



Torp - Vankiva 8375 vid Hässleholm



Torp från 1930 på ca 70 m² + inredningsbar vind. Terrass på ca. 9 m². Huset kan användas direkt med luftvärmepump och effektiv braskamin. Vattenburen värme med elpatron (ej i bruk). Vatten från egen brunn och avlopp till trekammarbrunn med infiltration. Äldre tak och huset behöver målas och kosmetiskt uppdateras. Uthus på 45 m² + rum i källare och vind. Garage på 15 m² som nu används till lagring. 2 872 m² tomt med ostört läge och egen damm. Grusväg passerar, men utan genomfart. En enstaka fritidsgranne, syns ej från huset. 11 km. till Finjasjön och Hovdala vandringsområde. 85 km. från Helsingborg. Filmvisning: <https://youtu.be/yrCDMPphmc8>

Pris	825 000 kr max eller bud
Objekttyp	Fritidshus
Antal rum	3
Boarea	70 m ² + biarea 60 m ²
Tomtare	2 872 m ²

INTERIÖR



Antal rum	3 varav 1-2 sovrum
Boarea	70 m ² + biarea 60 m ²
Areakälla	Areauppgifter enligt taxeringsinformationen

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning

Vankiva 8375 vid Hässleholm är ett torp troligen från 1930 på ca. 70 m² boyta i bottenplan + möjligheter att inreda i alla fall två rum till på vinden vid behov. Terrass på ca 9 m² i söderläge med fin utsikt över den kuperade trädgården. Huset är i grundläggande gott skick, men har äldre standard och skulle vinna på en genomgående kosmetisk renovering med utvändig målning och nya/uppfräschade ytskikt inomhus. Allt fungerar som det är, inget akut, så man kan ta renoveringen lite efterhand. På taket ligger gamla betongpannor som man får räkna med kommer behöva bytas relativt snart, men det läcker inte och det finns sticketak (träspån) som undertak. Då vinden är oinredd, är det lätt att se om det skulle bli en läcka. Kopplade dubbelglasfönster i bottenvåningen och enkelglas på vinden. Vatten kommer från egen grävd brunn och det finns även gårdspump. Kvalitet är inte analyserad, men tidigare ägare bodde fast i huset och hade inget problem med vattnet. Avlopp till trekammarbrunn med infiltration från 1984. Infiltrationen går in på grannens tomt med servitutsrätt. Effektiv uppvärmning med luftvärmepump och därutöver Contura braskamin i vardagsrummet (godkänd med brandskyddskontroll 2025). Vattenburet system finns också med elpatron på vinden. Systemet är nu tömt på vatten, men fungerar enl. säljarna. Vid permanentboende kan man överväga att montera luft/vatten värmepump och koppla till systemet för billigare uppvärmning. Ingång via tillbyggd hall med plastmatta på golvet och nyare träpanel i taket, inbyggda garderober och säkringsskåp. Kök med plastmatta på golvet, träpanel och bjälkar i taket, elspis (har tidigare funnits en kökspanna), kyl/frys, diskbänk, gott om skåp och ett skafferi med lucka i golvet till liten jordkällare. Trappa till vinden. Matsal eller sovrum med laminatgolv, träpanel och bjälkar i taket och luftvärmepumpens innedel. Rymligt vardagsrum med trägolv, tapet och bjälkar i taket, Contura braskamin med glaslucka och gott om plats för matplats. Badrum i tillbyggnad (troligen samtidigt med avlopp 1984) med våtrumsmatta på golv och väggar, WC, handfat, nyare duschkabin, äldre tvättmaskin (okänd funktion) och mekanisk ventilation. Sovrum med plastmatta på golvet, tapet och bjälkar i taket, enkelsäng och inbyggda garderober. Takhöjden är variabel, men generellt lite över 2 m. dock lägst i sovrummet med ca. 1,85 m. under bjälkarna. Vinden är i dag helt oinredd, men det har tidigare funnits ett rum här där endast skiljeväggarna är kvar. Här finns elpatronen och även varmvattenberedare på ca. 50 liter. Gott om plats för att inreda i alla fall två ytterligare sovrum, om man behöver platsen. De flesta inventarier och annat lösöre kan köpas till eller medfölja, enl. önskemål och avtal med säljarna.

Ut över huset finns lada/uthus på ca. 45 m² + vind och ett rum i källaren på ca. 12 m². Ladan har betongpannor på taket och behöver också utvändig målning, men annars i bra skick. El är indraget i ladan och här finns verkstadsrum, gammalt stall och flera rum till ved och lagring. Därutöver finns ett tidigare garage på ca. 15 m², där man nu byggt olika sektioner för lagring, men går att återställa till garage om man vill.

2 872 m² (friköpt) trädgårdstomt med ensligt och ostört läge utanför Vankiva. På tomten finns en egen liten damm och tomten är kuperad med flera äppelträd, rabarber, bärbuskar och stenmurar. Riktigt trevlig stämning på platsen och i området. Liten grusväg leder förbi och endast grannen passerar här, då vägen annars slutar en bit



därefter - ingen genomfart. En fritidsgranne finns, som inte syns från huset och stör inte av betydelse. Vildsvin har tidigare varit inne och böka på tomten, men säljarna har nu låtit montera elstängsel runt trädgården, för att hindra att detta sker igen. En återvinningsstation ligger ca. 800 m. från huset men vägen dit leder inte förbi huset. Ca 1,4 km. till väg 117 och järnväg, vilket kan anas svagt i fjärran, men verkligen inte störande på detta avstånd. Ca 3 km. till Lundens naturreservat och ca. 5 km. till Hässleholm samhälle med all service man behöver. Ca. 11 km. till Finjasjön med riktigt fin badstrand och till Hovdala slott, flera naturreservat (bl.a. Matterödsåsen och Hovdala naturreservat) och vandringsområde med både Hovdalaleden och Finjaleden, som leder runt sjön och genom de olika naturreservaten runt Hovdala. Ca. 58 km. till Vallåsen skidbacke och Bike-Park på Hallandsås och till Kungsbygget Äventyrspark med sommarrodel, zipline, klättervägg mm. Ca. 85 km. från Helsingborg och ca. 100 km. från Malmö.

Adress	Vankiva 8375, 281 95 VANKIVA
Fastighetsbeteckning	Hässleholm Vankiva 4:20
Tomt	2 872 m ² , friköpt
Vatten & avlopp	Vatten från egen grävd brunn på tomten. Avlopp till trekammarbrunn med infiltration från 1984. Infiltrationen går in på grannens tomt med servitutsavtal. Grannen har rätta att ta vatten från brunnen på denna tomt, likaledes med servitutsavtal.
Planbestämmelser	Detaljplan Vankiva 4:17 m fl. 2005-01-31. Akt. 1293K-P05/173 Genomf. start: 2005-05-12 Genomf. slut: 2019-10-06 Laga kraft: 2005-05-11
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Rättigheter förmån: Avtalsservitut. Förmån. Väg. Akt. D201700168632:1.1 Förmån: Hässleholm Vankiva 4:20, Last: Hässleholm Vankiva 4:19 Avtalsservitut. Förmån. Infiltration. Akt. D201700168630:1.1 Förmån: Hässleholm Vankiva 4:20, Last: Hässleholm Vankiva 4:10 Rättigheter last: Avtalsservitut. Förmån. Vattenledning. Akt. D201700168631:1.1 Förmån: Hässleholm Vankiva 4:10, Last: Hässleholm Vankiva 4:20 Gemensamhetsanläggningar: Andel i vägsamfällighet: Hässleholm Vankiva GA:5
Pantbrev	1 st, totalt 300 000 kr

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	Totalt 863 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 500 000 kr, småhusmark 363 000 kr



BYGGNAD

Byggnadstyp	1 plan med inredningsbar vind
Byggår	1930
Fasad	Stående träpanel
Stomme	Trä
Grundläggning	Torpargrund
Grundmur	Betong, natursten
Bjälklag	Trä
Fönster	2-glasfönster
Tak	Betongpannor
Uppvärmning	Luftvärmepump, ved och direktverkande el.
Ventilation	Självdreg
Tv & bredband	5G täckning med ca. 30 Mbit/s ner och ca. 15 Mbit/s upp. Mätt på platsen med Telenor abonnemang och Bredbandskollen. Alternativ finns Starlink satellit internet, om man behöver högre hastighet. Hårdvara kostar 3 990 kr (0 kr med 12 månaders bindningstid) + 390 kr per månad. Se: https://www.starlink.com/ .

ENERGIDEKLARATION

Status	Behövs ej
---------------	-----------

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning	0	El	8 000	Vatten/avlopp	1 706
Renhållning	2 522	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	0
Sotning	600	Försäkring	3 404	Underhåll	0
Övrigt	0				
Summa årskostnad					16 232

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 6 472 kr.

Kommentar	Dessa kostnader baseras på säljarnas kostnader vid fritidsbruk. Kostnad för ved till extra uppvärmning tillkommer.
Elförbrukning	1 700 kWh/år
Nätbolag	Brittedal



Elleverantör Brittedal

Försäkring Fullvärde i Tre Kronor Försäkring AB

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 825 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	123 750	165 000	206 250
Lånebelopp	701 250	660 000	618 750
Netto räntekostnad vid 3 % ränta	1 227	1 155	1 083
Driftskostnad	1 353	1 353	1 353
Fastighetsavgift	539	539	539
Netto boendekostnad per månad	3 119	3 047	2 975

Kalkylen baseras på 2 köpare med 30 % skattereduktion i inkomstslaget kapital. För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

NUVARANDE ÄGARE

- Tobias Bekker Pedersen
- Toke Bekker Pedersen

VÄGBESKRIVNING

Adress: Vankiva 8375, Vankiva. GPS-koordinater: N 56° 11.9544', E 13° 43.4782'. Decimal: 56.19924, 13.72464. RT90: 6232065.081, 1370863.518. För vägbeskrivning och avståndsberäkning från där du är, använd t ex www.hitta.se och klicka på "vägbeskrivning".

ÖVRIGT

Fastighetens pris är s.k. "maxpris", dvs. det blir ingen budgivning ut över detta pris. Det är givetvis tillåtet att lämna ett bud under det marknadsförda priset, men det kan då bli budgivning upp till maxpriset. Läs mer på hemsidan "Om att köpa ett hus": <https://www.oedegaarde.dk/Kopa/S13270>.



KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Jens Christian Nielsen
reg. fastighetsmäklare
070 920 3483

info@oedegaarde.dk