



Torp/Landvilla - Priseboda VEKADAL 1, Lidhult



Torp med anor från ca 1850, om- och tillbyggt genom åren till dagens helårsstandard. Boytan är ca 116 m² i ett plan, med fyra sovrum och flera sällskapsytor. Huset är välisolerat, har nytt plåt och papptak från 2023 och är ommålat 2022–2023. Vatten från egen grävd brunn som fungerat väl, och nytt godkänt avlopp håller på att etableras av säljarna. Uppvärmning med luftvärmepump (ytterligare en finns, men ej färdigmonterad), flera braskaminer samt elvärme. Lada om ca 85 m² i behov av renovering, två isolerade gästhus om ca 10 m² vardera med el och enklare kök mellan gästhusen på ytterligare ca. 10 m². "Grillhus" i anslutning till gäststugorna. Carportliknande byggnad med plats för två husvagnar. 3 383 m² naturtomt med helt ensligt läge för ändan av sidoväg till grusväg med blandad skog, stengårdsgårdar och flera uteplatser. Endast 100 meter till Roknarsjön, ca 2 km. till badsjö och ca 20 km till Bolmen. Ca 115 km från Helsingborg. Filmvisning: <https://youtu.be/XnPftkTVxeY>

Pris 1 895 000 kr max eller bud

Objekttyp Fritidshus

Antal rum 7

Boarea 116 m²

Tomtare 3 383 m²



INTERIÖR

Antal rum	7 varav 4 sovrum
Boarea	116 m ²
Areakälla	Areauppgifter enligt taxeringsinformationen.

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning

Priseboda Vekadal 1 vid Lidhult är ett torp med anor från mitten av 1800-talet, som genomgått omfattande om- och tillbyggnader (senast 2013) och har idag helårsstandard med god isolering, nytt plåt/papptak från 2023 och relativt nymålat (2022-23). Ca 116 m² boyta och så finns terrass på ca 35 m² varav ca. 15 m² under tak. Fönstren är kopplade dubbelglas men det finns isolerglasfönster i ladan, om man vill byta. Vatten tas från egen grävd brunn, som endast sinat en gång på 30 år under extrem torka, och nytt godkänt avlopp håller på att etableras av säljarna för deras räkning. Uppvärmningen består av luftvärmepumpar (appstyrd från 2024) och ytterligare en luftvärmepump som dock inte färdigmonterad och ej i drift. Därutöver effektiv braskamin i köket med mekanisk fläkt som sprider värmen, en mindre braskamin i matsalen och ännu en mycket effektiv braskamin i hallen, kopplat till en gammal rörspis. Skorsten och eldstäder kontrolleras löpande av sotaren. Ingång från täckt del av terrassen till liten hall med laminatgolv. Vidare till större hall med ytterligare en dörr till terrassen, arbetsbord, bröstpanel på väggarna, laminatgolv och spots i taket. Ännu en liten hall med dörr till skafferier och säkringsskåp med automatsäkringar. Trappa till oinredd vind till lagring. Det går att inreda, men det är ca. 1,85 m. i mitten, så det blir mest till sovloft eller liknande. Takhöjden i bottenplan är variabel från ca. 1,90 m. som lägst och till lite över 2 m. Rymligt lantkök med matplats, laminatgolv, köksinredning från 2016 med träbänkskiva, diskbänk, elektrisk ugn, gasolspis, spisfläkt, mikro, diskmaskin, kyl/frys och "Skovovn 6305" braskamin med värmeplattor. Matsal med trägolv, bröstpanel på väggarna, matplats, inbyggda skåp och en "Andersen" braskamin. Stor hall med laminatgolv, träpanel på väggarna, effektiv "Heta" braskamin och flera små belysta nischer och dolt rum i väggen. Sovrum 1 med 1½ säng, laminatgolv och träpanel på en del av väggarna (ej helt färdigt). Sovrum 2 i samma stil med 1½ säng, laminatgolv, spots i taket och garderobsplats. Vardagsrum med nytt laminatgolv (2024), spots i taket, träpanel på väggarna och luftvärmepumpens innerdel. Dörr ut till helt integrerat uterum som är isolerat med laminatgolv och isolerglasfönster och därifrån dörr vidare ut på terrassen. Hall/arbetsrum med laminatgolv, inbyggda skåp och luftvärmepump nr. 2 (ej i drift). Litet badrum med klinker på golvet med lös matta ovanpå, bröstpanel på väggarna utom i duschen, träpanel med spots i taket, WC, handfat, dusch och mekanisk ventilation. Sovrum 3 med laminatgolv 1½ säng. Större sovrum 4 med dubbelsäng, garderob, laminatgolv och bröstpanel på väggarna. Huset har även en liten källare med tvättmaskin, vattenpump (2023), varmvattenberedare, extra kyl/frys och en gammal eldstad (ej i bruk). De flesta möbler och annat lösöre kan köpas till eller medfölja enl. önskemål och avtal med säljarna.

Ut över huset finns en lada med stort renoveringsbehov på ca 85 m². På taket ligger dels eternit och dels plast och klädselpanelen är i dåligt skick. Här finns el indragen, verkstad och gott om plats för förvaring och hobbyverksamhet. Två isolerade gästhus om ca 10 m² vardera med två våningssängar i varje och ett enklare kök mellan gäststugorna på ca 10 m² och ett enkelt "badhus" till sommarbruk. I anslutning till gästhusen finns ett "grillhus" med stekbord, grill och en vedspis. Skorstenen är av ett gammalt stuprör och



inte godkänt för bruk. Härutöver finns carportliknande byggnad med plats för två husvagnar och en liten matplats under tak och ett litet förråd under taket mellan vagnarna. På tomten finns även jordkällare, utedass och ett tält med plats för ytterligare lagring. Det finns även en liten byggbod, som dock tillhör grannen och ingår inte.

3 383 m² (friköpt) helt ensligt belägen naturtomt, för ändan av sidoväg till grusväg utan grannar i 500 m. omkrets. Tomten är kuperad och omgiven av blandad skog, björkdunge och vackra stengårdsgårdar. Här finns flera uteplatser, både öppna och under tak, samt stigar och sittplatser i olika väderstreck. Området är mycket naturskönt och tyst, med goda möjligheter till bad, fiske, vandring och bärplockning. Endast 100 meter till Roknarsjön, som dock är svårt att gå ner till, då det är sankt runt sjön, men det är ca. 2 km. till Transjön med bad- och båtplats och ungefär lika långt till Kölsjön med båtplats och litet shelter. Ca 4,5 km. till Kvarnsjön, ca. 8 km. till Askaken badplats och Lidhultsåsens naturreservat och ca 11 km. till Sandsjön och Årshultamyrens naturreservat samt kommunens högsta punkt "Hunnsberget". Ca 19 km. till fin badplats i Bolmen vid Torarp och ca 20 km. till ytterligare fin badplats i Bolmen vid Odensjö. Ca. 6 km. till Lidhult samhälle med närmaste butik och ca. 39 km. till både Ljungby och Halmstad. Ca 115 km från Helsingborg och ca 170 km från Malmö.

Adress	Priseboda VEKADAL 1, 341 72 Lidhult
Fastighetsbeteckning	Ljungby Priseboda 1:13
Tomt	3 383 m ² , friköpt
Vatten & avlopp	Vatten indraget från egen grävd brunn på tomten. Det är bra och rikligt vatten, men ingen formell analys. Brunnen har sinat en enstaka gång på 30 år under extrem torka. Avlopp till enskilt avlopp som inte är godkänt, men nytt avlopp kommer att etableras av säljarna och processen är satt igång.
Pantbrev	3 st, totalt 1 479 460 kr

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	Totalt 982 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 793 000 kr, småhusmark 189 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1-plansvilla
Byggår	Ca. 1850. Tillbyggt 2013
Fasad	Stående träpanel
Stomme	Trä
Grundläggning	Torpargrund

JC

Sida 3 av 5



Grundmur	Betong, natursten
Bjälklag	Trä
Fönster	Kopplade dubbelglas
Tak	Plåt och takpapp
Uppvärmning	Luftvärmepump, ved och direktverkande el
Ventilation	Självdrag
Tv & bredband	5G täckning med ca. 4,5 Mbit/s ner och ca. 0,1 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) + 349-749 kr per månad, beroende på hastighet. Se: https://www.starlink.com/ .

ENERGIDEKLARATION

Status Behövs ej

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning		El	10 000	Vatten/avlopp	1 300
Renhållning	1 665	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	600	Försäkring	6 000	Underhåll	
Övrigt					
Summa årskostnad					19 565

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 7 365 kr.

Kommentar	Dessa kostnader baseras på säljarnas kostnader vid fritidsbruk. Ved för extra uppvärmning tillkommer.
Elförbrukning	3 000 kWh/år
Nätbolag	E-On
Elleverantör	E-On
Försäkring	Fullvärde i Länsförsäkringar



BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 1 895 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	284 250	379 000	473 750
Lånebelopp	1 610 750	1 516 000	1 421 250
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	3 289	3 095	2 902
Driftskostnad	1 630	1 630	1 630
Fastighetsavgift	614	614	614
Netto boendekostnad per månad	5 533	5 339	5 146

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

NUVARANDE ÄGARE

- Heidi Hansen
- Mikkel Hansen

VÄGBESKRIVNING

Adress: Priseboda Vekadal 1, Lidhult. GPS-koordinater: N 56° 49.6886', E 13° 21.1153'. Decimal: 56.82814, 13.35192. RT90: 6302830.55, 1350237.9. 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