Riseberga 1213 vid Ljungbyhed



Charmig skånelänga med anor från slutet på 1800-talet i fint skick på ca 130 m2 boyta + stor oinredd vind med plats för flera rum och verkstad/uthus på ca 50 m2. Kommunalt vatten och avlopp. 5 070 m2 avskild trädgård/naturtomt med egen skog i utkanten av Riseberga, ca 1 km till Bandsjöns badplats, ca 500 m till Rönne å och ca 8 km till Söderåsens nationalpark. Ca 5 km från Ljungbyhed med närmaste affär och ca 47 km från Helsingborg.

Pris	2 200 000 kr max eller bud
Objekttyp	Fritidshus
Antal rum	5
Boarea	130 m²
Tomtarea	5 070 m²
Visning	Lördag 28/11 kl. 10:00-15:00 • Visas av säljarna själva. Boka vänligen tid hos mäklaren innan besök. Söndag 29/11 kl. 10:00-15:00 • Visas av säljarna själva. Boka vänligen tid hos mäklaren innan besök.

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Ödegårde Sverige AB
Stationsvägen 15 A
312 51 KNÄRED

Telefon: 0430 91009
Mobil: 070 920 3483
info@oedegaarde.dk

Godkänd för F-skatt
Bankgiro: 5671-7929

Org.nr: 556664-6492
https://www.oedegaarde.dk/
https://www.facebook.com/oedegaarde



INTERIÖR

Antal rum	5 varav 3 sovrum
Boarea	130 m²
Areakälla	Annan källa / uppmätt
	Areauppgifter ungefärlig enligt uppstegning. Taxeringen anger 120 m². Därtill stor oinredd vind.
Allmän beskrivning av interiören	Entré, badrum, vardagsrum, litet rum/kontor med sovplats, gästrum, stort sovrum, kök/allrum, vardagsrum/allrum. Frostfri stenkällare ca 8 m². Oinredd vind.

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning

Charmig skånelänga med anor från slutet på 1800-talet i fint skick på ca 130 m2 boyta + stor oinredd vind med plats för flera rum och verkstad/uthus på ca 50 m2. Kommunalt vatten och avlopp. 5 070 m2 avskild trädgård/naturtomt med egen skog i utkanten av Riseberga, ca 1 km till Bandsjöns badplats, ca 500 m till Rönne å och ca 8 km till Söderåsens nationalpark. Ca 5 km från Ljungbyhed med närmaste affär och ca 47 km från Helsingborg. Filmvisning: https://youtu.be/G7ZrngYhGa4

Riseberga 1213 vid Ljungbyhed är en klassisk röd skånelänga i skiftesverk, dvs. stolpkonstruktion med iliggande plank/bolar, med anor från slutet på 1800-talet. Huset har totalrenoverats sedan 2004 och framstår i dag som i stort sett nytt in- och utvändigt, med ca 130 m2 boyta i ett plan och en stor oinredd vind. Hela golvkonstruktionen är ny, isolerad med 100 mm, och har ny syll, och all utvändig panel är bytt. Väggarna är tilläggsisolerade med 50–75 mm (utan plast eller ångspärr), och alla elinstallationer är bytta. Det finns likaså 100 mm isolering i mellanbjälklaget. Den ena gavelspetsen är inte renoverad, medan gaveln i bottenplan är det, och hängrännor saknas ännu på baksidan av huset. Taket är det gamla eternittaket med det ursprungliga spåntaket (s.k. sticketak) under. Taket är tätt och ett byte är inte nödvändigt i närtid, men säljarna har fått en uppskattning från en snickare på ca 250 000 kr inkl. moms för att lägga nytt falsat plåttak ovanpå eterniten, vilket är en vanlig lösning. Alla fönster och terrassdörrar är nya med tvåglas. Värmen kommer från direktverkande el och två braskaminer/insatser av märket Heta, och huset är förberett för luftvärmepump med säkring och uttag. Skorsten och eldstäder är godkända av sotaren och det finns rör i skorstenen; glidskydd för den fasta takstegen saknas dock. Kommunalt vatten och avlopp.

Man kommer in i en rymlig entré med trägolv och synliga plankväggar. Från entrén finns en lucka ned till en frostfri stenkällare på ca 8 m2, där det kommunala vattnet kommer in. Det kan droppa lite från kranen på grund av bräddavlopp från varmvattenberedaren. Badrummet är från 2004 och byggt på betongplatta, med klinker, golvvärme, WC, handfat och dusch. Det är förberett för installation av tvättmaskin. Vardagsrummet har plankgolv, Heta braskamin, synligt timmer och bjälkar i taket samt elvärme. Därefter följer ett litet rum/kontor med en sovplats i det tidigare köket, ett mysigt gästrum i den tidigare entrén med målat trägolv och 1½-säng och ett stort sovrum med plankgolv, bjälkar i taket och terrassdörr. Takhöjden under bjälkarna är som lägst ca 1,95 m och varierar, som det brukar i gamla hus.

I den gamla stalldelen finns i dag ett stort, nyinrett kök/allrum med plankgolv och bjälkar

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Ödegårde Sverige AB
Stationsvägen 15 A
312 51 KNÄRED

Telefon: 0430 91009
Mobil: 070 920 3483
info@oedegaarde.dk

Godkänd för F-skatt
Bankgiro: 5671-7929

Org.nr: 556664-6492
https://www.oedegaarde.dk/
https://www.facebook.com/oedegaarde

i taket, diskbänk, ugn, induktionshäll (ca 2012), kyl/frys, stor köksö/bord och matplats för många. Härifrån finns terrassdörr ut till en mindre terrass på ca 8 m2 på baksidan. Vardagsrummet/allrummet ligger i öppen förbindelse med köket och har en murad öppen spis med insats (Heta), dubbel bäddsoffa och elvärme. Via en lucka med fällbar stege kommer man upp på den stora, oinredda vinden, där det finns nytt trägolv och där el, vatten och avlopp redan är förberett för framtida inredning. Här finns plats för 2–4 rum vid behov, och det finns plats för en riktig trappa i hallen. Möbler och lösöre köps enligt överenskommelse med säljarna.

Utöver huset finns ett bra uthus/verkstad på ca 50 m2 från 2005 med plåttak, gjutet golv och el. Här finns verkstadsrum, förråd/planteringsrum med tvåglasfönster och plats för bil/garage, och byggnaden kan isoleras och inredas mer vid behov. Därutöver finns ett litet skjul för material ute i skogsdelen av tomten.

Tomten är 5 070 m2 (friköpt) med en mysig förträdgård med utsikt över ängarna, gräsmattor, odlingslådor och en extra grävd brunn för trädgårdsvatten. Bakom husen finns tomtens egen skogsdel med mycket björk, som ger ved till självhushållning under lång tid. Inga grannar syns från huset. Förbi tomten går en lugn asfalterad väg, inte bredare än en grusväg, med ca 2–3 bilar i timmen och lite färre på helgerna. Det är ca 500 m. till Rönne å, ca 1 km. till Bandsjöns badplats, ca 5 km. till Ljungbyhed med närmaste affär och ca 8 km. till Söderåsens nationalpark med vandringsleder, Skärdammen och fina utsiktspunkter. Ca 47 km. från Helsingborg och ca 70 km. från Malmö.

Adress	Riseberga 1213, 264 54 Ljungbyhed
Fastighetsbeteckning	Klippan Riseberga 5:14
Tomt	5 070 m², friköpt
Vatten & avlopp	Kommunalt vatten och avlopp. Extra grävd brunn på tomten för trädgårdsvatten.
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Del i Klippan Farstorp GA:1 (ingen känd kostnad). Inga inskrivna servitut i registerutdraget.
Pantbrev	2 st, totalt 152 000 kr

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	Totalt 1 041 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 756 000 kr, småhusmark 285 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1-plansvilla: Skånelänga i 1 plan med oinredd vind
Byggår	1800-tal

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Ödegårde Sverige AB
Stationsvägen 15 A
312 51 KNÄRED

Telefon: 0430 91009
Mobil: 070 920 3483
info@oedegaarde.dk

Godkänd för F-skatt
Bankgiro: 5671-7929

Org.nr: 556664-6492
https://www.oedegaarde.dk/
https://www.facebook.com/oedegaarde



Fasad	Stående träpanel, tilläggsisolerad
Stomme	Skiftesverk med iliggande plank/bolar
Grundläggning	Ny syll, ny golvkonstruktion, 100 mm isolering
Grundmur	Natursten och betong
Bjälklag	Trä
Fönster	Nya fönster och terrassdörrar med tvåglas
Tak	Eternit med spåntak (sticketak) under
Uppvärmning	Direktverkande el och ved (2 st Heta)
Ventilation	Självdrag (via skorstenen).
Tv & bredband	Fiber finns nedgrävt i vägen förbi fastigheten, men är inte indraget till huset. Mobilt bredband: uppmätt ca 13 Mbit/s ned och 5 Mbit/s upp med mobiltelefon på platsen. Alternativt finns Starlink satellitinternet. Hårdvara kostar 3 990 kr (0 kr med 12 månaders bindningstid) + 390–559 kr per månad, beroende på hastighet. Se: https://www.starlink.com/.
Renoveringar	Totalrenoverad sedan 2004
Övrigt	Nya elinstallationer. Förberett för luftvärmepump.

ÖVRIGA BYGGNADER

Verkstad/uthus ca 50 m² (2005), förråd

ENERGIDEKLARATION

Status	Behövs ej

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning	0	El	11 907	Vatten/avlopp	5 296
Renhållning	1 805	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	
Sotning	400	Försäkring	5 310	Underhåll	
Övrigt					
				Summa årskostnad	**24 718**

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 7 808 kr.

Kommentar	Dessa kostnader baseras på säljarens kostnader vid fritidsbruk. Installation av luftvärmepump rekommenderas – huset är förberett med säkring och uttag.

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Maklarsystem AB

Ödegårde Sverige AB
Stationsvägen 15 A
312 51 KNÄRED

Telefon: 0430 91009
Mobil: 070 920 3483
info@oedegaarde.dk

Godkänd för F-skatt
Bankgiro: 5671-7929

Org.nr: 556664-6492
https://www.oedegaarde.dk/
https://www.facebook.com/oedegaarde



Elförbrukning	2 871 kWh/år
Nätbolag	Kraftringen
Elleverantör	Kraftringen
Försäkring	Fullvärde i Länsförsäkringar Skåne

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 2 200 000 kr och kontantinsats:	**10 %**	**15 %**	**25 %**
Kontantinsats	220 000	330 000	550 000
Lånebelopp	1 980 000	1 870 000	1 650 000
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	4 043	3 818	3 369
Driftskostnad	2 060	2 060	2 060
Fastighetsavgift	651	651	651
Netto boendekostnad per månad	**6 754**	**6 529**	**6 080**

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

NUVARANDE ÄGARE

- Hanne Ingwersen
- Jesper Holm

VÄGBESKRIVNING

Adress: Riseberga 1213, 264 54 Ljungbyhed. GPS-koordinater: N 56° 4.4184', E 13° 18.3612'. Decimal: 56.07364, 13.30602. RT90: 6218948.652, 1344380.383. Med ryggen mot Riseberga kyrka tar man vägen till höger mot Farstorp. Fastigheten är det andra huset, en röd skånelänga på höger hand. 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.

Taxeringsvärde: 1 041 000 kr (2024). Förslag till nytt taxeringsvärde från 2027: 873 000 kr (byggnadsvärde 563 000 kr, markvärde 310 000 kr).

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Ödegårde Sverige AB
Stationsvägen 15 A
312 51 KNÄRED

Telefon: 0430 91009
Mobil: 070 920 3483
info@oedegaarde.dk

Godkänd för F-skatt
Bankgiro: 5671-7929

Org.nr: 556664-6492
https://www.oedegaarde.dk/
https://www.facebook.com/oedegaarde

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare
Jens Christian Nielsen
reg. fastighetsmäklare
070 920 3483

info@oedegaarde.dk

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Ödegårde Sverige AB
Stationsvägen 15 A
312 51 KNÄRED

Telefon: 0430 91009
Mobil: 070 920 3483
info@oedegaarde.dk

Godkänd för F-skatt
Bankgiro: 5671-7929

Org.nr: 556664-6492
https://www.oedegaarde.dk/
https://www.facebook.com/oedegaarde