

Objektsbeskrivning

Vittsjö - Björkefalla 4242



Pris	3 795 000 kr
Objekttyp	Jordbruk
Areal	20,3557 ha
Antal skiften	1
Visning	Söndag 4/5 kl. 12:00-13:00 • Varmt välkomna att anmäla er till visningen på vår hemsida.

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning	Välkommen till Björkefalla 4242 Gården med en areal om 203 557 m ² är bebyggd med bostadshus om 133 m ² i 1½ plan, tillhörande äldre ekonomibyggnader samt maskinhall med slaktlokal och kylrum byggt för ca 15 år sedan.
--------------------	--

Denna fastighet på 20 hektar skogsmark erbjuder många möjligheter, särskilt för jägare och naturälskare. Jakten är fri för köparen. Fastigheten lämpar sig både för permanentboende och som fritidshus. Huset är löpande renoverat sedan 90 talet och har isolerglasfönster, installerad jordvärme samt fiber indraget. Avloppet är ifrån 2012.

En idealisk plats för den som söker ett boende med mycket potential och bra utrymmen för hobbyverksamhet eller förvaring.

Adress	Björkefalla 4242, 28268 Vittsjö
Fastighetsbeteckning	Hässleholm Björkefalla 1:17
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Gemensamhetsanläggningar: Samfällighet: Hässleholm björkefalla s:1 Skattetal: mantal 1/32
Pantbrev	3 st, totalt 1 964 000 kr

TAXERING

Typkod	120, Lantbruksenhet, bebyggd
Taxeringsår	2023
Taxeringsvärde	Totalt 2 253 000 kr, fördelat på ekonomibyggnader 40 000 kr, impediment 29 000 kr, skog 1 301 000 kr, småhusbyggnader 631 000 kr, småhusmark 197 000 kr, övrigt 55 000 kr

AREAL

Taxerad areal

Totalt 21 ha fördelat på impediment 7 ha, skog 11 ha, åker 1 ha, övrigt 2 ha

MARK

Impediment	Areal: 7 ha.
Skogsmark	Areal: 11 ha.
Åkermark	Areal: 1 ha.

BOSTADSBYGGNADER

Bostadsbyggnad

Byggnadstyp	1 ½ plan
--------------------	----------

Byggår	1916
Fasad	Trä ståendepanel
Stomme	trä
Grundläggning	Grundsulor
Bjälklag	Trä
Fönster	isolerglas
Tak	Betongpannor 90 tal
Uppvärmning	Ivt jordvärmepump
Ventilation	Mekanisk frånluft. Självdrag
Tv & bredband	Fiber är indraget.
Uteplats	Stort terrassdäck med äldre pool
Vatten & avlopp	Borrad brunn med filter, 3 kammarebrunn med infiltration ifrån 2012

INTERIÖR

Antal rum 5 varav 3 sovrum

Boarea 133 m² + biarea 25 m²

Allmän beskrivning av interiören

Beskrivning:

När du kliver in via entrén från gården möts du av en stor hall med gott om förvaringsutrymmen. Från hallen leder en dörr in till det rymliga köket, som har en charmig äldre stil men med uppdaterade vitvaror. En stor kamin ger både värme och en hemtrevlig atmosfär. Från köket finns även en trappa som leder upp till ovanvåningen. På bottenvåningen hittar du tre stora sällskapsrum samt ett rymligt badrum som är handikappanpassat.

Ovanvåning:

På ovanvåningen finns en rymlig hall, en mindre toalett och tre generösa sovrum, alla med gott om utrymme för möblering och förvaring.

Källare:

Källaren erbjuder ett tvätttrum med en stor dusch, samt ett teknikrum där både vattenfilter och jordvärmesystemet är placerade. Här finns också en groventré för enkel åtkomst till källarutrymmena.

ENERGIDEKLARATION

Status Utförd 2025-02-21

Energiklass Byggnaden har energiklass D på en skala A-G.



Energiprestanda 101 kWh per m² och år (primärenergital), 69 kWh per m² (Atemp) och år

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning	0	El	32 423	Vatten/avlopp	1 706
Renhållning	3 589	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	0
Sotning	622	Försäkring	12 545	Underhåll	0
Övrigt	0				
Summa årskostnad					50 885

EKONOMIBYGGNADER

Ekonomibyggnader

Area 273 kvm. 2 äldre ekonomibyggnader bredvid bostadshuset i sämre skick.

Maskinhall ca 300 m² med slaktlokal och kylrum byggt för ca 15 år sedan.

DRIFT OCH FÖRSÄKRING

Driftskostnad Utöver driftskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 6 210 kr.

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 3 795 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	569 250	759 000	948 750
Lånebelopp	3 225 750	3 036 000	2 846 250
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	6 586	6 199	5 811
Driftskostnad			
Fastighetsavgift	518	518	518
Netto boendekostnad per månad	7 104	6 717	6 329

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

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Christer Stjernfeldt
Reg. fastighetsmäklare
0705551880

Extra kontaktperson

Carl Stjernfeldt
carl@sfbab.se

christer@sfbab.se











































