



Mangårdsbyggnad - Röninge 5, Hamneda.



Mangårdsbyggnad i två plan med anor från 1873 på ca 200 m² boyta + ca 65 m² terrass. Uppvärmning via luftvärmepump, vedspis, porslinskakelugn, öppen spis med insats och kompletterande elvärme. Vatten från grävd brunn med bra och rikligt vatten. Godkänt avlopp från 2022. Uthus ca 20 m² + 15 m² tillbyggt vedskjul och en jordkällare. 2 583 m² lantlig naturtomt utan synliga grannar. Ca 5 km till sjön Exen med fin badplats och båtplats. Vindkraftsplaner med fyra verk finns ca 1,5 km från huset. Ca 120 km från Helsingborg. Filmvisning: <https://youtu.be/lxn846gCIGM>

Pris	1 650 000 kr max eller bud
Objekttyp	Fritidshus
Antal rum	7
Boarea	200 m ²
Tomtare	2 583 m ²

INTERIÖR



Antal rum	7 varav 4-5 sovrum
Boarea	200 m ²
Areakälla	Areauppgifter ungefärlig enligt uppstegning

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning Röninge 5 vid Ljungby är en mangårdsbyggnad från 1873, byggt i liggande timmer och med liggande träpanel utanpå. Huset är på ca 200 m² boyta och så finns en stor terrass på ca 65 m² med eftermiddag/kvällssol. Huset är löpande renoverat och uppdaterat och framstår i generellt gott skick, men behöver lite reparation av några brädor på terrassen och även utvändig målning särskilt på en gavel. Bra men äldre plåttak och fönstren är kopplade dubbelglas, utom ett enstaka med isolerglas. Golven är tilläggsisolerade med 100 mm och det finns inspektionslucka till torpargrunden. Takvatten/dränering går till stenkista. Värme från effektiv Panasonic luftvärmepump (ca 7 år) samt från vedspis i köket, porslinskakelugn i vardagsrum och från öppen spis med insats i vardagsrum på övervåningen. Skorsten och eldstäder är renoverade och godkända. Det finns även kompletterande elvärme. Takhöjd är lite variabel men omkring 2 m. Vatten indraget från grävd brunn utanför tomten med servitutsrätt. Vattenanalys 6 månader gammal med tjänligt resultat. Avlopp till trekammarbrunn med infiltration från 2022. Infiltrationen ligger utanför tomten med servitutsrätt.

Huset består av hall i tillbyggnad med klinkergolv. Ytterligare hall med linoleum på golvet och säkringsskåp med porslinsssäkringar. Badrum från 1980-talet med äldre våtrumsmatta på golv och väggar, WC, handfat, dusch, vattenpump och stor 100 liter Nibe varmvattenberedare. Stort lantkök med nyare IKEA element (ca. 2019) med plastmatta på golvet, plank i taket, diskbänk, gott om skåp, elspis med keramisk häll, spisfläkt, ugn, diskmaskin och den gamla eldstaden med vedspis. Matsal i direkt anslutning med plank på golv och i taket, kylskåp och luftvärmepumpen. Stort vardagsrum med heltäckningsmatta på golvet, matplats, tilläggsisolerade väggar, fiberinstallation och porslinskakelugn. Huvudentré med pardörrar från den tillbyggd veranda. Gammal trappa till övervåning (avbländad) och synliga naturstenar i skorstenen samt ny trappa till övervåningen. Sovrum med plank på golv och i taket samt dubbelsäng och garderob. På övervåningen finns möblerbar trapphall med nyare plankgolv, dubbelsäng och synliga bjälkar och träpanel i taket. Sovrum med nyare plankgolv, gamla plank i taket, dubbelsäng och garderob. Kontorsrum/hall med nyare plankgolv och trä i taket. Trappa till den oinredda vinden. Sovrum med nyare plankgolv, plank i taket och dubbelsäng. Stort vardagsrum eller spelrum med heltäckningsmatta på golvet, träpanel i taket och öppen spis med effektiv insats samt biljardbord och dart. De flesta möbler och annat lösöre kan köpas till eller medfölja, enl. önskemål och avtal med säljarna.

På tomten finns även en bra jordkällare som lämpar sig väl för sval förvaring, exempelvis som vin och ölkällare. I utrymmet ovan jordkällaren finns bland annat kajaker som kan användas i sjön. Därutöver finns uthus på ca 20 m² med verkstad och lagringsplats samt tillbyggt vedskjul på baksidan på ca 15 m². På andra sidan vägen, utanför tomten, finns ladugårdar som tillhör grannfastigheten. Nuvarande ägare har lov att låna ett rum i ladan till båt och trädgårdsmöbler. Köparen får själv göra nytt avtal om detta inför framtiden.

2 583 m² (friköpt) trädgård och naturtomt med fina stengårdsgårdar, rhododendron, lupiner och vacker utsikt över omkringliggande ängar och skog. Liten grusväg passerar



som är i stort sett ofrafikerad. Ca. 100 m. till närmaste granne som inte stör. Vindkraftsplaner för att uppföra fyra stora (270 m) vindkraftsverk finns ca. 1,5 km. från huset. Enligt nuvarande plan förväntas montering ske under 2027 och driftsättning i 2028. På detta avstånd kan man sannolikt inte höra dem alls, men det är möjligt att de kan ses/skymtas i fjärran och de kommer att påverka området i stort. Parken heter Staverhult och byggs av SR Energy. Ca. 5 km. till badplats i den stora sjön Exen med fin badplats, båtplats och möjlighet att paddla kanot/kajak i Bolmån. Ca. 25 km. till Ljungby med det mesta man kan behöva. Ca. 35 km. till golfbana vid Lagan. Ca. 55 km. till Vallåsen skidbacke och Bike-Park på Hallandsås och till Kungsbyggets Äventyrspark med rodelbana, zipline, klättring mm. sommartid. Ca. 120 km. från Helsingborg och ca. 175 km. från Malmö.

Adress	Röninge 5, 341 75 Hamneda
Fastighetsbeteckning	Ljungby Röninge 1:19
Tomt	2 583 m ² , friköpt
Vatten & avlopp	Vatten från grävd brunn utanför tomten med servitutsrätt. Vattenanalys 6 månader gammal med tjänligt resultat. Avlopp till trekammarbrunn med infiltration från 2022. Infiltrationen ligger utanför tomten med servitutsrätt.
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Officialservitut: Med styckningslotten följer rätt att taga vatten i den å förrättningskartan med a betecknade brunnen, samt rätt att bibehålla och underhålla befintlig vattenledning från brunnen till bostadshuset på styckningslotten. Avtalsservitut. Förmån. Avloppsanläggning. Akt. D202200125649:1.1 Förmån: Ljungby Röninge 1:19. Last: Ljungby Röninge 1:14. Avtalsservitut. Last. Kraftledning. Akt. 0781IM-11/11358.1 Förmån: Olofström Hallandsboda 1:82, Olofström Härnäs 1:94. Last: Ljungby Röninge 1:19
Pantbrev	5 st, totalt 693 000 kr

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	Totalt 877 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 704 000 kr, småhusmark 173 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	2-plansvilla
Byggår	1873
Fasad	Liggande träpanel



Stomme	Liggande timmer
Grundläggning	Torpargrund
Grundmur	Natursten
Bjälklag	Trä
Fönster	Kopplade dubbelglas
Tak	Plåt
Uppvärmning	Luftvärmepump, direktverkande el och ved
Ventilation	Luftvärmepump och självdrag.
Tv & bredband	Fiber indraget i fastigheten.

ENERGIDEKLARATION

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

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning		El	10 000	Vatten/avlopp	1 200
Renhållning	1 665	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	500	Försäkring	5 000	Underhåll	
Övrigt					
Summa årskostnad					18 365

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 6 578 kr.

Kommentar	Dessa kostnader baseras på säljarnas kostnader vid fritidsbruk.
Nätbolag	E-On
Elleverantör	E-On
Försäkring	Fullvärde i Länsförsäkringar



BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 1 650 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	247 500	330 000	412 500
Lånebelopp	1 402 500	1 320 000	1 237 500
Netto räntekostnad vid 3 % ränta	2 454	2 310	2 166
Driftskostnad	1 530	1 530	1 530
Fastighetsavgift	548	548	548
Netto boendekostnad per månad	4 532	4 388	4 244

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

NUVARANDE ÄGARE

- Thomas Hansen
- Helle Hansen
- Bjørn Bøjle Andersen

VÄGBESKRIVNING

Adress: Röninge 5, Hamneda. GPS-koordinater: N 56° 41.3063', E 13° 41.4910'. Decimal: 56.68844, 13.69152. RT90: 6286585.587, 1370484.083. 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