



Egla Gård - Egla 24, Våxtorp.



Egla Gård med hus på ca. 350 m² + gäststuga på ca. 25 m² och en på ca. 20 m², lada på ca. 600 m², varav ca. 100 m² är inrett till B&B med tre rum, vardagsrum, kök, badrum och tvättstuga. I ladan finns även fyra stora hästboxar och två små, sadelkammare, verkstad, massor av lagringsplats och på vinden finns även två sovsalar. Tomten runt byggnaderna är 4 127 m² med egen beteckning och med planerad avstyckning på ca. 10 hektar totalt, med egen sjö. Det går även att avtala annan avstyckning, eller köp av hela fastigheten på ca. 20 hektar med flera ytterligare bostadshus på andra sidan sjön. Ca. 18 km. från Laholm och ca. 65 km. från Helsingborg. Filmrundvisning: <https://youtu.be/qAswbad1R7c>

Pris	4 500 000 kr max eller bud
Objekttyp	Gård
Antal rum	10
Boarea	350 m ²
Tomtare	100 000 m ² (avstyckas)

INTERIÖR

JC-000719

Sida 1 av 6



Antal rum	10 varav 6 sovrum
Boarea	350 m ² + biarea 70 m ²
Areakälla	Areauppgifter ungefärlig enligt uppstegning

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning

Egla 24 vid Våxtorp - "Egla Gård" är en gård med många möjligheter som t ex hästgård, ekoturism, lägeraktiviteter, vandrarhem, B&B eller liknande. Mangårdsbyggnaden är från 1950, tillbyggd och renoverad senast 1996, på totalt ca. 350 m² + källare på ca. 70 m² och inglasat uterum på ca. 15 m². Flera stora terrasser och uteplatser mot söder och öster, utekök och litet lusthus. Isolerglasfönster i hela huset. Äldre plåttak som till stora delar har förlorat färgen, men det är tätt. Tillbyggt torn, som är i dåligt skick, och säljaren anser det bör rivras eller i alla fall genomgå omfattande renovering. Huset fungerar som det är, men har också stort kosmetiskt renoveringsbehov och behöver en köpare som hittar en röd tråd och lägger en plan för vad det ska bli. Vatten från egen borrhälsbrunn på ca. 80 m. och avlopp till äldre trekammarbrunn, som behöver uppdateras med ny infiltration (föreläggande har löpt ut, så detta måste göras på kort sikt). Bottenvåningen har haft restaurangverksamhet, så här finns stor matsal med öppen spis med insats, tornkammare/lounge, mindre matsal, liten pub, stort restaurangkök, kylrum, kontor, toalett och en separat avdelning som har eget extra kök och sovrum. Gammalt badrum är utrivet och behöver återetableras. Det har inte varit aktiv verksamhet på många år, så allt behöver en kosmetisk uppdatering generellt. På övervåningen finns en självbärande lägenhet för uthyrning eller som ägarens egna bostad, där det är förberett för en egen ingång direkt utifrån, men detta är inte genomfört nu. Där finns rymlig hall med trägolv och gott om garderober. Äldre badrum med våtrumsmatta på golv och väggar, WC, handfat och dusch. Stort sovrum med trägolv och högt till tak. Två mindre sovrum med trägolv och garderobsrum. Rymligt kök med laminatgolv, matplats, diskbänk, kyl/frys, elspis, spisfläkt och gott om skåp. Vardagsrum med laminatgolv och utgång till täckt balkong i västerläge med utsikt över sjön. Ingång till övre tornkammaren med vacker utsikt. Lägenheten är nu uthyrd, så bilder på denna kan skickas på förfrågan. Hyresgästen flyttar vid försäljning av fastigheten. I källaren finns gott om lagringsutrymmen samt ett pannrum med äldre Diom vedpanna och elpatron. Vattenburen värme i hela huset och om man inte tänker elda med ved rekommenderas en luft/vatten värmepump för bättre energieffektivitet. Vid vedeldning rekommenderas installation av ett par ackumulatortankar.

Ut över huset finns det två gäststugor från 2009, en på ca. 25 m² med egen terrass, vardagsrum och två sovrum och en mindre stuga på ca. 20 m² med egen terrass vardagsrum och ett sovrum. Grillkåta i trä finns nere vid sjön. Stor ladugård på ca. 600 m² + vind. Plåttak på renoverad del och eternittak på resten. Här finns plats till det mesta och ca. 100 m² är inrett (2009) som B&B/Vandrarhem med ett gemensamt vardagsrum i öppen förbindelse till gemensamt kök, luftvärmepump och FTX ventilation med värmeåtervinning, tre sovrum och ett gemensamt badrum och tvättstuga med vattenburen golvvärme, två toalett/duschutrymmen, tvättmaskin, torktumlare och dubbla handfat. Denna del kan förstås även användas som en egen lägenhet för eget bruk eller uthyrning, om man inte vill använda den som B&B. På ena sidan av vinden finns inrett isolerat sovloft och i andra ändan av vinden finns ett oisolerat sovloft med plats för många våningssängar. Stort oinrett loft för lagring. Härutöver finns massor av lagringsutrymmen i bottenplan, kylrum, stor verkstad och häststall med fyra stora hästboxar, två små ponny boxar, som nu används som hönsburen, sadelkammare och



skjul för lösdrift. Här finns även ett par växthus och flera mindre uthus och skjul i varierande skick.

Tomten runt byggnaderna är avstyckad med beteckningen Egla 1:14 och är på 4 127 m². Grannfastigheten, Egla 1:4, ägs av samma ägares aktiebolag och är på ca. 20 hektar, där nuvarande plan är att avstycka ca. 10 hektar av detta och sälja tillsammans med byggnaderna på Egla 1:14. En avstyckning tar ungefär 12 månader att genomföra. Den tänkta avstyckningen består mest av åker och betesmark på ca. 7 hektar, ungefär en hektar skog och resten är tomt runt byggnaderna och sjön. Det annonserade priset baseras på denna tänkta avstyckning, men säljaren är positiv till andra förslag till avstyckning och även till försäljning av hela Egla 1:4, med ytterligare två bostadshus, samt tidigare avstyckad Egla 1:20 med tillhörande bostadshus. Dock undantas ett hus längst bort från gårdsbyggnaderna, i sydvästra hörnet på fastigheten, som har sålts separat och där en tomt kommer av avstyckas, men därutöver kan resten förhandlas. Önskar köparen att köpa det hela är priset i stället 7 500 000 kr - och andra varianter av avstyckningar förhandlas utifrån önskemål och omständigheterna. Fastigheten ligger mycket naturskönt med vacker utsikt från huset över ängar, skog och sjön. Rikt djurliv och många fåglar. Närmaste granne ligger ca. 130 m. från huset, men med tät skog emellan, så denna syns inte. Liten grusväg passerar igenom fastigheten, men endast mycket lätt lokal trafik, inte störande. På kartan syns en väg som passerar mellan hus och lada, men denna är inte längre farbar, så här finns ingen genomfart. Här finns goda möjligheter för att hålla hästar, får, höns och vad man annars kan tänka sig och även bedriva odling på hobbynivå och till självhushåll. Man kan sätta ut fisk i sjön (det finns stora karpar) och hyra ut till fiskeintresserade. Fastigheten är även med i ett lokal jaktlag, säljaren jagar inte själv, men får del i köttet. Ca. 1 km. till Våxtorps camping/stugby, ca. 5 km. till Våxtorp samhälle med närmaste affär, ca. 18 km. till både Laholm och Örkelljunga samt ca. 22 km till Båstad. Ca. 6 km. till Vallåsen Bike-Park och Kungsbygget Äventyrspark på Hallandsås och ca. 7 km. till Laholms golfklubb. Ca. 9 km. till Sjöaltesjön, ca. 10 km. till Oxhultasjön, ca. 17 km. till Härliga Hjärnered och flera badplatser, kanotuthyrning vandringsleder m.m. vid Hjärneredssjöarna och ca. 21 km. till Västersjön och Rössjön på Hallandsås. Ca. 42 km. från Halmstad och färjan till Grenå, ca. 65 km. från Helsingborg och ca. 120 km. från Malmö.

Adress	Egla 24, 312 98 VÅXTORP
Fastighetsbeteckning	Laholm Egla 1:14
Tomt	100 000 m ² , friköpt
Vatten & avlopp	Vatten från borrarad brunn på 80 m. belägen på lantbruksfastigheten 1:4. Avlopp till äldre trekammarbrunn, som behöver uppdateras med ny infiltrationsanläggning. Förbud mot utsläpp av avloppsvatten med frist till 2022-09-01. Akt. D-2021-00563925:1
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Förbud att släppa ut avloppsvatten från bostadshus. dnr: 2014-1246. Frist till 2021-10-01. Akt. D-2019-00423885:1 Förbud mot utsläpp av avloppsvatten med frist till 2022-09-01. Akt. D-2021-00563925:1.
Pantbrev	5 st, totalt 3 050 000 kr

TAXERING



Taxeringsenhet 223, Småhusenhet, bostadsbyggnad med lokaler

Taxeringsår 2021. Taxeringsvärde 1 329 000 kr, fördelat på ekonomibygnader 200 000 kr, småhusbyggnader 891 000 kr, småhusmark 238 000 kr

Taxeringsenhet 325, Hyreshusenhet, lokaler

Taxeringsår 2022. Taxeringsvärde 155 000 kr, fördelat på lokaler 119 000 kr, lokalmark 36 000 kr

Taxeringsenhet 122, Lantbruksenhet, bebyggd enbart med ekonomibygnad

Taxeringsår 2020. Taxeringsvärde 200 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1 ½ plan med källare
Byggår	1950. Tillbyggt 1996
Fasad	Stående träpanel
Stomme	Trä
Grundläggning	Källare och uteluftventilerad kryppgrund.
Grundmur	Betong
Bjälklag	Trä
Fönster	Isolerglasfönster
Tak	Plåt
Uppvärmning	Vattenburen värme med kombipanna, ved/el.
Ventilation	Självdug och FTX i B&B delen i ladan.
Bredband	Fiber finns i vägen, men ej indraget till huset. Bra 4G täckning med ca. 38 Mbit/s ner och ca. 19 Mbit/s upp, mätt på platsen med Telenor abonnemang och Bredbandskollen. Alternativt finns möjlighet för StarLink satellit internet (https://www.starlink.com/).

ENERGIDEKLARATION

Status Ej utförd



DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning	0	El	30 000	Vatten/avlopp	1 200	
Renhållning	3 001	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	0	
Sotning	1 200	Försäkring	12 000	Underhåll	0	
Övrigt	0					
					Summa årskostnad	47 401

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 10 613 kr.

Kommentar Dessa kostnader ett överslag, då nuvarande ägares kostnader även gäller för flera andra byggnader, som inte är tänkt inkluderade i avstyckningen. Installering av luft/vatten värmepump rekommenderas. Kostnad för ved till extra uppvärmning tillkommer, men det finns rikligt med skog med ved nog för husbehov på fastigheten.

Nätbolag Södra Hallands Kraft
Elleverantör Södra Hallands Kraft
Försäkring Fullvärde i Länsförsäkringar

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 4 500 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	675 000	900 000	1 125 000
Lånebelopp	3 825 000	3 600 000	3 375 000
Netto räntekostnad vid 5,5 % ränta	12 272	11 550	10 828
Driftskostnad	3 950	3 950	3 950
Fastighetsavgift	884	884	884
Netto boendekostnad per månad	17 106	16 384	15 662

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

NUVARANDE ÄGARE

Karl Karsten Due

VÄGBESKRIVNING

Adress: Eglå Gård - Eglå 24, Våxtorp. GPS-koordinater: N 56° 24.2081', E 13° 10.5282'. Decimal: 56.40347, 13.17547. RT90: 6255961.343, 1337655.811. För vägbeskrivning och avståndsberäkning från där du är, använd t ex www.hitta.se och klicka på "vägbeskrivning".

ÖVRIGT

JC-000719

Sida 5 av 6



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