Riseberga 1213 ved Ljungbyhed



Charmerende skånelænge med aner fra slutningen af 1800-tallet i fin stand på ca. 130 m² boligareal + stort uindrettet loft med plads til flere værelser og værksted/udhus på ca. 50 m². Kommunalt vand og kloak. 5 070 m² afskærmet have/naturgrund med egen skov i udkanten af Riseberga, ca. 1 km til Bandsjöns badeplads, ca. 500 m til Rönne å og ca. 8 km til Söderåsens nationalpark. Ca. 5 km fra Ljungbyhed med nærmeste butik og ca. 47 km fra Helsingborg.

Filmrundvisning: https://youtu.be/G7ZrngYhGa4

Denne beskrivelse er oversat fra den svenske objektsbeskrivelse. Ved eventuelle fejl eller uoverensstemmelser i oversættelsen er det den svenske version, der gælder, og mægleren påtager sig intet ansvar for fejl i oversættelsen.

Pris	SEK 2 200 000 maxpris eller bud (ca. DKK 1 488 000 / ca. EUR 199 000)
Objekttype	Fritidshus
Boligareal	130 m²
Grundareal	5 070 m² (frikøbt)
Visning	Lørdag 28/11 kl. 10:00-15:00 • Vises af sælgerne selv. Book venligst tid hos ejendomsmægleren inden besøg. Søndag 29/11 kl. 10:00-15:00 • Vises af sælgerne selv. Book venligst tid hos ejendomsmægleren inden besøg.

Copyright © Dette dokument er med hensyn til idé, tekst & layout beskyttet i henhold til lov om ophavsret - Vitec Mäklarsystem AB

Ödegårde Sverige AB
Stationsvägen 15 A
312 51 KNÄRED

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

Godkendt for F-skat
Bankgiro: 5671-7929

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



Riseberga 1213 ved Ljungbyhed er en klassisk rød skånelænge i skiftesværk, dvs. stolpekonstruktion med udfyldende planker/bolar, med aner fra slutningen af 1800-tallet. Huset er blevet totalrenoveret siden 2004 og fremstår i dag som stort set nyt ind- og udvendigt, med ca. 130 m² boligareal i ét plan og et stort uindrettet loft. Hele gulvkonstruktionen er ny, isoleret med 100 mm, og har ny bundrem, og al udvendig beklædning er skiftet. Væggene er efterisoleret med 50–75 mm (uden plast eller dampspærre), og alle elinstallationer er skiftet. Der er ligeledes 100 mm isolering i etageadskillelsen. Den ene gavltrekant er ikke renoveret, mens gavlen i stueplan er, og der mangler endnu tagrender på bagsiden af huset. Taget er det gamle eternittag med det oprindelige spåntag (såkaldt sticketag) under. Taget er tæt, og et tagskifte er ikke nødvendigt i den nærmeste fremtid, men sælgerne har fået et overslag fra en tømrer på ca. 250 000 kr inkl. moms (ca. DKK 169 000 / ca. EUR 23 000) for at lægge et nyt falset ståltag oven på eternitten, hvilket er en almindelig løsning. Alle vinduer og terrassedøre er nye med dobbeltglas. Varmen kommer fra direkte elvarme og to brændeovne/indsatsovne af mærket Heta, og huset er forberedt til luft/luft-varmepumpe med sikring og stikkontakt. Skorsten og ildsteder er godkendt af skorstensfejeren, og der er rør i skorstenen; der mangler dog glidebeskyttelse til den faste tagstige. Kommunalt vand og kloak.

Man kommer ind i en rummelig entré med trægulv og synlige plankevægge. Fra entrén er der en lem ned til en frostfri stenkælder på ca. 8 m², hvor det kommunale vand kommer ind. Det kan dryppe lidt fra hanen på grund af overløb fra varmvandsbeholderen. Badeværelset er fra 2004 og bygget på betonplade, med klinker, gulvvarme, toilet, håndvask og bruser. Der er forberedt installation af vaskemaskine. Stuen har plankegulv, Heta-brændeovn, synligt tømmer og bjælker i loftet samt elvarme. Derefter følger et lille rum/kontor med en soveplads i det tidligere køkken, et hyggeligt gæsteværelse i den tidligere entré med malet trægulv og 1½-seng, og et stort soveværelse med plankegulv, bjælker i loftet og terrassedør. Loftshøjden under bjælkerne er ned til ca. 1,95 m og varierer, som det plejer i gamle huse.

I den gamle stalddel er der i dag et stort, nyindrettet køkken/alrum med plankegulv og bjælker i loftet, køkkenvask, ovn, induktionskogeplade (ca. 2012), køl/frys, stor køkkenø/bord og spiseplads til mange. Herfra er der terrassedør ud til en mindre terrasse på ca. 8 m² på bagsiden. Stuen/opholdsrummet ligger i åben forbindelse med køkkenet og har en muret pejs med pejseindsats (Heta), dobbelt sovesofa og elvarme. Via en lem med foldbar stige kommer man op på det store, uindrettede loft, hvor der er nyt trægulv, og hvor el, vand og afløb allerede er forberedt til fremtidig indretning. Her er der plads til 2–4 værelser efter behov, og der er plads til en rigtig trappe i gangen. Møbler og løsøre købes efter aftale med sælgerne.

Ud over huset er der et godt udhus/værksted på ca. 50 m² fra 2005 med ståltag, støbt gulv og el. Her er værkstedsrum, depotrum/udplantningsrum med dobbeltglasvinduer og plads til bil/garage, og bygningen kan isoleres og indrettes mere efter behov. Derudover er der et lille skur til materialer ude i skovdelen af grunden.

Grunden er 5 070 m² (frikøbt) med en hyggelig forhave med udsigt over engene, græsplæner, plantekasser og en ekstra gravet brønd til havevand. Bag husene ligger grundens egen skovdel med en del birk, som giver brænde til selvforsyning i lang tid. Ingen naboer kan ses fra huset. Forbi grunden går en stille asfalteret vej, ikke bredere end en grusvej, med ca. 2–3 biler i timen og lidt færre i weekenderne. Der er ca. 500 m til Rönne å, ca. 1 km til Bandsjöns badeplads, ca. 5 km til Ljungbyhed med nærmeste butik og ca. 8 km til Söderåsens nationalpark med vandreruter, Skärdammen og fine udsigtspunkter. Ca. 47 km fra Helsingborg og ca. 70 km fra Malmö.

Adresse	Riseberga 1213, 264 54 Ljungbyhed
Matrikelbetegnelse	Klippan Riseberga 5:14
Grund	5 070 m² (frikøbt)
Servitutter, samfälligheder, GA m.m.	Andel i vejsamfällighed: Klippan Farstorp GA:1
Pantebreve	2 stk., i alt 152 000 kr

Copyright © Dette dokument er med hensyn til idé, tekst & layout beskyttet i henhold til lov om ophavsret - Vitec Mäklarsystem AB

Ödegårde Sverige AB
Stationsvägen 15 A
312 51 KNÄRED

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

Godkendt for F-skat
Bankgiro: 5671-7929

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



EJENDOMSVURDERING

Typekode	220, småhusenhed, helårsbolig for 1-2 familier
Vurderingsår	2024
Vurderingsværdi	I alt 1 041 000 kr, fordelt på småhusbygninger 756 000 kr, småhusjord 285 000 kr

BYGNING

Bygningstype	Skånelænge i 1 plan med uindrettet loft
Byggeår	1800-tallet
Facade	Stående træbeklædning
Konstruktion	Skiftesværk – stolpekonstruktion med udfyldende planker/bolar
Fundament	Torpargrund
Sokkel	Natursten
Etageadskillelse	Træ
Vinduer	Nye med dobbeltglas
Tag	Eternit med oprindeligt spåntag (såkaldt sticketag) under
Opvarmning	Direkte elvarme og brænde
Ventilation	Naturlig ventilation
TV & bredbånd	Fiber ligger i vejen forbi ejendommen, men er ikke ført ind til huset. Mobilt bredbånd: målt ca. 13 Mbit/s ned og 5 Mbit/s op med mobiltelefon på stedet. Alternativt findes Starlink satellitinternet. Hardware koster SEK 3 990 (SEK 0 med 12 måneders binding) + SEK 390–559 pr. måned afhængigt af hastighed. Se: https://www.starlink.com/.

ENERGIMÆRKE

Status	Ikke nødvendigt

Copyright © Dette dokument er med hensyn til idé, tekst & layout beskyttet i henhold til lov om ophavsret - Vitec Mäklarsystem AB

Ödegårde Sverige AB
Stationsvägen 15 A
312 51 KNÄRED

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

Godkendt for F-skat
Bankgiro: 5671-7929

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



DRIFTSOMKOSTNINGER (KR/ÅR)

Opvarmning	0	El	11 907	Vand/kloak	5 296
Dagrenovation	1 805	Fællesanlæg/GA	0	Vejafgift/sne	0
Skorstensfejning	400	Forsikring	5 310	Vedligeholdelse	
Øvrigt					
				Årlig udgift i alt	**24 718**

Ud over den årlige udgift i alt kommer udgift til ejendomsafgift (fastighetsavgift) 7 808 kr.

BOLIGUDGIFT (KR/MD.)

Udgift ved slutpris 2 200 000 kr og udbetaling:	**10 %**	**15 %**	**25 %**
Udbetaling	220 000	330 000	550 000
Lånebeløb	1 980 000	1 870 000	1 650 000
Netto renteudgift ved 3,5 % rente	4 043	3 818	3 369
Driftsomkostning	2 060	2 060	2 060
Ejendomsafgift	651	651	651
Netto boligudgift pr. måned	**6 754**	**6 529**	**6 080**

Beregningen er et estimat baseret på en svensk køber, der låner i en svensk bank, med 2 købere og 30 % skattereduktion i indkomstarten kapital. For en udenlandsk køber er det normalt ikke muligt at låne i en svensk bank, så beregningen er kun vejledende. For en personlig beregning af boligudgiften, kontakt mægleren.

VEJBESKRIVELSE

Adresse: 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 til Riseberga kirke tager man vejen til højre mod Farstorp. Ejendommen er det andet hus, en rød skånelænge på højre hånd. Til vejbeskrivelse og afstandsberegning fra der, hvor du er, kan du f.eks. bruge www.hitta.se og klikke på ”vägbeskrivning”.

ØVRIGT

Ejendommens pris er en såkaldt ”maxpris”, dvs. der bliver ingen budrunde ud over denne pris. Det er naturligvis tilladt at afgive et bud under den annoncerede pris, men så kan der blive budrunde op til maxprisen. Læs mere på hjemmesiden ”Om at købe et hus”: https://www.oedegaarde.dk/Kopa/S13270.

Ejendomsvurdering: 1 041 000 kr (2024). Forslag til ny vurdering fra 2027: 873 000 kr (bygningsværdi 563 000 kr, jordværdi 310 000 kr).

Copyright © Dette dokument er med hensyn til idé, tekst & layout beskyttet i henhold til lov om ophavsret - Vitec Mäklarsystem AB

Ödegårde Sverige AB
Stationsvägen 15 A
312 51 KNÄRED

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

Godkendt for F-skat
Bankgiro: 5671-7929

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

KONTAKT

For mere information kontakt:



Ansvarlig mægler
Jens Christian Nielsen
reg. ejendomsmægler
070 920 3483

info@oedegaarde.dk

Det der idag er Ødegårde.dk (Ödegårde Sverige AB) var oprindeligt Torp- och Fritidshusförmedling v. min far Christian Nielsen. Jeg, Jens Christian Nielsen, overtog størstedelen af den daglige drift omkring 2003 og med nuværende firma fra 2004. Christian gik bort i en alt for tidlig alder af 60 år 2012, men hans principper og grundværdier lever videre i det der idag er Ødegårde.dk!

Realistiske priser som husene også rent faktiskt kan købes til - og ingen budrunder ud over den markedsførte pris. Åbenhed og gennemskuelighed i processen er nøgleord i virksomheden.

Jeg kan tilbyde alt fra vurderinger, hjælp med papirerne hvis du selv har fundet en køber, rådgivning i forbindelse med dødsboer, andelsforeninger i Sverige og naturligvis salg af fast ejendom i Sydsverige. Velkommen!

Copyright © Dette dokument er med hensyn til idé, tekst & layout beskyttet i henhold til lov om ophavsret - Vitec Mäklarsystem AB

Ödegårde Sverige AB
Stationsvägen 15 A
312 51 KNÄRED

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

Godkendt for F-skat
Bankgiro: 5671-7929

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