



## Gammal Skola - Ivla Hagaberg 2, Hamneda.



*Ivla gamla skola är från 1917 på ca. 450 m<sup>2</sup> boyta + ca. 50 m<sup>2</sup> i källaren. Skolan upphörde 1961. Samma danska ägare i 33 år, som gjort en hel del under åren, men huset har fortfarande mycket stort renoveringsbehov. El, vatten och godkänt avlopp finns och taket är lagat, så det går att använda under renoveringen. Säljaren bistår gärna med hjälp, tips och idéer. Lämpar sig väl för flera familjer som går samman och där man är hantverkskunniga. 4 936 m<sup>2</sup> tomt med vackert naturskönt läge med en enstaka granne. Filmvisning: <https://youtu.be/V039dxJ1Pew>*

<b>Pris</b>	950 000 kr max eller bud
<b>Objekttyp</b>	Fritidshus
<b>Antal rum</b>	10
<b>Boarea</b>	450 m <sup>2</sup>
<b>Tomtarea</b>	4 936 m <sup>2</sup>

### INTERIÖR

<b>Antal rum</b>	10 varav 6 sovrum
------------------	-------------------

JC

Sida 1 av 5



---

<b>Boarea</b>	450 m <sup>2</sup> + biarea 50 m <sup>2</sup>
<b>Areakälla</b>	Areauppgifter ungefärlig enligt uppstegning

---

## ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

---

### Beskrivning

Ivla Hagaberg 2 vid Hamneda är en f.d. skola med anor från 1917, där skolverksamheten upphörde 1961. Huset är på ca. 231 m<sup>2</sup> i bottenplan + lika mycket till på övervåningen, så här är gott och väl 450 m<sup>2</sup> boyta totalt + vind och så finns en källare på ca. 50 m<sup>2</sup> med vatteninstallationer. Tillbyggd veranda och balkong omkring 2006, som dock behöver omfattande renovering i dag. Taket renoverades 2008, där man lade plåttak ovanpå eterniten, utom på kuporna och de brantast lutande sidorna. Taket är tätt och det sitter ett Velux ovanljusfönster på vinden. Innan detta fönster monterades, stod den gamla luckan öppen och detta orsakade vattenskada i ett av sovrummen. Orsaken är nu åtgärdad, men inte följskadorna och kosmetiken. Hängrännor och stuprör saknas för det mesta, men de finns på tomten och medföljer. Fönster är enkelglas med innerfönster till de flesta fönster. Det är gammalt kärnvirke och munbläst glas och fönstren har varit skrapade, målade och reparerade vid behov i nuvarande ägares tid, men det är dags igen. Elen är delvis ny, dvs. huvudledningen in till huset är nedgrävd och mätarskåpet utanpå huset är nytt och det sitter även nytt mätarskåp med automatsäkringar i hallen på övervåningen. Själva ledningarna och kontakterna i huset är dock gamla och även om de fungerar, så bör de bytas ut. Skorsten och eldstäder är inte kontrollerade av sotaren i nuvarande ägares tid, men säljaren kommer att beställa sotare för att få de hela kontrollerat. Säljaren ser till att själva skorstenarna blir godkända, men eldstäderna får köparen själv räkna med att renovera eller byta ut efter behov. Här finns hela fem riktiga porslinskakelugnar, men de flesta behöver renoveras och i alla fall den översta biten behöver muras om, då de är otäta i anslutningen till skorstenen på baksidan. Det finns ytterligare en nedmonterad kakelugn i uthuset, som medföljer och kan monteras om man önskar. Därutöver finns ytterligare tre braskaminer och en vedspis i köket. Det finns ännu en vedspis i gjutjärn i uthuset, som kan monteras om man önskar. Vatten kommer från egen grävd brunn på tomten, som inte har sinat. Vatten är indraget i huset till kök och badrum, men installationen är inte helt klar. Säljaren kan hjälpa med att slutföra detta enl. önskemål och avtal och säljaren är i det hela taget villig att hjälpa med det mesta i en övergångsfas. Avlopp går till äldre avlopp i dag, som inte är godkänt, men det finns också godkänd trekammarbrunn med infiltration från 2006, som kontrollerats av kommunen 2015. Ledningarna behöver anslutas till det nya avloppet och mycket är förberett för detta, så det är inget stort jobb. Säljaren har förberett för att alla rör kommer från källaren och även förberett för att kunna etablera kök och badrum i bottenvåningen om man önskar detta. Huset består av förentré som leder till stor hall med trappan till övervåning (räcke till trappan finns). Två jättestora skolsalar och två mindre salar i anslutning till dessa. Mycket högt till tak och trägolv i alla rum. Ännu en hall på baksidan med utgång och trappa till källaren. I källaren finns tre rum med vatteninstallationer och den gamla bakugnen och tvättkärl. På övervåningen finns ytterligare ett par hallar, stort lantkök med gammal diskbank, vedspis, gott om skåp, lösa plattor som elspis, mikro och kylskåp. Totalt 6 sovrum i olika storlekar, varav 5 har kakelugnar. Gammalt badrum med WC, handfat och duschkabin. Badrummet behöver också helrenoveras, men det fungerar som det är. De flesta möbler, timmer och material kan köpas till eller medfölja, enl. önskemål och avtal med säljaren.

Ut över huset finns ett stort skjul på ca. 65 m<sup>2</sup> med plåttak med gott om plats för lagring av timmer och som carport för bilar eller maskiner. Uthus på ca. 70 m<sup>2</sup> i mycket dåligt skick som sannolikt behöver rivras. Taket på framsidan har delvis rasat sönder, men det



är lite bättre på baksidan. Det kan gå att rädda, men det är tveksamt om det är lönt. I uthuset och i skjulet finns massor med timmer och byggmaterial, som kan köpas till om man önskar.

4 936 m<sup>2</sup> (friköpt) naturtomt med ensligt läge i skogen, med en enstaka granngård på behörigt avstånd. Tomten är omgiven av gräsängar och blandad skog och det löper en liten landsväg i södra tomtgränsen, där det kommer ca. 6-8 bilar i timmen, inte störande av betydning och vägen snöröjs vintertid. Grannen lånar en bit av ängen på baksidan av huset, där det skördas gräs och det går kor ibland på sommaren. Ungefär halva ängen tillhör denna fastigheten och andra halvan är på grannens mark. Detta är ett muntligt avtal som kan fortsätta eller upphöra som man önskar och avtalar. Ca. 600 m. till Prästebodaån och ca. 6 km. till den större Vissjön med båt/badplats. Ca. 9 km. till Lagan, ca. 20 km. till Helge Å, den stora sjön Möckeln och Vedåsa naturreservat. Ca. 18 km. till Ljungby samhälle med det mesta man kan behöva av inköp, ca. 24 km. till Älmhult med den första IKEA, ca. 35 km. till Lagans golfklubb, ca. 25 km. till sjön Bolmen och ca. 55 km. till skidbacken Hanaslövsbacken vid Alvesta. Ca. 90 km. till skidbacken Vallåsen på Hallandsåsen och till Kungsbyggets Äventyrspark. Ca. 115 km. från Helsingborg och ca. 175 km. från Malmö.

<b>Adress</b>	Ivla Hagaberg 2, 341 75 HAMNEDA
<b>Fastighetsbeteckning</b>	Ljungby Ivla 9:7
<b>Tomt</b>	4 936 m <sup>2</sup> , friköpt
<b>Vatten &amp; avlopp</b>	Vatten från egen grävd brunn på tomt, som enl. säljaren aldrig har sinat. Avlopp till trekammarbrunn med infiltration från 2006, men det är inte tagit i bruk ännu. Kommunen har inventerat och godkänt avloppet 2015. Äldre avlopp finns och fungerar, men detta måste förstås ändras. Det är förberett i källaren för att koppla om till det nya.
<b>Pantbrev</b>	2 st, totalt 80 000 kr

## TAXERING

<b>Typkod</b>	220, Småhusenhet, bebyggd
<b>Taxeringsår</b>	2021
<b>Taxeringsvärde</b>	Totalt 468 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 298 000 kr, småhusmark 170 000 kr

## BYGGNAD

<b>Byggnadstyp</b>	2 plan med vind
<b>Byggår</b>	1917
<b>Fasad</b>	Stående träpanel
<b>Stomme</b>	Trä
<b>Grundläggning</b>	Källare och uteluftventilerad kryppgrund.



<b>Grundmur</b>	Natursten
<b>Bjälklag</b>	Trä
<b>Fönster</b>	Enkla fönster med innerfönster
<b>Tak</b>	Plåt och eternit
<b>Uppvärmning</b>	Direktverkande el och ved.
<b>Ventilation</b>	Självdrag
<b>Bredband</b>	4G täckning med ca. 9 Mbit/s ner och ca. 4 Mbit/s upp, mätt på platsen med Telenor abonnemang och Bredbandskollen. Fiber finns i vägen och kostar ca. 30 000 kr att dra in till huset. Alternativt finns möjlighet för StarLink satellit internet ( <a href="https://www.starlink.com/">https://www.starlink.com/</a> ).

#### ENERGIDEKLARATION

**Status** Behövs ej

#### DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning	0	El	2 500	Vatten/avlopp	980	
Renhållning	541	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	0	
Sotning	0	Försäkring	4 963	Underhåll	0	
Övrigt	0					
					<b>Summa årskostnad</b>	<b>8 984</b>

*Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 3 510 kr.*

**Kommentar** Dessa kostnader baseras på säljarens utgifter vid sparsamt fritidsbruk sommartid. Elkostnad är i stort sett endast fasta kostnader, då förbrukningen varit minimal senare år. Sotning är inte utförd på 33 år, men räkna med i snitt ca. 600 kr per år framöver (sotning vart 4:e år vid fritidsbruk). Installation av minst två luftvärmepumpar (gärna två dubbla, med en inredel på varje våningsplan, på vardera gavel av huset) rekommenderas om man planerar omfattande vinterbruk.

<b>Elförbrukning</b>	60 kWh/år
<b>Nätbolag</b>	E-On
<b>Elleverantör</b>	E-On
<b>Försäkring</b>	1 529 000 kr i Länsförsäkringar



---

## BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

---

<b>Kostnad vid slutpris 950 000 kr och kontantinsats:</b>	<b>15 %</b>	<b>20 %</b>	<b>25 %</b>
Kontantinsats	142 500	190 000	237 500
Lånebelopp	807 500	760 000	712 500
Netto räntekostnad vid 4,5 % ränta	2 120	1 995	1 870
Driftskostnad	749	749	749
Fastighetsavgift	293	293	293
<b>Netto boendekostnad per månad</b>	<b>3 162</b>	<b>3 037</b>	<b>2 912</b>

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

---

## NUVARANDE ÄGARE

---

Peter Holm

---

## VÄGBESKRIVNING

---

Adress: Ivla Hagaberg 2, Hamneda. GPS-koordinater: N 56° 42.4514', E 13° 57.1808'. Decimal: 56.70752, 13.95301. RT90: 6288246.64, 1386562.132. För vägbeskrivning och avståndsberäkning från där du är, använd t ex [www.hitta.se](http://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](mailto:info@oedegaarde.dk)