädgården är inhägnad.
Här finns trädgårdsförråd/vedbod och en liten stuga.
Parkering på innergård med plats för många bilar.
Stor hårdgjord parkeringsplats i anslutning till restaurang-kök och festlokal.
Förhandsbesiktning är gjord.

Bef. pantbrev

5 500 000:-

Försäljning

Köparen har enligt jordabalken ett långtgående ansvar att själv undersöka fastigheten och förvissa sig om fastighetens skick. Köparen ges därför möjlighet att, på egen hand eller med konsult, före köpet besiktiga fastigheten och därigenom skaffa sig kännedom om det skick vari den befinner sig. Fastighetsmäklaren uppmanar köparen i enlighet med bestämmelserna i fastighetsmäklarlagen att noggrant undersöka fastigheten innan ett förvärv. Uppgifter i detta fastighetsprospekt har enbart lämnats för att informera och underlätta köparens egen undersökning av fastigheten.

Säljarna förbehåller sig fri prövningsrätt samt rätten att när som helst under processens gång avsluta försäljningen utan särskilt meddelande till intressenterna.

10 % av köpeskillingen erläggs som handpenning vid kontraktstecknandet. Resterande belopp erläggs på tillträdesdagen.

Tillträde

Enligt överenskommelse.

Visning

Visning enligt överenskommelse med Skånegårdar AB.

Beg. pris

11 195 000 kr eller högstbjudande

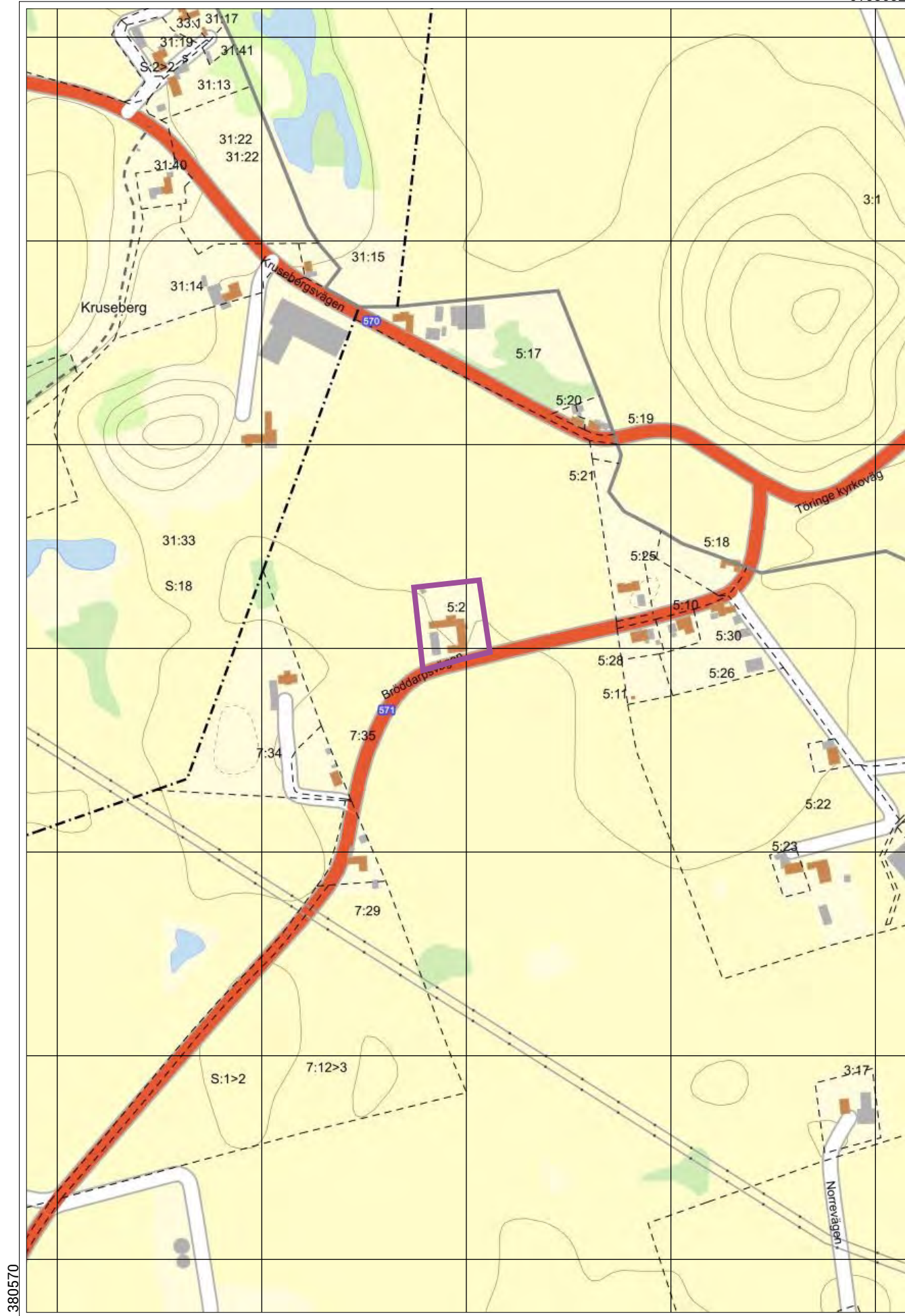






6146825

Skala 1:50000 (1 cm i kartan motsvarar 500 meter i verkligheten) SWEREF 99 TM



6152372

Skala 1:5000 (1 cm i kartan motsvarar 50 meter i verkligheten) SWEREF 99 TM



Skala 1:1250 (1 cm i kartan motsvarar 12.5 meter i verkligheten) SWEREF 99 TM

Juridisk information och undersökningsplikt

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 pga fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, dvs 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 överhuvudtaget 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 under-

söka sådana 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 undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita så kallad 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 symptom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits skall köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det 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 med mera varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning. Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, det vill säga innan köpekontrakt undertecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastigheten 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. I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, så kallad 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. Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det finns dock även andra situationer där säljaren är skyldig att upplysa om förhållanden som han har vetskap om och som köparen borde ha upptäckt men förbisett. Det är främst fråga om situationer där omständigheterna är sådana att säljaren måste förstå att köparen är i villfarelse avseende ett förhållande och där han vidare inser att förhållandet kan vara avgörande för köparens köpbeslut. Säljaren får med andra ord inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande. Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så motto att han kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om detta. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Det är således i säljarens eget intresse att han upplyser köparen om de fel eller symptom som 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.

Budgivning

En förteckning över anbudsgivarna och samtliga lämnade bud kommer överlämnas till köparen. Säljaren förbehåller sig Fri prövningsrätt samt rätten att när som helst under försäljningens gång avsluta försäljningen utan särskilt meddelande till intressenterna.

Kontraktsskrivning

När säljare och tilltänkt köpare kommit överens om köpeskillning och andra villkor för köpet, krävs att ett köpekontrakt upprättas och undertecknas av båda parter för att köpet ska bli bindande. I samband med att köpet blir bindande erlägger köparen normalt en handpenning om 10 procent av köpeskillingen till säkerhet för att köparen ska fullfölja köpet.

Din gårdsmäklare – gårdar, slott, lant- och skogsbruk

Lund (Huvudkontor)

Bredgatan 25, 222 21 Lund
046-19 04 40

Kristianstad

Stridsvagnsvägen 14, 291 39 Kristianstad
044-253 16 35

Jönköping

Huskvarnavägen 80, 554 54 Jönköping
036-30 76 80

Uddevalla

Museigatan 2, 451 50 Uddevalla
0522-190 41

Falkenberg

Torsholmsvägen 3, 311 50 Falkenberg
0346-21 62 00





Huvudkontor Lund Bredgatan 25, 222 21 Lund, 046-19 04 40.
Kristianstad Stridsvagnsvägen 14, 291 39 Kristianstad, 044-253 16 35.
Jönköping Huskvarnavägen 80, 554 54 Jönköping. 036-30 76 80.
Uddevalla Museigatan 2, 451 50 Uddevalla, 0522-190 41.
Falkenberg Torsholmsvägen 3, 311 50 Falkenberg, 0346-21 62 00.



skanegardar.se